



COMMUNE DE MERLEVENEZ
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Vu pour être annexé à la délibération

Arrêté le : 23 mars 2015	Approuvé le : 6 juin 2016

Sommaire

1. OBJECTIFS ET APPLICATIONS	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
2.1. Orientations d'aménagement.....	5
2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur.....	5
2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire	5
2.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage	5
2.2. Programmation de l'aménagement	7
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	9
3.1. Les secteurs d'urbanisation à court / moyen terme	9
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES	19

1. Objectifs et applications

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

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat ;
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'activités.

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

2.1. Orientations d'aménagement

2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

2.1.1.1. 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.

2.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de réalisation de 25% de logements aidés et de 20 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 des formes du bâti.

2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

2.1.2.1. 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.

2.1.2.2. 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, puits d'infiltration, etc.).

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

2.1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés ou des petits cours d'eau 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.

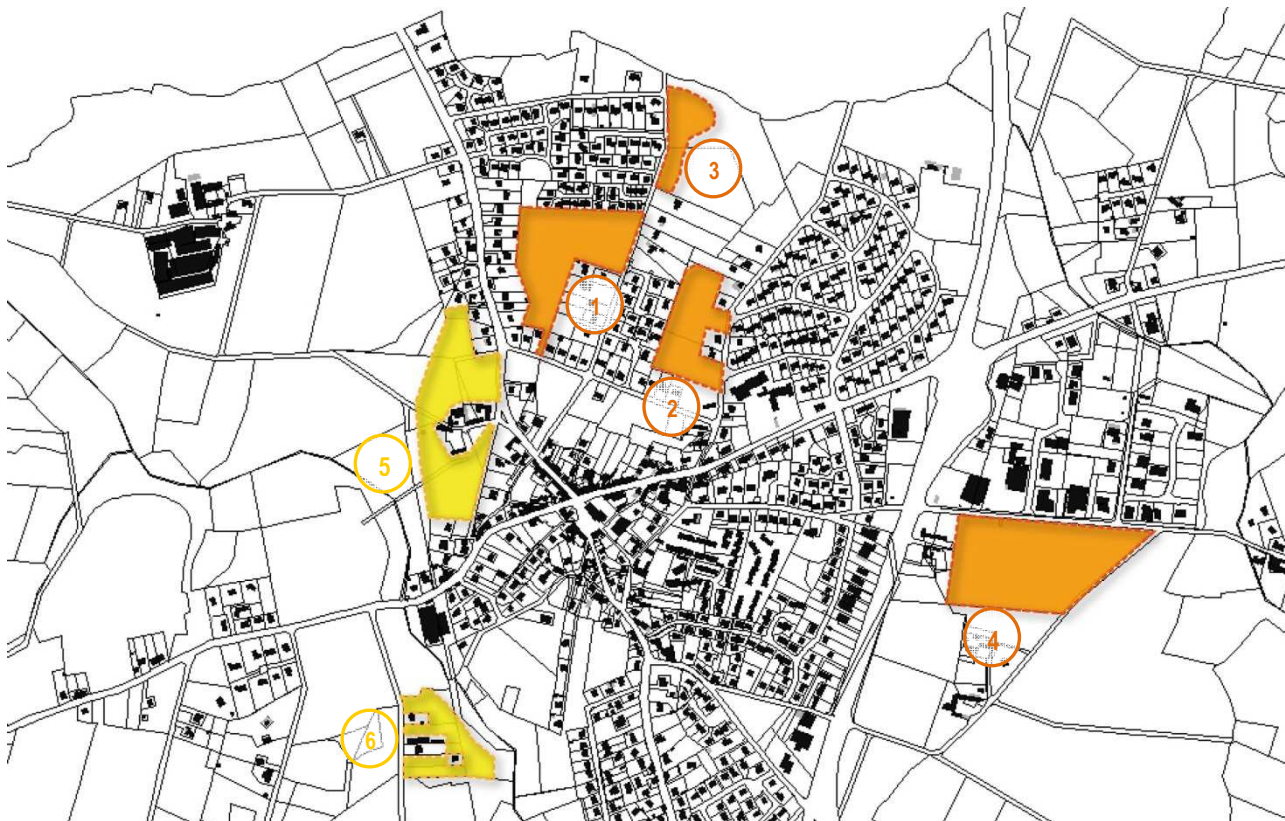
Certains schémas d'aménagement peuvent faire figurer des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement doivent veiller à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace. Le graphisme du schéma d'aménagement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

2.1.3.2. 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.

