PLAN LOCAL D'URBANISME MONTERBLANC

III. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet arrêté en date du : 28 février 2019	
Enquête publique du 20 août 2019 au 20 septembre 2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 11 décembre 2019	
révision allégée n°1 et modification n°1 approuvées en conseil municipal le 13 décembre 2023	
Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil municipal le 19 février 2026	

Sommaire

Sommaire 3
Préambule 4
Introduction 5
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation 7
Aménagement en opérations d'ensemble 8
Respect du programme de constructions 8
OAP Thématique 1 – Dispositions générales relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations d'aménagement 9
OAP Thématique 2 – Production de logements locatifs sociaux 19
OAP Thématique 3 – Densité minimale en secteurs Ua et Ub 21
OAP Thématique 4 – Maillage des cheminements doux 22
Légende utilisée pour les schémas d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation 25
Secteur 1– « Rue des Venètes» 27
Secteur 2 – « Place Anne de Bretagne» 30
Secteur 3 – « Le Pont Morio» 32
Secteur 4 – « Cœur d'îlot rue des Genêts» 35
Secteur 5 – « Kérentrec'h - Le Goh Lenn» 37
Secteur 6 – « Les Coteaux» 39
Secteur 7– « Les Quatre vents» 42
Secteur 8 – « Corn Er Hoët» 44
OAP Aéropark de Monterblanc 46

Préambule

Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...].

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

OAP

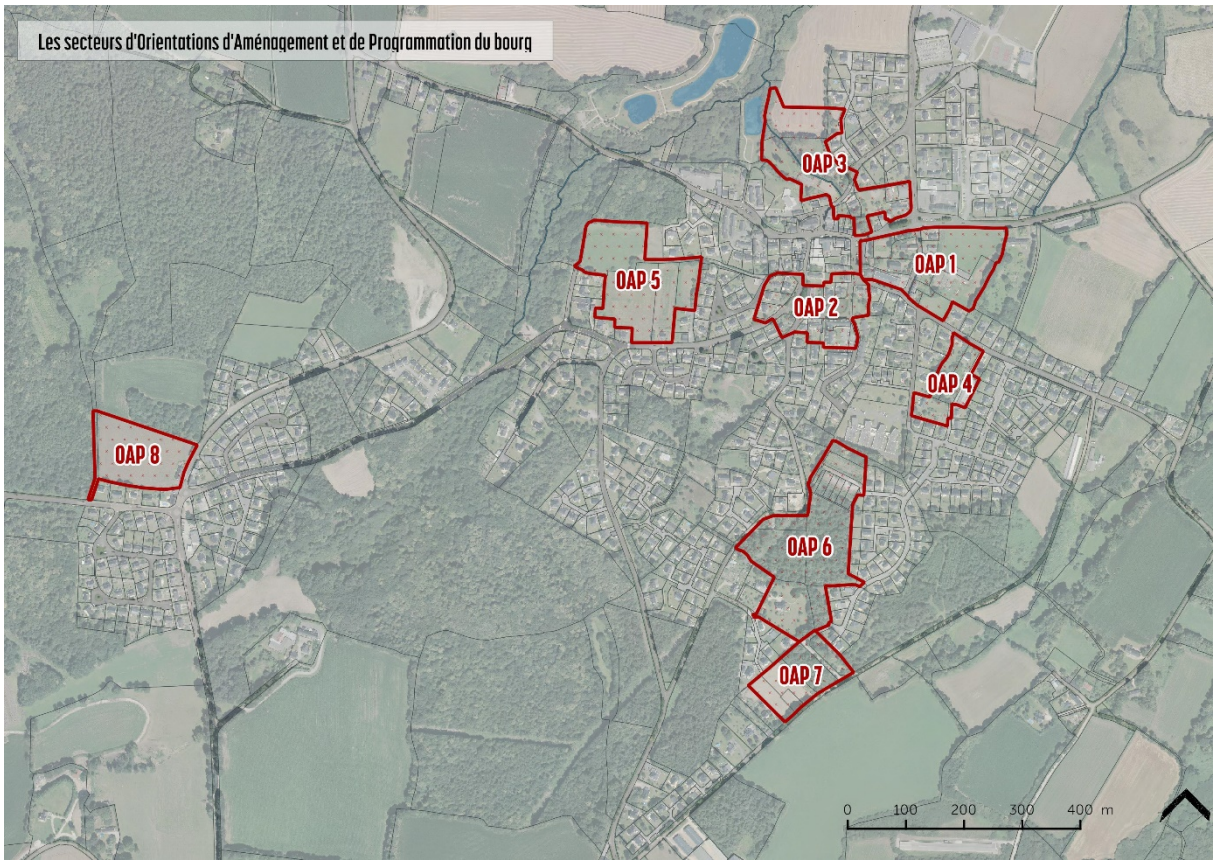
Les orientations d'aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avait mis en avant les secteurs de développement de l'urbanisation. Ces zones seront soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation, en conformité avec le code de l'urbanisme. D'autres parties comme la centralité et le tissu aggloméré possèdent des forts enjeux de maitrise de l'aménagement. Des OAP sont également identifiées sur ces secteurs stratégiques en renouvellement urbain ou en densification.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces zones devront être compatibles avec les orientations inscrites pour le secteur concerné, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Carte de localisation des secteurs soumis à OAP sur le bourg

Carte de localisation des secteurs soumis à OAP sur le secteur de l'aéroport

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

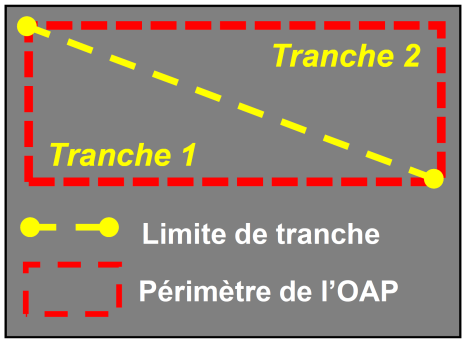
Le tableau ci-dessous est un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser du PLU. L'ensemble de ces secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones AU à échéance « immédiate » peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
Les zones AU pour lesquelles une échéance en année est indiquée ne pourront être ouvertes avant ce délai, mesuré par rapport à la date d'approbation du PLU.
Pour le secteur 6 des Coteaux, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au fait qu'à la fois la collectivité (à l'échelle de la commune) et le porteur de projet (à l'échelle de l'opération) soient en mesure de garantir que l'aménagement n'entrainera pas des dysfonctionnements sur les réseaux et équipements de la commune (notamment à travers l'actualisation des zonages d'assainissement et les autorisations environnementales des projets).

N° OAP	Nom du site	Type d'OAP	Surface (ha)	Surface opérationnelle consommée	Densité de référence SCOT	Logements attendus	Échéance
1	Rue des Vénètes	Renouvellement et frange d'agglomération	2,7	*1,6**	28	45	Court terme
2	Place Anne de Bretagne	Renouvellement urbain et densification	1,9	*0,4**	28	30	Moyen terme
3	Le Pont Morio	Densification et frange d'agglomération	2,3	*0,9** + 0,7	+ de 20	32	Court terme
4	Cœur d'îlot rue des Genêts	Renouvellement urbain et densification	0,9	*0,6**	+ de 20	6	Moyen terme
5	Kerentrec'h – Goh Lenn	Extension urbaine	2,7	0,9	20	18	Immédiat
6	Les Coteaux	Extension urbaine	3,8	*0,6** + 1	20	36	réalisée
7	Les Quatre Vents	Extension urbaine	1,3	1,2	20	24	réalisée
8	Corn Er Hoët	Extension urbaine	1,7	1,5	20	30	immédiat
TOTAL OAP			17,3	8,9	*26*	221	
Total sur surfaces consommées à vocation principale d'habitat			*9.4*	*5*	*23*	*113*	

**Les surfaces opérationnelles consommées en italiques ne sont pas décomptées en matière de consommation d'espace réelles car elles sont en renouvellement urbain ou en densification.*

Aménagement en opérations d'ensemble



Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.
Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.
Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.
Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.
Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

Respect du programme de constructions

Les secteurs soumis à OAP ont principalement pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.
Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

- à la surface totale des secteurs aménageables dans le périmètre couvert par l'OAP,
- à la surface d'une tranche prévue aux OAP,
- à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

OAP Thématique 1 - Dispositions générales relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations d'aménagement

Les dispositions générales qui suivent sont extraites d'un travail réalisé par la CA Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1er logement), dans un rapport de compatibilité.
Elles sont aussi bien opposables aux permis de construire qu'aux permis d'aménager, déclarations préalables de divisions primaires, etc. Elles viennent compléter les dispositions du règlement écrit, qui elles s'appliquent dans un rapport de conformité.
Elles proposent des principes d'aménagement, à traduire dans les futures opérations d'aménagement, afin de générer des quartiers plus qualitatifs et agréables à vivre.
Les schémas proposés ont pour but d'illustrer le principe d'aménagement à respecter et n'ont pas de valeur règlementaire.
En cas d'incohérence entre ces dispositions et celles d'une OAP sectorielle, les dispositions de cette dernière prime.

Trame viaire, déplacements doux et stationnements

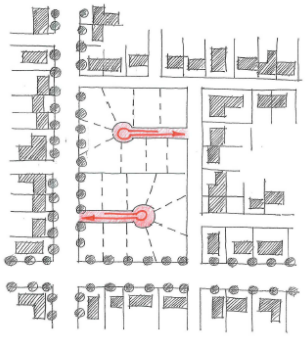
1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers

Pourquoi ?

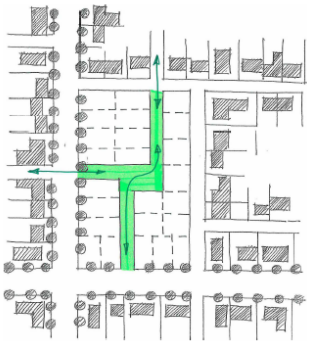
- *Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)*
- *Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés*

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

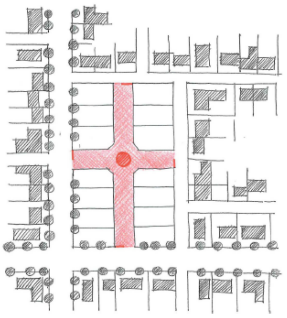
2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

Pourquoi ?

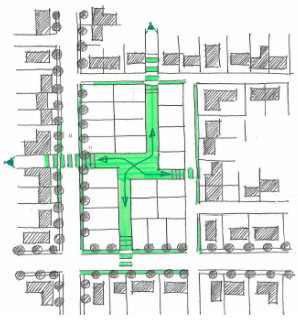
- *Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire et mieux se repérer dans la ville.*
- *Pour faciliter l'appropriation des espaces par les habitants et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.*

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.

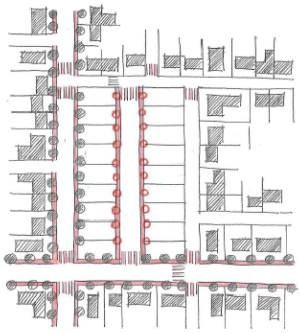
3 - Favoriser les déplacements doux

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

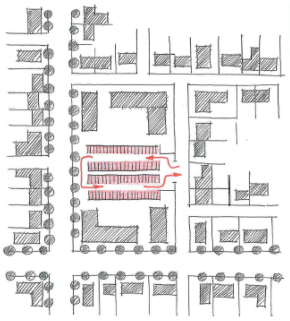
A mettre en œuvre
Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.
Espace public convivial

4- Gérer le stationnement de manière qualitative

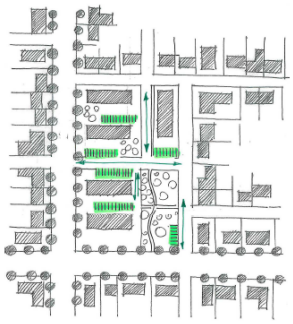
Pourquoi ?

- *Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés*
- *Pour laisser plus de place aux espace 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.**

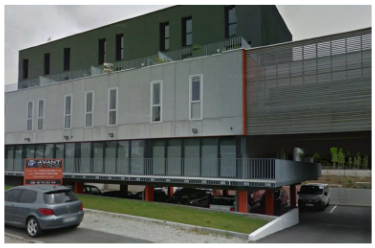


A proscrire
Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



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

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.

