Département du Morbihan

Commune d'Arzon

# PLAN LOCAL D'URBANISME
# Modification n°3

Dossier d'Approbation

## Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

| | |
|---|---|
| Elaboration du PLU | Approuvé le 19 janvier 2015 |
| Modification n°1 du PLU | Approuvé le 19 octobre 2015 |
| Modification n°2 du PLU | Approuvé le 16 septembre 2019 |
| Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU | Approuvé le 25 novembre 2019 |
| Modification n°3 du PLU | Approuvé le 29 avril 2021 |

# SOMMAIRE


## 1. Objectifs et applications

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

- LA DENSITE URBAINE
- LA MIXITE SOCIALE

## 3. Orientations d'aménagement et de Programmation Spatialisées

- BROUSSETISSE
- LE PLANCHO
- SAINT-SACREMENT
- CHEMIN DU STER
- REDO
- CHEMIN DU GOH VELENEC
- ROUTE DU MONTENO
- CENTRE-NORD
- CENTRE-SUD

## 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation Liaison douce secteur Ubc3

## 5. Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur 1 AUci nouveau cimetière

## 6. Orientation d'aménagement et de Programmation secteur 1 AUL Le Plancho

# 1. Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Arzon est organisé en trois parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques
- Les orientations d'aménagement et de programmation spatialisées
- L'orientation d'aménagement et de programmation liaison douce secteur Ubc3 issue de la modification n°1.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

**En ce qui concerne l'aménagement**, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**En ce qui concerne l'habitat**, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

**En ce qui concerne les transports et les déplacements**, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. […]

# 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'Ile 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 Broussetisse,
- 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

- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Renforcer les centralités
- Optimiser le foncier libre en zone urbaine
- Réduire le coût énergétique des habitations en favorisant la densité et la mitoyenneté

## PRINCIPES

- La construction de logements sur des terrains de 500 m² 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 m² 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

- Développer une offre en logements accessibles à tous.
- Diversifier l'offre en logements : offre nouvelle et adaptée aux parcours de vie.
- Soutenir la production de logements à prix maîtrisés.
- Rééquilibrer l'offre en logements en faveur des résidences principales.

## 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*

# 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation Spatialisées

## 3.1. Orientations d'aménagement

### 3.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

#### 3.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation. Les OAP précisent la typologie du bâti pour permettre une transition urbaine avec l'existant tout en permettant de répondre au besoin en logements sur la durée de vie du PLU.

#### 3.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de réalisation de 20% de logements aidés et de 27 logements à l'hectare. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle et commerciale compatible avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité typologie d'habitat et en formes architecturales.

### 3.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

#### 3.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

#### 3.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront fortement végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

### 3.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

#### 3.1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document. Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

Certains schémas d'aménagement peuvent faire figurer des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement doivent veiller à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace. Le graphisme du schéma d'aménagement symbolise un principe de localisation et non une dimension ou une géométrie.

#### 3.1.3.2. Trame végétale

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce sur des secteurs propices à leur développement.

## 3.2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU d'Arzon prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

3 secteurs 1AUh fera l'objet d'une urbanisation à court terme (en rouge sur la carte ci-dessus).

6 secteurs 1AUh feront l'objet d'une urbanisation à moyen terme (en orange sur la carte ci-dessus).

5 secteurs 2AUh feront l'objet d'une urbanisation à long terme (en jaune sur la carte ci-dessus).

La programmation de l'urbanisation résulte d'une volonté d'organiser le développement d'Arzon pour renforcer la centralité du centre-ville. Elle reprend l'ordre suivant (affiché sur la carte ci-dessus) :

| | |
|---|---|
| **Court terme** | Broussetisse |
| | Le Plancho |
| | Saint-Sacrement |
| **Moyen terme** | Chemin du Ster |
| | Rédo |
| | Goh Velenec |
| | Route du Monténo |
| | Centre-Nord |
| | Centre-Sud |
| **Long terme** | 5 secteurs 2AUh |

## 3.3. Les secteurs d'urbanisation à court terme

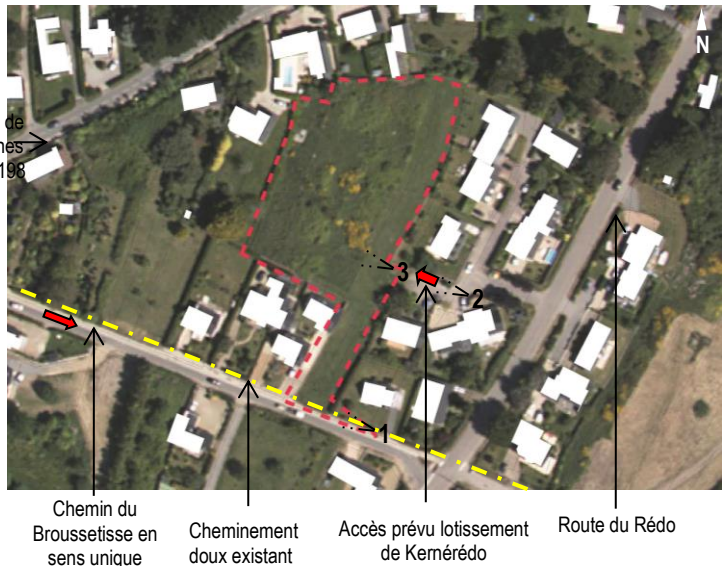
### SECTEUR 1AUh
### « BROUSSETISSE »

**CONTEXTE**

Secteur situé au Nord/Est du centre-ville d'Arzon à proximité de la RD 198 (rue de Kernes). Le tissu urbain environnant est principalement constitué d'un tissu d'habitat individuel.

**Caractéristiques urbaines**
Secteur bordé par un tissu pavillonnaire à proximité directe du chemin du Broussetisse passant au sud du secteur :
-circulation douce
-circulation motorisée en sens unique en direction de la route du Rédo.
1 accès prévu dans le lotissement du Kernérédo.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



1- Cheminement doux et voie motorisée à sens unique chemin du Broussetisse

2- Accès prévu, lotissement du Kernérédo

3- Vue sur le secteur depuis le lotissement du Kernérédo

| OBJECTIFS | |
|---|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.<br>-Connecter le projet au réseau viaire existant. | -Raccorder le projet au cheminement doux existant chemin du Broussetisse. |

