

# PLAN LOCAL D'URBANISME ELVEN

## III. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet arrêté en date du 05 novembre 2018	
Enquête publique du 11 mars 2019 au 12 avril 2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 08 juillet 2019	

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 septembre 2025





# Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule .....	4
Introduction .....	5
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....	6
Aménagement en opérations d'ensemble .....	7
Respect du programme de constructions .....	7
OAP Thématique 1 – Dispositions générales relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations d'aménagement.....	8
OAP Thématique 2 – Production de logements locatifs sociaux .....	18
OAP Thématique 3 – Respect des densités .....	20
OAP Thématique 4 – Maillage des cheminements doux .....	21
Légende utilisée pour les schémas d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	24
Secteur 1– « Place du Lurin et abords» .....	26
Secteur 2 – « Ilot Rochefort ».....	28
Secteur 3 – « Le Bourbasquet ».....	31
Secteur 4– « Le Pourprio» .....	35
Secteur 5– « Kerguelion» .....	38
Secteur 6– « Le Gueho» .....	41
Secteur 7– « Ilot services techniques».....	44
Secteur 8 – « Moulin du Garff» .....	47
Secteur 9 – « Rue de Lanvaux» .....	50
Secteur 10 – « Ilot Jean Bart».....	52
Secteur 11 – « Rue Germaine Tillon».....	54
Secteur 12– « Ilot Petit Kerandu» .....	56
Secteur 13– « Rue du Coedelo» .....	58
Secteur 14 – « Extension du Parc d'Activités Economiques Lamboux-Gohelis».....	60

# Préambule

## Article L151-6 du code de l'urbanisme

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

[...]

## Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

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

## **OAP**

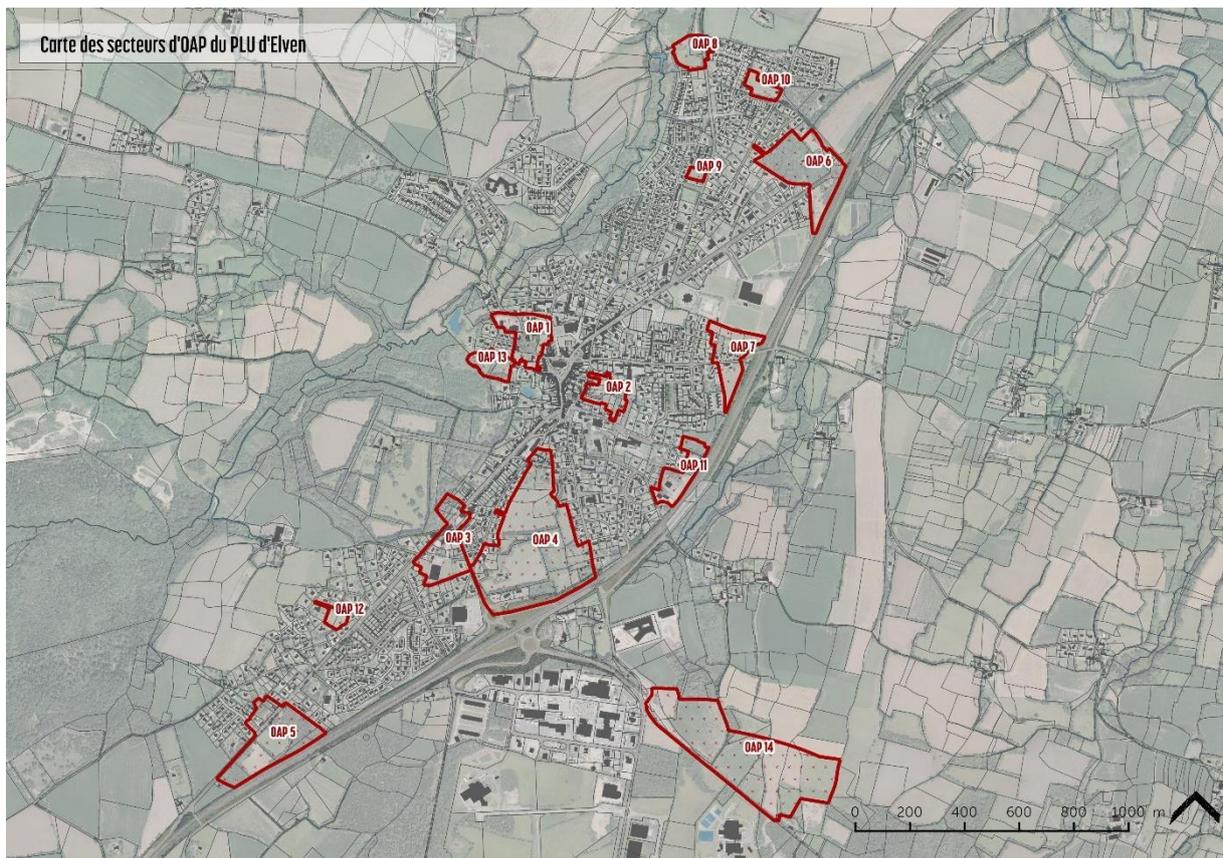
Les orientations d'aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

## Introduction

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

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

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



Carte de localisation des secteurs soumis à OAP

# Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Les zones AU à échéance « immédiate » peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Les zones AU pour lesquelles une échéance en année est indiquée ne pourront être ouvertes avant ce délai, mesuré par rapport à la date d'approbation du PLU.

Seules les zones AU sont concernées par l'échéancier, les parties en zone U peuvent être urbanisées dans les conditions prévues dans les OAP. Pour les secteurs d'OAP entièrement en U, l'échéance est donc aussi en immédiat pour favoriser les opérations de renouvellement urbain et la densification des tissus.

N° OAP	Nom du site	type d'OAP	surf (ha)	Surf. opérationnelle	Echéance
1	Place du Lurin et abords	Renouvellement urbain et densification	2.6	1.3	Immédiat
2	Ilot Rochefort	Renouvellement urbain et densification	1.4	1.0	Immédiat
3	Ilot Le Bourbasquet	Renouvellement urbain et densification	3.6	1.8	Immédiat
4	Le Pourprio	Extension urbaine	15.0	9.0	Phasage à répartir sur 9 ans
5	Kerguelion	Extension urbaine	5.4	3.5	Immédiat
6	Le Guého	Extension urbaine	5.3	3.0	6 ans
7	Ilot services techniques	Frangé d'agglomération	2.7	1.0	Immédiat
8	Moulin du Garff	Extension urbaine	1.6	1.0	Immédiat
9	Rue de Lanvaux	Renouvellement urbain et densification	0.3	0.3	Immédiat
10	Ilot Jean Bart	Renouvellement urbain et densification	0.8	0.6	Immédiat
11	Rue Germaine Tillon	Frangé d'agglomération	2.1	0.8	Immédiat
12	Ilot Petit Kérandu	Renouvellement urbain et densification	0.8	0.5	Immédiat
13	Rue du Coedelo	Frangé d'agglomération	1.4	0.7	Immédiat
<b>TOTAL OAP LOGEMENTS</b>			<b>42.9</b>	<b>24,5</b>	
14	Extension du PAE Lamboux-Gohélis	Extension de parc d'activité économique	12,7	12,7	Immédiat
<b>TOTAL OAP ACTIVITES</b>			<b>12,7</b>	<b>12,7</b>	

## Aménagement en opérations d'ensemble

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

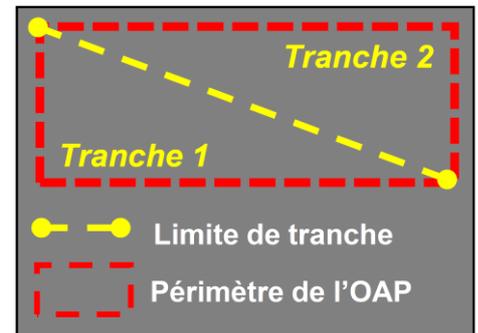
Remarque : Cette règle ne s'applique pas à l'OAP de la zone du Pourprio classée en 1AUa. Le règlement de la zone et l'OAP rappelle les règles spécifiques à ce grand secteur de développement.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



## Respect du programme de constructions

Les secteurs soumis à OAP ont principalement pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

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

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

Les dispositions générales qui suivent sont extraites d'un travail réalisé par la CA Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1<sup>er</sup> logement), dans un rapport de compatibilité.

Elles sont aussi bien opposables aux permis de construire qu'aux permis d'aménager, déclarations préalables de divisions primaires, etc. Elles viennent compléter les dispositions du règlement écrit, qui elles s'appliquent dans un rapport de conformité.

Elles proposent des principes d'aménagement, à traduire dans les futures opérations d'aménagement, afin de générer des quartiers plus qualitatifs et agréables à vivre.

Les schémas proposés ont pour but d'illustrer le principe d'aménagement à respecter et n'ont pas de valeur réglementaire.

En cas d'incohérence entre ces dispositions et celles d'une OAP sectorielle, les dispositions de cette dernière prime.

## Trame viaire, déplacements doux et stationnements

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

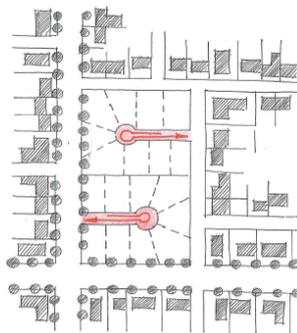
#### Pourquoi ?

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

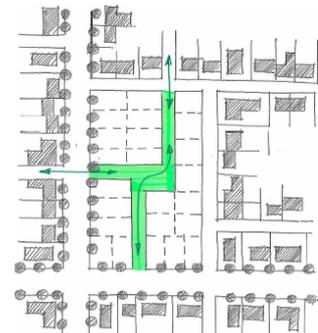


**Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.**

**Elles devront anticiper le prolongement de certaines voies si l'opération est amenée à être étendue.**



**A proscrire**  
Voie en impasse



**A mettre en œuvre**  
Maillage du nouveau quartier avec la trame existante permettant de réduire les distances et les temps de déplacement

## 2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

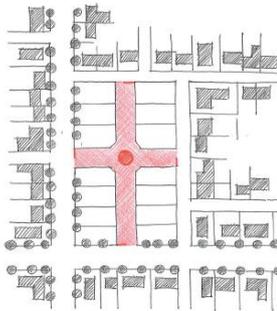
### Pourquoi ?

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



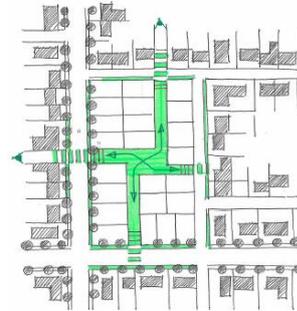
Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



#### A proscrire

Voirie surdimensionnée  
Des ruptures avec la trame existante



#### A mettre en œuvre

Voirie adaptée aux usages du quartier  
Prolongement des axes en fonction de leur statut  
Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.

## 3 - Favoriser les déplacements doux

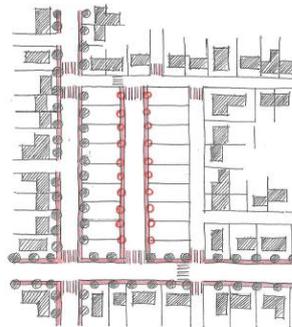
### Pourquoi :

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.



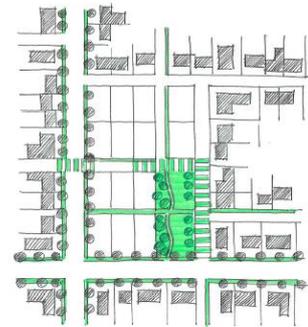
Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



#### A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.  
Absence de convivialité



#### A mettre en œuvre

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

#### 4- Gérer le stationnement de manière qualitative

Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement, notamment dans les opérations mixtes ou en proximité d'espaces d'équipements, de commerces ou d'activités.

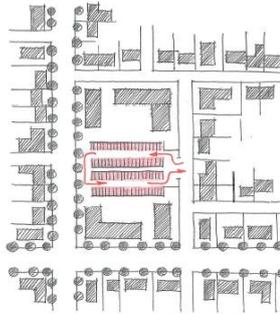
##### Pourquoi ?

- 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

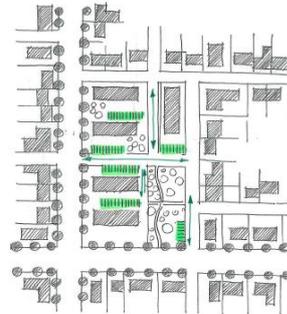
1

**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.

2

**Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.**



**Logement Collectif et bureau – Auray (56)**  
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



**Logement intermédiaire – Surzur (56)**  
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.

3

**Pour les maisons groupées ou individuelles, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé,...)**

Saint Avé (56)



Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.



**Saint Avé (56)**  
Carport devant les maisons permettant d'animer la façade sur rue exposée au Nord.



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

## Traitement paysager et nature en ville

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

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

Pourquoi ?

