

Département du Morbihan

Commune de Marzan

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Orientation d'Aménagement et de Programmation



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE  
SIÈGE SOCIAL  
123 rue du Temple de Blosne  
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE  
Tél. 02 99 30 12 12  
Fax 02 99 30 40 22

**Arrêté** par délibération du Conseil Municipal le :

**Approuvé** par délibération du Conseil Municipal le :

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Marzan, conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

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

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

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

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

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

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

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

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

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»*

Elles permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

## SOMMAIRE

1.	Kerraut	4
2.	Les Ajoncs	6
3.	Le Corquet	8
4.	Rue du Château	10
5.	Mily	12
6.	La Croix de Mily	14
7.	Kerrolay	16
8.	Ti Nevez	18
9.	Rue de la Gare	20
10.	Kercoët	22
11.	Kerbataillo	24
12.	Keristin	26
13.	Rue des Moulins	28
14.	Parc d'Activités de Bel Air	30
15.	Projet de saut à l'élastique	32

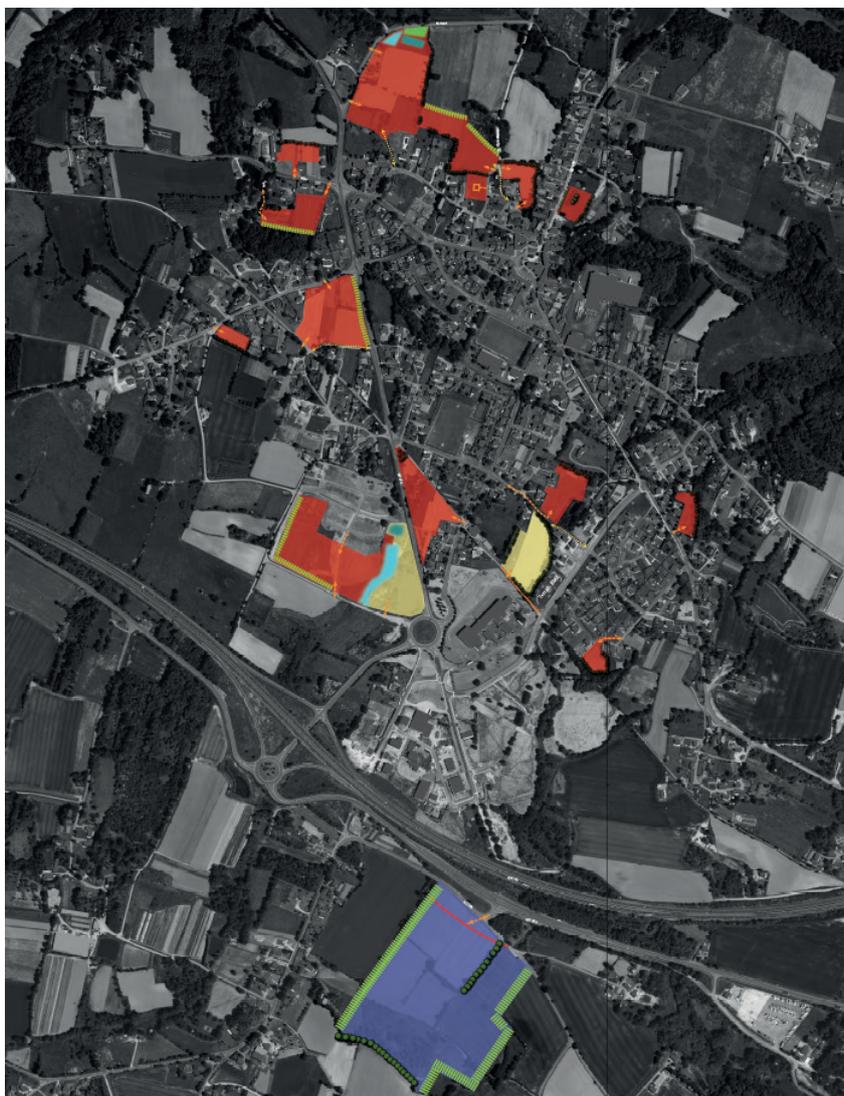
Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



### Orientations générales :

Les OAP définissent des échéances indicatives d'urbanisation des sites de projet. Toutefois, elles ne remettent pas en cause les possibilités de densification et de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs classés en zone urbaine au PLU.

## Schéma global des OAP



## Échéancier des secteurs de projets :

- 1 : court terme      - 2 : moyen terme      - 3 : long terme

Numéro	Nom	Zone du PLU	Temporalité
<b>HABITAT</b>			
1	KERRAUT	1AUC	3
2	LES AJONCS	UC	1
3	LE CORQUET	1AUC / UC	2
4	RUE DU CHATEAU	UC	1
5	MILY	1AUC	2
6	LA CROIX DE MILY	1AUC	3
7	KERROLAY	1AUC	2
8	TI NEVEZ	1AUC	1
9	RUE DE LA GARE	1AUC	3
11	KERBATAILLO	1AUC	1
12	KERISTIN	UC	1
13	RUE DES MOULINS	1AUC	2
<b>ÉQUIPEMENTS</b>			
8	TI NEVEZ	1AUE	3
10	KERCOËT	1AUE	2
<b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b>			
14	PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR	1AUI	3
15	PROJET DE SAUT A L'ELASTIQUE	NL	1

# 1. KERRAUT



Superficie du site de l'OAP : 4,84 ha  
dont 0.35 ha d'espaces végétalisés et de zones humides

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles et naturels au Nord du site de projet et pour assurer la préservation et la mise en valeur de la zone humide identifiée au Nord du site. La trame bocagère bordant le site en frange Est sera conservée. Des percées pourront toutefois être réalisées pour permettre la réalisation de voiries mixtes.