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

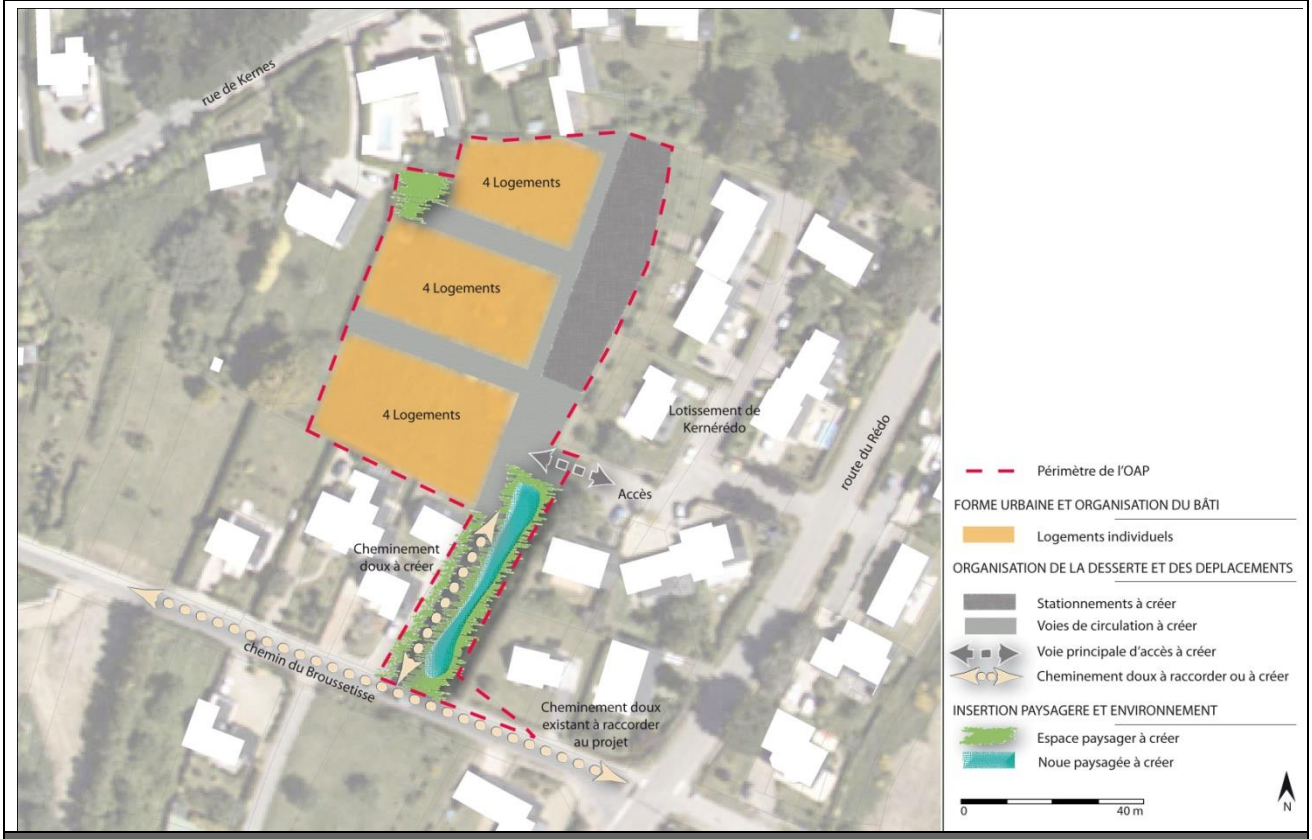
-Organisation générale de plusieurs îlots d'habitat pavillonnaire.*
-Densité minimum de l'opération = 20 lgt/ha minimum.*
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Exposition des façades principales vers le Sud.*
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès à créer dans le lotissement sur Kernérédo.*
-1 accès cheminement doux à créer chemin du Broussetisse.*
-Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assura la protection des usagers.
-1 aire de stationnements à créer et à intégrer dans le projet.*
-Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les différents ilots.

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Création d'une noue paysagée accompagnée d'un cheminement doux.*
-Création d'espaces paysagers.*
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).




## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 0,5 | 0,5 | 15 | 12 | 2 |

**dispositions reportées dans le règlement*

# SECTEUR 1AUh
## « LE PLANCHO »

## CONTEXTE

**Caractéristiques urbaines**

Secteur situé au Nord/Ouest du centre-ville d'Arzon avec un accès direct par la rue des Ajoncs. Le site de projet est essentiellement urbain et naturel puisqu'il n'y a ni espace agricole, ni espace boisé classé sur le secteur mais uniquement des arbres épars (principalement des feuillus). Ce couvert végétal ne présente pas de caractéristiques ayant conduit à l'inventorier ou le protéger. Il ne fait l'objet d'aucune protection. Les espaces en friches identifiés dans les cartographies ci-dessous, et qui occupent la majeure partie du site, vont être prochainement nettoyés pour éviter l'enfrichement.

## OBJECTIFS

| | |
|---|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.<br>-Connecter le projet au réseau viaire existant. | -Créer une liaison douce traversante |

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

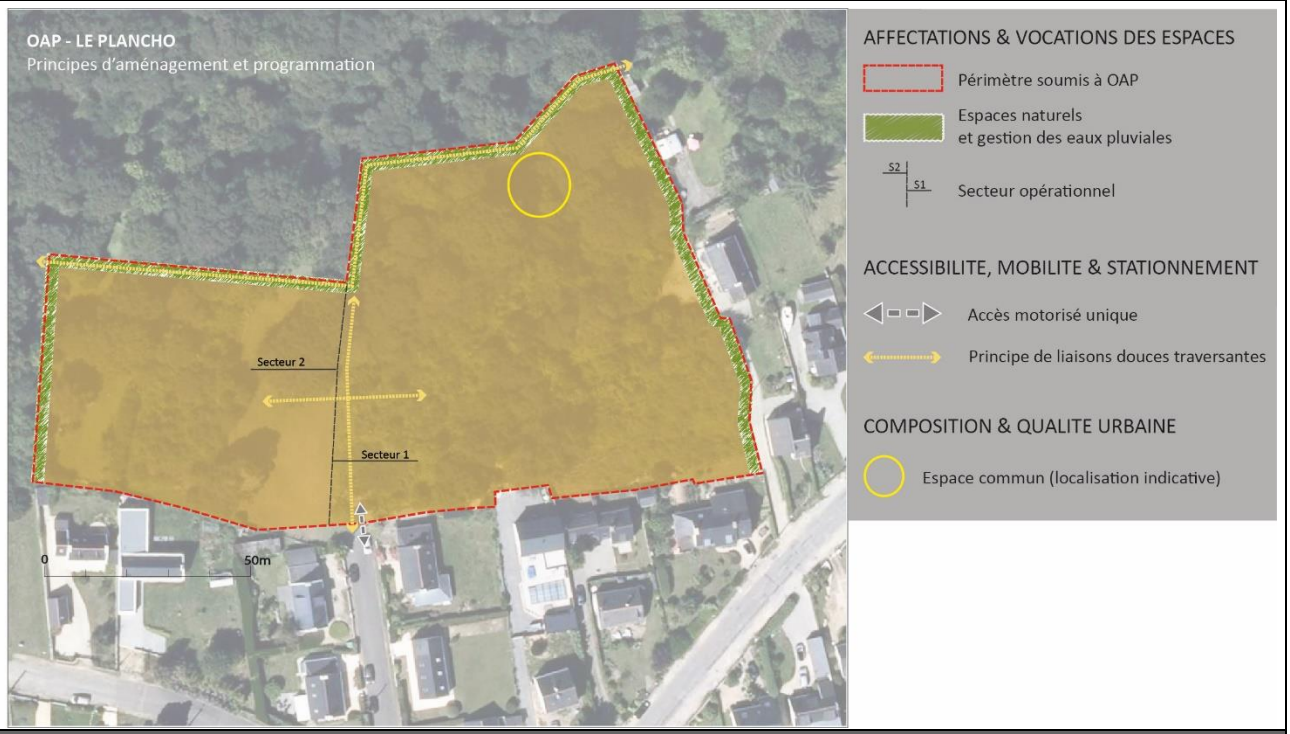
-Densité minimum de l'opération : 25 lgt/ha*
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.
-Diversité des formes urbaines : logements individuels pavillonnaires et groupés, intermédiaires, collectifs, mitoyenneté.
-Implantation du bâti prenant en compte les apports solaires sur les pièces de vie.
-Réalisation d'un espace commun : place, aire de jeux.

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès motorisé unique à créer depuis l'impasse du lotissement la Ligne.
-2 liaisons douces traversantes à créer. La première, orientée Nord-Sud, depuis l'impasse du lotissement la Ligne. La deuxième, orientée Est-Ouest, en frange Nord afin de relier le secteur d'équipement public du Plancho et la partie Est agglomérée et Nord du bourg grâce au chemin de Poul Jackez.

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Limiter l'imperméabilisation des sols au regard du schéma de gestion des eaux pluviales de la commune.
-Aide à la préservation du secteur naturel au Nord grâce aux ouvrages de gestion des eaux de pluviales.
-Attention particulière sur la transition entre le quartier et le secteur naturel au Nord.




## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 1,15 | 1,15 | 10 | 29 | 20 (70%) |

**dispositions reportées dans le règlement*

# SECTEUR 1AUh
## « Saint-Sacrement »

## CONTEXTE

**Caractéristiques urbaines**

Le projet est desservi au Sud par la rue des Bruyères et au Nord par le chemin du Saint-Sacrement. Le secteur peut être qualifié de dent creuse de par son positionnement entre plusieurs habitations individuelles. Au Sud, un quartier d'habitations groupées est présent. Le secteur observe une pente d'environ 3,9% du Nord vers le Sud. Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Les ZNIEFF, les ZICO et les sites Natura 2000 les plus proches correspondent au Golfe du Morbihan. Le site de Saint-Sacrement est séparé de la zone Natura 2000 par le chemin de Saint Sacrement. La distance séparant les zones Natura 2000 du secteur 2AUh est d'environ 60m.

Vue sur le clocher d'Arzon

Accès à la parcelle 166

| OBJECTIFS | |
|---|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.<br>-Connecter le projet au réseau viaire existant. | -Créer des liaisons douces traversantes |

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

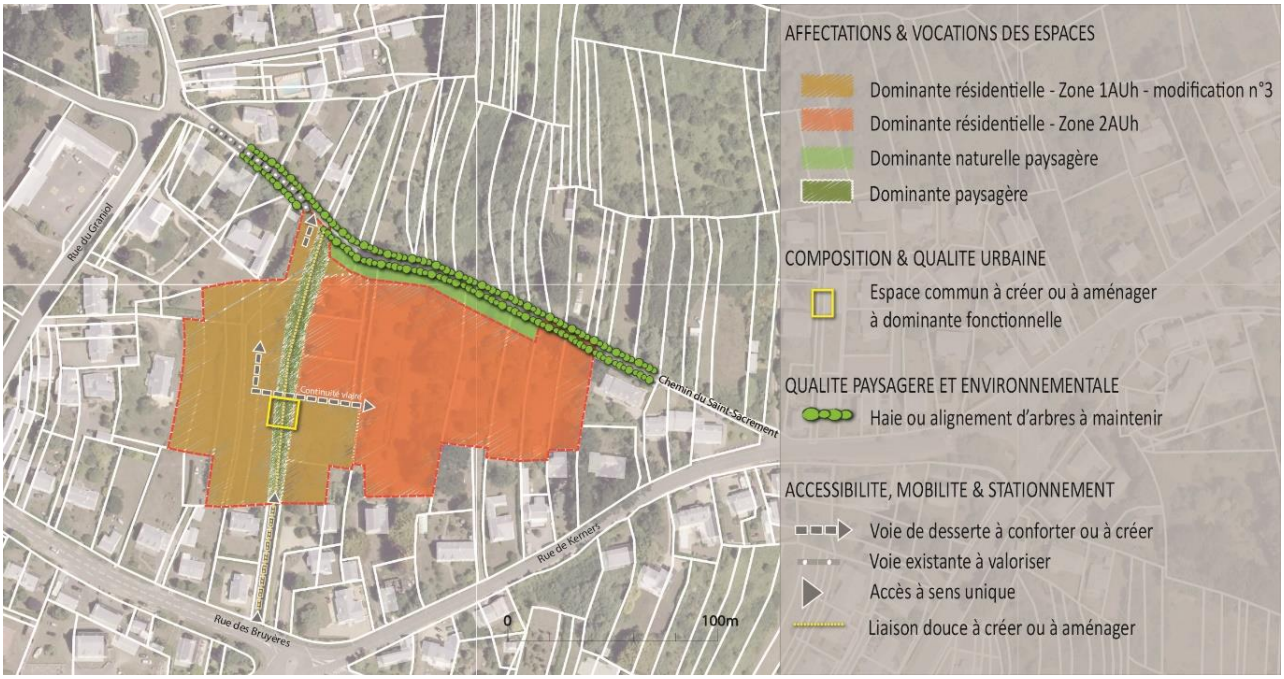
L'opération devra comporter un espace commun à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aire de jeux, place, …). Cet espace doit constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Il constituera un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents.

Protection des haies existantes sur le secteur Nord.
Hauteur des constructions en cohérence avec celles de la zone urbaine limitrophe

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Prévoir un accès en sens unique depuis la rue des bruyères vers le chemin du Saint Sacrement.

Maintenir une liaison douce sur le chemin du Saint Sacrement et de créer la liaison douce par la parcelle BC 170 (ER 17 au PLU) en parallèle à l'accès routier en sens unique sud/nord. Le chemin du Saint Sacrement est à protéger en sa partie centrale (cf son zonage naturel NDa). Le chemin dans sa partie centrale ne sera pas destiné aux usagers de la zone d'habitat. Son accès est limité aux propriétés existantes et est interdit la création de nouvelles entrées.




## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

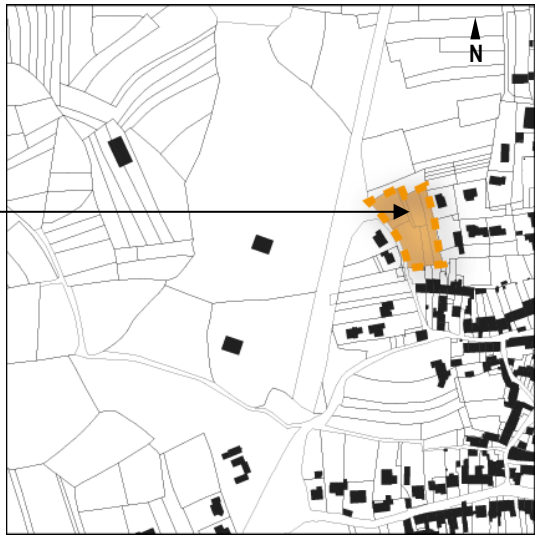
| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 1,66 | 0,7 | 10 | 18 | 7 (40%) |

**dispositions reportées dans le règlement*

## 3.4. Les secteurs d'urbanisation à moyen terme

**SECTEUR 1AUh**

**« CHEMIN DU STER »**

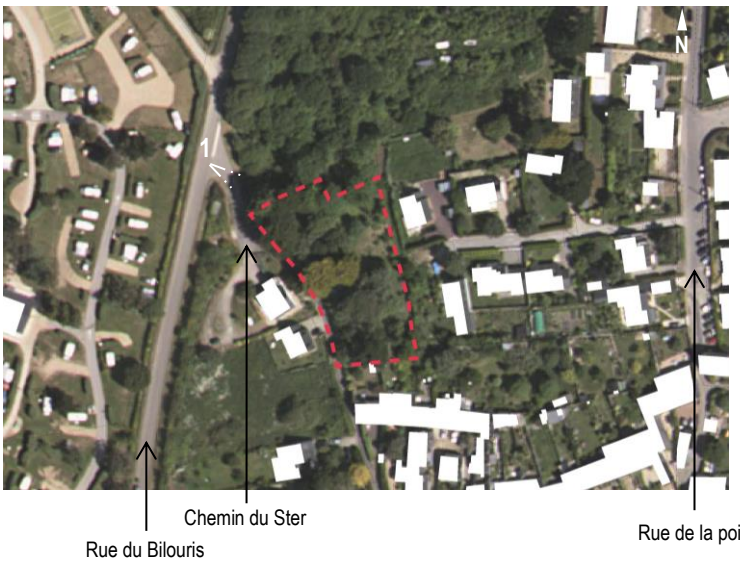



**CONTEXTE**

Secteur situé dans un tissu urbain, au Nord du centre-ville. Ce secteur est bordé à l'Ouest par le chemin du Ster.