- Pour offrir une image plus « finie » de la ville et de ses quartiers et marquer les étapes d'évolution urbaine
- Pour valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels en offrant des perspectives

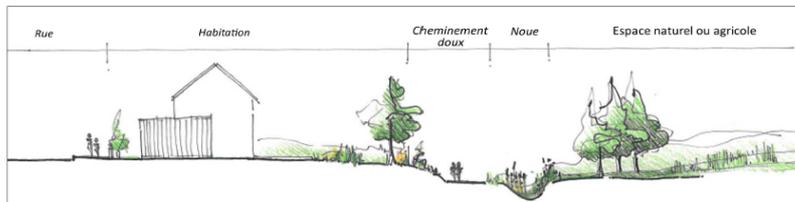
1

Selon le contexte, les nouvelles opérations devront prévoir des espaces de transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole et/ou naturel par exemple en intégrant un chemin ou des espaces verts en lisière d'opération permettant de dégager des vues sur les espaces naturels et/ou agricoles.

Ploemeur (56)



Chemin autour du quartier mettant en scène les espaces naturels situés en lisière de l'espace urbanisé.



2

Les opérations devront établir des perméabilités entre l'intérieur du quartier et les espaces naturels notamment en dégagant des perspectives vers le grand paysage

Surzur (56)



Espace vert du nouveau quartier en limite d'espace naturel intégrant cheminement doux et espaces de rétention d'eaux pluviales



Perspective vers le vallon depuis le haut des rues.

## 6 - Structurer le paysage urbain

### Pourquoi ?

- Assurer une lisibilité spatiale et une continuité urbaine
- Donner une identité aux nouveaux quartiers
- Eviter des paysages urbains uniformes et monotones.
- Garantir une cohérence des espaces urbains

**1** Les plans de composition devront prendre en compte les éléments remarquables existants et en devenir du site en ouvrant des perspectives vers ceux-ci.



**Ploemeur (56)**

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau viaire permet de mettre en perspective ces éléments marquants du paysage. Leur localisation sur des espaces publics et non sur des parcelles privées permet d'assurer leur préservation dans le temps.



**Surzur (56)**

Plantation d'un arbre de haute tige pour marquer l'entrée du nouveau quartier au milieu d'une placette.



**2** Les projets devront intégrer le végétal comme une composante essentielle de l'aménagement urbain. Les plans de composition, les règlements et cahiers des charges devront porter une attention particulière à cette intégration : travail sur les clôtures, plantation d'espaces publics, végétalisation des pieds d'immeuble...



**Surzur (56)**



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, 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.

**Vannes (56)**



**Saint Avé (56)**



Les plantations basses en pied d'immeuble, en plus de participer à la qualité du paysage urbain, constituent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Elle s'accompagnent parfaitement de plantes grimpantes le long de la façade des immeubles ou bien sur les coursives. En pied de clôtures minérales, le végétal permet de « verdir » le nouveau quartier.

7 -Clôtures



La clôture est la première image d'une maison, vue de la rue. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

- C'est un élément fort de mise en valeur du bâti mais aussi un dispositif permettant de se protéger des nuisances extérieures (vis-à-vis, bruits, vent, etc...) ou de délimiter une propriété: C'est un droit mais pas une obligation.
- Qu'elle soit vivante ou inerte, une clôture n'est pas un simple accessoire: elle constitue un véritable projet architectural qui doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.

**Pour aller plus loin :**  
Afin de 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..



**A éviter**  
Les clôtures à redans ou décrochements.  
Les éléments préfabriqués ou industriels.  
L'utilisation de matières plastiques.  
Les matériaux d'imitation.  
Les clôtures trop hautes, trop massives, trop compactes.  
Les arbustes à grand développement type laurier palme, eleagnus, thuyas et assimilés (= murs verts).



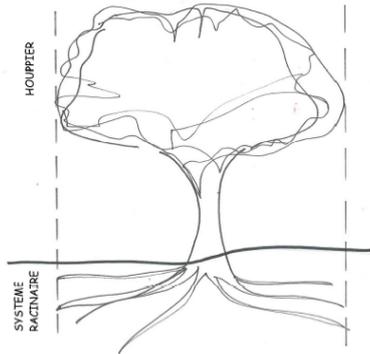
**A favoriser**  
Une recherche d'unité avec l'existant.  
Une homogénéité de hauteur d'une parcelle à l'autre.  
L'emploi de matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).  
L'accompagnement des dispositifs « en dur » par des éléments végétaux.  
Les dispositifs ajourés simples et sobres.



## 8 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

### Pourquoi ?

- Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux
- Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité



Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).

Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.

Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).

## 9 - Gestion intégrée des eaux pluviales

### Pourquoi ?

- Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations
- Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)
- Maitriser les dépenses
- Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)



#### Espaces verts multifonctionnels:

-> Cette démarche permet d'ajouter une **fonction hydraulique** à la **fonction paysagère** des « espaces verts ». Elle se fera à l'échelle de l'opération mais également sur les parcelles.

-> Cette approche va de paire avec la notion de **gestion différenciée**, façon de gérer les espaces verts qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins.

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

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

### Pourquoi ?

- Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains
- Rythmer l'espace public avec le bâti
- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant

1

Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



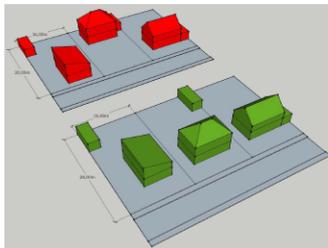
Plescop (56)



Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

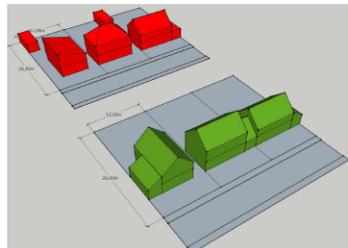
2

Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de façon à ce qu'il y ait une cohérence d'ensemble (tenir compte des éléments d'architecture des constructions voisines).



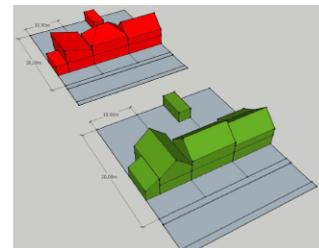
Largeur de parcelle : 16m

Dans un premier temps, un simple alignement permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m

La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m

Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

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

### Pourquoi ?

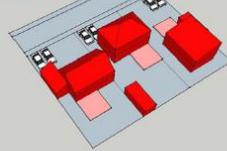
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



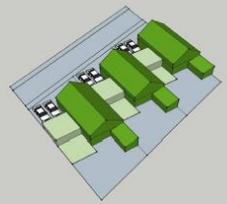
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adaptés 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

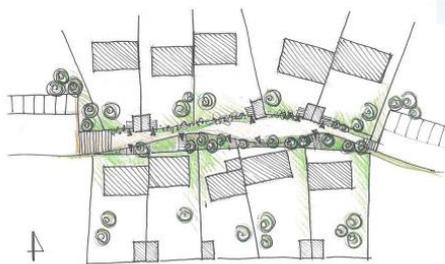
sur rue avec écran paysager  
sur l'arrière

### -Exposition solaires

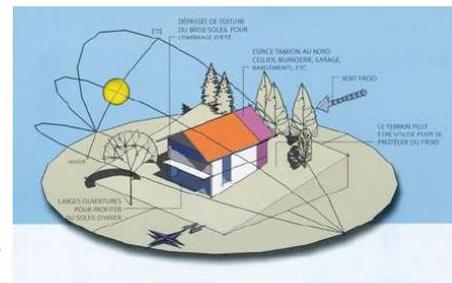


### Formes urbaines innovantes

- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès
- Venelle et stationnement regroupé (garages ou carport)
- Abri de jardin/vélos structurant et ponctuant le chemin
- Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales et naturelles...)



### Orientation solaire et conception bioclimatique



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

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

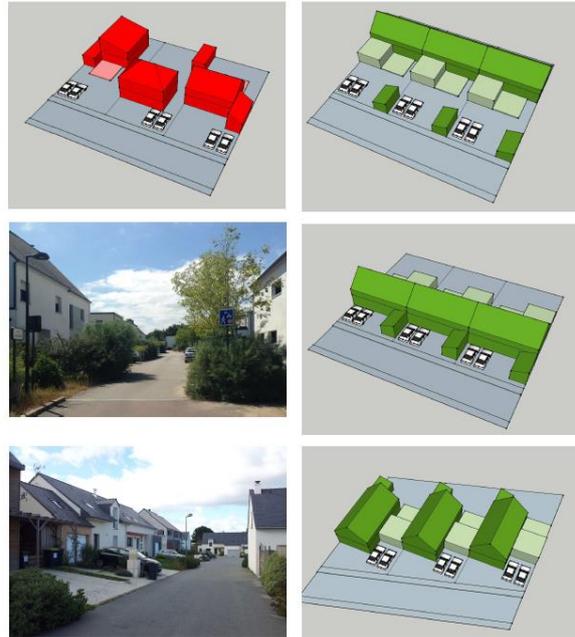
Pourquoi ?

- Créer un cadre de vie de qualité
- Donner une identité/âme/caractéristiques aux nouveaux quartiers
- S'approprier les espaces publics



La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise public, déconnexion de la construction principale du garage...



Surzur (56) - 20 log/ha



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.

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.



# OAP Thématique 2 - Production de logements locatifs sociaux

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

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

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➔ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➔ Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

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

## En tous secteurs

La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :

- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre. Cette disposition ne s'applique pas au projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation.
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- ➔ Sauf dans le cas du projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation, les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération de logements.

## OAP Thématique 3 - Respect des densités

Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ces dernières précisent les obligations minimales de densité à respecter pour établir le programme de construction.

En dehors des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement devra respecter les obligations de densité issues du Schéma de Cohérence Territoriale, et de la Charte et du Plan de parc du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.

# OAP Thématique 4 - Maillage des cheminements doux

## Les objectifs :

### Sécuriser les voies routières existantes

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

### Intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement

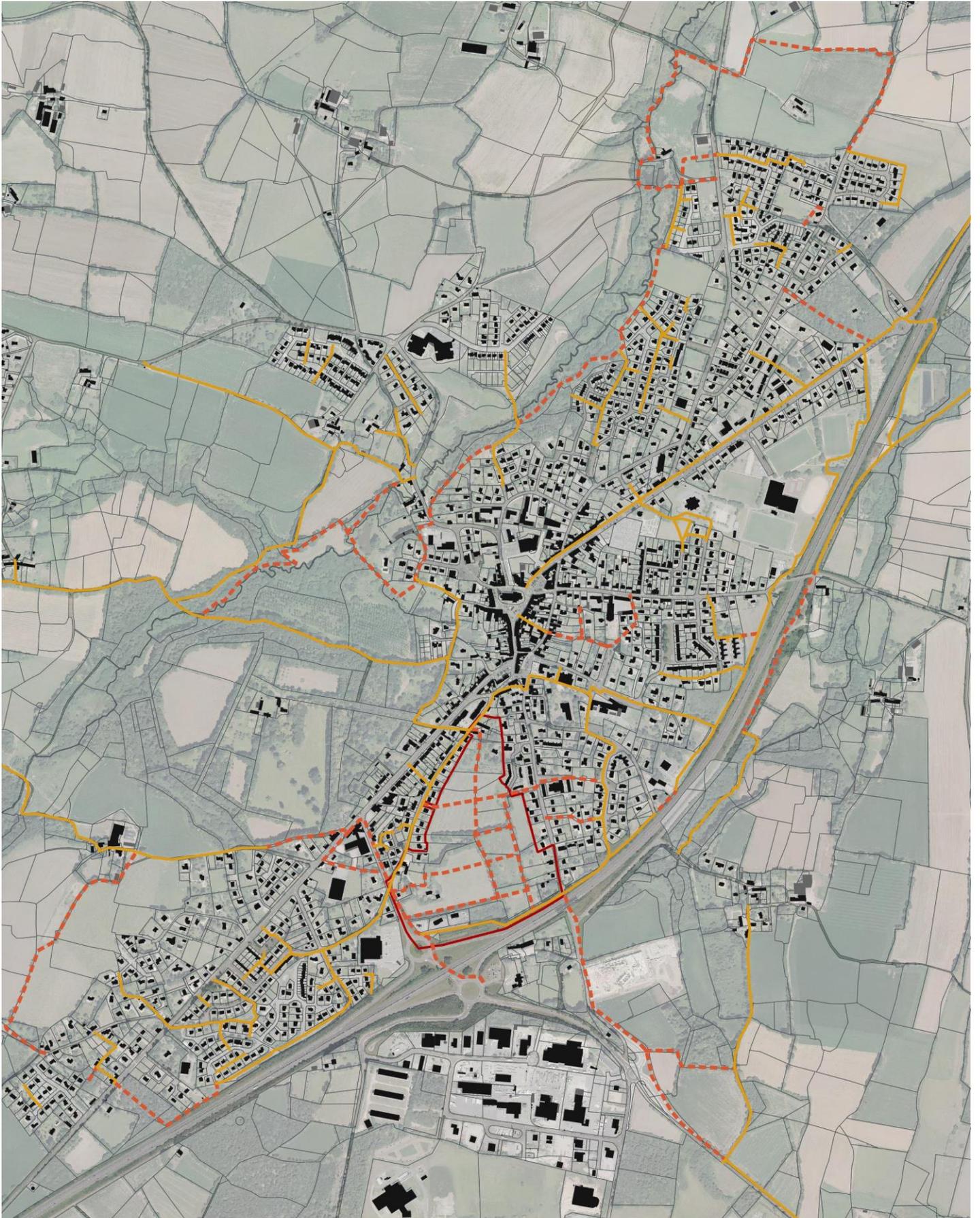
Le maillage en faveur des modes doux sera recherché dans chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les aménagements à venir devront prévoir autant que possible le bouclage des voies en impasse, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier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

### Poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel

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

La carte suivante expose les cheminements doux existants, et ceux à créer à minima dans le cadre des opérations d'aménagement, des emplacements réservés ou des requalifications d'espaces publics.

