

OAP THEMATIQUE N°1 : LES OBJECTIFS DE DENSITE

DEFINITION DE LA DENSITE
Elle est exprimée en nombre de logements par hectare. Elle se calcule à partir de l'emprise foncière totale de l'opération d'aménagement, incluant : • les surfaces destinées à l'implantation des logements ; • les surfaces nécessaires à l'opération : voiries internes, espaces publics, équipements de proximité directement liés à l'opération. La densité prend en compte l'ensemble des logements présents sur l'emprise, y compris ceux préexistants, notamment dans le cas d'une division parcellaire. Ne sont pas comptabilisés les grands équipements non liés aux opérations (équipements structurants à l'échelle de la communale, intercommunale, pluri communale, bassin de rétention de taille importante répondant à des problématiques hors normes, route structurante non liée au seul fonctionnement de l'opération...).
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE POUR LES <u>SECTEURS DOTES D'OAP SPATIALISES</u>
Des objectifs de densité minimum ont été identifiés dans le PADD : Dans l'enveloppe urbaine : • Zone rurale : 18 logements par hectare • Pôle Saint Pierre-Montrevault : 20 logements par hectare Dans les extensions : • Zone rurale : 16 logements par hectare • Pôle Saint Pierre-Montrevault : 18 logements par hectare. • La mise en œuvre des objectifs de densité se traduit par des objectifs individualisés pour les secteurs dotés d'OAP spatialisés (en enveloppe urbaine, comme en extension) qui sont présentés dans les OAP par commune : l'atteinte de ces objectifs comprend implicitement une réflexion sur la composition urbaine du secteur et en particulier sur la ou les typologies bâties et les formes urbaines qui y seront prévues (voir ci-après).
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE POUR LES <u>SECTEURS NON DOTES D'OAP SPATIALISES</u>
• Afin de répondre aux objectifs de densification fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), une densité plancher de 14 logements par hectare est retenue à l'échelle du territoire. Cette exigence s'applique aux zones U et AU. À titre indicatif, une densité de 14 logements/ha correspond à une emprise foncière moyenne de 714 m² par logement. • Cela concernera l'ensemble des opérations d'aménagement, mais aussi les projets faisant l'objet d'opérations de type « Bimby », consistant à diviser les parcelles bâties pour permettre une ou des constructions supplémentaires tout en conservant l'habitation initiale. Formule de calcul du nombre minimum de logements à réaliser : $\left(\frac{\text{emprise foncière (en m}^2\text{)}}{10\,000\text{ m}^2} \right) \times 14 \text{ logements/ha}$

Le résultat est **arrondi à l'entier supérieur** pour déterminer le **nombre minimal de logements** à construire.