**Caractéristiques urbaines**
Secteur localisé en Espace Proche du Rivage.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



1 - Vue sur la parcelle depuis le chemin du Ster

**OBJECTIFS**

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau viaire existant.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

-Organisation générale d'un mélange d'habitat pavillonnaire.*
-Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum*
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Exposition des façades principales vers le Sud.*
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès à créer : chemin du Ster.*
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Création d'un cheminement doux permettant la traversée des modes doux.*

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).

## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 0,24 | 0,24 | - | 5 | 1 |

**dispositions reportées dans le règlement*

# SECTEUR 1AUh
## « REDO »

## CONTEXTE

Deux secteurs sont à aménager le long de la route du Rédo :
-le secteur nord
-le secteur sud
Secteurs situé à l'Est du centre-ville en face de la zone d'activité du Rédo.

**Caractéristiques urbaines**
Secteurs bordés à l'Ouest par la route du Rédo et la zone d'activités du Rédo.
Secteurs caractérisés par un tissu urbain peu dense constitué de maisons individuelles.
Présence du foyer logement de la commune à l'Est des secteurs.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Secteur Nord :
-présence de haies et boisements autour et sur la parcelle.
-cheminement doux de Votenne Vihan bordant la limite nord de la parcelle.
-présence d'un espace naturel à proximité directe le long de ce chemin.
Secteur Sud :
-présence d'une zone humide au sud du secteur.
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ces secteurs.

1- Vue sur la zone d'activités du Rédo

2- Vue sur le foyer logement en limite du secteur Nord

3- Vue sur l'espace non bâti

4- Vue sur le secteur Sud

5- Vue sur le cheminement doux Votenne Vihan

## OBJECTIFS

| | |
|---|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.<br>-Connecter le projet au réseau viaire existant.<br>-Raccorder le projet au cheminement doux existant de Votenne Vihan. | -Conserver les haies existantes bordant le chemin de Votenne Vihan et le secteur Nord.<br>-Assurer une offre de logements diversifiée sur les deux secteurs. |

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

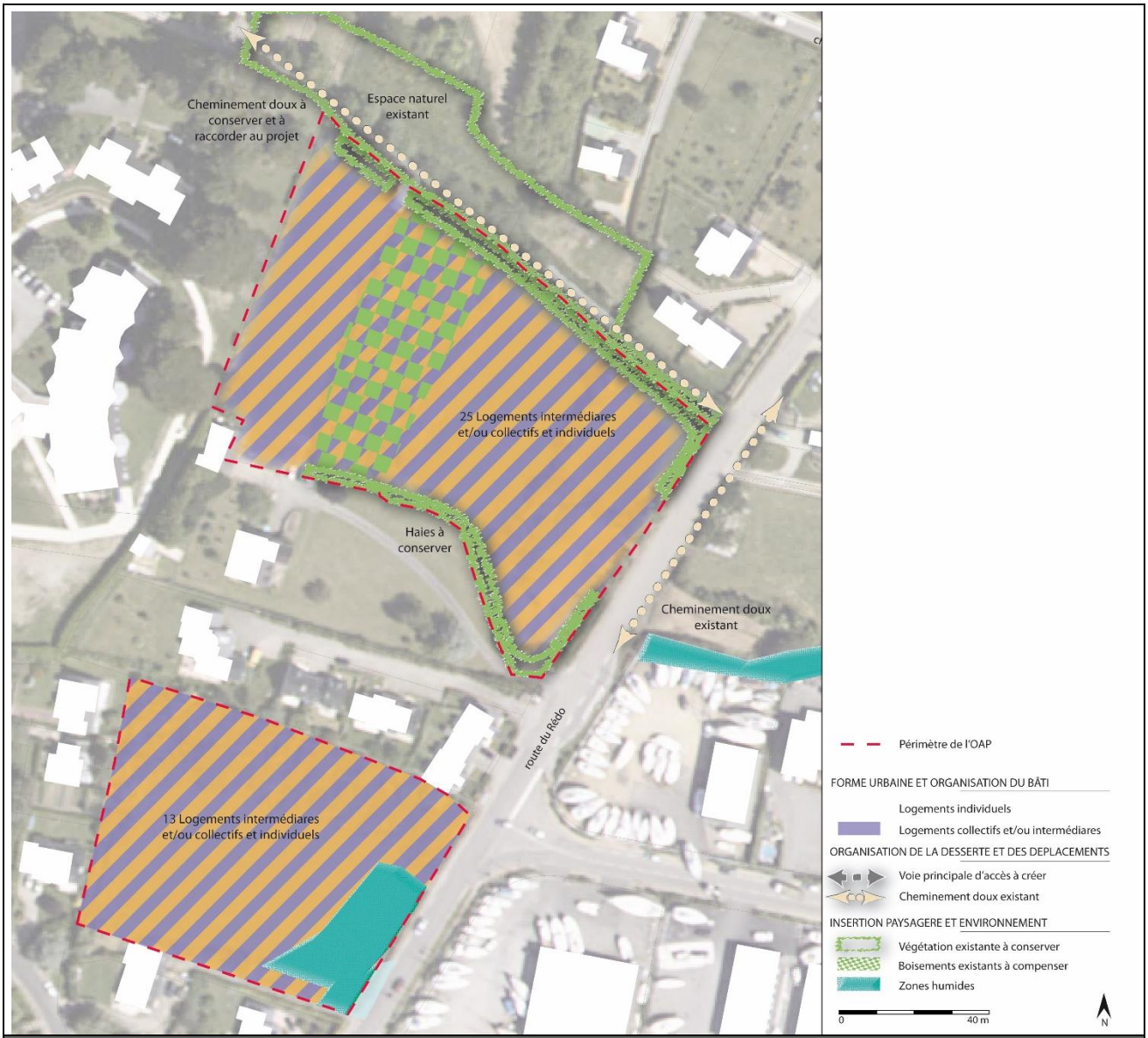
-Organisation générale d'un mélange d'habitat intermédiaire (R+1 à R+2) et d'habitat pavillonnaire.*
-Densité moyenne de l'opération = 27 lgt/ha minimum.*
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Exposition des façades principales vers le Sud.*
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès à créer pour chaque secteur depuis la route du Rédo.*
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les différents îlots.

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Protection des haies existantes sur le secteur Nord.*
- Compensation du boisement supprimé sur la parcelle Nord.*
- Intégration des zones humides dans les espaces paysagers.
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées)




| PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **SURFACE TOTALE (Ha)** | **SURFACE DISPONIBLE (Ha)** | **% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD** | **NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS** | **DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES** |
| SECTEUR NORD REDO | 0,9 | 0,9 | - | 25 | 5 |
| SECTEUR SUD REDO | 0,6 | 0,5 | - | 13 | 3 |

**dispositions reportées dans le règlement*

# SECTEUR 1AUh

## « CHEMIN DU GOH VELENEC »

## CONTEXTE

Secteur situé au Nord/Ouest du centre-ville d'Arzon. Le secteur se situe le long du chemin du Goh Velenec. Il est entouré d'un tissu pavillonnaire constituant pour la plupart des résidences privées comme celle du clos Saint-André.

**Caractéristiques urbaines**
Secteur caractérisé par un tissu constitué de logements individuels, à proximité immédiate de la rue des Ormeaux.
Chemin du Goh Velenec en impasse menant à un complexe sportif.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.

1- Vue sur le secteur depuis le chemin du Goh Velenec

2- Vue sur le secteur depuis le Clos Saint-André

## OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau viaire existant.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

-Type de logements sur ce secteur : habitat pavillonnaire.*
-Densité minimum de l'opération = 20 lgt/ha minimum.*
-Type de bâti implanté : maisons individuelles.*

-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Exposition des façades principales vers le Sud.*
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès à créer depuis le chemin du Goh Velenec pour connecter le projet à la rue des Ormeaux.*
-Circulation interne privilégiant les déplacements doux grâce à la création d'un cheminement doux traversant le secteur.*
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Accompagner le cheminement doux d'espaces paysagers.
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).

## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 0,27 | 0,27 | 15 | 6 | 2 |

**dispositions reportées dans le règlement*

# SECTEUR 1AUh
# « ROUTE DU MONTENO »

## CONTEXTE

Secteur situé dans un tissu urbain, au Nord-Ouest du centre-ville, dans le quartier de Port Navalo. Ce secteur est bordé à l'Ouest par la route du Monténo.

**Caractéristiques urbaines**
Secteur localisé en Espace Proche du Rivage.
Secteur bordé au Nord, Sud et à l'Ouest par un tissu urbain lâche constitué essentiellement d'habitats pavillonnaires.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.

1 - Vue sur le secteur du Monténo depuis la route du même nom

2 - Vue sur le chemin menant au secteur du Monténo au Nord

## OBJECTIFS

| | |
|---|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.<br>-Connecter le projet au réseau viaire existant. | -Prendre en compte la situation du secteur en Espace Proche du Rivage. |

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

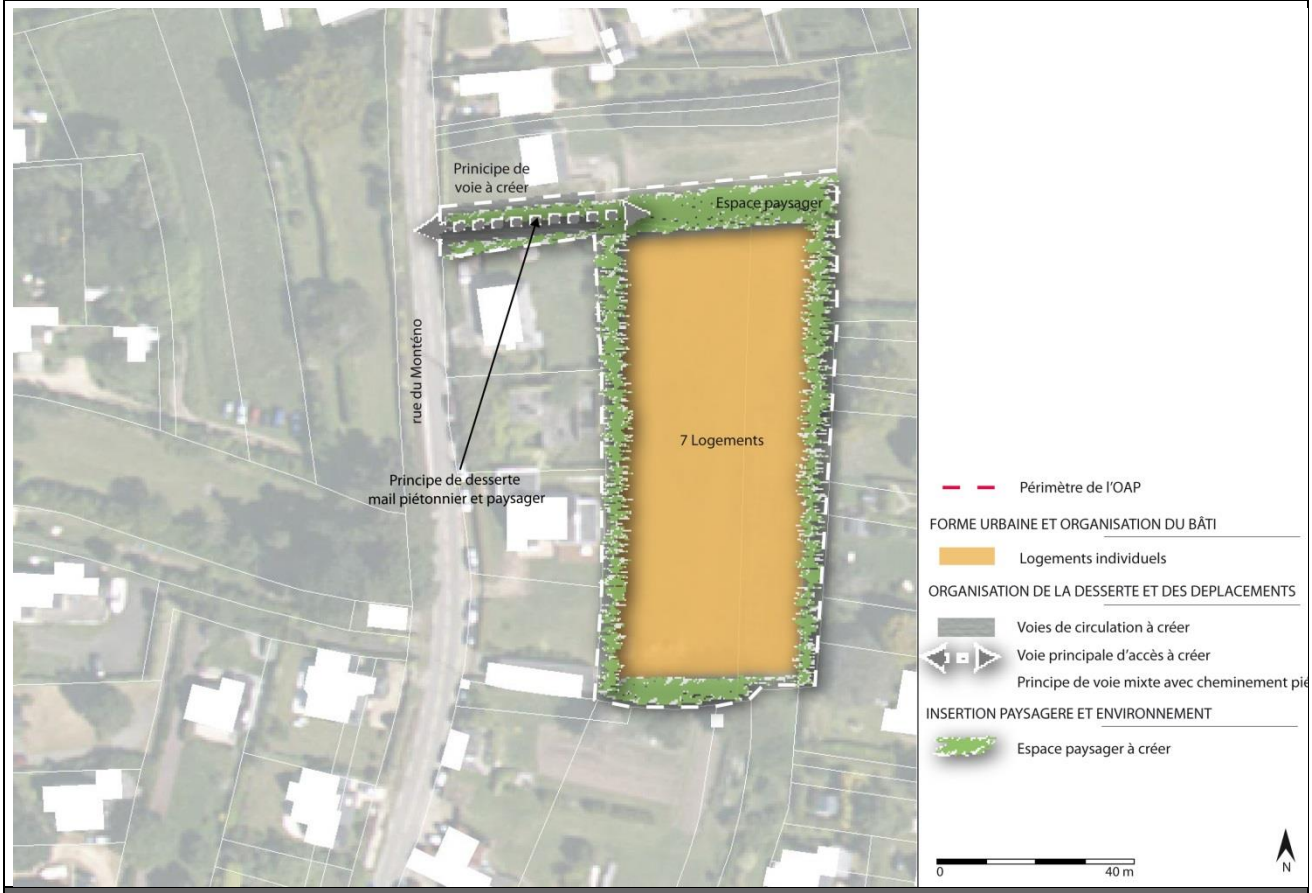
-Organisation générale d'un mélange d'habitat pavillonnaire.*
-Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum*
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Exposition des façades principales vers le Sud.*
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès à créer route du Monténo.*
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Desserte interne permettant la réalisation d'un mail piétonnier, stationné et paysager.

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).




## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 0,5 | 0,5 | 15% | 7 | 2 |

**dispositions reportées dans le règlement*

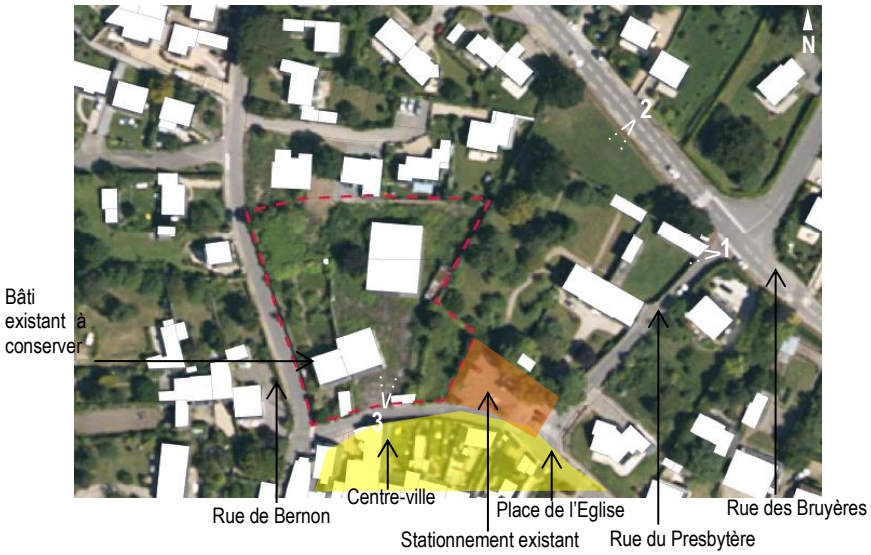
# SECTEUR 1AUh
## « CENTRE NORD »

## CONTEXTE

Secteur situé dans un tissu urbain, au Nord du centre-ville et de la Place de l'Eglise à proximité immédiate des commerces et des services. Ce secteur est bordé à l'Ouest par la rue de Bernon.

**Caractéristiques urbaines**
Secteur inséré dans un tissu urbain ancien délimité par un muret en pierres de qualité.
Un bâti existant compris dans le secteur est à conserver.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.




