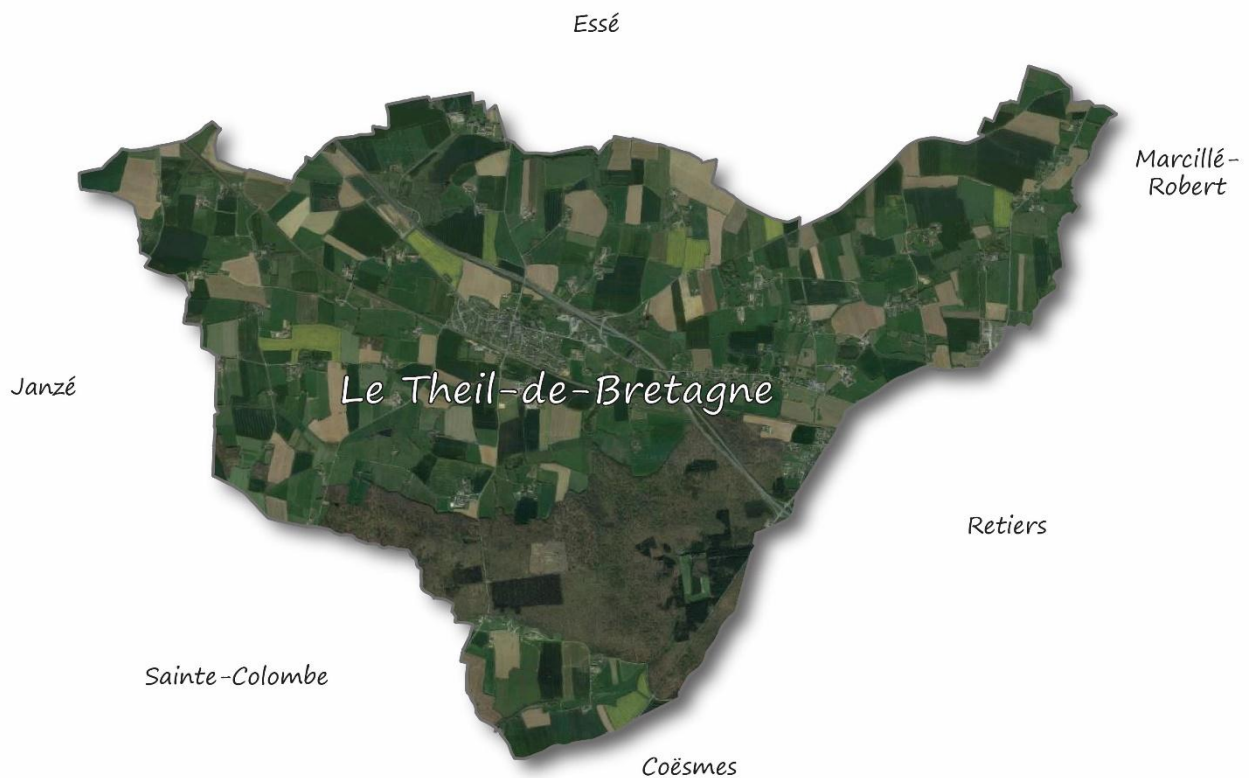


PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'approbation du PLU : 12 janvier 2026



COMMUNE DU THEIL-DE-BRETAGNE

AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 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 et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Applicables aux secteurs à vocation d'habitat

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

OAP thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

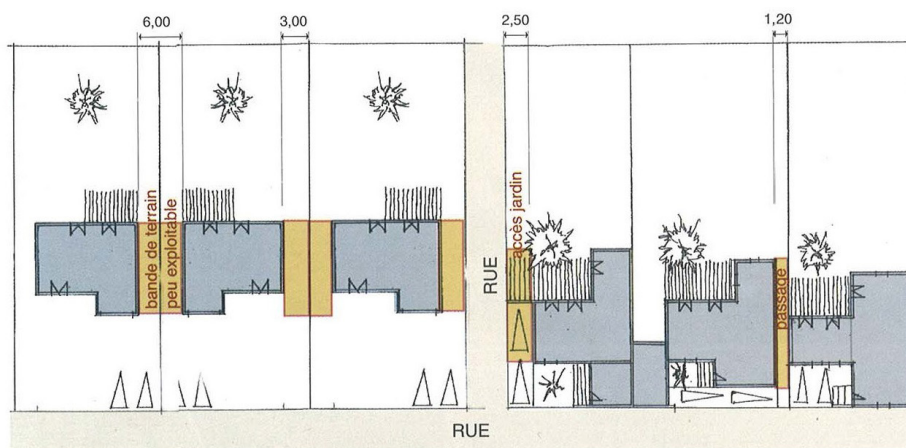
La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable.

