

Plan Local d'Urbanisme

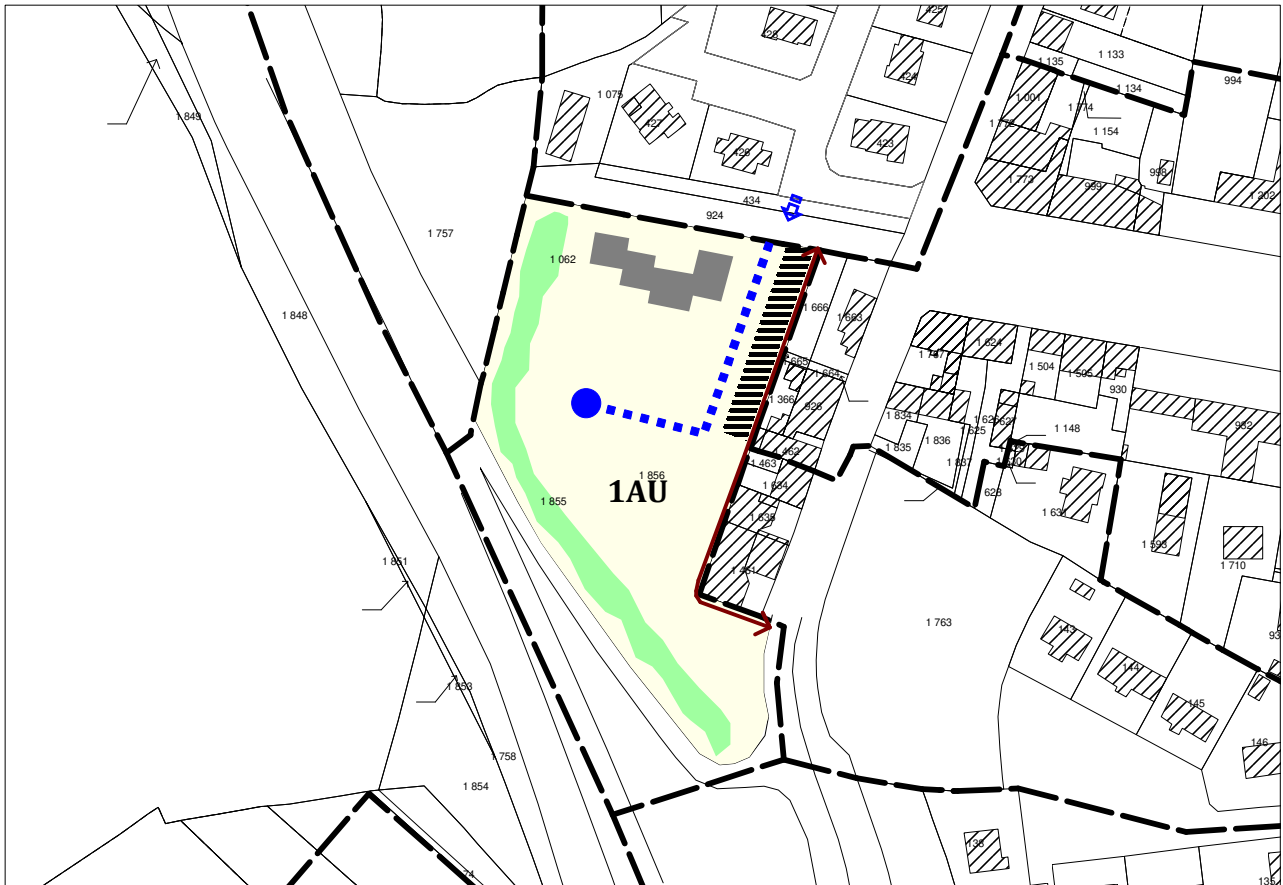
Révision n°1

PIECE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU - 1
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2016, complétée de la
délibération du 25/01/2019
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 21/03/2019 Enquête publique
du 10/12/2019 au 11/01/2020 inclus Approuvée par délibération du Conseil
Municipal le 02 juillet 2020
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 17 mai 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire :



- Principal accès au site
- Desserte structurante de la zone à mettre en place
- Création de liaisons douces
- Aménagement d'un retournement
- Sationnements à créer

- Merlon paysager et boisé à préserver
- Habitat séniors à mettre en place

1 Zone 1AU : Hypercentre au bout de l'avenue de la Princesse (0,8 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation

Mettre en place une composition urbaine en cohérence avec l'hypercentre (maisons de ville, ...)
 Prévoir des logements séniors et de l'accession en lots libres
 Préférer une orientation sud du bâti

Echéance :

