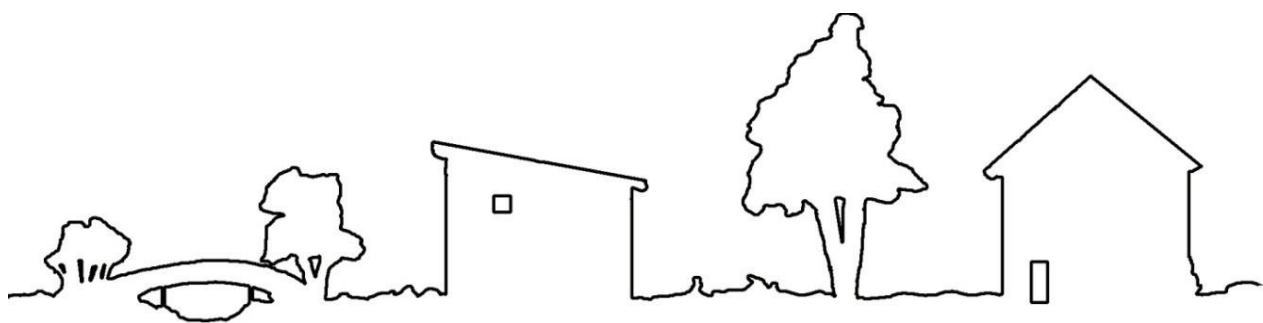




Commune de MEUCON

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN (56)



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version actualisée au 20 décembre 2022

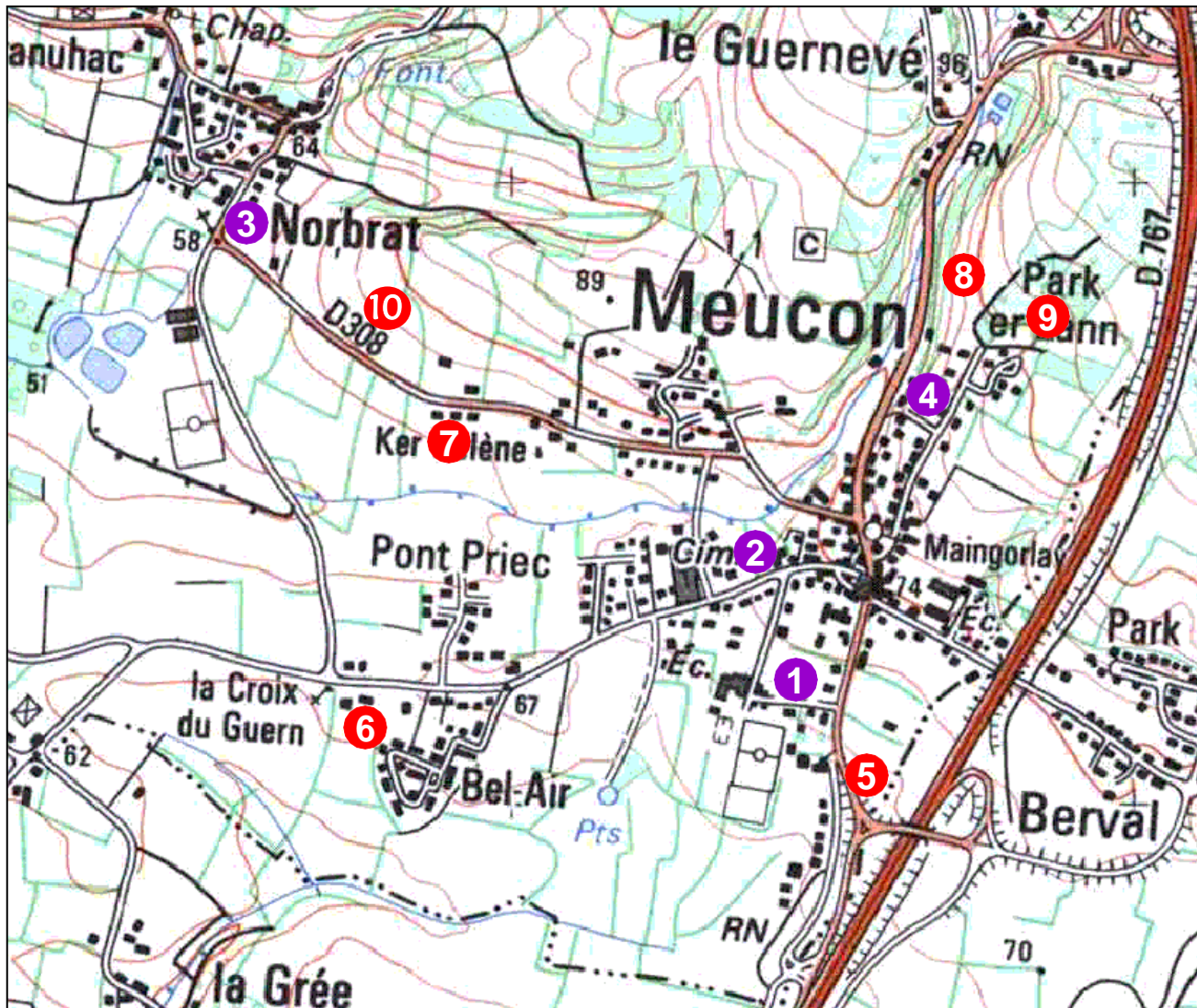
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2022

Le maire,



Modification

PLAN DE LOCALISATION DES ZONES U ET 1AU AVEC ORIENTATIONS DU BOURG



Les zones U :

- 1 Zone Ubc du Presbytère
- 2 Zone Ubc du Meucon
- 3 Zone Ubc de Norbrat Est
- 4 Zone Ubd de Park er Lann

Les zones 1AU :

- 5 Zone 1AUa entrée de ville
- 6 Zone 1AUa de Bel-Air
- 7 Zone 1AUa de Ker Hélène
- 8 Zone 1AUb des Châtaigniers Ouest
- 9 Zone 1AUb des Châtaigniers Est
- 10 Zone 1AUa rue François Guyodo

1 Km

LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Conformément à l'action 1 du Plan de Déplacement Urbain, des études de déplacement devront être réalisées pour les opérations de plus de 100 logements et les projets (hors habitat) supérieurs à 1 ha.

