



COMMUNE DE MUZILLAC
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce 3

Vu pour être annexé à la délibération en date du :	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	4
INTRODUCTION	5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'HABITAT	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'ACTIVITES, DE SPORTS ET DE LOISIRS	31

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

L'Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme édicte que : « le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

En application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, « 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.

1. EN CE QUI CONCERNE L'AMENAGEMENT, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT, elles 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 communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

INTRODUCTION

I . ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

I . A . CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS

I . A . 1 . Insertion dans le tissu urbain existant :

La volonté communale est d'assurer l'insertion des espaces libres interstitiels et des 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 fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

I . A . 2 . Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace :

Les OAP concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de mixité sociale (15% de logements à prix maîtrisés) et de densité (24 logements à l'hectare en moyenne en habitat collectif, 15 logements à l'hectare en moyenne en habitat individuel), et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettent d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

I . B . ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

I . B . 1 . Insertion dans le maillage existant :

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

I . B . 2 . Cheminements doux :

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux voies existantes en périphérie du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Les aménagements favoriseront l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

I . C . MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

I . C . 1 . Trame hydraulique :

La trame des fossés existants sur les secteurs d'aménagement identifiés 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.

Les tracés des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

I . C . 2 . Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés remarquables identifiés sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation de végétaux de la même espèce en proportion au moins équivalente à celle détruite sur des secteurs propices à leur développement.

II . PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté communale est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de programmation particulière entre les différents secteurs présentant une orientation d'aménagement et de programmation. Cela se justifie notamment aux vues de faibles surfaces en extension prises sur l'agriculture (moins de 10 hectares dont la moitié dans le périmètre de la ZAC de la Lande Baule qui fait l'objet d'une DUP).

Enfin, il est à noter que la réalisation de chaque programme sera rendue possible si celle-ci s'effectue en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi, l'urbanisation de chaque secteur en extension sera soumise à l'urbanisation prioritaire des secteurs en continuité de l'urbanisation existante.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'HABITAT

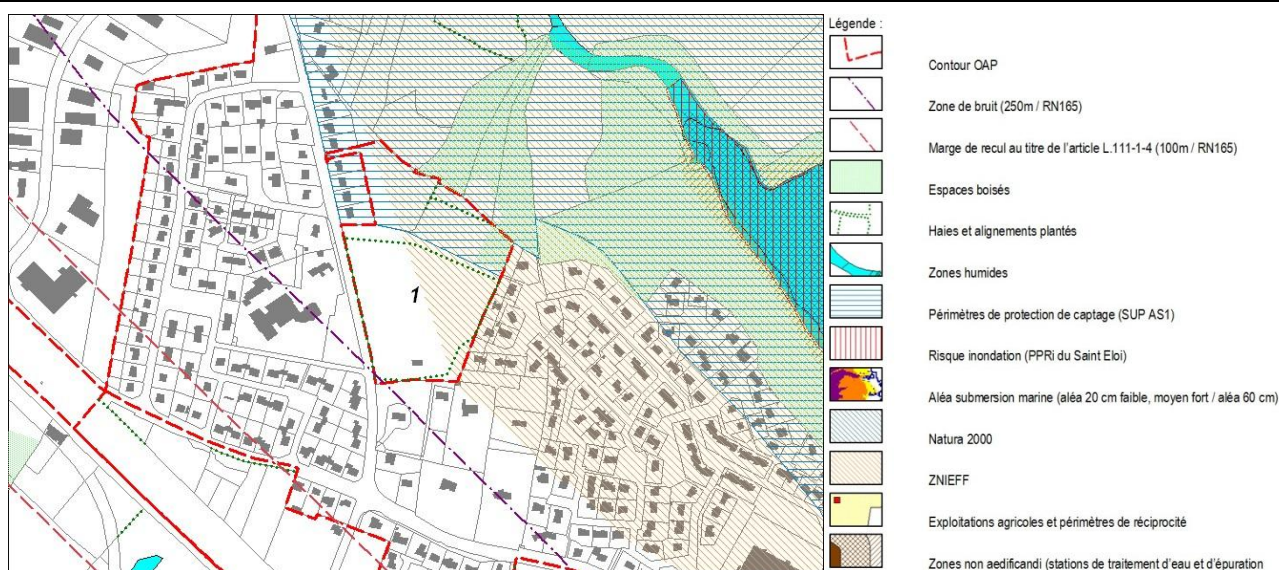
Secteur 1 : Plateau d'Hinzal

CONTEXTE

SITUATION :

Actuellement à vocation sportive (Sud du secteur) et agricole (Nord du secteur) et non bâti, le secteur Jean Mermoz est situé à environ 900 mètres du rond-point du Parc. Le périmètre de l'OAP comprend à la fois le terrain de sport, qui occupe les $\frac{3}{4}$ du site au Sud, et un espace cultivé, qui occupe $\frac{1}{4}$ du site au Nord. L'objectif est de pouvoir requalifier l'emprise des terrains de sport en quartier à vocation d'habitat dès lors que les équipements auront été transférés en zone urbanisée et à urbaniser à vocation sportive et de loisirs (voir OAP n°13).

Le secteur est accessible depuis la rue Jean Mermoz, qui borde l'Ouest du site et constitue la principale voie d'accès. Cet espace non bâti participant de l'enveloppe agglomérée peut être dédié à l'accueil de logements, d'équipements de loisirs et de stationnement, notamment en lien avec le collège public Jean Rostand.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations d'habitat groupé dont quelques maisons de villes et mitoyennes réalisées notamment par un bailleur social ;
- Un axe de circulation structurant à l'Ouest : la rue Jean Mermoz reliant l'avenue du Parc au Sud (RD765) et les échangeurs accédant à la RN165 ;
- Un projet d'extension du collège public Jean Rostand nécessitant une réflexion sur le renforcement des capacités de stationnement. Un projet d'extension de la zone d'activités d'Hinzal à l'Ouest.
- Présence d'un cheminement doux traversant le secteur d'Est en Ouest.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Secteur concerné par un périmètre de protection de captage éloigné (SUP AS1) au Nord ;
- Présence de la ZNIEFF Vallées de Kervily et du Tohou à l'Est ;
- Extrémité Sud du secteur concernée par la zone de bruit de la RN165 (bande de 250m) ;
- Présence de boisements ponctuels et de haies bocagères discontinues.

**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

- 1 accès principal pour les déplacements motorisés rue Jean Mermoz.
- 2 accès secondaires pour les déplacements motorisés : 1 rue Jean Mermoz et 1 rue Marie Le Franc.
- 1 aire de stationnement mutualisée avec le collège Jean Rostand.
- Des accès pour les déplacements doux connectant la rue Jean Mermoz et la rue Marie Le Franc.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Les transitions végétales pourront être
- 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.



- périmètre du secteur d'OAP
- ➡ accès principal
- ➡ accès secondaire
- ⋯ cheminement doux à renforcer
- ~ transition végétale à créer
- frange boisée à conserver
- aire de stationnements à créer et à mutualiser avec le collège
- espace de loisirs

0 1000 m



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Individuel et collectif en renouvellement et en extension de l'urbanisation
Surface concernée par l'OAP	3,58 ha
Surface disponible	2,98 ha (2,35 en renouvellement et 0,63 en extension)
Densité estimée	15 logts/ha en individuel et 24 logts/ha en collectif
Nombre de logements potentiels estimés	46 logements en renouvellement et 11 logements en extension soit 57 logements
Minimum de logements à prix maîtrisés	9 logements

