

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

MAURON



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PLU initial approuvé le : 29 août 2007

Modification du PLU n°1 approuvé le : 13 septembre 2018

Modification du PLU n°2 approuvé le : 23 juin 2022

Définition et statut des orientations d'aménagement :

Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Les informations écrites et graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire.

Les secteurs pour lesquels des orientations d'aménagement ont été élaborées sont les suivants (voir la localisation sur la page suivante) :

- 1) Le Bignon / Zone 1AUa / 9,6 hectares
- 2) Le Pont de Gaël / Zone 1AUa / 10,9 hectares
- 3) Le Cellier / Zone 1AUa / 3,0 hectares
- 4) Les Peez / Zone 1AUa / 9,4 hectares
- 5) Rue Duplessis / Zone Uaa et Ub / 0,93 hectare
- 6) Rue de l'Espadron / Zone Uaa / 0,38 hectare

Conformément à l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui indique que "les opérations d'urbanisation seront échelonnées dans le temps, et leur mise en œuvre en matière de satisfaction de la demande devra être équilibrée. Les secteurs à urbaniser seront à traiter par ordre de priorité, de manière à assurer un développement urbain progressif et harmonieux", les opérations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat situées en densification devront se réaliser avant celles prévues en extension urbaine. **Ainsi, la réalisation des opérations prévues en extension urbaine sur les secteurs du Bignon, de Pont de Gaël, du Cellier et des Peez est conditionnée à la finalisation de l'opération de la Rue Duplessis.**

PLU de MAURON / Localisation des secteurs avec orientations d'aménagement

1. Le Bignon
9,6 hectares

2. Le Pont de Gaël
10,9 hectares

3. Le Cellier
3,0 hectares

4. Les Peez
9,4 hectares

5. Rue Duplessis
0,93 hectares

6. Rue De l'Espadon
0,38 hectares

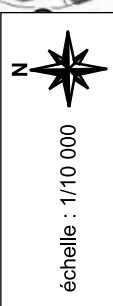
N

échelle : 1/10 000

2. Le Pont de Gaël
109 hectares

6. Rue De l'Espadron

er es



Orientation d'aménagement 1. Le Bignon



-  Voirie existante
-  Nouvelle voie prévue
-  Carrefours à aménager
-  Principes de voirie interne projetés
-  Principes de palettes de retournement

Réalisation : Février 2007

Echelle : 1 / 5000

AUGEA
INTERNATIONAL
Architecture Urbanisme Groupes d'études et d'aménagement

10 rue Baudouin
44000 Nantes
Tél : 02 51 05 91 91
Fax : 02 51 05 91 92
www.augear-international.com