Les aménagements et constructions devront privilégier une orientation valorisant les apports énergétiques du soleil (orientation Sud) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 20 logements par ha sera respectée, soit environ 90 logements.

De manière générale, l'opération devra proposer des formes urbaines diversifiées (maisons individuelles, petit collectif en passant par du logement intermédiaire). Sera prévue la réalisation de 20 % de logements à prix maîtrisés.

Les « logements à prix maîtrisés » recouvrent les logements destinés à la location et/ou à l'accession à la propriété bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement avec l'État ou une collectivité.

La programmation du secteur de Kerraut, compte tenu de l'importance du nombre de logements programmé, devra se réaliser sous la forme d'une seule opération et ceci afin d'avoir un plan d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les constructions pourront faire l'objet d'un phasage dont les modalités seront à préciser dans le cadre de l'opération.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

### **Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...). Les stationnements visiteurs ponctuels seront perméables.

### **Desserte par les transports en commun**

Le site de projet se raccordera au réseau de cheminement doux existant. En outre, ces cheminements permettront de rejoindre le centre-bourg ou une ligne de bus (arrêt de bus Place de la Fontaine) permet de rejoindre Vannes.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par un maillage de voiries partagées raccordées sur la route de Kerault en limitant les impasses. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles). Des cheminements doux seront mis en place pour permettre de relier le site de projet au centre bourg.

## 2. LES AJONCS



Superficie du site de l'OAP : 0,28 ha

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de programmation en logements
-  Secteur de programmation en équipements
-  Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
-  Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
-  Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Voirie à requalifier
-  Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
-  Bâtiment à démolir
-  Principe de faitage (alignement des constructions)
-  Transition paysagère / traitement paysager
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Zone humide à préserver
-  Cours d'eau ou fossé à préserver

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

La haie végétale implantée au Nord du site de projet sera maintenue.

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

5 logements individuels seront prévus sur le site, soit une densité de 18 logements par hectare.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

### **Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par la rue existante à l'Est. Une placette de retournement sera aménagée pour permettre de desservir l'ensemble des lots.

## 3. LE CORQUET



Superficie du site de l'OAP : 0,49 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Les boisements identifiés en frange du site seront maintenus.

Afin de faciliter les liaisons avec le centre-bourg, le bâtiment existant au sud et actuellement en ruine sera démoli pour permettre la création d'un accès à vocation mixte (voitures, cycles et piétons).

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 20 logements par ha sera respectée, soit environ 10 logements.

Compte tenu de la proximité du site de projet avec le centre-bourg, l'opération pourra proposer des formes urbaines diversifiées (maisons individuelles, petit collectif en passant par du logement intermédiaire). Il pourra notamment être envisagé la réalisation de logements à destination des séniors.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis. Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins.

### **Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

### **Desserte par les transports en commun**

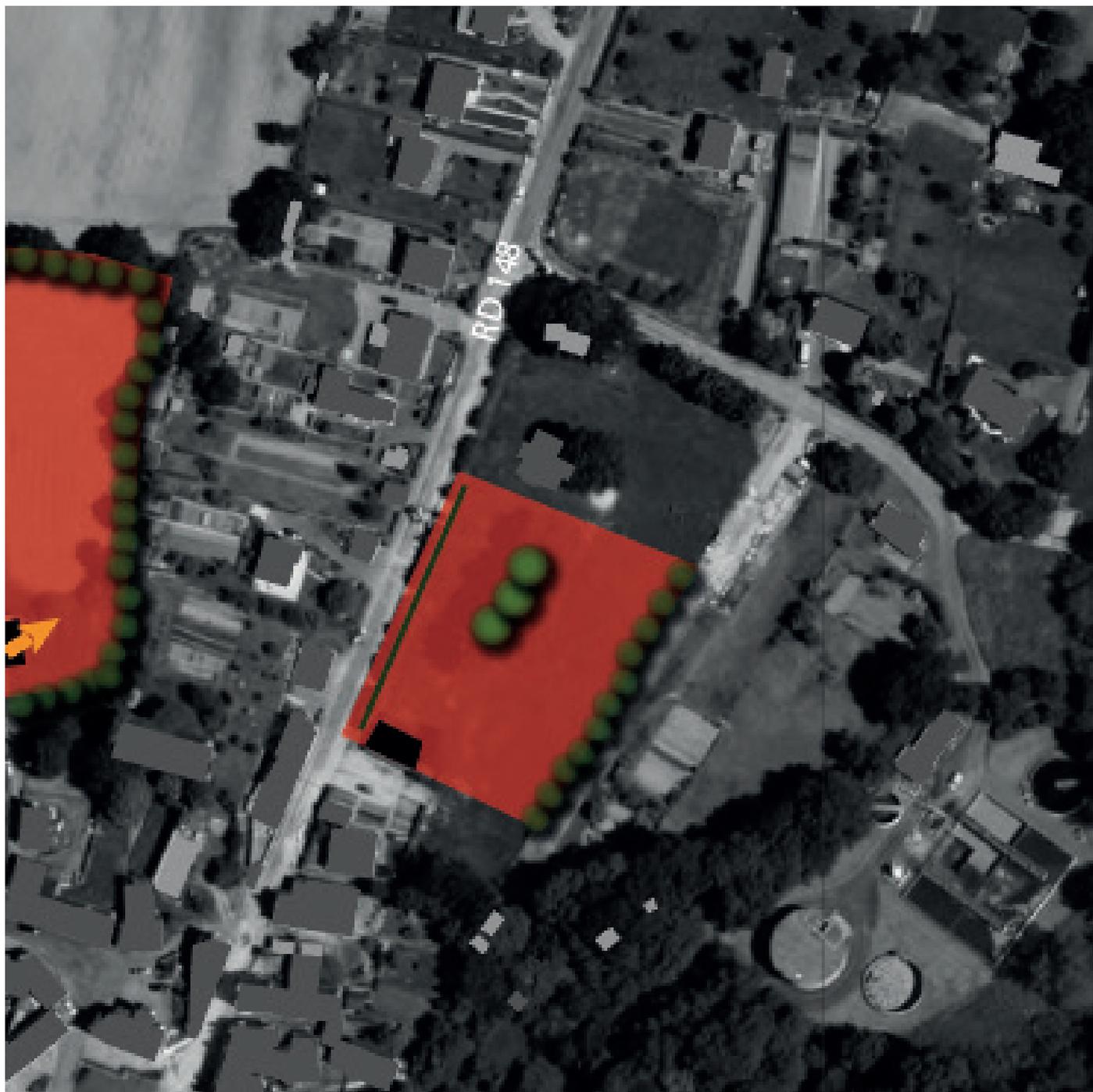
Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au centre-bourg ainsi qu'au réseau de voiries et chemins communaux .