L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

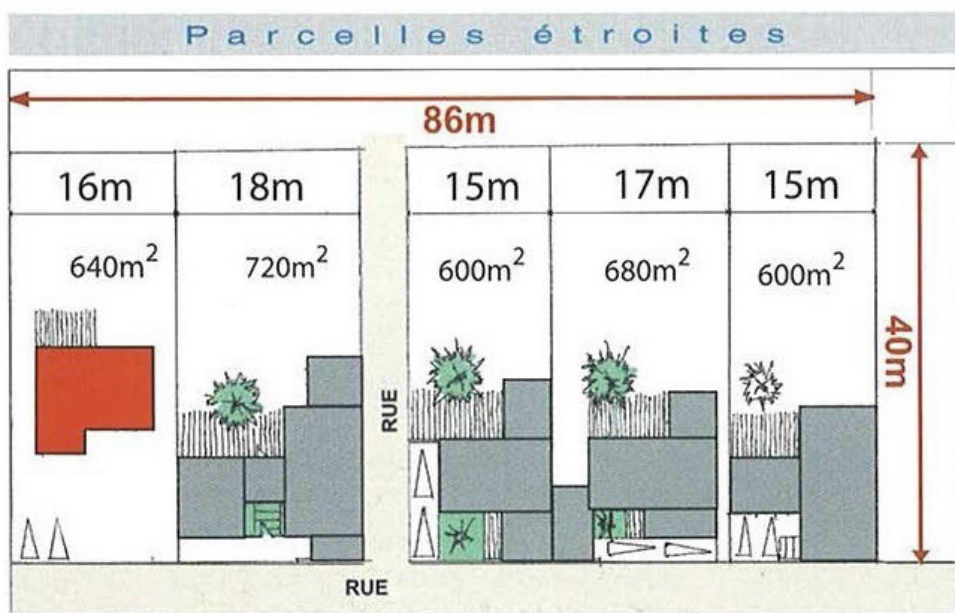
Économie d'espace

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

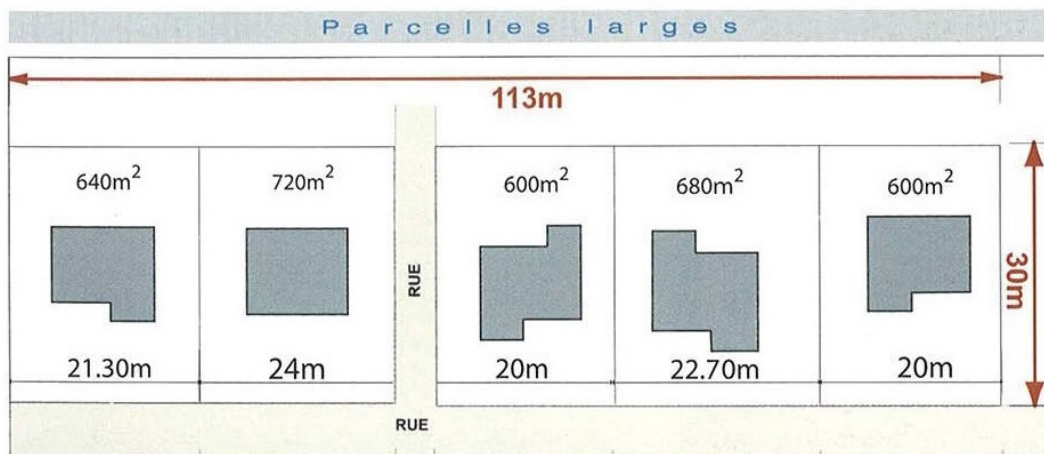
Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

