



Département du MORBIHAN

Commune de SAINT NOLFF

**DECLARATION DE PROJET
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescrite le	Arrêtée le	Approuvée le
Révision n°1 du PLU DP n°1	29.09.2011	04.07.2013	06.02.2014 06.06.2019

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

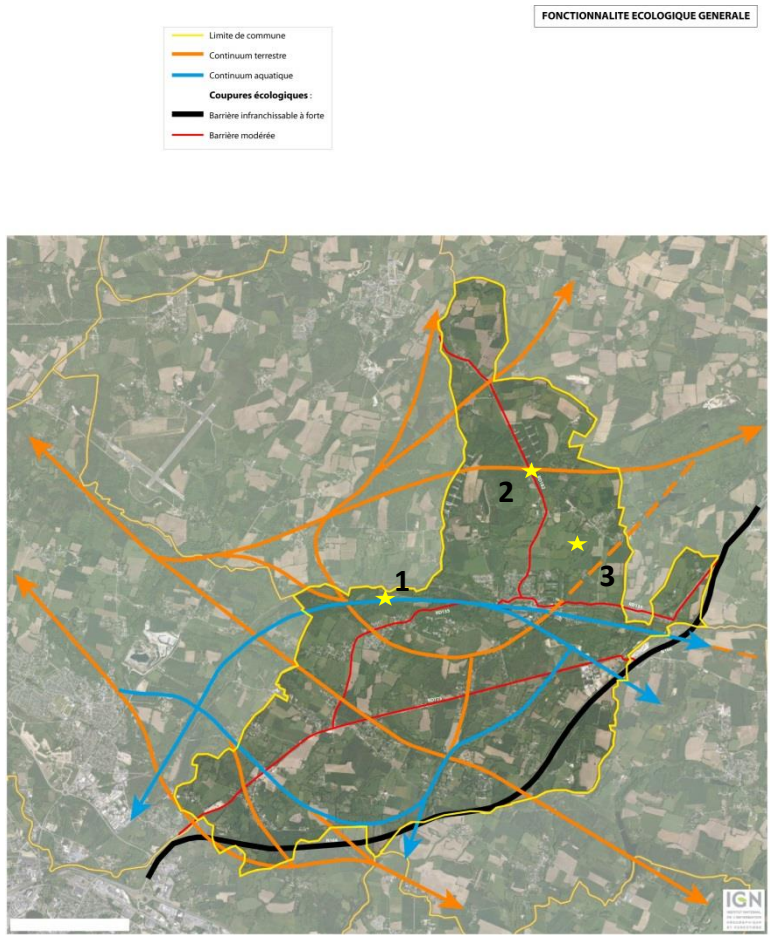
PIECE N°4



Contenu

Localisation des secteurs dotés d’Orientations d’Aménagement et de Programmation	2
Site N°1 Dilliec	3
Principes d’organisation généraux :	3
La maîtrise de la consommation d’espace et la mixité sociale de l’habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :	3
Développer une urbanisation faiblement génératrice en déplacements:	3
Orienter les opérateurs vers des constructions faiblement consommatrices en ressource :	4
Maîtrise des besoins en énergie par :	4
Maîtrise des besoins en eau par :	4
Préservation des ressources naturelles :	4
Site N° 2 Organisation du secteur mixte habitat-équipements publics	6
Principes d’organisation généraux	6
Site N°3 Extension de la ZA de Kerboulard.....	9
Principes d’organisation généraux	9

Localisation des secteurs dotés d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



N° de site et nom	Zonage PLU	Vocation principale
1 – Dilliec	2AU	habitat
2 – Déplacement de l'école publique et réserve pour équipements publics et collectifs	Ua et 1AUL	équipement
3 – Extension de la ZA de Kerboulard	1AUib	activité

- Conformément à l'action 1 du PDU, une étude « déplacement » est exigée pour les opérations d'aménagement de plus de 100 logements et les autres projets supérieurs à 1ha.

Site N°1 Dilliec

Principes d'organisation généraux :

- Conforter le village de Dilliec tant dans sa forme urbaine que dans ses composantes en termes de lien social : concevoir un espace public identitaire, tout en intégrant son éloignement du bourg
- Mettre en place une hiérarchie des voies au sein du site afin de conserver l'armature paysagère existante (chemins) et de générer un quartier avec son identité propre.
- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan architectural qu'environnemental tirant parti du positionnement du site dans un environnement rural et bénéficiant de points de vue larges vers le sud ouest, le Golfe du Morbihan.
- Maîtriser, à une échelle adaptée, les contraintes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :

- Des logements individuels et intermédiaires
- Un objectif de densité minimum de **20 logements par hectare**.
- Une offre de logements diversifiée intégrant **un objectif de 20% de logements locatifs sociaux**.