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

Saint Avé (56)

Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.

Monterblanc (56)
Maison individuelle avec stationnement semi-enterré tenant compte de la topographie du site.

Traitement paysager et nature en ville

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

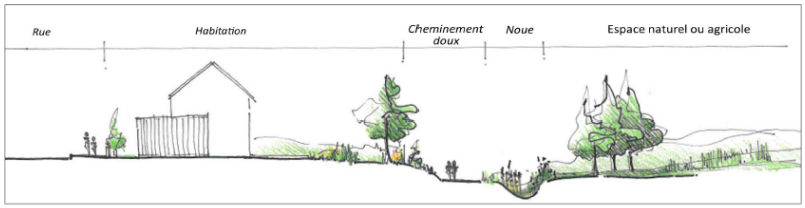
1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

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.

2

Les opérations devront établir des perméabilités entre l'intérieur du quartier et les espaces naturels notamment en dégageant 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

Perspective vers le vallon depuis le haut des rues.

6 - 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*

1 **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 **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, boites 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.

Vannes (56)

Saint Avé (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.

7 -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 connaitre 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..

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).

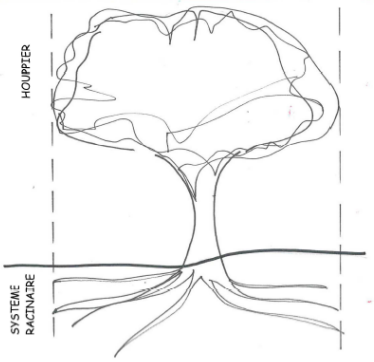
A favoriser

Une recherche d'unité avec l'existant.
Une homogénéité de hauteur d'une parcelle à l'autre.
L'emploi de matériaux de qualité, en privilégiant 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.

8 -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).

9 -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)*

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.

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.*

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.

Qualité architecturale et urbaine

10 - 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*

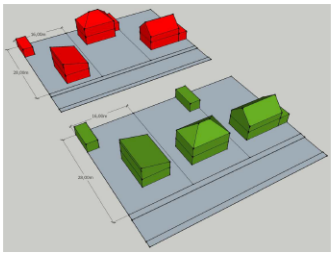
1 **Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité 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)

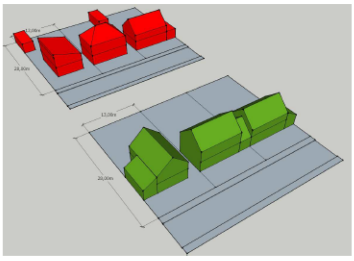
Plescop (56)

Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

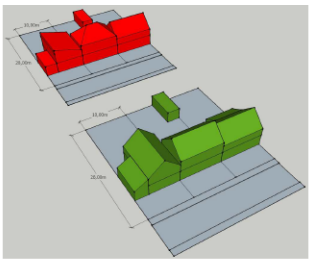
2 **Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres 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.

11 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

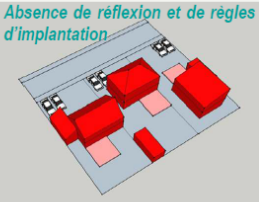
Pourquoi ?

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

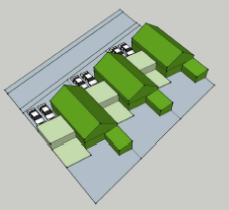
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

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

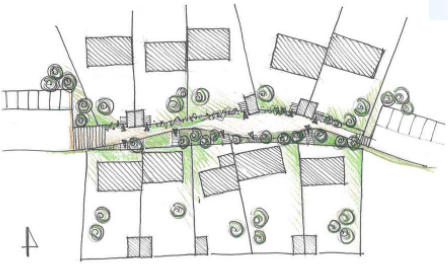
-Jardin et terrasse
sur rue avec écran paysager
sur l'arrière

-Exposition solaire

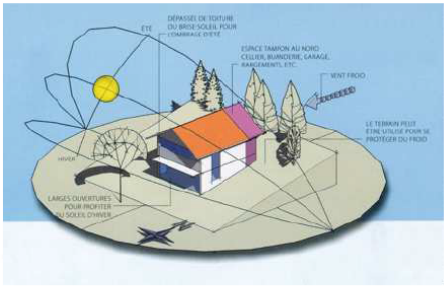
Formes urbaines innovantes

- *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*

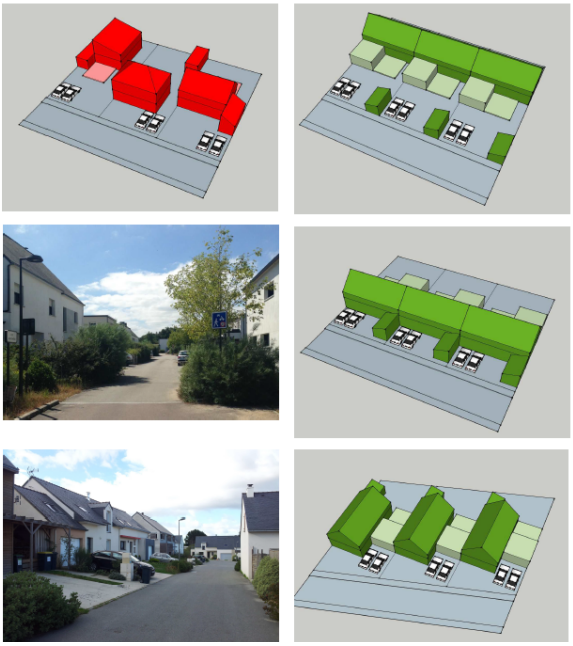
12 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

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…



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.

OAP Thématique 2 - Production de logements locatifs sociaux

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
Les programmes immobiliers doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements abordables (locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS), dans le respect du PLH.
- pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements abordables (locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS), dans le respect du PLH.

  Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :
  - Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
  - Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
Toute opération d'aménagement comportant **plus de 10 logements ou lots** devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

Discontinuité et cas particuliers, en tous secteurs :
La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :

- Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre,
- Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,

- L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- Les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux.
- La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération,
- Le programme portant les obligations de logement social devra être réalisé dans le même zonage du PLU, sans pouvoir être éloigné de plus de 500m du programme privé.

OAP Thématique 3 - Densité minimale en secteurs Ua et Ub

Les objectifs :

En cohérence avec le SCoT et plus largement, avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixée par la loi, le PLU attache une importance particulière à l'optimisation des espaces bâtis existants, tout en veillant au respect de la qualité du cadre de vie et du patrimoine communal. A cette fin, plusieurs Orientations d'Aménagement et de programmation ont été définies sur des secteurs stratégiques. En complément des OAP sectorielles définies au sein de l'agglomération, la présente OAP thématique vise à définir des objectifs de densité minimale sur l'ensemble de la zone agglomérée ayant vocation à se renforcer, afin d'éviter que des terrains stratégiques partent en un seul lot et de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement.

Champ d'application :

La présente OAP concerne toute opération entrainant la création d'au moins un nouveau logement au sein des secteurs Ua et Ub.

Les unités foncières d'origine, c'est-à-dire existantes au moment de l'approbation du PLU, constituent les surfaces de références pour l'application de l'OAP. Les divisions foncières opérées dans le but de construire devront donc être conçues pour permettre aux futures constructions de respecter les dispositions de l'OAP.

Densité minimale à respecter :

Il est demandé de permettre la **réalisation d'au moins un logement par tranche complète de 350 m² en Ua ou de 500 m² en Ub** sur l'unité foncière d'origine où s'implante le projet. Le ou les logements existants et maintenus sont intégrés à ce calcul. Une fois le nombre de logements déterminé, ceux-ci peuvent être répartis sur le secteur de projet de la manière souhaitée par le porteur de projet (taille de terrain variée, logements superposés pour une partie des objectifs, grand ou petit terrain laissé autour d'une maison existante, etc.).

Adaptations et cas particuliers :

Pour des sites présentant des contraintes particulières (enclavement, relief, etc.) ou un fort enjeu patrimonial, une densité inférieure pourra être acceptée pour permettre une urbanisation cohérente du site.

Dans le cas d'un programme mixte (ex : local d'activité avec bureau et maison d'habitation), les constructions accueillant au moins 70m² de surface de plancher affectée à d'autres vocations que le logement compte comme un logement supplémentaire pour l'application de la règle de densité.

Exemples d'application :

Pour un terrain non bâti en secteur UA, il sera demandé :

- 1 logement ou plus jusqu'à 699m²
- Au moins 2 entre 700m² et 1049m²
- Au moins 3 entre 1050m² et 1399m²
- Etc.

Pour une division foncière sur un terrain accueillant une maison d'habitation existante en secteur UB, il sera demandé :

- 1 nouveau logement minimum si le terrain fait moins de 1500m² (2 tranches complètes dont une pour le logement existant).
- 2 nouveaux logements entre 1500m² et 1999m².
- Etc.

OAP Thématique 4 - Maillage des cheminements doux

Les objectifs :

Sécuriser les voies routières existantes

Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, les voies routières devront accueillir et sécuriser les déplacements des modes doux (piétons et cyclistes). Cet objectif est particulièrement valable pour les traversées de RD qui ne permettent pas le passage sécurisé des modes doux et pour lesquelles des solutions devront être recherchées.

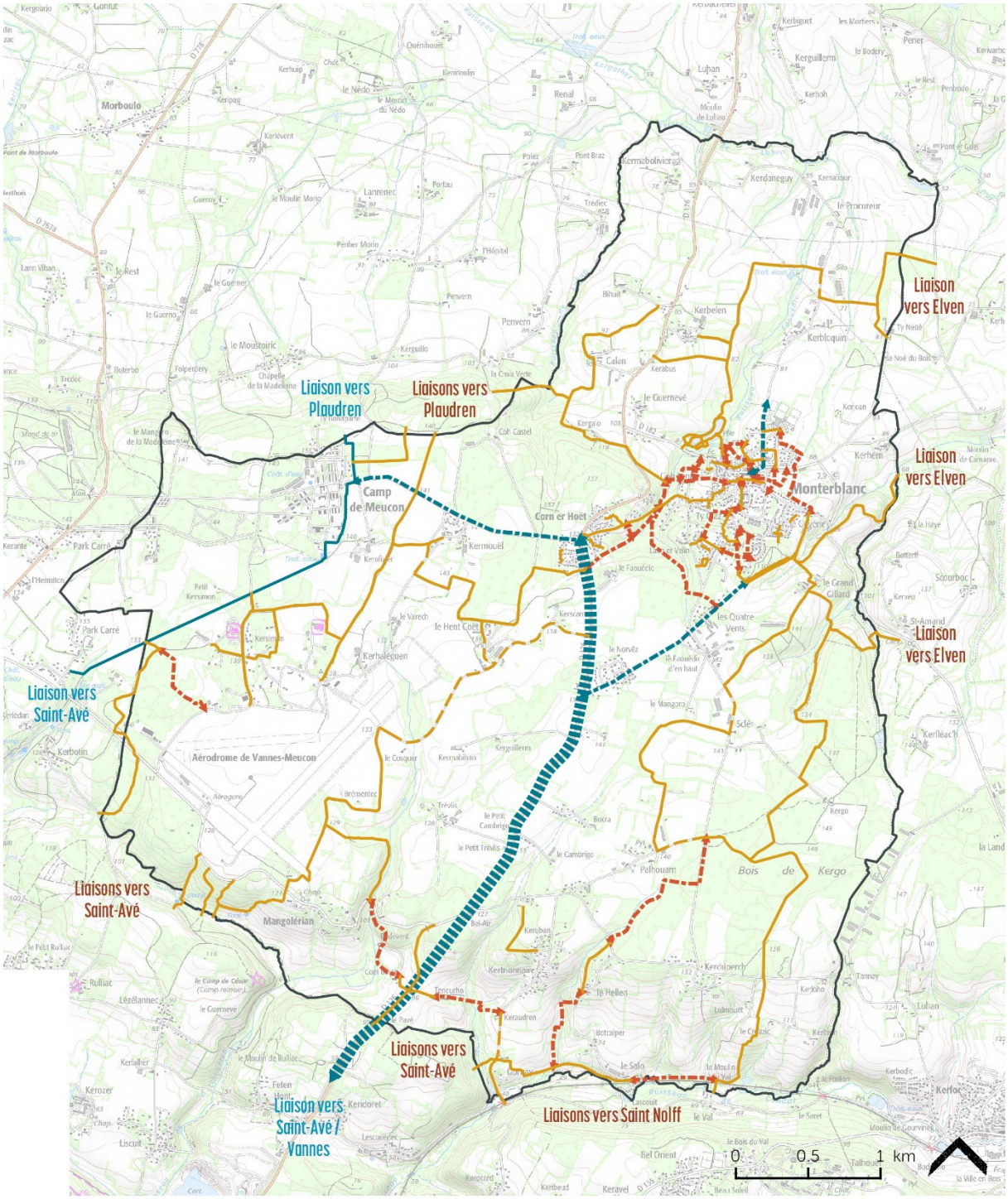
Intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement

Le maillage en faveur des modes doux sera recherché dans chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les aménagements à venir devront prévoir autant que possible le bouclage des voies en impasse, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier entre les équipements structurants, mais aussi la requalification de certaines voies pour permettre un partage équilibré entre les déplacements motorisés et ceux qui ne le sont pas.

Poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel

La commune possède déjà des sentiers permettant de parcourir les espaces naturels du territoire. L'objectif est donc de poursuivre le développement de ces sentiers en recherchant notamment les liaisons entre les différents quartiers. Dans les zones présentant des enjeux forts en matière de biodiversité, l'aménagement de ces liaisons devra être réalisé en veillant limiter l'impact sur les espèces, et leurs habitats.

Les cartes suivantes exposent les cheminements doux existants, et ceux à créer à minima dans le cadre des opérations d'aménagement, des emplacements réservés ou des requalifications d'espaces publics. Que ce soit à l'échelle de la commune ou du bourg, cette OAP doit guider les opérations dans l'inscription des principes de cheminements dans l'aménagement du territoire.



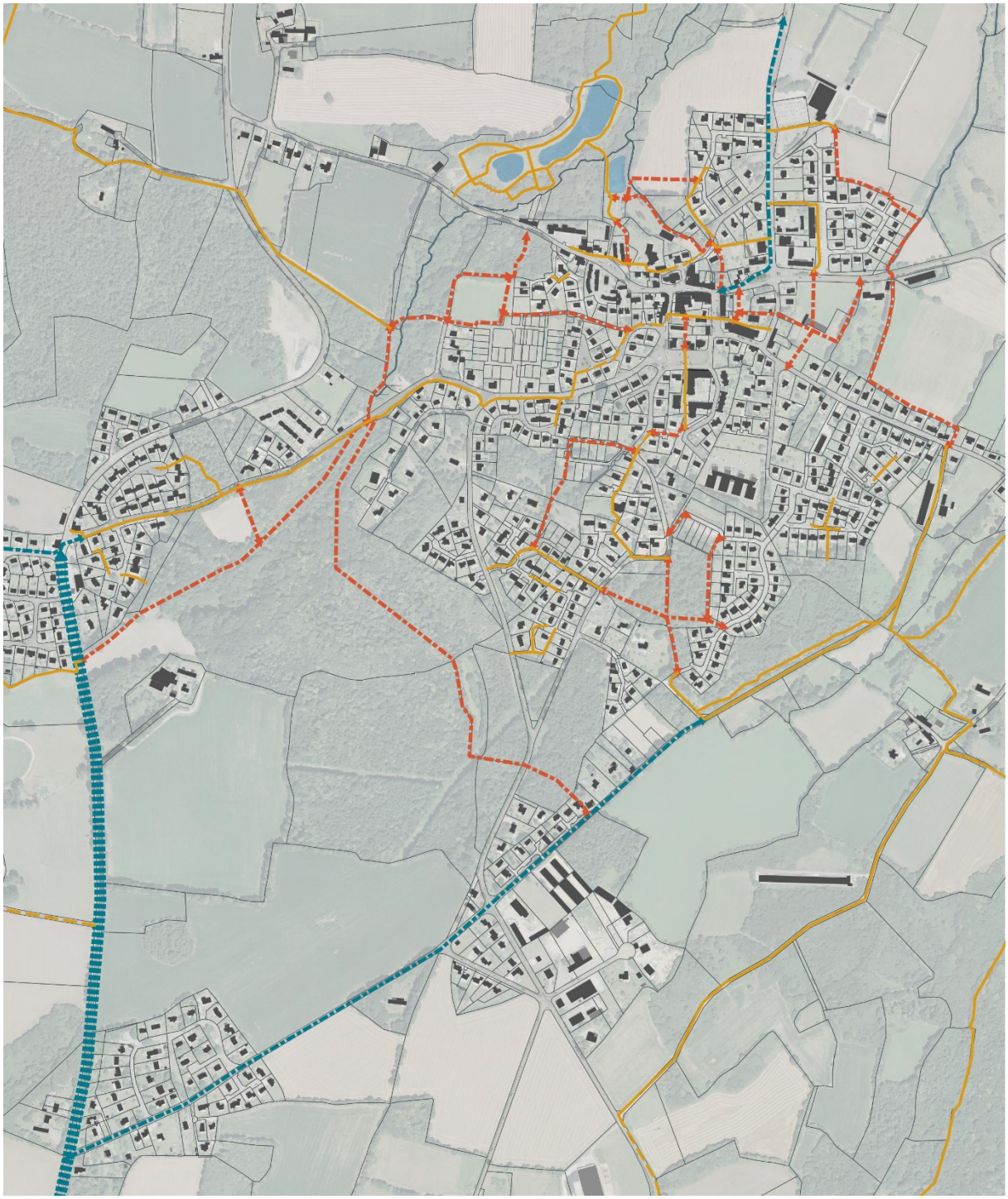
Carte des liaisons piétonnes / cyclables pour la commune

Chemins et liaisons existantes à pérenniser

- Principales continuités piétonnes
- Connexion empruntant une route rurale ou une rue
- Voie verte (ancienne voie ferrée)

Chemins et liaisons existantes à créer ou à aménager

- Chemins et liaisons à créer / connecter
- Liaison cyclable à créer
- Route Départementale à adapter aux modes doux et aux transports en commun (emprises à anticiper)



Carte des liaisons piétonnes / cyclables, zoom sur le bourg et ses abords

Chemins et liaisons existantes à pérenniser

- Principales continuités piétonnes
- Connexion empruntant une route rurale ou une rue
- Voie verte (ancienne voie ferrée)

Chemins et liaisons existantes à créer ou à aménager

- Chemins et liaisons à créer / connecter
- Liaison cyclable à créer
- Route Départementale à adapter aux modes doux et aux transports en commun (emprises à anticiper)

Légende utilisée pour les schémas d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Chaque secteur d'OAP sectorielle défini dans ce qui suit fait l'objet d'un schéma d'aménagement spatialisant et précisant certaines orientations. Ils utilisent un certain nombre de figurés récurrents, dont le sens peut être précisé dans la légende de chaque OAP. Afin de ne pas alourdir ces légendes, les orientations associées à chaque figuré sont énoncés sous une forme synthétique. Le sens de certains de ces figurés est donc précisé ci-dessous pour éviter des difficultés d'interprétation.

Orientations relatives aux voies et liaisons douces :

Voie à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit minimal de 6 mètres. Un gabarit moindre est envisageable pour des voies à sens unique ou pour des sections ne desservant qu'un nombre limité de logements. La réalisation de la voie est impérative mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.

Voie partagée : cette voie d'un gabarit d'environ 6 mètres est destiné à permettre la coexistence des flux de véhicules, piétons et cyclistes sur un espace de circulation partagé. Son aménagement, son profil et son traitement doit contribuer à l'apaisement de la vitesse. La réalisation de la voie est impérative mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.

Exemple de desserte possible : Il s'agit d'une illustration de maillage envisageable pour le secteur de projet, cohérent avec le parti d'aménagement retenu, le relief, l'orientation des constructions, etc. Il ne revêt pas cependant un caractère impératif et un autre maillage est possible, pour peu qu'il soit cohérent avec le parti d'aménagement. La voie doit avoir un gabarit adapté à sa localisation et aux flux qu'elle supporte.

Liaison douce à maintenir / à créer : Ces voies et chemins sont destinés à la circulation en mode actif (à pieds, vélo, trottinette, etc.). Pour les chemins existants à maintenir, il s'agit au-delà de leur conservation de les valoriser à travers l'aménagement, notamment en veillant à la qualité de leurs abords, en y ouvrant des accès piétons, en y connectant de nouveaux itinéraires et en les élargissant le cas échéant, etc.

Accès à créer obligatoire : Accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier, à condition de respecter la logique d'aménagement retenue (exemple : accès sur une rue donnée, position en face d'une voie existante, évitement d'un élément paysager à conserver, etc.). En dehors de cet accès, et des

éventuels accès autorisés en complément, aucun autre accès véhicule direct n'est autorisé, sauf mention contraire dans le texte de l'OAP (la desserte se fait donc par les voies internes de l'opération). En revanche, tous les accès obligatoires doivent être créés, et les liaisons prévues doivent être réalisées et praticables.

Désenclavement obligatoire d'un autre secteur : Ce figuré indique que la voirie interne de l'opération doit laisser une attente permettant de désenclaver et desservir dans le futur les parcelles riveraines. Comme pour les accès, la position peut varier dans le respect des intentions d'aménagement exprimées par les OAP.

Orientations relatives aux éléments paysagers :

Haie bocagère à conserver et à valoriser : Ces haies et arbres existants doivent être conservés et intégrer au sein de l'aménagement. Cette protection porte à la fois sur les arbres de haut jet, la strate arbustive quand elle existe et le cas échéant, le talus. Elle implique notamment que soient conservés aux pieds des végétaux un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité, que les bâtiments respectent un recul encore plus important et que ces éléments paysagers soient intégrés dans des emprises foncières adaptées permettant leur gestion (a priori espace public, emprise de voirie interne ou espaces communs de l'opération ou d'une structure identifiable comme une copropriété ou un bailleur social).

Si l'aménagement doit garantir la préservation de l'essentiel de la haie, des altérations partielles sont possibles, notamment pour une mise en valeur paysagère et écologique ou pour permettre un accès ou une liaison prévue par les OAP.

Haie bocagère à créer : A cet emplacement doit être créé une haie bocagère qui le plus souvent prolongera des haies existantes et devra donc rechercher une cohérence en termes d'essences et de structure. Les opérations prévoiront des végétaux suffisamment grands et robustes pour favoriser une maturité rapide de l'aménagement paysager, et respecteront les mêmes précautions de recul et de foncier que pour les haies à conserver.

Orientations relatives aux urbaines et à l'implantation :

Hypothèses d'implantation des constructions : Ces figurés visent à illustrer des possibilités d'implantations des constructions compatibles avec les principes d'aménagement retenus par l'OAP, notamment en termes d'insertion architecturale, de bon ensoleillement des constructions et des jardins, de qualification des voies internes et externes à l'opération. Elles n'ont pas un caractère impératif et d'autres dispositions du bâti peuvent être envisagées, à condition de rester cohérentes avec les objectifs et orientations d'aménagements définis pour le secteur.

Secteur 1- « Rue des Venètes»

Contexte

Le secteur de la rue des Venètes est situé à proximité immédiate du cœur de bourg. Ce secteur de 2,7 hectares s'étend vers l'est le long de la route d'Elven. Au nord, on trouve l'école et au sud la rue des Genêts qui amène vers les coteaux.

Vue sur la parcelle depuis la rue des Genêts et vue depuis la rue des Vénètes vers le mail d'arbres existant situé à proximité de l'école

Objectifs

L'objectif est de proposer une vision d'ensemble pour ce secteur en agissant à la fois sur le tissu existant et sur les parcelles agricoles ayant pour vocation l'accueil d'un nouveau « morceau de bourg ». L'opération pourra se faire en plusieurs tranches tout en respectant la vision d'ensemble du projet d'aménagement.