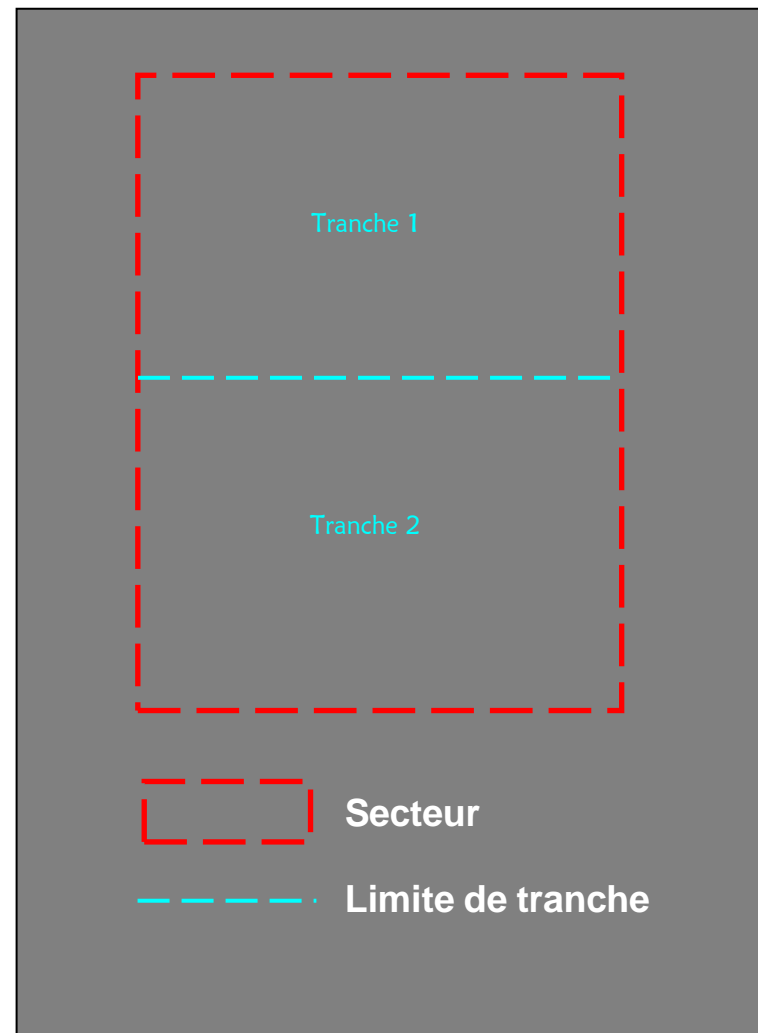
L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, présentées dans les pages suivantes, devront faire l'objet d'opérations d'ensemble.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation par tranche, il pourra y avoir une opération d'ensemble par tranche opérationnelle, ou une opération portant sur la totalité du secteur.

Sauf impossibilité liée à la desserte, la tranche 2 peut indifféremment être urbanisée avant ou après la tranche 1.

Aménagement global :

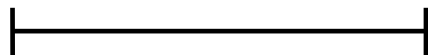
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'orientation d'aménagement, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. La densité indiquée dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.



1. Zone Ubc du Presbytère



100 m



	Tranche 1	Tranche 2
Surface (en ha)	0,24	0,07
Densité (en logements/ha)	20-30	20-30
Nombre de logements à réaliser	5 minimum	1 minimum
dont logements sociaux	10%	

✕ Ce secteur sera desservi prioritairement par le Nord, avec la possibilité de réaliser un bouclage à l'Ouest. Aucun accès au site n'est autorisé depuis la route de Vannes.

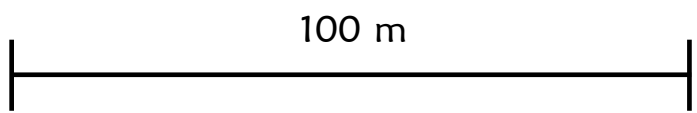
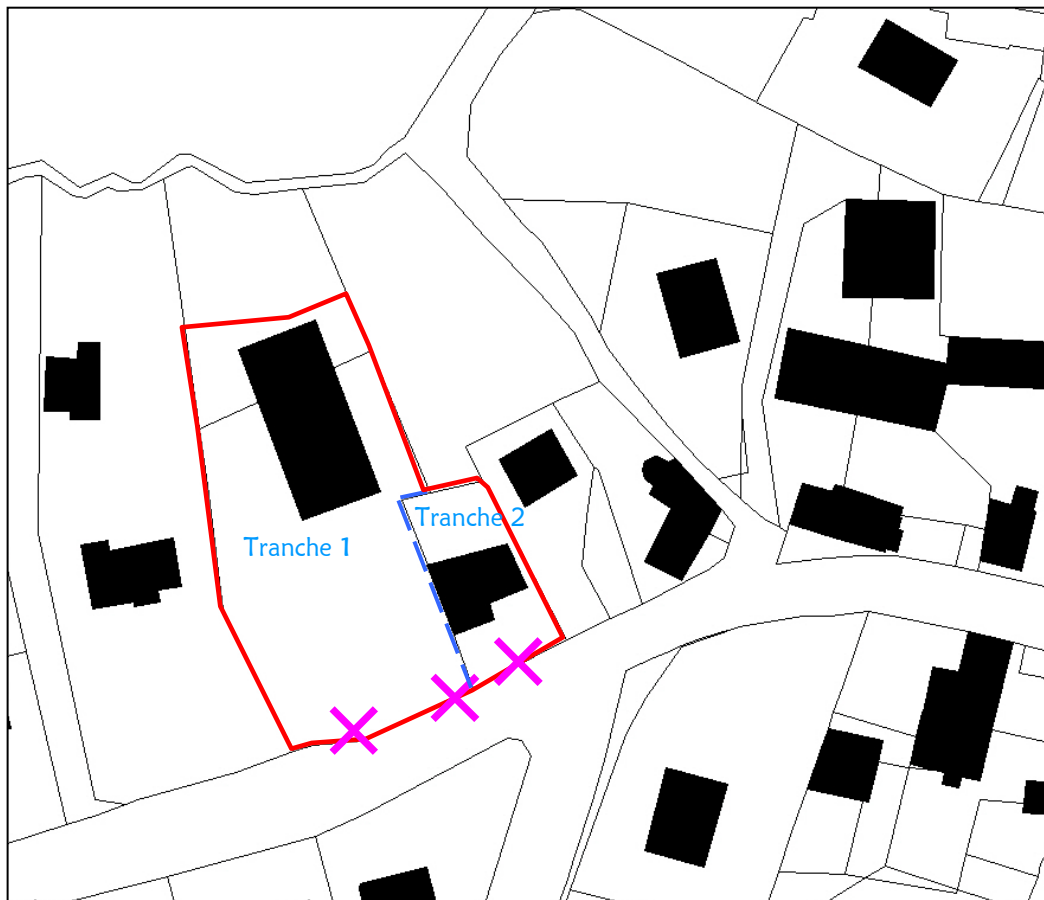
La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins ou d'orientations principales au Sud.