Développer une urbanisation faiblement génératrice en déplacements:

Le stationnement des véhicules sera organisé en vue d'en réduire l'impact tant visuel qu'en termes d'emprise (stationnement sur les parcelles ou en parking groupé collectif).

Les leviers d'action pour réduire la place de la voiture sont d'une part de faciliter l'accessibilité pour tous à l'arrêt de transport collectif proche de Dilliec.

Orienter les opérateurs vers des constructions faiblement consommatrices en ressource :

Maîtrise des besoins en énergie par :

- Le choix du terrain, une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie et les apports solaires passifs.
- Des principes constructifs qui respectent les labels de performance énergétique, un choix des matériaux de construction peut consommeurs d'énergie dans leur cycle de vie et recyclables.
- La limitation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public par une identification précise des besoins, l'utilisation de matériels adaptés...

Maîtrise des besoins en eau par :

- La récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération.
- L'organisation de la gestion des eaux pluviales via des noues et la maîtrise de l'imperméabilisation par l'utilisation de matériaux sur les espaces publics qui le permettent (matériaux filtrants).

Préservation des ressources naturelles :

- Une conception économe en entretien des espaces verts.
- Le maintien des arbres à loges comme support de biodiversité pour les insectes saproxyliques.
- La mutualisation des aires de collecte des ordures ménagères pour réduire les temps de collecte et limiter les besoins en emprise de voirie adaptée aux engins de collecte.

Site N° 2 Organisation du secteur mixte habitat-équipements publics

Principes d'organisation généraux

L'emprise identifiée correspond à une parcelle en pente orientée vers la voie ferrée, le Condat, soit vers le Nord Ouest. Elle est accessible depuis la rue du Vieux Couvent et encadrée par des haies de qualité (paysage et biodiversité).

Il s'agit donc de mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan architectural qu'environnemental tirant parti du positionnement du site orienté vers la vallée du Condat. Il s'agit de prévoir un aménagement modulable : à même de permettre éventuellement une connexion vers la partie ouest.

Orientations relatives aux circulations automobiles et aux circulations douces :

La gestion de l'accès au site constitue un enjeu majeur d'organisation pour plusieurs raisons :

- Liées à la localisation du site en entrée d'agglomération et dans un contexte de pente et de sinuosité qui impose un traitement global de l'accès en cohérence avec les aménagements de sécurité déjà réalisés aux abords de l'école et l'accès au lotissement récent situé au sud du projet.
- Liées aux conditions d'accès au bourg et au pôle d'équipements situés de l'autre côté du Condat : il est souhaitable que les piétons longent la rue du Couvent sur une distance la plus courte possible : le chemin qui constitue la limite sud du site permet d'éviter la rue sur un linéaire important pour rejoindre le passage à niveau.

Programme de logements :

Le programme global de logements à réaliser sur les espaces schématiquement identifiés pour accueillir de l'habitat intermédiaire et des maisons groupées (objectifs minimum) est le suivant :

- 10 logements locatifs sociaux.
- 22 lots à bâtir

Soit 24 logements minimum à l'hectare.

Orientations relatives à l'environnement et au paysage :