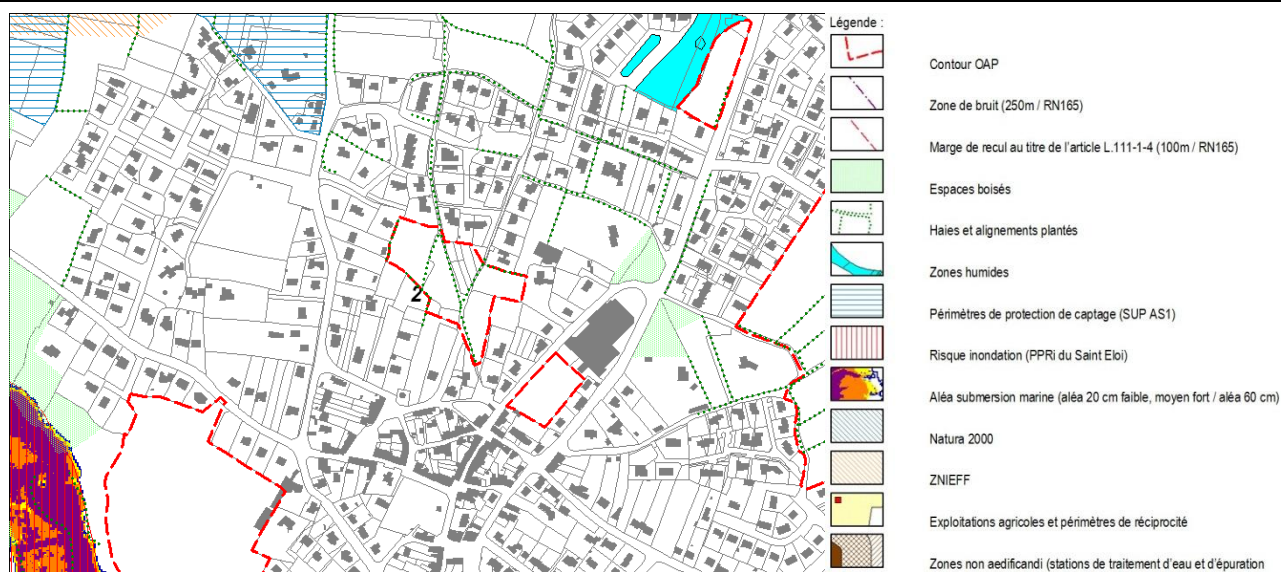
Secteur 2 : Bourg Pol

CONTEXTE

SITUATION :

Actuellement composé de 3 emprises non bâties, le secteur Gutengerg est situé à proximité immédiate de Bourg Pol et à 600 mètres du centre-ville. Le périmètre de l'OAP comprend des espaces naturels et fonds de jardins. L'objectif est de pouvoir urbaniser ces espaces interstitiels à vocation d'habitat dès lors que les capacités de desserte du cœur d'îlot existent encore.

Les trois secteurs sont accessibles depuis la rue de Berric à l'Ouest, les rues de Gutenberg et de la Bonne Fontaine à l'Est, et le chemin des Rossignols au Sud, qui constituent les principales voies d'accès. Ces espaces non bâtis participant de l'enveloppe agglomérée peuvent être dédié à l'accueil de logements.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations d'habitat groupé ;
- La centralité de Bourg Pol caractérisée par un tissu plus dense et plus ancien de type maisons de villes et mitoyennes ;
- Deux axes de circulation structurants : La rue de Berric à l'Ouest, la rue de la Bonne Fontaine à l'Est, reliant Bourg Pol au Sud puis le centre-ville ;
- Présence de cheminements doux traversant le secteur du Nord au Sud, Impasse des Jardins de Bourg Pol

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Secteur Nord concerné par la proximité immédiate d'une zone humide ;
- Présence de boisements ponctuels et de haies bocagères.



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 à privilégier.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 4 accès principaux pour les déplacements motorisés : 1 rue de Berric, 1 rue de la Bèche, 1 rue Gutenberg et 1 rue de la Bonne Fontaine.
- Des accès pour les déplacements doux connectant la rue Gutenberg et l'impasse des jardins.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Transition végétale à créer pour assurer l'insertion de l'opération longeant la rue de la Bonne Fontaine.
- 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.



- périmètre du secteur d'OAP
- accès principal
- accès secondaire
- cheminement doux à renforcer
- ~ transition végétale à créer

0 1000 m



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
Programmation de l'aménagement	Individuel et collectif en renouvellement de l'urbanisation
Surface concernée par l'OAP	1,98 ha
Surface disponible	1,98 ha en renouvellement
Densité estimée	15 logts/ha en individuel et 24 logts/ha en collectif
Nombre de logements potentiels estimés	15 logements individuels et 24 logements collectifs soit 39 logements
Minimum de logements à prix maîtrisés	6 logements

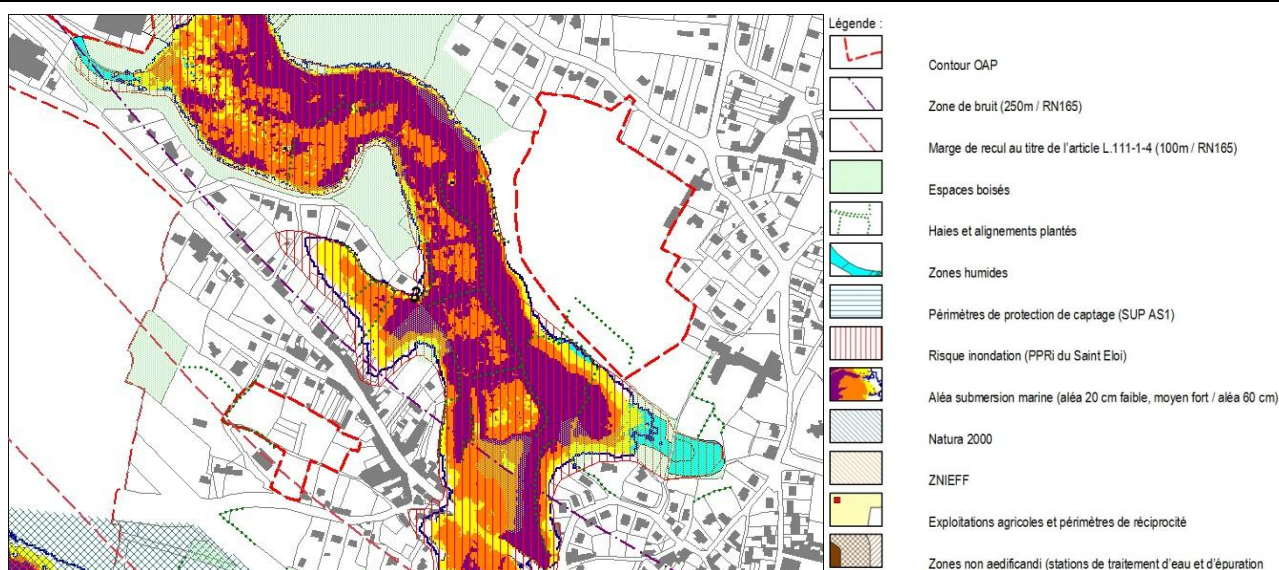
Secteur 3 : Coteaux Saint-Eloi / Bellevue

CONTEXTE

SITUATION :

Actuellement composé de 2 emprises non bâties, le secteur Pen Mur / Le Moulin est situé entre 300 et 500 mètres du centre-ville. Le périmètre de l'OAP comprend des espaces naturels et fonds de jardins. L'objectif est de pouvoir urbaniser ces espaces en extension de l'agglomération, à vocation d'habitat dès lors que les capacités de desserte sont assurées.

Les deux secteurs sont accessibles depuis l'allée de Penn Mur au Nord pour le premier et depuis la rue de Bellevue au Sud pour le second, qui constituent les principales voies d'accès permettant d'accéder à la rue de Penesclus. Ces espaces non bâtis concomitant de l'agglomération peuvent être dédié à l'accueil de logements.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations individuelles et quelques opérations d'habitat groupé ;
- Une amorce de centralité à la jonction de la rue de Penesclus et du Pont Saint-Eloi caractérisée par un tissu plus dense et plus ancien de type maisons de villes et mitoyennes, et la présence de quelques commerces ;
- Deux axes de circulation structurants : L'allée de Penn Mur pour le secteur Nord, la rue de Penesclus pour le secteur Sud reliant le centre-ville ;
- Présence de quelques amorces de cheminements doux, sans continuités.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Secteurs non concernés mais situés à proximité du risque inondation (PPRI du Saint-Eloi), de l'aléa submersion marine (aléa 20 cm faible, moyen fort / aléa 60 cm), de zones humides ;
- Secteur Sud concerné par la zone de bruit de la RN165 (bande de 250m) ;
- Présence de haies bocagères ponctuelles, proximité de franges boisées.



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 à privilégier.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 2 accès principaux pour les déplacements motorisés : 1 rue de Bellevue et 1 allée de Pen Mur.
- 4 accès secondaires pour les déplacements motorisés : 1 allée de Pen Mur, 1 rue du Pré de la Croix, 1 sur la RD 20.
- Des accès pour les déplacements doux connectant la rue de Pen Mur, la rue du Pré de la Croix et la rue Saint-Goustan ainsi que des accès connectant la rue de Bellevue et la RD 20.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- 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.



