



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARPIRÉ

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'approbation du PLU : 24 mai 2019

Date d'approbation de la modification n°1 du PLU : 19 janvier 2024



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.

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale 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)	 Arradon (56)  Port-Louis (56)
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)	 Chantepie (35)		

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

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.

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

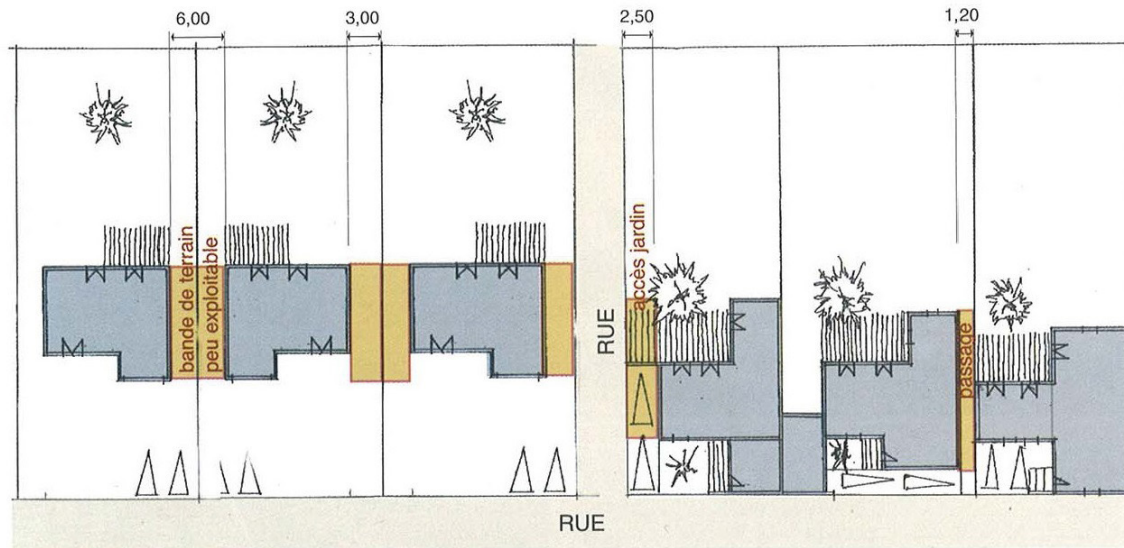
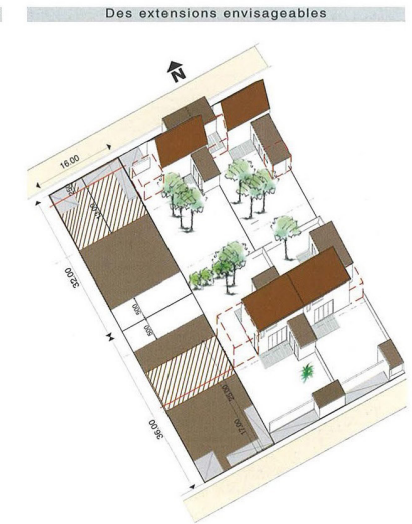
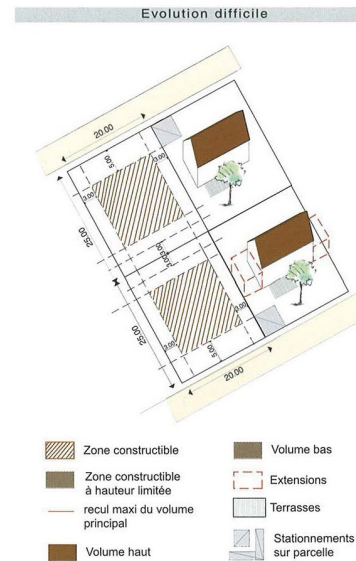
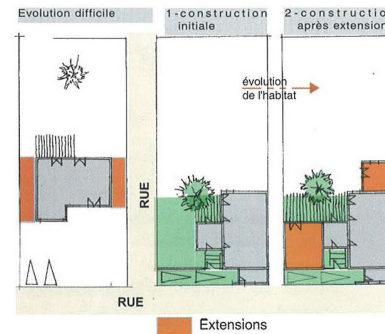
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