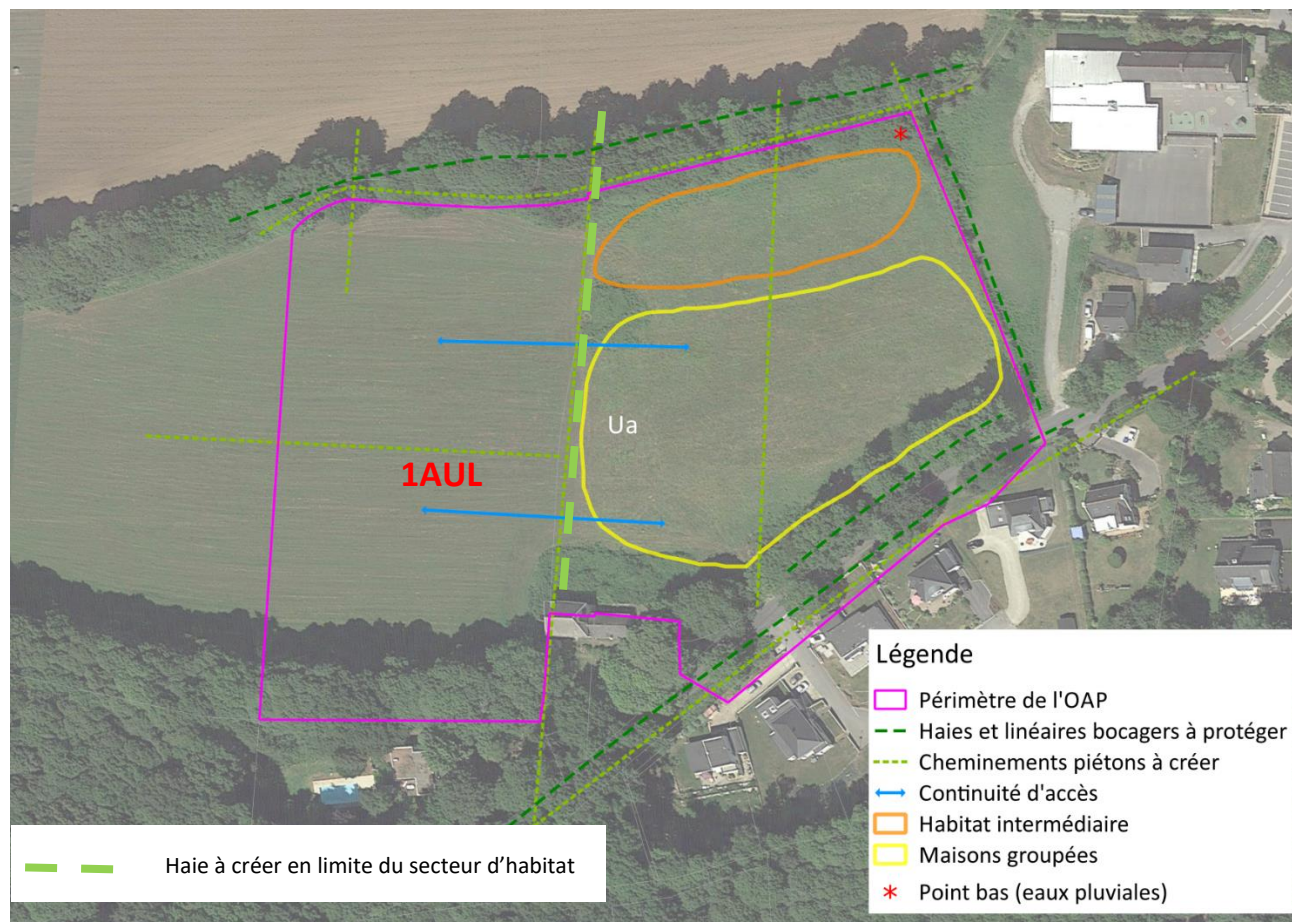
Les haies existantes en limite de l'OAP seront préservées de manière durable :

- par le déroulement du chantier en période automnale ;
- par les mesures préventives pendant les travaux : balisage interdisant l'approche des engins autour des haies sur une distance à adapter en fonction de la présence des arbres ;
- par l'interdiction de clôtures avec fondations, en particulier sur les lots en limite nord du projet, la limite sud étant doublée par une continuité douce réalisée en matériaux perméables (terre/pierre).

La trame verte sera complétée par les dispositions suivantes :

- la plantation d'une haie en limite ouest sur environ 90 ml,
- la reconstitution d'espaces végétalisés sur les espaces publics et collectifs avec des espèces végétales locales et via les jardins privatifs des nouveaux logements.

SCHEMA D'ORGANISATION



Site N°3 Extension de la ZA de Kerboulard

Principes d'organisation généraux

L'emprise identifiée correspond à un ensemble de parcelles situées à l'ouest dans le prolongement de la ZA existante. Au nord, le site est délimité par la RD 775. Au sud la RN 166 est distante de plus de 100 des limites du site.

Il n'est pas prévu de développer l'urbanisation au-delà du site vers l'ouest compte tenu de la présence d'un ensemble boisé.

Le site s'inscrit dans un environnement relativement clos sur le plan paysager du fait de la présence d'écrans végétaux (haies) dans le périmètre et en périphérie particulièrement au sud et à l'ouest.

La gestion de l'accès au site constitue un enjeu majeur d'organisation pour deux raisons :

- Le site est longé par la RD 775. Toutefois, un seul accès privatif est admis pour desservir la partie nord du site qui permet ainsi de minimiser les emprises de voiries à créer.
- Le prolongement de l'accès depuis la voie en attente à l'intérieur de la zone qui dessert le sud du site.

