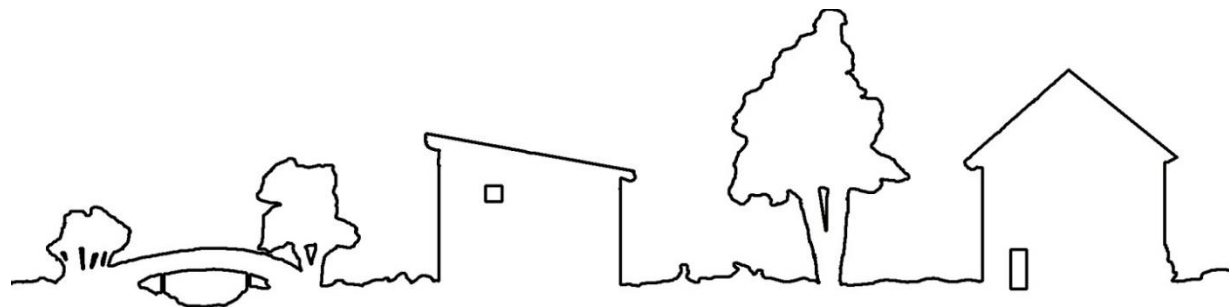




# Commune du BONO (56)

*Révision du Plan Local d'Urbanisme*



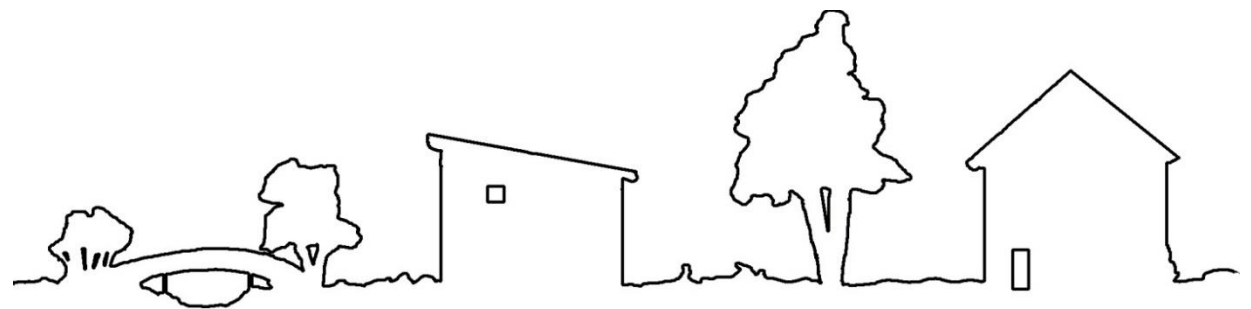
PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 novembre 2019

Le maire,



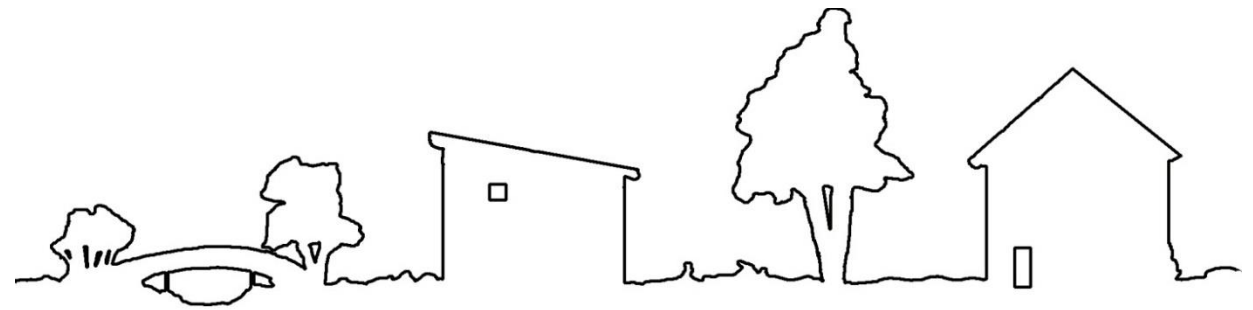


## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 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'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables** lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme aux permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi qu'aux déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.**

- Le PLU du BONO identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :
  - Les OAP thématiques** : elles portent sur des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
  - Les OAP sectorielles** : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.
- Les périmètres concernés par les OAP sectorielles sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement et présentés dans les dispositions particulières ci-après.
- Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.
- Le périmètre d'un secteur soumis à OAP sectorielles n'est pas tributaire du zonage : dans certains cas, les OAP peuvent concerner plusieurs types de zonages en même temps.



## OAP THEMATIQUES

## Trame viaire, déplacements doux et stationnement

- 1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.
- 2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire
- 3 - Favoriser les déplacements doux
- 4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

## Traitement paysager et nature en ville

- 1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles
- 2- Structurer le paysage urbain
- 3 - Clôture
- 4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
- 5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

## Qualité architecturale et urbaine

- 1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades
- 2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.
- 3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

# Trame viaire, déplacements doux et stationnement

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

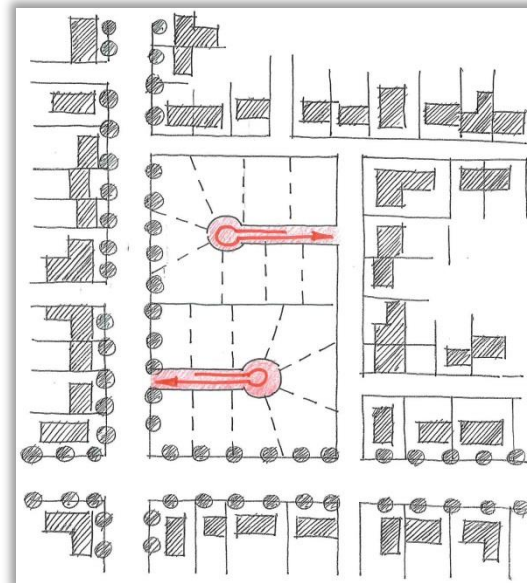
### Pourquoi ?