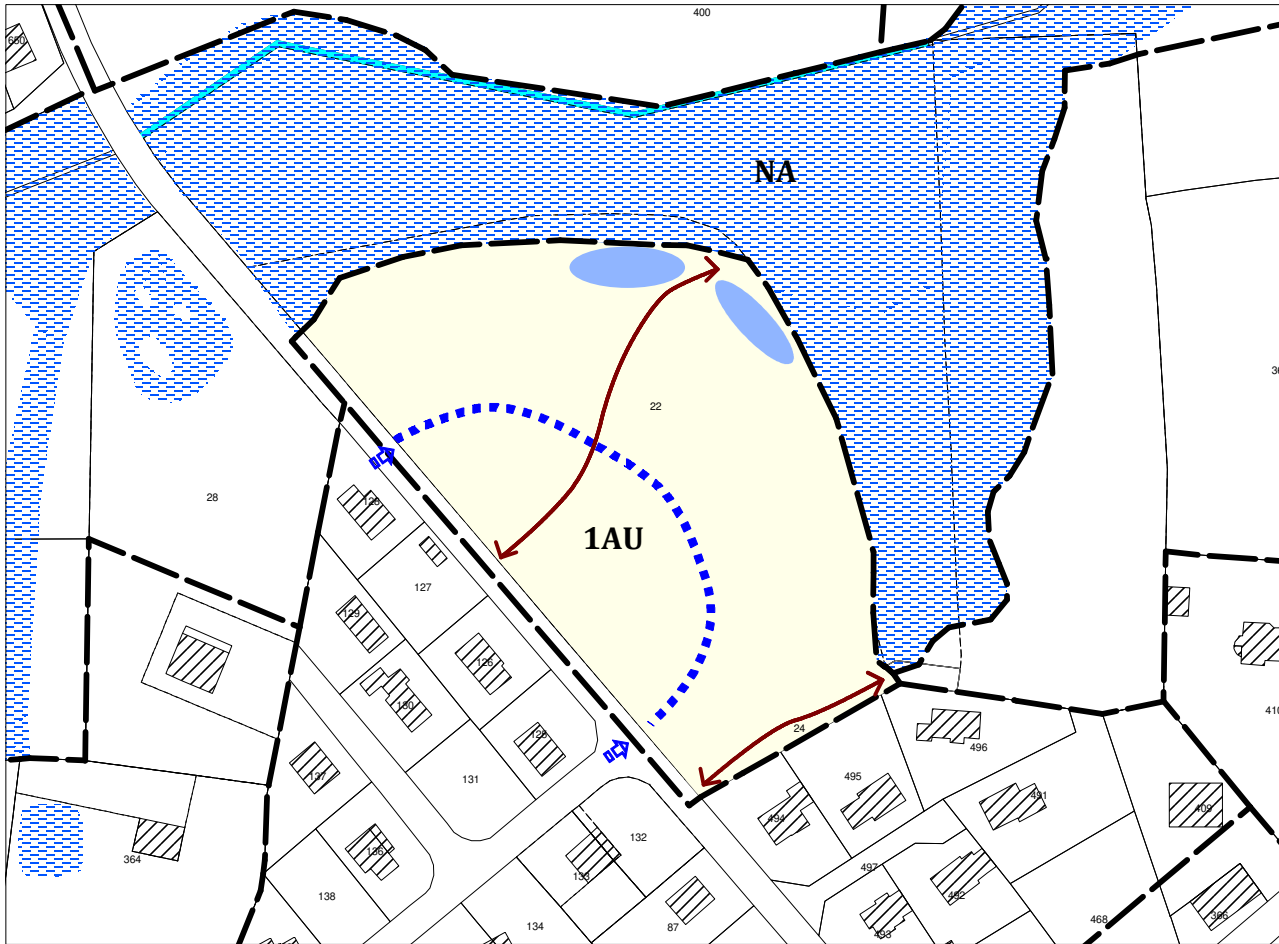
Court et moyen termes




Programme d'aménagement



Créer environ 16 logements

**Densité
minimale**


20 logements à l'hectare

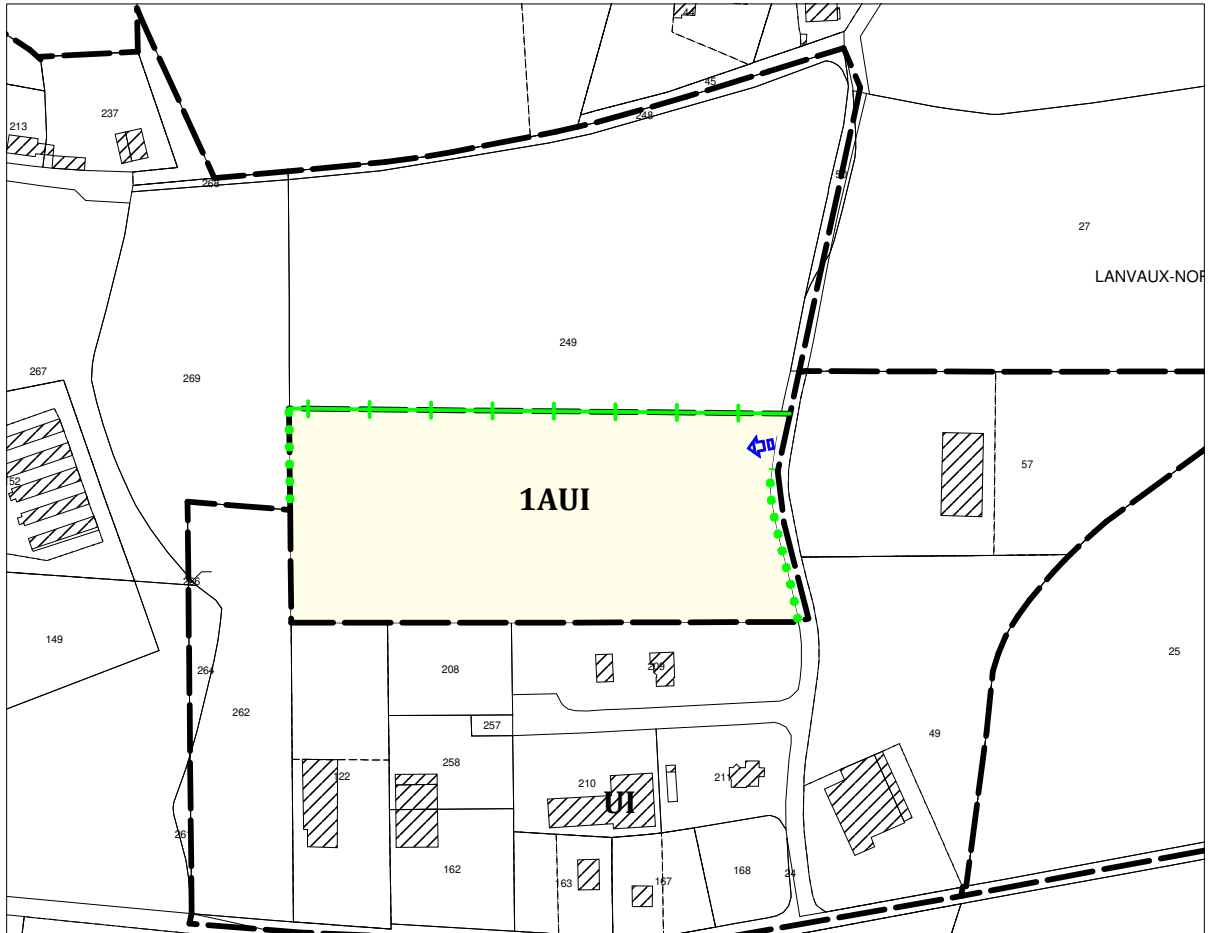


-  Principal accès au site
-  Desserte structurante de la zone à mettre en place
-  Création de liaisons douces