La seconde carte à l'échelle de la commune expose les mêmes éléments à une échelle élargie. Que ce soit pour les liaisons à créer pédestres ou cyclables, les flèches ne reflètent pas précisément le tracé envisagé pour ces liaisons, qui n'est aujourd'hui pas précisément défini, mais plutôt une intention de relier au mieux deux secteurs de la commune ou des communes voisines.

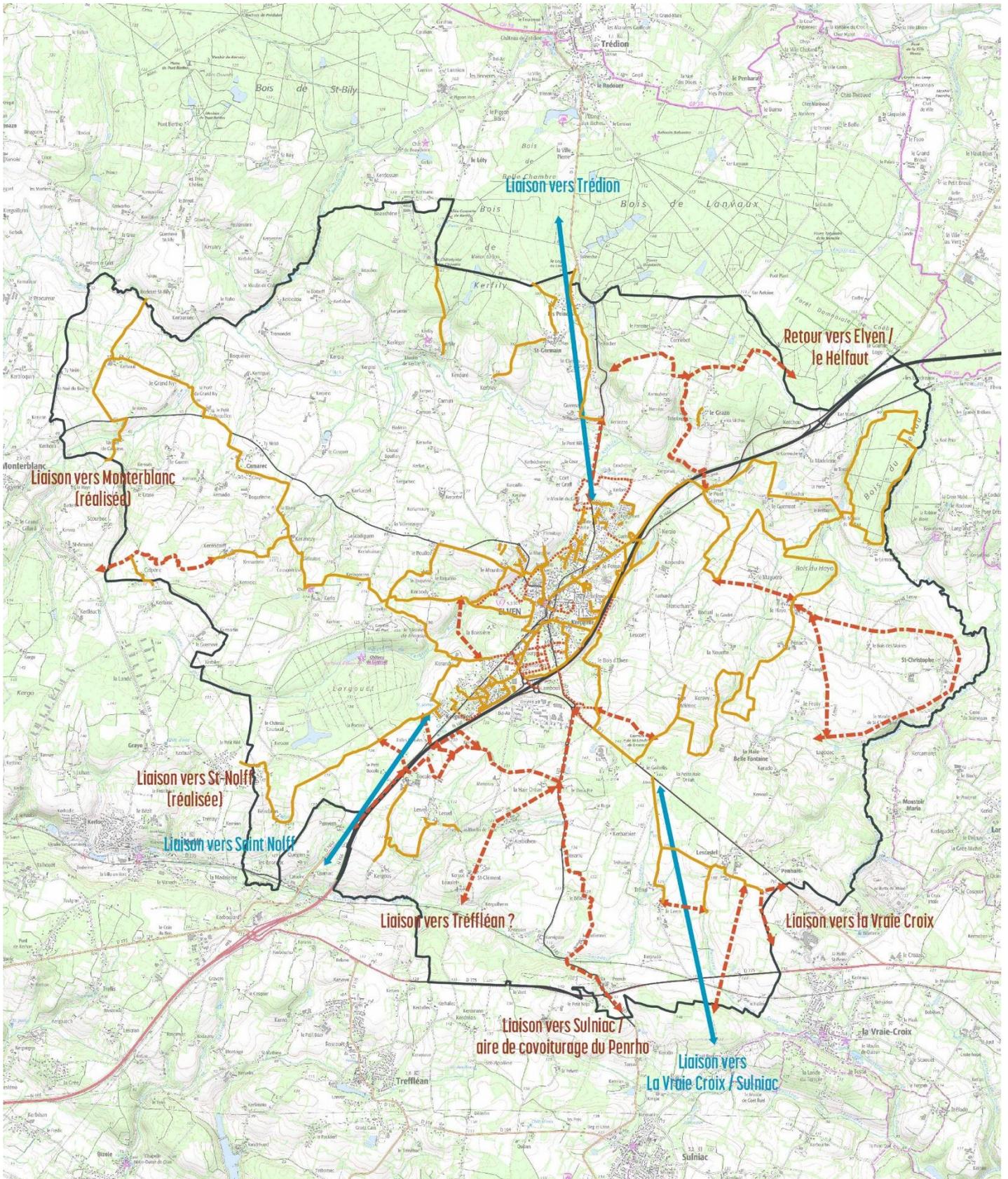


### Carte des liaisons piétonnes / cyclables dans l'agglomération

- Cheminements doux existants ou à requalifier
- - - Cheminements doux à créer

0 100 200 300 400 500 m





## Carte des liaisons piétonnes / cyclables pour la commune

- Chemins et sentiers pédestres existants ou à requalifier (dont PDIPR)
- - - - - Cheminements doux à créer dans l'agglomération
- - - - -> Itinéraires ruraux à créer / connecter (localisation schématique)
- ↔ Liaison cyclable à étudier

0 1 2 km



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

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

## Orientations relatives aux voies et liaisons douces :

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



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



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



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



Accès à créer obligatoire : Accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier, à condition de respecter la logique d'aménagement retenue (exemple : accès sur une rue



donnée, position en face d'une voie existante, évitement d'un élément paysager à conserver, etc.). En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun autre accès véhicule direct n'est autorisé, sauf mention contraire dans le texte de l'OAP (la desserte se fait donc par les voies internes de l'opération). En revanche, tous les accès obligatoires doivent être créés, et les liaisons prévues doivent être réalisées et praticables.

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



### Orientations relatives aux éléments paysagers :

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

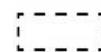


Si l'aménagement doit garantir la préservation de l'essentiel de la haie, des altérations partielles sont possibles, notamment pour une mise en valeur paysagère et écologique ou pour permettre un accès ou une liaison prévue par les OAP.

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

### Orientations relatives aux urbaines et à l'implantation :

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



# Secteur 1- « Place du Lurin et abords »

## Contexte

La place du Lurin est située à moins de 100m de la place de l'église. La place est aujourd'hui dédiée principalement au stationnement. Autour de la place on trouve entre autres la poste, une banque et une compagnie d'assurance.

La place est en partie close de murs et murets en pierre. Le presbytère, bâtiment à intérêt patrimonial se situe sur la partie nord-est.

Sur la partie sud on trouve une moyenne surface de jardinage qui de par sa position en surplomb marque l'entrée de ville.



*Vues depuis la place du Lurin vers l'église et le presbytère. La vue vers le presbytère pourrait être valorisée en abaissant le mur.*

## Objectifs

L'objectif est d'anticiper sur ce secteur les mutations autour de la place en orientant l'implantation des futurs bâtiments et en préfigurant les futures connexions (connexions piétonnes notamment).

## OAP

### Aménagement :

- ▶ La densification des îlots situés autour de la place devra être réalisée en lien avec la place et à l'alignement de la voirie et offrir un front urbain qualitatif en lien avec le contexte urbain et paysager,
- ▶ Les nouvelles constructions devront, en partie au moins, utiliser la pierre de granit comme matériau de construction,
- ▶ Une connexion piétonne est à créer entre le parking existant situé rue Coedelo et la place,
- ▶ Une autre connexion piétonne entre la ZAC et la place devra être créée. Elle sera aménagée en lien avec le jardin existant du presbytère,

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

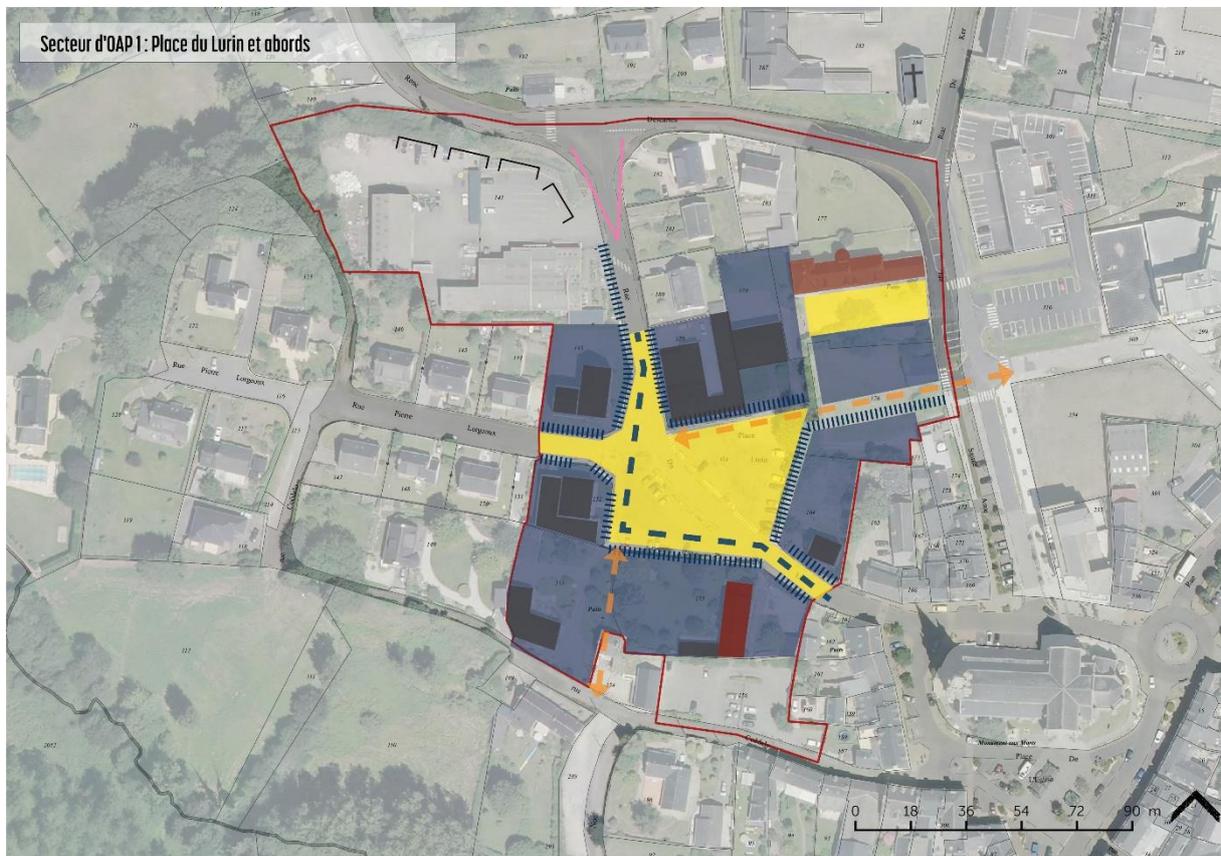
- ▶ Au nord, du côté de la moyenne surface de jardinage, dans le cas d'éventuels aménagements ou extensions, l'opération d'ensemble précisera les alignements, épannelages et règles d'aspect extérieur à respecter pour former un front urbain qualitatif sur l'entrée d'agglomération.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologies de logement.
- ▶ Les rez-de-chaussée donnant sur la place comprendront au moins un local commercial ou d'activité

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ Les opérations devront présenter une densité minimale de 35 log/ha.
- ▶ Ce secteur appliquera les règles de production de logement locatif social des espaces hors OAP.



 Possibilité d'opération de renouvellement urbain / densification à l'initiative des propriétaires urbaine permettant la qualification à terme de la place du Lurin comme prolongement du centre-ville

 Requalification de l'espace public à prévoir

 En cas de requalification de la place, il sera rechercher un tracé de voie plus urbain, dégageant au maximum la place pour d'autres usages (position de la voie simplement indicative).

 Connexion piétonne à réaliser en cas de projet d'opération de renouvellement urbain sur l'unité foncière

 Principe d'alignement à favoriser sur la place

 Façade urbaine qualitative à créer

 Bâtiment existant

 Bâtiment devant être conservé

## Secteur 2 - « Ilot Rochefort »

### Contexte

#### Un cœur d'îlot enclavé

L'îlot Rochefort est un ensemble de parcelles privées constituant une importante poche non bâtie à proximité immédiate du centre historique, mais fortement enclavée par le bâti existant.

Cette OAP doit permettre une bonne insertion de nouvelles constructions tout en conservant un espace habité dense et agréable. C'est une OAP adaptée à l'évolution **d'un cœur d'îlot**, pour une intensification mesurée et une densité acceptable.