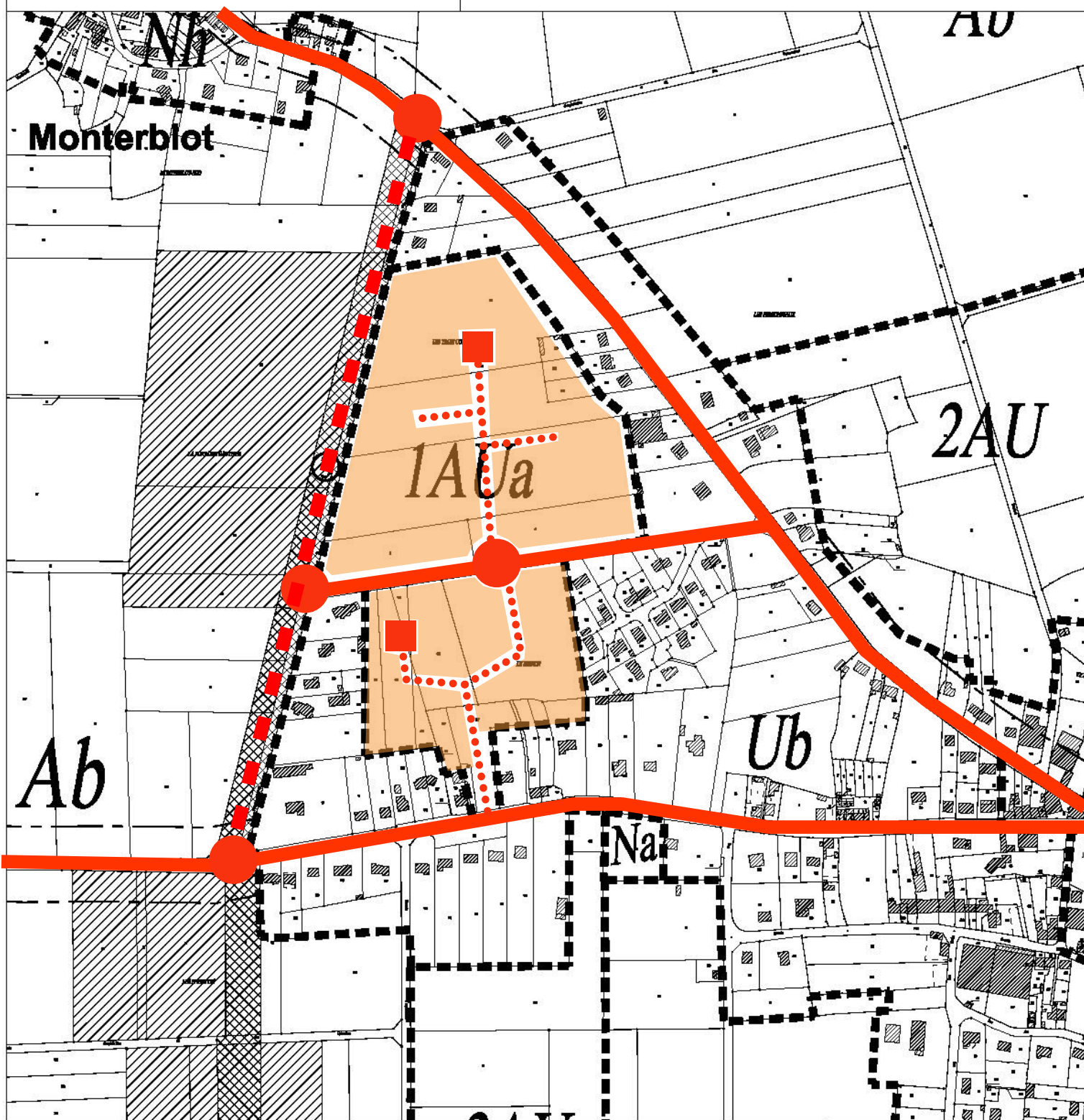


PRESCRIPTIONS

Créer un nouveau quartier s'appuyant sur les réseaux existants de voirie et s'inscrivant dans le tissu urbain environnant. La voirie de desserte se greffe sur la voirie existante et sur la future voie de contournement.

PARTI D'AMENAGEMENT

Concevoir un aménagement urbain de qualité, mêlant constructions individuelles et groupées, en accession à la propriété ou en location. Parcelle moyenne de 500 à 800 m².



Orientation d'aménagement 2. Le Pont de Gaël



- Voirie existante
- ... Principes de voirie projetée
- ... cheminements doux
- Zones naturelles protégées
- Centre socio-culturel
- Placettes végétalisées
- Bassin de rétention

Réalisation : Février 2007

Echelle : 1 / 4000

AUGEA
INTERNATIONAL
Architecture Urbanisme Groupe d'Etude et d'Aménagement

16 rue Racine
44000 Nantes
Tél: 0240730151
Fax: 0240696420
augea.architecte@orange.fr

