

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



Mairie de Riantec
Place de la Mairie
56670 RIANTEC

Téléphone : 02 97 33 98 10
Télécopie : 02 97 33 98 16
Messagerie : contact@mairie-riantec.bzh

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022

Le Maire,
Jean-Michel BONHOMME



OAP sectorielles à dominante habitat (OAP 1 à 8), équipement (OAP 9) ou activités (OAP 10)

Ce document identifie et décrit le développement de 10 secteurs stratégiques.

Les secteurs d'habitat en extension

- OAP n°1 « Le Lavoir » (logement) **page 5**
- OAP n°2 « Groez Diben » (logement) **page 9**

Les secteurs d'habitat en centralité

- OAP n°3 « Kervihan nord » (logement) **page 13**
- OAP n°4 « Kervihan sud » (logement) **page 17**
- OAP n°5 « Kerner » (logement) **page 21**
- OAP n°6 « Pradenne » (logement) **page 25**
- OAP n°7 « La Vraie Croix » (logement) **page 29**
- OAP n°8 « Kerbel » (logement) **page 33**

Le secteur à dominante « équipement »

- OAP n° 9 « gendarmerie » (équipement+logements) **page 37**

Le secteur d'activités en extension

- OAP n°10 « Kersabiec » (activités) **page 41**

Autres informations **page 45**



Conformément à l'article 199 de la loi Climat qui crée l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les OAP concernant des zones d'extension d'urbanisation doivent faire l'objet d'un échancier de réalisation. En l'espèce, l'OAP « Le Lavoir », pressentie pour être mise en œuvre la première, est numérotée 1 et l'OAP « Groez Diben » est numérotée 2.

Les illustrations, photos et croquis, présents dans ce document, s'appliquent à toutes les OAP. Elles ont pour but d'inspirer les aménageurs et de préciser les termes comme clôture végétale, venelles, coulée verte ...

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales dans le cadre de la réalisation des opérations (gestion intérieure et impact sur les réseaux existants et leur environnement).



Principe de composition de la coulée verte



Stationnements en rez-de-chaussée d'immeuble

OAP 1 - LE LAVOIR

Objectifs

- Compléter la tache urbaine de Riantec par une extension mesurée, rendue nécessaire au regard du potentiel de renouvellement urbain insuffisant ;
- Proposer une diversité de typologies de logements ;
- Se servir du paysage comme socle de l'aménagement, notamment préserver les haies bocagères présentes en traversée nord-sud ;
- Préserver les axes de vues et les perspectives existantes ;
- Traiter les voiries de manière qualitative et privilégier les déplacements actifs.
- Créer un parc (espace vert) central commun à l'ensemble des habitants du quartier existants et futurs

Programmation

- Superficie d'opération : 4,1 ha , constructible : 2,3 ha
- Réceptivité totale : environ 81 logements
- Densité : 35 logements/ha
- Logements sociaux : 30%, soit 24 logements
- Logements en accession à prix encadré : 10%, soit 8 logements



Orientations

Fonctionnalité

Accroche des voiries rue de La Fontaine et route de Plouhinec (impasse).

Création de cheminements piétons depuis la rue de Plouhinec vers l'espace vert central et les cheminements bocagers existants.

Voirie ne dépassant pas les 5m de largeur, privilégiant les déplacements actifs, incorporation de noues paysagères pour la gestion de l'eau pluviale.

Création de placettes avec revêtements de sols différents et de zones ombragées par des hautes tiges, mutualisation des bacs à ordures et parking visiteurs.

Paysage & Énergie & Bien Être

Maintenir au centre la haie bocagère caractéristique du paysage de Riantec, restructurer, agrémenter le chemin afin de créer un espace central de respiration ouvert à tous et profitant à l'ensemble du quartier, poumon vert, lieu de rencontre et appropriation de l'espace par les habitants.

On prendra un soin particulier au traitement des clôtures, notamment le long de l'ancienne voie ferrée : sont acceptées les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage, à l'exclusion de tout autre élément artificiel.



Habitat

Offrir au quartier une typologie de logements nouveaux avec des maisons intermédiaires mitoyennes ou jumelées, des petits collectifs de 3 niveaux maximum et coursives extérieures si possible