-  Equipement de régulation des eaux pluviales à prévoir
-  Zones humides à préserver (inventaire SMLS)

Nota : le site est concerné par des zones de présomptions archéologiques

2	Zone 1AU : Quartier du vallon de Kerhuel (1,35 ha)			
<u>Principes de composition urbaine et de programmation</u>				
<p>Mettre en place une composition urbaine réfléchi à l'échelle de l'ensemble du vallon, Favoriser les perspectives lointaines sur les espaces boisés plus au nord est Articuler le quartier avec la coulée verte piétonne à aménager dans la continuité nord Préférer une orientation sud du bâti</p>				
<u>Echéance :</u>				
Court et moyen termes				
<u>Programme d'aménagement</u>				
Créer 22/23 logements		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">Densité minimale</td> <td style="text-align: center;">17 logements à l'hectare</td> </tr> </table>	Densité minimale	17 logements à l'hectare
Densité minimale	17 logements à l'hectare			



Principal accès au site



Haies à préserver



Haies à créer

3

Zone 1AUI : Extension de la zone d'activités de Bellevue (2,9 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation

Proposer une composition urbaine intégrée à l'environnement paysager
 Prévoir un accès unique face à celui de l'entreprise de traitement de déchets métalliques

Echéance :

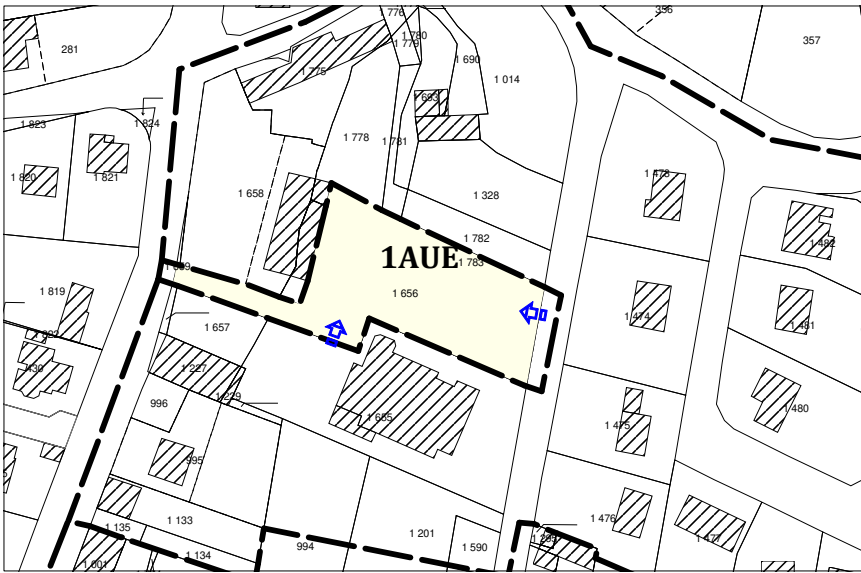
Court et moyen termes


Programme d'aménagement


Accueil de bâtiments d'activités et d'installations compatibles

**Densité
minimale**

/



 Création de liaisons douces

 Principaux accès au site

4

Zone 1AUE : Extension de la zone d'équipements attenante - Ecole (0,19 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation

Proposer une composition urbaine en cohérence et intégrée avec l'environnement urbain

Echéance :

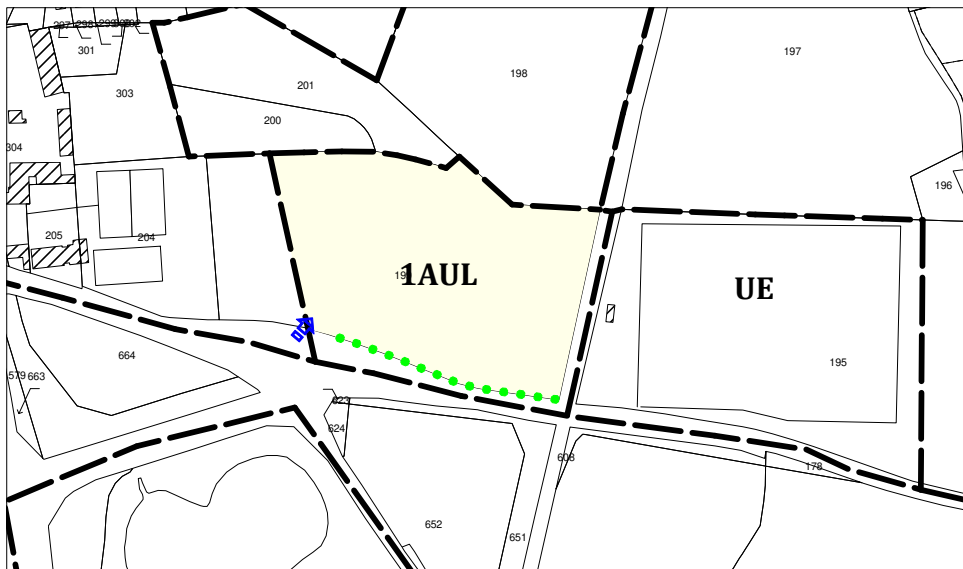
Court et moyen termes


Programme d'aménagement


Accueil de bâtiments et d'installations d'intérêt collectif

Densité minimale

/



 Principaux accès au site

 Haies à préserver

5

Zone 1AUL : Site touristique et de loisirs, extension et diversification des installations et en place à l'ouest (1,7 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation

Proposer une composition urbaine en cohérence et intégrée avec l'environnement urbain

Echéance :