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par un maillage de voiries partagées raccordées sur la rue existante à l'est du site de projet. Deux accès seront prévus afin de limiter les impasses. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

Des cheminements doux seront mis en place pour permettre de relier le site de projet au centre bourg.

## 4. RUE DU CHÂTEAU



Superficie du site de l'OAP : 0,37 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Les boisements implantés sur le site seront maintenus. Une haie bocagère sera créée en frange Est du site. Le bâtiment existant au sud sera démoli. Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement,...). Toutefois, il s'agira de permettre la réalisation de parcelle en drapeaux en autorisant la création d'accès depuis la Route Départementale N° 148. L'ensemble des accès individuels sont prévus depuis la voie existante à l'Ouest du site de projet.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une Division Parcellaire visant au détachement de 5 lots à bâtir a été accordée en janvier 2019. En outre, 5 logements individuels seront prévus sur le site, soit une densité de 14 logements par hectare.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

**Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le site sera desservi par la voie existante à l'Ouest (Route Départementale N° 148).

## 5. MILY



Superficie du site de l'OAP : 0,47 ha

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de programmation en logements
-  Secteur de programmation en équipements
-  Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
-  Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
-  Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Voirie à requalifier
-  Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
-  Bâtiment à démolir
-  Principe de faitage (alignement des constructions)
-  Transition paysagère / traitement paysager
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Zone humide à préserver
-  Cours d'eau ou fossé à préserver

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles et naturels au Nord du site de projet. La trame bocagère bordant le site en frange Nord sera conservée.

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 17 logements par ha sera respectée, soit environ 8 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

**Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

L'accès sera prévu depuis la voie existante au sud du site de projet.

Une voie de retournement sera aménagée pour permettre de desservir l'ensemble des lots.

## 6. LA CROIX DE MILY



Superficie du site de l'OAP : 0,90 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une transition paysagère sera prévue au sud du site en frange des boisements existants.  
Les boisements repérés sur le document graphique seront conservés.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 18 logements par ha sera respectée, soit environ 16 logements.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

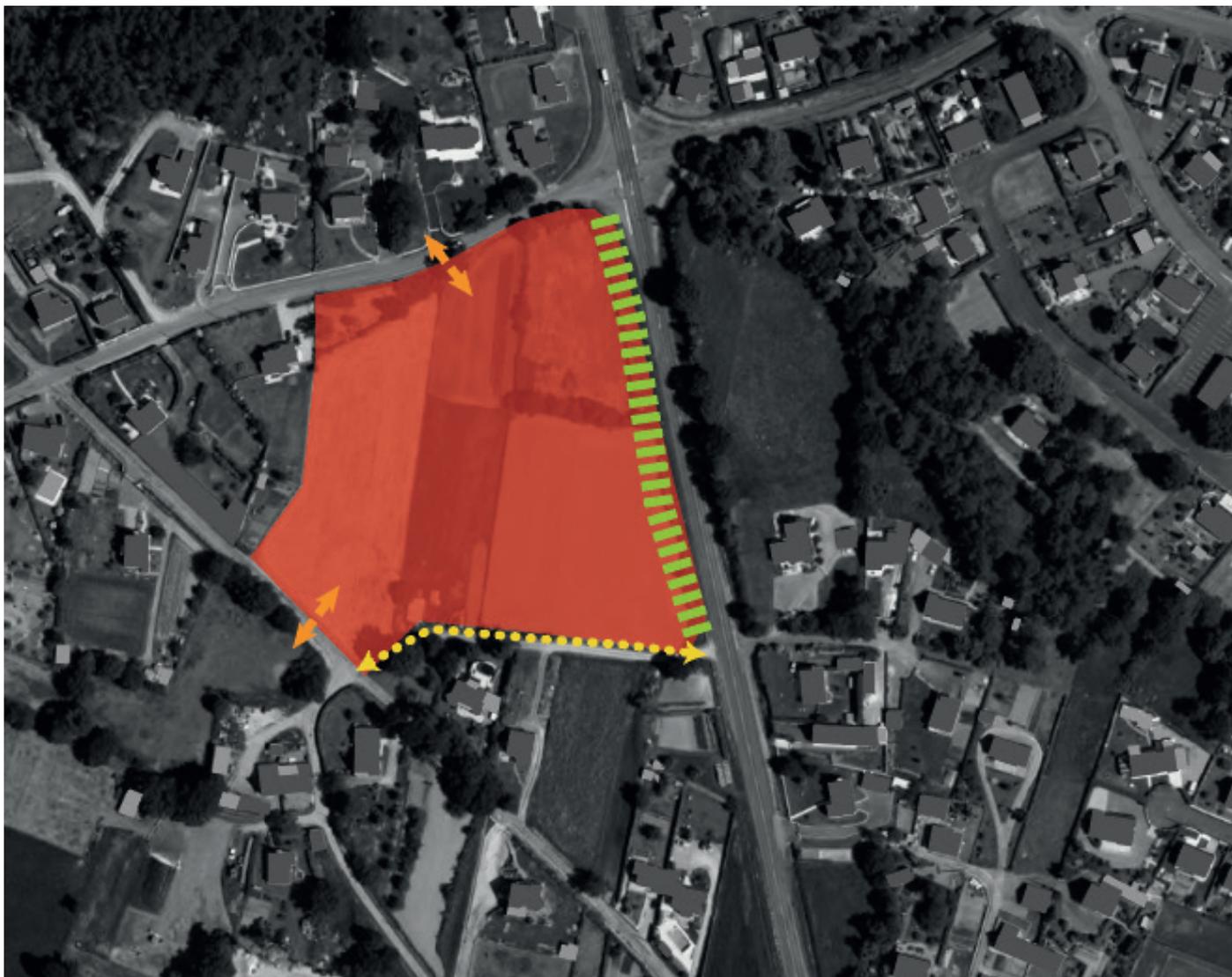
### **Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Les accès aux parcelles seront prévus depuis le chemin existant à l'est ainsi que depuis la Croix de Mily.