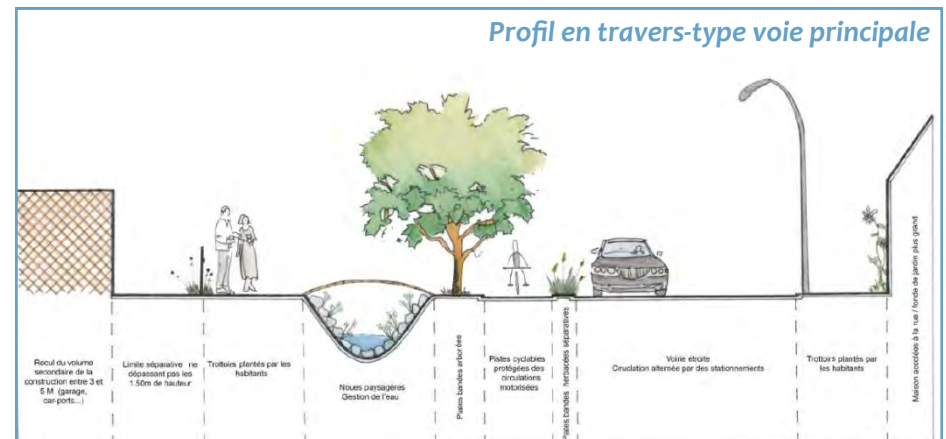
L'implantation des maisons en lots libres doit s'accrocher à au moins une limite parcellaire (gain d'espace), des espaces privés d'agrément seront optimisés en termes de superficie et d'exposition.

Attention : en zone de PPRI (aléa moyen), aucune construction ne peut être édifiée. L'installation d'un bassin de rétention des eaux pluviales n'est pas non plus souhaitée dans la mesure où l'infiltration est très certainement impossible.



Principe de composition de voie de desserte

-  Hors PPR littoraux (indicatif)
Secteur d'habitat individuel et collectif
-  PPR littoraux aléa faible (indicatif)
-  PPR littoraux aléa moyen (indicatif)
Zone non constructible, uniquement destinée à recevoir un aménagement paysager.
-  principe d'accès VL
-  principe de cheminements s'inscrivant dans des chemins ou tracés existants
-  principe de coulée verte d'épaisseur variable, plantée de strates herbacées à arborées
-  clôtures homogènes à claire-voie (ganivelles,...)
-  desserte en transports collectifs



OAP 2 - GROEZ DIBEN

Objectifs

- Requalifier l'entrée de ville et notamment le carrefour avec l'hôpital ;
- Compléter la tache urbaine de Riantec par une extension mesurée, rendue nécessaire au regard du potentiel de renouvellement urbain insuffisant ;
- Proposer une diversité de typologies de logements ;
- Se servir du paysage comme socle de l'aménagement, notamment préserver les haies bocagères présentes ;
- Préserver les axes de vues et les perspectives existantes ;
- Traiter les voiries de manière qualitative et privilégier les déplacements actifs.

Programmation

- Superficie d'opération : 3,3 ha, constructible : 2,1 ha
- Réceptivité totale : environ 74 logements
- Densité : 35 logements/ha
- Logements sociaux : 30% soit 22 logements
- Logements en accession à prix encadré : 10% soit 7 logements



Orientations

Fonctionnalité

Intégrer le secteur au quartier de la Russie grâce à un aménagement de la desserte cohérent avec son environnement.

Prévoir une voirie ne dépassant pas les 5m de largeur, privilégiant les déplacements actifs, incorporant des noues paysagères pour la gestion de l'eau pluviale.

Boucler la voirie afin de ne pas créer d'impasse. Deux accès sont à aménager sur la RD 111.

Créer des placettes avec revêtements de sols différents, mutualiser les bacs à ordures et les parkings visiteurs.

Paysage & Énergie & Bien Être

Créer des perméabilités piétons/vélos possibles avec le bois au nord et au-delà, avec la voie existante.