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.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'espace

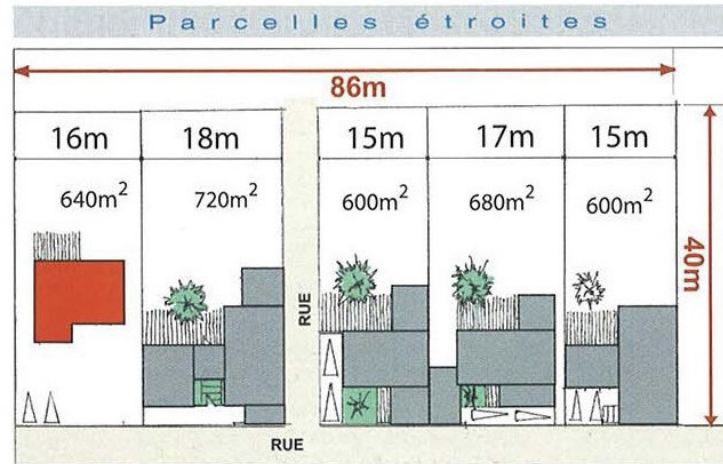
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

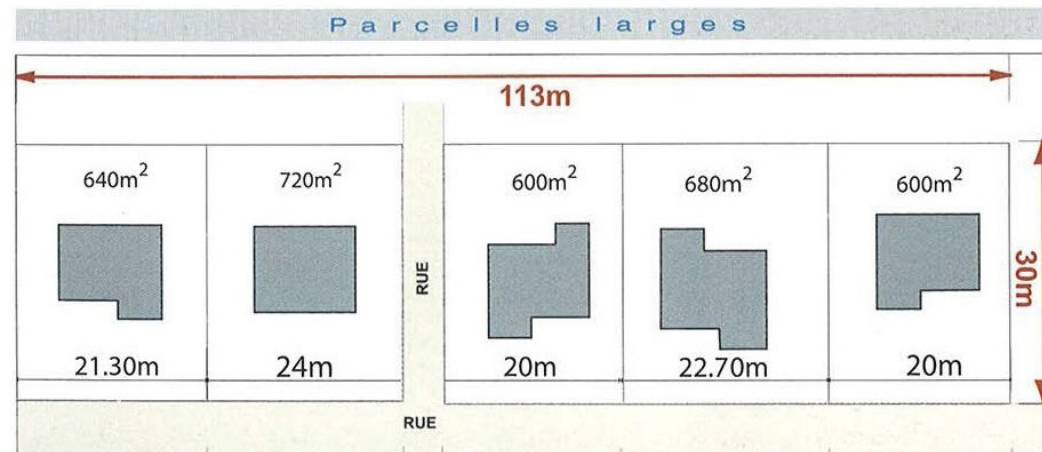
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

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.

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



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



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

Orientation d'aménagement et de programmation 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.

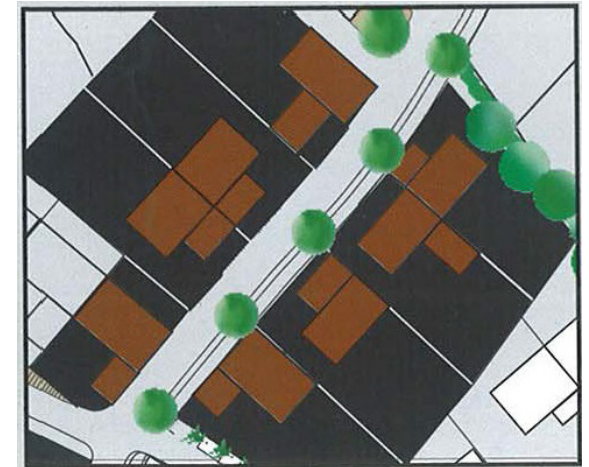
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- 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.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Principes d'aménagement applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat (n°1 à 4)

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, à destination de tous types de ménages.