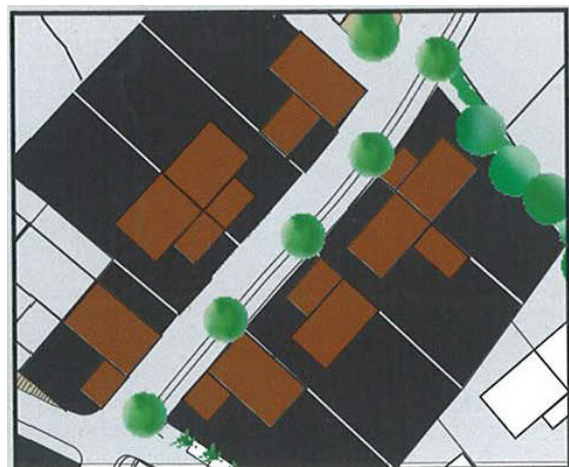
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/ Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



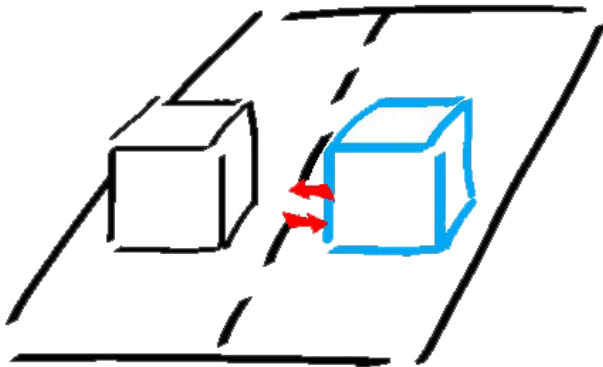
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

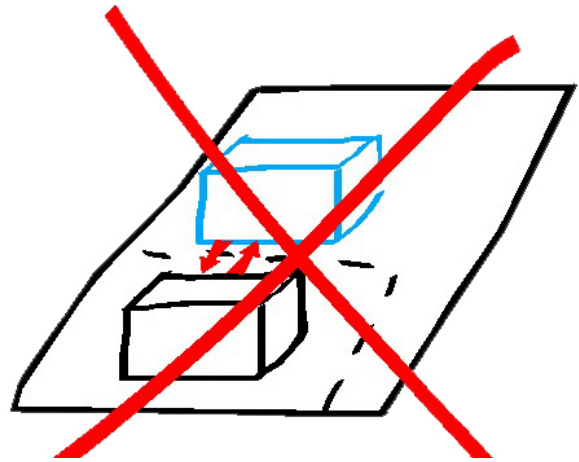
Limitation du vis-à-vis

- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

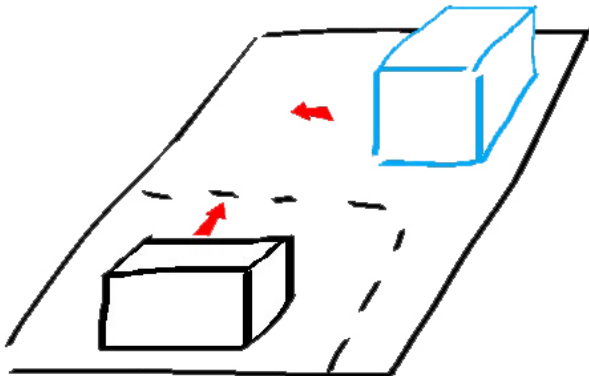
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



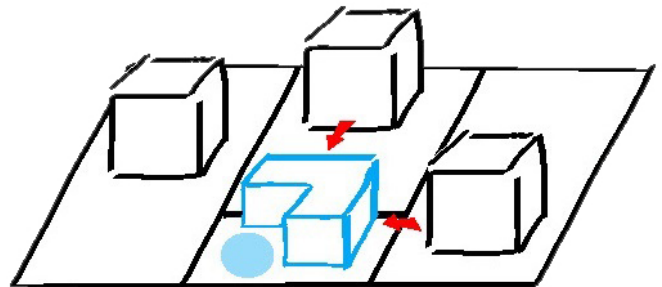
Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