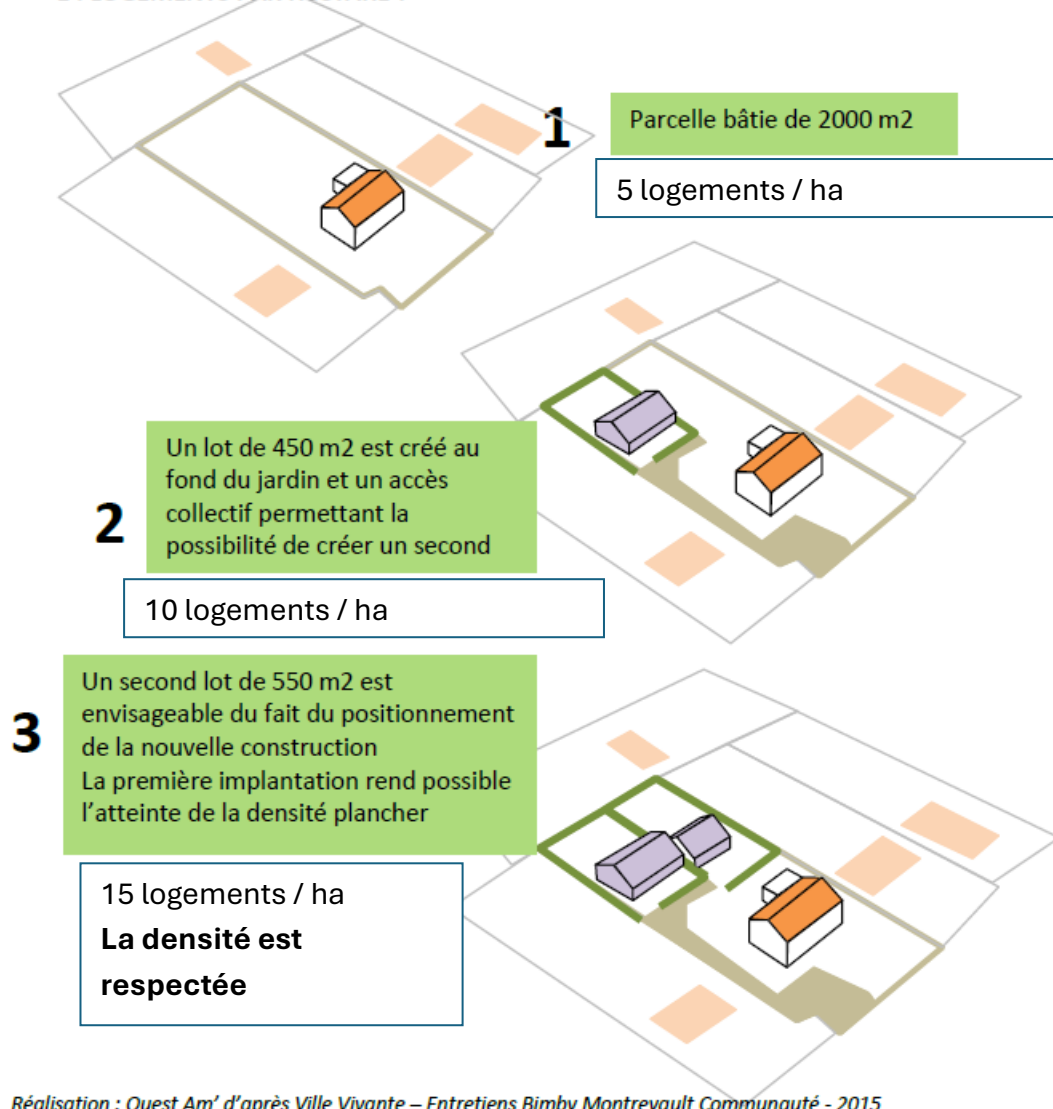
Le tableau ci-dessous présente plusieurs cas de figure d'emprises foncières et le nombre minimum de logements à créer-:

Surface de l'emprise foncière du projet en m ²	Nombre de logements théorique	Nombre de logements minimum à produire	Densité en logements par hectare
500	0,7	1	20
714	1	1	14
800	1,12	2	25
1500	2,10	3	20
2000	2,8	3	15
3000	4,2	5	16,7

- L'atteinte de l'objectif de densité plancher pourra notamment être justifiée par les dispositions suivantes :
 - Production d'un ou plusieurs lots à bâtir d'une taille maximale permettant de s'inscrire dans l'objectif de densité.
 - Organisation du nouveau parcellaire en vue de ne pas grever des découpages ultérieurs, une possible opération associant un voisin...

Ces dispositions sont illustrées ci-après.

COMMENT INSCRIRE SON PROJET DANS L'OBJECTIF DE DENSITE PLANCHER DE 14 LOGEMENTS PAR HECTARE ?



PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRIVILEGIER

- La **mutualisation des accès** (voiries, stationnements, entrées) est à rechercher systématiquement, notamment sur les opérations en fond de parcelle ou en drapeau.
- L'**implantation de la construction principale** sera réalisée en **limite séparative** afin de ne pas grever les possibilités d'urbanisation future.
- L'**implantation des annexes** veillera à ne pas grever les possibilités d'urbanisation future.
- Le projet devra veiller à une **intégration harmonieuse dans le tissu urbain** existant, en tenant compte des formes urbaines environnantes (alignement, volumétrie, rythme parcellaire, etc.).
- Les constructions devront être implantées de manière à **optimiser les apports solaires** (orientation sud privilégiée pour les pièces de vie).
- L'implantation devra permettre de **préserver l'intimité des logements** entre eux (éviter les vis-à-vis directs).

- Le **traitement des limites séparatives** devra éviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés.
- Les projets devront **intégrer des espaces végétalisés qualitatifs**, en cohérence avec les essences locales et les caractéristiques du sol (arbres d'alignement, haies, vergers urbains...). Les essences allergènes sont proscrites.
- Les **arbres existants de qualité doivent être conservés** ou remplacés, sauf justification technique sérieuse.
- Les projets doivent prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales** (noues, jardins de pluie, revêtements perméables...). Les allées créées devront rester perméables.