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.



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques des voies et 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 cohérence.



LOCALISATION DES SECTEURS



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Lotissement de l'Orée des Bois 2 (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 8 500 m². Il est situé dans la continuité nord des habitations pavillonnaires situées à l'ouest de la rue de la Gaieté.

D'un point de vue paysager, la présence de boisements aux alentours limite sa visibilité dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

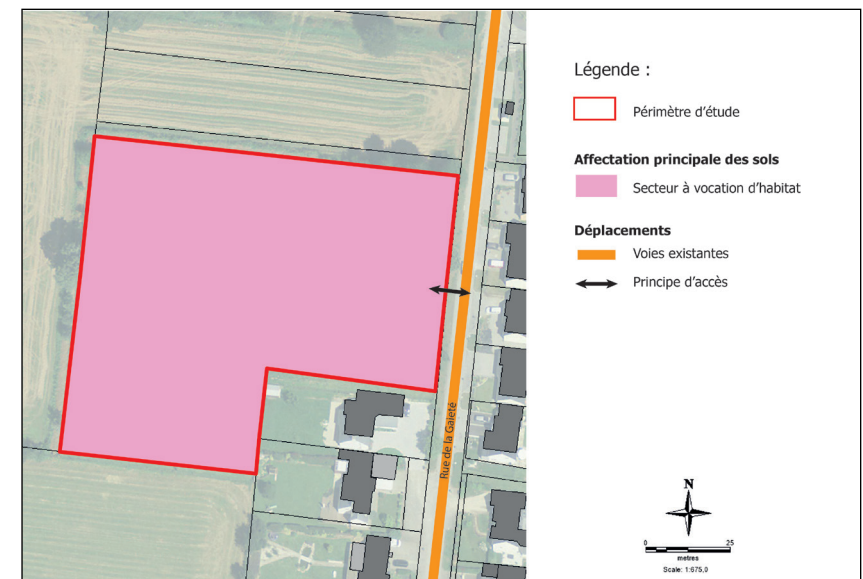
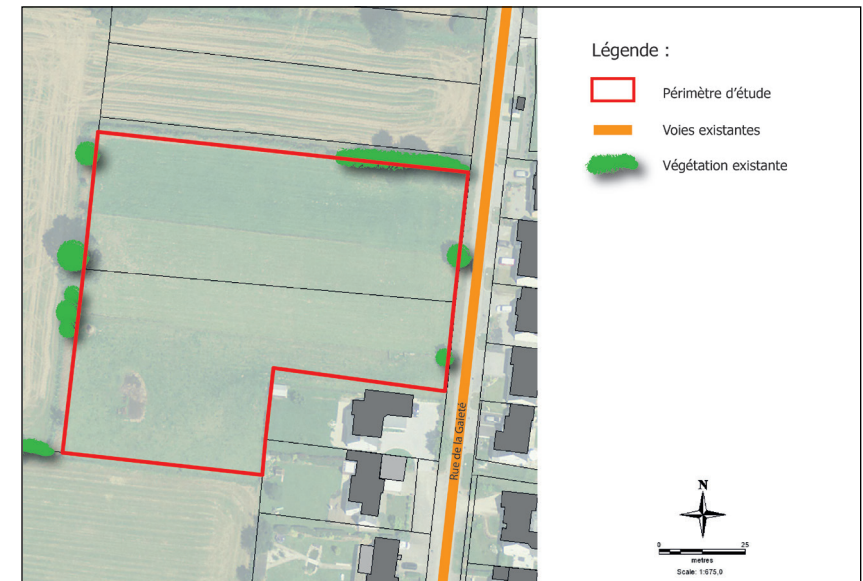
- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue de la Gaieté.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 8 500 m².
- Nombre minimum de logements : 12 (densité de 14 logements par ha).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur Lotissement des Lavandières (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, dans le prolongement des rues des Peupliers et des Lavandières, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 1,8 hectare. Il est bordé d'habitat pavillonnaire à l'ouest et situé à proximité de l'école. Le secteur est constitué de parcelles agricoles. D'un point de vue paysager, des haies bocagères maillent l'ensemble du site. Sa visibilité dans le grand paysage est donc limitée.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg, à proximité immédiate de l'école.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Conserver la trame bocagère pour favoriser l'insertion paysagère.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