## 7. KERROLAY



Superficie du site de l'OAP : 1,93 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec la Route Départementale N° 148 à l'Est. Les aménagements et constructions devront privilégier une orientation valorisant les apports énergétiques du soleil (orientation Sud) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Le projet respectera une densité minimale globale de 20 logements par ha soit environ 38 logements. De manière générale, l'opération devra proposer des formes urbaines diversifiées (maisons individuelles, petit collectif en passant par du logement intermédiaire). Sera prévue la réalisation de 20 % de logements à prix maîtrisés. Les « logements à prix maîtrisés » recouvrent les logements destinés à la location et/ou à l'accession à la propriété bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement avec l'État ou une collectivité. La programmation du secteur de Kerrolay compte tenu de l'importance du nombre de logements programmé, devra se réaliser sous la forme d'une seule opération et ceci afin d'avoir un plan d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les constructions pourront faire l'objet d'un phasage dont les modalités seront à préciser dans le cadre de l'opération.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

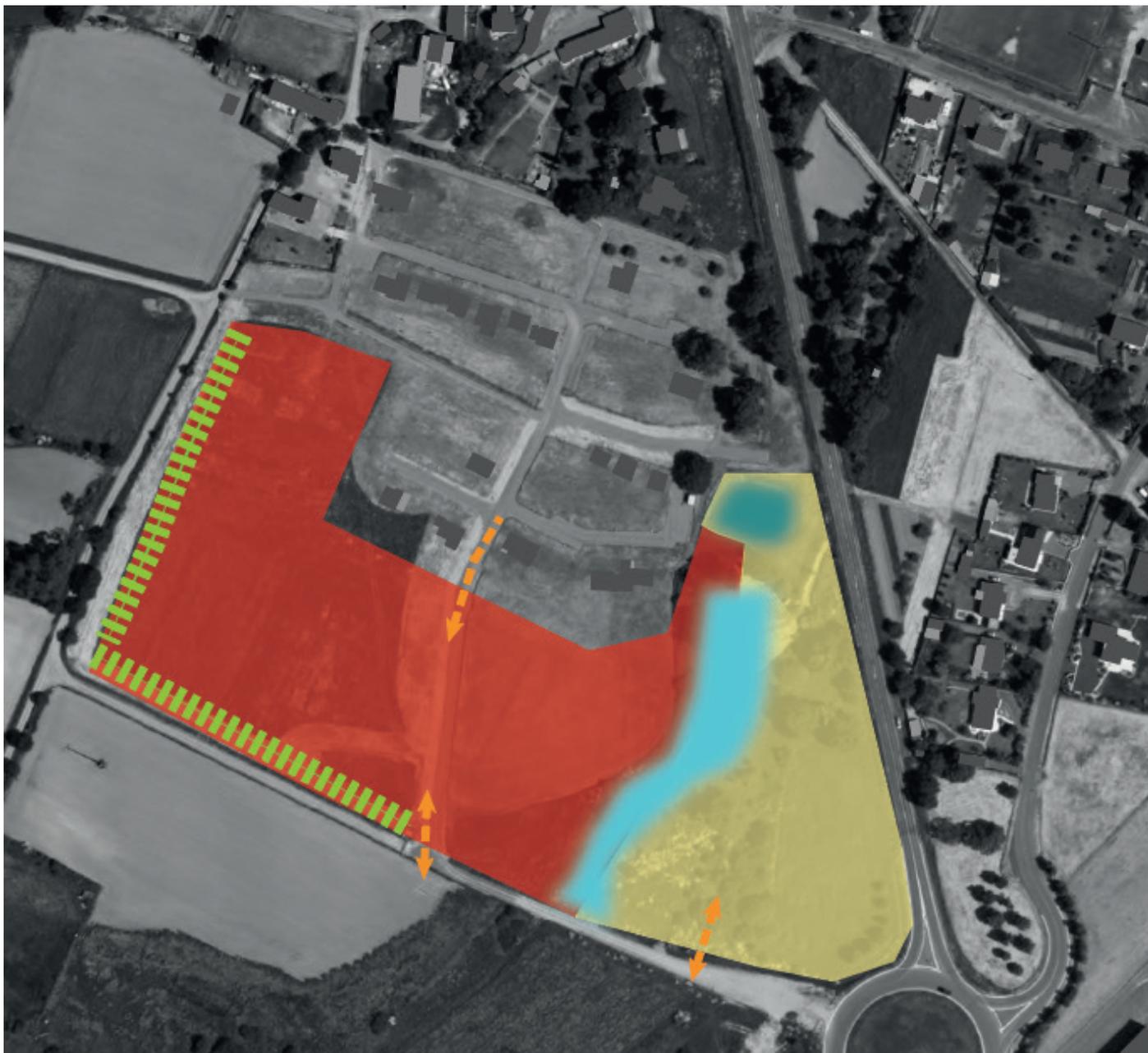
### **Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Les accès seront prévus depuis la Route de Kerrolay à l'Ouest et depuis la Rue des Moulins au Nord. Aucun accès individuel direct ne sera autorisé sur la Route Départementale N° 774.