OAP

<u>Aménagement:</u>

- L'aménagement de la partie « A » pourra être réalisée indépendamment de la partie B.
- Le secteur B "Ouest" devra être autorisé avant le secteur B "Est"
- Le mail existant de tilleuls situé au nord près de l'école est à valoriser et à prolonger le long de la route d'Elven,
- L'opération située le long de la route d'Elven viendra s'avancer le long de la voie. Un jardin public et un parking paysager seront aménagés au cœur de l'opération. Le périmètre pourra être adapté en fonction de la spatialisation plus précise des besoins, du parti pris de l'aménagement en matière de gestion du stationnement et pour imbriquer de manière qualitative les formes bâties et les espaces ouverts de l'opération.
- Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est,

- Des cheminements piétons Nord/Sud sont à prévoir,
- Une voirie mixte paysagère piéton voiture (vitesse autorisée inférieure à 20km/h) est à créer sur l'Axe Est/Ouest et permettra un lien entre le square envisagé au niveau de la mairie et le chemin nord/sud prévu sur la frange ouest de l'opération.
- L'opération devra obligatoirement prévoir un accès au sud, un accès à l'ouest, au moins un accès au nord et au moins un accès en attente à l'ouest.
- Les implantations des constructions rue des Venètes et rue de la Fontaine Saint Pierre devront se faire à l'alignement de la voirie.
- Les abords nord de la mairie seront requalifiés avec la création d'une aire de stationnement et un espace vert donnant sur la route d'Elven et en faisant le lien avec l'opération A. Le contour de cette opération pourra être augmentée ou réduite pour favoriser l'articulation avec les abords de la mairie et optimiser l'utilisation de ces espaces.
- L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-1 du Code de l'Environnement). Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet.

Programme de construction :

- Le programme devra présenter une diversité de typologie de logement, en associant des formes collectives ou intermédiaires à des formes individuelles majoritairement mitoyennes.
- Chaque opération comprendra un minimum de 25% du programme en logements locatifs sociaux. Une tranche pourra comprendre une part inférieure si des logements sociaux déjà réalisés en plus des objectifs dans une tranche antérieure permettent de compenser les logements sociaux manquants.
- L'opération devra tendre vers une densité minimale de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,

- Espace destiné à accueillir un programme diversifié associant du logement collectif, en intermédiaire ou groupé et des lots libres.
- Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal
- Espace à dominante végétale, articulé aux voies de circulation et aux stationnements
- Ajustement du périmètre de l'opération à définir au moment du projet en concertation avec les propriétaires
- Ajustement du périmètre de l'opération à définir en lien avec la création des aires de stationnement et la qualification des abords de la mairie et de l'école avec des espaces de type square.
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Principe d'alignement
- Bâtiment existant pouvant être ou ne pas être conservé en cas de projet sur le site
- Bâtiment ayant a priori vocation à être démoli en cas de projet sur le site
- Limite de tranche opérationnelle minimale

- Accès à créer obligatoire
- Accès complémentaire ou alternatif possible pour l'est du site
- Accès en attente à créer
- Voie structurante à créer
- Voie partagée piétons/voitures
- Exemple de maillage complémentaire possible
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Haie bocagère à conserver et à valoriser
- Alignement d'arbre à créer / valoriser
- Principe de gestion des eaux pluviales articulée au parti d'aménagement paysager (localisation indicative, à préciser par le projet d'aménagement et les études hydrauliques).

Secteur 2 - « Place Anne de Bretagne»

Contexte

La place du Anne de Bretagne, située en plein cœur de bourg, est aujourd'hui principalement dédiée au stationnement. Autour de la place, se trouvent quelques commerces : pharmacie et salon de coiffure.

Le tissu urbain autour de la place est relativement diffus avec des pavillons qui sont tournés en partie vers la place. Au sud, en léger surplomb, se trouve un bâtiment de logements collectifs avec au rez-de-chaussée des locaux commerciaux et de services.

Objectifs

L'objectif sur ce secteur est d'anticiper les mutations pour avoir des alignements de façades qui « ceinturent » et s'ouvrent sur la place.

Les programmes devront s'orienter vers des programmes mixtes types commerces ou services au rez-de-chaussée et logements dans les étages.

L'espace de la place est à requalifier afin de donner plus de place au piéton.

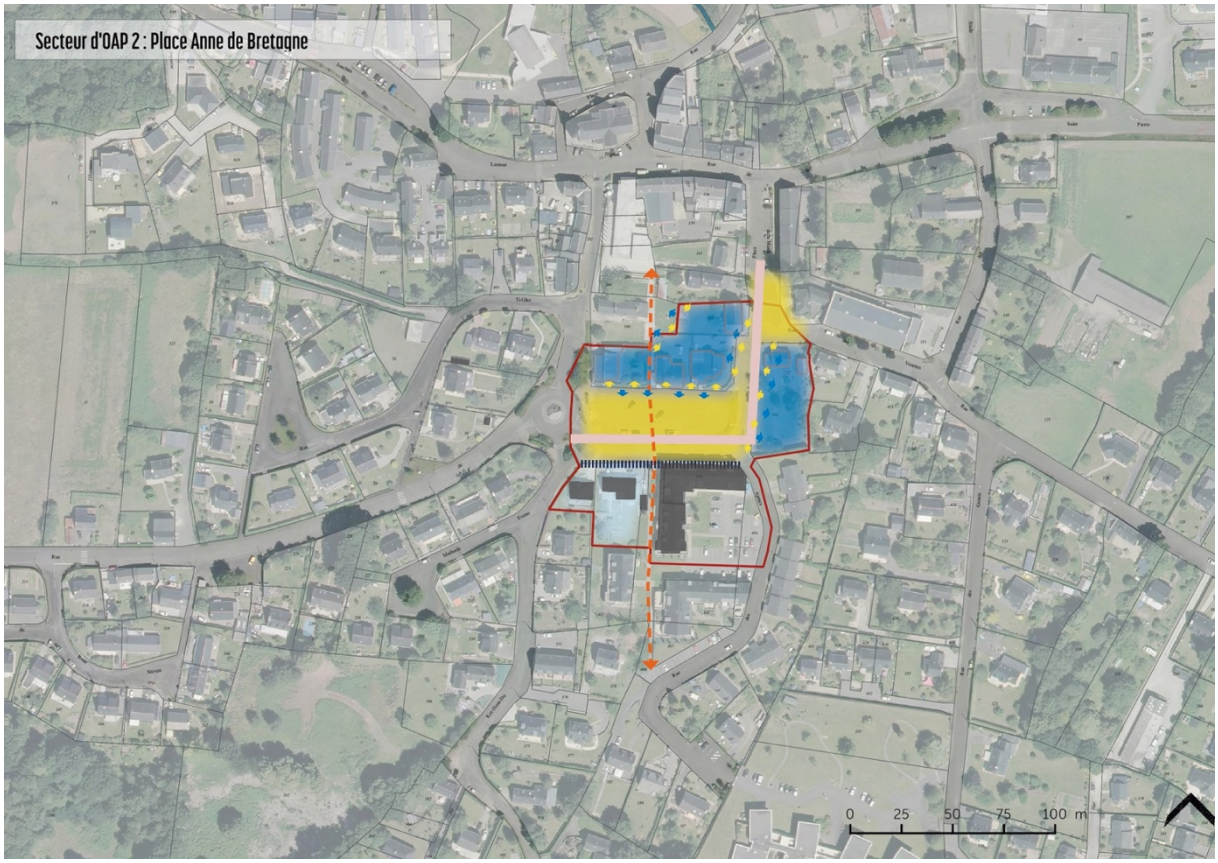
OAP

Aménagement :

- Deux principales opérations de renouvellement urbain sont identifiées, au nord et à l'est de la place. Des oéprations d'ensemble sont privilégiées, mais au nord une réalisation sur une partie du site est possible à condition qu'une requalification complète reste faisable à terme.
- Autour de la place (côtés Est,Sud et Nord), les futures constructions s'implanteront de manière à structurer l'espace de la place. L'opération d'ensemble précisera les alignements, épannelages et règles d'aspect extérieur à respecter pour former un front urbain qualitatif. L'extension ou la réduction de l'espace public pourra être étudié pour structurer au mieux l'espace urbain et pour faciliter la réalisation des opérations de renouvellement (profondeur de parcelles notamment).
- Sur la place, l'aménagement d'un espace public qualitatif à prévoir. Cet espace pourra rester accessible à la voiture mais sera principalement dédié aux piétons.
- A l'ouest et au sud, un densification et une restructuration du bâti existant est envisageable à l'inititative des différents propriétaires. En cas de projet, les constructions devront particulièrement travailler le lien avec la place (ouverture des façades vers la place, implantation à l'alignments etc...)
- Au niveau du carrefour des rues de Kerentrec et de Kerr Hen Du, il sera recherché les adaptations possibles pour donner plus de place au piéton, en lien avec le réaménagement de la place.

Programme de construction :

- La Place Anne de Bretagne accueillera dans les deux principaux sites des immeubles mixtes AU moins une partie du rez-de-chaussée sera dédié à des locaux commerciaux.
- Les opérations respecteront les dispositions applicables à tous les secteurs en termes d'objectifs en logement locatif social.
- L'opération devra respecter une densité minimale de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,



Possibilité d'opération de renouvellement urbain / densification à l'initiative des propriétaires permettant la requalification de la place Anne de Bretagne.

Principe de requalification de la place, accessible aux véhicules mais principalement dédiée au piéton

Les opérations de renouvellement sont l'occasion de redéfinir les limites de l'espace public afin de structurer la place et de définir des emprises de projets cohérentes

Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal

Voie partagée piétons/voitures

Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Principe d'alignement

Bâtiment existant pouvant être ou ne pas être conservé en cas de projet sur le site

Bâtiment ayant a priori vocation à être démoli en cas de projet sur le site

Secteur 3 - « Le Pont Morio»

Contexte

Le secteur du Pont Morio est situé entre le centre-bourg et les étangs aménagés situés au nord-ouest.

Le secteur à aménager, d'environ 2 hectares, est composé de plusieurs secteurs avec :

- au nord-ouest, un terrain anciennement bâti qui a déjà fait l'objet d'un premier projet dans le cadre de l'ancienne ZAC, et une parcelle agricole permettant de faire le lien avec la rue Pierre de Coubertin.

- au sud-ouest, un terrain longeant le ruisseau accueillant un ancien hangar

- à l'est, un tissu bâti existant avec des fonds de jardins qui pourront être densifiés, en préservant l'actuel sentier des écoles.

Objectifs

Le secteur du Pont Morio est identifié comme stratégique. Véritable trait d'union entre le centre bourg et les étangs aménagés pour le loisir, son aménagement devra permettre une liaison apaisée et agréable entre ces deux espaces.

L'objectif est de proposer une urbanisation coordonnée des secteurs ouest et d'accompagner la densification de la partie est.