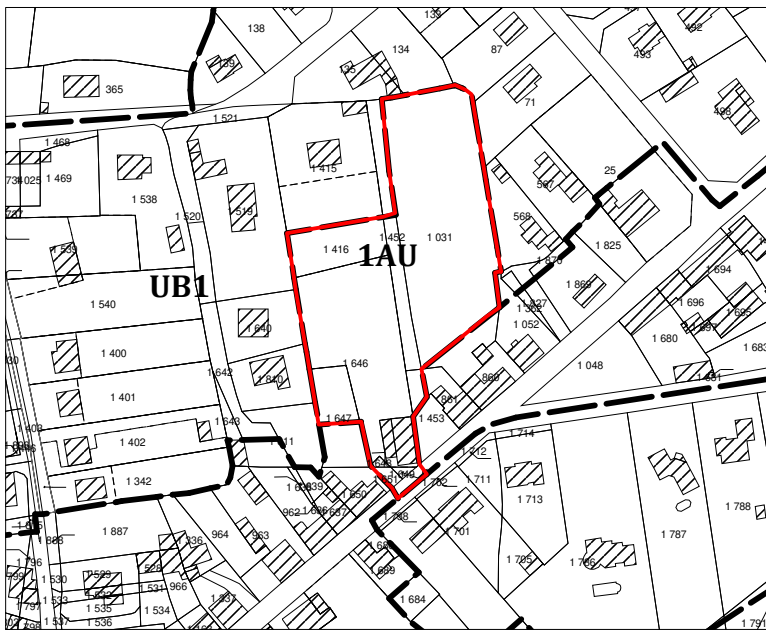
Court et moyen termes

Programme d'aménagement

Accueil de bâtiments et d'installations en lien avec le tourisme, la culture les loisirs et le bien être

Densité minimale

/



Enclave naturelle en zone 1AU

6 Zone 1AU : enclave naturelle (0,54 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation

/

Echéance :

Court et moyen termes

Programme d'aménagement

Accueil d'habitats

Densité minimale

17 logements/ha



Zone sous urbanisée en zone UA

7 Zone UA : sous urbanisée (0,41 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation

/

Echéance :

Court et moyen termes


Programme d'aménagement

Accueil d'habitats


Densité minimale


17 logements/ha




 Périimètre de la zone de projet


 Secteur dédié à l'activité hôtelière et de restauration (château- anciennes écuries)

 Secteur dédié à la mise en place de la salle de réception et d'un parc de stationnements

 Accès au site

 Arbres à préserver en attente des propositions de classement du Centre Permanent d'Initiation à l'Environnement : CPIE)

 Haies à protéger

 Secteur dédié au maraîchage, aux cultures aromatiques, à la création de locaux de stockage du matériel, des récoltes, à la création du laboratoire de transformation des productions

 Secteur dédié aux cultures fruitières et plantes aromatiques moins exigeantes, aux jardins pédagogiques

8

Zones NT : Aménagement du site du Château e Colpo (3 ha)



Principes de composition urbaine et de programmation

Développer un lieu d'expérimentations des techniques du monde de « demain » en termes d'agroforesterie, de thérapie par les plantes, mais également de gastronomie végétale.

Accueillir d'une part, des séminaires et formations autour d'activités agricoles et végétales : formation à la permaculture, formation à l'hortithérapie et à l'aromathérapie, travaux autour du jardinage biologique, des plantes aromatiques et médicinales, cours culinaires, et, d'autre part, des groupes et familles autour des activités de ressourcement et de reconnexion à la nature (sylvothérapie, yoga, arts martiaux, randonnées, etc.).

Echéance :

Court et moyen termes

**Densité
minimale**

/

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

- 1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.
- 2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire
- 3 - Favoriser les déplacements doux
- 4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

Traitement paysager et nature en ville

- 1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles
- 2- Structurer le paysage urbain
- 3 - Clôture
- 4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
- 5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

Qualité architecturale et urbaine

- 1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades
- 2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.
- 3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

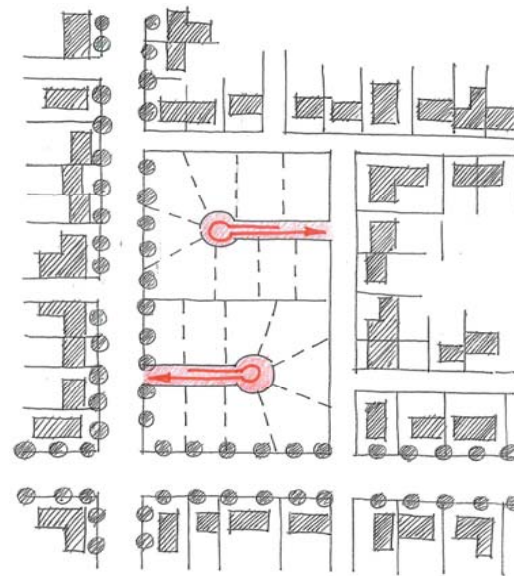
1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.

Pourquoi ?

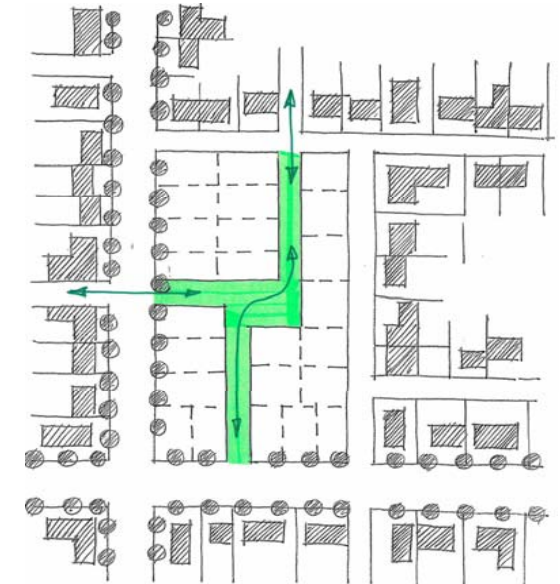
- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

Elles devront anticiper le prolongement de certaines voies si l'opération est amenée à être étendue.