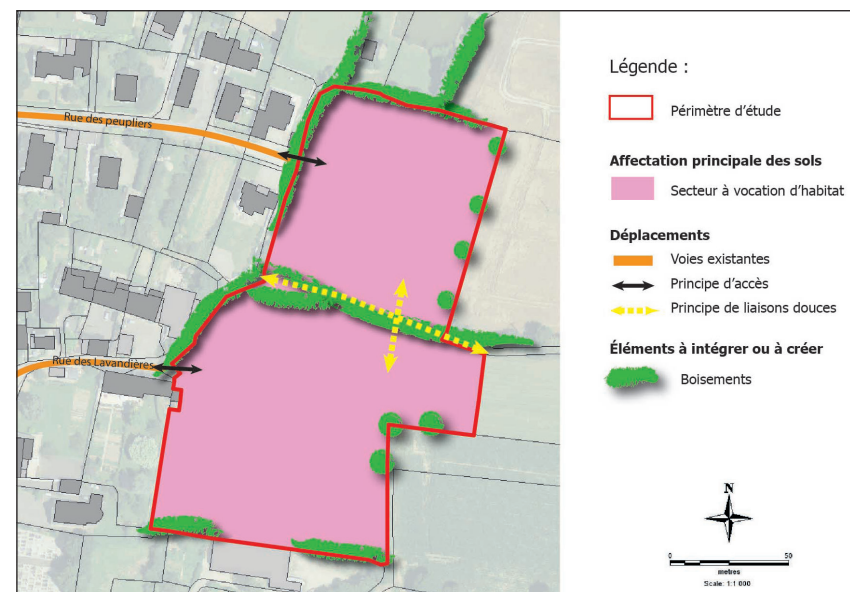
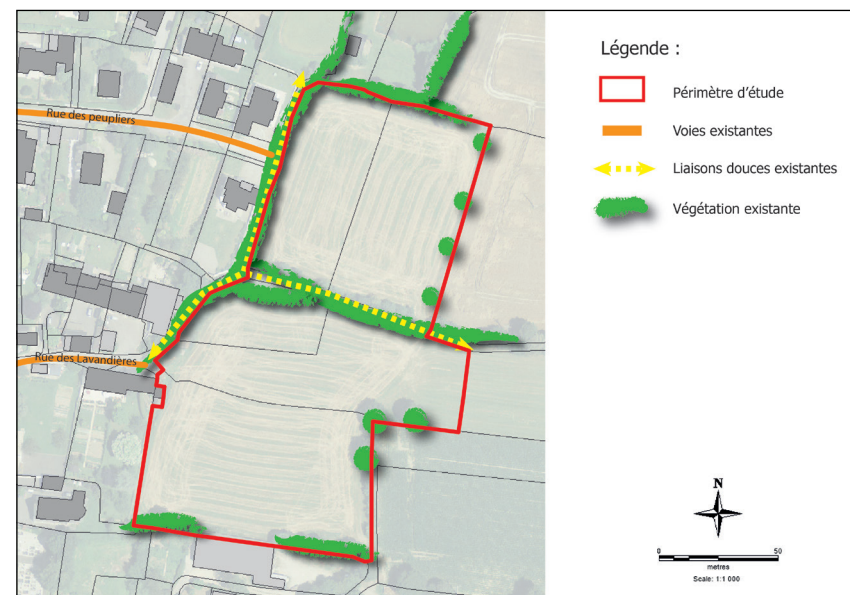
Les accès se feront par la rue des Peupliers et la rue des Lavandières.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies bocagères existantes devront être intégrées au projet, afin notamment de créer une zone-tampon vis-à-vis de l'espace agricole environnant.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,8 ha.
- Nombre minimum de logements : 28 (densité de 15 logements par ha).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur rue des Hirondelles (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé en cœur de bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 3 840 m². Il est encadré par de l'habitat majoritairement pavillonnaire. Il est composé d'une parcelle non exploitée et non bâtie.