- 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

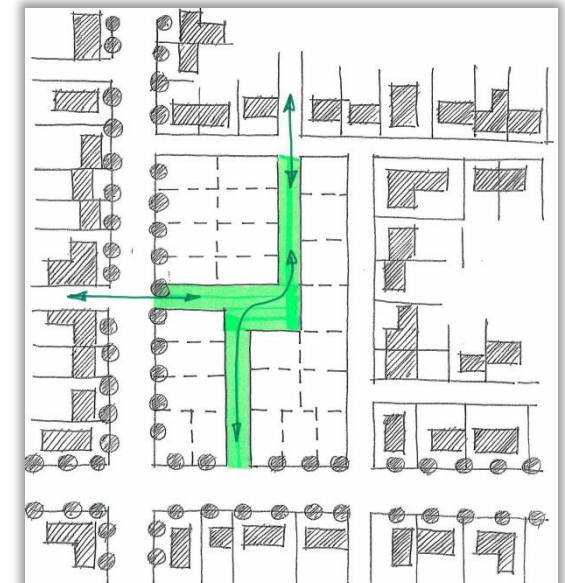


Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

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

# Trame viaire, déplacements doux et stationnement

## 2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

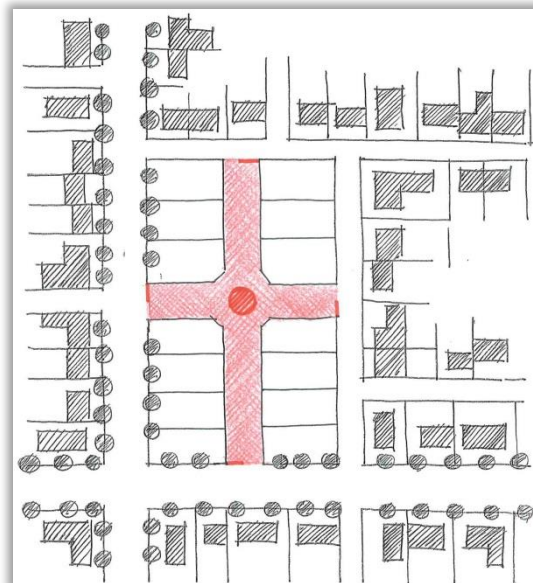
### Pourquoi ?

- 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.

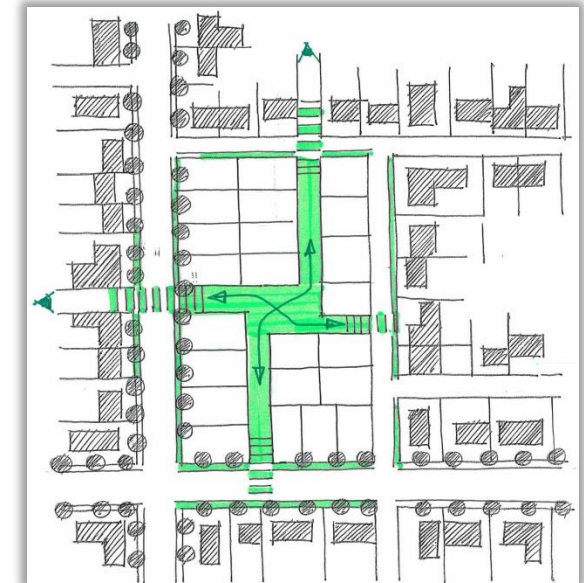


Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

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.

# Trame viaire, déplacements doux et stationnement

## 3 - Favoriser les déplacements doux

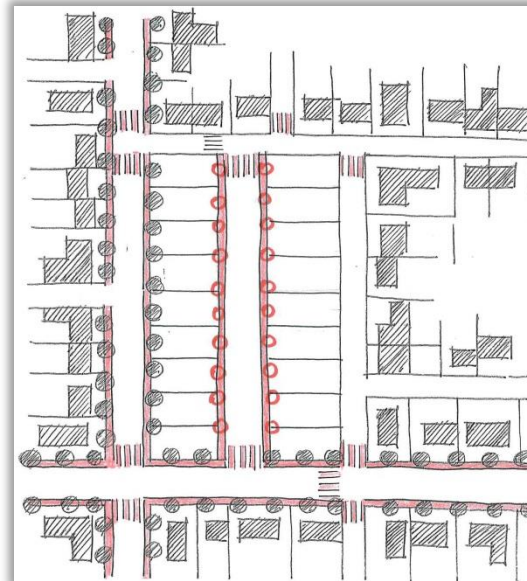
### Pourquoi :

- 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*

# Trame viaire, déplacements doux et stationnement

## 4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

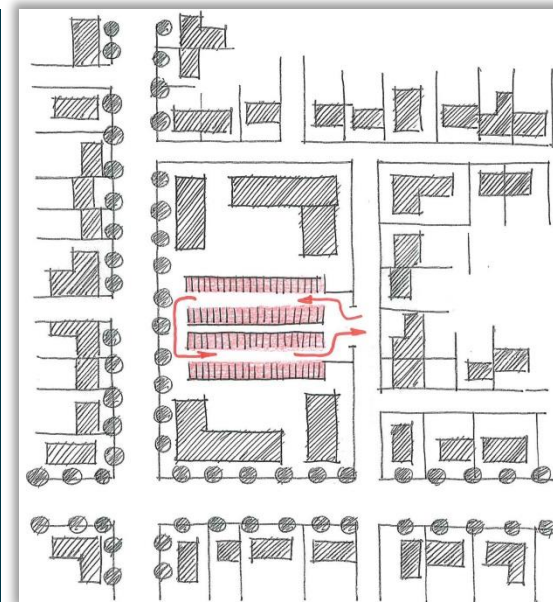
### Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

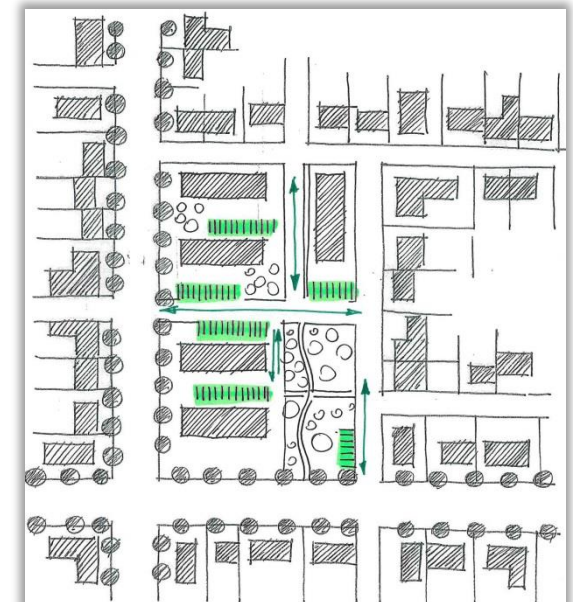
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- 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.

