

# COMMUNE DE SAINT MARS DU DESERT

Département de la Loire - Atlantique

## Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION 0.2

3

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (extrait)

|              |     |                 |                |
|--------------|-----|-----------------|----------------|
| ELABORATION  | 0.0 | prescrite       | le: 20-02-2004 |
| ELABORATION  | 0.0 | arrêt du projet | le: 12-05-2009 |
| ELABORATION  | 0.0 | approuvée       | le: 05-03-2010 |
| MODIFICATION | 0.1 | approuvée       | le: 04-09-2012 |
| MODIFICATION | 0.2 | approuvée       | le: 24-02-2016 |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 24-02-2016

Etude et réalisation: S.A.R.L. VOIX MIXTES - REZE

## **Cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

La Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000, remaniée et complétée par la loi U.H. du 2 Juillet 2003, instaure deux nouvelles pièces dans le Plan Local d'Urbanisme : le P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagement.

Ces orientations d'aménagement initialement facultatives revêtent désormais un caractère obligatoire par la Loi dite « Grenelle 2 » ou « ENE » du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement. Elles peuvent également dorénavant comprendre un volet programmatique et des objectifs en matière d'habitat et de transports.

**ENE Article 19** « *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

**Art.L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.**- « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).*

2. *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.*

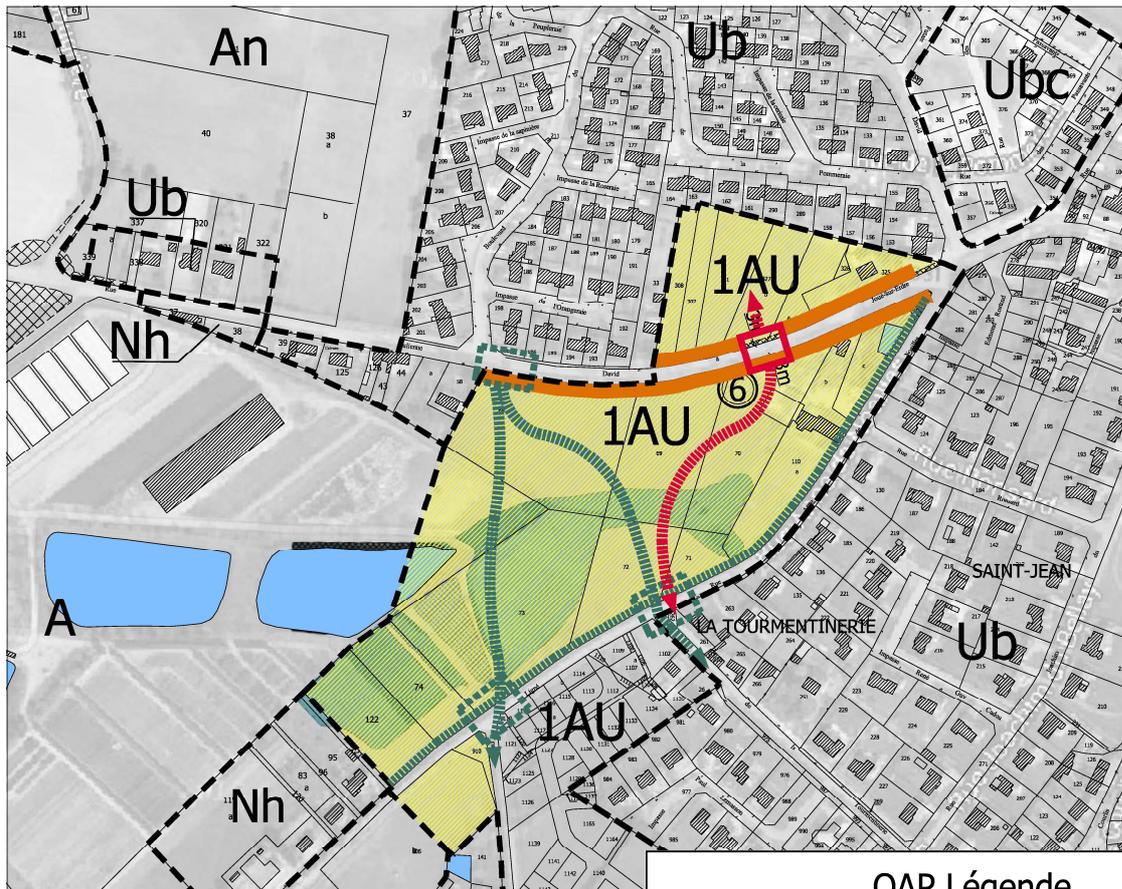
*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code».*

Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui portent sur des espaces ouverts à l'urbanisation sont opposables en terme de compatibilité. Toute opération d'aménagement ou projet de construction portant sur les secteurs faisant l'objet d'O.A.P. doivent d'être compatibles avec ces dernières.

## ◆ O.A.P. - APRES MODIFICATION 0.2 DU P.L.U.

A l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Jean, une Orientation d'Aménagement et de Programmation commune aux deux secteurs situés de part et d'autre de la rue Julienne David vient se substituer à l'O.A.P. qui avait été définie lors de l'élaboration du P.L.U. sur la zone 1AU du Pont David.