D'un point de vue paysager, le secteur est situé en cœur d'îlot, donc invisible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

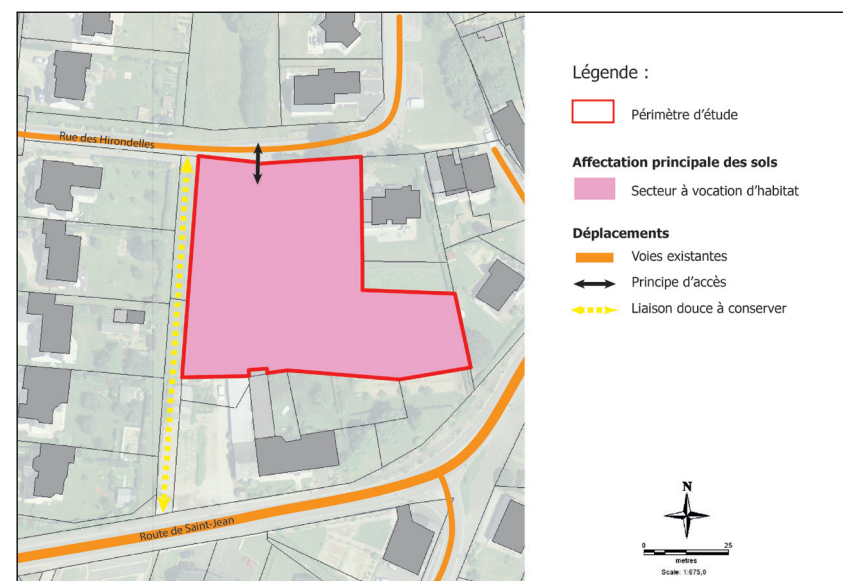
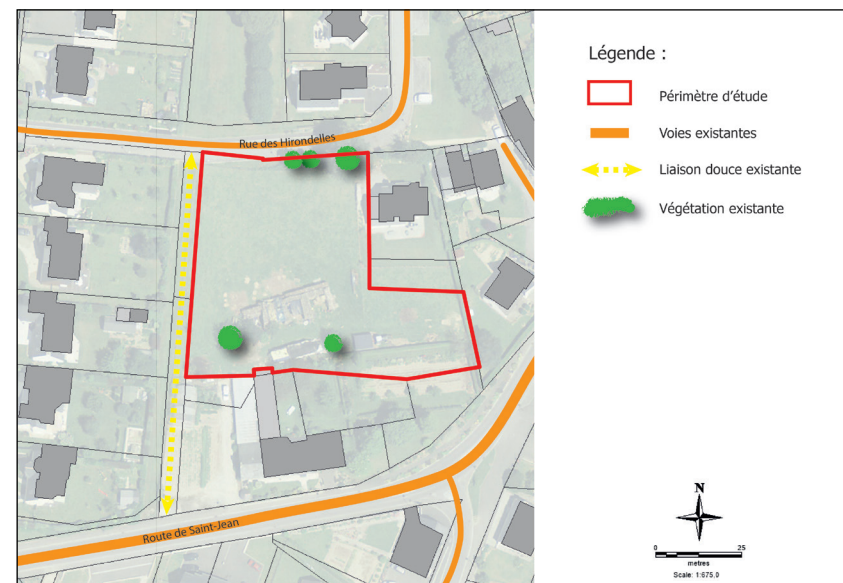
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès pourra se faire par la rue des Hirondelles.

Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération afin de la relier au reste du bourg.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 3 840 m².
- Nombre minimum de logements : 6 (densité de 15 logements par ha).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur de La Loyère (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, au nord du lieu-dit de La Loyère, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 1,5 hectare. Il est situé à proximité de l'école et des terrains de football. Il est composé à l'ouest d'un fond de parcelle, et à l'est d'une parcelle anciennement agricole. D'un point de vue paysager, sa situation sur un secteur relativement ouvert le rend visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg, à proximité immédiate des équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser l'intégration paysagère du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue des Sports.