A proscrire
Voie en impasse



A mettre en œuvre
Maillage du nouveau quartier avec la trame existante permettant de réduire les distances et les temps de déplacement

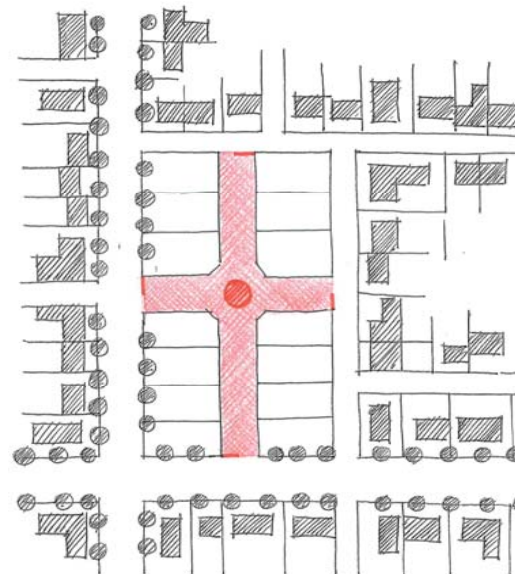
2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

Pourquoi ?

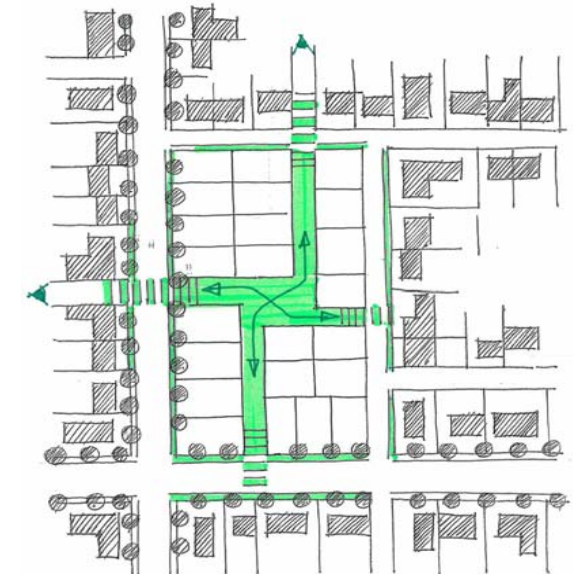
- Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire et mieux se repérer dans la ville.
- Pour faciliter l'appropriation des espaces par les habitants et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.

Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



A proscrire
*Voirie surdimensionnée
Des ruptures avec la trame existante*



A mettre en œuvre
*Voirie adaptée aux usages du quartier
Prolongement des axes en fonction de leur statut
Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.*

3 - Favoriser les déplacements doux

Pourquoi :

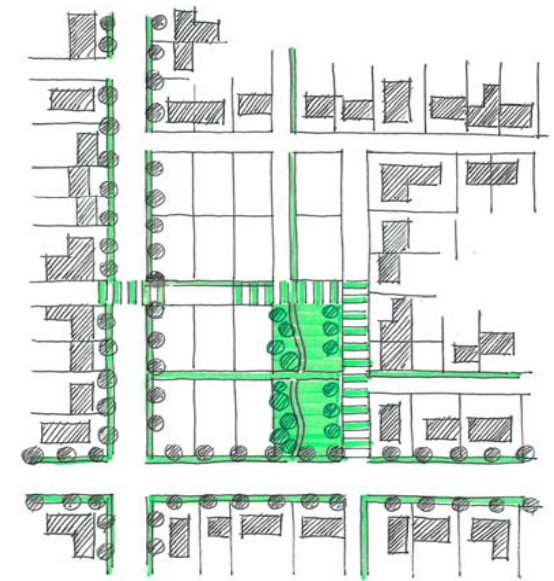
- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.

Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



A proscrire
Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.
Absence de convivialité



A mettre en œuvre
Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.
Espace public convivial

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



A proscrire

Espaces verts résiduels

Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement

A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts.

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

2

Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.



Logement Collectif et bureau – Auray (56)
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



Logement intermédiaire – Surzur (56)
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

3

Pour les maisons groupées ou individuelles, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé,...)

Saint Avé (56)



Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.



Saint Avé (56)

Carport devant les maisons permettant d'animer la façade sur rue exposée au Nord.

Monterblanc (56)

Maison individuelle avec stationnement semi-enterré tenant compte de la topographie du site.



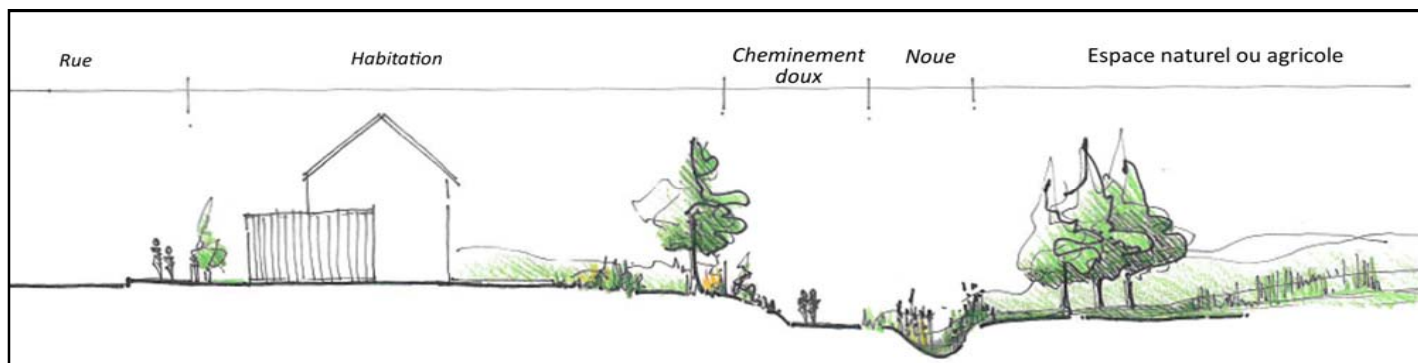
1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

Pourquoi ?

- Pour offrir une image plus « finie » de la ville et de ses quartiers et marquer les étapes d'évolution urbaine
- Pour valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels en offrant des perspectives

1

Selon le contexte, les nouvelles opérations devront prévoir des espaces de transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole et/ou naturel par exemple en intégrant un chemin ou des espaces verts en lisière d'opération permettant de dégager des vues sur les espaces naturels et/ou agricoles.