# Trame viaire, déplacements doux et stationnement

## 4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

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.*

# Traitement paysager et nature en ville

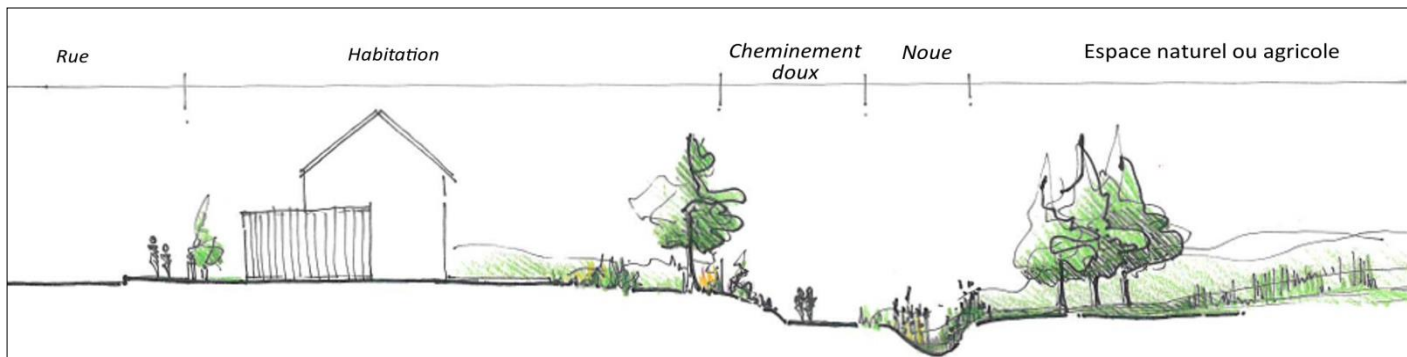
## 1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

### 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.

# Traitement paysager et nature en ville

## 2- 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

*Le caractère d'une séquence de rue est lié aux typologies et au gabarit des constructions qui la bordent. Il est important d'en tenir compte afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales mais il faut également tenir compte des éléments d'architecture comme les lignes de toitures, les corniches, la composition des façades, etc...*

**1** Dans les centres bourgs, il faut éviter les ruptures d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet.

En extension, les opérations les plus importantes devront faire varier les échelles, la densité et les épannelages.



# Traitement paysager et nature en ville

## 2- Structurer le paysage urbain

2

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 viarie 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.



# Traitement paysager et nature en ville

## 2- Structurer le paysage urbain

3

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, boîtes 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.

Plescop (56)



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 « verdier » le nouveau quartier.



Vannes (56)



Surzur (56)

# Traitement paysager et nature en ville

## 3 - 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 connaître 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...

# Traitement paysager et nature en ville

## 3 - Clôtures



### 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  
priviliégiant 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.*

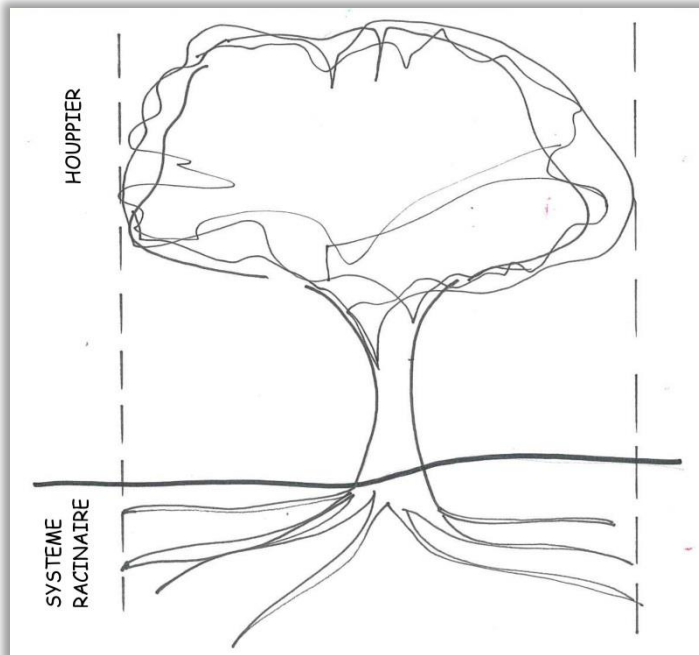


# Traitement paysager et nature en ville

## 4 - 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).**

# Traitement paysager et nature en ville

## 5 - 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)*



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.



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

## 1 - 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)



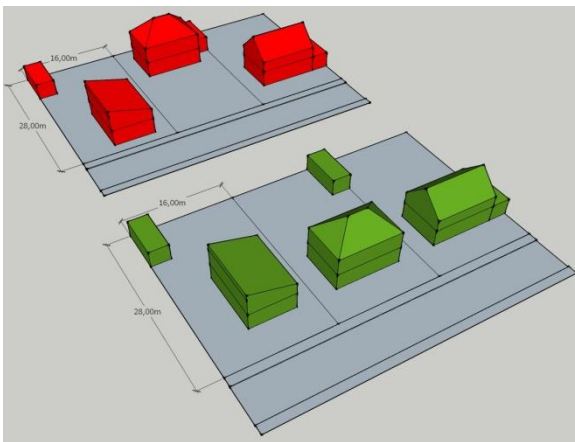
Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

# Qualité architecturale et urbaine

1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

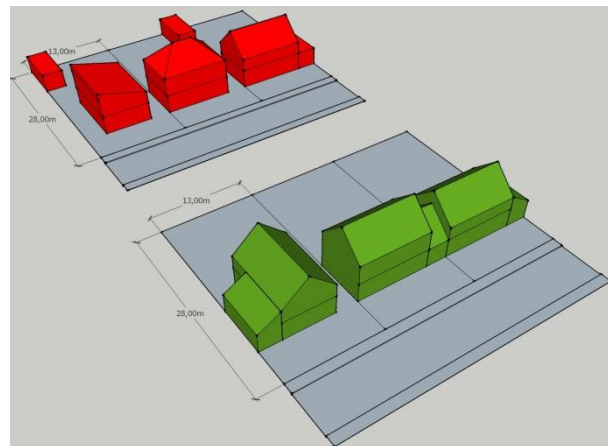
2

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).



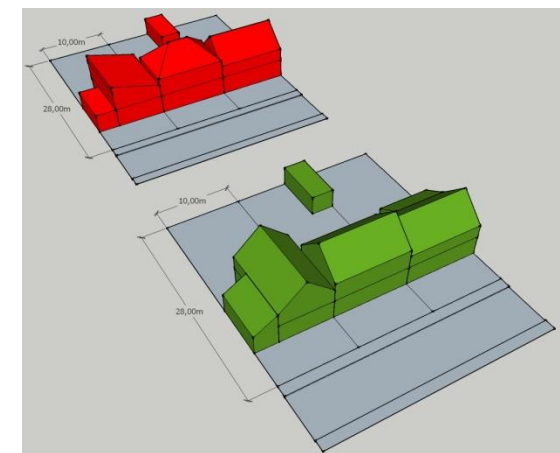
**Largeur de parcelle : 16m**

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.