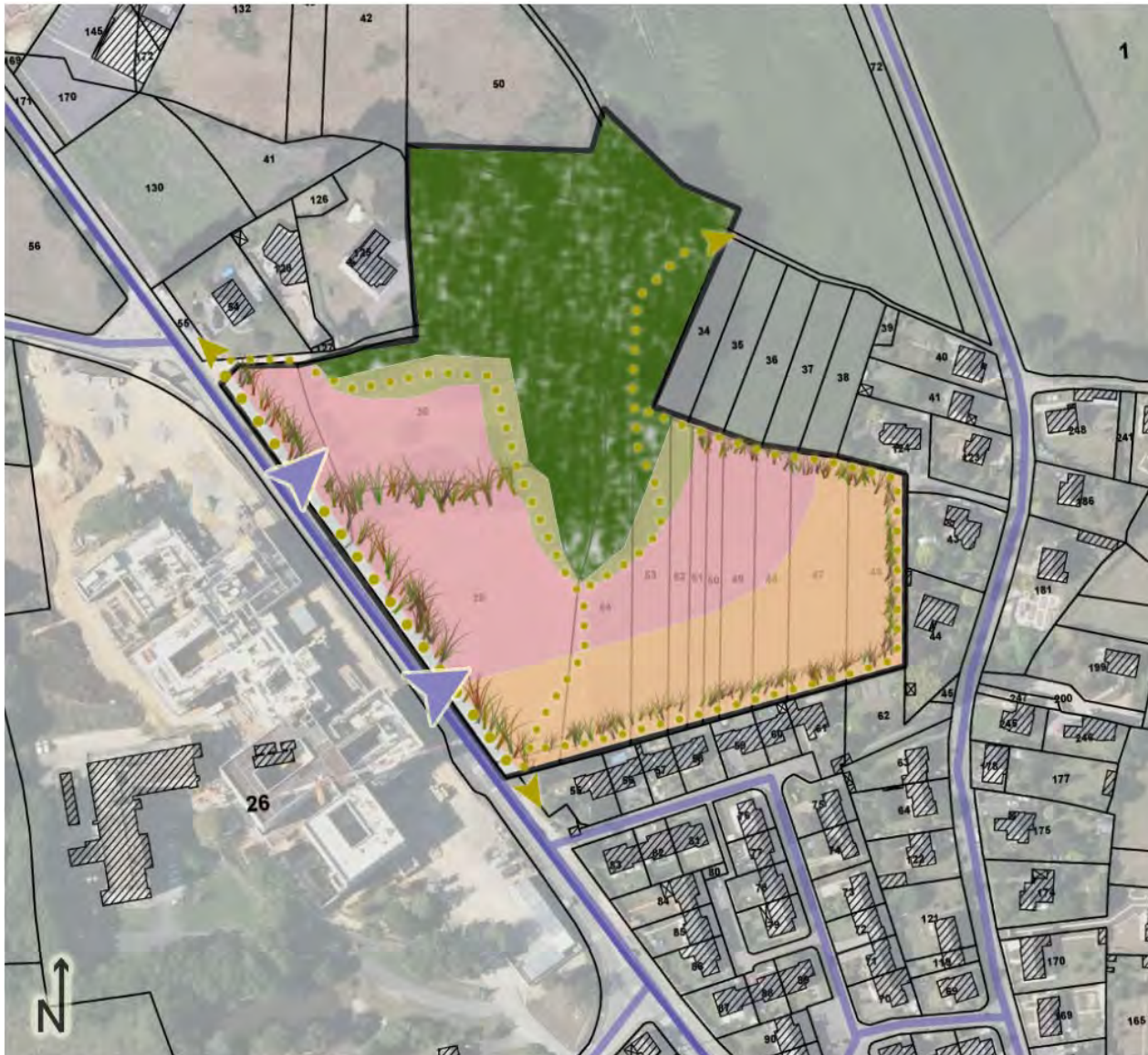
Créer une frontière végétale avec le quartier existant au sud qui sera conservée dans le domaine public.

Le talus existant entre les parcelles BR 28 et 30 doit être conservé dans sa totalité et valorisé. Pour sa bonne préservation, il est inclus dans la partie publique du secteur.

Habitat

Offrir au quartier une typologie de logements nouveaux avec des maisons intermédiaires mitoyennes ou jumelées, des petits collectifs de 3 niveaux maximum et coursives extérieures si possible

L'implantation des maisons en lots libres doit s'accrocher à au moins une limite parcellaire (gain d'espace), des espaces privatifs d'agrément seront optimisés en terme de superficie et d'exposition



-  Espace Boisé Classé
-  secteur d'habitat individuel (libre à groupé) en accroche au tissu existant
-  secteur d'habitat mixte : individuel dense à petit collectif
-  principe d'accès VL
-  frange du boisement à valoriser : transition avec fonds de jardins, ombres portées des intermédiaires ou collectifs, espaces partagés, etc
-  talus bocager multistrates à créer /préserver
-  cheminements (piétons, vélos) entre les espaces naturels, le quartier et l'arrêt de transports collectifs
-  ligne de transports collectifs

OAP 3 - KERVIHAN NORD

Objectifs

- Compléter l'urbanisation existante tout en s'adaptant à la densité alentour, à Locmiquélic notamment.
- Minimiser l'emprise des véhicules motorisés

Programmation

- Superficie d'opération : 0,6 ha
- Réceptivité totale : environ 10 logements
- Densité : 18 logements/ha
- Logements sociaux : 30% soit 3 logements
- Logements en accession à prix encadré : -



Orientations

Fonctionnalité

Intégrer le secteur aux différents tissus bâtis alentour par un aménagement en desserte cohérent avec l'environnement existant. Prévoir un accès à la RD 781 permettant de rejoindre à pied ou à vélo le pôle d'équipements de la commune.

Prévoir un parking mutualisé pour les véhicules motorisés, l'accès aux logements étant assuré par des venelles carrossables et drainantes permettant une desserte ponctuelle en véhicule léger.

Paysage & Énergie & Bien Être

Créer des perméabilités piétons/vélos possibles avec le bois au nord et au-delà, avec la voie existante.

Maintenir la frontière végétale tout autour de l'opération afin de minimiser l'impact des constructions, dans un sens comme dans l'autre. La doubler d'un cheminement qui en garantira sa préservation. Cette frontière végétale ne doit en effet pas être incluse aux propriétés privées.

Travailler la frange végétale à l'ouest par un aménagement paysager protégeant l'intimité des fonds de jardin tout en créant un visuel arboré depuis la RD 781.

Aménager une placette centrale plantée d'au moins un arbre à haute tige à considérer en espace récréatif non destiné au stationnement.