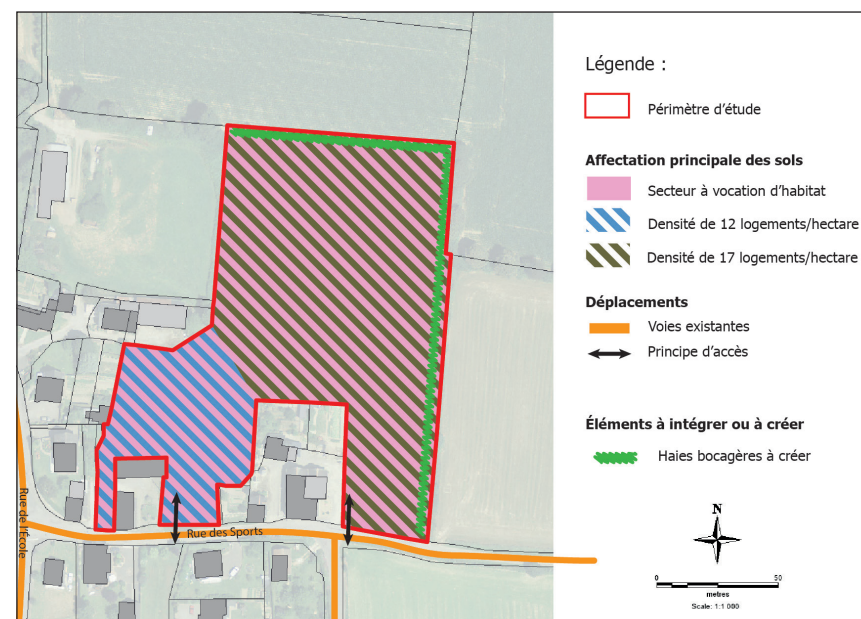
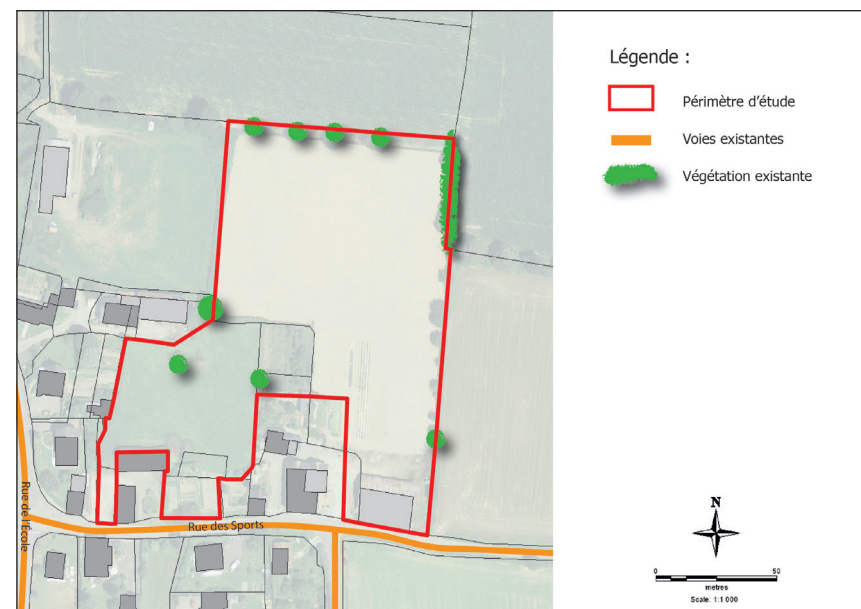
Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération afin de la relier au reste du bourg.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères devront être créées en limites nord et est du site, afin d'intégrer l'opération dans le paysage et de créer une transition qualitative vis-à-vis de l'espace agricole environnant.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 24 (densité globale de 16 logements par ha).
 - Secteur sud-ouest : 4 logements minimum (densité de 12 lgts par ha).
 - Reste du site : 20 logements (densité de 17 lgts par ha).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur Zone d'Activités des Landes de la Croix (vocation économique)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-ouest du bourg, dans le prolongement sud-est de la zone d'activités des Landes de la Croix, ce site est constitué de parcelles agricoles appartenant à la commune.