# Qualité architecturale et urbaine

## 2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

### Pourquoi ?

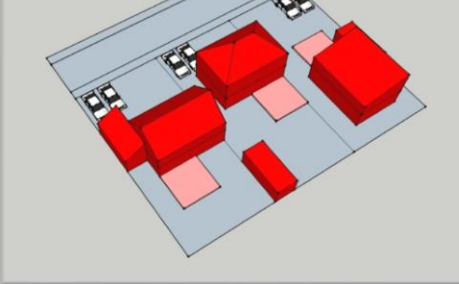
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



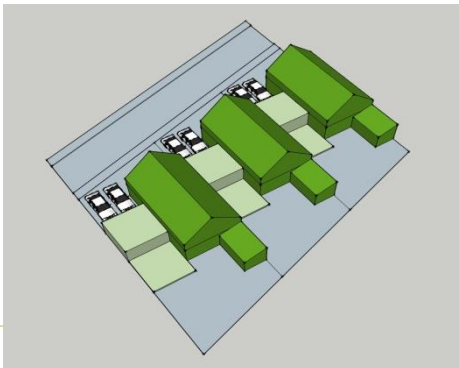
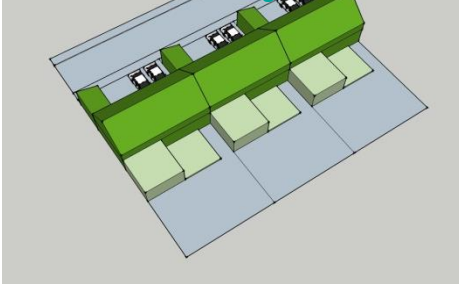
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

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**

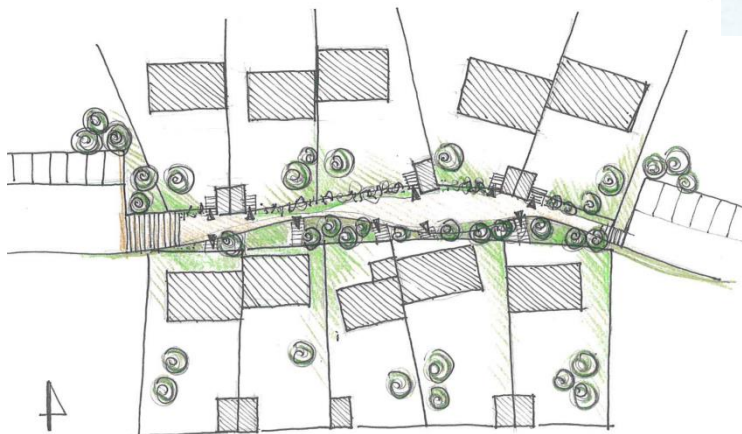


# Qualité architecturale et urbaine

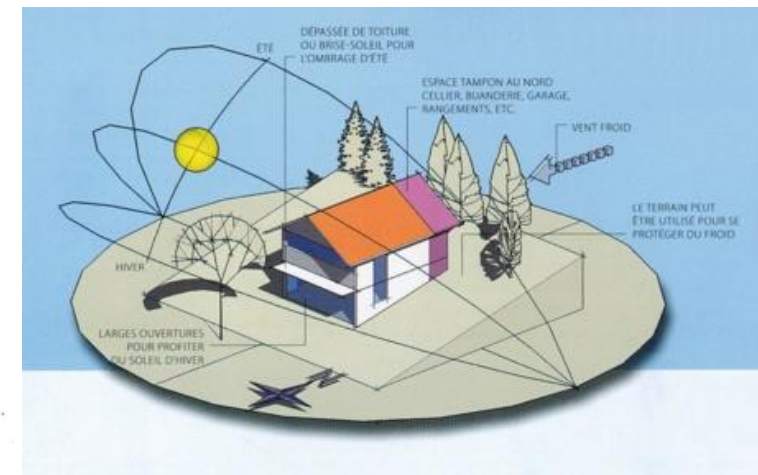
## 2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

### 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

# Qualité architecturale et urbaine

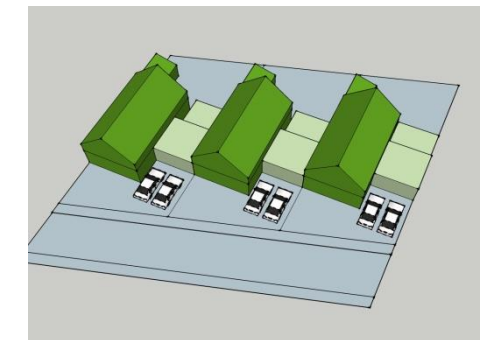
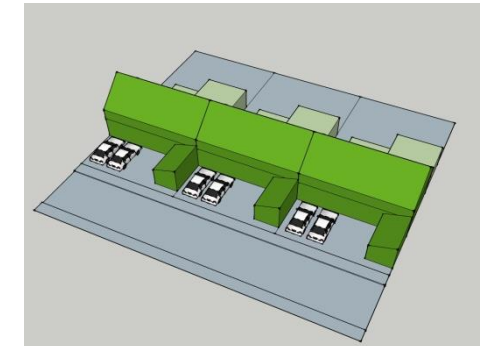
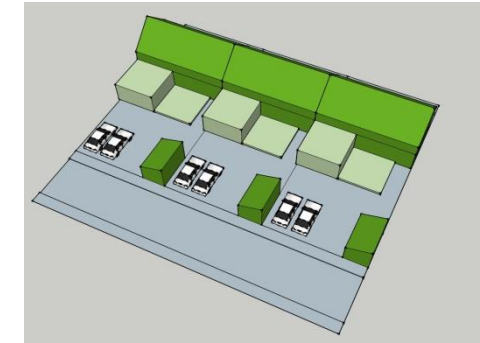
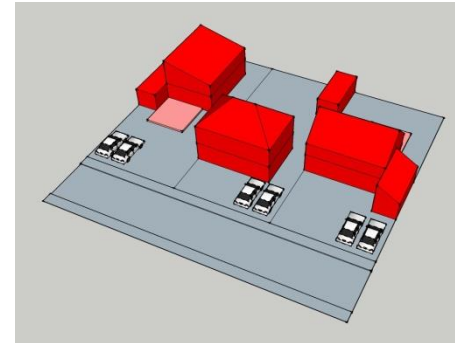
## 3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