OAP

<u>Aménagement :</u>

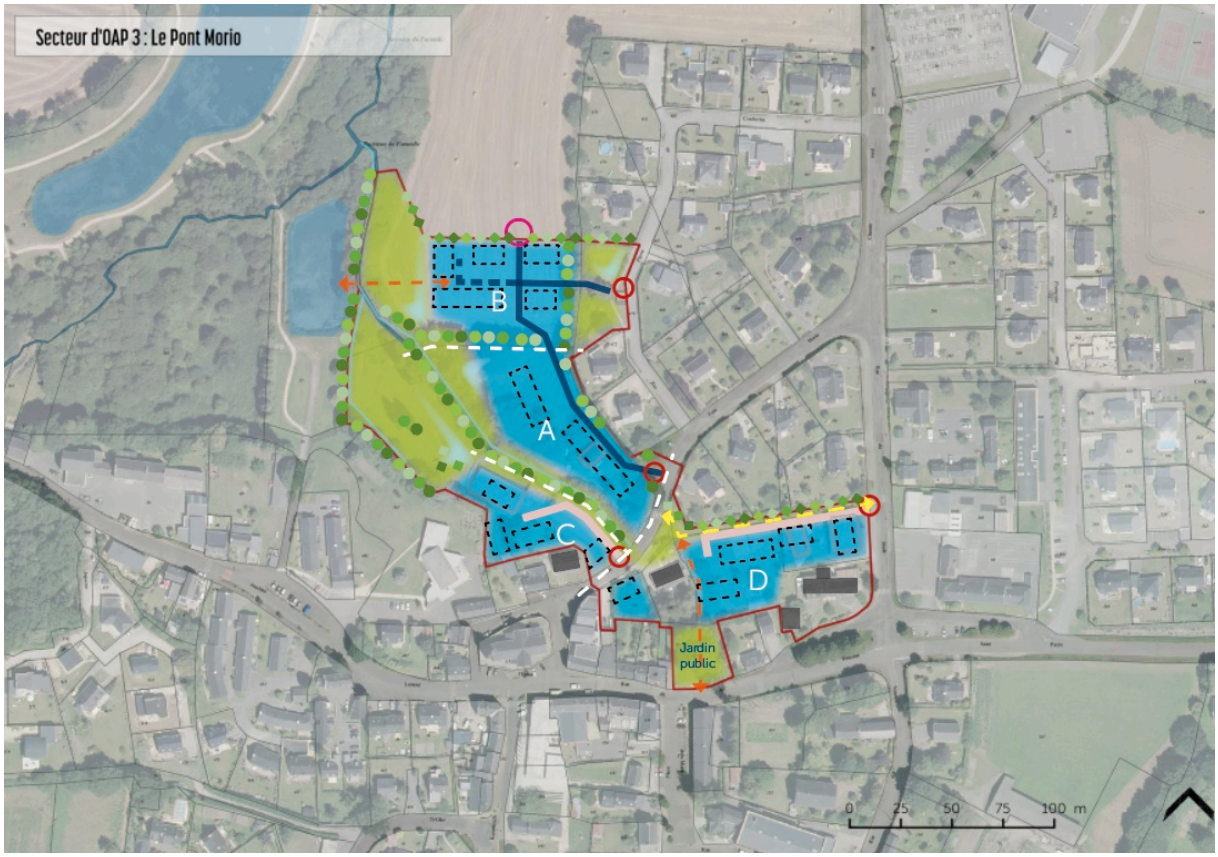
- L'axe Est/Ouest qui relie l'école aux étangs devra être aménagé de manière qualitative (végétalisation, mise en oeuvre de matériaux nobles etc...). Cet espace sera prioritairement dédié aux piétons et cycles et devra garder une autonomie vis-à-vis de la desserte véhicules, qui prendra la forme d'une « zone de rencontre » (vitesse limitée à 20km/h),
- Sur la partie nord-ouest (zone AU), l'opération pourra être réalisée en deux tranches sur la base d'un plan global, mais la partie B devra être réalisée après ou en même temps que la A.
- La partie sud-ouest (secteur C), un aménagement global est à prévoir. Il devra permettre d'établir une continuité piétonne avec les étangs.
- La densification du tissu urbain existant (secteur D) devra se faire dans l'esprit et en continuité des constructions historiques du bourg (gabarits, implantation etc...),

- La partie nord ouest du secteur du Pont Morio est à aménager en espace vert (agrandissement du parc existant),
- Les haies bocagères existantes sont à conserver (des passages ponctuels sont possibles) et une haie bocagère devra être créée sur la partie nord de l'opération en limite avec l'espace agricole.
- L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-1 du Code de l'Environnement). Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet.

Programme de construction :

- Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement, notamment dans les tailles de parcelles.
- Les opérations respecteront les dispositions applicables à tous les secteurs en termes d'objectifs en logement locatif social.
- Les différentes opérations devront tendre vers une densité minimale de 20 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,

Exemple de traitement de voie partagée



Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, mitoyen, groupé ou en intermédiaire

Espace vert existant ou à créer, à valoriser avec l'aménagement

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Principe d'alignement

Bâtiment existant au sein du secteur de projet

Bâtiment ayant a priori vocation à être démoli en cas de projet sur le site

Limite de tranche opérationnelle minimale

Principe de gestion des eaux pluviales articulée au parti d'aménagement paysager (localisation indicative, à préciser par le projet d'aménagement et les études hydrauliques).

Voie partagée piétons/voitures

Voie structurante à créer

Exemple de desserte complémentaire

Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

Liaison douce à conserver et à valoriser dans l'aménagement

Accès à créer obligatoire

Accès en attente à créer

Haie bocagère à conserver et à valoriser

Arbres isolés à conserver et à valoriser

Haie bocagère ou verger linéaire à créer

Plantations à prévoir

Secteur 4 - « Cœur d'îlot rue des Genêts»

Contexte

Ce cœur d'îlot est composé de plusieurs grands fonds de jardin et d'un hangar implanté en second rideau de la rue du Goverig. Il présente un relief modéré, montant vers le sud. Un accès a été maintenu au sud à l'occasion d'un précédent lotissement.

.

Vue sur le site depuis le sud et le nord

Objectifs

L'objectif est de coordonner l'aménagement du secteur pour optimiser son potentiel et s'assurer de la bonne articulation des projets autour d'une desserte cohérente.

OAP

<u>Aménagement :</u>

- L'ensemble des lots pourront faire l'objet d'une évolution autonome à condition de ne pas compromettre le schéma d'aménagement prévu par l'OAP ;
- L'accès des du lot A se fera par la rue des genêts et l'accès au lots B et D privilégieront un accès depuis la rue du Goverig. La parcelle C pourra faire l'objet d'un accès indépendant depuis le lotissement Los Braz.
- Une traversée piétonne de l'aménagement est possible, mais non imposée ;
- L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-1 du Code de l'Environnement). Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet.

Programme de construction :

- Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement, notamment dans les tailles de parcelles ;
- Les opérations respecteront les dispositions applicables à tous les secteurs en termes d'objectifs en logement locatif social ;
- L'opération devra tendre vers une densité minimale de 20 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,

Légende (Coeur d'îlot rue des Genêts)

- Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, mitoyen, groupé ou en intermédiaire
- Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal
- Ajustement du périmètre de l'opération à définir au moment du projet en concertation avec les propriétaires
- Construction existante dans le secteur d'OAP
- Accès à créer obligatoire
- Accès complémentaire ou alternatif possible pour le nord et/ou l'est du site
- Principe de desserte / d'accessibilité
- Exemple de liaison douce possible dans le cadre de l'aménagement
- Haie bocagère à conserver et à valoriser

Secteur 5 - « Kérentrec'h - Le Goh Lenn»

Contexte

Le secteur Kérentrec'h - le Goh Lenn est situé légèrement au-dessus du centre-bourg, à l'ouest. Il jouxte un bois au Nord et à l'Ouest où se trouvent des sentiers de randonnées qui permettent de connecter le centre-bourg et la vallée du ruisseau du Faouëdic.

Sur la partie Est un chemin existant permet de rejoindre le centre bourg. Un projet de logement est en cours sur la partie sud.

Vue sur la parcelle et vue vers le chemin à l'ouest qui accède au centre-bourg

Objectifs

L'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la partie nord en lien avec le projet au sud.

Une imbrication entre le bois et les logements est à prévoir.

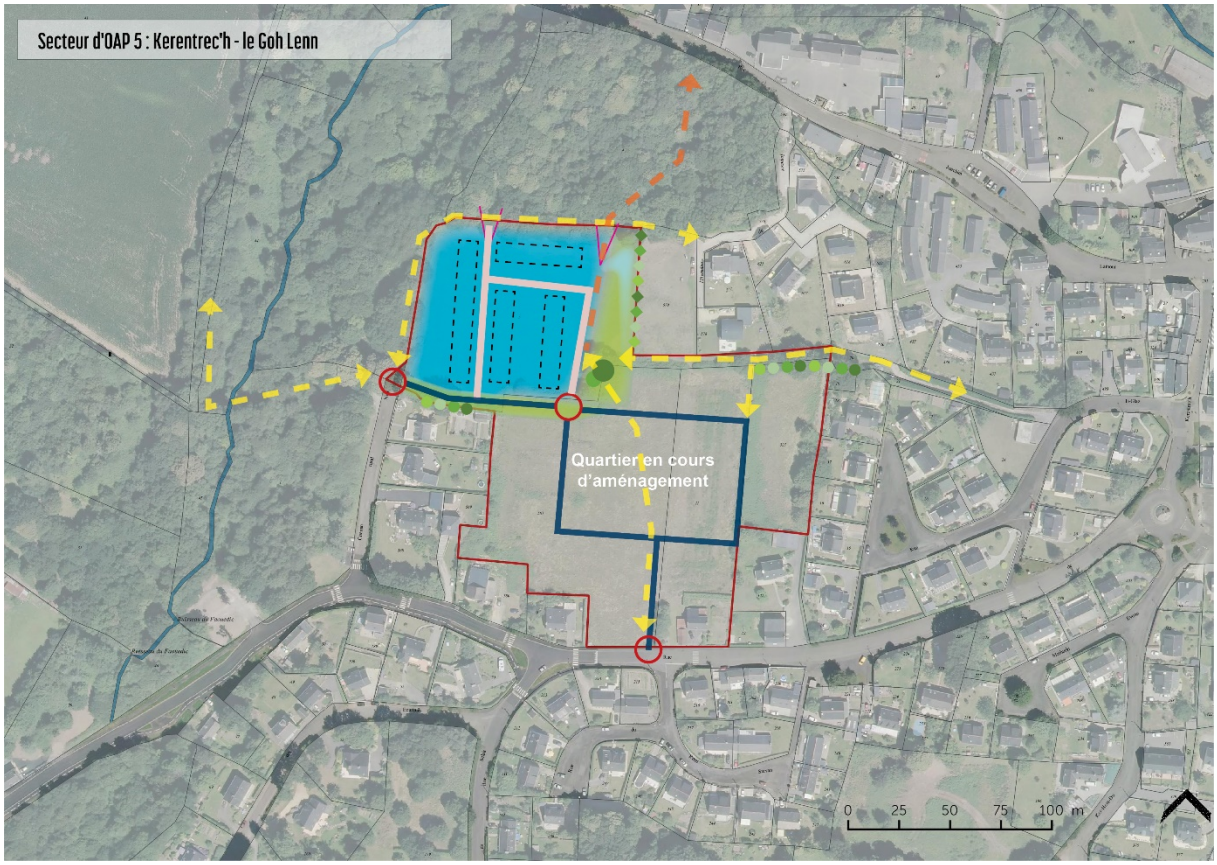
OAP

<u>Aménagement :</u>

- Un accès est à créer au bout de l'impasse de la vallée du Goh Lenn, et un autre pour relier l'opération au projet existant situé au sud,
- L'aménagement devra se connecter aux liaisons douces existantes,
- Les rues devront être ouvertes sur l'espace boisé,
- L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-1 du Code de l'Environnement). Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet.

Programme de construction :

- Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement, notamment dans les tailles de parcelles.
- L'opération comprendra un minimum de 20% du programme en logements locatifs sociaux. Elle pourra comprendre une part inférieure si des logements sociaux déjà réalisés dans la première partie du projet permettent d'atteindre un objectif global de 20% sur l'ensemble de l'OAP.
- L'opération devra tendre vers une densité minimale de 20 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,



Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, mitoyen, groupé ou en intermédiaire

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Haie bocagère à conserver et à valoriser

Haie bocagère ou verger linéaire à créer

Arbre de haut jet à conserver et à intégrer au sein d'un espace vert

Vue à valoriser

Principe de gestion des eaux pluviales articulée au parti d'aménagement paysager (localisation indicative, à préciser par le projet d'aménagement et les études hydrauliques).

Accès à créer obligatoire

Accès en attente à créer

Voie structurante à créer

Voie partagée piétons/voitures

Espace à dominante végétale, collectif ou privatif, articulé aux voies de circulation

Liaison douce à conserver et à valoriser dans l'aménagement

Exemple de liaison douce possible dans le cadre de l'aménagement

Secteur 6 - « Les Coteaux»

Contexte

Le secteur des Coteaux est situé au sud du centre bourg sur le coteau (orienté nord). La parcelle est en grande partie boisée et pentue avec une pente à 14 %.

Un ancien chemin aux talus maçonnés traverse le terrain du nord au sud. Le secteur est résidentiel sur les parties sud et sud-ouest des maisons possédant de grands terrains.

