

Pièce n°5A : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles



Elaboration du PLU 0-0
Révision du PLU 1-0

Approuvée par délibération du conseil municipal le 27 février 2004
Prescrite par délibération du conseil municipal le 5 juillet 2019
Arrêtée par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2025
Approuvée par délibération du conseil municipal le 23 février 2026



Sommaire

Préambule	2
Les OAP du PLU du Grand Auverné.....	3
OAP n°1 : Secteur du « Clos des Vorajoux ».....	4
OAP n°2 : Secteur de « la Nantaie».....	6
OAP n°3 : Secteur des « Ardoisières ».....	8

Préambule

Article L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

« I. - 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, favoriser la densification 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. II. -

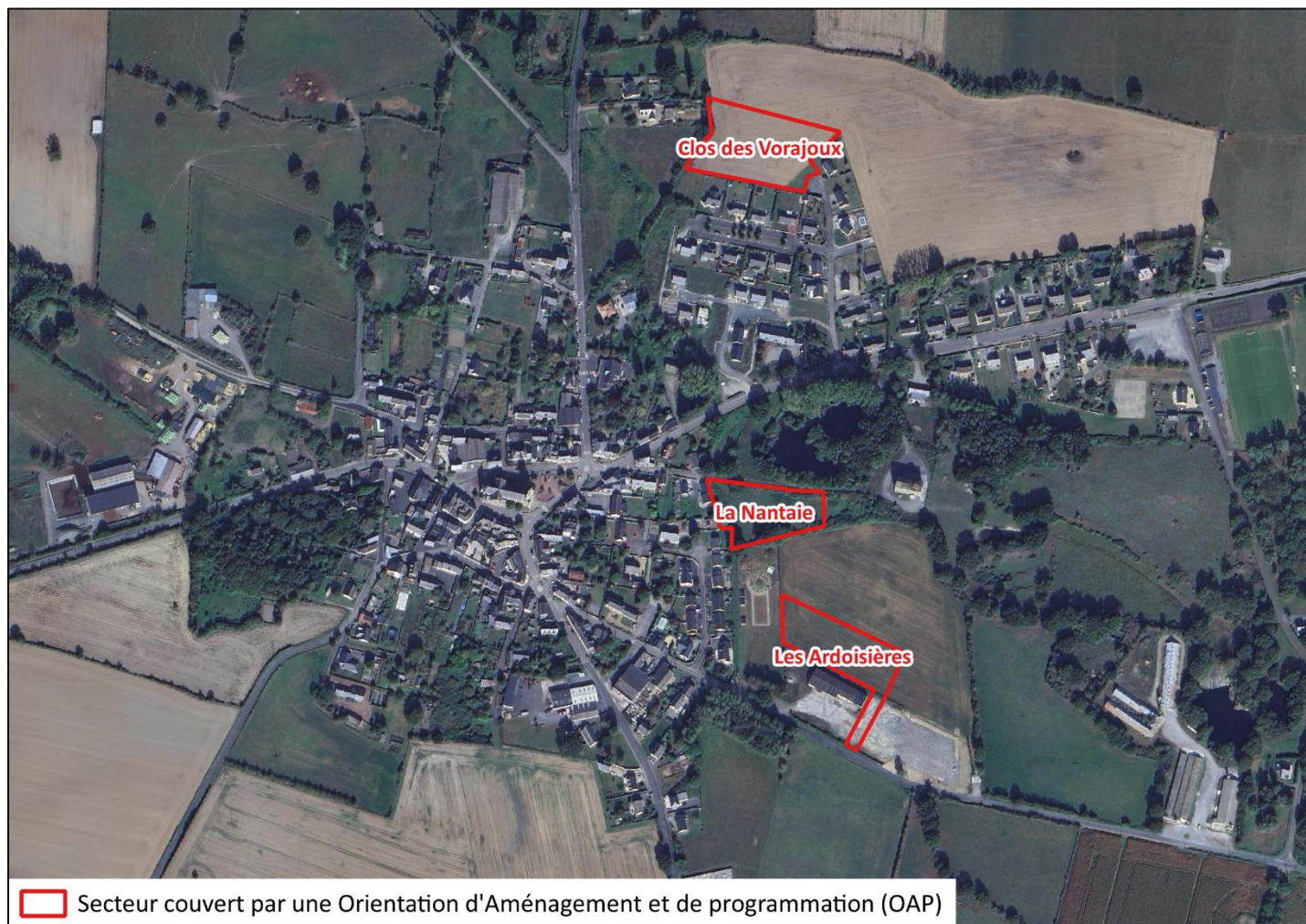
En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