↗ Une connexion piétonne permettra de rejoindre la liaison douce bordant le site sur toute sa longueur Sud.

⋯ Le secteur est découpé en 2 tranches, l'aménagement du site pouvant porter simultanément sur les 2 tranches, ou prévoir la réalisation de la tranche 1 avant la tranche 2, pour des raisons de desserte.

Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 3l/s

2. Zone Ubc du Meucon



	Tranche 1	Tranche 2
Surface (en ha)	0,16	0,04
Densité (en logements/ha)	35-50	35-50
Nombre de logements à réaliser	5 minimum	1 minimum
dont logements sociaux	10%	

Ce secteur bénéficie d'un seul accès depuis la voie le desservant au Sud (la route de Plescop). Son emplacement est libre.

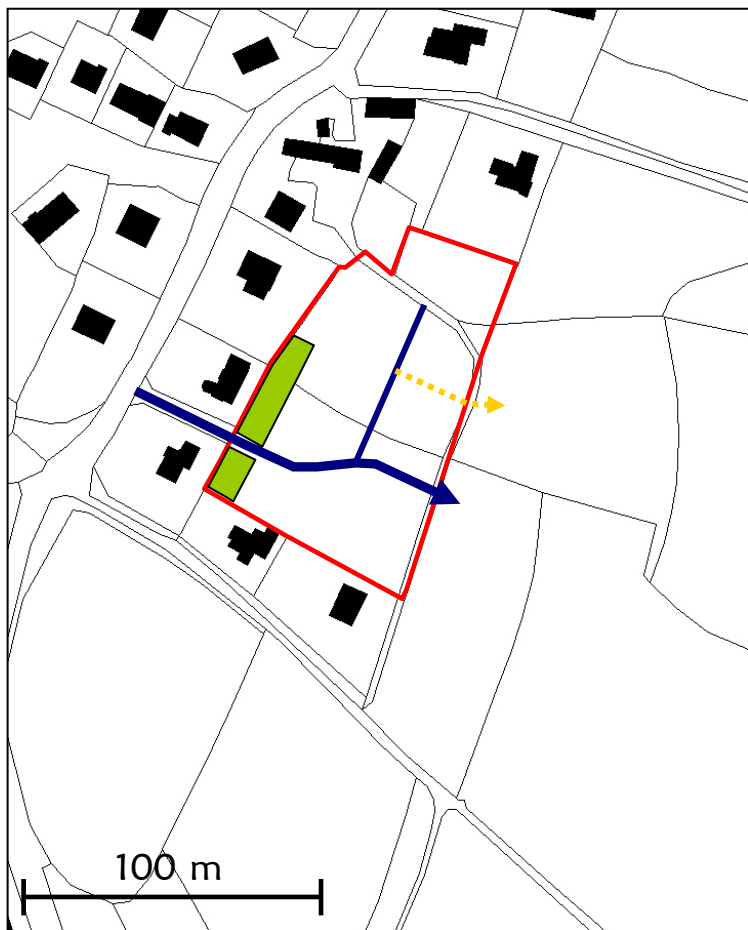
Les logements prendront ici la forme d'un petit immeuble d'habitat collectif ou intermédiaire.

Les entrées et sorties directes, en complément du point d'accès autorisé, sont interdites. Il n'est donc pas autorisé de créer un accès direct par logement.


Le secteur est découpé en 2 tranches, l'aménagement du site pouvant porter simultanément sur les 2 tranches, ou prévoir la réalisation d'une tranche avant l'autre.


Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 3l/s


3. Zone Ubc de Norbrat Est



Surface (en ha)	0,71
Densité (en logements/ha)	20 à 30
Nombre de logements à réaliser	14 minimum
<i>dont logements sociaux</i>	<i>10%</i>

- 

La voie principale se raccrochera sur la RD 308 (route de Grandchamp) en un seul point. Elle devra être en attente afin de permettre le désenclavement de la zone 2AUa à l'Est. Elle sera le support d'une voie secondaire desservant le Nord de l'opération. Voirie principale et voirie secondaire auront donc des gabarits différents, n'étant pas amenées à supporter les mêmes usages.
- 

Un cheminement piéton devra être réalisé, prenant appui sur la voie secondaire et en attente à l'Est, afin de permettre à terme un bouclage dans la zone 2AUa.
- 

Les ouvrages de rétention pluviale prendront la forme de bassins de rétention paysagers. Ils seront réalisés au point bas, au Sud-Ouest de l'opération.

Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 3l/s

4. Zone Ubd de Park Er Lann (la lande)



100 m

Surface (en ha)	0,13
Densité (en logements/ha)	23-28
Nombre de logements à réaliser	3 minimum
dont logements sociaux	10%

Ce secteur bénéficiera d'un accès véhicule et piéton depuis la voie à l'Est (la rue de la Lande).

← La zone devra bénéficier d'une voie de desserte interne. La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins ou d'orientations principales au Sud.

Les logements prendront ici la forme d'habitat groupé (ou mitoyen). La hauteur a été limitée de manière obtenir du logement en R+C (rez-de-chaussée + combles)

×× Les entrées et sorties directes sont interdites. Il n'est donc pas autorisé de créer un accès direct par logement.

Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 3l/s

5. Zone 1AUa entrée de ville



100 m

Surface (en ha)	0,50
Densité (en logements/ha)	25 à 30
Nombre de logements à réaliser	13 minimum
dont logements sociaux	10%



En raison de son emplacement stratégique en entrée de bourg, et dans l'attente de la définition d'un véritable projet, ce secteur est couvert par une servitude de périmètre d'attente (Art L123-2 du code de l'urbanisme)



Néanmoins, la haie située à l'Est devra être préservée, et le chemin piéton aménagé à destination du public.