### 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...



# Qualité architecturale et urbaine

## 3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Surzur (56) - 20 log/ha



Entrée Sud



Entrée Nord



Entrée Nord

Bruz (35) - 25 logt/ha

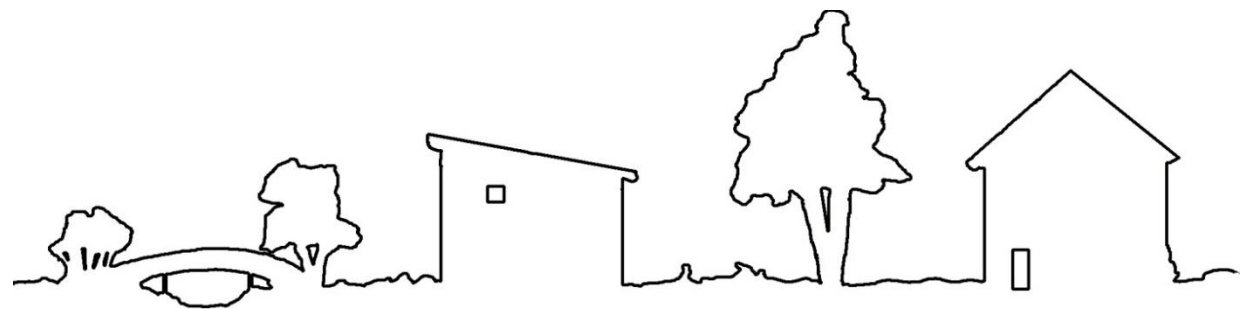
Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants : 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 SECTORIELLES

- **Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble**

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

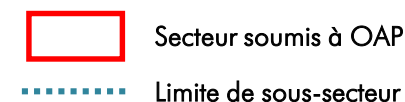
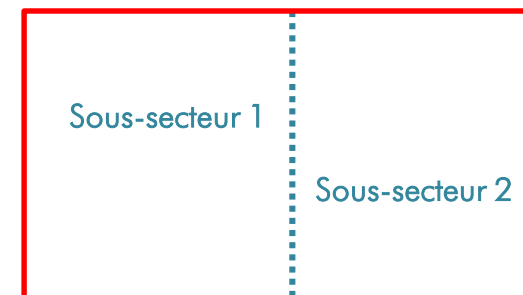
L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur au moins 80% du périmètre identifié dans les dispositions particulières, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.

La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.



- **Affectation principale des zones**

Les orientations particulières donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les aménagements liés aux loisirs et/ou à l'hébergement de plein air, les activités économique. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).

- **Densités de logement**

Les dispositions particulières donnent les densités minimum de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

Les principes communs à tous les secteurs sont les suivants :

- Mode calcul pour déterminer le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue

*Ex : 0,8ha X 20 lgt/ha attendus => 16 logements minimum à réaliser*

*En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.*

*Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipements), la surface de plancher des locaux d'activité ou d'équipement est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m<sup>2</sup> de surface de plancher équivaut à un logement.*

- **Production de logements aidés**

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements aidés à réaliser, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. Elles précisent si ces logements doivent être des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements en accession aidée (LAA).

Se reporter au Programme Local de l'Habitat (PLH) de GMVA pour connaître la définition du logement aidé.

*Mode calcul pour déterminer le nombre de logements aidés à réaliser :*

*Nombre de logements à réaliser X 25%*

*Ex : 50 logements à réaliser X 25% => 13 logements en accession aidée minimum à réaliser*

*En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.*

- **Typologie d'habitat**

Le cas échéant, les dispositions particulières précisent les types d'habitat attendus, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. La diversité des types d'habitat est un principe commun attendu sur tous les secteurs à vocation d'habitat ou mixte soumis à OAP.

Habitat pavillonnaire :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Habitat intermédiaire :

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.










SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP (ha)	OBJECTIFS DE DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENT minimum	OBJECTIFS DE LLS*	OBJECTIFS DE LAA**
1	Rue R. POINCARE	Habitat	U	Densification	0,6	20	12	-	2 lgt
2	LE CHIVELLO	Habitat	U	Densification	0,78	20	11	-	2 lgt
3	Rue du PORT	Habitat	U	Densification	480m <sup>2</sup>	80	4	-	
4	Rue PASTEUR	Habitat	U	Densification	0,23	25	6	-	
5	Rue J. MERMOZ	Habitat	U	Densification	0,64	12	8	-	
6	Rue F. MAHEO	Habitat	U	Densification	0,25	12	3	-	
7	Rue des PINS	Habitat	U	Densification	0,13	20	3	-	
8	ZAC de MANE-MOURIN LAVARION - Sud	Habitat	1AUa	Extension	6,5	25	163	13%	25%
9	ZAC de MANE-MOURIN LAVARION - Nord	Loisirs	1AUL	Extension	0,5	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>					<b>9,7</b>	<b>-</b>	<b>210</b>		