#### Patrimoine bâti et paysager

Sur la rue de Rochefort, un front de bâti ancien à l'alignement en R+1 marque la rue et la sépare du cœur d'îlot. Plus à l'est, le bâti se fait plus récent et moins denses. Le centre de l'îlot est occupé par des potagers et des jardins, avec quelques arbres de haute tige.



*Vues de l'îlot depuis l'accès à créer rue de Rochefort, depuis l'accès est et depuis le nord (source référentiel foncier)*

### Objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de **coordonner l'évolution du cœur d'îlot sans imposer une opération d'ensemble**, difficile au regard du nombre de propriétaires impliqués. Elle pose ainsi des tranches d'aménagements différenciées en imposant de désenclaver au fur et à mesure les terrains suivants.

Par ailleurs, l'OAP vise à créer une continuité piétonne sécurisée entre le bourg et les écoles.

Un objectif de densité minimale de 20 log/ha est inscrit dans l'OAP pour faire en sorte que cet îlot atteigne la densité souhaitée par le SCoT et le PNR d'environ 35 log/ha. Il faut bien considérer les maisons existantes dans une forme d'opération globale en cours de densification et de renouvellement.

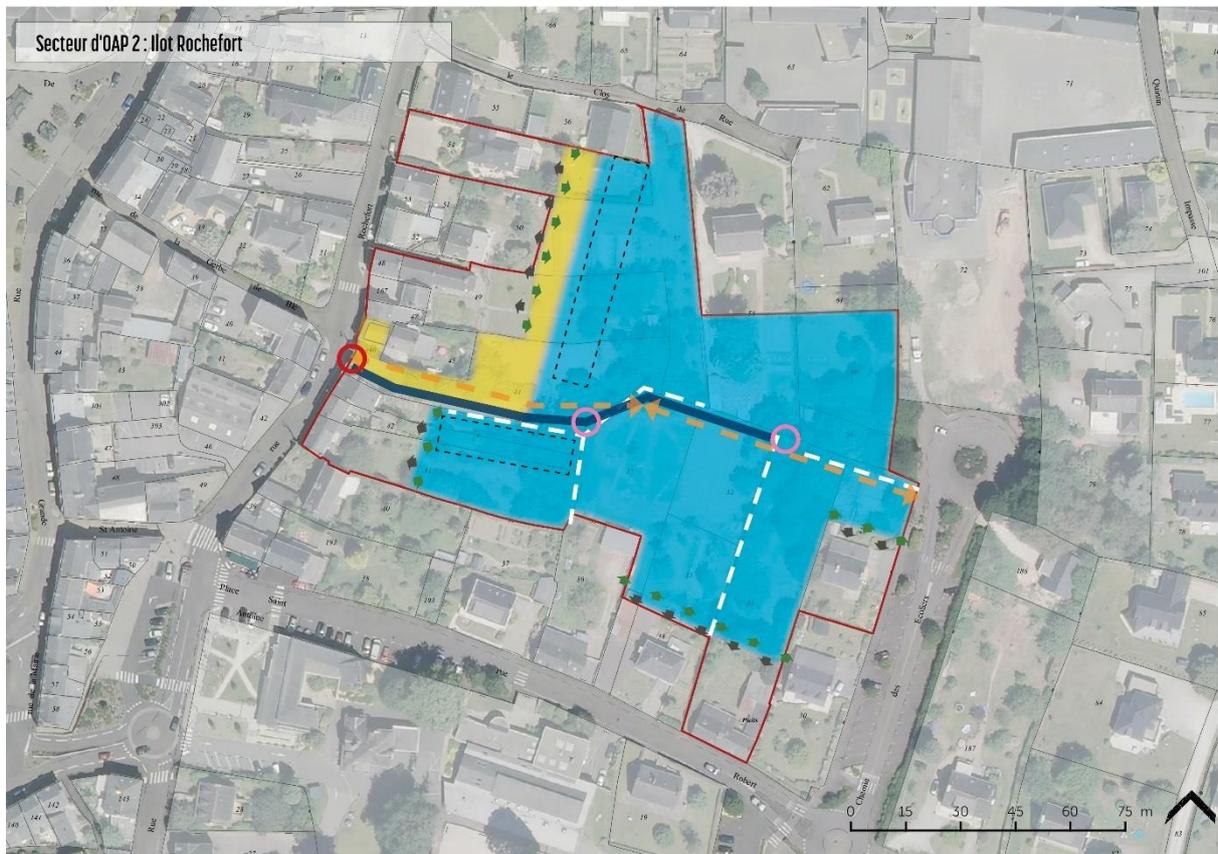
## OAP

### Aménagement :

- ▶ Chaque projet doit porter à minima sur une des tranches opérationnelles définies par l'OAP et doit mettre en place les voies et réseaux nécessaires au désenclavement des autres tranches qui dépendent de lui.
- ▶ L'entrée de l'opération côté ouest sera conçu comme une cour urbaine qualitative assurant des fonctions de desserte et de stationnement.
- ▶ Une connexion piétonne traversante devra être constituée au fil des opérations.
- ▶ Pour les propriétés dont le fond de jardin est amenée à faire partie d'un des projets, la limite précise pourra être ajustée au moment du montage de l'opération avec les acteurs concernés.

### Programme de construction et densité :

- ▶ L'îlot Rochefort a vocation à accueillir essentiellement des logements sous des formes groupées ou intermédiaires ou encore pour des lots individuels denses.
- ▶ Il est fixé un objectif global de 20 logements/ha minimum. Cet objectif a pour but d'atteindre une intensification globale d'environ 35 logements/ha comprenant les habitations existantes.
- ▶ Pour la même raison, ce secteur appliquera les règles de production de logement locatif social des espaces hors OAP.



### Légende (Ilot Rochefort)

 Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel groupé mitoyen (maisons en bande) ou en intermédiaire

 Principe d'espace libre gérant la desserte véhicule et/ou piétonne des logements et le stationnement

 Ajustement du périmètre de l'opération à définir au moment du projet en concertation avec les propriétaires

 Limite de tranche opérationnelle minimale

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

 Accès à créer obligatoire

 Désenclavement obligatoire d'un autre secteur

 Voie à créer

 Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

 Hypothèses d'implantation des constructions principales

## Secteur 3 - « Le Bourbasquet »

### Contexte

#### Un site stratégique

L'îlot du Bourbasquet est identifié comme site stratégique à l'échelle de la commune. Cet îlot est situé à l'angle de l'avenue de Largouët (axe historique reliant Vannes à Elven) et de la rue Opération Savannah (axe très passant qui relie Elven à la voie rapide et à la zone commerciale située à moins de 500m au sud du secteur).

Le secteur du Bourbasquet pourrait à terme constituer une nouvelle polarité à l'échelle de la commune en accueillant du commerce de type moyenne surface non alimentaire, des activités tertiaires ou des activités de restauration, le tout mêlé à des programmes de logement, en veillant à ne pas affaiblir le rôle urbain du centre-ville

#### Patrimoine bâti et paysager

L'avenue de Largouët présente un ensemble bâti intéressant implanté en alignement tandis que la rue Opération Savannah présente un ensemble bâti plus lâche avec des espaces de retrait sans réel harmonie d'ensemble.

Au nord et à l'est se trouvent des espaces non bâtis servant de parking. La partie nord constitue un front boisé qu'il s'agira de valoriser en aménageant par exemple une percée visuelle.

Le carrefour est aujourd'hui aménagé de manière très routière et offre peu de place au piéton.



Vues de l'îlot depuis l'avenue de Largouët et sur le carrefour-avenue de Largouët/rue Opération Savannah

## Objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de définir les principes d'aménagement du carrefour et de l'îlot du Bourbasquet.

Ces principes sont les suivants :

- Un espace public à requalifier pour donner plus de place au piéton et un carrefour à sécuriser,
- Une approche patrimoniale à adopter par l'aménageur en implantant ses constructions en alignement de voirie, en s'inspirant du rythme des façades et des variations de gabarit de la séquence bâtie existant actuellement sur le site.
- Une ouverture visuelle sur le bois à conserver.

L'OAP vise également à coordonner les projets sur les différents secteurs identifiés (de A à E)

## OAP

### Aménagement :

- ▶ Les secteurs A et A' feront l'objet d'un aménagement coordonné pour des projets d'habitat, permettant une liaison piétonne traversante.
- ▶ Pour les secteurs B, C et D, les projets rechercheront la conservation et la réhabilitation de la séquence bâtie repérée, et les constructions neuves seront implantées essentiellement en limite de parcelle côté avenue de Largouët et rue Opération Savannah. Chaque opération portera a minima sur un secteur et précisera les alignements, épannelages et règles d'aspect extérieur à respecter pour former un front urbain qualitatif sur cet îlot identifié comme stratégique,
- ▶ Des ouvertures ponctuelles physiques ou visuelles seront réalisées entre l'espace public et le cœur d'îlot. Le cœur d'îlot devra être en partie végétalisé et aménagé de manière qualitative,
- ▶ Les stationnements seront gérés à la parcelle à l'arrière des bâtiments par petites poches, en sous-sol ou en semi-enterré,
- ▶ Le bâti existant avenue de Largouët devra être conservé au maximum ou reconstruit dans le même esprit (diversité dans les épannelages et les largeurs de façades, caractéristique d'un faubourg mixte).
- ▶ Pour le secteur E, les éventuels projets chercheront à conforter un effet de place-carrefour en cadrant qualitativement l'espace public avec les constructions créées ou étendues.
- ▶ Côté espace public, une requalification de la chaussée est à envisager au niveau du carrefour.
- ▶ Une ouverture visuelle sur le bois au niveau du carrefour est à conserver et à valoriser.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Les secteurs A et A' accueilleront essentiellement de l'habitat sous la forme d'individuel groupé, intermédiaire ou libre.
- ▶ Les secteurs B et C accueilleront des immeubles mixtes jusqu'à R+2 pouvant accueillir des activités tertiaires, activités de restauration, logements, associés à un éventuel commerce de type moyenne surface non alimentaire. Ce dernier sera préférentiellement implanté au rdc d'un immeuble mais pourra également constituer une entité autonome. Il sera recherché une logique commerciale différente ou complémentaire de celle du centre-ville pour éviter une

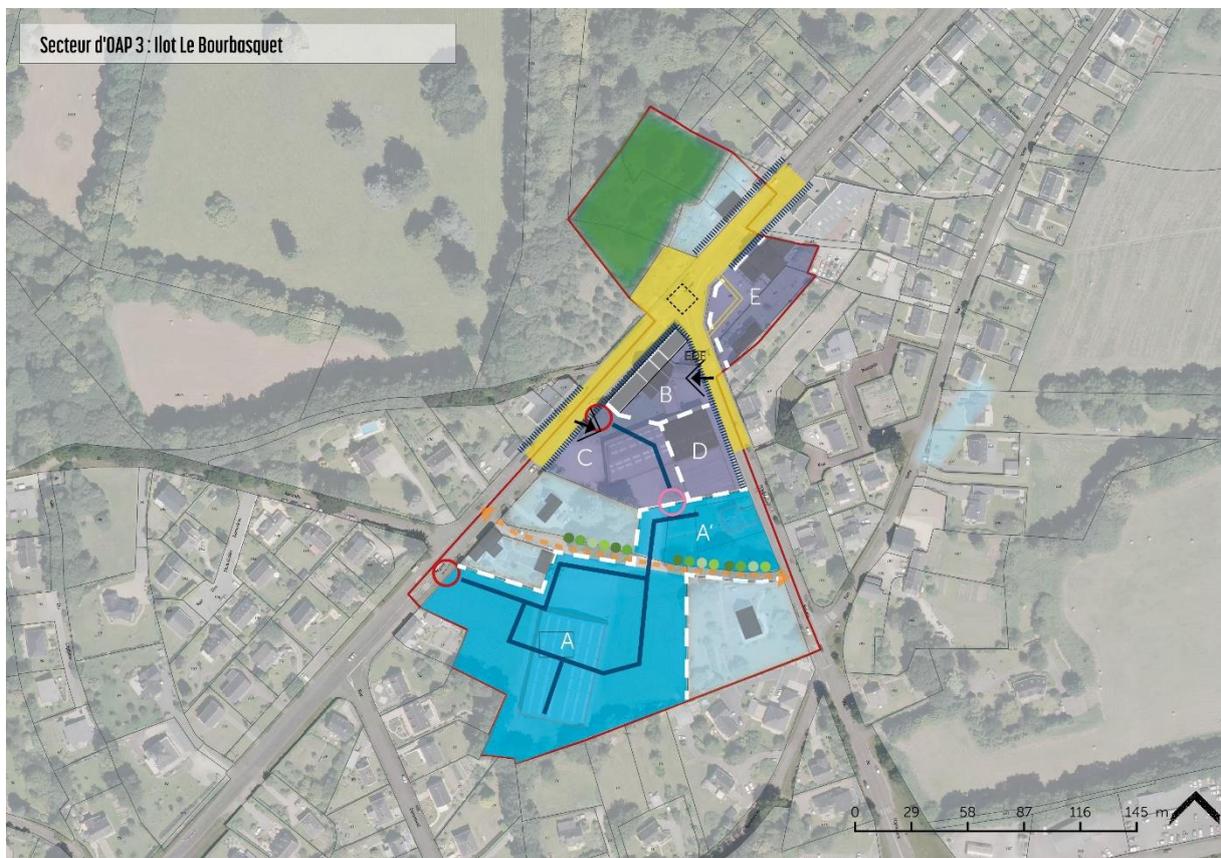
## Orientations d'Aménagement et de Programmation

concurrence trop forte entre les 2 secteurs qui risquerait de fragiliser la centralité et ses commerces de proximité.