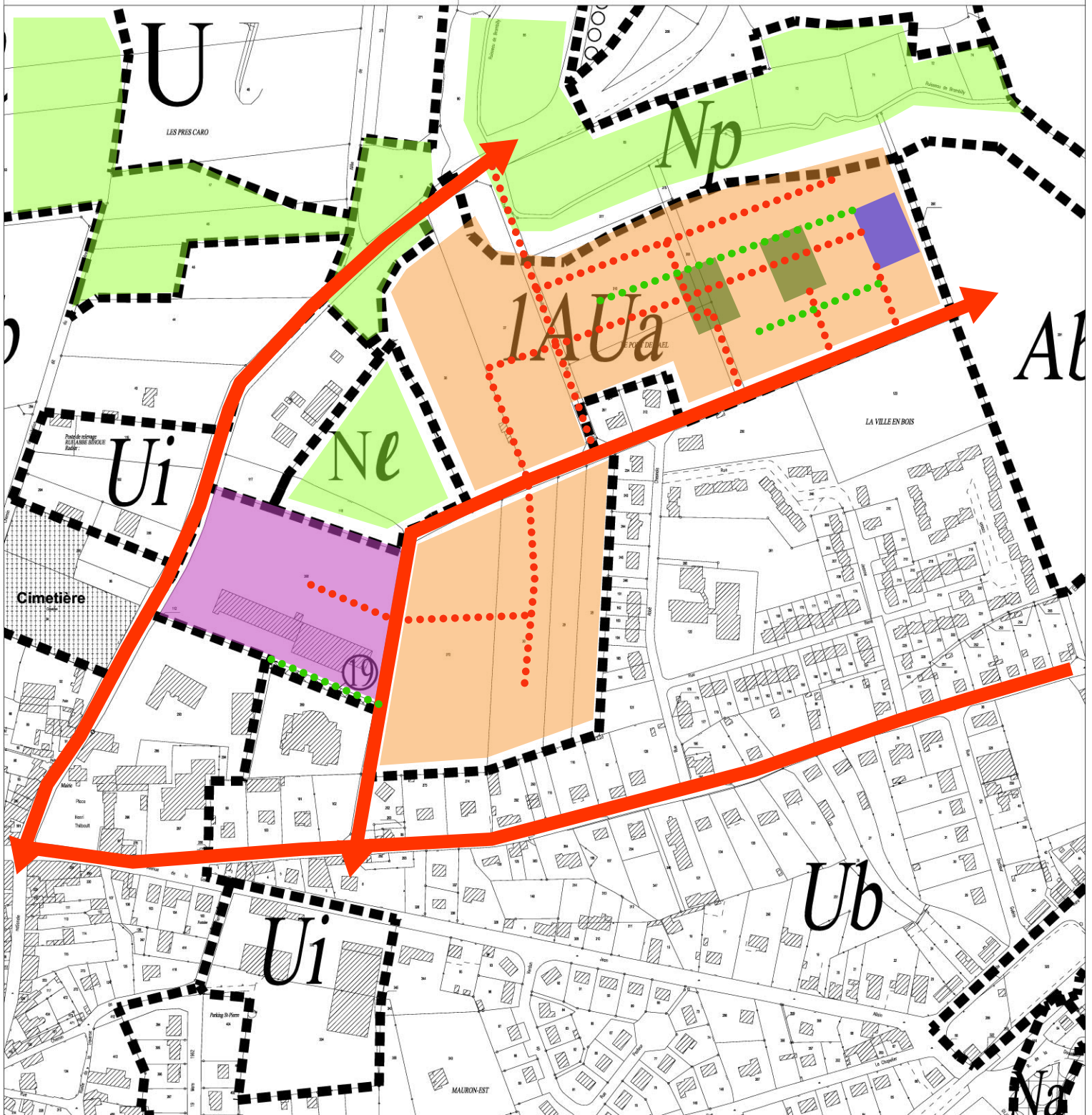


PRESCRIPTIONS

Urbanisation du secteur à partir des voies existantes.
Prise en compte de l'environnement proche (zone humide et zone de loisirs)
Création d'un équipement social.