## 8. TI NEVEZ



Superficie du site de l'OAP sur le secteur à vocation habitat : 3,62 ha  
dont superficie opérationnelle (hors zone humide) : 3,15 ha

Superficie du site de l'OAP à vocation d'équipement : 1,34 ha  
dont superficie opérationnelle (hors zone humide) : 1,00 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

## **Contexte**

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'inscrit dans le cadre de la ZAC Multi-site. La programmation de ce secteur est déjà effectuée. La réalisation de cette opération d'aménagement est en cours.

## **Mixité fonctionnelle et sociale**

Sur le secteur à vocation habitat:

Une densité minimale globale de 14 logements par ha sera respectée, soit environ 43 logements.

Sur le secteur à vocation équipement :

Le site est dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif et des aires de stationnement.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

La zone humide présente sur le site de projet sera préservée et mise en valeur.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

## **Stationnement**

Sur le secteur à vocation habitat:

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur... ).

Sur le secteur à vocation équipement :

Des places de stationnement seront créées en nombre suffisant pour permettre de répondre aux besoins du site.

## **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Sur le secteur à vocation habitat:

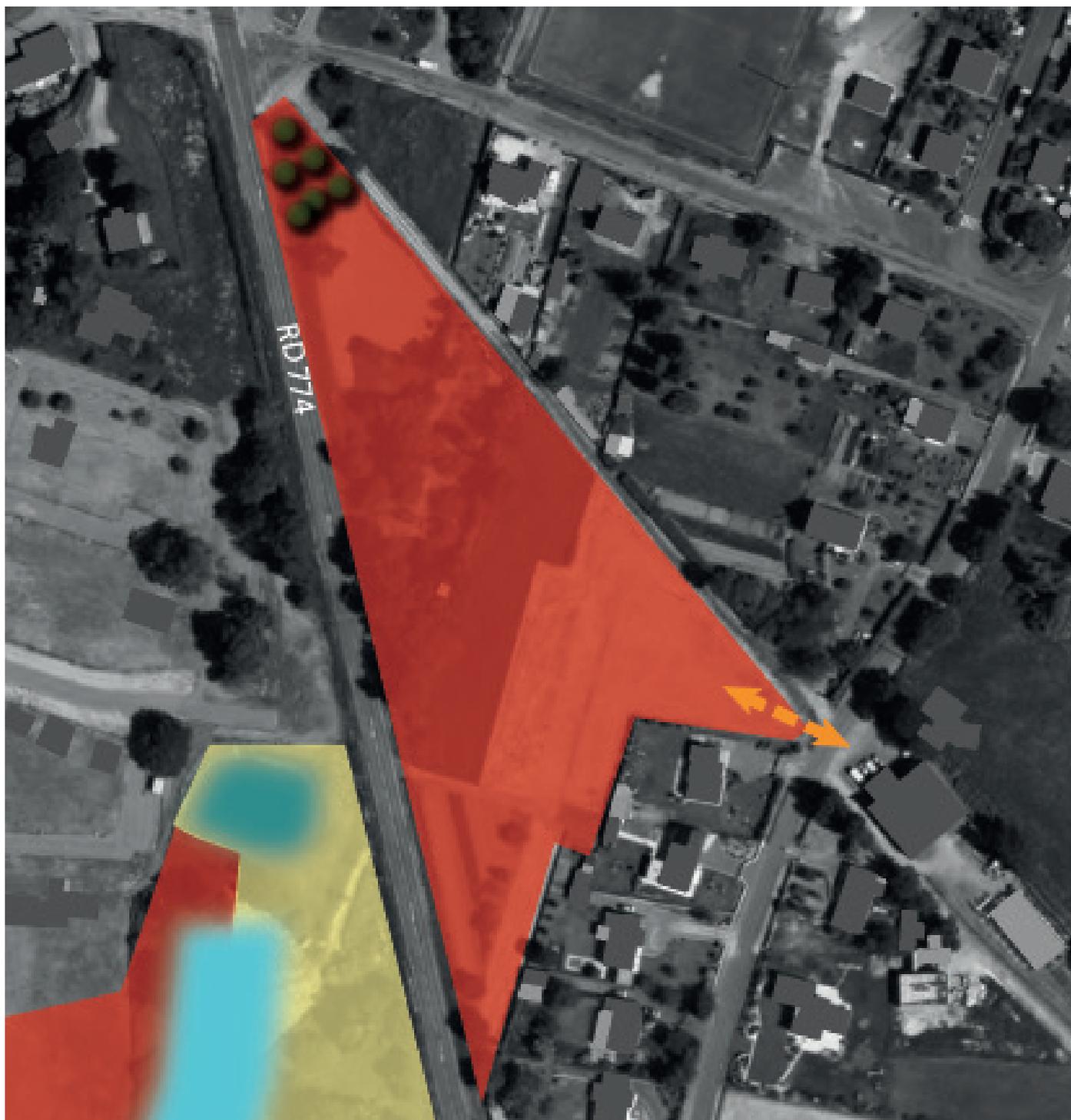
Le site se raccordera aux réseaux de voiries existant au Nord et au Sud du Site.