- périmètre du secteur d'OAP
- Classement en zone Ubb
- accès principal
- accès secondaire
- cheminement doux à créer
- transition végétale à créer
- frange boisée à préserver
- bassin de rétention existant

0 1000 m



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
Programmation de l'aménagement	Individuel et collectif en extension de l'urbanisation
Surface concernée par l'OAP	5,50 ha
Surface disponible	5,50 ha en extension
Densité estimée	15 logts/ha en individuel et 24 logts/ha en collectif
Nombre de logements potentiels estimés	41 logements individuels et 66 logements collectifs soit 107 logements
Minimum de logements à prix maîtrisés	16 logements

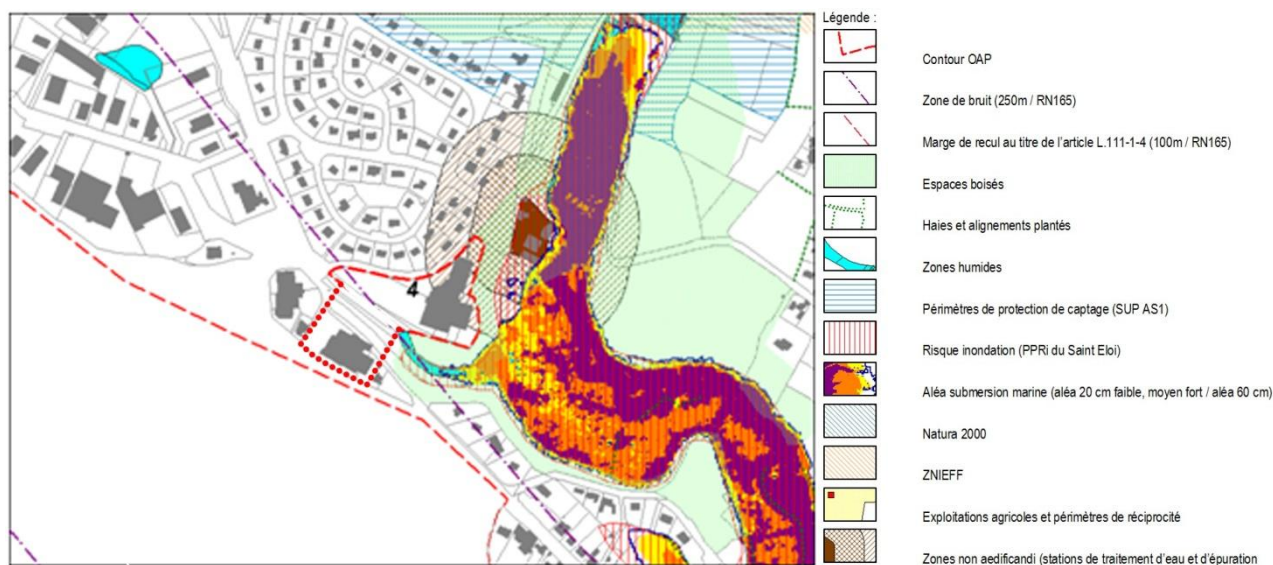
Secteur 4 : Le Parc

CONTEXTE

SITUATION :

Actuellement composé d'une emprise bâtie occupée par l'ancienne usine SMRF Graphique, dont la maîtrise foncière publique est assurée par Arc Sud Bretagne, le secteur de la Cascade est situé à proximité immédiate du rond-point du Parc. L'objectif est de pouvoir requalifier cette emprise en quartier à vocation d'habitat alliant une réflexion sur la réalisation d'une résidence hôtelière / personnes âgées / habitat adapté, etc.

Le secteur est accessible directement depuis le rond-point du Parc et bénéficiera de l'aménagement prochain du secteur adjacent au Sud dont le projet de requalification prévoit la réalisation de cellules commerciales et d'une trentaine de logements.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations d'habitat groupé ;
- Une situation en entrée de ville marquée par la conjonction de trois axes de circulation structurant : l'avenue du Parc au Nord-Ouest (RD765), la rue de Penesclus au Sud-Est (RD20) et la route d'Ambon au Sud-Ouest (RD20) en lien avec les échangeurs accédant à la RN165 ;
- Un projet de requalification de l'ancien supermarché avec création de cellules commerciales et d'une trentaine de logements qui bénéficiera à l'attractivité du quartier.
- Présence de cheminements doux aménagés le long des axes de circulation permettant d'accéder aux commerces et à l'aire de covoiturage situés à proximité du rond-point du Parc

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Secteur non concerné mais situé à proximité du risque inondation (PPRi du Saint-Eloi), de l'aléa submersion marine (aléa 20 cm faible, moyen fort / aléa 60 cm), de zones humides ;
- Partie Nord du secteur situé dans un rayon de 100m, extrémité Nord du secteur située dans un rayon de 50m autour de l'usine de traitement d'eau potable ;
- Extrémité Sud du secteur concernée par la zone de bruit de la RN165 (bande de 250m)
- Proximité de franges boisées.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI**

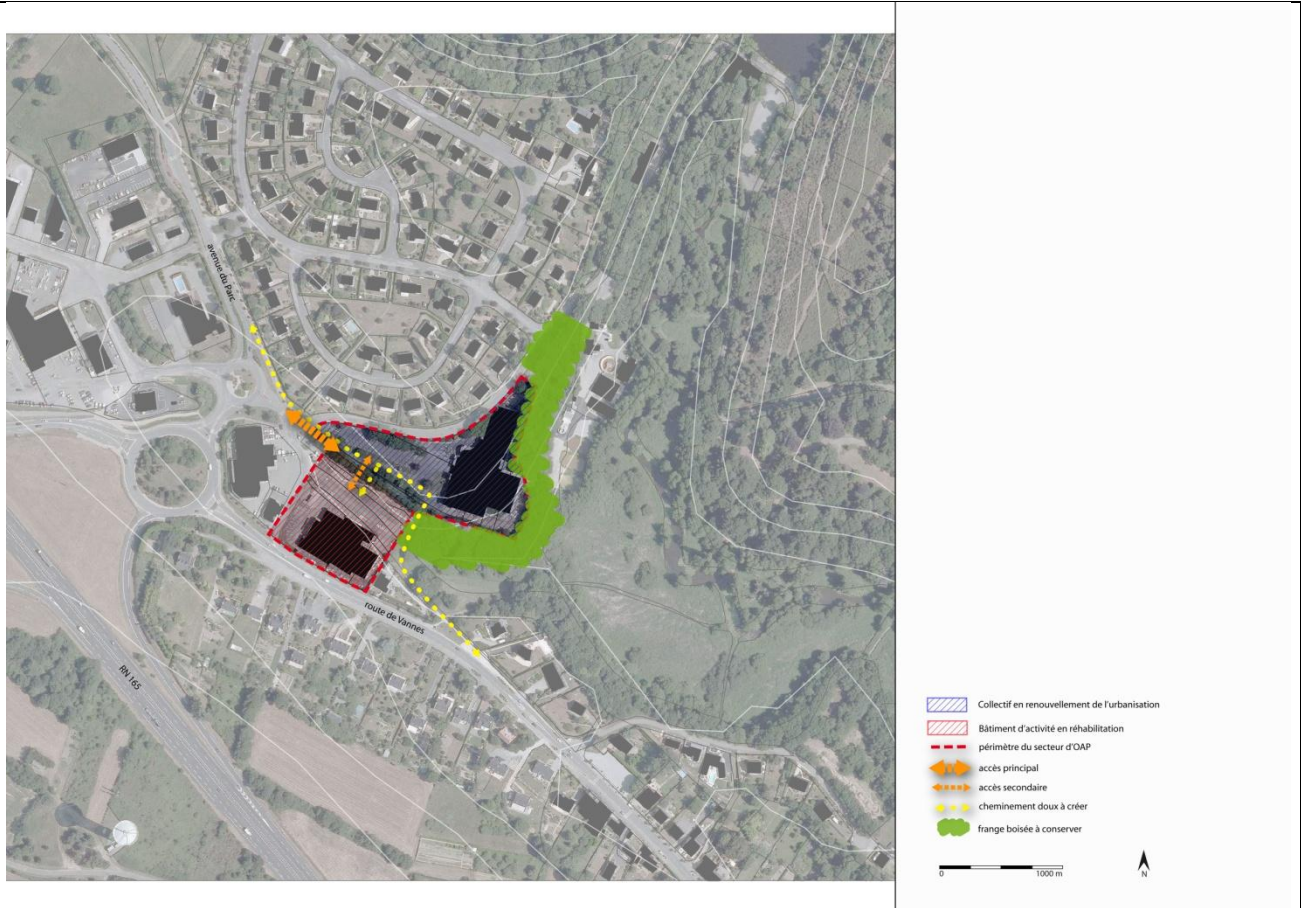
- Implantation du bâti prenant en compte de : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud à privilégier.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès principal pour les déplacements motorisés avenue du Parc.
- 1 accès secondaire pour les déplacements motorisés.
- 1 accès pour les déplacements doux connectant l'allée de la Cascade, la route de Vannes et l'avenue du Parc.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- 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.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Collectif en renouvellement de l'urbanisation
Surface concernée par l'OAP	1,08 ha
Surface disponible	1,08 ha en renouvellement
Densité estimée	24 logts/ha en collectif
Nombre de logements potentiels estimés	26 logements collectifs
Minimum de logements à prix maîtrisés	4 logements