PARTI D'AMENAGEMENT

Concevoir un aménagement d'ensemble intégrant équipements sociaux et habitat mixte (maisons individuelles et groupées sur des parcelles variant entre 300 et 600 m2).



Orientation d'aménagement 3. Le Cellier



- Voirie existante
- Principes de voirie projetée
- cheminements doux à créer
- Voie verte
- Carrefour à aménager

Réalisation : Février 2007

Echelle : 1 / 2500

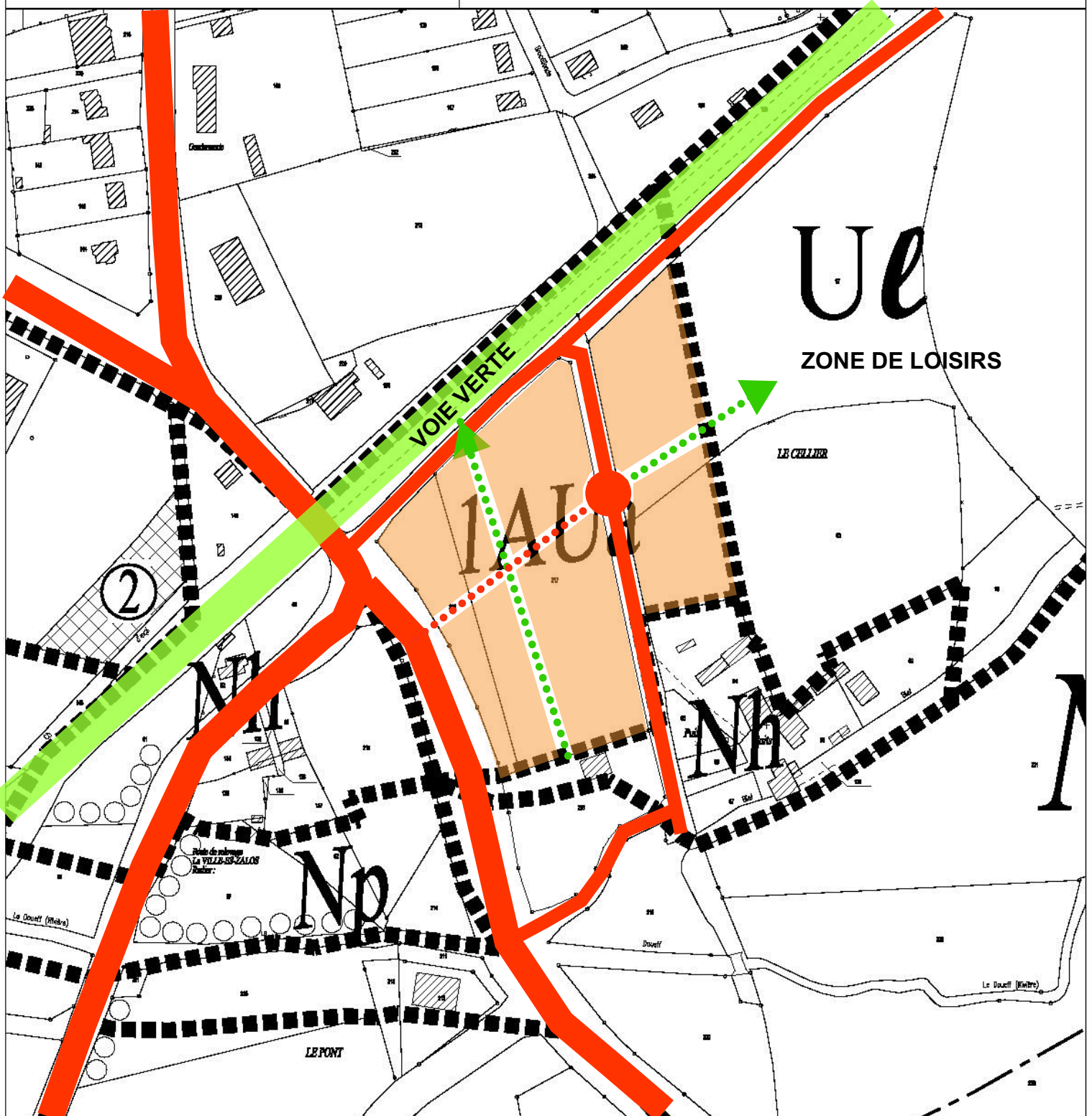


PRESCRIPTIONS

Créer un nouveau quartier à caractère résidentiel au-delà de la voie verte et s'inscrivant dans son environnement proche. La nouvelle voirie de desserte se greffe sur les voies existantes.