Habitat

À l'ouest, prévoir uniquement de petits collectifs ou des logements intermédiaires sur trois niveaux maximum.

Favoriser les constructions rapprochées, groupées, compactes, autour de la placette.



-  habitat individuel dense, groupé ou habitat intermédiaire
-  placette plantée /stationnement desservant les logements
-  principe d'accès VL
-  principe de cheminements à créer
-  bocage et plantations à maintenir
-  traversée piétonne à matérialiser
-  ligne de transports collectifs

OAP 4 - KERVIHAN SUD

Objectifs

- Créer un quartier d'habitations à proximité d'une surface commerciale ;
- Assurer l'intégration architecturale et paysagère du nouveau quartier ;
- Protéger ce quartier des nuisances sonores et visuelles causées par le secteur d'activité proche ;
- Proposer une diversité de typologies de logements.

Programmation

- Superficie d'opération : 1,3 ha
- Réceptivité totale : environ 34 logements
- Densité : 26 logements/ha
- Logements sociaux : 30% soit 10 logements
- Logements en accession à prix encadré : 10% soit 3 logements



Orientations

Fonctionnalité

Intégrer le secteur aux différents tissus bâtis alentour par un aménagement en desserte cohérent avec l'environnement existant. Prévoir un seul accès pour les véhicules motorisés à la RD 781 au nord de l'opération.

Créer des placettes avec revêtements de sols différents, des zones ombragées par des arbres à haute tige et mutualiser les bacs à ordures et le parking visiteurs.

Paysage & Énergie & Bien Être

Créer une venelle paysagère le long de la limite est du secteur, en frontière végétale avec le centre commercial.

Mettre en œuvre un traitement paysager à l'est type merlon anti-bruit afin de garantir une certaine tranquillité aux habitants du quartier au regard des nuisances générées par le centre commercial.

Créer des perméabilités piétons/vélos est-ouest en attente d'accord des propriétaires à l'est notamment.

Créer des jardins partagés à destination des petits logements collectifs, ouverts à tous, lieux de vie et de convivialité.

Gérer les eaux pluviales par la mise en œuvre de noues paysagères de rétention au point bas.

Habitat

Un front bâti, proche des limites de voie, prend appui contre la RD 781, protégeant ainsi l'arrière du secteur à l'est des nuisances sonores et visuelles qu'elle provoque.

Privilégier une exposition sud.

Toutes les formes de toitures sont autorisées (plates, double pente, mono pente, végétalisées).



-  secteur d'habitat individuel (libre à groupé) en transition avec le contexte diffu et agro-naturel
-  secteur d'habitat mixte : individuel dense à petit collectif
-  principe d'accès principal VL
-  principe de front bâti à créer, écran contre les nuisances visuelles et sonores de la départementale
-  espace public ou partagé pouvant intégrer du stationnement ; 20km/h max
-  talus bocager multistrates à créer
-  principe de cheminements
-  ligne de transports collectifs

OAP 5 - KERNER

Objectifs

- Compléter la tache urbaine de Riantec par une densification de logements mesurée qui doit conserver des aménagements de qualité ;
- Densifier le cœur d'îlot existant dans le respect de cet espace urbain à la typologie particulière (maisons de pêcheurs) et situé à proximité immédiate de la Petite Mer de Gâvres ;

Programmation

- Superficie d'opération : 0,9 ha, hors aménagement paysager : 0,6 ha
- Réceptivité totale : environ 11 logements
- Densité : 18 logements/ha
- Logements sociaux : 30% soit environ 4 logements
- Logements en accession à prix encadré : -



Orientations

Fonctionnalité

Prévoir un accès intégré au tissu existant d'une largeur maximale de 4,50 m.

Une voirie partagée doit être privilégiée. À minima, un revêtement de sol le long de la voirie doit matérialiser le passage des circulations actives.

Les places de stationnement sont localisées uniquement à l'intérieur des propriétés privées.