Les accès aux parcelles seront assurés par un réseau de voirie interne.

Sur le secteur à vocation équipement :

Un accès est prévu depuis le giratoire existant au sud du site. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la Route Départementale N° 774.

## 9. RUE DE LA GARE



Superficie du site de l'OAP : 1,25 ha  
dont superficie opérationnelle : 1,00 ha

## Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une transition paysagère sera prévue en frange Sud du site afin d'assurer une transition entre les nouvelles constructions et la Route Départementale N°774 .

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 14 logements par ha sera respectée soit environ 14 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins sans toutefois exclure la possibilité de gérer les eaux à la parcelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

**Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi à l'Est par la Route Départementale N° 148. En accord avec les services du département, une sortie pourra être envisagée sur la Route Départementale N° 774.

## 10. KERCOËT



Superficie du site de l'OAP : 1,39 ha

## Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

La trame bocagère sera préservée.

Les orientations sud des bâtiments seront privilégiées pour limiter les dépenses énergétiques.

Une attention particulière sera portée à l'intégration du projet dans le grand paysage (traitement paysager notamment des espaces de stationnement).

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Le site est dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif intégrant notamment une salle des sports et des aires de stationnement.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation au stationnement des véhicules ou aux espaces dédiés à des usages spécifiques seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

### **Stationnement**

Des places de stationnement seront créées en nombre suffisant pour permettre de répondre aux besoins du site.

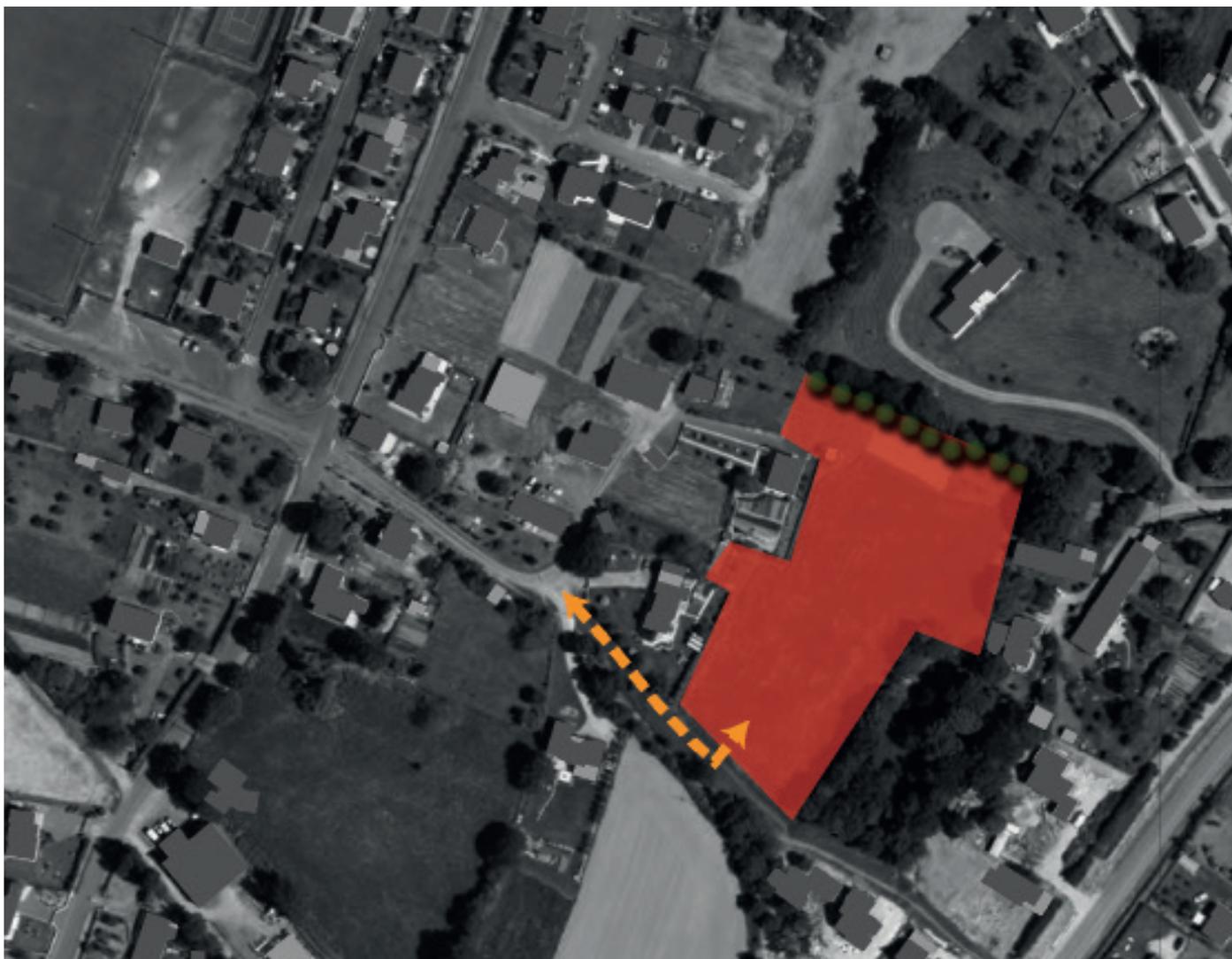
### **Desserte par les transports en commun**

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera accessible par la VC n° 259. Celle-ci fera l'objet d'une requalification dans le cadre de ce projet d'aménagement.