Vues sur le bois, forêt mixte composée de feuillus et de conifères et vue sur le bois depuis la rue du Clos de la Lande

Objectifs

L'objectif est de finaliser l'intégration du coteau à l'agglomération, avec un maillage satisfaisant de voies et de chemins, tout en conservant une masse boisée sur sa partie haute, assurant la bonne intégration des constructions situées à l'arrière.

OAP

<u>Aménagement :</u>

- Les différentes tranches identifiées peuvent faire d'objet d'une réalisation idépendante, sans ordre de réalisation, à condition de permettre à terme la concrétisation du schéma d'aménagement global et de réaliser les espaces verts publics associés à l'opération.
- Pour le site A, il sera privilégié une opération d'habitat intermédiaire au nord permettant de gérer l'orientation moins favorable et au sud, des terrains associés à des prescriptions architecturales permettant la gestion coordonnée du relief.
- L'aménagement devra prévoir une valorisation du chemin creux, qui sera prolongé jusqu'au sud du secteur ainsi qu'une une valorisation du bois existant : aménagement d'une clairière, mise en place de mobiliers, aménagement de cheminements etc...,
- L'aménagement des secteurs B et C, qui impliquent la suppression d'une partie du boisement, sera conçu de manière à préserver au maximum le couvert boisé du site, en particulier la crête

du coteau. L'état initial précis du site permettra d'identifier des sujets intéressants et en bonne santé autour desquels l'opération et sa desserte seront organisées. Ces arbres conservés seront associés à des replantations pour garder une ambiance boisée dans l'opération, soulignant en particulier les entrées du projet et la traversée centrale du chemin. L'implantation des constructions sera de plus déterminée de manière à préserver des arbres en périphérie de l'opération, en complétant cette frange arborée sur les parties non boisées ou présentant des sujets en mauvaise santé.

- La partie nord des secteurs B et C sera moins dense que la partie située au sud de la voie. Les fonds de jardin constitueront une transition non bâtie et arborée avec le bois (conservation d'arbre existant, plantation compensant les suppressions...).
- Des accès sont à prévoir à l'est et à l'ouest. L'idée étant que le secteur des Coteaux puissent permettre de lier deux quartiers qui sont aujourd'hui déconnectés,
- L'éventuelle densification du terrain au sud devra se faire en respectant les accès figurant sur le schéma d'aménagement.
- L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-1 du Code de l'Environnement). Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet. Une gestion au moins partielle sous forme de noues associées à la voie principale sera privilégiée, afin de conforter son gabarit et ainsi permettre la plantation d'arbres à grand développement.

<u>Programme de construction :</u>

- Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement, notamment dans les tailles de parcelles.
- Chaque opération comprendra un minimum de 20% du programme en logements locatifs sociaux. Une tranche pourra comprendre une part inférieure si des logements sociaux déjà réalisés en plus des objectifs dans une tranche antérieure permettent de compenser les logements sociaux manquants.
- L'opération devra tendre vers une densité minimale de 20 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,

Privilégier des aménagements sobres : chemins, clairières, aires de jeux et mobilier en matériaux naturels

Valoriser le patrimoine en place: chemin creux, murets en pierre , landes et roches affleurantes

Principes d'aménagement du bois

Légende (Les Coteaux)

- Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, mitoyen, groupé ou en intermédiaire
- Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal
- Limite de tranche opérationnelle minimale
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer obligatoire
- Accès en attente à créer
- Voie structurante à créer
- Voie structurante à sens unique à créer
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Principe de gestion des eaux pluviales articulée au parti d'aménagement paysager (localisation indicative, à préciser par le projet d'aménagement et les études hydrauliques).
- Habitations existantes dans le secteur d'OAP
- Espace à dominante végétale participant à la gestion des eaux pluviales
- Boisements à protéger et à mettre en valeur
- Muret à valoriser
- Haie bocagère et arbres en périphérie du secteur de projet à conserver et à mettre en valeur
- Arbres isolés à conserver et à valoriser
- Identifier à l'occasion du projet les sujets intéressants et pouvant se maintenir dans un contexte urbanisé (localisation et nombre d'arbres conservés à préciser par le projet). Adapter la conception des voies, du parcellaire et des implantations bâties pour permettre leur conservation et leur mise en valeur.
- Compléter cette trame par des plantations complémentaires en sélectionnant les endroits adaptés (localisation et nombre d'arbres à définir en fonction du projet d'aménagement).
- Les fonds de terrains sur le haut du coteau, en contact avec le boisement à préserver, seront essentiellement dédiés à des jardins. La constructibilité y sera limitée à des annexes de petite taille et les arbres y seront le plus possible préservés.
- Rechercher des porosités visuelles vers les bois

Secteur 7- « Les Quatre vents»

Contexte

Le secteur des Quatre vents est situé sur le plateau, à la limite sud-est du bourg aggloméré. Le secteur est décomposé en plusieurs parcelles, couvrant un espace total constructible de plus de 1ha.

Les parcelles sont en partie boisées et bordées de haies bocagères et murets de pierre qu'il s'agira de valoriser dans l'aménagement.

Vues sur la parcelle et vue sur le chemin des Quatre vents au sud

Objectifs

L'objectif est de proposer une opération d'ensemble pour l'ensemble du site. Une valorisation des murets et haies existantes est à prévoir.

OAP

<u>Aménagement :</u>

- Les haies bocagères existantes, ainsi que les talus et les murets devront être conservés, Les éventuels accès et passages devront être conçus pour limiter leur impact sur l'élément.
- Un accès est à créer rue des Quatres vents, un second accès devra être mis en attente au nord de l'opération dans l'idée de se connecter si possible au lotissement existant situé au nord,
- Côté rue de la Lande, afin de limiter le nombre d'accès, la desserte se fera par une placette
- Les logements devront être dotés de jardinets ouverts côté rue.
- L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-1 du Code de l'Environnement). Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités

de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet. Une gestion au moins partielle sous forme de noues associées à la voie principale sera privilégiée, afin de conforter son gabarit et ainsi permettre la plantation d'arbres à grand développement.

Programme de construction :

- Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement, notamment dans les tailles de parcelles.
- L'opération comprendra un minimum de 20% du programme en logements locatifs sociaux.
- L'opération devra tendre vers une densité minimale de 20 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,

Secteur 8 - « Corn Er Hoët»

Contexte

Le secteur de Corn Er Hoët est situé sur le plateau au bord de la route qui relie Monterblanc à Vannes.

La parcelle à urbaniser est une parcelle agricole d'environ 1,7ha qui borde la départementale D126.

Objectifs

L'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la parcelle agricole tout en anticipant les accès futurs sur la route départementale et en prévenant l'enclavement de parcelles agricoles.

OAP

Aménagement :

- Pour être possible, l'opération devra comprendre au moins un des trois accès obligatoires demandés par l'OAP et devra permettre à terme la création des deux autres.
- La RD126 devra être aménagée (réduction de l'emprise de la voirie, changements de revêtements etc...) afin de sécuriser les accès à l'opération ,
- Côté RD, les nouvelles constructions devront formées un alignement bâti cohérent avec les constructions existantes,
- La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est,
- Des espaces verts collectifs sont à prévoir, ces espaces pourront accueillir des petites poches de stationnement.

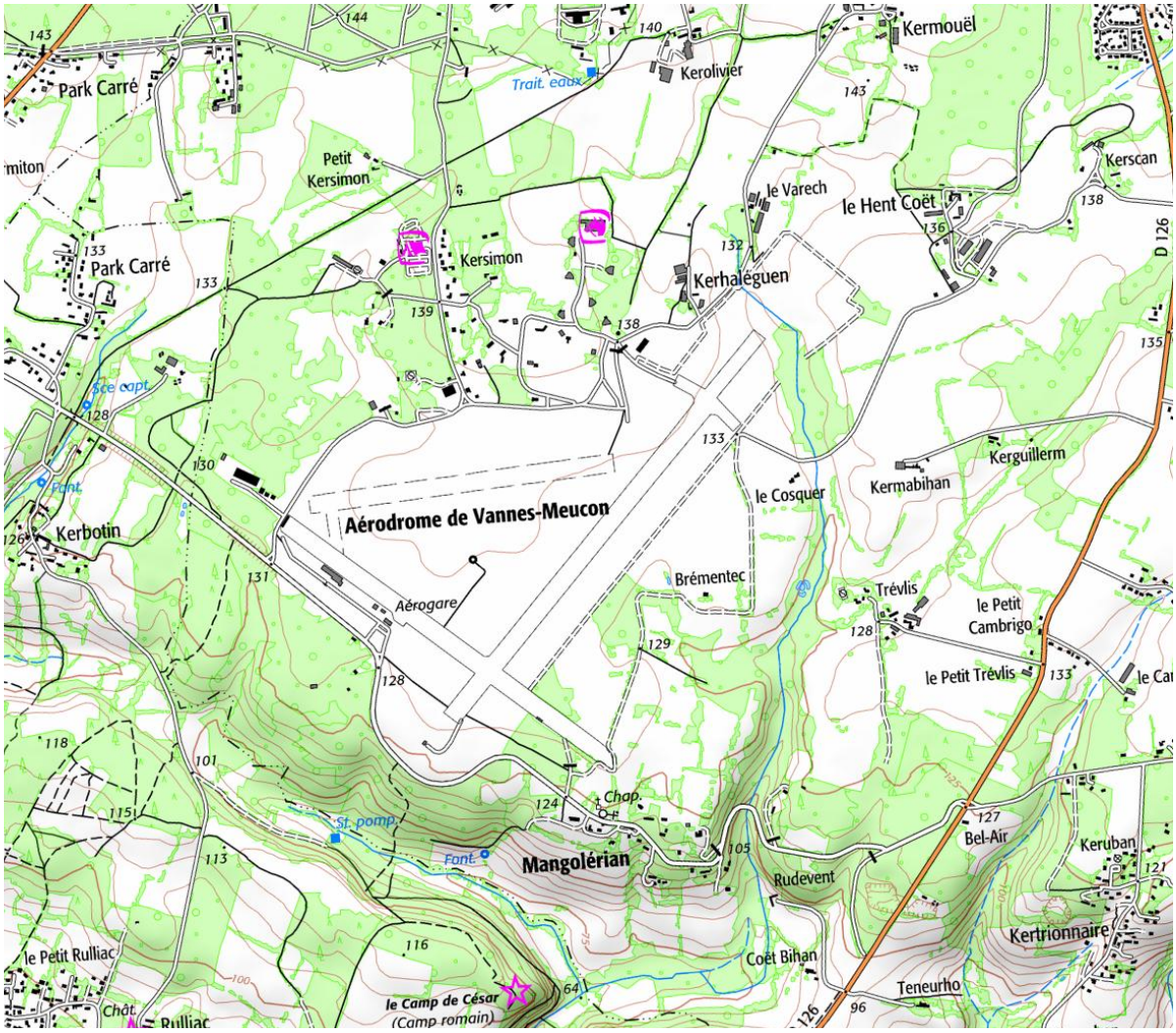
Programme de construction :

- Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement, notamment dans les tailles de parcelles.
- L'opération comprendra un minimum de 20% du programme en logements locatifs sociaux.
- L'opération devra tendre vers une densité minimale de 20 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat,
- L'aménagement assurera la rétention des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-1 du Code de l'Environnement). Cette rétention devra permettre la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, en tenant compte des capacités de l'exutoire. Les ouvrages induits seront conçus pour accompagner le volet paysager du projet. Une gestion au moins partielle sous forme de noues associées à la voie principale sera privilégiée, afin de conforter son gabarit et ainsi permettre la plantation d'arbres à grand développement.

- Espace vert collectif à créer/valoriser
- Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, mitoyen, groupé ou en intermédiaire
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer obligatoire
- Accès en attente à créer
- Principe d'alignement
- Construction existante dans le secteur d'OAP
- Voie structurante à créer
- Hypothèse de desserte
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Principe de gestion des eaux pluviales articulée au parti d'aménagement paysager (localisation indicative, à préciser par le projet d'aménagement et les études hydrauliques).