Secteur 5 : La Lande Baule / Hinly / Guernehue

CONTEXTE

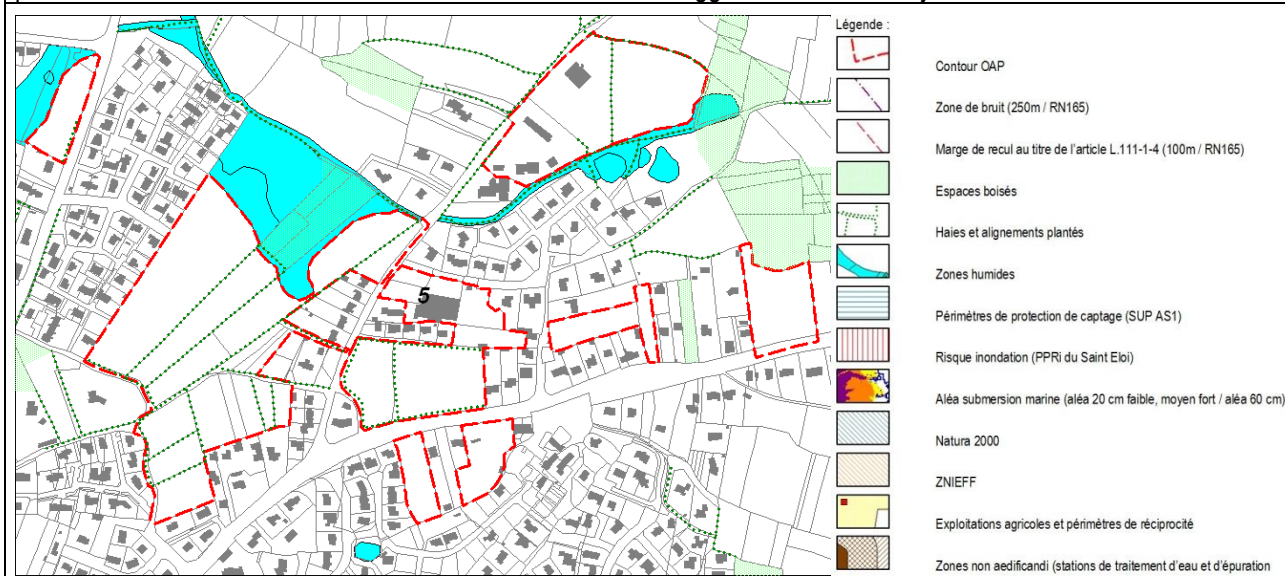
SITUATION :

Actuellement composé de 7 emprises, le secteur La Lande Baule / Hinly / Guernehue est situé à l'Est de l'agglomération, entre 700 mètres et 1,5 km du centre-ville. Le périmètre de l'OAP comprend :

- Le site de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Lande Baule à l'Ouest dont le projet prévoit la réalisation de 80 logements mixtes environ ;
- Le site du Centre Communal d'Action Sociale au Nord (CCAS), dont un projet de requalification portée par Arc Sud Bretagne pourrait adjoindre un secteur non bâti à son extrémité Est, de maîtrise foncière communale ;
- Le site du Hinly au Centre composé à la fois d'espaces naturels, de fonds de jardins non bâtis et de bâtiments de stockage à usage d'activités pouvant faire l'objet d'un projet de requalification ;
- Les 4 sites de Guernehue constitués à la fois d'espaces naturels et fonds de jardins, ainsi que d'un espace agricole non bâtis à l'extrémité Est.

L'objectif est de pouvoir intégrer le projet de ZAC, de requalifier les emprises à usage social et d'activités, d'urbaniser les espaces interstitiels dès lors que les capacités de desserte des cœurs d'îlot existent encore et d'y adjoindre deux sites en extension de l'urbanisation dans le souci d'un aménagement cohérent à l'échelle du quartier, dédié principalement à de l'habitat.

Le secteur est accessible depuis les rues du Hinly et de Guernehue (RD20), qui se rejoignent en rue du Stade au Sud (RD20), permettant d'accéder au centre-ville. A l'extrémité Est de la rue de Guernehue, un rond-point déjà réalisé permettra d'accéder à terme à la voie de contournement Est d'agglomération et de rejoindre la RN165 au Sud.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations d'habitat groupé et quelques opérations individuelles ;
- Une situation en entrée de ville marquée par la conjonction de trois axes de circulation structurant : la rue du Hinly au Nord, la rue de Guernehue à l'Est (RD20) et la rue du Stade au Sud (RD20).
- Le contournement Est d'agglomération est en lien direct avec l'extrémité Est du secteur, via un rond-point rue de Guernehue, permettant d'accéder à la RN165 au Sud ;
- Un projet de requalification d'un site à vocation sociale (CCAS) qui permettra de mieux intégrer cet équipement à la ville, de faciliter les déplacements et de l'inscrire dans un projet cohérent de revalorisation de l'entrée de ville ;
- Absence de cheminements doux aménagés le long des axes de circulation permettant d'accéder au CCAS au Nord, au centre-ville au Sud.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Secteur non concerné mais situé à proximité de zones humides ;
- Présence de haies bocagères et proximité de franges boisées ;

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI**

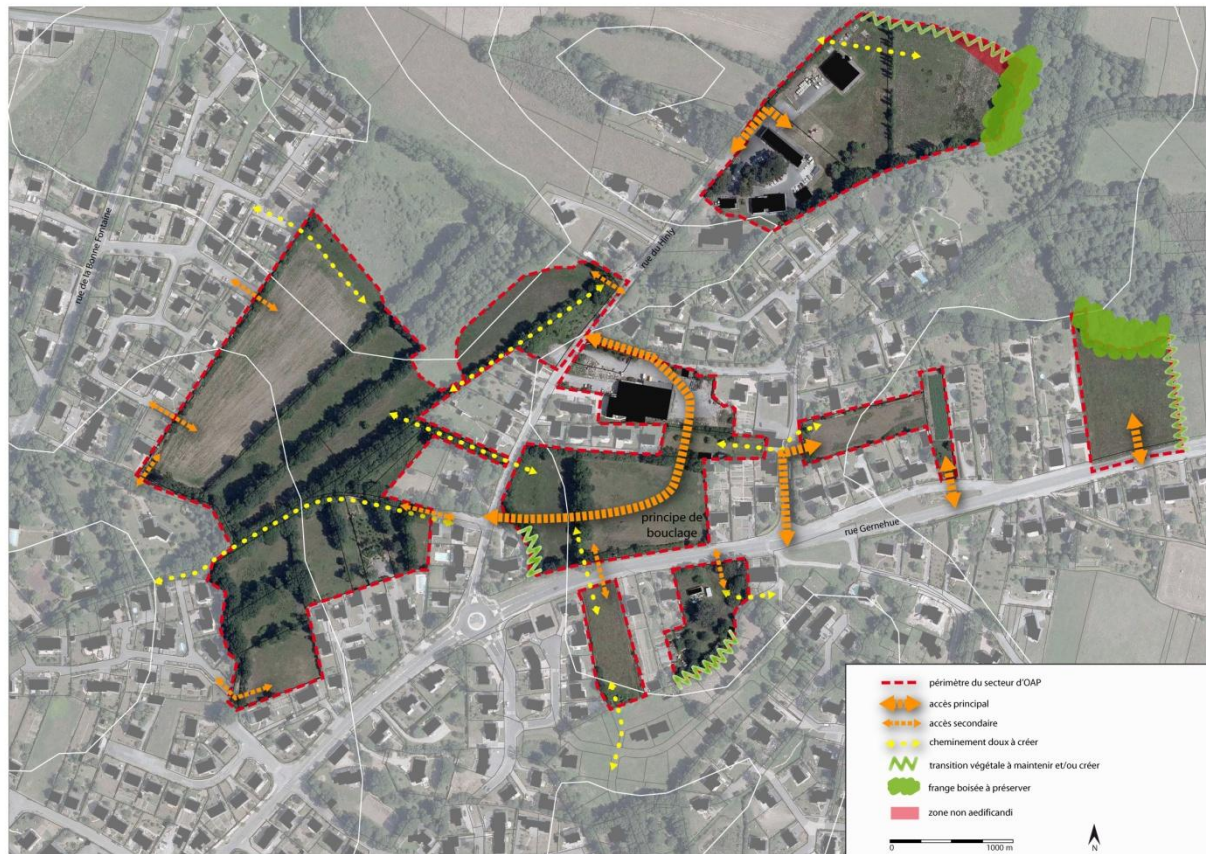
- Implantation du bâti prenant en compte de : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud à privilégier.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.
- Une zone non aedificandi est présente sur la partie nord du secteur, elle correspond à la zone tampon de la future route départementale

