

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

---

Selon l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Comme l'atteste le PADD d'Arzon, la commune doit répondre à de nouveaux besoins en termes de développement et d'accueil de population. Elle doit par conséquent, conserver la maîtrise de son évolution, à travers une politique de densification des centralités, mais également assurer une diversité sociale réelle.

Le PADD fait ainsi de la densité urbaine, l'un des objectifs du développement et de l'aménagement de la commune sur les années à venir. Il convient en effet, d'urbaniser en priorité les espaces libres situés dans les périmètres de centralité. Les raisons justifiant cette politique de densification sont multiples : limiter la consommation de terres agricoles, réduire les déplacements motorisés, réduire les coûts énergétiques et ceux liés aux extensions des réseaux ...

De la même manière, le PADD fait de la mixité sociale, un enjeu pertinent pour le développement futur de la commune. La nécessité de développer une offre en logement diversifiée, adaptée aux parcours de vie et accessible à tous, est également un principe porté par le Plan Local d'Habitat (PLH), de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys.

La localisation des secteurs concernés par les OAP relatives à la densité urbaine et la mixité sociale, vise à valoriser les espaces centraux, dans et autour du bourg et de Port Navalo. Il s'agit de secteurs bénéficiant de la proximité des équipements, de l'implantation de commerces, de services et étant desservis par les transports en commun.

Au regard de ces éléments, les deux secteurs suivants sont concernés par les OAP thématiques :



Le secteur du bourg sur lequel s'appliquent ces OAP thématiques, comprend également des sous-secteurs 1AUh concernés par des OAP spatialisées :

- le secteur Centre Nord,
- le secteur Centre Sud,
- le secteur Brousetisse,
- le secteur du Rédo.
- le secteur du Saint Sacrement

## LA DENSITE URBAINE



### CONTEXTE

La commune d'Arzon souhaite accompagner la densification des centralités, par l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques. Dans cette optique d'optimisation de l'espace urbanisable, la commune cherche à favoriser et à diversifier les programmes d'habitats peu consommateurs d'espaces (programme d'ensemble, habitats intermédiaires, renouvellement urbain...).

De manière générale, le territoire communal reste peu desservi par les transports en commun. Arzon souhaite donc valoriser la desserte existante et favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...) sur la commune. Face à ces enjeux, la densification apparaît comme une réponse possible, permettant à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières.

Ce processus de densification, est également un levier d'action dans la démarche de réduction de la consommation d'énergie. Les formes denses des programmes de logements et la mitoyenneté, contribuent en effet, à réduire l'empreinte écologique des bâtiments.

Pour atténuer l'impact de la densification, la volonté communale est d'assurer dans les opérations d'aménagement futures, la réalisation de lieux d'échanges, de convivialité et de respiration (jardins, places publiques, squares...). Cela participe à la qualité de vie offerte par la commune à sa population.

### OBJECTIFS

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</li><li>- Renforcer les centralités</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Optimiser le foncier libre en zone urbaine</li><li>- Réduire le coût énergétique des habitations en favorisant la densité et la mitoyenneté</li></ul> |
|---|---|

### PRINCIPES

- La construction de logements sur des terrains de 500 m<sup>2</sup> et plus, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, est conditionnée à la réalisation d'un logement minimum par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain.\*
- La densité moyenne minimale des futures opérations urbaines est de 28 logements à l'hectare.\*

*\*dispositions reportées dans le règlement*

## LA MIXITE SOCIALE



### CONTEXTE

La commune d'Arzon souhaite en parallèle de la densification, introduire et conforter la mixité sociale dans le logement. Il convient donc de développer une offre nouvelle (extension du parc résidentiel existant) et plus adaptée aux trajectoires de vie (couples sans enfant, couples avec enfants, personnes âgées...).

La volonté communale est donc de favoriser la production de logement diversifiée (individuel, intermédiaire, collectif), de tailles variables et d'occupations diverses (locatif, locatif social, accession à la propriété...). L'enjeu consiste à accompagner la mobilité résidentielle des ménages sur la commune, tout en continuant d'attirer de nouvelles populations.

La commune cherche également, à maintenir les efforts en matière de production de logements à prix maîtrisés, représentant aujourd'hui 11,2% du parc de logements. Le Plan Local d'Habitat (PLH), prévoit ainsi la production de 235 logements neufs sur le territoire communal, entre 2011 et 2017, soit 39 logements par an.

Concernant la répartition des objectifs en résidences principales « aidés », le PLH prévoit la production de 15 logements en locatif aidé public (PLUS et PLAI), 5 logements en locatif intermédiaire et 35 logements en accession aidée (PSLA et PTZ +), sur la durée du PLH.

Afin d'assurer un cadre de vie harmonieux à sa population, les nouveaux programmes d'aménagement d'ensemble, devront quand cela est possible, réaliser des lieux d'échanges, de convivialité et de respiration (jardins, places publiques, squares...). Cela participe en effet, à la qualité de vie offerte par la commune à sa population.

### OBJECTIFS

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Développer une offre en logements accessibles à tous.</li><li>- Diversifier l'offre en logements : offre nouvelle et adaptée aux parcours de vie.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Soutenir la production de logements à prix maîtrisés.</li><li>- Rééquilibrer l'offre en logements en faveur des résidences principales.</li></ul> |
|---|---|

### PRINCIPES

*Pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé :*

- pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation d'un pourcentage de 20% en logements sociaux et/ou abordables
- pour les opérations d'habitat collectif à l'exception des résidences senior, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements sociaux et/ou abordables.\*

*\*dispositions reportées dans le règlement*