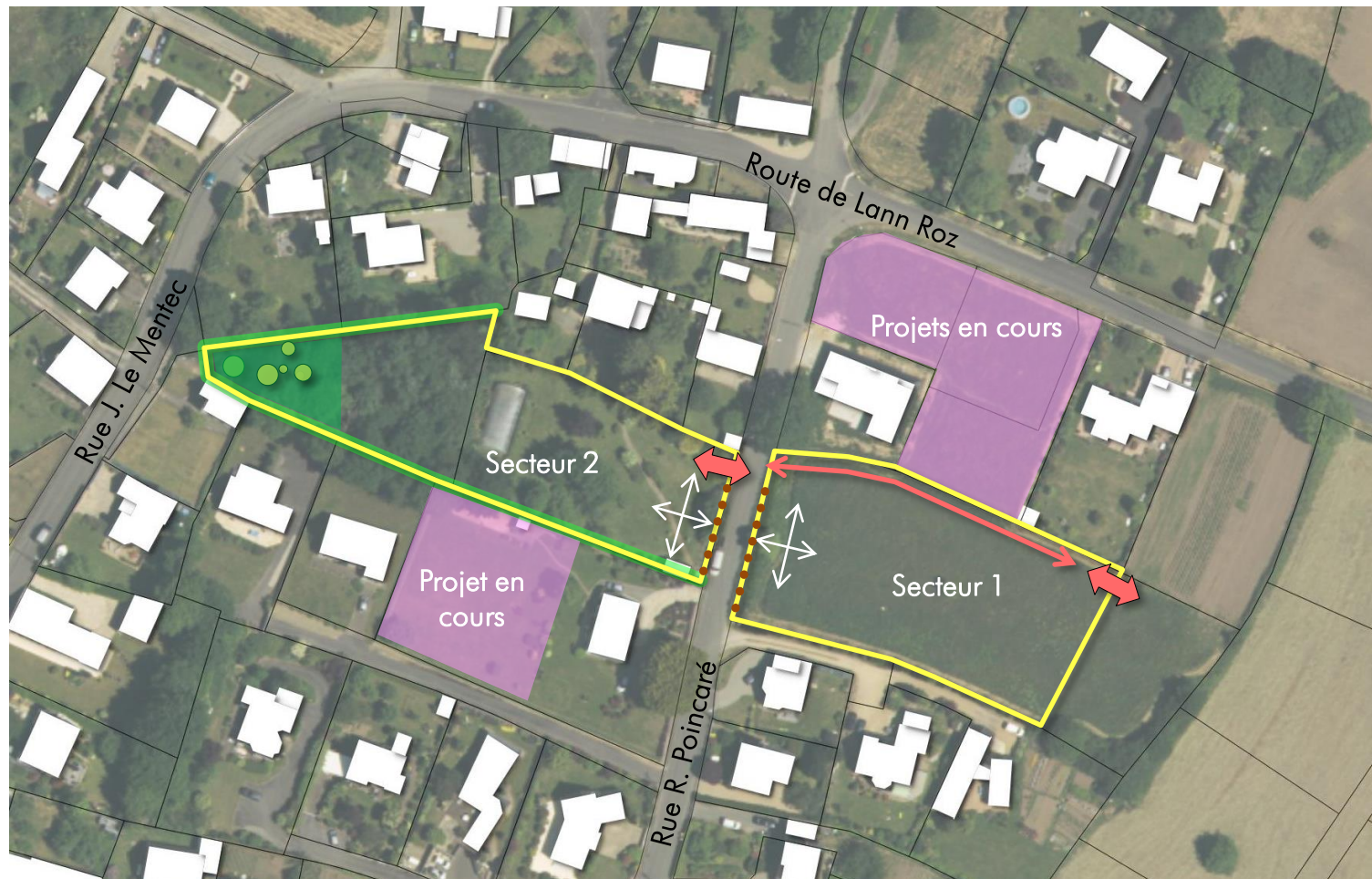
\*LLS : logements locatifs sociaux

\*\*LAA : logements en accession aidée

## Zone U – 0,6ha

### Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
-  Accès motorisés à prévoir
-  Voie motorisée traversante à prévoir
-  Sens de faitage obligatoire sur rue
-  Espace vert commun paysager
-  Haies bocagères à préserver
-  Murets de pierres à créer (50 à 80cm de haut), doublé ou non d'une haie végétale. Des percées pourront être aménagées pour des accès sur rue



## Zone U – 0,6ha

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe au Nord du bourg, de part et d'autre de la rue Raymond Poincaré. Elle est constituée de deux secteurs non-bâties d'environ 3000m<sup>2</sup> chacun, aménageables de façon distincte.

### **Caractéristiques physiques et environnementales :**

Le secteur 1 est constitué d'une seule parcelle, entretenue par des fauches. Une légère pente inclinée vers le Nord-est entraîne un dénivelé d'environ 2m entre la rue R. Poincaré et la limite du secteur.

Le secteur 2 est constitué de deux parcelles occupées par des jardins.

Quelques haies ornementales bordent ces secteurs, principalement dans leur partie Sud.

### **Programme de constructions :**

Secteur 1 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 20 logements/ha minimum, soit 6 logements minimum. Secteur 2 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 20 logements/ha minimum, soit 6 logements minimum.

Chaque secteur devra comprendre au moins 1 logement en accession aidée

### **Forme et organisation urbaine :**

Les logements pourront être réalisés sous forme de logements individuels. La mitoyenneté pourra être recherchée pour optimiser le foncier. Les constructions seront implantées de manière à favoriser les apports solaires sur les pièces de vie. En front de rue R. Poincaré, les sens de faitage devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie. À l'arrière du secteur 2 (parcelle AC142), des implantations différentes pourront être proposées.

### **Accès et dessertes :**

Secteur 1 : Un accès principal desservira une voie carrossable traversant le secteur. Un accès vers la zone agricole située à l'Est sera réalisé, en prévision de l'urbanisation de cette zone à long terme.

Secteur 2 : Un accès principal desservira la zone en impasse. L'organisation de la voirie devra être dimensionnée pour permettre le retournement des véhicules.

Les constructions sur rue pourront être desservies depuis la rue R. Poincaré.

La collecte des ordures ménagères se fera sur la rue R. Poincaré.

### **Insertion paysagère et environnementale :**









Les haies bocagères identifiées sur le schéma page précédente ainsi que sur les planches graphiques du règlement sont à préserver.

Les limites de propriété sur voie publiques seront aménagées par des murets de pierres, d'une hauteur de 50 à 80cm qui pourront être doublés d'une haie végétale et qui pourront être ouverts pour permettre un accès depuis la rue R. Poincaré.

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.

Zone U – 0,78ha

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
-  Limite entre les secteurs aménageables
-  Accès motorisés à prévoir
-  Accès motorisés interdits
-  Accès liaisons douces à prévoir
-  Haies bocagères à préserver
-  Espace vert commun paysager à créer, il pourra être support d'un bassin de rétention des eaux pluviales
-  Zone humide inventoriée



## Zone U – 0,78ha (dont espace vert à créer)

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe en continuité des aménagements réalisés rue Simone Veil. Au cœur du tissu urbain, ce secteur offre une opportunité foncière intéressante pour valoriser et connecter cette vaste zone d'habitat aux équipements scolaires et sportifs situés au Sud de la zone humide. La zone est constituée de deux secteurs non-bâties d'environ 3400m<sup>2</sup> chacun ainsi que d'un espace vert à paysager d'environ 1000m<sup>2</sup>.

### **Caractéristiques physiques et environnementales :**

Le secteur est marqué par une pente douce orientée vers le Sud-est, qui achemine naturellement les eaux de ruissellement vers la zone humide. Au cœur de la zone se trouvent quelques haies bocagères remarquables, dont les sujets doivent être préservés. Au Sud, un ensemble naturel composé d'une zone humide, de haies bocagères et de taillis sous futaie constitue le poumon vert du cœur de bourg. Il est à protéger et à mettre en valeur.

### **Programme de constructions :**

Secteur 1 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 20 logements/ha minimum, soit 6 logements minimum.

Secteur 2 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 20 logements/ha minimum, soit 3 logements minimum.