- ▶ Le secteur D est appelé à accueillir un garage reprenant une partie des bâtiments existants.
- ▶ Le secteur E comprend un ancien hôtel qui fait l'objet d'une reprise par un magasin de vente directe associant plusieurs producteurs, ainsi qu'une habitation qui pourrait faire l'objet d'un projet d'habitat ou mixte à l'initiative de son propriétaire.

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

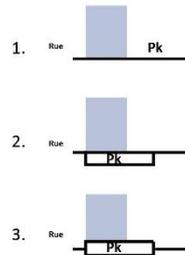
- ▶ Les opérations devront tendre vers une densité de 35 logements/ha pour les opérations à dominante collective et 28 logements/ha pour les autres, applicables à la surface effectivement dédiée à l'habitat
- ▶ Production de logement locatif social dans les respect des dispositions applicables à tous les secteurs.



-  Transition avec l'espace naturel à mettre en valeur à travers les projets (étudier l'intérêt d'une ouverture paysagère)
-  Requalification de l'espace public à prévoir
-  Principe d'aménagement de carrefour et d'espace public
-  Association de l'actuel parking privé dans une reconfiguration globale de l'espace public
-  Îlot ouvert pouvant accueillir une mixité fonctionnelle complémentaire des activités attendues dans le centre-ville
-  Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel groupé, mitoyen ou en intermédiaire
-  Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal
-  Limite de tranche opérationnelle minimale
-  Bâtiment existant pouvant être ou ne pas être conservé en cas de projet sur le site
-  Bâtiment ayant a priori vocation à être démoli en cas de projet sur le site
-  Principe d'alignement sur rue des nouvelles constructions
-  Ensemble bâti de référence pour les rythmes de façade et de gabarits au sein de l'îlot
-  Ouverture ponctuelle physique ou visuelle (passage, cour ouverte, porche) à créer dans le front bâti

-  Exemple de maillage possible à travers l'îlot
-  Liaison douce à créer ou à connecter dans le cadre de l'aménagement
-  Accès à créer obligatoire (localisation indicative)
-  Désenclavement obligatoire d'un autre secteur (localisation indicative)

### Principes de stationnement à la parcelle (îlot ouvert mixte)



1. Petites poches de stationnement à l'arrière du bâtiment
2. Stationnement en sous-sol
3. Stationnement semi-enterré

## Secteur 4- « Le Pourprio »

### Contexte

Cette grande enclave agricole entre le bourg ancien, le faubourg de l'avenue de Largouët, la route nationale 166 et des quartiers résidentiels et commerciaux constituent le principal pôle de développement de la commune pour les années à venir.

Il fait en parallèle de l'élaboration du PLU l'objet d'une démarche de projet visant la création d'un nouveau quartier de plusieurs centaines de logements.

Le site a conservé un patrimoine bocager intéressant, véritable support pour le futur projet. Bien que relativement enclavé, il dispose de plusieurs accès permettant de construire une desserte cohérente de la zone.



*Vue sur les rues bordant le site : la rue des écoles à l'est et la rue Verte au nord*

### Objectifs

L'OAP reprend les invariants définis dans le cadre du projet d'aménagement, permettant d'assurer une opération dense et diversifiée, mais aussi bien intégrée dans le contexte résidentiel relativement bas qui constitue son environnement.

Il s'agit aussi de s'inscrire dans la trame bocagère existante et de déployer un maillage de voies et de circulations douces.

#### **Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation : (rappel du règlement)**

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), sous réserve que la première tranche opérationnelle porte sur au moins 50% de l'emprise totale du secteur 1AUa et qu'elle s'appuie sur une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du secteur.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), ainsi que l'extension et les annexes liées aux

constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.  
Le secteur du Pourprio n'est pas régi par la règle des opérations d'ensemble des OAP.

## OAP

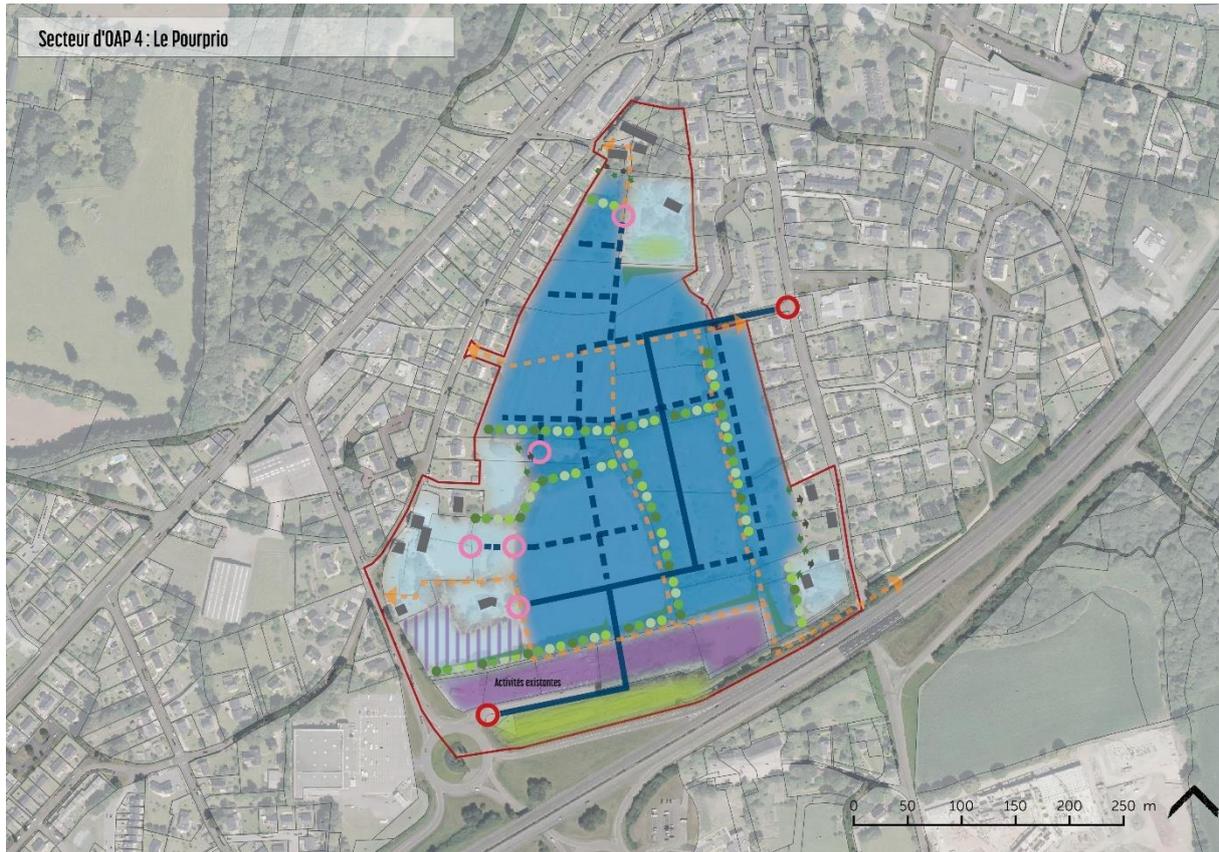
### Aménagement :

- ▶ L'opération fait l'objet d'un projet d'aménagement global défissant plusieurs phases d'urbanisation réparties au cours du temps du PLU,
- ▶ Un maillage minimal doit permettre de relier de manière traversante les deux accès identifiés. Le reste du secteur est desservi en favorisant les bouclages au sein de l'opération et en désenclavant pour le futur les terrains riverains de l'opération présentant un potentiel d'évolution.
- ▶ Un réseau de circulation douce s'appuyant sur la trame bocagère existante et sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues notamment) permet d'irriguer l'ensemble du quartier et de le relier aux quartiers voisins.
- ▶ La frange sud de l'opération est dédiée à l'activité économique et permet de faire une transition avec la voie express.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le programme devra présenter une grande diversité de typologie de logement.
- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 35 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 250 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 28 log/ha.
- ▶ L'opération comprendra un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- ▶ Une ventilation des objectifs de densité et de mixité entre les différentes phases est possible à condition que la densité minimale et le pourcentage de logements sociaux soit respectés in fine.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-right: 5px;"></span> Espace destiné à accueillir un programme diversifié associant du logement collectif, en intermédiaire ou groupé et des lots libres.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; margin-right: 5px;"></span> Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Ajustement du périmètre de l'opération à définir au moment du projet en concertation avec les propriétaires</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #800080; margin-right: 5px;"></span> Espace destiné à accueillir majoritairement des activités commerciales, hôtelières, de service ou de restauration.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border-bottom: 3px double #0000FF; margin-right: 5px;"></span> Espace pouvant faire l'objet d'une mutation vers une vocation commerciale et tertiaire, ou vers une opération d'habitat prolongeant les principes de l'opération principale, ou encore une combinaison des deux vocations.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9ACD32; margin-right: 5px;"></span> Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, bassin d'orage paysager,...)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border-bottom: 2px solid #008000; margin-right: 5px;"></span> Emplacement préférentiel pour un ouvrage de gestion des eaux pluviales (noues, bassin, etc.)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #000080; margin-right: 5px;"></span> Voie structurante à créer (emplacement indicatif)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed #000080; margin-right: 5px;"></span> Exemple de maillage complémentaire possible</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Liaison douce à créer ou à connecter dans le cadre de l'aménagement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px solid red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Accès à créer obligatoire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px solid pink; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Désenclavement obligatoire d'un autre secteur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #333; margin-right: 5px;"></span> Habitations existantes dans le secteur d'OAP</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Haie bocagère à conserver et à valoriser</li> </ul> |
|---|---|

# Secteur 5- « Kerguelion »

## Contexte

Ce secteur est situé au niveau de l'entrée de ville au sud d'Elven le long de l'axe historique (avenue de Largouët) qui relie Elven à Vannes.

La parcelle est en partie boisée sur la frange sud (le long de la voie rapide) ainsi qu'à l'est.

Au nord de l'avenue de Largouët, quelques bâtiments anciens ont été implantés en alignement de la voirie.



*Vue sur l'avenue de Largouët et sur la parcelle liée à l'OAP*

## Objectifs

Pour le secteur 5, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la partie sud de l'avenue de Largouët. Une opération complémentaire pourra se réaliser indépendamment sur les parcelles situées au nord de l'avenue.

Le long de l'avenue de Largouët, les bâtiments seront implantés en limite de voirie afin de marquer un seuil en entrée de ville par un resserrement.

## OAP

### Aménagement :

- ▶ L'opération située en entrée de ville fait office de vitrine pour la ville d'Elven. Elle devra offrir une façade qualitative côté rue de Largouët ainsi qu'un « pincement » sur la partie nord de l'avenue de Largouët où les bâtiments devront être implantés en alignement de voirie de la même manière que les bâtiments anciens existant situés au nord de l'avenue, auxquels ils feront écho,
- ▶ L'opération s'inscrira au mieux dans les haies bocagères existantes tout en retravaillant la végétation le long de l'avenue pour affirmer une séquence de transition à l'entrée de l'agglomération.
- ▶ La frange boisée entre la voie rapide et l'opération et le bois au sud marquant l'entrée de ville seront à conserver et à valoriser,
- ▶ Des espaces verts collectifs sont à créer dans la continuité des voies de dessertes et sur la partie basse de l'opération,
- ▶ Les abords de l'avenue de Largouët seront retravaillés au nord de l'accès de l'opération pour permettre des adressages piétons (voire cycle) sur les bâtiments créés à l'alignement et renforcer le caractère d'agglomération constituée. Des cheminements piétons sont également à prévoir pour se connecter au nord et au sud des opérations.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement.
- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 70 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 20 log/ha.
- ▶ L'opération comprendra un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.



**Légende (Kerguelion)**

-  Frange boisée à créer/conserv
-  Espace destiné à accueillir un programme diversifié associant du logement collectif, en intermédiaire ou groupé avec des lots libres.
-  Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal
-  Habitations existantes dans le secteur d'OAP
-  Ruine pouvant être réhabilitée. En cas de démolition, la reconstruction avec une implantation similaire sera recherchée.
-  Principe d'alignement avec accès en mode doux uniquement du côté de l'avenue de Largouët pour les nouvelles constructions.
-  Position préférentielle pour une opération d'habitat qualitative assurant la transition entre l'espace agricole et l'agglomération, en s'appuyant sur les éléments végétaux existants
-  Limite de tranche opérationnelle minimale
-  Exemple de desserte possible. Une desserte en boucle sera favorisée pour la partie sud
-  Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
-  Accès à créer obligatoire
-  Désenclavement obligatoire d'un autre secteur
-  Aménagement d'un carrefour d'accès à l'opération sécurisé, qualifiant l'entrée d'agglomération
-  Haie bocagère à conserver et à valoriser

## Secteur 6- « Le Gueho»

### Contexte

Le secteur du Guého est situé au nord d'Elven en entrée de ville proche de la voie rapide (une sortie depuis la voie rapide existante mais pas d'entrée vers la voie rapide).