Presbytère

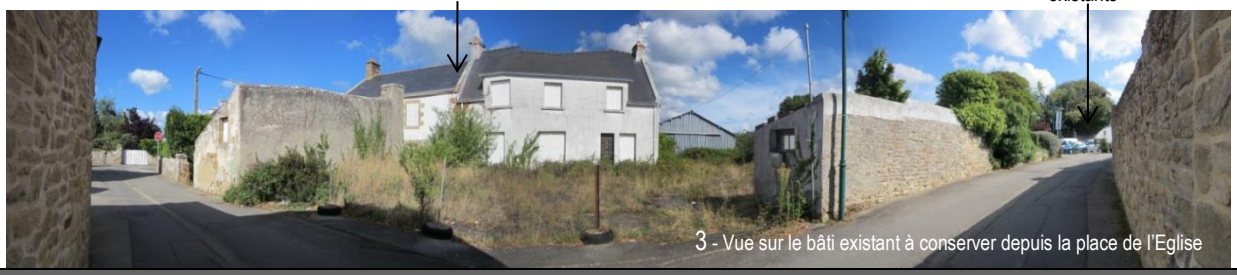
1 - Vue sur le mur, rue du Presbytère

Eglise

2 - Vue sur le secteur et le clocher de l'Eglise depuis la rue des Bruyères

Bâti à conserver

Stationnements existants



3 - Vue sur le bâti existant à conserver depuis la place de l'Eglise

## OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau viaire existant.

-Assurer une offre de logements diversifiée sur le secteur.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

-Conserver et mettre en valeur de la maison existante au Sud-Ouest
- Affirmer l'urbanité sur la rue du Presbytère par un ensemble bâti en recul afin de dégager l'espace et sur la rue de Bernon par une implantation en limite d'emprise publique
- Privilégier des vues directes ou indirectes sur le parc du presbytère
- Favoriser la densité par un recours à des constructions en collectifs ou intermédiaires de l'ordre du R+1+attique
-Densité minimum de l'opération = 40 lgt/ha minimum*
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Exposition des façades principales vers le Sud.*
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-2 accès à créer : rue de Bernon et place de l'Eglise.*
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Création d'un cheminement doux assurant la connexion des rues Bernon, du Presbytère et de la place de l'Eglise.*
-Pour la partie Ouest du secteur : aire de stationnement à créer et à partager pour les logements.*

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Préservation du linéaire de murs et murets en pierres indiqué sur le schéma de principe.*
-Création d'espaces paysagers.*
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).

Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

Logements individuels et/ou maisons de ville

Logements intermédiaires et/ou collectifs

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Stationnements à créer

Voies de circulation à créer

Voie principale d'accès à créer avec cheminement doux à créer

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Espace paysager à créer

Linéaire de muret en pierres à conserver

0 40 m

N

## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 0,4 | 0,4 | - | 17 (dont 1 logement existant à conserver) | 4 |

**dispositions reportées dans le règlement*

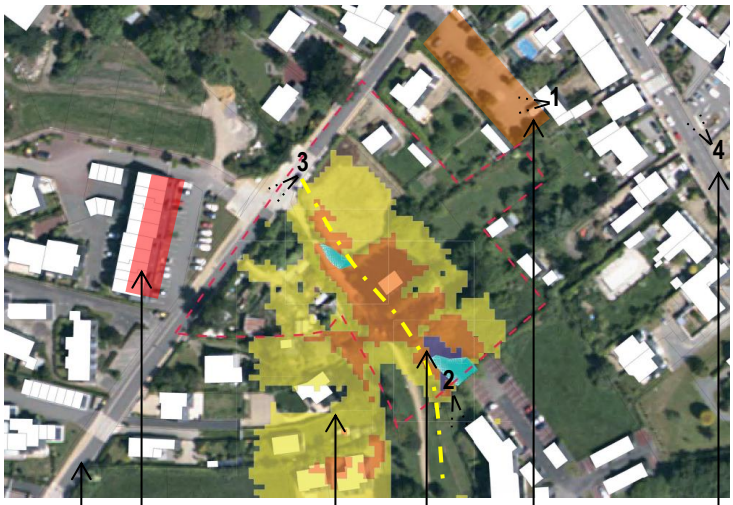
# SECTEUR 1AUh
## « CENTRE-SUD »

## CONTEXTE

Secteur situé au Sud du centre-ville à proximité immédiate des commerces et services d'Arzon. Le secteur se situe le long de la rue du Croisty et à l'arrière du rideau bâti rue de la Poste.

**Caractéristiques urbaines**
Tissu urbain environnant principalement constitué de logements individuels.
Secteur à proximité de résidences privées.
Présence d'un espace de commerces en face du secteur, rue du Croisty.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Secteur concerné par un aléa submersion marine (objet d'un Plan de Prévention du Risque en cours d'élaboration)
Présence d'un cheminement piéton et d'un espace paysager au niveau du secteur.
Présence de deux zones humides à intégrer aux futurs aménagements.
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.




Rue du Croisty
Espace de commerces
Aléas submersion marine
Cheminement doux existant
Stationnements existants
Rue de la Poste

1- Stationnements existants au Nord du secteur

2 – Cheminement doux et espace paysager existant

3 - Espace de commerces, rue du Croisty

4 – Commerces et front bâti, rue de la Poste

## OBJECTIFS

| | |
|---|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.<br>-Connecter le projet au réseau viaire existant.<br>-Intégrer le cheminement doux et l'espaces paysager existants au projet. | -Requalifier l'interface avec le pôle commercial.<br>-Assurer une offre de logements diversifiée sur les deux secteurs. |

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Limiter la constructibilité aux parties hors aléas et aléas faible
- Inscrire les constructions dans la pente en privilégiant une orientation sud à sud-ouest, avec un épannelage allant du R+1 au R+1+Attique
- Affirmer l'urbanité du bourg par des implantations bâties en limite d'emprise publique de la rue du Croisty ; des commerces et/ou services pourraient s'y implanter en rez-de chaussée
- Mettre en valeur le débouché du parc de Lahinch (espace public)
- Densité minimum de l'opération = 35 lgt/ha minimum.*
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 2 accès à créer rue du Croisty.*
- Mettre en œuvre 1 ou 2 liaisons douces avec la rue de la Poste
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Création d'espaces paysagers en accompagnement notamment des cheminements doux.*
- Aires de stationnement intégrées à l'environnement grâce à la mise en place d'écran végétalisés.*
- Intégration des zones humides dans les espaces paysagers.*
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).

## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

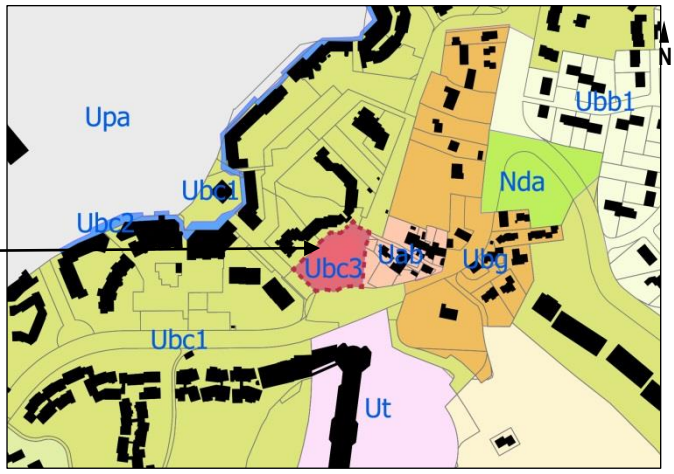
| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS | DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU ABORDABLES |
|---|---|---|---|---|
| 0,8 | 0,7 | - | 28 (uniquement logements)<br>25 (variante avec commerces et/ou services) | 6<br>5 |

**dispositions reportées dans le règlement*

# 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation Liaison douce secteur Ubc3

## SECTEUR Ubc3

**« Secteur du Port du Crouesty »**




**CONTEXTE**

Secteur situé au Sud du centre-ville d'Arzon dans l'espace touristique du Port du Crouesty. Ce secteur est situé le long des rues de Leen Vihan au Sud et du Commandant Charcot à l'Ouest.