2.2. 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 de Merlevenez prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.



La programmation de l'urbanisation résulte de la volonté de Merlevenez d'organiser son développement de manière à renforcer la centralité. La programmation des opérations reprend l'ordre suivant :

A court/moyen terme (en orange) :

- Le secteur 1AUa « rue du Pont Glaz » (1)
- Le secteur 1AUa « rue du Cerf » (2)
- Le secteur 1AUa « rue du Pont Glaz / Locohin » (3)
- Le secteur 1AUi « zone d'activité Bellevue » (4)
- Le secteur 1AUe « extension des équipements sportifs » (faisant l'objet d'un Emplacement Réservé et non représenté ici).

A long terme (en jaune) :

- Le secteur 2AUa « route Kerentrech » (5)
- Le secteur 2AUa « route de Lézevarch » (6)

2 secteurs (en jaune sur la carte ci-dessus) sont prévus en urbanisation à long terme. Leur situation traduit la volonté communale d'homogénéiser le contour urbain de la commune.

Le PLU prévoit :

- 3 secteurs d'urbanisation future à court terme, à vocation d'habitat, soit 5,7 ha ;
- 1 secteur d'urbanisation future à court terme, à vocation d'activités, soit 4,5 ha ;
- 1 secteur d'urbanisation future à court terme, à vocation d'équipements, soit 0,5 ha ;
- 2 secteurs d'urbanisation future à long terme, à vocation d'habitat, soit 4,8 ha.

Commune de Merlevenez
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 10,5 ha à vocation principale d'habitat et 5 ha à vocation principale d'équipements et d'activités, soit un total d'environ 15,5 ha. Sur Merlevenez, environ 40 hectares ont été urbanisés sur les 10 dernières années. La consommation d'espace sur la dernière décennie a suivi un rythme d'environ 4 ha/an.

3. Orientations d'Aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat

3.1. Les secteurs d'urbanisation à court / moyen terme

Les secteurs d'urbanisation à court / moyen terme sont concernés par les orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après :



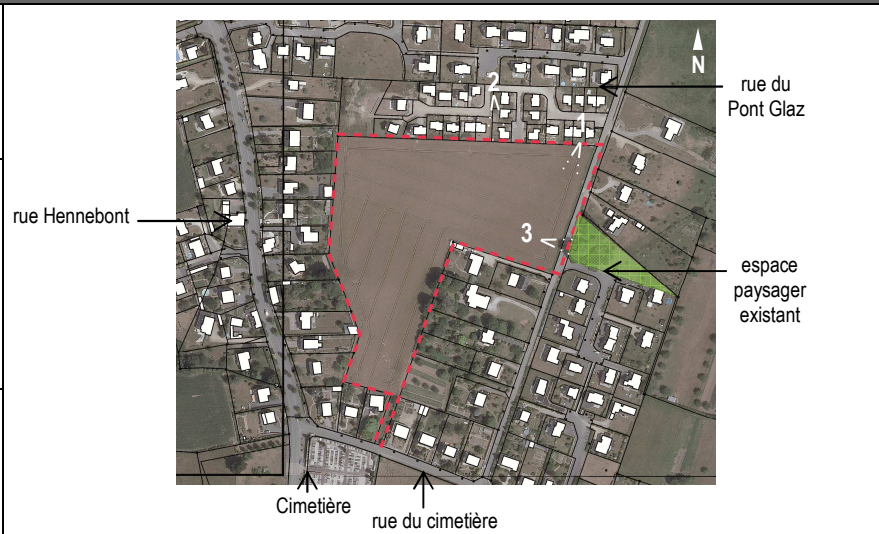
CONTEXTE ET ENJEUX

Au Nord de la commune, ce secteur est actuellement à vocation agricole sans élevage. Il bénéficie d'une situation privilégiée dans le tissu urbain à proximité immédiate des différents services et commerces présents dans le centre-ville de Merlevenez.