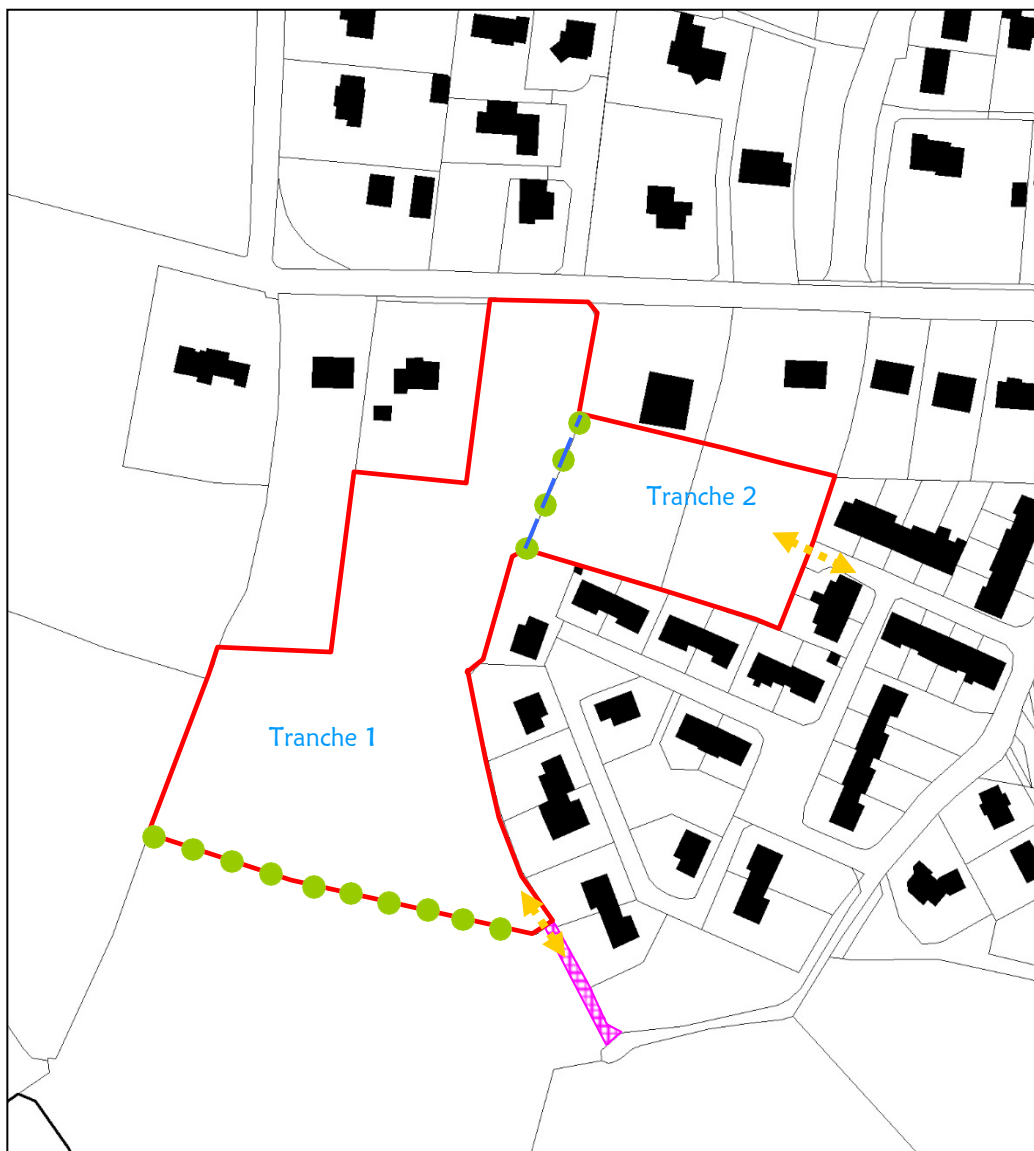
Un seul point d'accès à ce secteur depuis la voie publique sera autorisé, route de Vannes. Son emplacement est libre, mais il doit être aménagé de manière à permettre la meilleure visibilité et la plus grande sécurité possible.



Les entrées et sorties directes sont interdites. Il n'est donc pas autorisé de créer un accès direct par logement.


Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 3l/s


6. Zone 1AUa de Bel-Air




	Tranche 1	Tranche 2
Surface (en ha)	1,18	0,38
Densité (en logements/ha)	20-25	20-25
Nombre de logements à réaliser	24 minimum	8 minimum
dont logements sociaux	10%	


L'accès des véhicules au secteur se fera par le Nord. La tranche 2 peut bénéficier de son propre accès acquis sur fonds voisins, indépendant de celui de la tranche 1. La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins ou d'orientations principales au Sud.

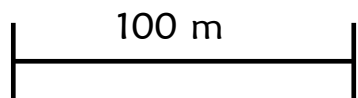
 Au Sud-Est de la zone, une connexion piétonne sera créée pour rejoindre l'espace vert du lotissement voisin, via l'emplacement réservé n°15.

 A l'Est du secteur, la connexion piétonne devra être assurée avec la voie du lotissement voisin.