OAP Aéropark de Monterblanc

Contexte



Aérodrome de Vannes à Monterblanc - Extrait du SCAN 25 (Source IGN)

Une grande OAP pour l'aéroport et ses abords a été travaillée pour garantir la cohérence entre multiples projets ponctuels et grandes identités d'aménagement.
La piste de l'aérodrome est entourée d'un vaste parc enherbé clos et sécurisé. La zone d'activités et les locaux de l'aéroport sont situés dans un espace jouxtant la piste au Sud-ouest et possédant un accès bien délimité.

A l'Est, le secteur habité de Mangolerian et ses éléments patrimoniaux sont situés sur la route de Mangolerian qui rejoint la D126 reliant le bourg de Monterblanc à Vannes. A l'Ouest, la voie principale d'accès, la D778 rejoint la D767 entre Pontivy et Vannes.

La route se prolonge vers le Nord, vers Kersimon, un village touristique et habité parsemé de patrimoine militaire et qui possède différents sites et constructions existantes. D'une part de l'habitat

pavillonnaire et notamment le lotissement de Montairpark et ses fameux hangars à avion. Le centre équestre de Kerhaliguen, l'école de parachutage de Vannes Bretagne, le camping du Haras... sont des sites touristiques et de loisirs existants qui s'articulent autour de Kersimon et de l'aéroport.
Des ambiances boisées, des vues dégagées et naturelles ainsi qu'une forte présence de milieux agricoles bocagers caractérisent le site. Des cheminements piétons sont à conforter tout autour du site.

Périmètre de l'OAP

Objectifs et orientations

L'objectif est de proposer une vision d'ensemble du site pour garantir une bonne évolution et insertion de chaque aménagement ou construction. Un pôle économique et touristique, respectueux

d'une ambiance naturelle et agricole de qualité et accessible par plusieurs moyens de déplacements doit prospérer.

En complément du règlement graphique et littéral qui encadre les destinations et la constructibilité possibles, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient accompagner l'aménagement global du site et préciser les ambiances à conserver. D'autre part, les flux sont importants, hétérogènes et nécessitent un encadrement et des supports adaptés, répondant à plusieurs orientations :

- Organiser un tour du site à pied et permettre le développement de voies cyclables, en favorisant des passerelles entre les différentes parties du site.
- Conserver un accès routier facilité pour le site aéroportuaire, pour les activités de tourisme, de services et de loisirs et pour les habitants du site.
- Veiller au maintien et à la sécurité des itinéraires utilisés par les avions et autres véhicules aériens, en particulier lorsqu'ils croisent les voies routières.
- Prendre en compte les circulations agricoles, en recherchant un équilibre avec les autres usages actuels et projetés du site (développement des liaisons douces en particulier) et en veillant à leur adéquation avec la capacité des infrastructures qu'elles empruntent.

Enfin, l'OAP a vocation à assurer le fonctionnement équilibré de l'ensemble des vocations du site et de ses composantes :

- Le pôle économique et l'aéroport
- Le pôle touristique et résidentiel autour de Kersimon.
- Le pôle patrimonial de Mangolerian
- Le pôle agricole de Brementec / le Cosquer
- Les composantes naturelles, agricoles et patrimoniales sur l'ensemble du site.

Chaque projet, chaque aménagement permis par le règlement des différents secteurs et sous-secteurs recherchera à contribuer à proportion de son importance à la réalisation des grandes orientations économiques, touristiques, patrimoniales et environnementales définies par l'OAP Aéropark, et a minima il ne devra pas aller à leur encontre.

<u>Ambiances, paysages et protection des milieux naturels</u>

- Les paysages sont variés, avec une alternance entre espaces ouverts et fermés à l'orée des bois notamment. Les projets devront maintenir ce caractère, en évitant de fermer le paysage sur de grands linéaires (clôtures, fronts bâtis, etc.), en maintenant une présence boisée et en mettant en valeur les vues emblématiques sur le golfe du Morbihan.
- Les espaces naturels doivent être conservés et protégés pour la qualité de leur milieu mais aussi pour leur rôle paysager.
- Une grande partie du site (sud et ouest) est concernée par le périmètre de protection des captages de Kerbotin et de Lihanteu de Saint-Avé. Les projets au sein du secteur d'OAP devront prendre en compte cette sensibilité dans leurs

choix d'aménagements, en particulier pour toute intervention susceptible d'affecter le fonctionnement hydraulique du secteur, en cohérence avec les prescriptions de l'arrêté de protection de captage.

Mobilités

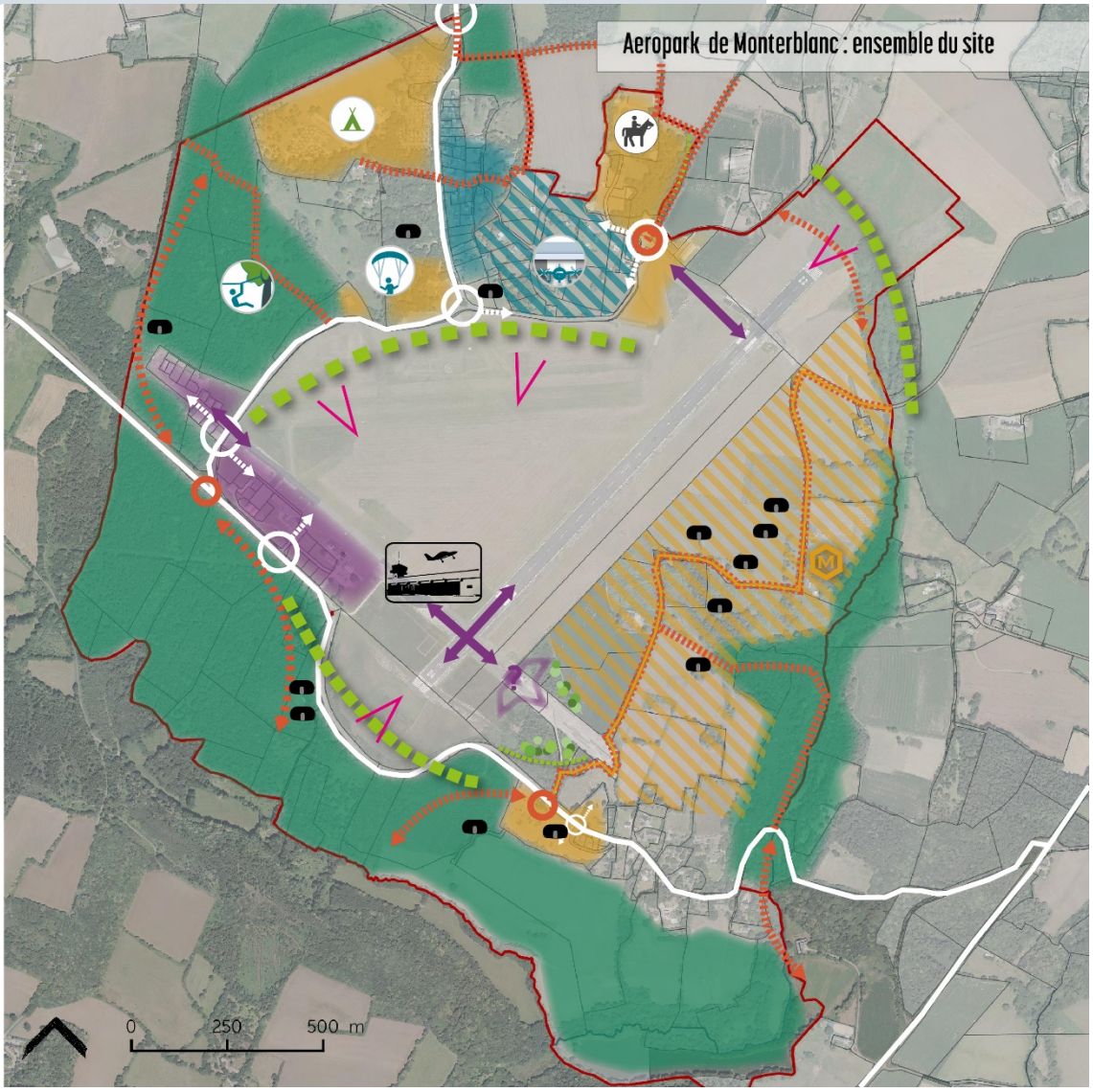
- Les voies doivent s'insérer dans l'environnement boisé, naturel et patrimonial.
- Les cheminements doux doivent être visibles et sécurisés et avoir un dimensionnement adapté aux usages supportés.
- Les voies principales routières doivent conserver des gabarits simples et mesurés (sauf nécessité de permettre le passage des avions).
- Les traversées des routes par les voies dédiées aux avions devront être sécurisées et pourront présenter des aménagements particuliers, visibles et adéquats.
- Les abords des voies seront traités en lien avec les ambiances végétales du site.
- La création d'une continuité piétonne tout autour du site sera recherchée à terme, afin de relier l'ensemble des secteurs et fonctions sur le site. Elle sera articulée aux circuits de randonnées à proximité.

Aménagements et programme

- Conforter les activités existantes et permettre leur développement
- Conforter les espaces résidentiels sans pour autant augmenter significativement le nombre de logements. L'objectif général est de permettre une évolution limitée des secteurs habités afin de ne pas concurrencer le bourg, en adaptant la stratégie aux caractéristiques de chacun d'entre eux.
- Permettre le renforcement mesuré de Kersimon en conservant une ambiance aérée et arborée. Les maisons devront s'insérer dans le style environnant et ne pas dénaturer les franges avec les espaces agricoles ou naturels.
- Le lotissement de Montairpark pourra continuer à accueillir des maisons avec hangars à avion uniquement. L'objectif est de maintenir cette offre d'habitat spécifique sur la commune, à côté de l'aéroport. Le lotissement de Montairpark ne devra donc pas accueillir un développement résidentiel classique et en concurrence avec le bourg.
- Positionné sur les balcons du Golfe du Morbihan, le secteur habité de Mangolérian n'a pas vocation à se renforcer, permettant ainsi le maintien de ses qualités paysagères.
- Autour du patrimoine aéronautique, du centre équestre et de leur cadre naturel de qualité, le pôle touristique, de loisirs et culturel pourra accueillir des nouveaux projets qui s'insèrent dans ces vocations et mettent en valeur les bâtiments existants, dans le respect du règlement de la zone (musée de l'espace ou de l'aéronautique par exemple), Le fonctionnement, les accès et le stationnement sur le site devront être finement étudiés en lien avec l'éventuel projet.

- Un espace de développement d'activités ou entrepôts connexes à la piste de l'aéroport pourra être développé en complémentarité de la zone économique. Il n'a pas vocation à accueillir des industries mais plutôt des entrepôts, des espaces sportifs, culturels ou de loisirs ou dédiés au fonctionnement du tourisme sur la zone à condition de ne pas générer de nuisances.
- Le parc d'activités de l'aérodrome a vocation à se renforcer sur ses limites actuelles. Les accès et découpage de lots peuvent être repensés pour optimiser la circulation des avions et les accès à la piste, facilitant l'accueil d'activités liées à l'aéronautique.
- La frange agricole et naturelle à l'Est devra conserver ses ambiances et sa qualité, à travers la préservation des paysages et la prévention des impacts environnementaux. Sa destination agricole est à conforter, mais ce site n'a pas vocation à accueillir des bâtiments et installations non indispensables à cet endroit pour l'exploitation des terres et/ou incohérents avec la proximité de l'aérodrome et la volonté de mise en valeur patrimoniale et paysagère du site (exemples : poulailler industriel, logement de fonction, etc.). L'objectif est ainsi de conserver un site stratégique autour du patrimoine naturel et militaire, dans un écrin d'espaces agricoles exploités.
- A l'ouest de Mangolérian, sur le site accueillant la chapelle et les halles, les éventuels constructions et aménagements devront respecter la vocation touristique, patrimoniale et historique du site. Point de départ de randonnées, accueil d'évènement ou de manifestations, ce balcon paysager sera un espace ludique, touristique et local, valorisant l'ensemble du grand site de l'OAP.