- Caractéristiques urbaines**
- Présence d'un espace public à l'Est du secteur en lien avec le lotissement du Clos Vallon.
 - Secteur entouré d'un tissu pavillonnaire plus ou moins dense.
 - Nord du secteur bordé par un lotissement récent dense (environ 19 lgt/ha).

Caractéristiques physiques et environnementales

Zone d'implantation avec une topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.





OBJECTIFS

- | | |
|---|--|
| - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. | - Connecter le projet à l'espace commun 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

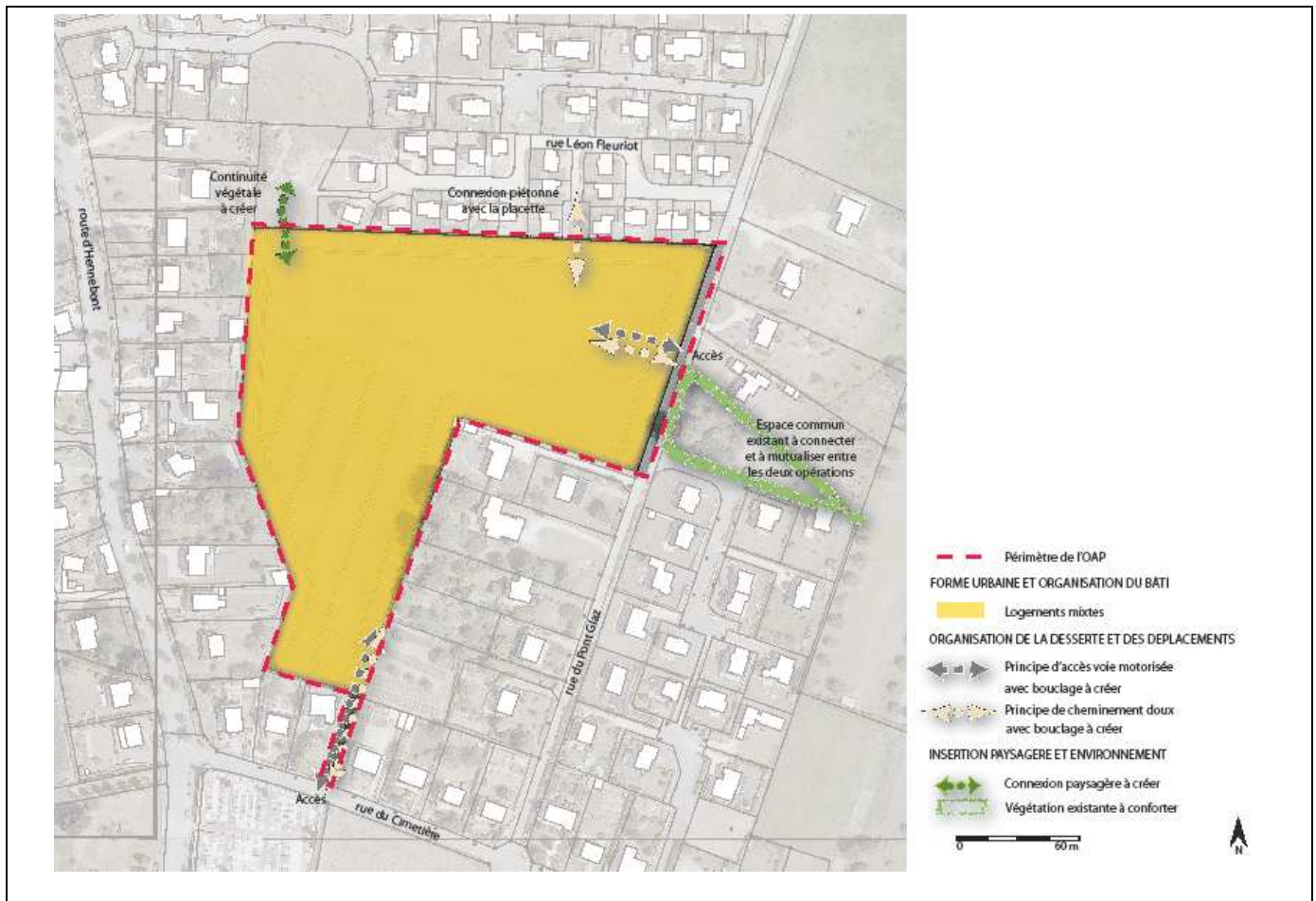
- Implantation du bâti prenant en compte de : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- **2 accès pour les déplacements motorisés : 1 accès rue du Pont Glaz et 1 accès rue du Cimetière.***
- **1 cheminement doux permettra de rejoindre la rue du cimetière (et le bourg) à la rue du Docteur Laennec**
- Possibilité de création d'accès pour les déplacements doux.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux : 1 cheminement doux accompagnant la voie d'accès principale.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- **Mettre en place un puits d'infiltration.***
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).
- Gestion des eaux pluviales : elle devra être assurée en concordance avec les préconisations du schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales. La réalisation d'un bassin de rétention pourra, le cas échéant, être prévue dans le cadre du projet d'aménagement. Son dimensionnement et sa localisation devront être assurés en concordance avec le schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales par le pétitionnaire.