**Caractéristiques urbaines**

Secteur intégré dans un tissu urbain aux caractéristiques variées :

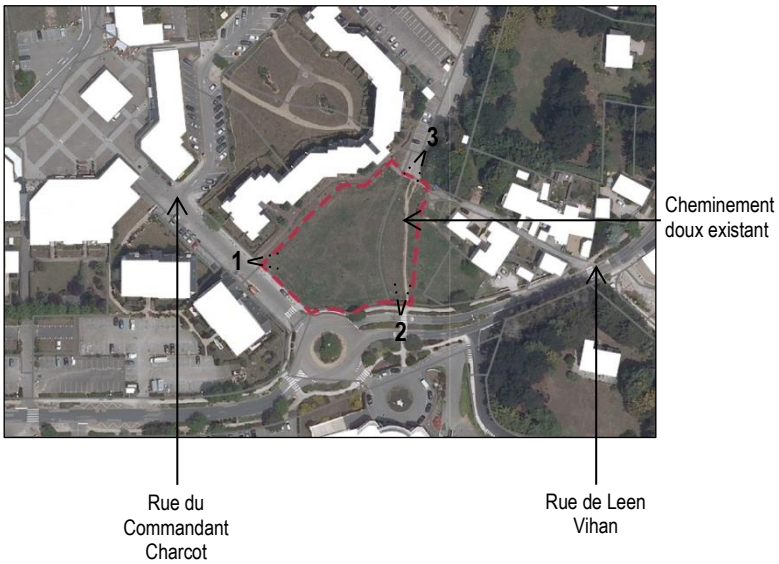
- logements individuels de type rez-de-chaussée plus combles à l'Est dans le hameau de Leen Vihan
- résidences touristiques au Nord, à l'Ouest et au Sud principalement composées de 4 niveaux plus combles

Présence de l'hôtel Miramar-Thalassothérapie au Sud

**Caractéristiques physiques et environnementales**

Présence d'un passage utilisé par les piétons et cyclistes pour rejoindre la mer

Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



1 - Vue sur le secteur depuis la rue du Commandant Charcot

2 – Cheminement doux existant

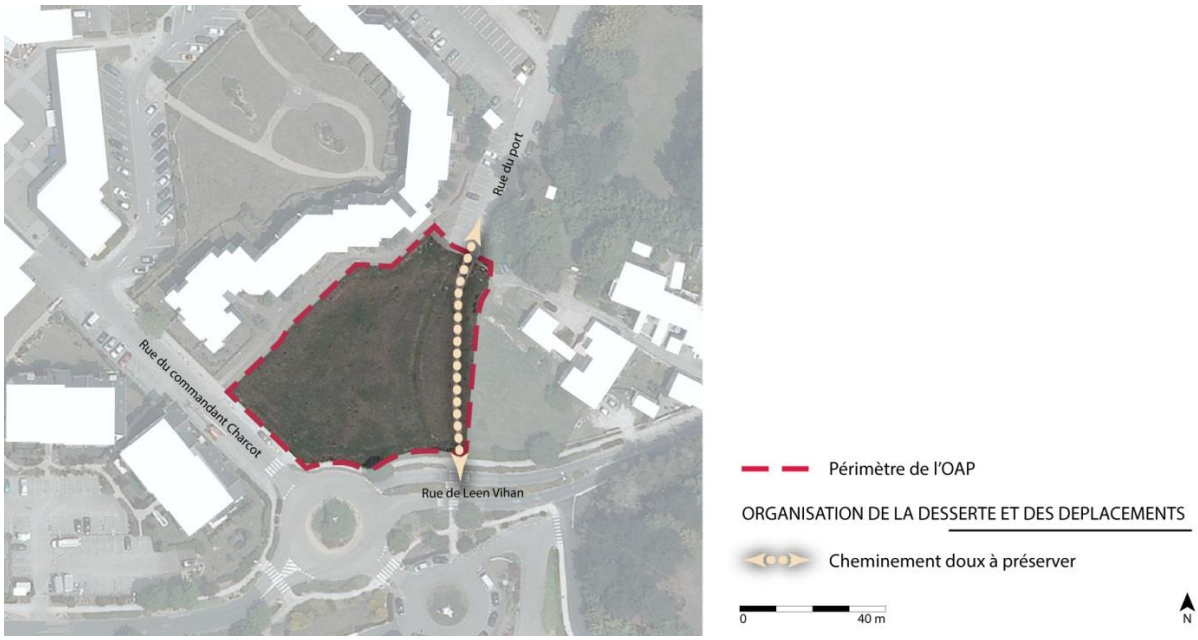
3- Vue sur le secteur depuis la rue du Port

| OBJECTIFS | |
|---|---|
| - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.<br>- Préserver et structurer dans le cadre de l'aménagement le cheminement doux existant | - Favoriser l'économie touristique et balnéaire |

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

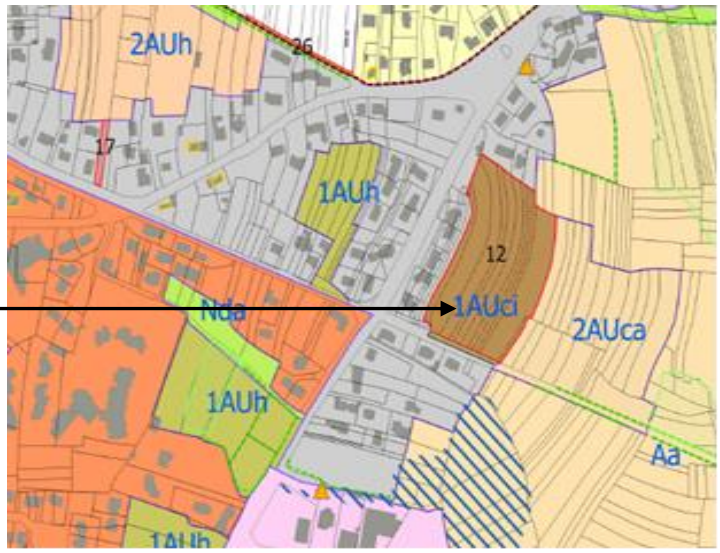
- 1 accès cheminement doux à préserver et à intégrer dans le projet.



# 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation 1 AUCI nouveau cimetière

## SECTEUR 1AUci

**« CHEMIN DU CLOS FARDEL »**




## CONTEXTE

Secteur situé dans un tissu urbain, à l'Est du centre-ville. Ce secteur est bordé au Sud par le chemin du Clos Fardel.

**Caractéristiques urbaines**
Situé en limite d'urbanisation, le secteur est bordé au Sud et à l'Ouest par un tissu urbain lâche constitué essentiellement d'habitat pavillonnaire.

**Caractéristiques physiques et environnementales**
Le site présente une pente globale d'environ 5% du Nord au Sud, favorable à la gestion des EP en bas du secteur.