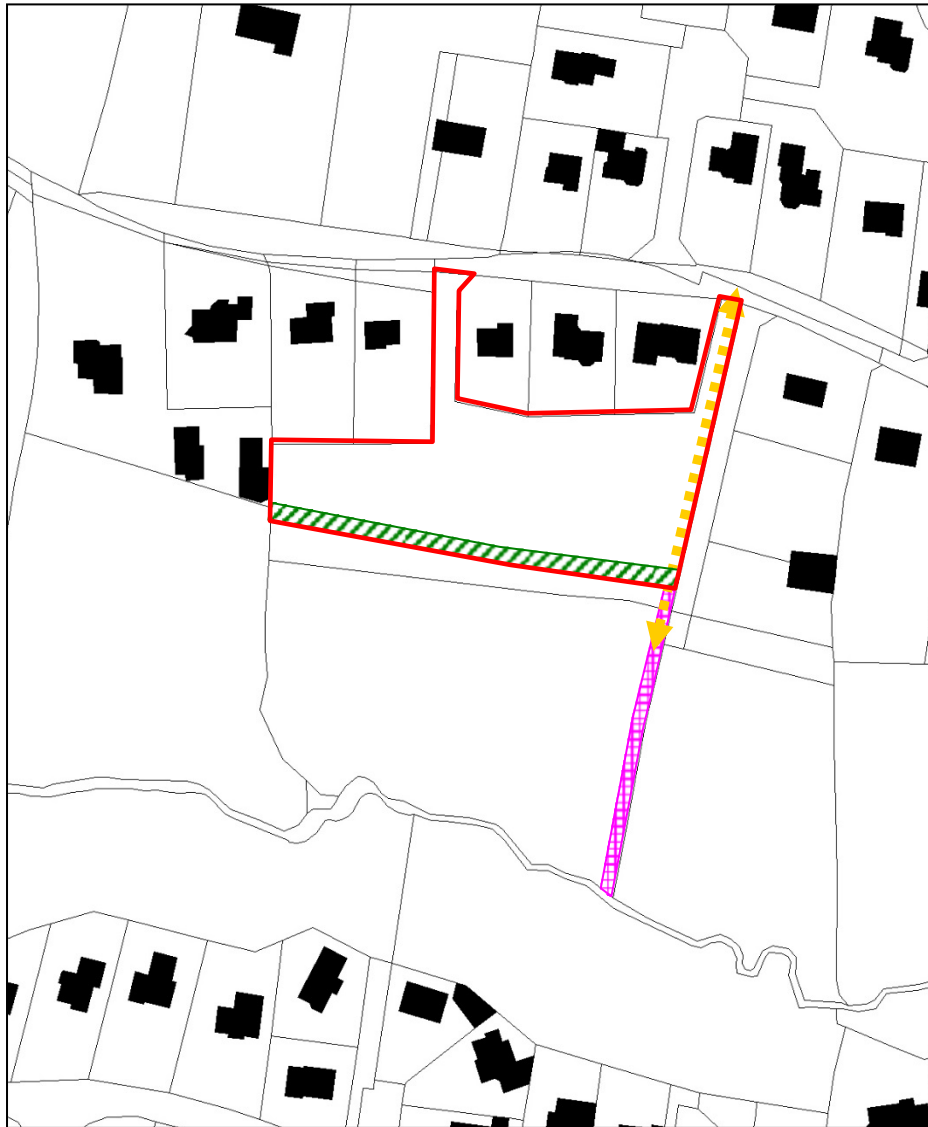
 Le secteur est découpé en 2 tranches, l'aménagement du site pouvant porter simultanément sur les 2 tranches, ou prévoir la réalisation d'une tranche avant l'autre.

Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 5l/s


 Les haies présentes au Sud de la zone, et en limite entre les 2 tranches sont protégées au titre des éléments du paysage et devront être préservées. Néanmoins, pour celle située entre les 2 tranches, elle pourra être traversée par un accès véhicule.




7. Zone 1AUa de Ker Hélène




Surface (en ha)	0,53
Densité (en logements/ha)	20 à 30
Nombre de logements à réaliser	10 minimum
dont logements sociaux	10%

- 

Ce secteur borde le Nord de la zone d'expansion des crues du Meucon (lit majeur). C'est pourquoi un effort tout particulier devra être porté sur les clôtures implantées au Sud du secteur. Ainsi seront-elles obligatoirement végétales et composées d'essences arbustives ou bocagères locales.
- 

Une voie piétonne sera réalisée à l'Est afin de permettre de rejoindre le Meucon.

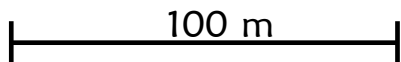
La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins ou d'orientations principales au Sud.

La voirie interne de l'opération pourra être constituée d'une voie en impasse, ou réaliser un bouclage entre les accès Ouest et Est, dans le cadre d'un sens unique.
- 

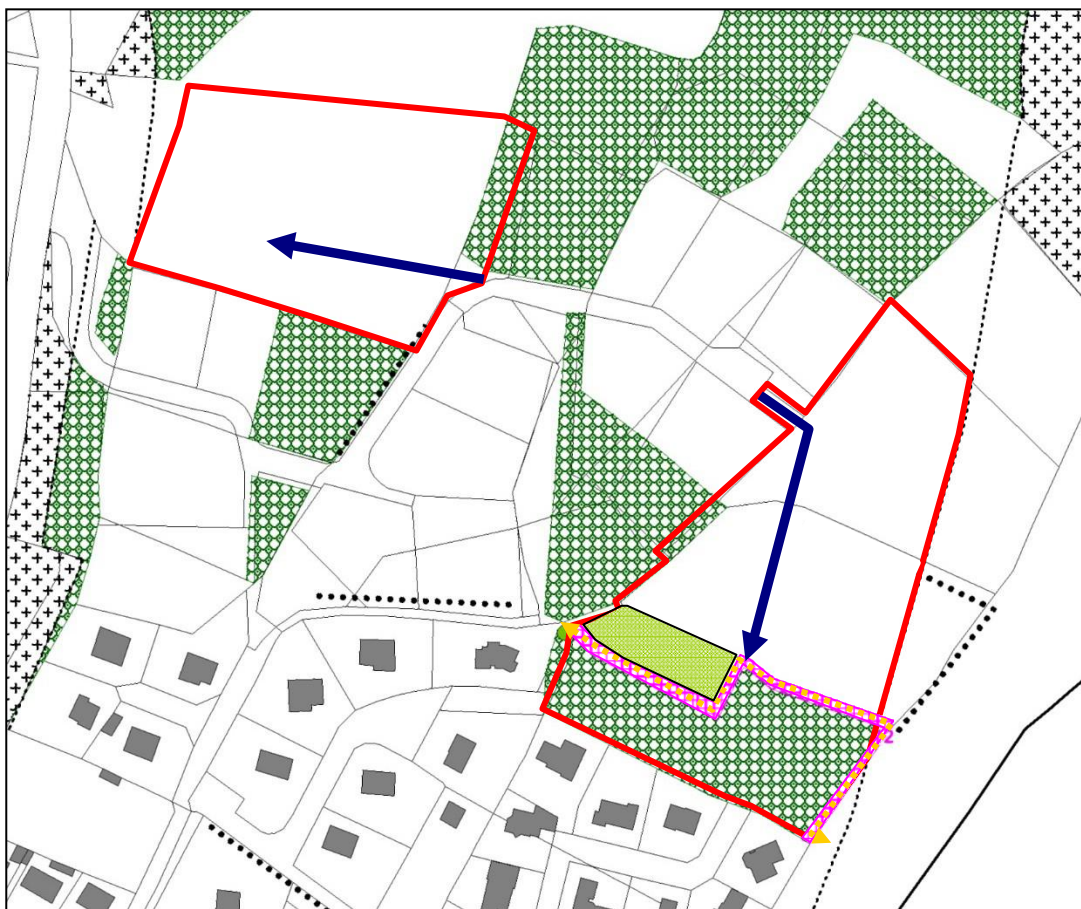
L'accès véhicule sera assuré par l'entrée Nord-Ouest de la zone.