Paysage & Énergie & Bien Être

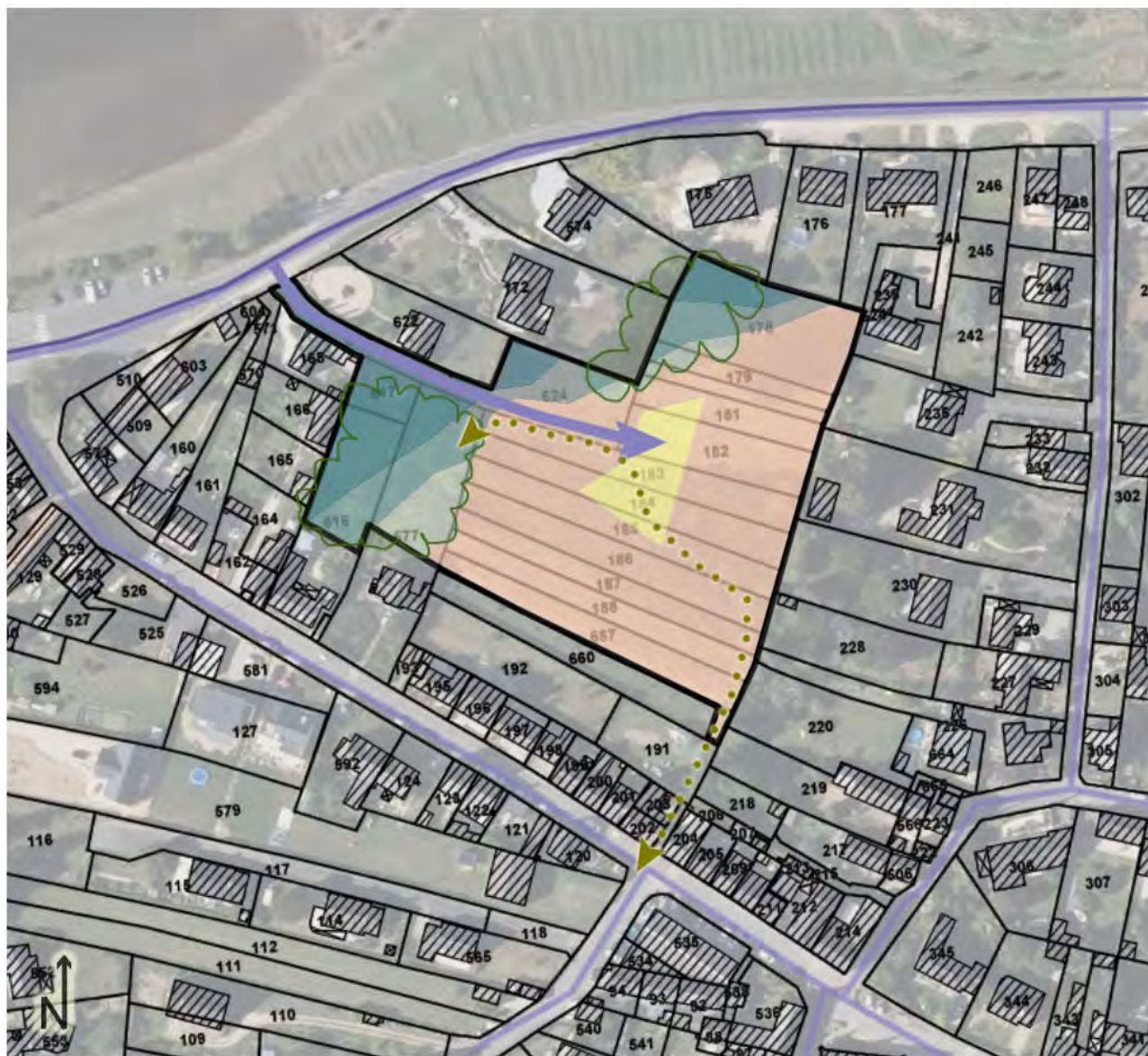
L'entrée dans le cœur d'îlot doit être matérialisée par des éléments végétaux (strates arbustives et arborées).

Les arbres caractéristiques doivent être conservés et préservés comme les anciennes trames de verger, les pins et conifères. Les arbres moins intéressants peuvent être abattus mais remplacés ailleurs dans le site par des essences indigènes type verger.

Habitat

L'implantation des volumes principaux des constructions doit garantir aux jardins un ensoleillement maximal.

Attention : en zone de PPRI (aléas faible et moyen), aucune construction ne peut être édifiée. L'installation d'un bassin de rétention des eaux pluviales n'est pas non plus souhaitée dans la mesure où l'infiltration est très certainement impossible.



-  habitat individuel dense, groupé ou intermédiaire
-  PPR Littoral (indicatif) :
aléa faible
aléa moyen
-  principe d'accès principal VL /vélos /piétons
-  espace public ou partagé pouvant intégrer du stationnement, et constituant l'accès à la majorité des logements
-  bosquet ou bocage à maintenir et valoriser comme espace vert de quartier
-  principe de cheminements
-  ligne de transports collectifs

OAP 6 - PRADENNE

Objectif

- Compléter la tache urbaine de Riantec par une densification de logements mesurée qui doit conserver des aménagements de qualité ;
- Densifier ce cœur d'îlot existant dans le centre-bourg en proposant une typologie d'habitats diversifiée ;

Programmation

- Superficie d'opération : 3,5 ha
- Réceptivité totale : environ 126 logements
- Densité : 36 logements/ha
- Logements sociaux : 30% soit 38 logements
- Logements en accession à prix encadré : 10% soit 13 logements



Orientations

Fonctionnalité

Traiter les voiries afin de laisser place aux déplacements actifs.

Créer des cheminements permettant de relier les quartiers ouest aux écoles et au centre-bourg en réduisant au maximum le nombre de franchissement de voies. La voie centrale se compose d'une voie piétons/cycles d'une largeur minimale de 3,50 m.