Le secteur est décomposé en deux parties avec au sud des jardins collectifs et au nord une grande parcelle (3,7ha) destinée à accueillir une opération de logement. Cette parcelle conserve des arbres sur son pourtour et possède un accès au nord vers la rue Paul Emile Victor (voie en sens unique).

L'avenue des Martyrs de la Résistance sépare ces deux espaces, l'avenue est aménagée avec de larges trottoirs des alignements d'arbre et une piste cyclable en site propre sur sa partie nord.

Au sud un projet est en attente pour la réalisation d'un accès à la voie rapide depuis le rond-point situé à l'extrémité de l'avenue des Martyrs de la Résistance.



*Vues sur les parcelles situées au nord et au sud de l'avenue des Martyrs de la Résistance*

### Objectifs

Pour le secteur 6, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la partie nord et tout en anticipant l'accès futur à la voie rapide.

L'opération devra permettre de créer une entrée de ville qualitative au nord de la commune.

## OAP

### Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer côté rue du Boulodrome. Un accès est également possible en sens unique côté rue Paul Emile Victor,
- ▶ Les haies bocagères situées côté rue du Boulodrome sont à conserver,
- ▶ Un espace vert collectif sera créé sur la partie nord de l'avenue des Martyrs de la Résistance en réponse aux jardins collectifs situés au sud. Une imbrication entre les logements collectif et cet espace est à prévoir à travers l'architecture et l'aménagement,
- ▶ Des continuités piétonnes sont à créer à travers l'opération et le long de la rue du Boulodrome. Ces continuités devront se rattacher à l'aménagement existant avenue des Martyrs de la Résistance,
- ▶ Au sud un projet est en attente pour la réalisation d'un accès à la voie rapide depuis le rond-point situé à l'extrémité de l'avenue des Martyrs de la Résistance.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

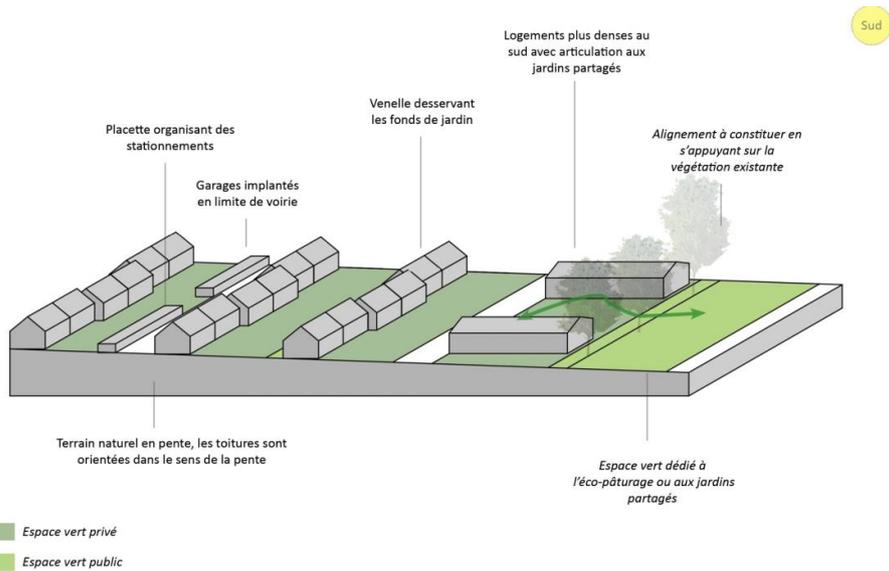
### Programme de construction et densité :

- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 60 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 20 log/ha.
- ▶ L'opération comprendra un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

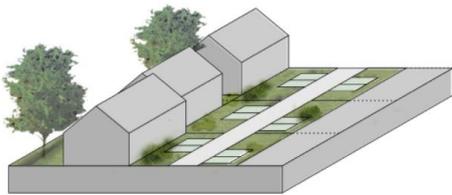


# Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Espace vert collectif à créer/valoriser
- Îlot destiné à accueillir majoritairement des maisons individuelles groupées ou mitoyenne
- Îlot destiné à accueillir du logement collectif ou en intermédiaire
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Rechercher une articulation entre les logements et l'espace vert collectif
- Accès à créer obligatoire
- Accès à créer facultatif
- Voie structurante à créer
- Voie partagée piétons/voitures
- Liaison douce à conserver et à valoriser dans l'aménagement
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Projet d'accès à la voie rapide
- Haie bocagère à conserver et à valoriser



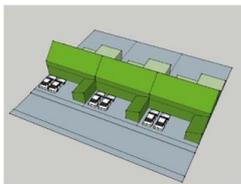
Principes d'implantation des constructions



Les jardins privés, ouverts sur la rue, participent à l'embellissement de l'espace public



Entrée Nord



Implantation des constructions lorsque l'entrée se situe au nord, à l'est ou à l'ouest



Implantation des constructions lorsque l'entrée se situe au sud



Entrée Sud

Principes d'implantation des constructions avec jardinets ouverts sur la voirie ou garages implantés en limite de voirie (pour les terrains desservis par le sud)

# Secteur 7- « Ilot services techniques»

## Contexte

Situé au sud du stade municipal et le long de la voie rapide, ce secteur est décomposé en trois parties avec :

- Au nord les services techniques et un ensemble de fonds de jardins,
- Au sud, le long de la rue Germaine Tillon, une parcelle agricole classée comme zone à urbaniser.



*Vue sur la parcelle située au sud, le long de la rue Germaine Tillon et sur les fonds de jardins donnant sur le stade. Côté stade, les bâtiments devront offrir un front urbain qualitatif ouvert sur le grand paysage.*

## Objectifs

L'objectif est d'anticiper l'urbanisation des parcelles situées au nord et au sud et de proposer à terme un ensemble cohérent.

En ce qui concerne la densité d'habitat du secteur, l'objectif est de tendre vers une intensification du cadre habité tout en conservant des espaces respectables et acceptables pour tous. La densification des différents sites est encadrée par cette OAP pour permettre une augmentation globale de la densité initiale du secteur en partie déjà construit.

## OAP

### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est,
- ▶ Le long de la voie rapide une coulée verte est à aménager entre la rue Germaine Tillon et le stade,
- ▶ Une haie bocagère entre l'ilôt services techniques et les futurs logements est à créer,
- ▶ Au nord de l'opération, les constructions donnant sur le stade devront offrir un front urbain de qualité ouvert sur le grand paysage,

- ▶ Une frange boisée entre la voie rapide et l'opération sera également à conserver et à valoriser,

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le site a vocation à accueillir essentiellement des logements sous des formes mitoyennes, groupées ou intermédiaires.
- ▶ Chaque tranche opérationnelle devra faire l'objet d'un aménagement global
- ▶ Il est fixé un objectif global de 20 logements/ha minimum.
- ▶ Pour la même raison, ce secteur appliquera les règles de production de logement locatif social des espaces hors OAP.



	Espace vert collectif à créer/valoriser		Liaison douce à conserver et à valoriser dans l'aménagement
	Îlot destiné à accueillir de l'individuel groupé mitoyen (maisons en bande)		Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
	Hypothèse d'implantation des constructions principales		Haie bocagère à conserver et à valoriser
	Accès à créer obligatoire		Liaison paysagère à créer
	Accès en attente à créer		Haie bocagère à créer
	Voie structurante à créer		Façade urbaine qualitative à créer
	Hypothèse de desserte		
	Principe d'alignement		
	Limite de tranche opérationnelle minimale		



## Secteur 8 - « Moulin du Garff »

### Contexte

Le secteur du Moulin du Garff est une parcelle agricole d'1 ha située au nord d'Elven en entrée de ville le long de la route départementale n°1 (route de Trédion).

La route de Trédion présente des talus bocagers intéressants qu'il s'agira de conserver dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Un hangar est implanté sur la partie nord qui sert également d'accès à la parcelle agricole. Sur la partie ouest se trouve le Moulin du Garff, bâtiment privé d'intérêt patrimonial implanté en fond de vallée, le long du ruisseau de Kerbiler.

L'accès au Moulin se fait aujourd'hui par le sud par un chemin qui épouse la pente et bordé de haies sur sa partie basse.



*Vues sur l'entrée vers le Moulin du Garff, vers la parcelle à urbanisée et sur la route de Trédion*

### Objectifs

Pour le secteur 8, l'objectif est de proposer une opération d'ensemble sur la totalité du site.

En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologie d'habitat avec des typologies plus denses à l'est implantées parallèlement à la départementale et des typologies moins denses à l'ouest implantées en limite de pente.

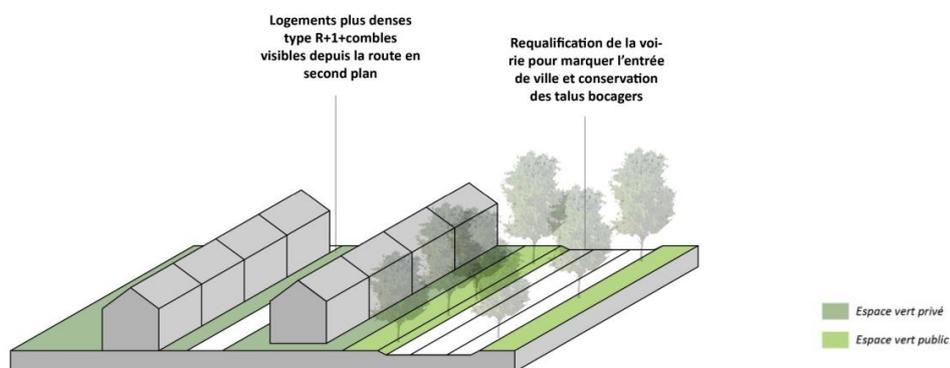
Des connexions piétonnes sont à prévoir pour relier la vallée de Kerbiler aux quartiers résidentiels situés à l'est de l'opération.

## Aménagement :

- ▶ Les haies bocagères existantes de part et d'autre de la route de Trédion sont à conserver et à valoriser,
- ▶ Un accès est à créer côté route de Trédion. Il s'agira de l'accès principal de l'opération et sera configuré pour assurer une desserte de l'opération en toute sécurité dans cette situation d'entrée l'agglomération.
- ▶ L'accès existant au sud de la parcelle pourra être reconfiguré pour permettre son utilisation en tant qu'accès secondaire dans le cadre de l'aménagement, par exemple en doublant le chemin existant et en dédiant celui-ci aux modes doux. L'accès au Moulin du Garff (parcelle privée) pourrait alors utiliser ce nouvel accès plutôt qu'accéder directement sur la route de Trédion.
- ▶ Un accès est également à prévoir (accès en attente) au nord vers le hangar existant, permettant de supprimer l'accès sur la RD en cas de démolition du hangar pour un projet d'habitat.
- ▶ Une requalification de la route de Trédion est à prévoir pour réduire la vitesse et marquer les entrées d'opération,
- ▶ L'implantation des bâtiments devra épouser la géographie existante,
- ▶ Des espaces verts collectifs sont à créer notamment en l'opération de logement et les parcelles situées au sud et à l'ouest,
- ▶ Une connexion piétonne est à créer pour relier le chemin existant situé au sud ouest et les quartiers situés à l'est.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