L'emplacement réservé au Sud à pour objectif de permettre la prolongation du sentier piéton, créé dans l'opération, jusqu'au Meucon

Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 3l/s




8 et 9. Zones 1AUb des Châtaigniers Ouest(8) et Est(9)




100 m


 Espaces Boisés Classés

	Zone 8	Zone 9
Surface (en ha)	0,88	1,34
Densité (en logements/ha)	9	5,2
Nombre de logements à réaliser	8	7
<i>dont logements sociaux</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>

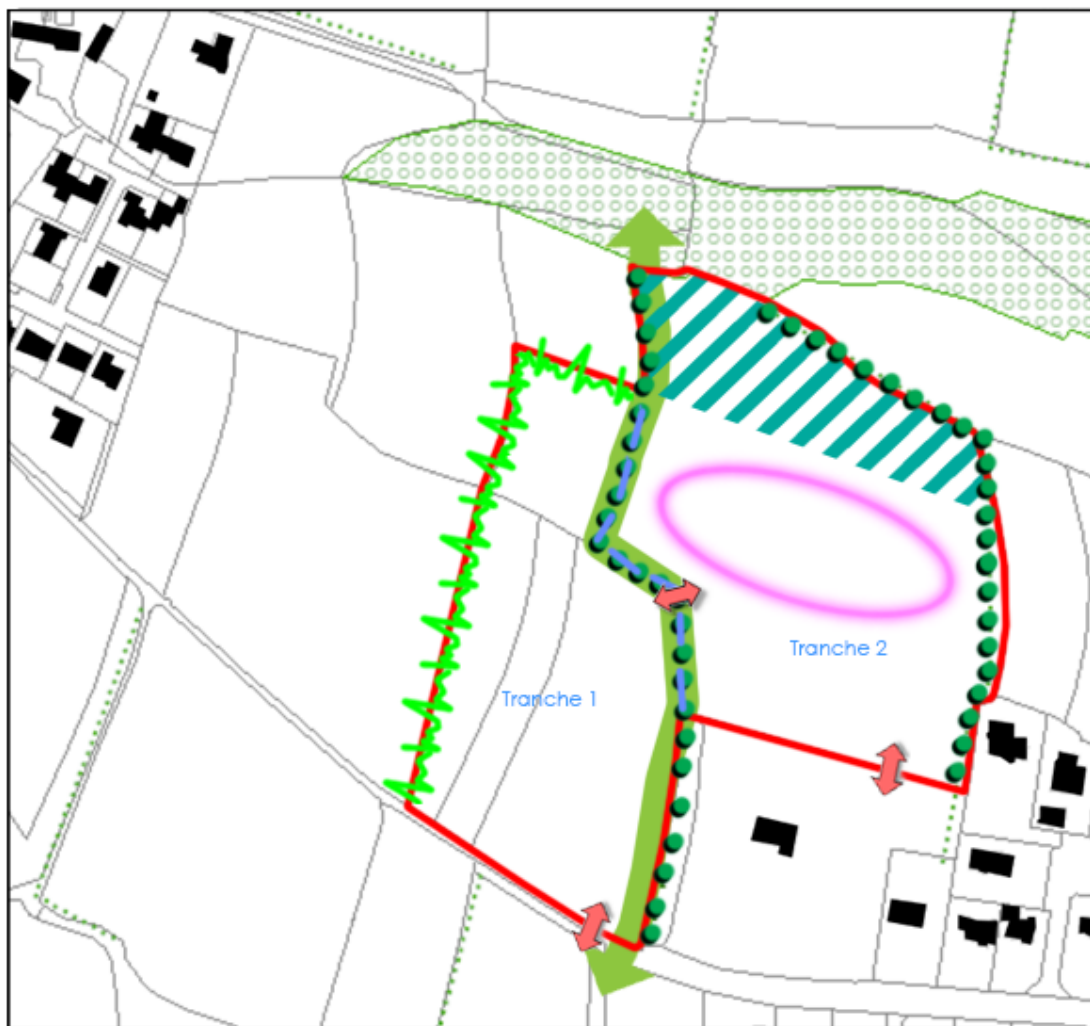
 Les deux zones 1AUb seront desservies depuis des voies à créer qui apprendront appui sur la voie principale du lotissement des Châtaigniers. Ces voies pourront être réalisées en impasse, ou permettre un bouclage.

 Dans la zone 9, un cheminement piéton devra être créé afin de compléter le maillage des sentiers. Ce cheminement est grevé d'un emplacement réservé, afin de garantir son libre accès par tous.








En raison de l'implantation en ligne de crête de ces deux zones, une attention toute particulière devra être apportée à l'insertion des habitations dans le site. C'est pour cette raison que la densité demandée ici ne saurait être dépassée. L'implantation des habitations en ligne de crête est strictement interdite.

 Le potager, situé au Sud-Ouest de la zone 9, devra être préservé par l'aménagement.

Débit de fuite total maximal des eaux pluviales en sortie d'opération : 3l/s pour la zone Ouest, et 4l/s pour la zone Est.