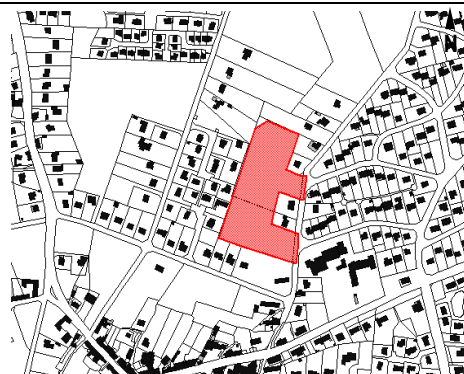


PROGRAMMATION DE L'AMÉNAGEMENT

SUPERFICIE (HA)	DENSITE MINIMALE (LOGTS /HA)	% MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
2,9	20	25
NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS		
58		

**dispositions reportées dans le règlement*

SECTEUR 1AUa
« RUE DU CERF »



CONTEXTE

Au Nord de la commune, ce secteur est situé à proximité de plusieurs équipements de la ville (école maternelle et primaire, centre de loisirs). Le tissu urbain environnant est essentiellement constitué de maisons pavillonnaires récentes.

Caractéristiques urbaines

- Présence d'un espace public à l'Ouest du secteur en lien avec le lotissement du Clos Vallon.
- Secteur entouré d'un tissu pavillonnaire plus ou moins dense.

Caractéristiques physiques et environnementales

Topographie du secteur peu marquée constituant une caractéristique favorable à son aménagement.



1 - Vue sur le centre de loisirs bordant le sud du secteur



2 - Vue sur les boisements à protéger, rue du Cerf



3 - Vue sur le secteur depuis le Clos Vallon



4 - Vue sur l'espace commun à l'angle de la rue du Clos Vallon

OBJECTIFS

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. - Connecter le projet au réseau viaire existant. - Conserver la haie existante, rue du Cerf. | <ul style="list-style-type: none"> - Connecter le projet aux équipements existants. - Assurer une offre de logements diversifiée sur le secteur. |
|--|--|

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- 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 du Cerf.*
- 1 cheminement doux à créer et connectant les deux accès.*
- 1 cheminement doux à créer permettant de relier le site à l'espace paysager existant
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Mettre en place un puits d'infiltration.*
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).
- Gestion des eaux pluviales : elle devra être assurée en concordance avec les préconisations du schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales. La réalisation d'un bassin de rétention pourra, le cas échéant, être prévue dans le cadre du projet d'aménagement. Son dimensionnement et sa localisation devront être assurés en concordance avec le schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales par le pétitionnaire.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SUPERFICIE (HA)	DENSITE MINIMALE (LOGTS /HA)	% MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
1,8	20	25
NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS		
36		

**dispositions reportées dans le règlement*



CONTEXTE ET ENJEUX

Au Nord de la commune, ce secteur se situe dans le tissu urbain pavillonnaire existant bordé par une zone humide.
Localisation en entrée de ville.

- Caractéristiques urbaines**
- Secteur entouré d'un tissu pavillonnaire plus ou moins dense.
 - Nord du secteur bordé par un lotissement récent dense (environ 19 lgt/ha).

Caractéristiques physiques et environnementales
Zone d'implantation avec une topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur. Zone humide à l'est du secteur.