Secteur 3 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 20 logements/ha minimum, soit 2 logements minimum.

Le secteur 1 devra comprendre au moins 2 logements en accession aidée.

### **Forme et organisation urbaine :**

Les logements pourront être réalisés sous forme de logements individuels. La mitoyenneté pourra être recherchée pour optimiser le foncier. Les constructions seront implantées de manière à favoriser les apports solaires sur les pièces de vie.

**Accès et dessertes :** Afin de limiter les débouchés sur rue et de favoriser la sécurité routière, seul le secteur 2 est accessible depuis la rue R. Poincaré. Le secteur 1 est accessible uniquement depuis la rue Simone Veil.

Les secteurs 1 et 2 devront permettre d'accéder par des modes doux au cheminement qui sera créé le long et à travers la zone humide, facilitant ainsi l'accès aux équipements scolaires et sportifs. Aménagée sous forme de mail traversant, cette liaison douce sera un des éléments constituant l'espace commun aménagé au Sud de la zone.

### **Insertion paysagère et environnementale :**





Les haies bocagères identifiées sur le schéma page précédente ainsi que sur les planches graphiques du règlement sont à préserver.

Un espace vert commun paysager servira de tampon entre les parties construites et la zone humide. Il pourra être le support d'un bassin de rétention paysager. Il permettra le passage par des modes doux vers les équipements situés au Sud.

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.

## Zone U – 480m<sup>2</sup>

### Principes d'aménagement :

-  Périmètre minimum de la zone soumise aux OAP
-  Constructions existantes pouvant être démolie
-  Sens de faitage obligatoire pour les nouvelles constructions
-  Surface non constructible pour préserver les vues vers la rivière. Pourra être utilisée pour des stationnements



## Zone U – 480m<sup>2</sup>

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe au cœur du bourg, dans la rue du Port. Elle correspond à l'emprise d'un ancien chantier naval dont le hangar (toujours présent) avait été transformé en salle de bal. Aujourd'hui désaffecté, ce bâtiment constitue une friche dans l'ensemble caractéristique qu'est le secteur du Port.

### **Caractéristiques physiques et environnementales :**

La zone est caractérisée par une forte déclivité entre la rue du Port (point bas) et la rue Joseph Le Brix (point haut) : 8m de dénivelé, 35% de pente. Autour du hangar s'organisent des jardins en terrasse soutenus par des murets de pierres. La zone fait face aux jardins et maisons implantées sur la rue Pasteur, dont le caractère paysager remarquable doit être préservé.

### **Programme de constructions :**

Le programme de constructions devra comprendre 4 logements sur le périmètre de la zone soumise à OAP. Il n'est pas demandé de logement aidé sur ce secteur.

### **Forme et organisation urbaine :**

Dans le cas de la réalisation d'un petit bâtiment collectif, les stationnements pourront être réalisés au rez-de-chaussée (semi-enterrés).

**Accès et dessertes :** L'accès se fera par la rue du Port.

### **Insertion paysagère et environnementale :**






Dans le cas de la réalisation d'un bâtiment collectif, le front de rue sera traité de la manière suivante : accroche sur rue d'au moins 50% à partir d'une des limites latérales et traitement du rez-de-chaussée en parement pierres. Les gabarits attendus sont les suivants : R+1+C à R+2. Les pignons n'excéderont pas 7 à 8m pour obtenir un bâtiment fin qui s'inscrive dans le registre architectural du secteur.

Dans le cas de logements individuels, les constructions seront implantées en limite de voie et emprise publique. Le pignon ou la façade sur rue sera traitée en enduit lisse blanc. Les gabarits attendus sont les suivants : R+1 à R+1+C.

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.

## Zone U – 0,23ha

### Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
-  Limite de périmètre principal à définir par le projet
-  Limite entre les secteurs aménageables
-  Accès motorisés à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)
-  Accès motorisé secondaire possible dans le cas d'un aménagement par secteur



## Zone U – 0,23ha

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe au cœur du bourg, entre la rue Pasteur et les équipements sportifs. Elle correspond à des fonds de jardins dont l'emprise et la localisation s'avère stratégique pour y mener un projet d'aménagement d'ensemble.

### **Caractéristiques physiques et environnementales :**

La zone est peu marquée par la topographie. L'espace y est ouvert, planté d'essences arborées d'ornement.

### **Programme de constructions :**

Secteur 1 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 25 logements/ha minimum, soit 4 logements minimum.

Secteur 2 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 25 logements/ha minimum, soit 2 logements minimum.

Il n'est pas demandé de logement aidé sur ce secteur.

### **Forme et organisation urbaine :**

Les logements pourront être réalisés sous forme de logements individuels, intermédiaires ou de logements collectifs. Dans le cas de logements individuels, la mitoyenneté devra être recherchée pour optimiser le foncier. Les constructions seront implantées de manière à favoriser les apports solaires sur les pièces de vie.

**Accès et dessertes :** L'accès motorisé à la zone se fera depuis la rue Pasteur. Dans le cas d'un aménagement par secteur, l'accès au secteur 2 pourra se faire par celui déjà existant sur la parcelle AD0180 et desservant l'ancien presbytère.

### **Insertion paysagère et environnementale :**







Une attention particulière devra être portée à l'insertion des constructions dans leur environnement, ainsi qu'au traitement de la rue Pasteur.

Les gabarits attendus sont les suivants : R+1 à R+2. Dans le cas d'une implantation sur rue, le pignon ou la façade implantés en limite de voie et emprise publique sera traité en enduit lisse blanc ou en parement pierres. Sur rue, le pignon n'excédera pas 7 à 8m de largeur pour obtenir un bâtiment fin qui s'inscrive dans le registre architectural du secteur

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.

## Zone U – 0,64ha

### Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
-  Accès motorisé à prévoir
-  Accès aux habitations existantes à préserver
-  Accès liaison douce à prévoir
-  Liaison douce traversante à prévoir
-  Espace commun paysager à réaliser en s'appuyant sur l'espace boisé classé existant, en intégrant une voie de desserte des constructions existantes au Nord.



## Zone U – 0,64ha

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe au Sud-ouest du bourg, à l'arrière des rues J. Mermoz et Colbert. Elle se trouve en espaces proches du rivage dans un secteur paysager sensible, dans le périmètre du site inscrit du Golfe du Morbihan.

**Caractéristiques physiques et environnementales :**

La zone est fortement marquée par la pente (12m de dénivelé entre le point haut et le point bas).

**Programme de constructions :**

Ce secteur étant situé en espaces proches du rivage, l'urbanisation est permise sous réserve de s'inscrire dans des densités et hauteurs comparables au tissu urbain environnant.