Chemin du Clos Fardel

## OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant
- Connecter le projet au réseau viaire existant
- Prendre en compte la nécessité de créer un interface paysagère avec le tissu pavillonnaire existant en périphérie
- Valoriser la structure paysagère et les différences altimétriques du site

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

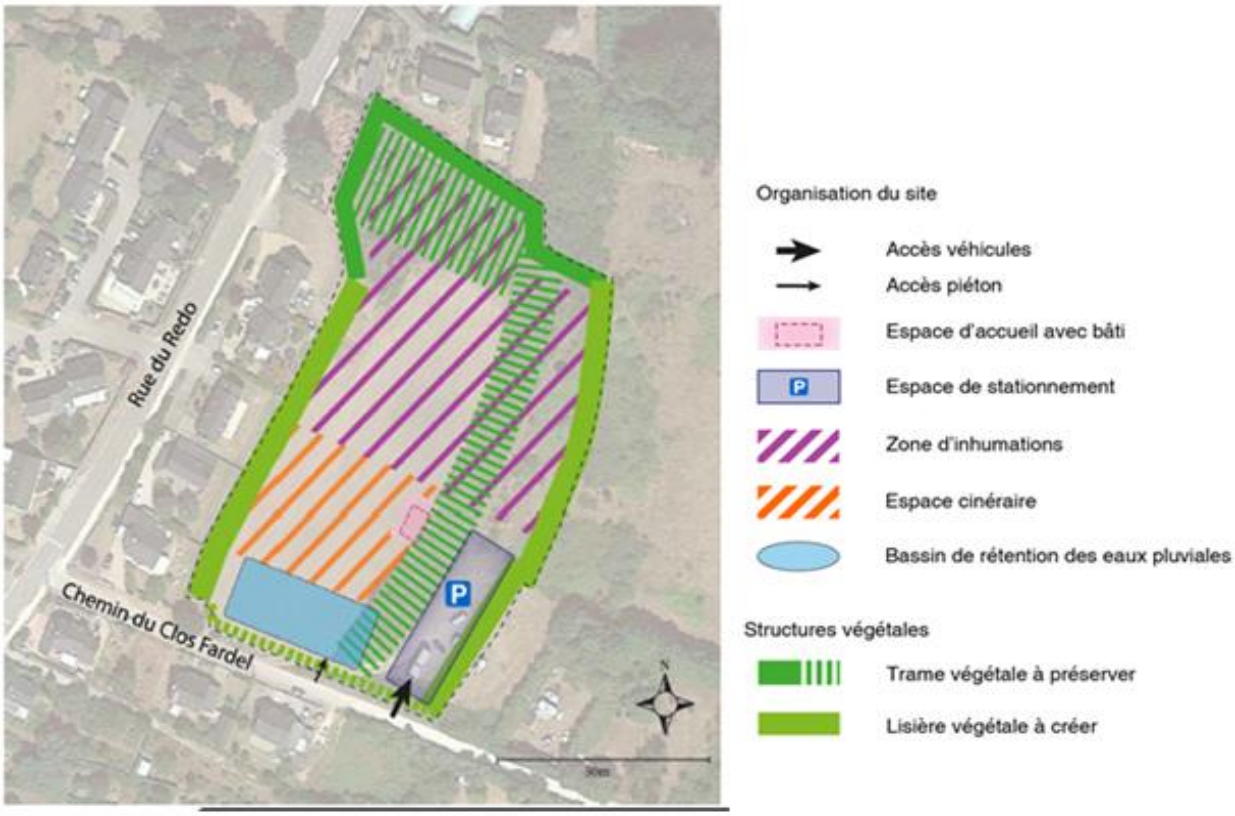
### FORME URBAINE ET ORGANISATION

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Création d'un accès principal (véhicules) et d'un accès secondaire (piétons) sur le chemin du Clos Fardel
- Positionnement d'un espace de stationnement d'environ 35 places en limite Sud Est du site
- Desserte interne avec allées piétonnes

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Création d'une lisière végétale à l'ouest et à l'Est
- Préservation/renforcement de la trame végétale existante au Nord et Nord/Ouest



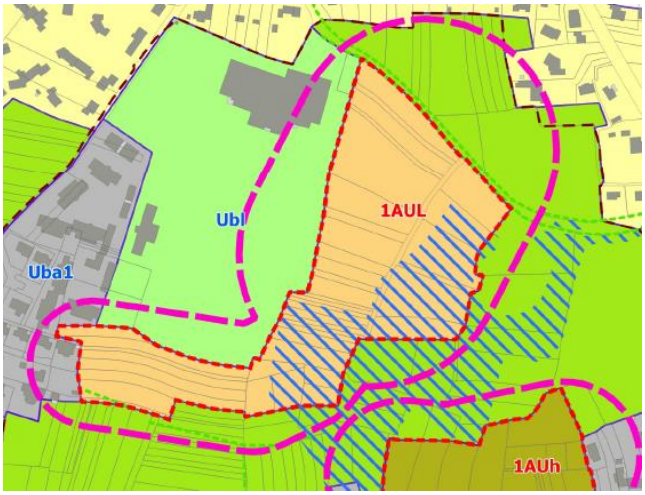

## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) | % MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD | NOMBRE DE CAVEAUX | PROGRAMMATION COMPLEMENTAIRE |
|---|---|---|---|---|
| 1,26 ha | 1,2ha | | 232 caveaux | -colombariums et cavurnes<br>- jardin du souvenir<br>- espace d'accueil avec bâti |

# 6. Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur 1AUL Le Plancho

**SECTEUR 1AUL**

**« Le Plancho »**




**CONTEXTE**

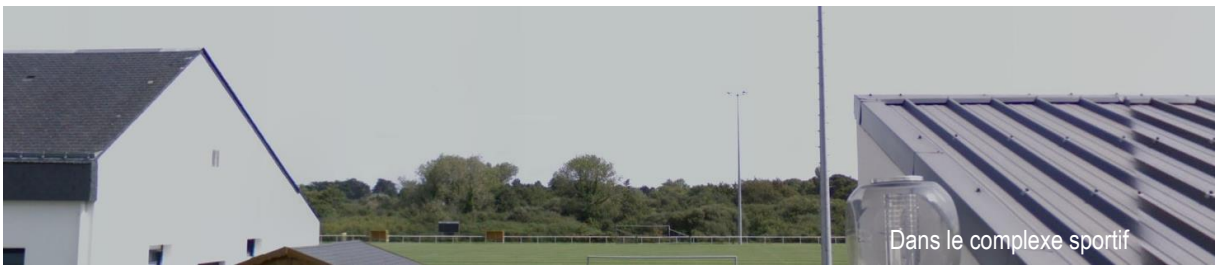
**Caractéristiques du site :**

Cette zone, destinée à des activités de sports, loisirs, tourisme, culturelles, est située dans le prolongement du site actuel du complexe sportif Yves Chapron et du terrain de football :

Au Nord et à l'Ouest un quartier d'habitations groupées est présent. Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique.

Sa surface globale est de 3.49 ha. Le manque d'entretien des parcelles depuis de nombreuses années confère au lieu une dominante de friche. Il est intégré depuis 2013 dans le périmètre de la ZAD du Plancho qui prévoit une extension limitée des équipements sportifs existants ainsi que l'aménagement d'une aire naturelle de loisirs

Vue sur le complexe sportif Yves Chapron



Dans le complexe sportif

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Seule une emprise de 0.25 ha accueillera des constructions. Cette emprise est découpée en 2 entités : 1500m² pour les constructions à court terme et une réserve de 1000m² environ pour une extension ultérieure. Le projet de construction devra répondre à une ambition de haute qualité environnementale.

Les autres espaces de la nouvelle zone 1AUL seront réservés, à des aménagements ludiques ne constituant pas d'urbanisation. L'ensemble des espaces naturels s'inscrit dans un programme de réhabilitation écologique des lieux à vocation pédagogique de découverte des milieux et des espèces présentes sur le site. Les zones humides sont naturellement partie prenante. Dans ce contexte, leur gestion devra permettre de consolider et/ou retrouver leur rôle de réservoir de biodiversité en contrôlant la gestion des eaux pluviales pour la protection de leur qualité écologique.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Espace naturel
- Centre de loisirs
- Aménagements ludiques

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Arbre sur talus à maintenir
- Zone humide

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal
- Liaison douce à créer ou à aménager

*Accès principal = entrée et sortie*

## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

| SURFACE TOTALE (Ha) | SURFACE DISPONIBLE (Ha) |
|---|---|
| 3,49 | 0,25 |

**dispositions reportées dans le règlement*