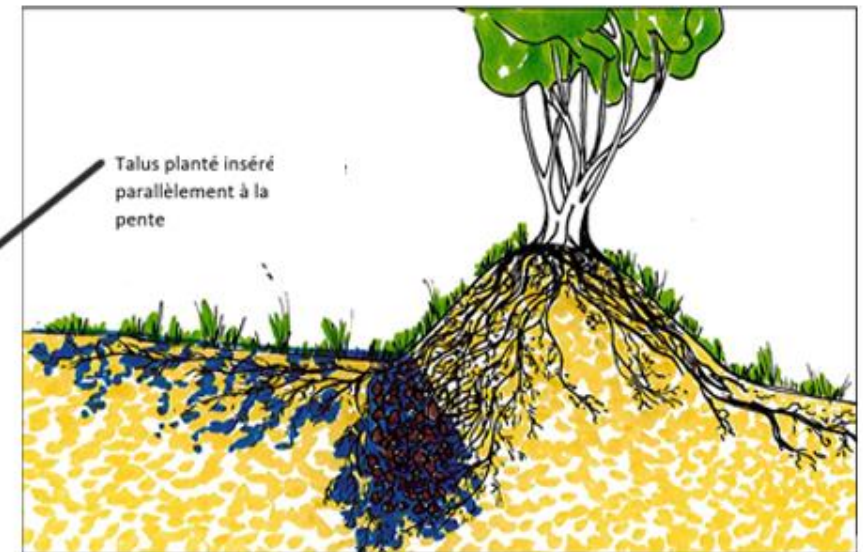
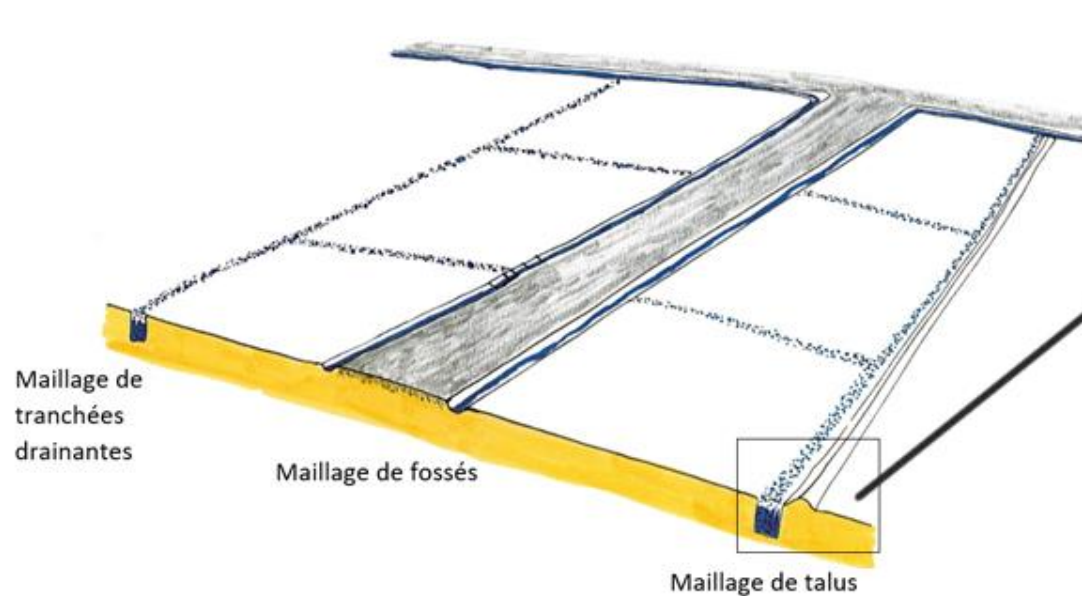


	Tranche 1	Tranche 2
Surface (en ha)	1.6	2.1 (dont 0.5 en zone N)
Densité minimale (en logements/ha)	20	20
Nbre de logements minimum à réaliser	32	32
dont logements sociaux (15 %)	5	5
dont logements abordables (15 %)	5	5

-  Le secteur est découpé en 2 tranches, l'aménagement du site pouvant porter simultanément sur les 2 tranches, ou prévoir la réalisation de la tranche 1 avant la tranche 2, pour des raisons de desserte.
-  Accès motorisés à prévoir (l'emplacement est approximatif, le nombre est obligatoire et à minima).
-  Les haies présentes à l'Est et au centre de la zone sont identifiées au titre des éléments du paysage à préserver ainsi qu'au titre des arbres remarquables en Espaces Boisés Classés et devront être préservées.
-  Mise en place d'un corridor écologique (Nord/Sud) qui confortera et préservera la trame bocagère existante (ce corridor fera parti des espace verts de l'opération) tout en participant à la structuration de l'opération.
-  Zone N qui devra intégrer des espaces partagés récréatifs utilisables par l'homme. Ces espaces seront particulièrement qualitatifs. Ils auront un caractère paysager/naturel affirmé. Il pourra s'agir par exemple de jardins partagés, de vergers, d'espaces boisés,...
-  Filtre paysagé à créer afin de traiter la limite de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles et ainsi prévoir une transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole.
-  La hauteur des constructions sur la partie haute sera limitée à R+Combles.

La voirie interne de l'opération sera hiérarchisée selon l'organisation suivante: voies primaires (structurantes), secondaires (distribution) et éventuellement tertiaires pour la desserte. Le gabarit et le profil de la voie seront adaptés à son usage. Les voies de desserte des habitations suivront, dans la mesure du possible, les courbes de niveau et pourront terminer en impasse mais dès lors devront proposer des «unités de voisinage» structurées autour d'une placette. Les opérations d'aménagement devront prévoir des liaisons douces.

L'opération devra prévoir un stationnement par poches afin d'éviter des zones imperméabilisées trop importantes et des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs. Ces parkings mutualisés (visiteurs ou déportés) devront prévoir des ombrières photovoltaïques.



Un maillage et des chemins de l'eau devront être pensés indépendamment des futures délimitations espaces privés et espaces publics. Ces chemins peuvent être créés en remblais (talus), en déblais (fossé) ou en remplacement (tranchées drainantes). Les haies de limites de propriétés, les voiries doivent être le support de ce maillage hydrologique.

Surface imperméable Bordure permettant la surverse Espace perméable en contre-bas



L'écoulement des voiries et des espaces imperméables doit se faire par surverse vers les espaces végétalisés situés au plus près du point de chute. Les espaces perméables à usages multiples seront donc créés à proximité et en contre-bas des surfaces imperméables.

Les ouvrages devront pouvoir infiltrer totalement, c'est-à-dire sans rejet au réseau ou au milieu naturel, une pluie de 35mm précipitant en 4h.