Des placettes ponctuent l'espace commun et sont les points de rencontre de tous les usagers des voies.

Paysage & Énergie & Bien Être

Une voie verte est à créer d'est en ouest qui vient doubler les éléments végétaux existants et les préserver (à conserver dans le domaine d'usage public du quartier).

Un espace de rencontre central est à aménager qui aura pour fonction principale l'apaisement de la circulation automobile et la priorisation des circulations piétons/vélos. À traiter en matériaux colorés pour une meilleure perception visuelle.

Conserver les éléments paysagers existants.

Habitat

La zone sud est destinée à l'habitat individuel alors que la zone nord est destinée à l'habitat collectif ou aux logements intermédiaires.

Un ensoleillement maximal est à rechercher.



-  secteur d'habitat individuel (libre à groupé)
-  secteur d'habitat intermédiaire à petit collectif
-  principe d'accès principaux VL
-  principe de coulée verte à créer, densément plantée (arbres, arbustes, herbes), support d'usages de quartier (mobilier) et de circulations :
-  - desserte VL sous forme de venelles carrossables longeant ou s'intégrant dans la coulée verte
-  - principe de cheminements entre les différents secteurs
-  - espace de rencontre aménagé dans la coulée verte



Exemples de venelles carrossables

OAP 7 - LA VRAIE CROIX

Objectif

- Compléter la tache urbaine de Riantec par une densification de logements mesurée qui doit conserver des aménagements de qualité ;
- Densifier ce cœur d'îlot existant dans le centre-bourg en proposant une typologie d'habitats diversifiée.

Programmation

- Superficie d'opération : 0,6 ha, hors aménagement paysager : 0,5 ha
- Réceptivité totale : environ 9 logements
- Densité : 17 logements/ha
- Logements sociaux : -
- Logements en accession à prix encadré : -



Orientations

Fonctionnalité

L'accès se fait au nord-est du secteur et présente une largeur maximale de 4,50 m.

Les places de stationnement sont localisées uniquement dans les parcelles (deux places maximum).

Paysage & Énergie & Bien Être




Le talus planté à l'ouest de l'opération est à conserver et à valoriser.

L'entrée dans le cœur d'îlot doit être matérialisée par des éléments végétaux (strates arbustives et arborées).

Habitat

Un ensoleillement optimal est à rechercher.



-  secteur d'habitat individuel (libre à groupé)
-  principe d'accès principal VL : accès aux lots par le nord ou l'est essentiellement
-  talus ou bosquet vert à maintenir en limite de site



Principe de composition de la coulée verte



Coulée verte avec chemins, bancs et jeux

OAP 8 - KERBEL

Objectif

- Compléter la tache urbaine de Riantec par une densification de logements mesurée qui doit conserver des aménagements de qualité ;
- Préserver les axes de vues et les perspectives existantes ;
- Proposer un quartier innovant en termes d'énergie, d'écologie et de typologies de logements.

Programmation

- Superficie d'opération : 4,1 ha, hors aménagement paysager : 3,8 ha
- Réceptivité totale : environ 137 logements
- Densité : 36 logements/ha
- Logements sociaux : 30% soit 41 logements
- Logements en accession à prix encadré : 10% soit 14 logements

Phasage possible dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.

Orientations

Fonctionnalité

Au sud, le quartier est majoritairement composé de maisons individuelles et est desservi par une rue dont la vitesse est limitée à 20 km/h. Son traitement, de qualité, doit favoriser la pratique des déplacements actifs en toute sécurité : terre-plein entre les différents modes de déplacement, talus, chicanes, noues paysagères ...

Au nord, le quartier est composé de petits collectifs ou de logements intermédiaires ainsi que d'un espace dédié à l'accueil de « tiny-houses ».

De nombreuses venelles sont aménagées qui favorisent les déplacements actifs.

Paysage & Bien Être

Ce quartier est traversé par un axe vert central important (ancienne voie ferrée) reliant les environs au centre-bourg. Cet axe est maintenu afin de conserver la profondeur et la perspective du site.

Son aménagement doit permettre les déplacements actifs en toute saison (à pied, à vélo). Il est donc à équiper d'un chemin perméable. Des aménagements nécessitant peu d'entretien comme les prairies fleuries, le gazon rustique ou les strates graminées viennent compléter ce chemin et comprennent des ouvertures vers les habitations alentour.

On prendra un soin particulier au traitement des clôtures, notamment le long de l'ancienne voie ferrée : sont acceptées les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage, à l'exclusion de tout autre élément artificiel.

Habitat

L'implantation des maisons individuelles doit s'accrocher à au moins une des limites parcellaires, les constructions secondaires (cars-ports, garages, abris de jardin ...) devant être obligatoirement situées entre 0 et 5 mètres à partir de la limite de voie.

Les petits collectifs présentent des coursives et des accès extérieurs situés au nord de préférence et des toitures dont les angles d'inclinaison permettent à des panneaux photovoltaïques d'obtenir de bons rendements.