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. »

Les OAP du PLU du Grand Auverné

Sites concernés par des orientations d'aménagement et de programmation



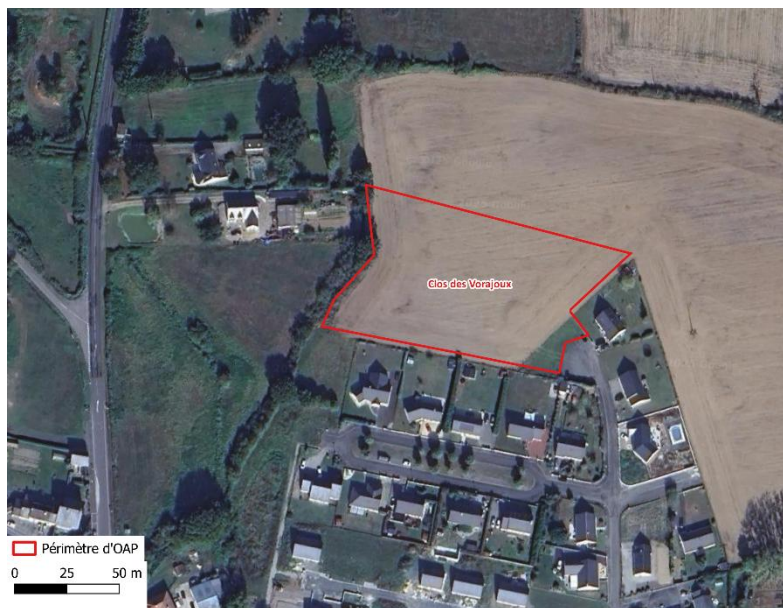
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

En application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est le suivant :

N°	Nom	Vocation	Zone du PLU	Echéancier prévisionnel
1	Clos des Vorajoux	Habitat	A urbaniser (AU)	Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées.
2	La Nantaie	Habitat	A urbaniser (AU)	Dès l'entrée en vigueur du PLU révisé
3	Les Ardoisières	Activités économiques	A urbaniser (AU)	Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées.

OAP n°1 : Secteur du « Clos des Vorajoux »

Etat initial / enjeux



Surface totale du site : environ 7 750 m²

Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui utilisée à des fins agricoles venant s'inscrire en continuité de quartiers récemment créés. Le site est positionné à proximité de la centralité formée par la place de l'église. Une zone humide a été identifiée sur le site, au nord-ouest.

Depuis la rue des Lys, à l'est du site



Orientations proposées pour le secteur 1 – « Clos des Vorajoux »

Organisation et vocation de l'espace

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. **L'objectif est de produire au minimum 12 logements sur ce site.**

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les haies bocagères existantes identifiées au titre de l'article L. 151-23 et reportées sur le schéma d'aménagement sont à préserver, soit les haies présentes à l'ouest du site. Au nord, une haie bocagère ou une bande boisée est à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Au nord-ouest du site, la zone humide est à préserver, il est attendu un espace naturel ou de jardin, tel que reporté sur le schéma d'aménagement. Toutefois, si le projet défini entraîne une modification ou une suppression d'une partie ou de la totalité de la zone humide, une compensation à hauteur du double de la surface détruite est exigée. La fonctionnalité de la zone humide actuelle et de la compensation est également à prendre en compte.

Dessertes par les voies

Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue des Lys. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne.

Tel que reporté au schéma d'aménagement, un cheminement piéton et/ou cyclable vers la route de Chateaubriant sera à prévoir, il permettra de relier les chemins de randonnées balisés existants.

Programmation

Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées, l'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble ou une opération d'ensemble aménagé en deux temps.

Adaptation au changement climatique

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

Gestion des eaux pluviales et ressource en eau

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération.


La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

Schéma d'aménagement du secteur 1 – « Clos des Vorajoux »




 Périmètre d'OAP


Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à dominante d'habitat


Qualité environnementale, urbaine et paysagère

 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Zones humides identifiées

 Haie à préserver

Desserte par les voies

 Sente piétonne à créer

 Accès double sens à créer

OAP n°2 : Secteur de « la Nantaie »

Etat initial / enjeux



Surface totale du site : environ 5 080 m²

Il s'agit d'une parcelle non exploitée et non valorisée par l'agriculture. Ce secteur est en continuité du bourg. Le terrain est situé en contrebas de la rue de la Nantaie.