Le programme de constructions devra respecter un objectif de densité de 12 logements par hectare minimum, soit 8 logements. Il n'est pas demandé de logements aidés sur ce secteur.

**Forme et organisation urbaine :**

Les logements devront être réalisés sous forme de logements individuels. Un espace vert commun sera aménagé dans la partie Nord de la zone, il intégrera une voie de desserte aux constructions existantes.

**Accès et dessertes :** un accès motorisé sera réalisé depuis la rue J. Mermoz. Il desservira les futures constructions ainsi que les constructions existantes au Nord.

Une liaison douce traversante permettra de rejoindre la rue J. Mermoz et la rue Colbert.




**Insertion paysagère et environnementale :**

La zone étant située dans un secteur paysager sensible, une attention particulière sera portée à l'inscription des futures constructions dans la pente (implantation respectant le terrain naturel) et à l'organisation de ces constructions entre elles.

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.

## Zone U – 0,25ha

### Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
-  Accès motorisé à prévoir
-  Espace boisé classé à préserver

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe au Sud de Kernours et à l'entrée Ouest du chemin des Chouans. Elle correspond à des fonds de jardin. Un espace boisé classé à protéger est partiellement inclus dans le périmètre soumis à OAP.

**Caractéristiques physiques et environnementales :** la zone est marquée par une pente vers le Sud

### Programme de constructions :

Le programme de constructions devra comporter au moins 3 logements.

### Forme et organisation urbaine :

Les logements pourront être réalisés sous forme de logements individuels. La mitoyenneté pourra être recherchée pour optimiser le foncier. Les constructions seront implantées de manière à favoriser les apports solaires sur les pièces de vie et à générer des jardins au Sud.

**Accès et dessertes :** Les constructions seront accessibles par le Sud depuis la rue F. Mahéo. La traversée du chemin des Chouans au Nord de la zone ne sera pas autorisée.

### Insertion paysagère et environnementale :

L'espace boisé classé à l'Est sera protégé. Il peut être intégré aux futurs espaces verts du secteur

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.



## Zone U – 0,13ha

### Principes d'aménagement :

 Périmètre de la zone soumise aux OAP

 Accès motorisé à prévoir

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe dans le lotissement de Kernours. Elle correspond au jardin d'une maison individuelle.

**Caractéristiques physiques et environnementales :** la parcelle est plantée d'essences végétales ornementales.

### Programme de constructions :

Le programme de constructions devra comporter au moins 3 logements.

### Forme et organisation urbaine :

Les logements pourront être réalisés sous forme de logements individuels. La mitoyenneté pourra être recherchée pour optimiser le foncier. Les constructions seront implantées de manière à favoriser les apports solaires sur les pièces de vie et à générer des jardins au Sud.

**Accès et dessertes :** Les constructions seront accessibles par le Sud depuis l'impasse des Pins.









**Insertion paysagère et environnementale :** Les constructions et leurs abords devront s'intégrer à leur environnement.

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.



## Zone 1AUa / U – 6,3ha

### Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
- Limite entre les secteurs aménageables, à définir par le projet
-  Accès motorisés à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)
-  Accès motorisés secondaires possible
-  Accès liaisons douces à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)
-  Coulée verte, support d'une liaison douce traversante à prévoir
-  Haies bocagères à préserver
-  Espace boisé classé à protéger
-  Secteur dédié à la gestion des eaux pluviales



## Zone 1AUa / U – 6,3ha

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone se situe dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Mané-Mourin Lavarion. Elle en constitue le volet Sud. Elle est bordée au Nord par la rue E. Herriot, à l'Est par la rue des Goélands, à l'Ouest par les constructions implantées rue J. Guingo et au Sud par le chemin des Chouans.

La zone est constituée de 2 secteurs aménageables de façon distincte, la numérotation correspond à un ordre de priorité. Le secteur 1 porte sur environ 4,7ha et le secteur 2 sur 1,8ha.

### **Caractéristiques physiques et environnementales :**

La zone est un vaste espace ouvert, principalement constitué de parcelles agricoles entretenues par un exploitants de la commune. Elle est bordée de haies bocagères, qui ont un intérêt fort dans la partie Sud (chemin creux des Chouans). Le secteur est en pente douce vers le Sud-ouest.

### **Programme de constructions :**

Secteur 1 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 25 logements/ha minimum, soit 118 logements minimum, dont 13% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée.

Secteur 2 : le programme de construction devra répondre à un objectif de densité de 25 logements/ha minimum, soit 45 logements minimum, dont 13% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée.

### **Forme et organisation urbaine :**

Le programme de la ZAC détermine la forme et l'organisation urbaine. La diversité et la mixité seront recherchées.

**Accès et dessertes :** L'accès motorisé principal au secteur 1 se fera par la rue E. Herriot. Le secteur 2 sera desservi en priorité par le secteur 1, un accès secondaire par la rue des Goélands pourra être envisagé.

Une coulée verte, support de déplacements doux sera aménagée dans un axe Nord-Sud, depuis la rue E. Herriot vers le chemin des Chouans. Des liaisons douces complémentaires irrigueront la zone depuis la coulée verte vers le secteur 2.

### **Insertion paysagère et environnementale :**

Les haies bocagères identifiées sur le schéma page précédente ainsi que sur les planches graphiques du règlement sont à préserver.

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.

## Zone 1AUL – 0,5ha

### Principes d'aménagement :

 Périmètre de la zone soumise aux OAP

 Accès motorisés à prévoir

 Accès liaisons douces à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)

 Haies bocagères à préserver

**Caractéristiques urbaines :** Cette zone est comprise dans le périmètre de la ZAC de Mané-Mourin Lavarion, à son extrémité Nord. Elle est bordée au Sud par un chemin creux.

**Caractéristiques physiques et environnementales :** elle jouxte une zone humide au Nord-est et est bordée au Sud et à l'Est par une haie bocagère. Une percée d'une largeur maximum de 2,00m devra être prévue pour assurer la continuité avec le chemin existant au Sud.

### Programme de constructions :

La zone est dédiée à la réalisation d'équipements publics sportifs et de loisirs

**Accès et dessertes :** un accès est prévu par la rue de l'Île aux Moines.

### Insertion paysagère et environnementale :

Les haies bocagères existantes sont à préserver, de même que le chemin creux situé au Sud.

Une attention particulière sera portée à l'impact des aménagements sur la zone humide.

**Gestion des eaux pluviales :** Le zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que le règlement écrit du PLU donne les prescriptions à respecter en la matière.