-  secteur d'habitat individuel (libre à groupé)
-  secteur d'habitat individuel pouvant recevoir de l'habitat non ordinaire (tiny houses,...)
-  secteur d'habitat intermédiaire à petit collectif
-  principe d'accès et dessertes principales VL
-  principe de coulée verte à créer, s'appuyant sur le tracé de l'ancienne voie ferrée pour recréer des cheminements piétons et vélos irriguant le quartier
-  talus ou alignements d'arbre à préserver et intégrer à l'aménagement
-  clôtures homogènes à claire-voie (ganivelles,...)
-  ligne de transports collectifs

OAP 9 - GENDARMERIE

Objectif

- Installer une gendarmerie à proximité des communes de Locmiquélic et Port-Louis et des axes routiers importants ;
- Permettre la construction de 3 logements individuels en partie sud-ouest.

Programmation

- Superficie d'opération : 0,8 ha
- Superficie logements : 0,57 ha
- Densité logements/ha
- Réceptivité Ue : locaux professionnels et 17 logements de fonction (0,68 ha)
- Réceptivité Ub : 3 logements individuels (0,12 ha)

Orientations

Fonctionnalité

Le secteur est principalement destiné à l'accueil d'une caserne de gendarmerie (bâtiments administratifs et logements de fonction) dont l'implantation a été décidée par le Ministère de l'Intérieur. Une petite opération de 3 logements vient s'intégrer en partie sud-est du secteur.

La gendarmerie dispose d'un accès propre et une voie dessert les logements de la caserne et les 3 logements en entrée de secteur.

Paysage

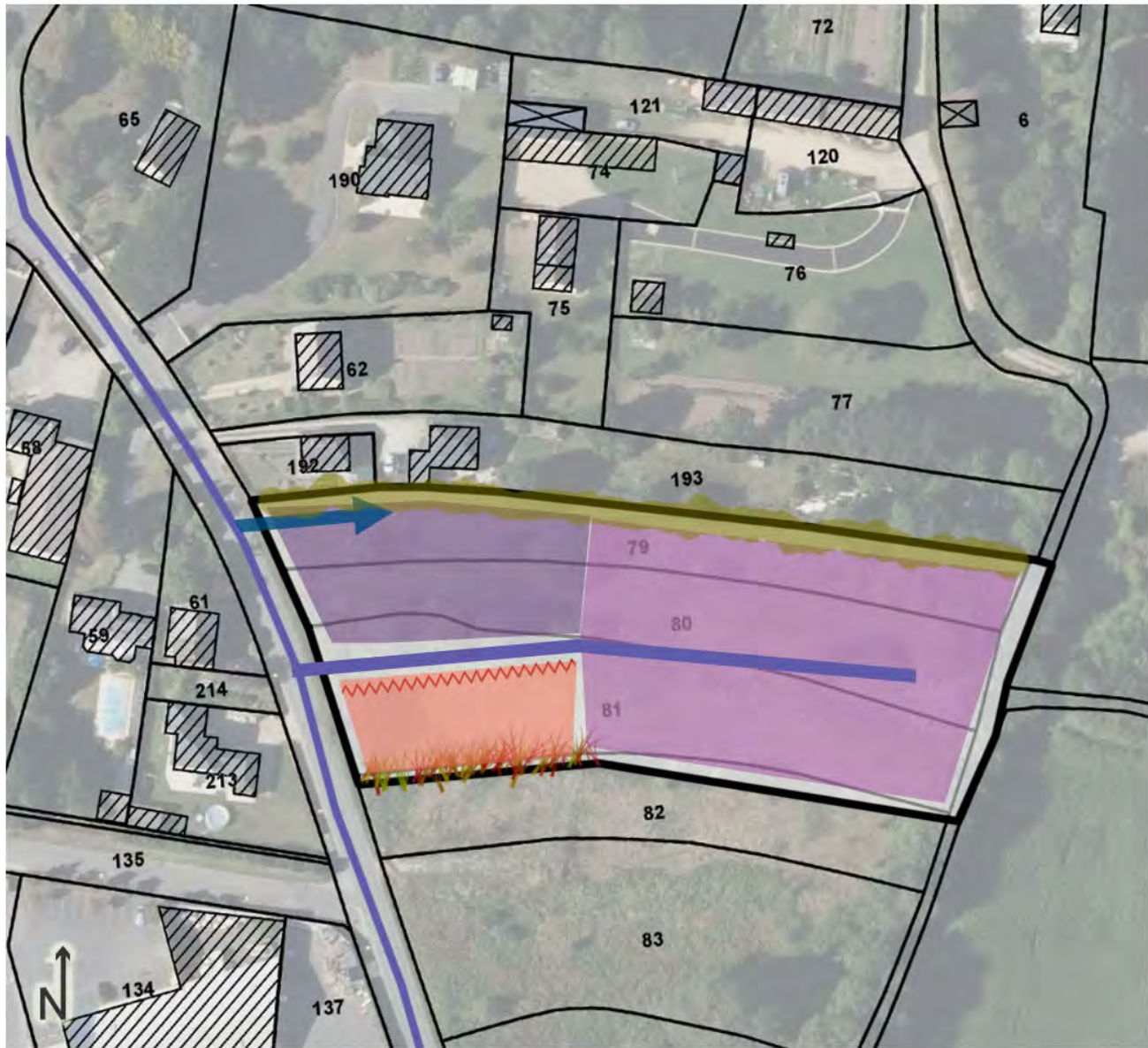
Le secteur jouxte la zone Nds de la Croizetière et bénéficie, à ce titre, d'un environnement exceptionnel en termes de paysages et de biodiversité.