Schémas d'aménagement de l'OAP



Organiser les fonctions du site

- Conserver des espaces habités, peu denses et à vocation principale d'habitat
- Conforter un lotissement spécifique de maisons avec hangar à avion
- Conforter les espaces économiques, industriels et tertiaires de l'aéroport du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
- Préserver la possibilité d'un développement économique lié à l'aéroport autour de l'ancienne piste.
- Diversifier des espaces touristiques et de loisirs en lien avec la piste de l'aérodrome, le patrimoine architectural et naturel et les activités existantes
- Ecole de parachutage
- Centre équestre
- Projet d'accrobranche
- Hangars à avions
- Pôle d'hebergement touristique
- Site agricole maraicher existant

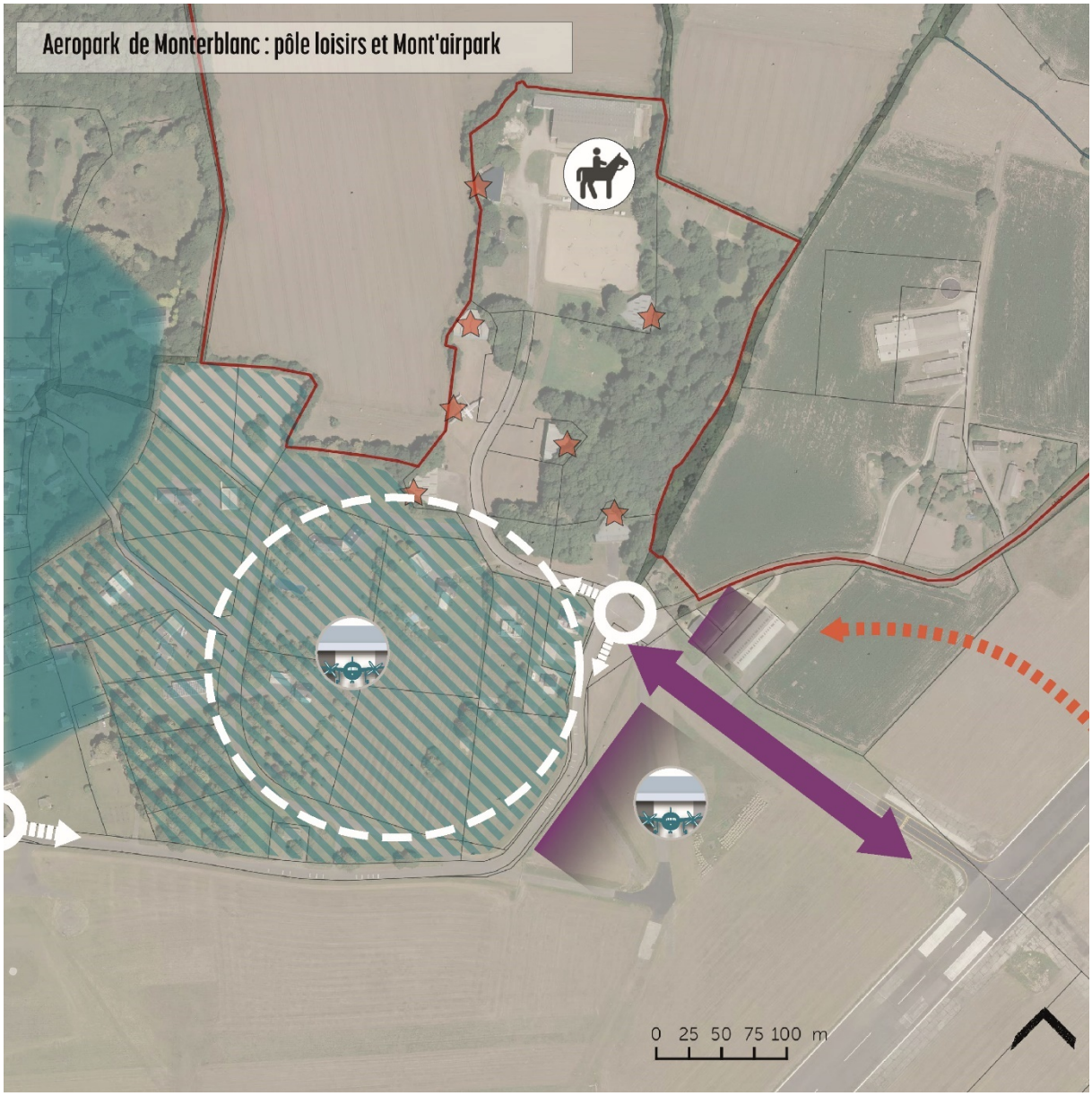
Protéger l'ambiance rurale et patrimoniale

- Conserver un espace agricole et favoriser son exploitation, en prenant en compte les sensibilités paysagères et patrimoniales du site
- Conserver la qualité des milieux naturels et notamment les bois.
- Interface naturelle ouverte à conserver
- Vue paysagère à valoriser
- Patrimoine militaire, bâti et aéronautique
- Rechercher le maintien d'une frange paysagère en s'appuyant sur la végétation existante

Gérer les déplacements

- Principaux accès à créer ou à conforter
- Principale voie routière
- Cheminement piéton à sécuriser et à promouvoir
- Intégrer la question des circulations agricoles à l'objectif de valorisation et d'aménagement des liaisons douces sur le site.
- Circulation des avions à conserver

ZOOM sur : Montairpark



Organiser les fonctions du site

- Conserver des espaces habités, peu denses et à vocation principale d'habitat
- Conforter un lotissement spécifique de maisons avec hangar à avion
- Principe d'implantation prioritaire le long de la voie. Privilégier une densité plus forte en entrée de zone.
- Centre équestre
- Hangars à avions
- Organiser les déplacements dans le lotissement de Monterpark
- Principaux accès à créer ou à conforter
- Principale voie routière
- Cheminement piéton à sécuriser et à promouvoir
- Circulation des avions à conserver
- Patrimoine militaire, bâti et aéronautique

Principes et objectifs :

- Conforter le lotissement de Montairpark, un tissu résidentiel aéré, adapté aux maisons avec hangars à avion. L'objectif est d'accueillir uniquement des logements avec un hangar et une accessibilité pour les avions.
- Les entrepôts doivent participer à la qualité du site et s'intégrer dans l'environnement.
- Les entrepôts ou hangars à avion doivent avoir accès à la piste (ou zone de trafic).
- Les maisons respecteront le règlement et devront s'insérer dans un tissu résidentiel ouvert et peu dense.
- L'espace stratégique pour le développement de hangars et d'entrepôts à proximité de la piste de l'aérodrome doit permettre l'accueil d'activités ou de services en lien avec le tourisme ou des loisirs ou autres équipements.
- L'implantation des bâtiments devra au plus proche de la voie et laisser une aire de trafic pour avion assez large. L'objectif est de conserver une accessibilité au lotissement de Montairpark

- L'espace de loisirs au Nord autour du centre équestre et des hangars patrimoniaux pourra accueillir d'autres activités connexes en lien avec les loisirs et la culture.
- Un projet de musée de l'espace ou de l'aéronautique pourra s'intégrer dans l'ambiance des bâtiments existants et sans dénaturer l'organisation, l'ambiance paysagère et les accès.
- Les bâtiments patrimoniaux pourront faire l'objet de traitements particuliers pour valoriser leurs espaces à proximité.

ZOOM sur : la zone d'activités de l'aéroport

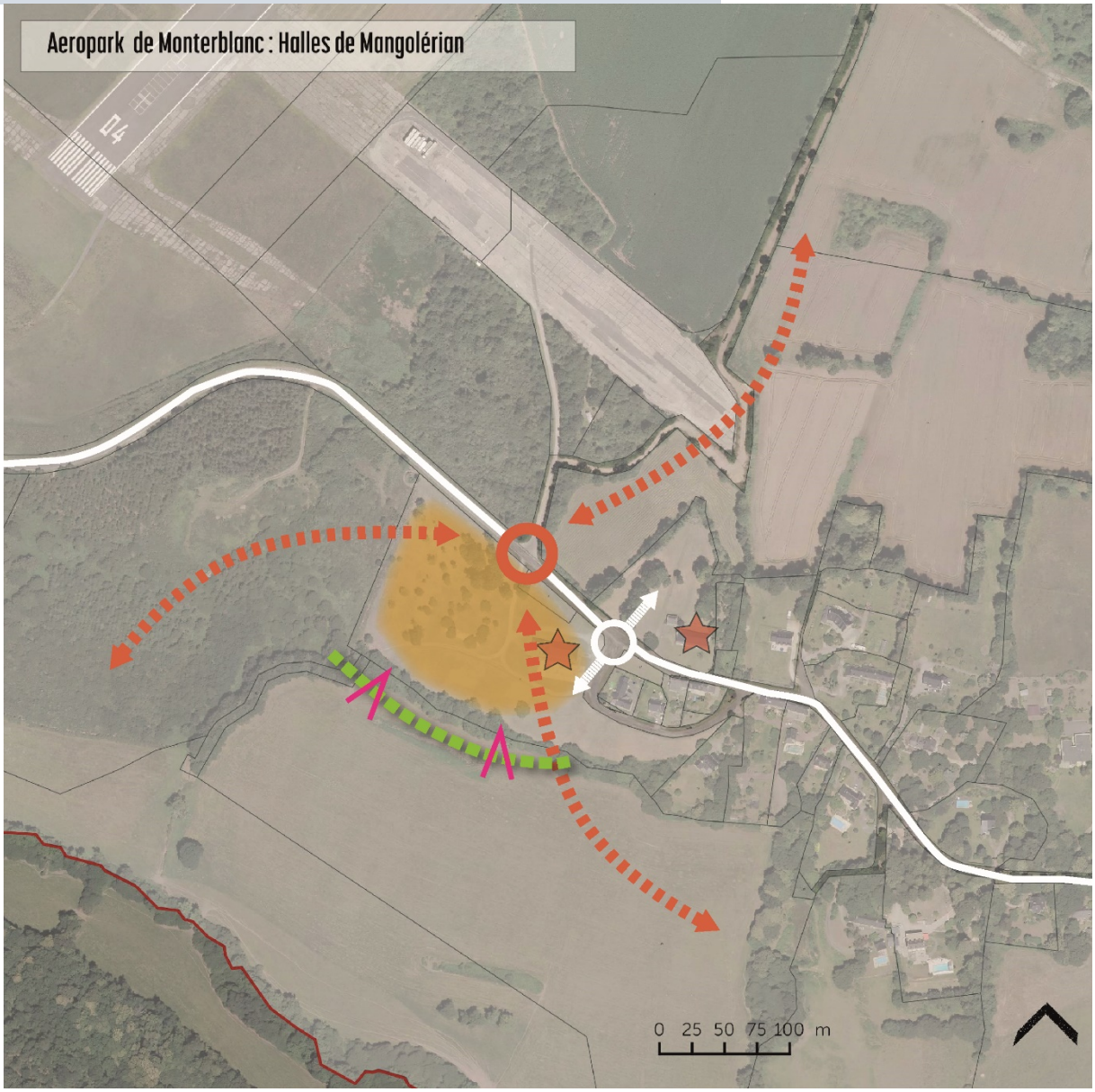
Organiser les fonctions du site

- Conserver une aire de trafic de l'aéroport
- Conserver des espaces bâtis stratégiques et optimisés
- Circulation des avions à conserver et traversées à sécuriser
- Principaux accès à créer ou à conforter
- Principale voie routière
- Cheminement piéton à sécuriser et à promouvoir

<u>Principes et objectifs :</u>

- Conforter la zone d'activités industrielles et tertiaires autour de l'aéroport.
- Permettre un redécoupage et une meilleure accessibilité des parcelles pour les avions notamment.
- Conserver une aire de trafic (tarmac) pour le bon fonctionnement de la zone.

Zoom sur : Mangolerian



Organiser les fonctions du site

- Valoriser un espace de loisirs et de convivialité, accessible et paysager
- Patrimoine militaire, bâti et aéronautique
- Interface naturelle ouverte à conserver
- Vue paysagère à valoriser
- Principaux accès à créer ou à conforter
- Principale voie routière
- Cheminement piéton à sécuriser et à promouvoir
- Circulation des avions à conserver

<u>Principes et objectifs :</u>

- Créer un espace stratégique de départ des chemins de randonnée. Associer du stationnement et d'autres modes de déplacements.
- Valoriser les vues et la notion de balcon sur le Golfe.
- Permettre la transformation des halles de Mangolerian et conserver l'histoire du site.