PARTI D'AMENAGEMENT

Concevoir un nouveau quartier d'habitation mêlant constructions individuelles et groupées, en accession à la propriété ou en location, sur des parcelles variant entre 500 et 800 m².



Orientation d'aménagement 4. Les Peez



- Voirie existante
- ... Principes de voirie projetée
- ... cheminements doux
- Zones naturelles protégées
- Centre socio-culturel
- Placettes végétalisées
- Bassin de rétention

Réalisation : Février 2007

Echelle : 1 / 5000



PRESCRIPTIONS

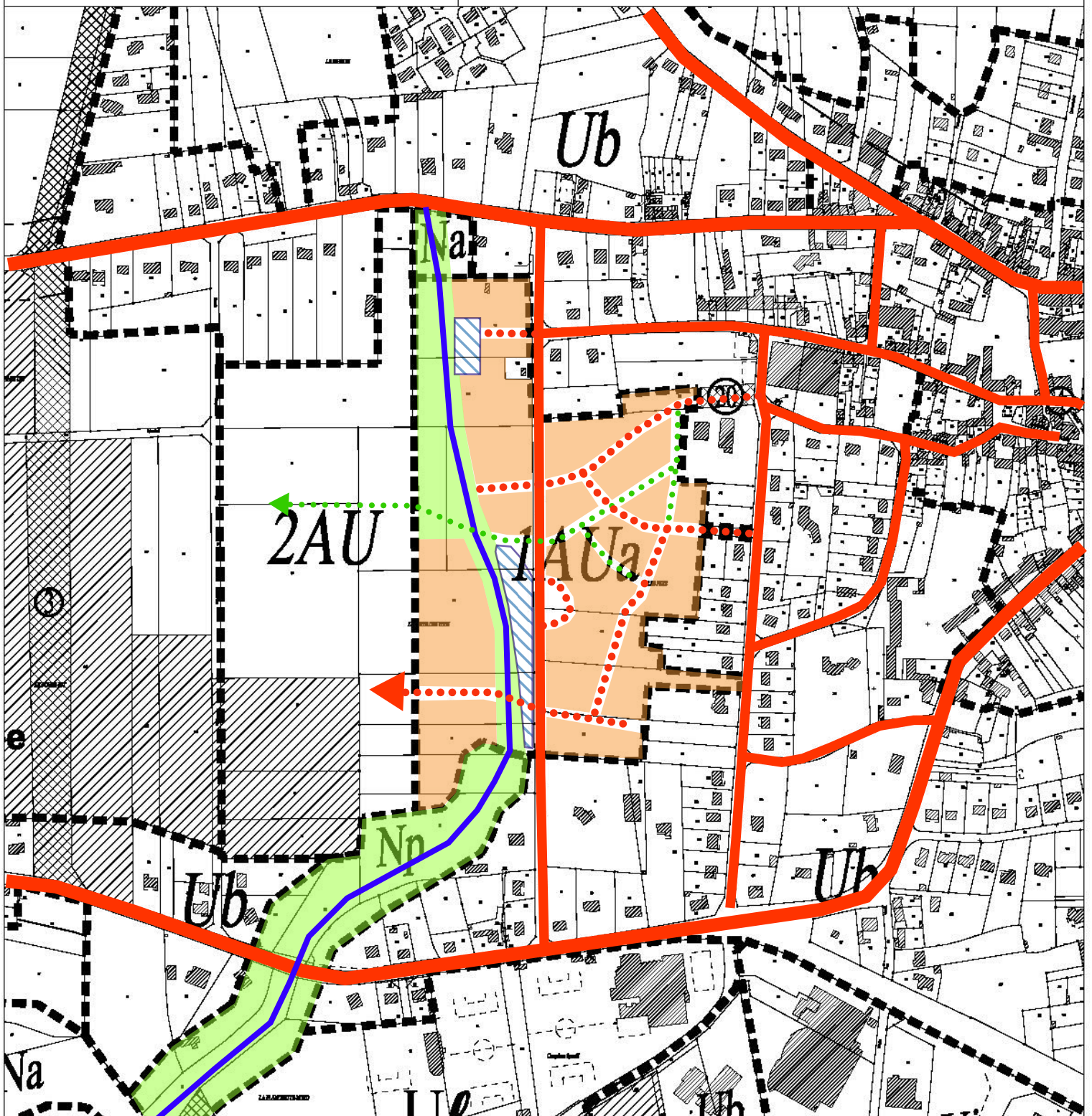
Urbanisation du secteur dans le prolongement du tissu urbain dans le cadre d'une opération concertée (Z.A.C.)