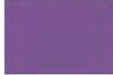




Si la caserne, pour des raisons évidentes de sécurité, n'est pas bordée d'arbres à haute tige ou d'autres limites végétales qui masqueraient la visibilité alentour, la partie dédiée aux 3 logements individuels est cependant bordée, quant à elle, d'une lisière végétale dont les essences, locales, s'intègrent harmonieusement au site environnant.

À noter qu'un talus boisé existe en limite nord du secteur et doit absolument être conservé en l'état, entretenu et préservé. En effet, il abrite une espèce protégée, l'Asphodèle d'Arrondeau.

Habitat

Afin de favoriser l'ensoleillement maximal, tant au niveau des constructions que des jardins privés, l'implantation des 3 maisons individuelles doit être obligatoirement située entre 0 et 5 mètres à partir de la limite de la voie.



- Secteur « gendarmerie »
-  desserte du bâtiment administratif
 -  desserte de principe des habitations
 -  talus à préserver (asphodèle)
 -  bâtiment administratif
 -  logements de fonction groupés
- Secteur « habitat individuel »
-  habitat individuel
 -  accroche des constructions entre 0 et 5m par rapport à la voie
 -  si clôture : haie bocagère

OAP 10 - ZA KERSABIEC

Objectif

→ Permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales.

Programmation

Superficie d'opération : 3,4 ha

Orientations

Afin de limiter l'impact et les nuisances sonores de la RD781, un traitement paysager doit être réalisé : plantations à haute tige, arbustes et arbres diversifiés, d'essences locales et indigènes.

Afin de privilégier les apports solaires offrant chauffage et éclairage naturels, les bureaux sont, de préférence, à positionner face au sud.

L'autoconsommation individuelle ou collective est encouragée.

Les haies existantes, les petits regroupements d'arbres sont à préserver afin de minimiser l'impact des constructions sur le paysage.

Un traitement paysager est à prévoir en limite avec la route départementale.

La voirie de desserte se connecte aux voiries existantes.

Les stationnements des véhicules motorisés sont mutualisés entre les différentes entreprises.

Prévoir une aire de co-voiturage.

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) à l'aide de panneaux solaires thermiques est encouragée.



-  secteur dédié à l'implantation d'activités
-  principe de desserte à double sens de la zone avec retournement
-  talus arboré à préserver, prolonger et/ou créer
-  principe de cheminements

AUTRES INFORMATIONS

Ces caractéristiques s'appliquent à tous les secteurs à vocation d'habitat soumis aux OAP

Fonctionnalité

Tous les cheminements à préserver, à créer ou à restructurer mentionnés dans les OAP doivent être des cheminements actifs mixtes (piétonniers et cyclables) praticables en toute saison.

Paysage & Bien Être

Afin de créer un cadre verdoyant et apaisé dans les quartiers, les OAP mentionnent des « traitements paysagers à réaliser par strates végétales d'essences locales ». Ceux-ci doivent être réalisés en suivant la localisation indiquée sur les schémas et en cohérence avec les sites.

Avant la plantation de nouvelles espèces locales, le maintien des espèces intéressantes existantes doit être assuré.

Pour que le traitement paysager soit le plus fonctionnel possible, il se compose d'au moins 3 strates :

- La strate herbacée : espèces fleuries, graminées, légumineuse ...
- La strate arbustive : arbustes de type prunellier, aubépine ...
- La strate arborée : arbres de haut jet tels que chênes, frênes ...

Associée à d'autres éléments végétaux tels qu'un talus, un fossé ou une bande herbacée, la biodiversité du traitement paysager est enrichie (cf OAP thématique « Cadre de vie apaisé »).



Habitat

- ➔ Habitat individuel dense : tout ensemble de logements qui ne se superpose pas mais qui forme un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.
- ➔ Habitat intermédiaire : il doit répondre à trois critères essentiels :
 - des accès individuels ;
 - des espaces extérieurs privatifs au moins égal au quart de la surface de chaque logement ;
 - Une hauteur maximale de 3 niveaux par immeuble.
- ➔ L'implantation de construction doit favoriser au mieux l'exposition sud des pièces de vie.