# 11. KERBATAILLO



Superficie du site de l'OAP : 0,81 ha

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Voirie à requalifier
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver
- Cours d'eau ou fossé à préserver

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces urbanisés présents en frange du site. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 16 logements par ha sera respectée, soit environ 13 logements.

La programmation du secteur de Kerbataillo devra se réaliser sous la forme d'une seule opération et ceci afin d'avoir un plan d'aménagement d'ensemble du secteur .

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

**Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Une voirie sera créée depuis la route de Kerbataillo pour permettre de desservir le site de projet.

Le site étant desservi en impasse, une placette de retournement sera créée.

## 12. KERISTIN



Superficie du site de l'OAP : 0,36 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces naturels présents en frange du site. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 17 logements par ha sera respectée, soit environ 6 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

**Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par une voie interne raccordée sur la route de Keristin.

## 13. RUE DES MOULINS



Superficie du site de l'OAP : 0,24 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Les boisements existants en limite sud du site seront conservés.

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 17 logements par ha sera respectée, soit environ 4 logements.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

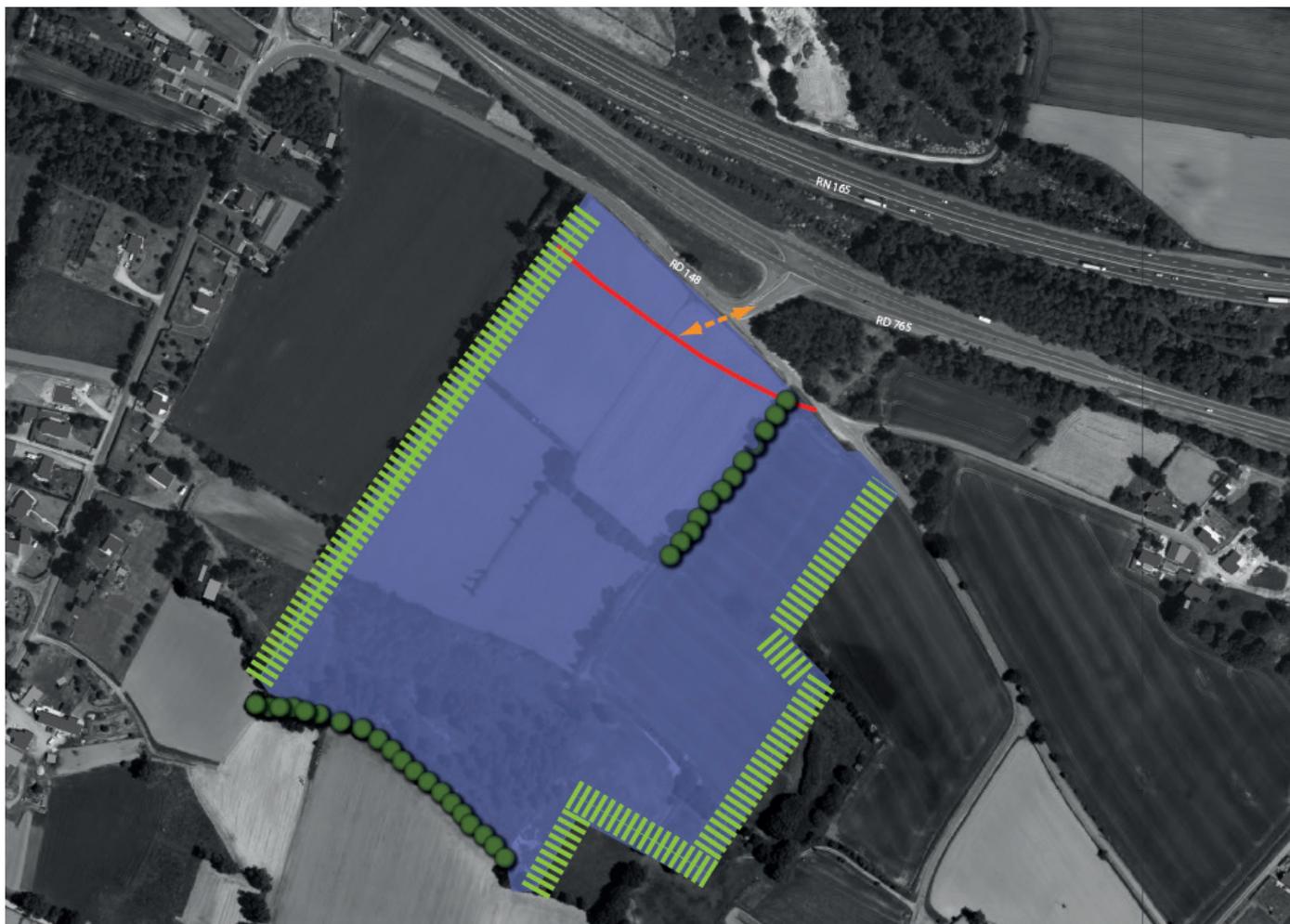
### **Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par la Rue des Moulins à l'Ouest. Le site étant desservi en impasse, une voie de retournement sera créée.