Cette nouvelle O.A.P. comprend deux volets ; elle dresse des principes généraux d'aménagement qui s'inscrivent dans la cohérence globale du schéma de développement de l'urbanisation décrit dans le P.A.D.D. et elle définit un cadre pour la prise en compte des zones humides s'inscrivant dans la doctrine « éviter / réduire / compenser » prévue par la réglementation.



### OAP - VOLET AMÉNAGEMENT

Les principes décrits sur le document graphique ci-dessus sont rendus opposables.

L'O.A.P. introduit également des règles de densité minimale et de programmation fondées sur les objectifs supra-communaux, tout en prenant en compte la spécificité du site, notamment la présence de zones humides. Ainsi, une densité de 17 logements / hectare, légèrement en deçà de la moyenne requise par le Schéma de Secteur et le P.L.H., est applicable pour les opérations d'aménagement impactées par la présence de zone humides.

La proportion minimale de logement social rendue opposable est celle affichée par le P.L.H.

### OAP Légende

#### Principes d'aménagement

-  Carrefour sécurisé de desserte des deux sous-quartiers
-  Voie de liaison structurante
-  Continuité de liaisons douces
-  Sécurisation des traversées de liaisons douces
-  Traitement urbain de "façade" d'entrée d'agglomération

#### Densité et programmation

Densité minimale calculée sur la surface du périmètre d'opération:

- . 17 logements/ha pour les opérations impactées par des zones humides
- . 19 logements/ha pour les opérations non impactées par des zones humides

Dont 15% de logements locatifs sociaux  
et 12.5% de logements en accession sociale

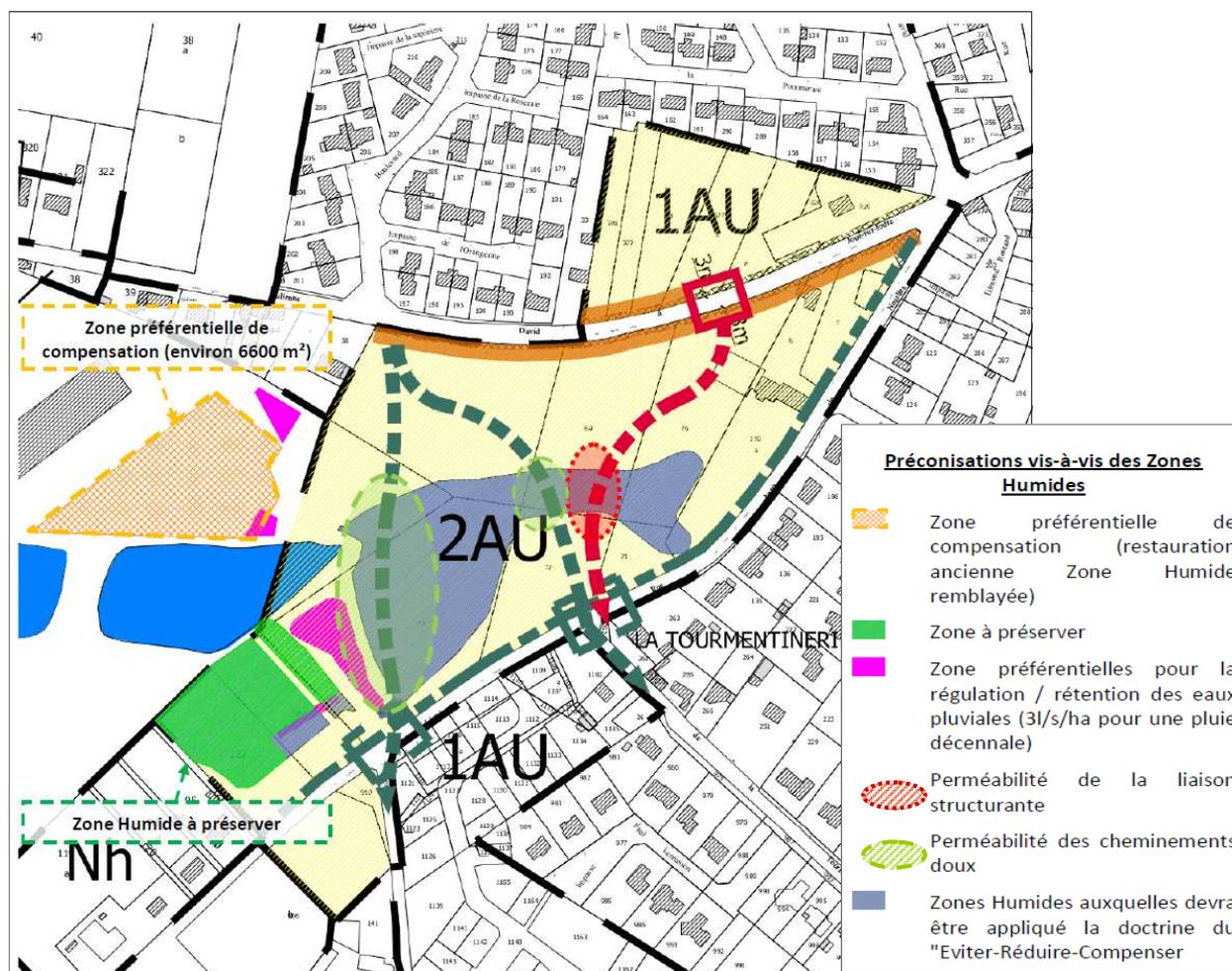
## OAP - VOLET PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