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 6 accès principaux pour les déplacements motorisés : 3 route de Hinly et 3 rue de Gerneheu.
- Des accès pour des liaisons douces permettant de connecter les différents secteurs et d'assurer une perméabilité entre les différents quartiers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- 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.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Individuel et collectif en renouvellement et en extension de l'urbanisation
Surface concernée par l'OAP	12,67 ha
Surface disponible	12,67 ha (3,44 ha en renouvellement et 9,23 en extension)
Densité estimée	15 logts/ha en individuel et 24 logts/ha en collectif
Nombre de logements potentiels estimés	149 logements individuels et 66 logements collectifs soit 215 logements
Minimum de logements à prix maîtrisés	32 logements

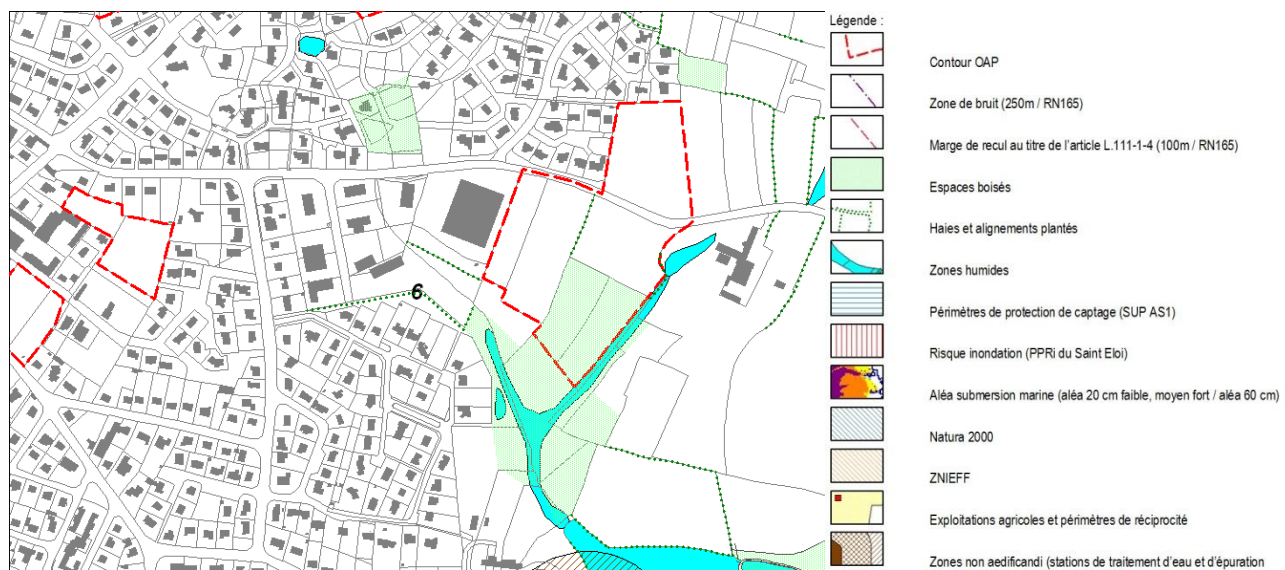
Secteur 6 : Park Douar Mor / Questanette

CONTEXTE

SITUATION :

Actuellement composé d'une emprise non bâtie, le secteur Park Douar Mor / Questanette est situé à 1 km du centre-ville, à l'extrémité Est de l'agglomération. Le périmètre de l'OAP comprend des espaces naturels et agricoles. L'objectif est de pouvoir urbaniser ces espaces en extension de l'agglomération, à vocation d'habitat dès lors que les capacités de desserte sont assurées.

Ce secteur est accessible depuis la route de Questanette qui traverse le site d'Est en Ouest et constitue la principale voie d'accès. Ces espaces non bâtis concomitant de l'agglomération peuvent être dédié à l'accueil de logements. Une attention particulière devra être portée sur le traitement des franges adjacentes à la zone d'activités de Questanette située à l'Ouest du secteur.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations d'habitat groupé ;
- Une zone d'activités à vocation artisanale implantée à l'Ouest du site, insérée dans le tissu urbain de l'agglomération ;
- Un axe de circulation structurant : la route de Questanette en lien avec la rue du Stade à l'Ouest, reliant le centre-ville ;
- Présence de quelques amorces de cheminements doux, sans continuités.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Secteurs non concernés mais situés à proximité de zones humides au Sud ;
- Présence de haies bocagères ponctuelles, proximité de franges boisées.



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 à privilégier.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès pour les déplacements motorisés connectant les 2 secteurs via la route de Questanette.
- Des accès pour les déplacements doux connectant la route de Questanette, la rue et l'impasse des Sternes ainsi que la rue Georges Sand.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- 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.



- périmètre du secteur d'OAP
- orange arrow access principal
- yellow dashed line cheminement doux à créer
- green wavy line transition végétale à créer
- green solid line frange boisée à préserver
- pink rectangle espace tampon

0 1000 m



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Programmation de l'aménagement	Individuel et collectif en extension de l'urbanisation
Surface concernée par l'OAP	4,38 ha
Surface disponible	4,38 ha en extension
Densité estimée	15 logts/ha en individuel et 24 logts/ha en collectif
Nombre de logements potentiels estimés	33 logements individuels et 53 logements collectifs soit 85 logements
Minimum de logements à prix maîtrisés	13 logements

Secteur 7 : Victor Hugo / Pont Borec / Général de Gaulle

CONTEXTE

SITUATION :

Actuellement composé de 3 emprises non bâties, le secteur Victor Hugo / Pont Borec / Général de Gaulle est situé au Sud-Est de l'agglomération, entre 700 et 900 mètres du centre-ville. Le périmètre de l'OAP comprend des espaces naturels et de fonds de jardins, ainsi qu'une emprise à usage d'activités pouvant faire l'objet d'un projet de requalification.

L'objectif est de pouvoir requalifier l'emprise à usage d'activités, d'urbaniser les espaces interstitiels dès lors que les capacités de desserte des cœurs d'îlot existent encore et d'y adjoindre un site en extension de l'urbanisation dans le souci d'un aménagement cohérent à l'échelle du quartier, dédié principalement à de l'habitat.

Le secteur est accessible depuis les rues Victor Hugo au Nord, du Général de Gaulle au Sud-Ouest et du Pont Borec au Sud, qui se rejoignent au rond-Point du Général de Gaulle, concerné par le projet de contournement Est d'agglomération, et qui permet de rejoindre les échangeurs de la RN165.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations d'habitat groupé et quelques opérations individuelles ;
- Une situation en entrée de ville marquée par la conjonction de trois axes de circulation structurants : la rue Victor Hugo au Nord, la rue du Général de Gaulle au Sud-Ouest et la rue du Pont Borec au Sud ;
- Un projet de contournement Est d'agglomération en cours de réalisation en lien direct avec l'extrémité Est du secteur, via le rond-point du Général de Gaulle, permettant d'accéder aux échangeurs de la RN165 ;
- Présence de quelques amorces de cheminements doux, sans continuités.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Partie Est du secteur non concernée mais située à proximité d'un rayon de 100m / 50m autour de la station d'épuration ;
- Secteurs Sud concernés par la zone de bruit de la RN165 (bande de 250m) ;
- Proximité de franges boisées.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT****FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI**