PARTI D'AMENAGEMENT

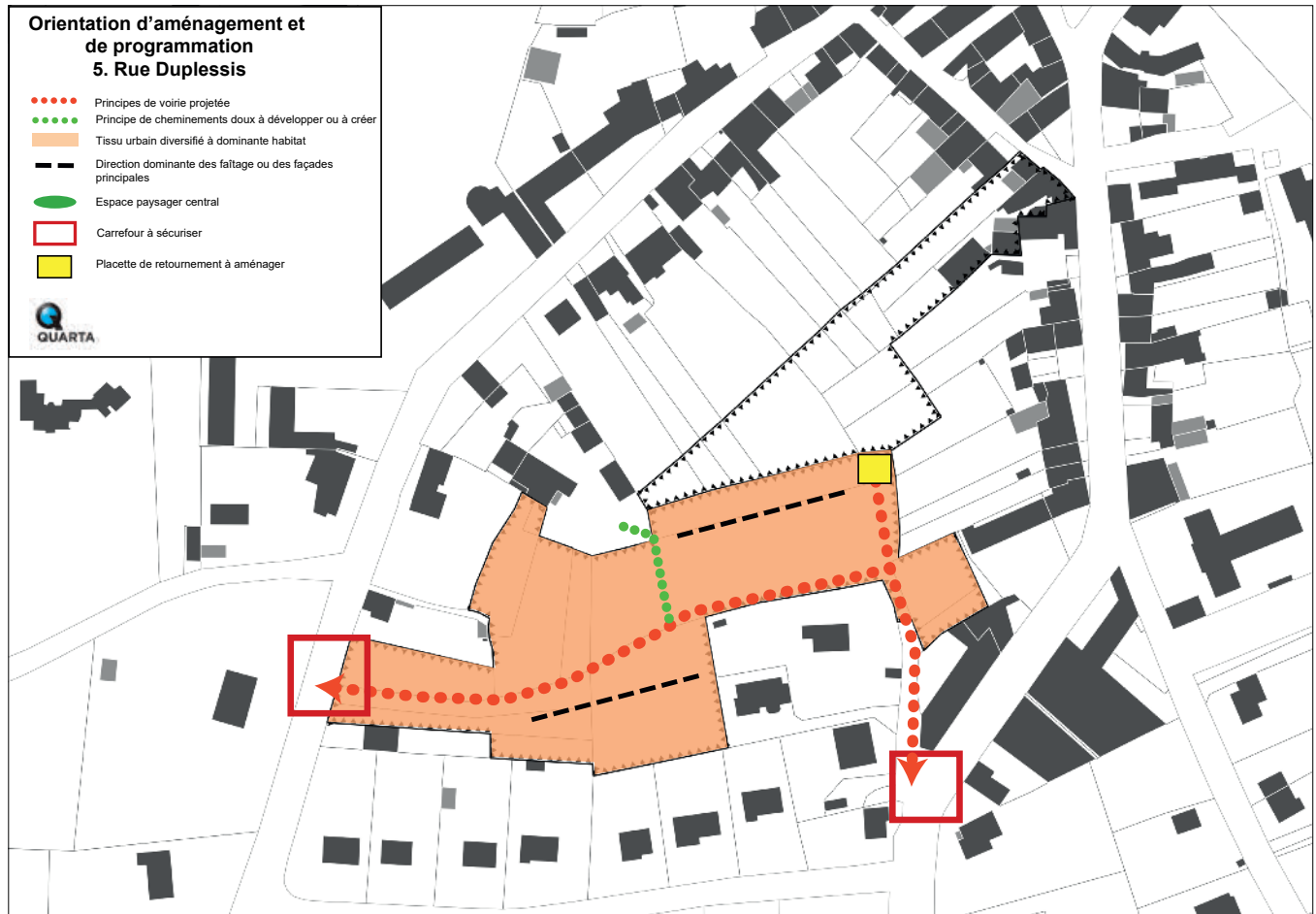
Composer avec les zones humides et le ruisseau traversant le secteur du nord au sud.