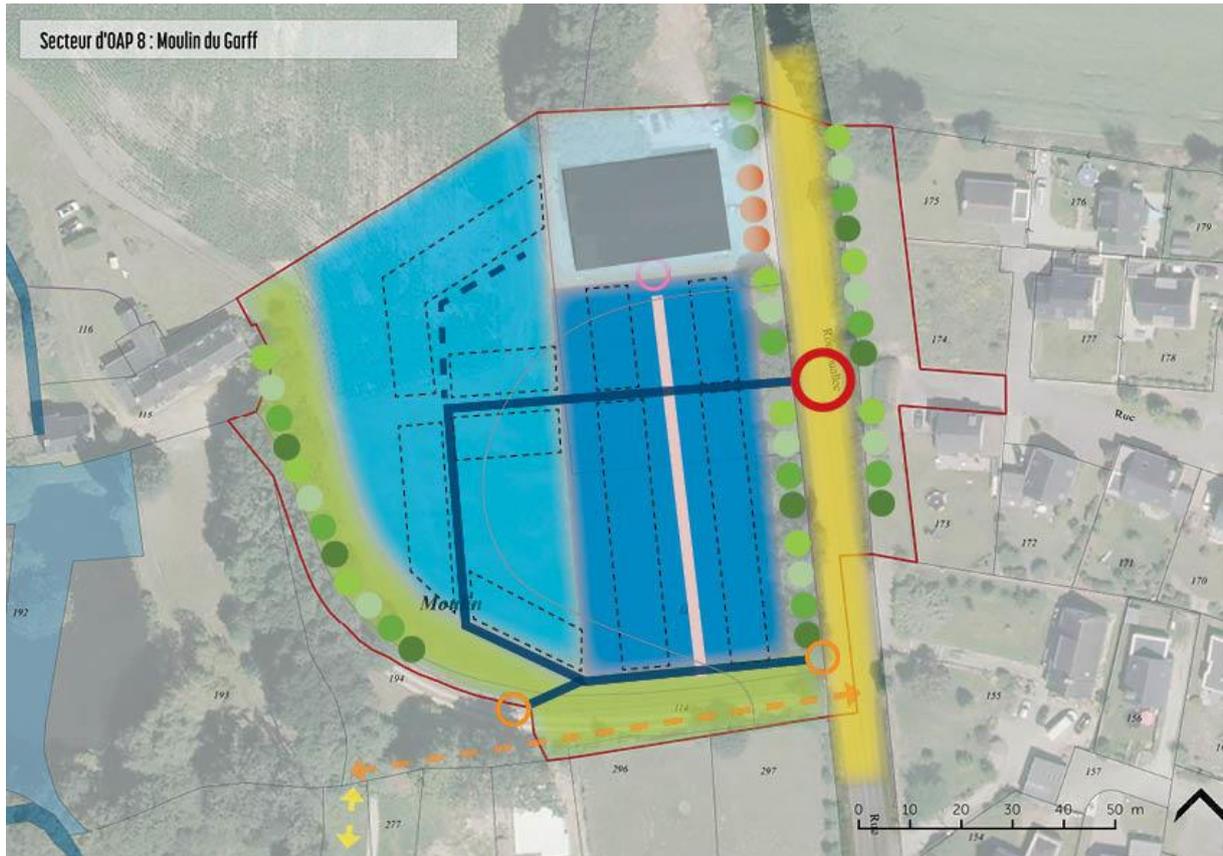
## Programme de construction et densité :

- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 25 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 25 log/ha.
- ▶ L'opération comprendra un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.



*Principes d'implantation par rapport à la route de Trédion – Le projet précisera les alignements, épaulements et règles d'aspect extérieur à respecter pour former un front urbain qualitatif sur cette entrée de ville*

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Espace vert collectif à créer/valoriser
- Îlot destiné à accueillir de l'individuel groupé mitoyen (maisons en bande)
- Îlot destiné à accueillir du logement collectif ou en intermédiaire
- Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes du secteur d'aménagement principal
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Ligne de pente
- Haie bocagère à conserver et à valoriser
- Haie bocagère à créer
- Constructions existantes dans le secteur d'OAP
- Liaison douce à conserver et à valoriser dans l'aménagement
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Accès à créer obligatoire
- Accès à créer facultatif
- Accès en attente à créer
- Voie structurante à créer
- Voie partagée piétons/voitures
- Requalification de l'espace public à envisager

# Secteur 9 - « Rue de Lanvaux »

## Contexte

Le site est une parcelle située entre la rue de Lanvaux, des habitations existantes et un terrain faisant actuellement l'objet d'une opération d'urbanisation. Cette dernière a prévu la possibilité d'une desserte, qui évite de créer un nouvel accès sur une des principales artères d'accès au centre-ville



*Vue du site depuis la rue de Lanvaux (source google street view).*

## Objectifs

L'OAP vise à encadrer la manière dont sera desservie le secteur et à assurer l'insertion des constructions dans leur environnement.

## OAP

### Aménagement :

- ▶ La desserte véhicule se fera obligatoirement par le nord.
- ▶ Le projet recherchera une ambiance de placette autour de la desserte créée.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le site a vocation à accueillir essentiellement des logements sous des formes mitoyennes, groupées ou intermédiaires.
- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 7 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 25 log/ha.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, groupé mitoyen (maisons en bande) ou en intermédiaire
- Hypothèses d'implantation des constructions principales
- Haie bocagère à conserver et à valoriser

- Accès à créer obligatoire
- X Interdiction d'accès véhicule sur la rue de Lanvaux
- Prolongement de la voie prévue dans l'opération riveraine
- P Principe de placette permettant le retournement et la desserte des logements, pouvant accueillir du stationnement

# Secteur 10 - « Ilot Jean Bart »

## Contexte

Cette grande parcelle peu bâtie au nord de l'agglomération s'insère dans un contexte résidentiel.

Un talus bocager la borde au sud.



*Vue sur le talus bocager au sud du site et sur les hangars à l'angle sud-est (source référentiel foncier).*

## Objectifs

L'objectif est d'optimiser l'urbanisation du secteur tout en favorisant son insertion dans le quartier.

Une partie de l'opération pourra recevoir une opération groupée ou intermédiaire en logement locatif social.

## OAP

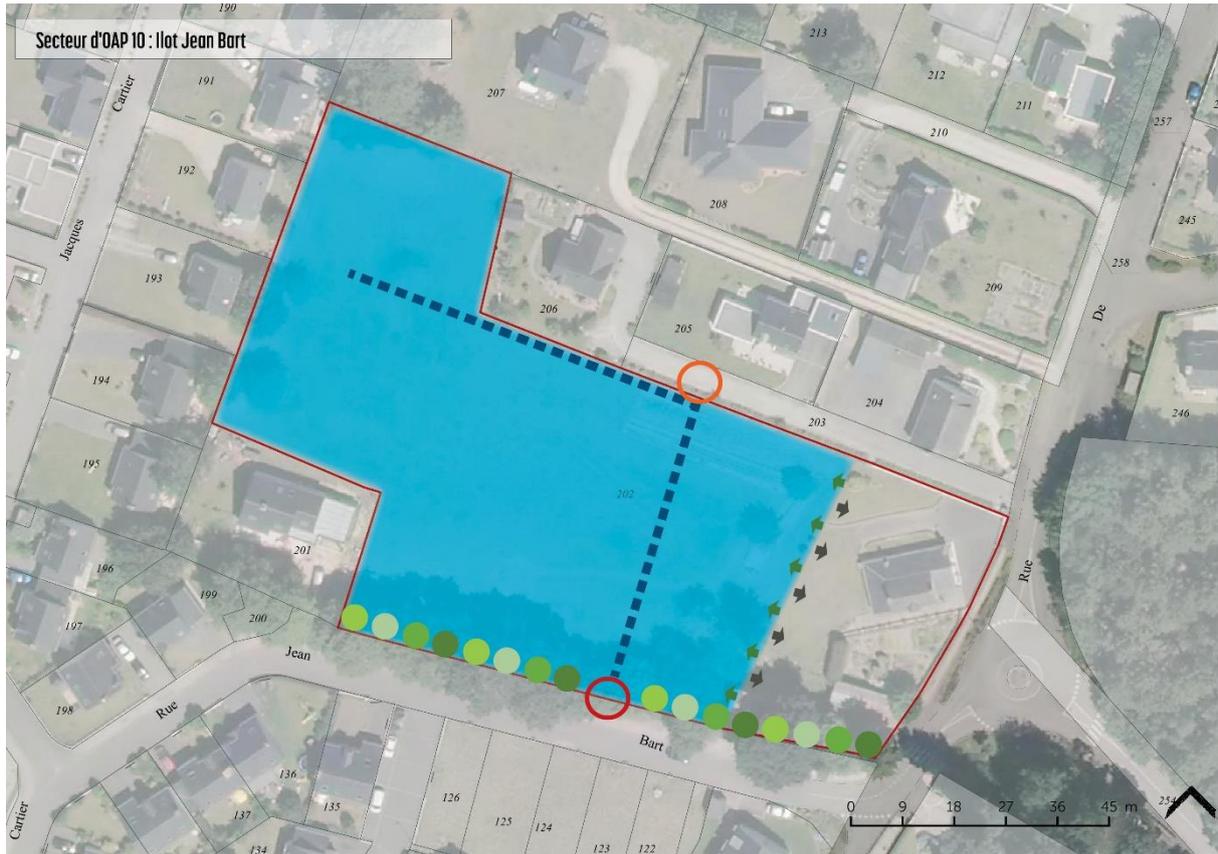
### Aménagement :

- ▶ Un accès sera créé au sud, le reste du talus sera conservé
- ▶ Un bouclage pourra être étudié au nord sur l'impasse privée
- ▶ Les contours de l'opération seront ajustés au moment du projet par rapport à la maison existante.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,
- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 15 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 25 log/ha.
- ▶ L'opération comprendra un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



 Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, groupé mitoyen (maisons en bande) ou en intermédiaire

 Ajustement du périmètre de l'opération à définir au moment du projet en concertation avec les propriétaires

 Haie bocagère à conserver et à valoriser

 Accès à créer obligatoire (emplacement indicatif)

 Connexion complémentaire à étudier à l'occasion du projet avec les propriétaires riverains

 Exemple de desserte possible

# Secteur 11 - « Rue Germaine Tillon »

## Contexte

Le secteur 11 est situé le long de la voie rapide et de la rue Germaine Tillon. Au sud du secteur se trouve la cuisine centrale et au nord du secteur un espace boisé d'environ 1 ha

La rue de la Mare se termine en impasse, elle pourrait être prolongée pour desservir à terme ce secteur.



*Vue sur la rue Germaine Tillon et vers la rue de la Mare.*

## Objectifs

L'objectif est de proposer un projet global allant du bois jusqu'aux bâtiments de la cuisine centrale pour une vingtaine de logements, plutôt sous forme de lots individuels.

## OAP

### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est,
- ▶ Rue Germaine Tillon un accès est à créer pour desservir l'îlot, la voie devra permettre un accès à terme vers l'ouest de l'opération.
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 28 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 20 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 25 log/ha.
- ▶ L'opération comprendra un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.



- Espace vert collectif à créer/valoriser
- Îlot destiné à accueillir de l'individuel groupé mitoyen (maisons en bande)
- Hypothèses d'implantation des constructions principales
- Accès à créer obligatoire
- Voie structurante à créer
- Exemple de desserte possible
- Liaison douce à conserver et à valoriser dans l'aménagement
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Haie bocagère à conserver et à valoriser
- Liaison paysagère à créer

# Secteur 12- « Ilot Petit Kerandu »

## Contexte

Situé au sud de l'agglomération, en retrait de l'avenue de Largouët, ce cœur d'îlot non bâti est desservi par un long accès unique. Entourée de maisons, il est séparé de l'axe sud de l'agglomération par deux propriétés qui présentent un potentiel de densification intéressant, même si leurs formes complexes ne facilitent pas leur évolution individuelle.

## Objectifs

L'objectif de l'OAP est d'assurer une urbanisation optimisée de cette enclave non bâtie, qui ne permet cependant que peu d'option d'aménagement au vu de sa situation.

Une forte topographie ne permet pas une optimisation totale du site.

## OAP

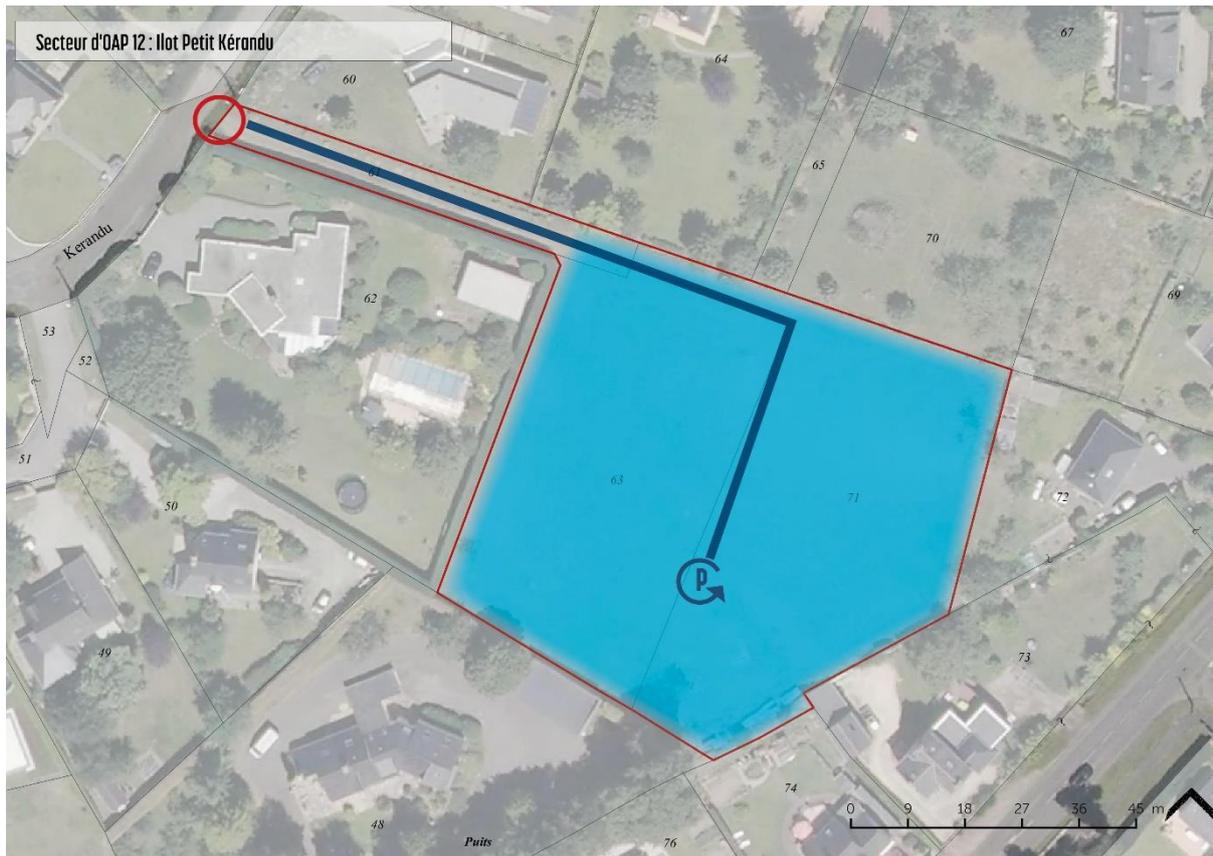
### Aménagement :