## 14. PARC D'ACTIVITÉS DE BEL AIR



Superficie du site de l'OAP : 11,64 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Voirie à requalifier
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Transition paysagère / traitement paysager
	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver
	Cours d'eau ou fossé à préserver

## **Contexte**

Le Parc d'Activités de Bel Air se situe au Sud de la Route Nationale 165 reliant Vannes à Nantes et de la Route Départementale 765. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'inscrit dans le cadre de l'acquisition des terres par la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne.

## **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

L'aménagement et le traitement paysager de la zone devra contribuer à la qualité paysagère du site. En frange nord du site, il est notamment demandé un traitement particulièrement soigné des façades, des clôtures, des espaces de stockage et de stationnement visibles depuis la RD 765 et de la RN 165.

Les marges de recul liées au règlement de voirie départemental (75 mètres depuis l'axe de la RD n°765) seront respectées. Il est préconisé d'optimiser les marges de recul départementales dans un souci de réduction de la consommation d'espace. Ces dernières peuvent notamment accueillir des bassins de rétention des eaux pluviales et des zones de stationnements sous réserve d'un aménagement et d'une intégration paysagère qualitatifs et du respect du schéma routier départemental.

La trame bocagère existante sera préservée (sauf en cas d'ouverture d'accès).

Une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels en frange des zones d'activités sera recherchée et des espaces tampons devront être réalisés pour s'assurer de la réalisation de cet objectif.

## **Mixité fonctionnelle et sociale**

La zone d'activité est dédiée à l'accueil d'activités économiques. Compte tenu de la superficie du site, cette zone sera à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôts, et accueillera exclusivement des activités qui nécessitent de l'espace ou qui sont sources de nuisances. Les nouveaux commerces de détails y sont interdits.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation et au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis. Les boisements repérés sur le plan graphique seront préservés ou compensés.

## **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Dans le cadre de la mise en oeuvre de ce projet, la création d'un giratoire pourra être réalisée pour permettre de desservir l'ensemble du site. Pour des raisons de sécurité routière, il n'y aura pas de nouvel accès à l'angle de l'intersection de la route de Kerroc. Dans la mesure du possible, les systèmes de voirie en boucle seront privilégiés au sein des zones d'activités.

## 15. PROJET DE SAUT À L'ÉLASTIQUE



## Légende :

-  Principe de liaison mixte existant (véhicules, cycles, piétons)
-  Principe de liaison douce existant (cheminement piétons)
-  Accès à réglementer
-  Parking existant
-  Restaurant existant
-  Site Natura 2000
-  Accès à la cavité des chiroptères à interdire
-  Principe de liaison piétonne à créer
-  Plateforme de réception à aménager
-  Accès au tablier du pont à sécuriser

## Programmation

Le projet vise à permettre la réalisation des aménagements nécessaires à la pratique du saut à l'élastique sur le site du pilier Ouest de l'Ancien Pont de la Roche Bernard.

## Fonctionnement

L'accès au tablier du pont fera l'objet d'une sécurisation lors de la phase d'exploitation. En outre, une vérification structurelle de l'ouvrage pourra être demandée avant le lancement des travaux.

Un cabanon et des barrières interdiront l'accès au site pour le grand public. Seul le personnel habilité ainsi que les sauteurs pourront accéder au pont.

Une passerelle sera aménagée à l'extrémité du pont afin d'assurer la sécurité du saut. Un second élément devra être mis en place à la surface de l'eau afin de réceptionner les sauteurs.

Une sente piétonne sera aménagée pour permettre la remontée des sauteurs en haut du pont. Ce cheminement prendra en compte la présence des chiroptères et se raccordera au réseau existant.

Les accompagnateurs devront être contenus dans une aire spécifique et ceci afin d'éviter que ces derniers aillent sur le pont de la RD 765 ainsi que sur la commune limitrophe de La Roche-Bernard ou des cavités de chauve-souris sont également présentes (site Natura 2000) ;

## Stationnement

L'offre de stationnement présente à proximité du site (vingtaine de places) pourra être mobilisée pour répondre aux besoins de l'activité. Toutefois, en fonction de la fréquentation du site, un parking secondaire pourra être créé le long de la route de l'ancien pont.

## Paysage et forme urbaine

L'ensemble des aménagements mis en oeuvre dans le cadre de la réalisation de cette activité devra permettre le retour à l'état actuel du site. Ils seront dans la mesure du possible démontables (toilette, cabanon, passerelles, etc.).

## Accès

Les accès piétons depuis les parkings existants seront sécurisés (marquage au sol, panneau de signalisation, etc.). La circulation sur la route de l'Ancien Pont pourra être adaptée lors de la période d'activité et ceci afin de garantir la sécurité des piétons, des sauteurs et des accompagnateurs.

## Prise en compte environnemental

Le site de projet s'inscrit dans l'un des sites Natura 2000 "Chiroptères du Morbihan".

Une étude relative à la présence des chiroptères sur le site devra être menée afin de préciser l'occupation du site tout au long de l'année :

- Dans le cas où la période de nurserie (période de mise-bas et élevage) est avérée, aucune activité ne pourra être envisagée sur le site.
- Dans le cas où l'étude conclue à l'absence de nurserie, l'activité sera uniquement autorisée entre **le 30 avril et le 20 août de chaque année.**

Dans le cas où l'activité serait autorisée, on s'assurera de l'interdiction des accès à la galerie. Des renforcements des ouvrages déjà implantés sur le site (grilles, panneaux, etc.) pourront notamment être exigés.