OBJECTIFS

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. - Connecter le projet au réseau viaire existant. | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'impact sur la zone humide |
|---|---|

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

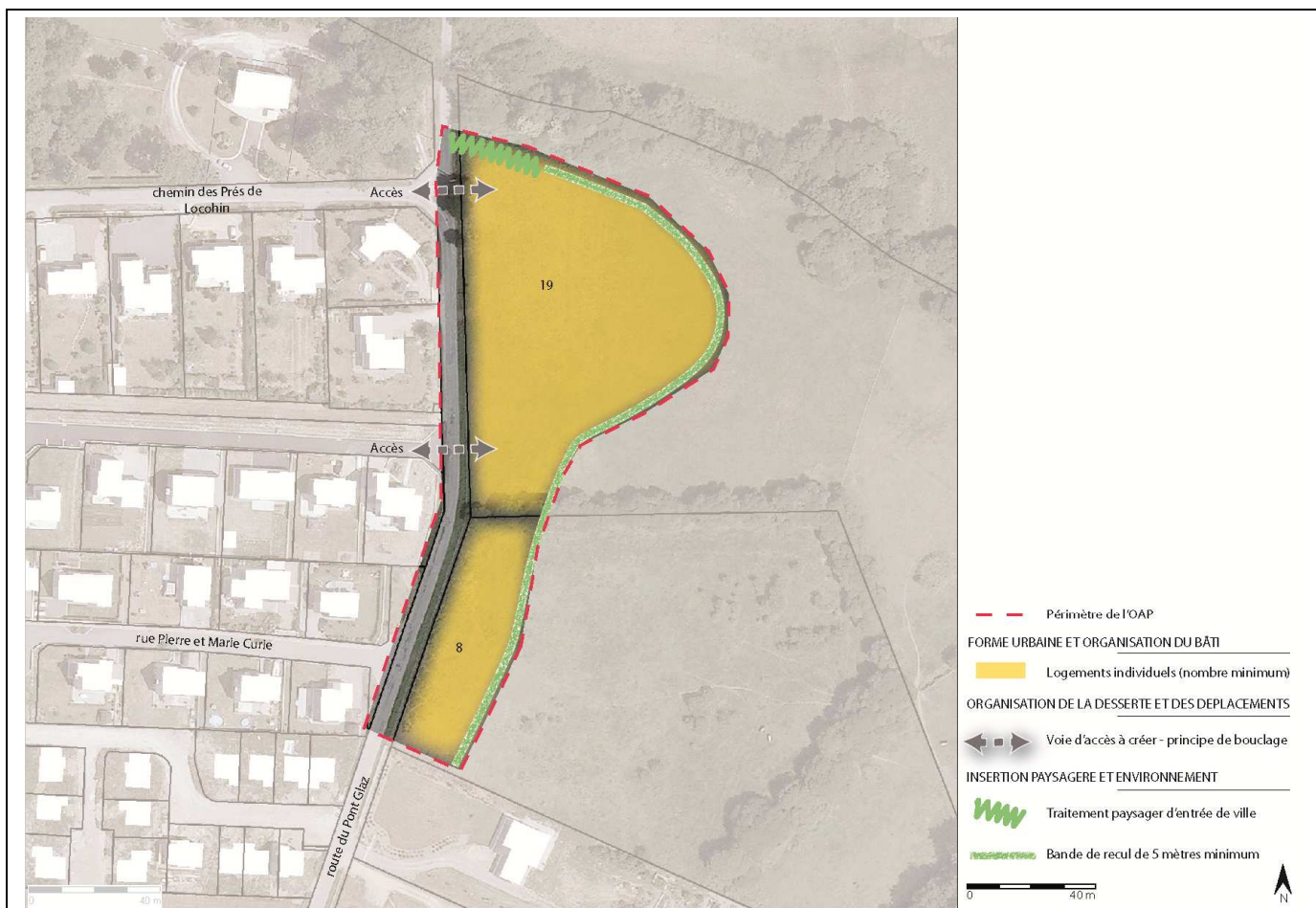
- **Organisation générale d'un mélange d'îlots d'habitat pavillonnaire.***
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, la présence de la zone humide etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- **2 accès à créer rue du Pont Glaz pour les déplacements doux et motorisés.***
- Principes d'accès accompagnés de cheminements doux et d'espaces paysagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux (cheminement doux et voie mixte).
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- **Mettre en place un puits d'infiltration.***
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).
- Gestion des eaux pluviales : elle devra être assurée en concordance avec les préconisations du schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales. La réalisation d'un bassin de rétention pourra, le cas échéant, être prévue dans le cadre du projet d'aménagement. Son dimensionnement et sa localisation devront être assurés en concordance avec le schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales par le pétitionnaire.
- Assurer une transition paysagère au nord pour marquer l'entrée dans le bourg
- Créer une bande de recul non imperméabilisée sur la limite est du secteur, le long de la zone humide (exemple : bande enherbée, haie arborée...)