D'une superficie avoisinant 1,4 hectare, le site est uniquement accessible par une voie de desserte de la zone d'activités.

Du point de vue paysager, le terrain s'inscrit dans la continuité de la ZA existante, sur un site relativement ouvert. L'impact sur le grand paysage peut donc être relativement important.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités des Landes de la Croix.
- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques dans la ZA.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la voie de desserte existante de la ZA.

Pour toute création d'aire de stationnement, la mutualisation avec le stationnement existant devra être recherchée.

Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération afin de la relier au reste du bourg.

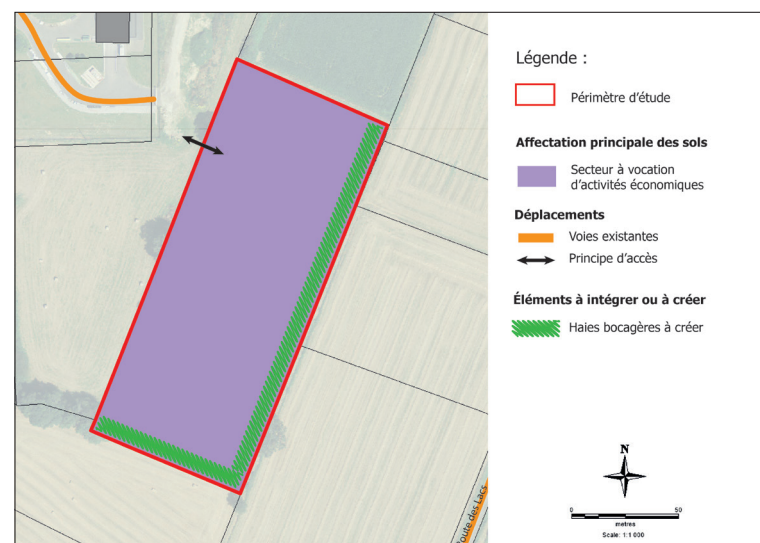
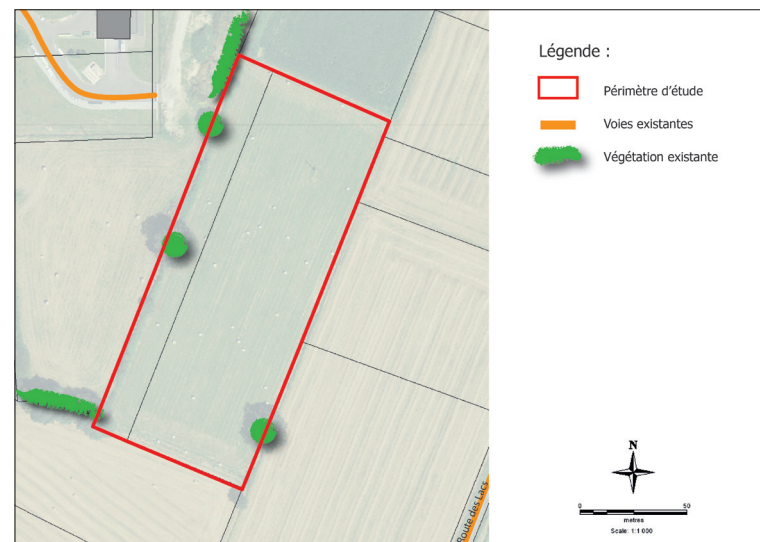
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères devront être créées en limites sud et est du site, afin d'intégrer l'opération dans le paysage et de créer une zone-tampon vis-à-vis de l'espace agricole environnant. Afin que les bureaux bénéficient d'un maximum d'ensoleillement, l'orientation du bâti devra être optimisée.

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.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,4 ha.
- Vocation : activités économiques.







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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