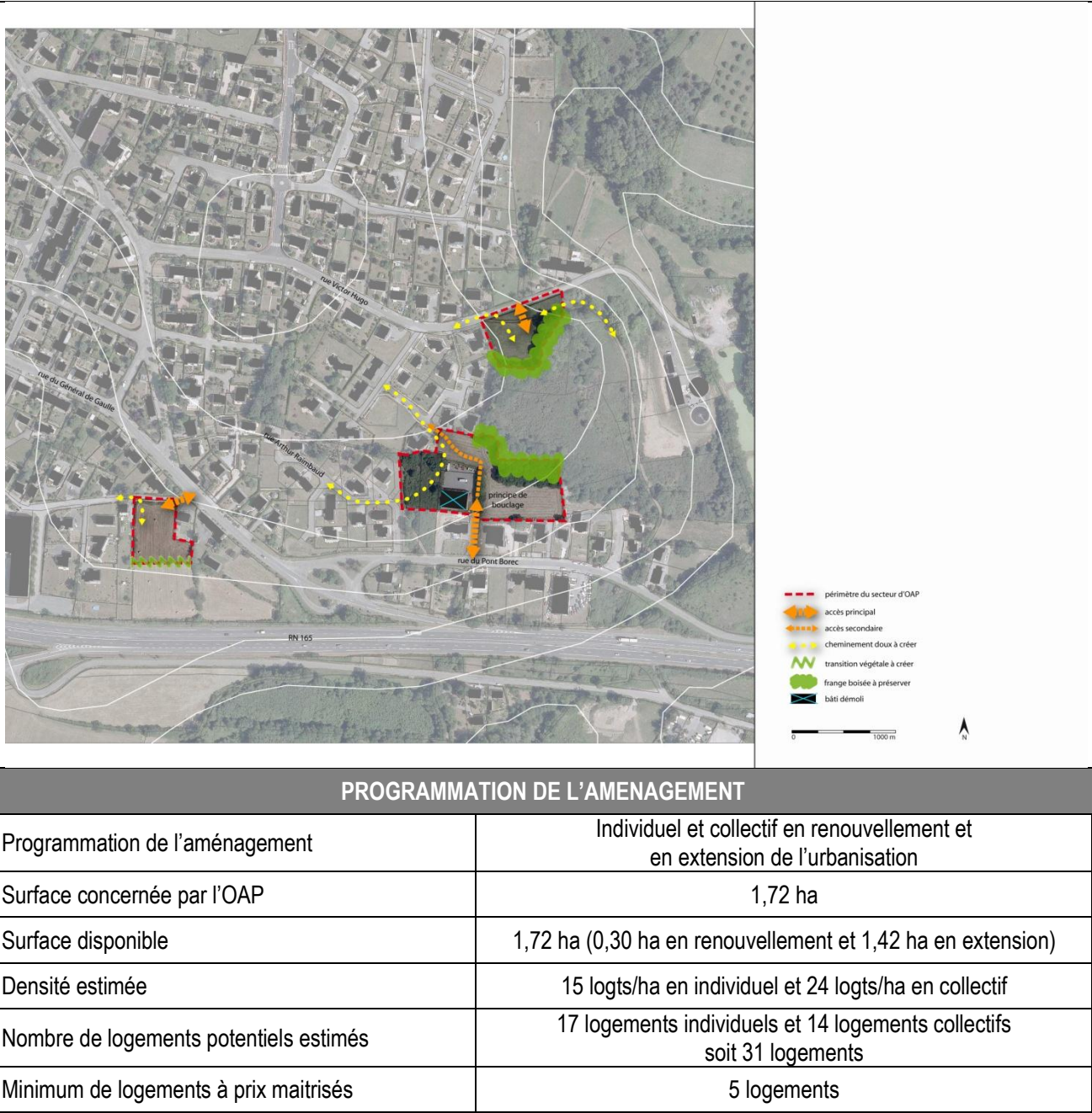
- Implantation du bâti prenant en compte de : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud à privilégier.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 3 accès principaux pour les déplacements motorisés : 1 rue du Général de Gaulle, 1 rue du Pont Borec et 1 rue Victor Hugo.
- Des accès pour des liaisons douces permettant de connecter les différents secteurs et d'assurer une perméabilité entre les différents quartiers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- 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.



Secteur 8 : Renouvellement urbain de centre-bourg de Muzillac

CONTEXTE

SITUATION :

Dans le cadre d'une étude de renouvellement urbain, le centre bourg de Muzillac a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en vue de valoriser et repenser un secteur urbain dense qui présente du bâti dégradé. Ce secteur à enjeu situé entre les rues du couvent, la grande rue, la rue Saint-Eloi et la rue d'Armorique.



— Périmètre de l'étude

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire dense et de nombreux commerces en rez-de-chaussée ;
- Une situation en cœur de ville, desservie principalement par la D20, axe structurant du centre-bourg, et par les rues du couvent, rue Saint-Eloi et rue Grande rue ;
- Des espaces de lien social présents (place du marché) souvent ponctués par la présence d'aires de stationnement.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Pas de spécificité particulière



Etude de renouvellement urbain du centre-bourg de Muzillac

Proposition d'un schéma pour les Orientations d'Aménagement de
Programmation du PLU en cours de révision

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre du secteur d'OAP |  | Espace libre à valeur patrimoniale à préserver et mettre en valeur |
|  | Futur espace libre dont la constructibilité est limitée |  | Espace libre pouvant être construit |
|  | Construction ou partie de la construction dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées |  | Principe de cheminement piéton à créer |
| | |  | Perméabilité à créer dans les immeubles |



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'ACTIVITES, DE SPORTS ET DE LOISIRS

Secteur 9 : Espace Littoral

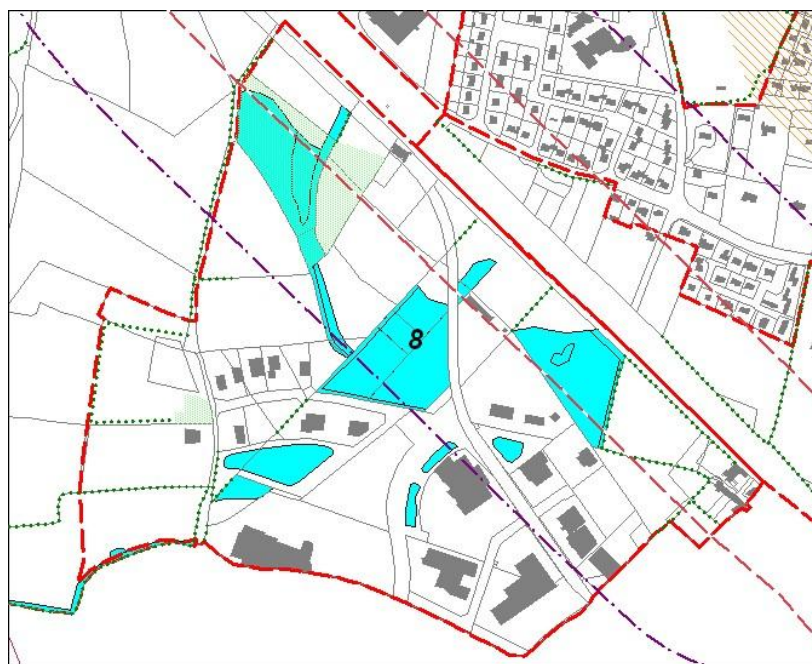
CONTEXTE

SITUATION :

Située à l'entrée Ouest de la commune, le Parc d'Activités Espace Littoral se trouve à la fois sur le territoire communal de Muzillac et celui d'Ambon. Il se trouve le long de la RN 165, axe structurant pour le département du Morbihan et la Bretagne à une altitude comprise entre 20 et 40 m. Ce secteur est en contre-bas par rapport à la RN 165.

L'objectif est d'assurer l'extension qualitative de la zone d'activités et son intégration dans le milieu environnant.

Le périmètre de l'OAP s'étend sur 38,7 ha.



Légende :

- Contour OAP
- Zone de bruit (250m / RN165)
- Marge de recul au titre de l'article L.111-1-4 (100m / RN165)
- Espaces boisés
- Haies et alignements plantés
- Zones humides
- Périmètres de protection de captage (SUP AS1)
- Risque inondation (PPRI du Saint-Elbi)
- Aléa submersion marine (aléa 20 cm faible, moyen fort / aléa 60 cm)
- Natura 2000
- ZNIEFF
- Exploitations agricoles et périmètres de réciprocité
- Zones non aedificandi (stations de traitement d'eau et d'épuration)

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Secteur accessible par la RN 165 depuis une sortie spécifiquement dédiée à la zone d'activités.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Des zones humides sont présentes sur le secteur d'études.
- Un secteur présentant des boisements et des linéaires boisés.
- Un secteur à proximité d'espaces agricoles.
- Un secteur non traversé par une continuité écologique jouant un rôle relatif dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue à l'échelle communale.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