- ▶ La desserte interne sera conçue pour favoriser le bon ensoleillement des logements et des jardins et constituer un espace ouvert qualitatif.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le site a vocation à accueillir essentiellement des logements sous forme d'habitations mitoyennes, groupées, intermédiaires ou libres.
- ▶ Au vu de l'environnement diffus du site, il est fixé une densité minimale de 12 log/ha. Un projet beaucoup plus dense est cependant possible s'il s'intègre bien dans son contexte et dans la topographie du site.
- ▶ Pour la même raison, ce secteur appliquera les règles de production de logement locatif social des espaces hors OAP.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



 Opération principale destinée à accueillir de l'individuel libre, groupé mitoyen (maisons en bande) ou en intermédiaire

 Accès à créer

 Exemple de desserte possible

 Principe de placette permettant le retournement et la desserte des logements, pouvant accueillir du stationnement

# Secteur 13- « Rue du Coedelo»

## Contexte

Ce secteur est situé à moins de 300m de l'église. Il est composé d'une prairie de 1,1 ha accessible depuis la rue du Coedelo, rue très étroite qui ressemble plus aujourd'hui à un chemin qu'à une véritable rue.

La parcelle est en pente et offre une très belle vue sur les coteaux de la vallée de Kerbiler. Une haie constituée d'arbres de faibles hauteurs sépare la prairie en deux parties.

Sur la partie sud /sud-ouest, en contrebas, se trouve un petit ruisseau affluent du ruisseau de Kerbiler.



*Vue sur la rue du Coedelo et vue vers les coteaux de la vallée de Kerbiler*

## Objectifs

Pour le secteur 13, l'objectif est de proposer un aménagement global sur la partie sud de la rue.

En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec des typologies plus denses au nord et au sud des terrains plus grands qui profitent de la vue.

La rue du Coedelo devra être élargie et traitée en espace partagé piétons / voitures.

## OAP

### Aménagement :

- ▶ Un élargissement de la rue du Coedelo est à prévoir, dans l'esprit d'une placette ou d'une cour urbaine traversée, desservant directement les logements au moins pour les piétons. Cet aménagement devra permettre une cohabitation apaisée entre piétons et voitures.
- ▶ L'opération sera desservie par des espaces de circulation partagés, dont la géométrie sera à préciser par le projet. avec deux accès obligatoires sur la rue du Coedelo. Un bouclage à minima piéton et cycle sera prévu par l'aménagement.
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ Une percée visuelle vers la vallée de Kerbiler est à créer,
- ▶ Des espaces verts collectifs sont à conserver le long du ruisseau,
- ▶ Les logements devront s'inscrire dans la géographie du site.

### Programme de construction et densité :

- ▶ Le programme devra faire l'objet d'un aménagement global et présenter une certaine diversité de typologie de logement avec des typologies plus denses (logements intermédiaires ou semi-collectifs) côté rue du Coedelo et des logements moins denses sur le reste de l'opération.
- ▶ L'opération devra tendre vers une densité de 35 logements/ha sur la surface effectivement dédiée à l'habitat et ne pourra comprendre au global moins de 18 logements, correspondant à une densité minimale exigée de 25 log/ha.
- ▶ L'opération comprendra un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Espace à maintenir à dominante naturelle. Les secteurs humides ne seront pas inclus dans les jardins de particuliers. |  | Requalification de l'espace public à prévoir            |
|  | Îlot destiné à accueillir une opération plus dense (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif).               |  | Hypothèses d'implantation des constructions principales |
|  | Îlot destiné à accueillir de l'individuel libre, groupé mitoyen (maisons en bande) ou en intermédiaire                |  | Principe d'alignement                                   |
|  | Accès à créer obligatoire (localisation à préciser par le projet)   |  | Haie bocagère à conserver et à valoriser                |
|  | Principe de desserte partagée piétons/voitures (tracé à préciser par le projet)                                       |  | Vue à valoriser   |
|  | Connexion à minima piétonne et cycle à créer dans le cadre de l'aménagement   |   |   |

# Secteur 14 - « Extension du Parc d'Activités Economiques Lamboux-Gohelis »

## Contexte

La commune d'Elven est identifiée par le SCoT comme un pôle économique à développer en particulier pour l'accueil des entreprises industrielles et logistiques. Parallèlement, la zone de Lamboux n'offre plus aujourd'hui de disponibilités suffisantes pour répondre à la forte demande artisanale à l'échelle du bassin de vie polarisé par Elven.

Le site retenu prioritairement pour l'extension du Parc d'Activités Economiques Lamboux-Gohelis est situé de l'autre côté de la départementale par rapport aux emprises existantes. Présentant un relief faible, accentué ponctuellement par un talweg, il est occupé par un bocage dégradé qui ouvre par endroits des vues assez lointaines.

## Objectifs

L'objectif est de prévoir à long terme le développement du pôle économique en répondant à l'ensemble des besoins identifiés, et en travaillant particulièrement l'interaction du PAE avec la départementale (accès, entrée de ville, etc.).

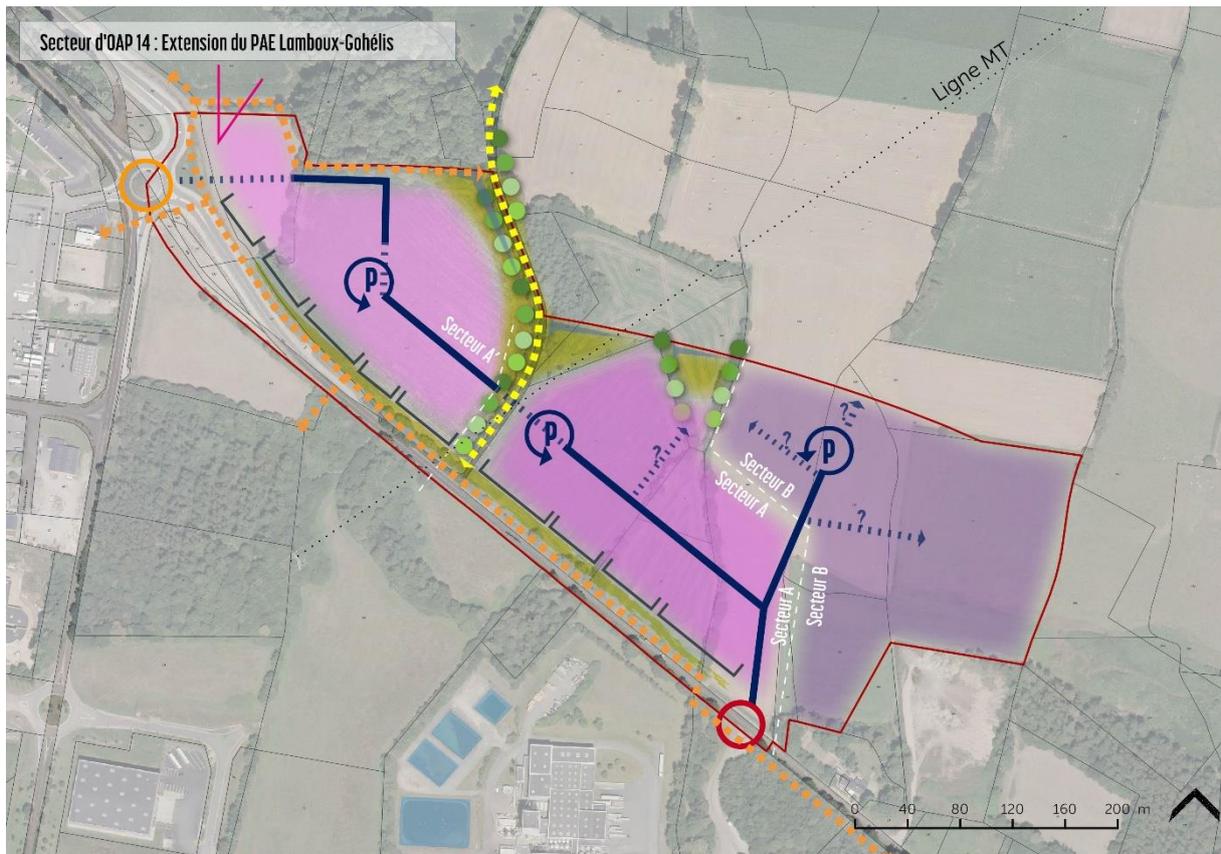
## OAP

### Aménagement :

- ▶ Le projet se répartit en plusieurs secteurs pouvant être aménagés au fur et à mesure du déploiement des réseaux. Les limites entre ces secteurs peuvent être ajustés pour répondre au besoin de l'aménagement.
- ▶ La desserte du parc d'activité s'effectuera depuis un accès aménagé au niveau de l'entrée de l'industrie installée au sud. L'emplacement de l'aménagement peut évoluer mais il devra desservir le parc et l'industrie existante.
- ▶ Une voie structurante irriguera les différents secteurs. A chaque phase des attentes seront laissées pour les phases futures, et les espaces de retournement seront conçus pour être facilement reconvertis une fois la voie prolongée (en parking poids lourds notamment, qui devront être présents en nombre suffisant dans le parc d'activité).
- ▶ La jonction avec le rond-point existant sera étudié lors de l'aménagement du secteur A', afin de privilégier une desserte en boucle si les coûts induits ne sont pas disproportionnés.
- ▶ Sur les parcelles donnant sur la RD, les bâtiments seront implantés côté RD en limite de parcelle ou avec un léger retrait paysager, tandis que les espaces de stationnement et de stockage se localiseront côté parc d'activité, masqués par le bâtiment. L'opération d'ensemble précisera les alignements, épannelages et règles d'aspect extérieur à respecter pour former un front urbain qualitatif sur l'entrée d'agglomération.,

**Programme de construction et densité :**

- ▶ Le secteur A a vocation à accueillir des activités à dominante artisanale, sur des parcelles majoritairement de petite taille (moyenne autour de 1000 à 2000m<sup>2</sup>). Il peut être prolongé dans un second temps par un secteur A'.
- ▶ Le secteur B a vocation à accueillir des entreprises industrielles ou logistiques nécessitant de grandes surfaces.
- ▶ À la pointe l'ouest de l'aménagement, la jonction avec le rond-point accueillera de manière privilégiée les fonctions de services ou d'accueil du parc d'activité (ex :restaurant et crèche d'entreprise, ateliers relais, etc.). La position de belvédère sera valorisée



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Vocation dominante artisanale sur de petites surfaces                      |  | Façade urbaine qualitative, vitrine du PAE, à encadrer et à préciser par l'opération d'ensemble |
|  | Vocation dominante industrielle et logistique sur des surfaces importantes |  | Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement  |
|  | Accès à créer obligatoire / facultatif                                     |  | Frange paysagère à dominante végétale autour des liaisons douces                                |
|  | Voie structurante à créer  |  | Haies à conserver et à valoriser dans l'aménagement   |
|  | Exemple de desserte complémentaire du parc d'activité                      |  | Ouverture paysagère à valoriser dans l'aménagement  |
|  | Espace de retournement évolutif, stationnements VL / PL mutualisés         |   |   |

### Déplacements doux et eaux pluviales

- ▶ Un axe nord-sud sera maintenu au niveau du chemin creux existant, avec les haies existantes qui seront mises en valeur par l'aménagement
- ▶ Les abords de la RD seront aménagés de manière à créer une transition paysagère avec le parc d'activité, mettant en scène la vitrine urbaine. Cette frange accueillera de manière sécurisée les modes doux à travers une voie cyclable et piétonne.
- ▶ La création de cette liaison sera l'occasion d'améliorer la desserte en mode doux de l'ensemble du parc d'activité existant (Lamboux, Gohelis et site Diana Pet Food).
- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- ▶ Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront préférentiellement localisés autour du chemin conservé et des haies existantes, avec un traitement paysager confortant cette traverse verte au sein de l'aménagement