Ploemeur (56)



Chemin autour du quartier mettant en scène les espaces naturels situés en lisière de l'espace urbanisé.

1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

2

Les opérations devront établir des perméabilités entre l'intérieur du quartier et les espaces naturels notamment en dégagant des perspectives vers le grand paysage.

Surzur (56)



Espace vert du nouveau quartier en limite d'espace naturel intégrant cheminement doux et espaces de rétention d'eaux pluviales



Vue 1



Vue 2

Perspective vers le vallon depuis le haut des rues.

2- Structurer le paysage urbain

Pourquoi ?

- Assurer une lisibilité spatiale et une continuité urbaine
- Donner une identité aux nouveaux quartiers
- Eviter des paysages urbains uniformes et monotones.
- Garantir une cohérence des espaces urbains

Le caractère d'une séquence de rue est lié aux typologies et au gabarit des constructions qui la bordent. Il est important d'en tenir compte afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales mais il faut également tenir compte des éléments d'architecture comme les lignes de toitures, les corniches, la composition des façades, etc...

1 Dans les centres bourgs, il faut éviter les ruptures d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet.

En extension, les opérations les plus importantes devront faire varier les échelles, la densité et les épannelages.



2- Structurer le paysage urbain

2

Les plans de composition devront prendre en compte les éléments remarquables existants et en devenir du site en ouvrant des perspectives vers ceux-ci.



Ploemeur (56)

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau viaire permet de mettre en perspective ces éléments marquants du paysage. Leur localisation sur des espaces publics et non sur des parcelles privées permet d'assurer leur préservation dans le temps.



Surzur (56)

Plantation d'un arbre de haute tige pour marquer l'entrée du nouveau quartier au milieu d'une placette.



2- Structurer le paysage urbain

3

Les projets devront intégrer le végétal comme une composante essentielle de l'aménagement urbain. Les plans de composition, les règlements et cahiers des charges devront porter une attention particulière à cette intégration : travail sur les clôtures, plantation d'espaces publics, végétalisation des pieds d'immeuble...



Surzur (56)



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, boîtes aux lettres). Par ailleurs, lorsque l'aspect des constructions est hétérogène, l'encadrement des clôtures végétales permet d'insérer les constructions dans le paysage et de donner plus de lisibilité au quartier.



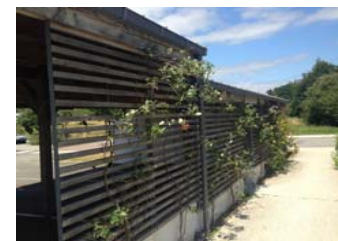
Plescop (56)

Vannes (56)



Vannes (56)

Saint Avé (56)



Surzur (56)

Les plantations basses en pied d'immeuble, en plus de participer à la qualité du paysage urbain, constituent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Elle s'accompagnent parfaitement de plantes grimpantes le long de la façade des immeubles ou bien sur les coursives. En pied de clôtures minérales, le végétal permet de « verdir » le nouveau quartier.

3 - Clôtures

La clôture est la première image d'une maison, vue de la rue. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

- *C'est un élément fort de mise en valeur du bâti mais aussi un dispositif permettant de se protéger des nuisances extérieures (vis-à-vis, bruits, vent, etc...) ou de délimiter une propriété: C'est un droit mais pas une obligation.*
- *Qu'elle soit vivante ou inerte, une clôture n'est pas un simple accessoire: elle constitue un véritable projet architectural qui doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.*

Pour aller plus loin :

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



Pour les clôtures anciennes (murs de pierres sèches, talus d'autrefois, etc...) les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique car elles font partie du patrimoine paysager.

3 - Clôtures



A éviter

*Les clôtures à redans ou décrochements.
Les éléments préfabriqués ou industriels.
L'utilisation de matières plastiques.
Les matériaux d'imitation.
Les clôtures trop hautes, trop massives,
trop compactes.
Les arbustes à grand développement
type laurier palme, eleagnus, thuyas et
assimilés (= murs verts).*



A favoriser

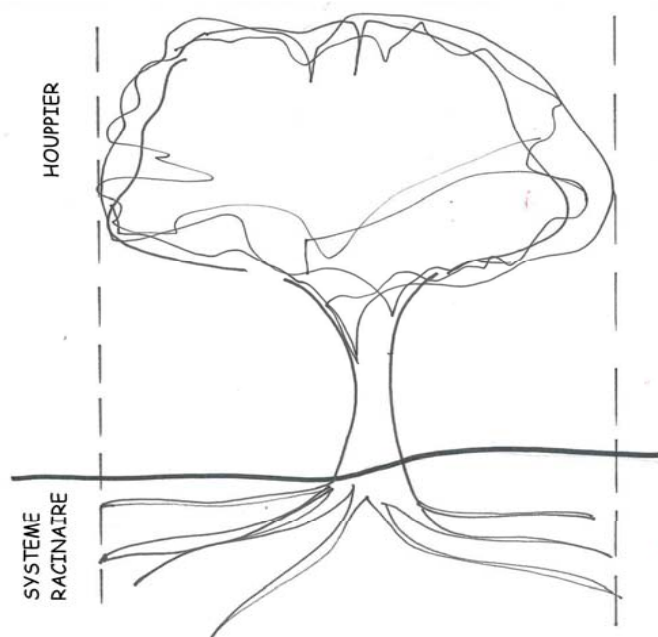
*Une recherche d'unité avec l'existant.
Une homogénéité de hauteur d'une
parcelle à l'autre.
L'emploi de matériaux de qualité, en
privilegiant les matériaux traditionnels et
naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).
L'accompagnement des dispositifs « en
dur » par des éléments végétaux.
Les dispositifs ajourés simples et sobres.*



4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Pourquoi ?

- *Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux*
- *Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité*



Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).

Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.

Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).