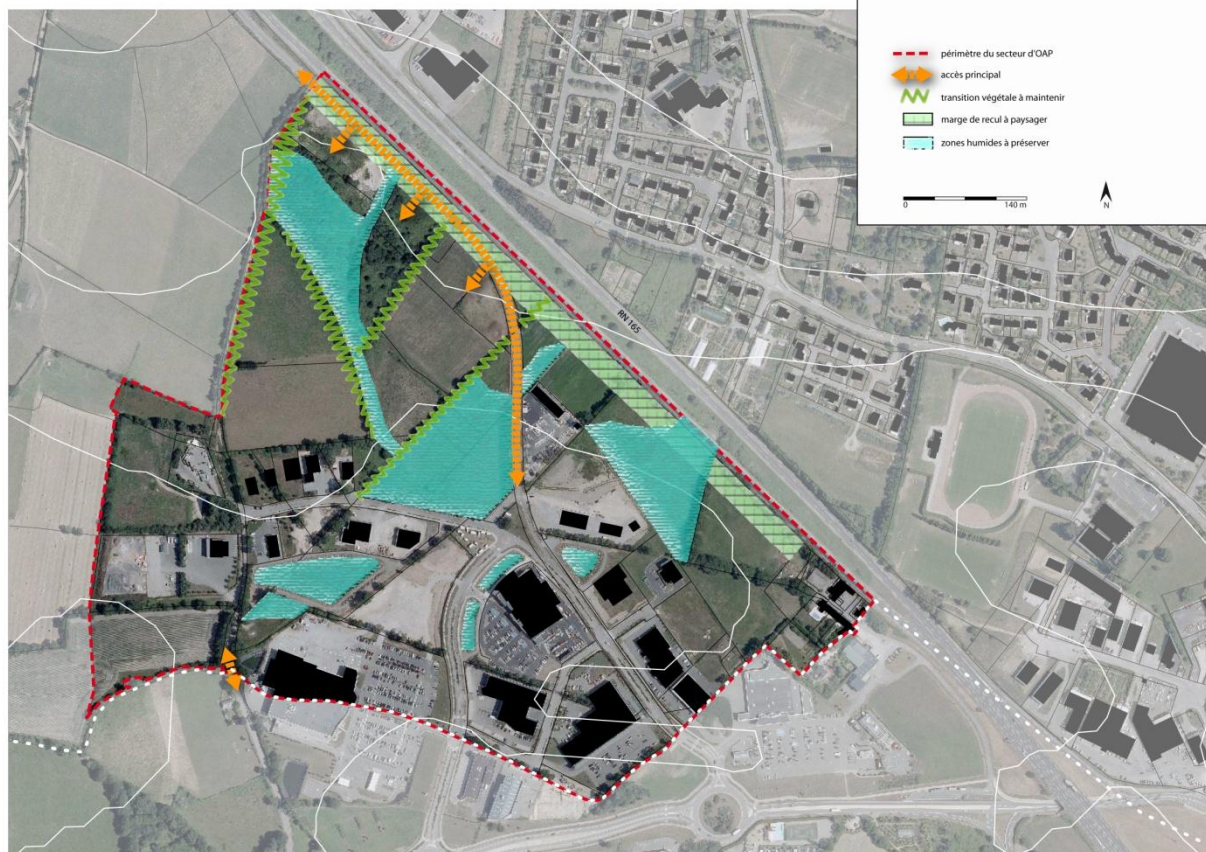
- Implantation du bâti prenant en compte de : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 2 accès minimum pour les déplacements motorisés : 1 accès depuis la contre-allée longeant la RN 165, 1 accès depuis la lande de Fleuriac.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Une marge de recul générant un espace interstitiel à paysager.
- Les transitions végétales pourront être compensées en cas d'arasement partiel lié à des impératifs techniques tels que la desserte interne de la zone.
- 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.



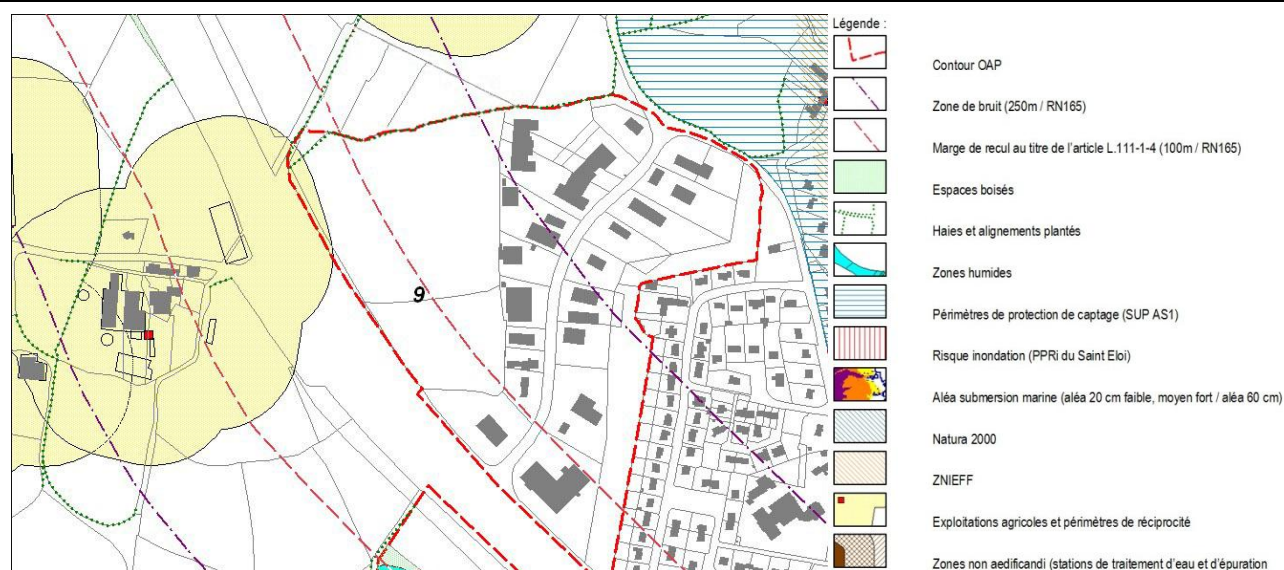
Secteur 10 : Hinzel

CONTEXTE

SITUATION :

Située à l'entrée Ouest de la commune, la zone industrielle d'Hinzel s'est développée le long de la RN 165, axe structurant pour le département du Morbihan et la Bretagne. Elle est implantée exclusivement sur le territoire de Muzillac à proximité du parc d'activités Espace Littoral à une altitude comprise entre 20 et 60 m. Ce secteur est en hauteur par rapport à la RN 165.

L'objectif est d'assurer l'extension qualitative de la zone industrielle et son intégration dans le milieu environnant.
Le périmètre de l'OAP s'étend sur 16,6ha.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Secteur accessible par la RN 165, une sortie permet de rejoindre cette zone.
- Des quartiers environnants à l'Est caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense, réalisé sous la forme d'opérations individuelles.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Un secteur bénéficiant de linéaires boisés notamment en bordure de son périmètre.
- Un secteur à proximité d'espaces agricoles et de boisements.
- Un secteur non traversé par une continuité jouant un rôle relatif dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue à l'échelle communale.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

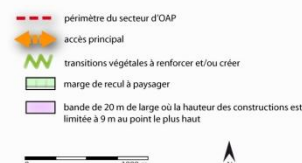
- Implantation du bâti prenant en compte de : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 3 accès principaux pour les déplacements motorisés : 1 depuis la RD 765, 1 au niveau de l'entrée de l'Océane des Plastiques et 1 rue d'Hinzal à hauteur des ardoisières.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Une marge de recul générant un espace interstitiel à paysager.
- Une bande de 20 m après la limite de la marge de recul où la hauteur des bâtiments est limitée à 9 m au point le plus haut afin d'assurer l'insertion progressive de l'extension de la zone d'activités dans l'environnement.
- Les transitions végétales pourront être compensées en cas d'arasement partiel lié à des impératifs techniques tels que la desserte interne de la zone.
- 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.



Secteur 11 : Clé des Champs

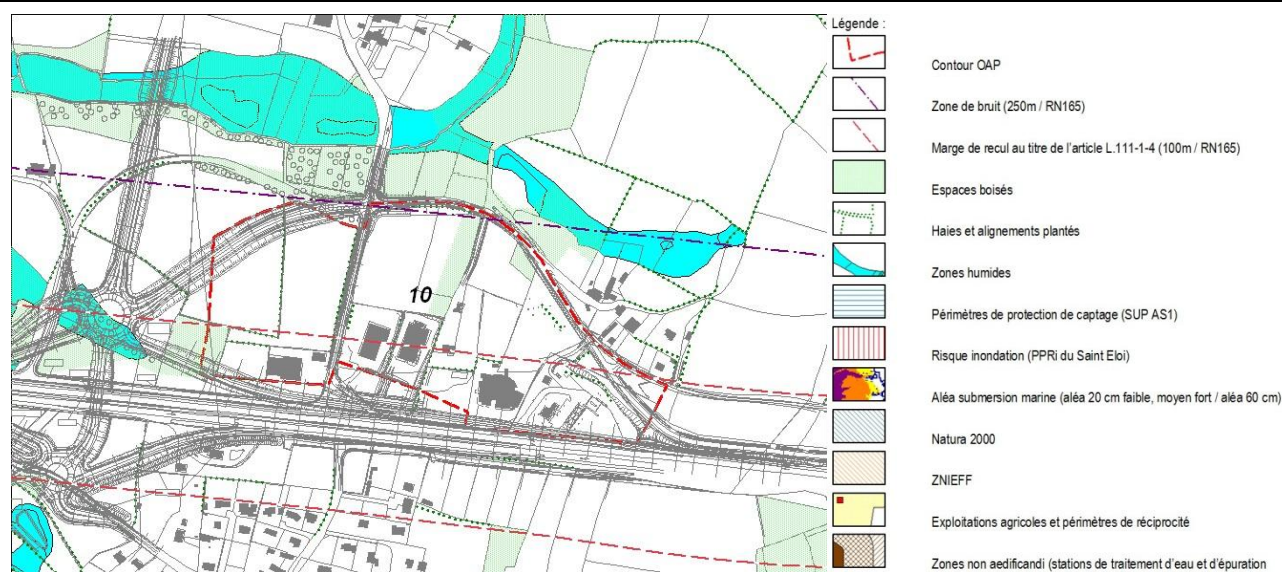
CONTEXTE

SITUATION :