Dans le cadre des études menées par la collectivité pour traiter de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Saint Jean, un inventaire des Zones Humides a été réalisé par EF ETUDES qui, outre la localisation des Zones Humides, renseigne sur la nature du sol et sur la flore présente sur le site. Cette étude situe des Zones Humides d'une superficie totale de 2,2 ha sur l'ensemble du secteur à urbaniser.

Cet inventaire a défini de manière générale les contours des Zones Humides. Dans le cadre du Dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau que le futur aménageur soumettra à la Police de l'Eau en parallèle de la demande de Permis d'Aménager, l'inventaire des Zones Humides sera affiné et sa prise en compte sera explicitée et justifiée sur la base du projet d'aménagement étudié au stade d'avant projet.

En effet, la mise en évidence de Zones Humides sur le secteur fixe l'obligation pour l'aménageur de déployer un projet urbain qui, vis-à-vis des zones humides présentes sur le site, s'inscrive dans la doctrine "éviter - réduire - compenser" prévu par la réglementation.

A ce titre, le présent volet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définit diverses mesures qui rendent opposable sur le fond, des principes de prise en compte des zones humides ; ils sont synthétisés dans le document graphique ci-dessous et détaillés dans la page ci-contre.



La présence de zones humides au cœur de la zone d'urbanisation future entraîne de fait, l'intégration au projet d'aménagement de mesures permettant de garantir la pérennité de cet élément naturel sensible. Dès lors, il convient de respecter les mesures déclinées ci-dessous, qui répondent au cadre réglementaire en vigueur et à la doctrine qui en découle « éviter - réduire - compenser ».

**Les mesures d'évitement** devront être au minimum les suivantes (cf : carte ci-contre) :

- ⇒ La majorité des Zones Humides sera à préserver sur le périmètre d'étude
- ⇒ L'alimentation en eau des Zones Humides devra être préservée voire améliorée, afin de ne pas assécher ces milieux (impact indirect)
- ⇒ Certaines zones seront préservées et devront être renaturées dans le cadre de la compensation
- ⇒ Les eaux devront être collectées dans un système aérien de gestion des eaux pluviales avant de venir alimenter les Zones Humides

**Les mesures de réduction** devront être au minimum les suivantes (cf : carte ci-contre) :

- ⇒ Les orientations d'aménagement sur le secteur mettent en avant la perméabilité du site vis-à-vis de la mobilité, la Zone Humide sera donc traversée par une voirie et des cheminements. Le futur aménageur devra assurer la perméabilité de ces voie et liaisons douces vis-à-vis de l'écoulement des eaux afin de limiter l'effet de fragmentation de ces traversées de la zone humide.
- ⇒ Les lots en limite immédiate avec les Zones Humides devront privilégier un espace de jardin en contact avec la Zone Humide et toute construction ou aménagement avec fondation sera interdit à proximité immédiate des Zones Humides. Ces éléments devront figurer au minimum dans les documents contractuels et réglementaires du lotissement (Règlement, Cahier des Charges de Cession de terrain) et sur les plans de vente des lots concernés.
- ⇒ Le rejet des Eaux Pluviales des habitations devra être dirigé vers un système aérien de régulation des eaux pluviales.

### **Les mesures de compensation**

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Saint Jean, les Zones Humides pour lesquelles l'évitement n'est pas envisageable et qui seront détruites, une compensation au double de la surface détruite devra être mise en œuvre. Dans la mesure du possible, la compensation se fera dans le même bassin versant au plus proche de l'aménagement.

A ce titre, un secteur préférentiel de compensation a été défini ; il s'agit d'une ancienne Zone Humide qui a été remblayée et qui pourra servir de Zone de Compensation. Sur ce secteur, les sondages pédologiques montrent un sol perturbé avec des traces d'oxydation entre 30 et 40 cm et se poursuivant en profondeur. Des échanges avec le propriétaire ont révélé qu'historiquement cette zone était aussi souvent engorgée d'eau que les zones humides définies sur le secteur Saint Jean.

Pour ces zones de compensation des mesures devront être prises comme :

- ⇒ L'alimentation en eau des différentes zones
- ⇒ La mise en place de système permettant le prolongement du temps de cheminement des eaux sur les zones
- ⇒ La suppression des éléments drainants (cheminement)
- ⇒ La suppression des éléments fragmentant (haies, cheminement)
- ⇒ La suppression des remblais quand cela s'avère utile à la restauration des Zones Humides

Ces mesures ont pour objectif de reconquérir des fonctionnalités qualitatives (rétention, épuration, biodiversité,...) sur des Zones Humides simplifiées et dégradées.