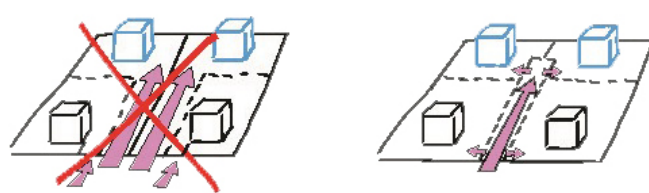
Mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).

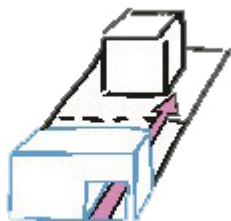
Division à l'avant



Double division à l'arrière



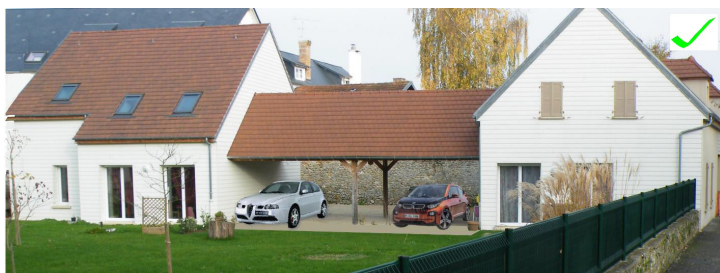
Pour les parcelles contraintes, construire une « maison porche » afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.



Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

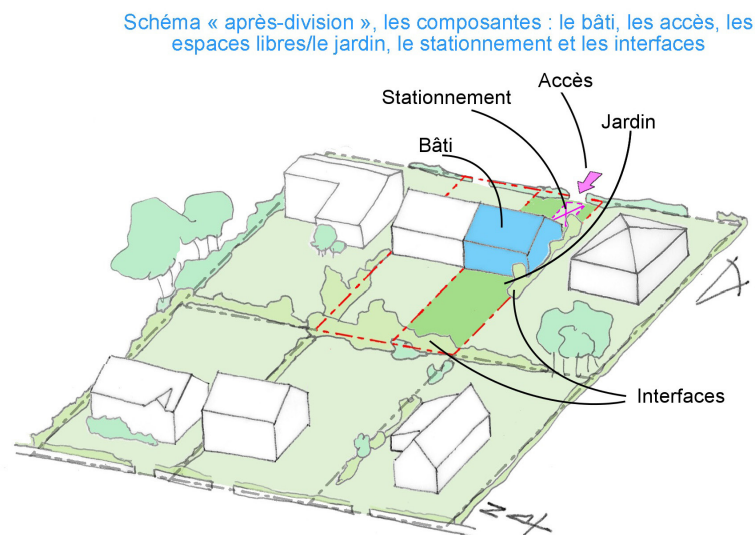
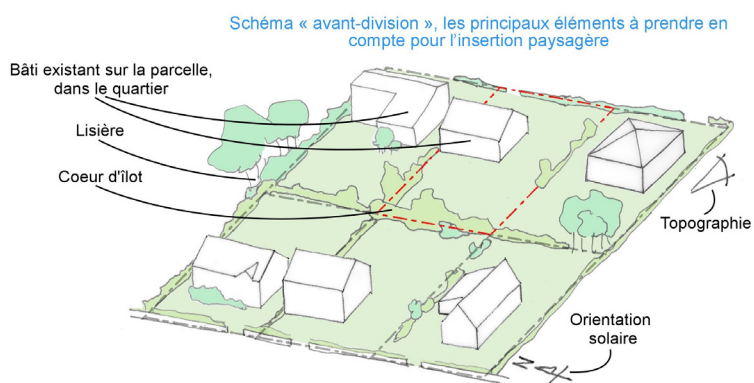
Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.



Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

3. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

OAP thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte du THEIL-DE-BRETAGNE est en grande partie constituée par la forêt du Theil, les prairies et le bocage. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, dont les principaux sont les ruisseaux du Pont Guesdon et de la Gravelle, les étangs (la Rigaudière...), les zones humides et les mares.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants du THEIL-DE-BRETAGNE mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, étangs, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée à 100%.
- Restaurer les continuités écologiques terrestres permettant de relier les différents massifs boisés de la commune en prévoyant de reconstituer un maillage bocager partout où c'est possible.

b) Protéger les prairies, landes et pelouses.

c) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

d) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

OAP thématique

Trame verte et bleue

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

b) Préserver les tourbières

- Préserver les tourbières, qui jouent un rôle important dans le stockage de carbone.

c) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué majoritairement par les ruisseaux du Pont Guesdon et de la Gravelle. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, une marge de recul des constructions de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

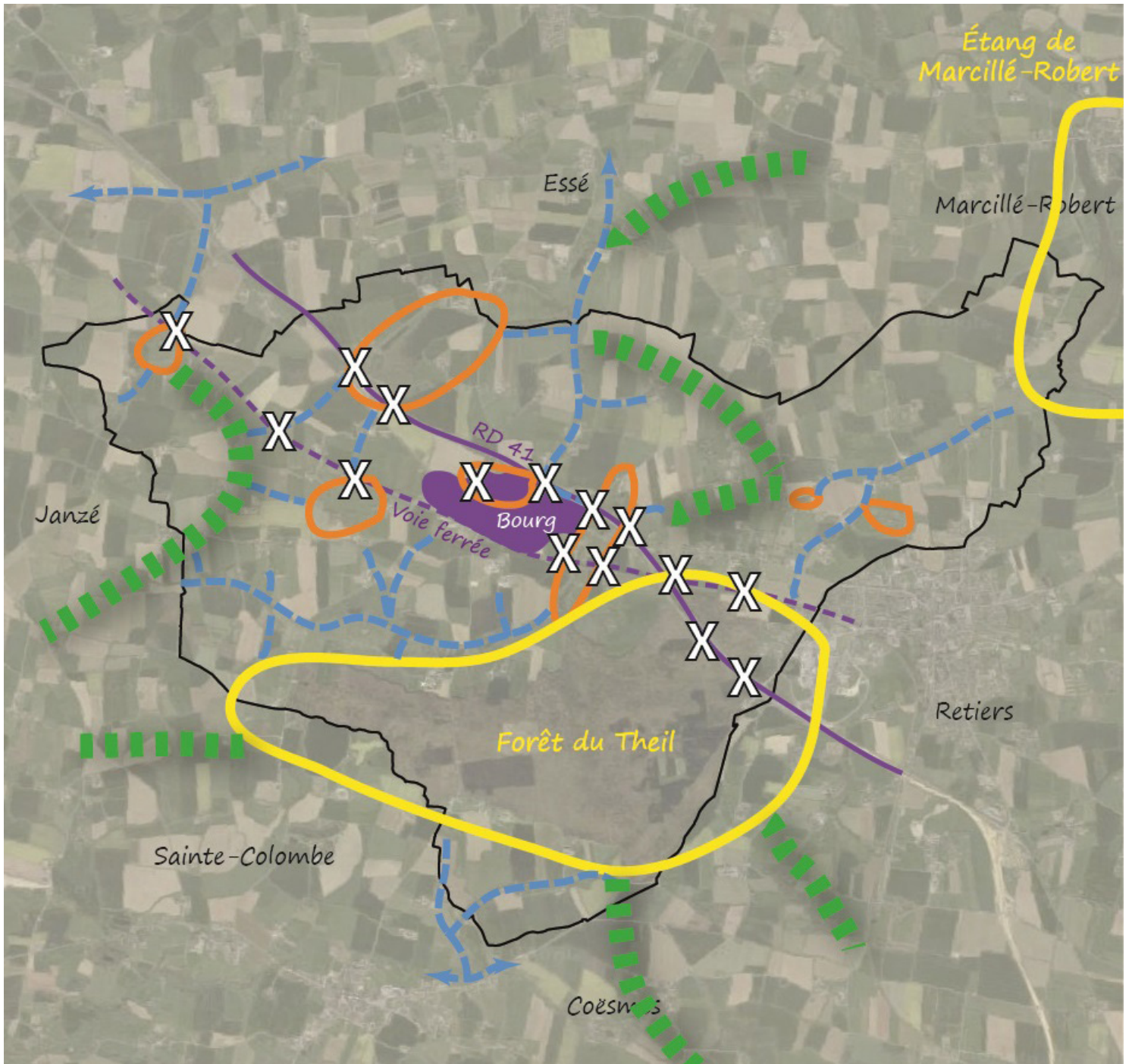
d) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

e) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées le long de l'étang de Marcillé dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

f) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.



-  Réservoirs principaux
-  Réservoirs secondaires
-  Corridor aquatique
-  Corridor terrestre
-  Point de fragilité potentiel

OAP thématique

Trame noire

La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

Les lumières artificielles altèrent le comportement de la faune et la flore. En effet, les oiseaux et insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Les sources lumineuses artificielles les attirent et modifient leurs repères. D'autres espèces, comme les chauves-souris, fuient la lumière, les sources lumineuses formant alors des obstacles infranchissables. Les lumières artificielles modifient également la saisonnalité de la végétation.

Pour agir en faveur de la trame noire, plusieurs axes sont possibles :

- **Réaliser un état des lieux de la trame noire** et **cartographier** la pollution lumineuse. On peut s'appuyer sur des atlas de la pollution lumineuse qui sont élaborés à partir de données satellites. Il est intéressant de pouvoir les compléter par des mesures de terrain (www.lightpollutionmap.info ou lighttrends.lightpollutionmap.info)
- **Adapter l'éclairage nocturne pour limiter ses effets.** De nombreux axes d'amélioration sont possibles, résumés dans le schéma page suivante. La trame noire peut être améliorée en allant vers une **gestion différenciée de l'éclairage**. Il est ainsi préconisé de réduire le nombre et la densité des points lumineux et de réaliser une planification temporelle de la durée d'éclairage. Le choix du mobilier lumineux est également primordial. On privilégie les lampes émettant dans un **spectre étroit**. Cela diminue le nombre d'espèces et de fonctions biologiques impactées. Les lumières de couleur orange apparaissent moins néfastes pour la biodiversité. Les plages lumineuses correspondant au bleu (450-500nm), au vert (500-550nm) et au rouge (650-750nm) sont en effet les plus impactantes. Le bleu en particulier, attire les insectes nocturnes qui constituent la base des chaînes alimentaires. Or, ce spectre lumineux est très utilisé par les éclairages LED. Bien que permettant des économies d'énergie et une facilité de pilotage technique, elles produisent une lumière relativement «froide», riche en bleu (3000 K). Il est donc important de choisir des LED dont la température de couleur est la plus basse possible. Cela correspond au **orange ou ambrée (2000 K ou moins)**. Attention, le déploiement des LED engendre également un risque d'augmentation du nombre de points lumineux de par leur faible consommation électrique et leur facilité d'installation. On peut également essayer de **limiter au maximum l'éblouissement** de la faune. La solution technique choisie est fonction du matériel lumineux (réflecteur pour les lampes à décharge, optimisation des optiques pour les LED...).
- **Bannir les éclairages en contre-plongée** : souvent installés pour la mise en valeur des monuments ou des arbres, ils sont en réalité très impactants pour la biodiversité.

OAP thématique

Trame noire



D'après: @OFB - Trame noire, méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en oeuvre

Caractéristiques des luminaires

- ① Éviter ou supprimer les lampadaires inutiles.
- ② Angle d'orientation : ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale.
- ③ Hauteur des mâts : le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune.
- ④ Éclairer strictement la surface du sol.
- ⑤ Lumière émise : émettre une quantité de lumière la plus faible possible, au spectre le plus restreint possible et situé dans le orange ou ambré, réduire au maximum l'éblouissement pour la faune.