Située en entrée Est de la commune, la zone d'activités de la Clé des Champs s'est développée le long de la RN 165, axe structurant pour le département du Morbihan et la Bretagne. Elle est implantée exclusivement sur le territoire de Muzillac à une altitude comprise entre 20 et 40 m. Ce secteur se trouve au même niveau que la RN 165 en connexion directe avec le projet de contournement en cours de réalisation.

L'objectif est d'assurer l'extension qualitative de la zone d'activités et son intégration dans le milieu environnant.

Le périmètre de l'OAP s'étend sur 9,6 ha.



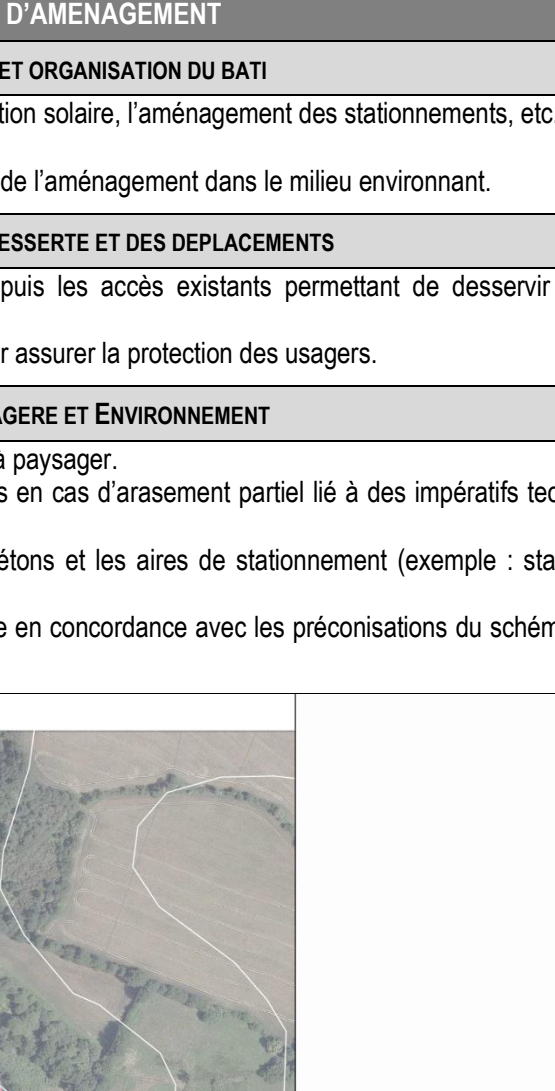
CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Secteur accessible par la RN 165 par une sortie permet de rejoindre cette zone. Avec le projet de contournement, une sortie au niveau de la Clé des Champs permettra de rejoindre directement cette dernière depuis la RN 165.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Un secteur bénéficiant de linéaires boisés.
- Un secteur à proximité d'espaces agricoles et bordés de boisements notamment le long de sa limite Nord.
- Un secteur à proximité de deux continuités écologiques d'échelle communale.
- Un secteur non traversé par une continuité jouant un rôle relatif dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue à l'échelle communale.



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 : 2 depuis les accès existants permettant de desservir La Clé des Champs. - Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
- Une marge de recul générant un espace interstitiel à paysager. - Les transitions végétales pourront être compensées en cas d'arasement partiel lié à des impératifs techniques tels que la desserte interne de la zone. - 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.	
	

Secteur 12 : Avenue du Parc

CONTEXTE

SITUATION :

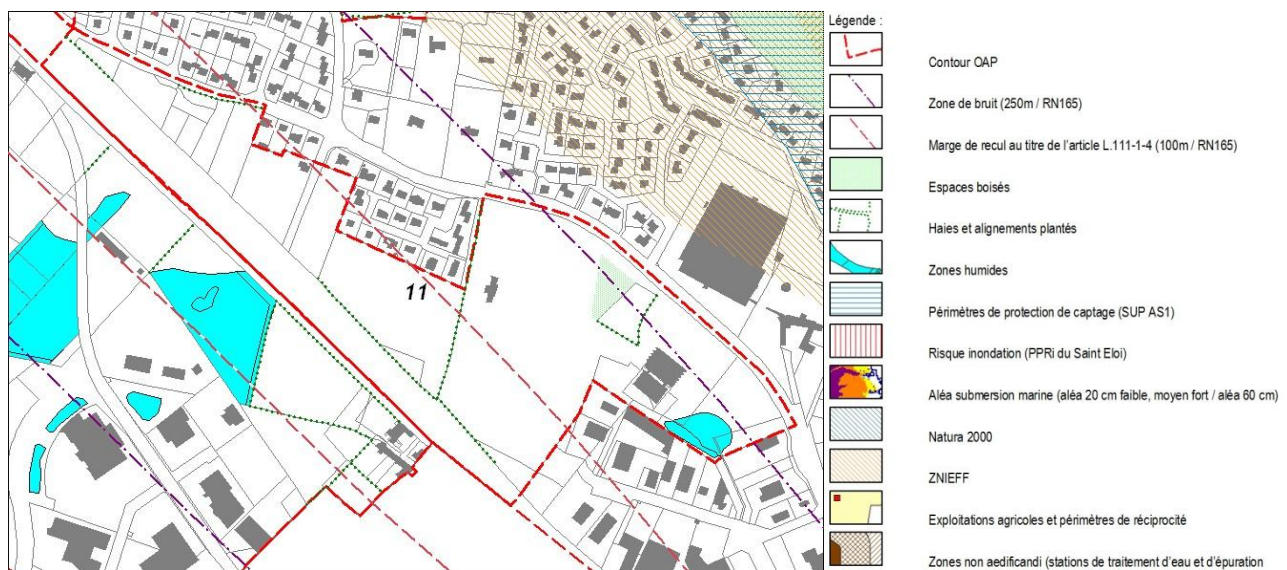
Située à l'Ouest de la commune, la zone de loisirs du Parc se trouve sur le territoire communal de Muzillac. Elle se trouve le long de la RN 165, axe structurant pour le département du Morbihan et la Bretagne.

L'espace de loisirs du Parc occupe une surface de 5,7 ha situé à l'entrée Ouest de l'agglomération de Muzillac à proximité de la zone industrielle d'Hinzal et de la zone d'activités du Parc.

Elle est implantée à une altitude comprise entre 20 et 30 m, soit à un niveau proche de celui de la RN 165.

L'objectif est d'assurer l'extension qualitative de la zone de sports et de loisirs du Parc et son intégration dans le milieu environnant.

Le périmètre de l'OAP s'étend sur 14,88 ha.



CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

- Des quartiers environnants caractérisés par un tissu pavillonnaire réalisé sous la forme d'opérations d'habitat individuel ;
- Une situation en à l'entrée Ouest de la commune marquée par la présence d'axes de circulation structurants : la RN 165 et l'avenue du Parc, cette dernière en lien direct avec le centre-ville ;
- Présence de venelles, de cheminements doux aménagés entre le quartier pavillonnaire et la zone de loisirs permettant de relier les équipements aux quartiers environnants.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

- Une zone humide de 0,25 ha présente sur le secteur.
- Un secteur bénéficiant de linéaires boisés ouvrant progressivement les vues sur ce secteur.
- Un secteur à proximité d'un corridor écologique d'échelle intercommunale mais non traversé par une continuité jouant un rôle relatif dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue.



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 principaux pour les déplacements motorisés depuis l'avenue du Parc.
- 2 accès pour les déplacements doux connectant les équipements de la zone de loisirs et l'avenue du Parc
- 1 aire de stationnement à l'entrée du secteur.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Une marge de recul générant un espace interstitiel à paysager.
- Les transitions végétales pourront être compensées en cas d'arasement partiel lié à des impératifs techniques tels que la desserte interne de la zone.
- 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.