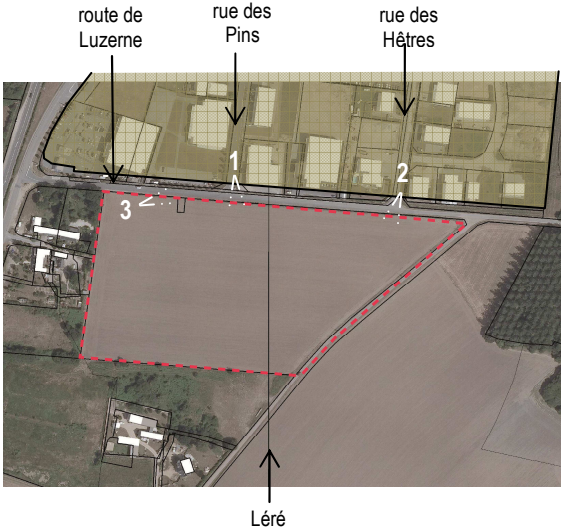


- - - Périmètre de l'OAP
- FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI**
- Logements individuels (nombre minimum)
- ORGANISATION DE LA DESSERTTE ET DES DEPLACEMENTS**
- Voie d'accès à créer - principe de bouclage
- INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT**
- www Traitement paysager d'entrée de ville
- - - - - Bande de recul de 5 mètres minimum

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SUPERFICIE (HA)	DENSITE MINIMALE (LOGTS /HA)	% MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
1,0	20	25
NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS		
20		

**dispositions reportées dans le règlement*

4. Orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'activités

<h3>SECTEUR 1AUi</h3> <h4>« ZONE D'ACTIVITE BELLEVUE »</h4>	
CONTEXTE ET ENJEUX	
<p>Au Sud Est de la commune, ce secteur est actuellement à vocation agricole. Il bénéficie d'une situation privilégiée dans le tissu urbain en covisibilité avec la zone d'activité de Bellevue et à proximité immédiate de plusieurs voies de desserte.</p>	
<p>Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur entouré d'un tissu à vocation économique, industrielle et commerciale regroupant plusieurs activités. - Sud et Est du secteur bordés par des parcelles à vocation agricole. 	
<p>Caractéristiques physiques et environnementales</p> <p>Zone d'implantation avec une topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.</p>	
 <p style="text-align: right;">1 - Vue sur la parcelle depuis la route de Luzerne à l'intersection avec la rue des Pins</p>	
 <p style="text-align: right;">2 - Vue sur la parcelle depuis la route de Luzerne à l'intersection avec la rue des Hêtres</p>	

▲
N



3 – Vue sur la zone d'activité Bellevue au niveau de l'intersection entre la route de Luzerne et la rue des Pins

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 de bâtis à vocation d'activités artisanales et/ou industrielles.***
- 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

- **3 accès pour les déplacements motorisés à créer permettant la desserte interne de la zone.***
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- **Création d'un écran végétal sur le pourtour de la parcelle.***
- Revêtement perméable pour les aires de stationnement à privilégier (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).
- Gestion des eaux pluviales : elle devra être assurée en concordance avec les préconisations du schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales. La réalisation d'un bassin de rétention pourra, le cas échéant, être prévue dans le cadre du projet d'aménagement. Son dimensionnement et sa localisation devront être assurés en concordance avec le schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales par le pétitionnaire.



- - - Périmètre de l'OAP
- FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI
- Tissu à vocation économique
- ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
- Stationnements à créer
- ◀ ▶ Voie d'accès à créer - principe de bouclage
- INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
- Espace paysager à créer

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT
SUPERFICIE (HA)
4,5

**dispositions reportées dans le règlement*