5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

- *Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations*
- *Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)*
- *Maitriser les dépenses*
- *Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)*



Espaces verts multifonctionnels:
-> Cette démarche permet d'ajouter une **fonction hydraulique** à la **fonction paysagère** des « espaces verts ». Elle se fera à l'échelle de l'opération mais également sur les parcelles.
-> Cette approche va de paire avec la notion de **gestion différenciée**, façon de gérer les espaces verts qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins.

1

Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



2

Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.

1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

Pourquoi ?

- *Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains*
- *Rythmer l'espace public avec le bâti*
- *Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant*

1

Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



Plescop (56)

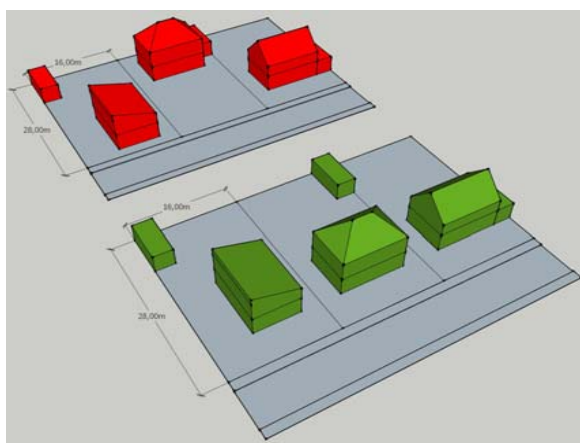


Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

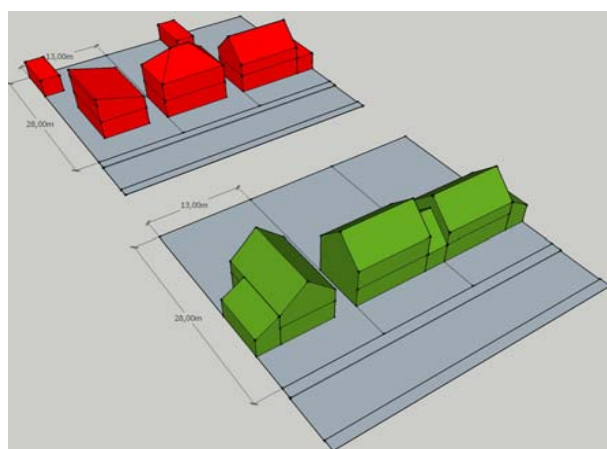
2

Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de façon à ce qu'il y ait une cohérence d'ensemble (tenir compte des éléments d'architecture des constructions voisines).



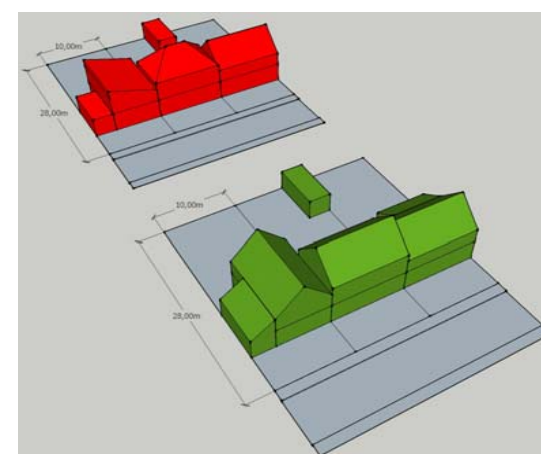
Largeur de parcelle : 16m

Dans un premier temps, un simple alignement permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m

La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m

Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Pourquoi ?

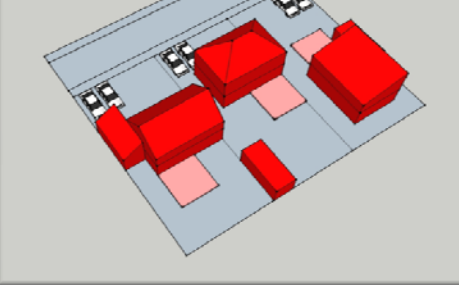
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



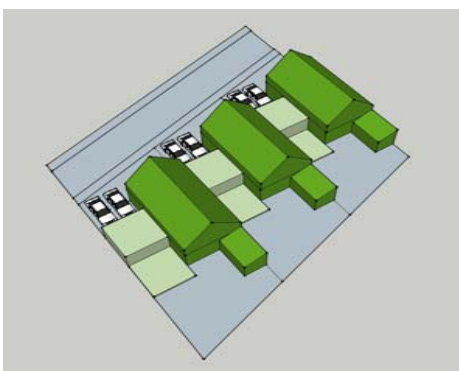
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adapté à chaque projet