Organisation spatiale des points lumineux

- ⑥ Ne pas éclairer les cours d'eau.
- ⑦ Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents.
- ⑧ Distance entre les lampadaires : maximiser la distance entre les luminaires et maintenir des espaces interstitiels sombres pour les traversées de la faune.
- ⑨ Revêtement du sol avec un faible coefficient de réflexion sous les éclairages. Les revêtements végétalisés (prairie, pelouse...) sont ceux qui présentent le meilleur compromis entre trame noire, perméabilité, îlot de chaleur urbain...

Dimension temporelle

- ⑩ Réduire au minimum la temporalité d'éclairage : détecteur de présence, heure d'allumage, heure d'extinction, durée d'allumage, variation dans l'année...

4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



OAP sectorielle

Secteur de la Belle Motte

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le prolongement est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,7 hectare. Il est constitué d'une parcelle qui n'est plus exploitée.

D'un point de vue paysager, le secteur étant ceinturé de constructions et/ou de haies bocagères, son urbanisation n'aura pas d'impact sur le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Conforter la trame verte existante.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le lotissement communal de la Huberdière.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et se connecter au réseau existant.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

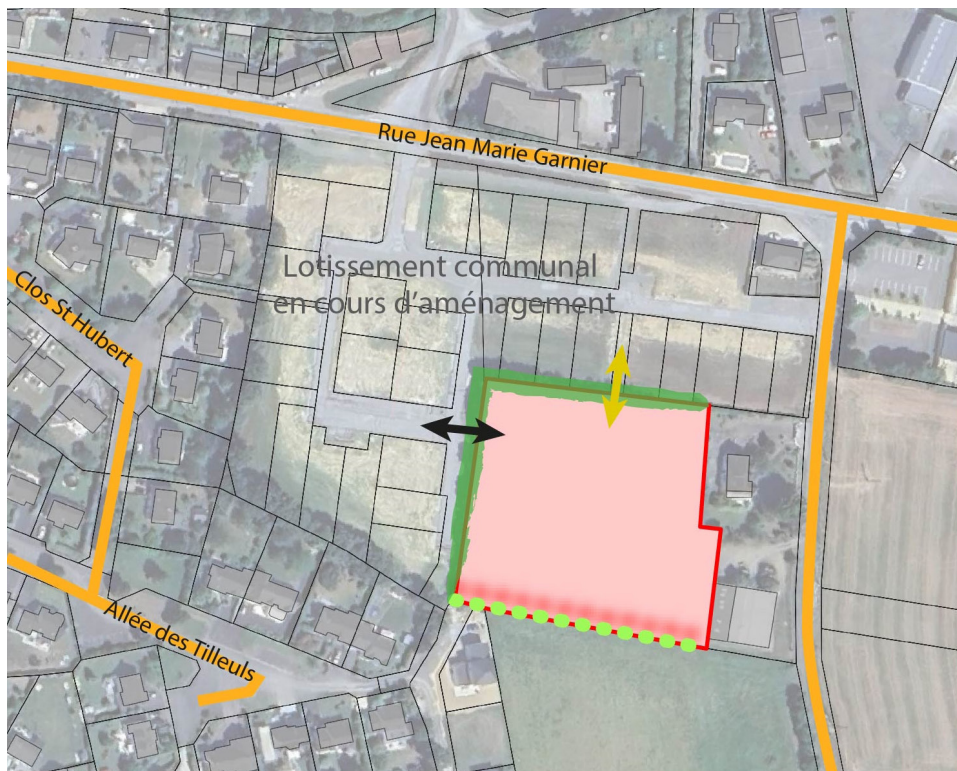
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame verte existante devra être intégrée au projet.

Un filtre végétal devra être créé sur la frange sud du site.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,7 ha.
- Nombre minimum de logements : 11 (densité de 16 logements par ha).
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



Légende :


 Périmètre d'étude


Affectation principale des sols

 Habitat

Déplacements

 Voie existante

 Principe d'accès véhicules

 Principe d'accès liaison douce

Éléments à préserver ou créer

 Filtre végétal à créer

 Haie à intégrer



OAP sectorielle

Secteur de Beauvais

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, de l'autre côté de la voie ferrée, ce secteur de 0,3 ha s'inscrit à l'est du hameau historique de Beauvais, dans le prolongement est d'une petite opération de lotissement de 4 lots.