Construction d'une centaine de logements sociaux et en accession comportant logements collectifs et maisons individuelles desservies par une nouvelle voirie.

Création de liaisons piétonnes reliant le nouveau quartier à son environnement et permettant l'accès aux plans d'eau et au ruisseau.



5. RUE DUPLESSIS



Superficie du site de l'OAP : 0,93 ha

PRESCRIPTIONS

Densification du secteur à partir d'une nouvelle voie structurante

PARTI D'AMENAGEMENT

Permettre la réalisation d'un programme de logements moyennement dense dans le prolongement de la trame du centre-bourg (maisons de ville, petits collectifs, maisons accolées ou en bande...).

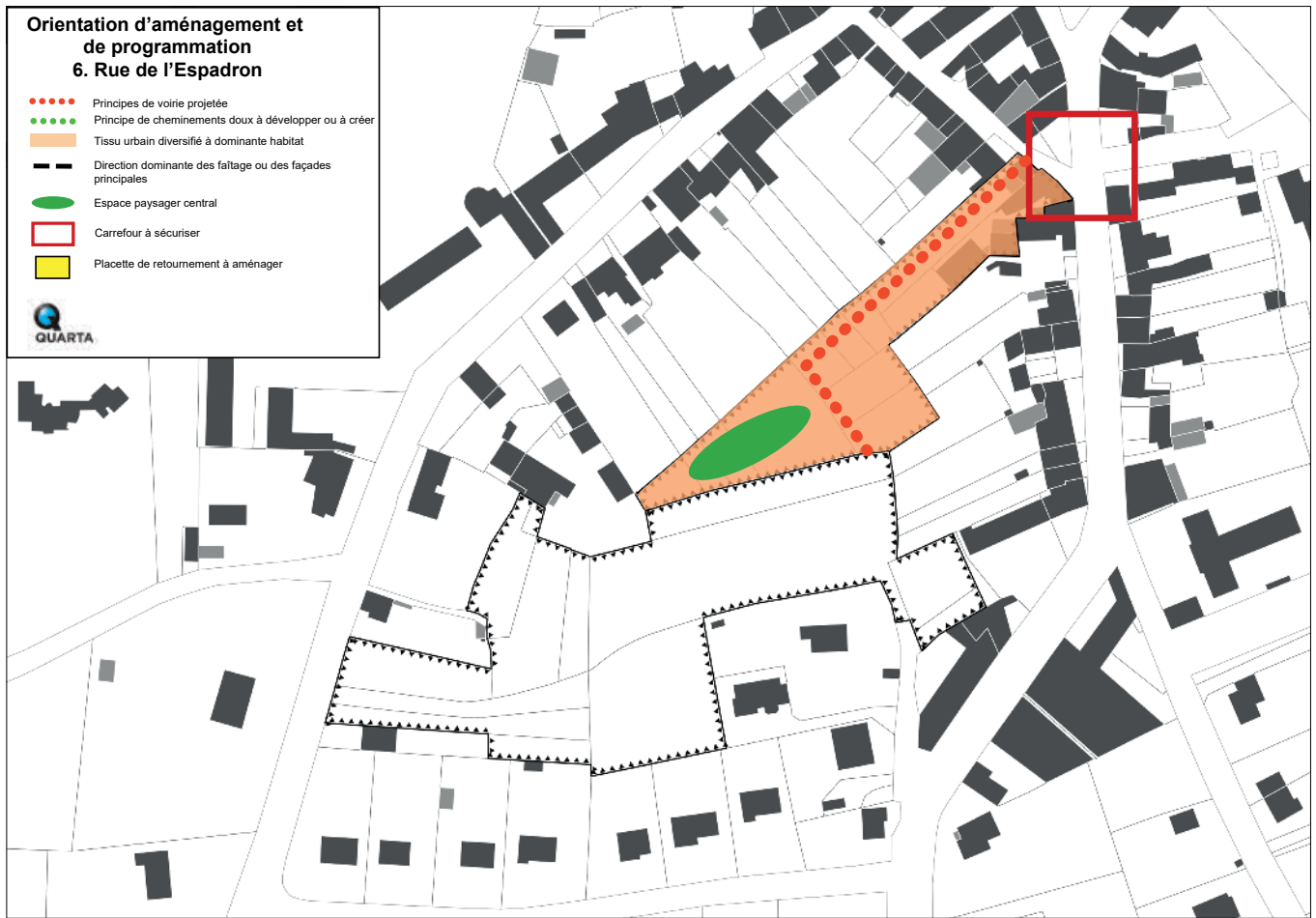
L'aménagement du secteur pourra se réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Dans le cas où le projet d'aménagement se réaliserait en plusieurs opérations, une placette de retournement pourra être aménagée pour permettre la desserte du site. Celle-ci est matérialisée à titre indicatif sur l'OAP.

Le projet devra respecter une densité moyenne de 20 logements minimum par hectare soit 19 logements minimum dont 20% de logements sociaux (4 logements).

Des sens de faitage sont définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation afin de valoriser la perspective sur l'église. Ces prescriptions devront être respectées dans le projet d'aménagement futur.

Le projet devra également intégrer la création de liaisons douces pour relier le quartier aux voies environnantes. Il devra également intégrer l'aménagement des carrefours afin de sécuriser les différents accès au site.

6. RUE DE L'ESPADRON



Superficie du site de l'OAP : 0,38 ha dont 0.12 ha d'espaces-verts

PRESCRIPTIONS

Densification du secteur à partir d'une nouvelle voie structurante

PARTI D'AMENAGEMENT

Permettre la réalisation d'un programme de logements moyennement dense dans le prolongement de la trame du centre-bourg (maisons de ville, petits collectifs, maisons accolées ou en bande...).

L'aménagement du secteur pourra se réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Le projet devra respecter une densité moyenne de 20 logements minimum par hectare sur la partie dédiée à l'habitat (0.26 ha) soit 5 logements minimum. En effet, l'espace paysager est destiné à une échelle plus large que celle de l'opération, aussi ces surfaces sont exclues du calcul de la densité.

Le projet devra intégrer la création d'un espace paysager et la réalisation de liaisons douces afin de relier le futur quartier aux voies environnantes.

Il devra également intégrer l'aménagement du carrefour au Nord afin de sécuriser l'accès au site.