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



-Implantation

*en alignement sur voie
en recul
en quinconce
en limite séparative*

-Stationnement

*en accès direct au garage
en enclave non clause
sous forme mutualisé*

-Jardin et terrasse

*sur rue avec écran paysager
sur l'arrière*

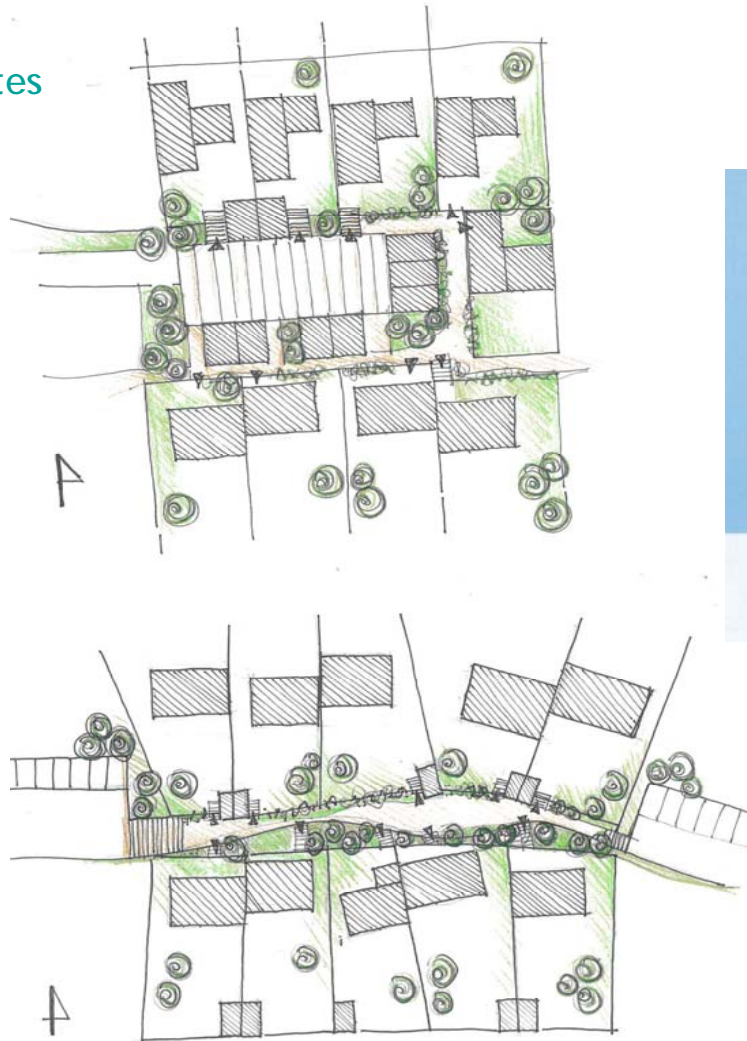
-Exposition solaire



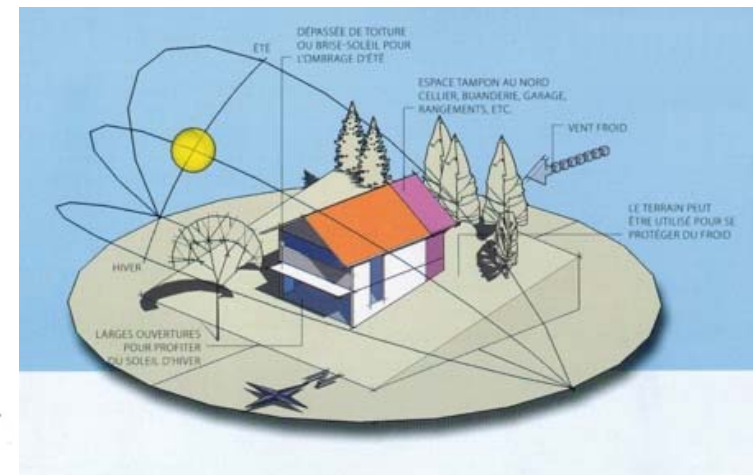
2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Formes urbaines innovantes

- *Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé*
- *Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès*
- *Venelle et stationnement regroupé (garages ou carport)*
- *Abri de jardin/vélos structurant et ponctuant le chemin*
- *Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales et naturelles...)*



Orientation solaire et conception bioclimatique



- *Adapter la maison à son environnement*
- *Bénéficier des apports solaires*
- *Se protéger des vents froids*
- *Créer des ouvertures au sud*
- *Positionner les pièces techniques au nord*

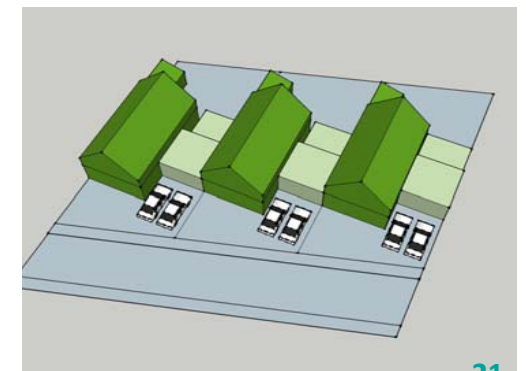
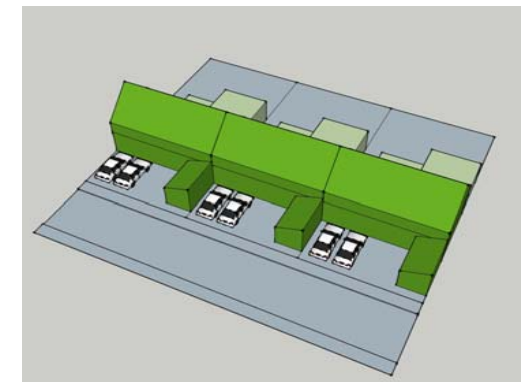
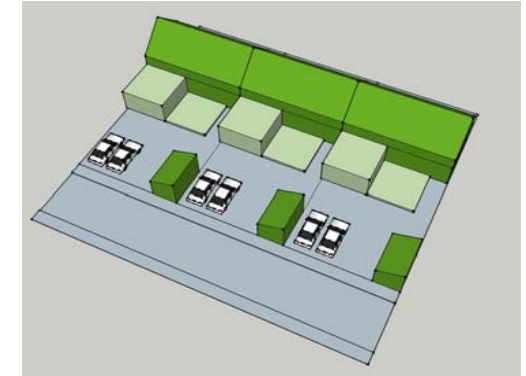
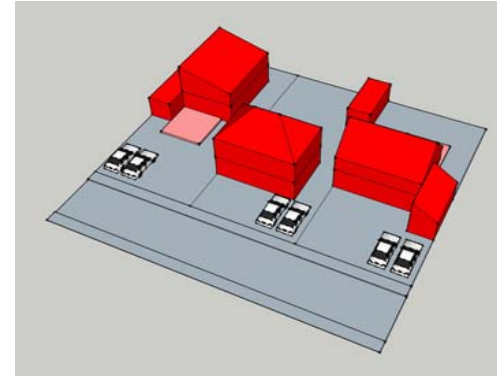
3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Pourquoi ?

- *Créer un cadre de vie de qualité*
- *Donner une identité/âme/caractéristiques aux nouveaux quartiers*
- *S'approprier les espaces publics*

La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise public, déconnexion de la construction principale du garage...



3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Surzur (56) - 20 log/ha



Bruz (35) - 25 logt/ha

Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants : l'espace public traverse l'espace privé.

Saint Avé (56)



Dans ces exemples Les maisons sont implantées différemment selon que l'on accède à la parcelle par le Nord ou par le Sud. Le traitement de la limite espace privé / espace public est également différent mais permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue.