Le périmètre d'étude constitue une parcelle qui n'est plus exploitée par l'agriculture.

D'un point de vue paysager, le secteur est ceinturé par le bourg au nord et quelques constructions à l'ouest et au sud, limitant sa visibilité dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la voie qui dessert l'opération en cours et qui la connecte à la RD 99.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

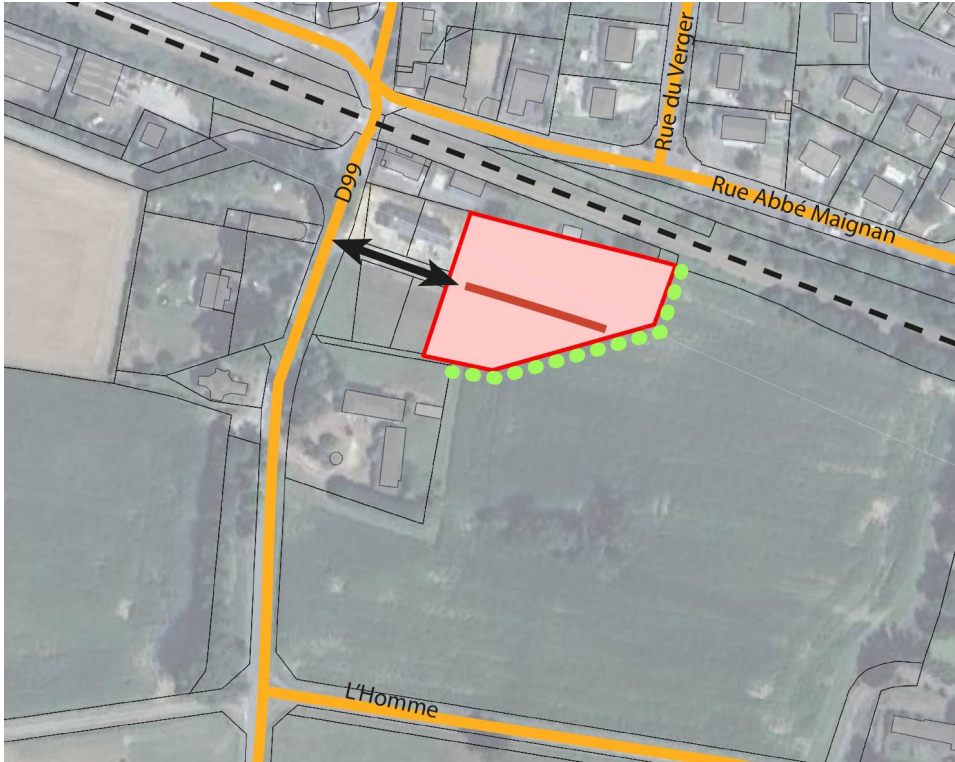
Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des plantations seront prévues sur toute la périphérie est du secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,3 ha.
- Nombre minimum de logements : 7 (densité de 22 logements par ha).
- Ce secteur ne pourra être urbanisé que lorsque le lotissement de 4 lots situé à l'ouest sera terminé.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Habitat

Déplacements


 Voie existante

 Voie ferrée

 Principe de desserte

 Principe d'accès

Éléments à préserver ou créer

 Filtre végétal à créer



5. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

OAP	Secteur de la Belle Motte	Secteur de Beauvais
Zonage au PLU	1AUE	1AUE
Vocation	Habitat	Habitat
Surface constructible (en ha)	0,7	0,3
Densité minimale (en lgts/ha)	16	22
Nombre minimum de logements	11	7
Échéancier	0-5 ans	0-5 ans
Condition	/	Ne pourra être urbanisé que lorsque le lotissement de 4 lots situé à l'ouest sera terminé





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