Une zone humide est présente à l'est du site (en dehors du périmètre d'OAP).

Depuis le lotissement des ardoisières au sud-ouest du site



Orientations proposées pour le secteur 2 – « la Nantaie »

Organisation et vocation de l'espace

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. **L'objectif est de produire au minimum 7 logements sur ce site.**

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

La haie bocagère existante au sud du site est identifiée au titre de l'article L. 151-23 et reportée sur le schéma d'aménagement, par conséquent elle est à préserver. Un arbre isolé est à préserver au nord du site tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Afin de préserver un espace tampon entre la mare et le projet de constructions, un espace naturel ou de jardin est à préserver à l'est du site, aucune construction ne peut être édifiée.

Dessertes par les voies

Des accès sont possibles, depuis la rue de la Nantaie au nord-ouest et/ou depuis le lotissement des ardoisières au sud-ouest du site. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne.

Tel que reporté au schéma d'aménagement, une sente piétonne existante longe le site, à l'ouest, cette sente est à maintenir.

Programmation

Dès l'entrée en vigueur du PLU révisé, l'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble ou une opération d'ensemble aménagé en deux temps.

Adaptation au changement climatique

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

Gestion des eaux pluviales et ressource en eau

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération.


La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

Schéma d'aménagement du secteur 2 – « la Nantaie »





 Périmètre d'OAP


Organisation et vocation de l'espace


 Secteur à dominante d'habitat

Qualité environnementale, urbaine et paysagère


 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Zones humides identifiées

 Haie à préserver

 Arbre à maintenir

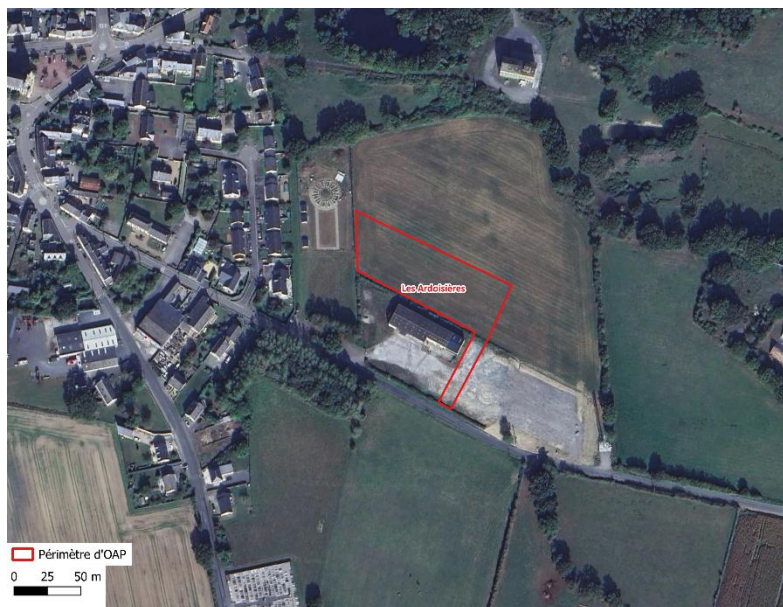
Desserte par les voies

 Sente piétonne à préserver

 Accès double sens à créer

OAP n°3 : Secteur des « Ardoisières »

Etat initial / enjeux



Surface totale du site : environ 6 000 m²

Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui utilisée à des fins agricoles. Le site est positionné en proximité immédiate de la ZA des Ardoisières, il s'agit donc d'une extension de la zone par le nord.

Depuis la ZA des Ardoisières



Orientations proposées pour le secteur 3 – « Ardoisières »

Organisation et vocation de l'espace

Le site a pour vocation d'accueillir des activités économiques, notamment artisanales.

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

Sur les pourtours ouest, nord et est une haie d'essences variées et locales est à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Dessertes par les voies

Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la route de Saint-Sulpice.

Programmation

Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées, l'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble ou une opération d'ensemble aménagée en deux temps.

Gestion des eaux pluviales et ressource en eau

Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération.


La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

Schéma d'aménagement du secteur 3 – « Ardoisières »




 Périmètre d'OAP

Organisation et vocation de l'espace

 secteur à dominante d'activités économiques

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

 Haie d'essences locales à planter

Desserte par les voies

 Accès double sens à créer