OAP thématique

« *Qualité urbaine* »



Version 2022

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

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

Traitement paysager et nature en ville

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

Qualité architecturale et urbaine

- 1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades
- 2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.
- 3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant le bâti
- 4 - Bien intégrer les capteurs solaires au bâti

Les dispositions indiquées dans les encarts sur fond noir, sont opposables dans un rapport de compatibilité

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

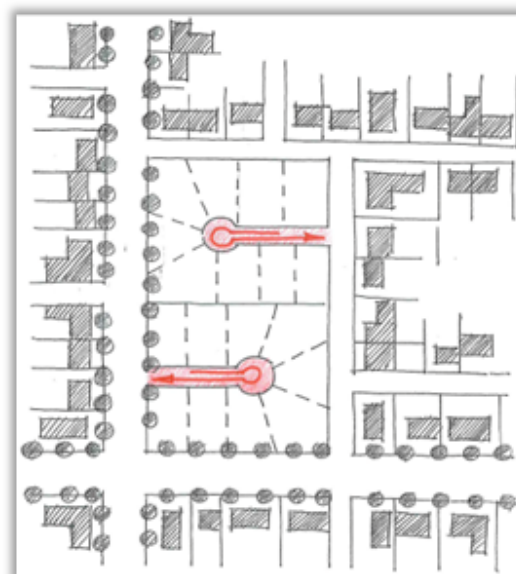
Pourquoi ?

- 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

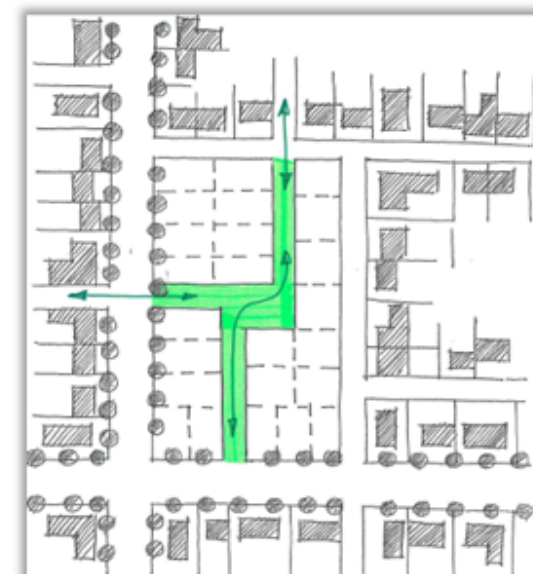


Les nouvelles opérations
devront se raccrocher à la
trame viaire déjà existante.

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

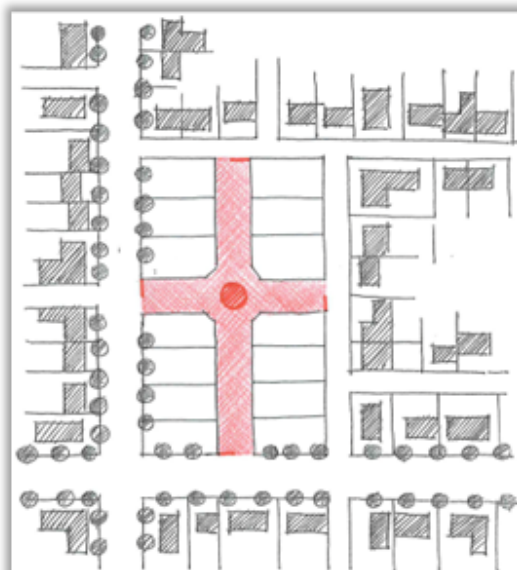
Pourquoi ?

- 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

5

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

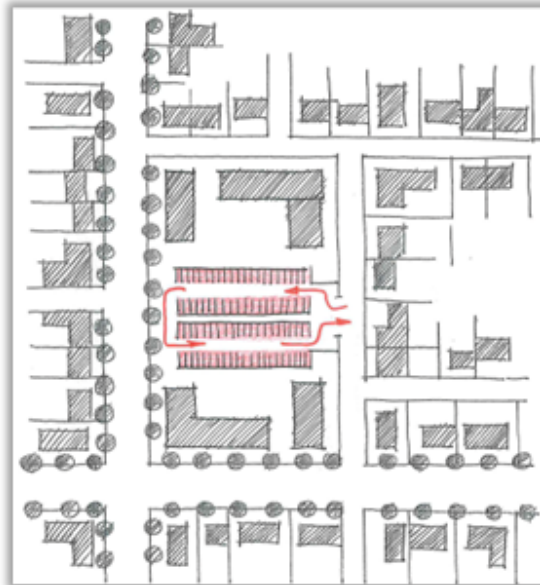
Pourquoi ?

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

1

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

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements
s'intégrant mieux dans le paysage et
permettant de dégager des espaces verts.

6

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

2

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



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



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

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

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.



5 - Bien intégrer le stationnement vélo

Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo

1

En extérieur, le stationnement vélo doit être bien conçu et bien signalé afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité (limiter les vols et la dégradation). Le système d'accroche doit permettre d'accrocher le vélo par le cadre. Il doit être situé à proximité des lieux de destination.

Le U renversé, scellé au sol : système d'accroche à privilégier.



1 arceau = 2 vélos
 Hauteur : 0.80 mètre
 Largeur : 0.45 à 1 mètre
 Diamètre du tube : 5 cm max
 Espacement entre 2 arceaux ou entre mur et arceau : 0.60 mètre

Un emplacement ou 2 peu(ven)t être prévu(s) pour un vélo cargo type bi/triporteur



Dimensions (en mètres) à respecter pour un rangement optimal des vélos

Mode de rangement	Emplacement d'un vélo		Largeur de l'allée (dégauchement)	Hauteur (si abris couvert)
	Largeur	Profondeur		
Perpendiculaire	0.60	2	1.80	2
En épi à 45°	0.80 (1.40 pour le 1 ^{er} vélo)	1.40	1.20	
Longitudinal	2	0.6	0.9	

9

5 - Bien intégrer le stationnement vélo

Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo

Arceaux bien signalés à Chambéry



	Commerce Services publics	Centre commercial, sportif ou culturel	Lieu d'études ou de travail. Pôle d'échange
Distance max au lieu de destination	10 mètres	20 mètres	30 mètres
Abrité	Inutile	Appréciable	Indispensable
Eclairage	Inutile	Appréciable	Indispensable

En fonction de l'usage et du public prévus, le stationnement sera abrité, sécurisé, éclairé, avec toujours un système d'attache efficace et pratique (arceau). Voici dans le tableau ci-dessus quelques recommandations à suivre pour la localisation et la conception du des aires de stationnement vélo.



Consignes vélo abriplus, Angers



Concept innovant : toit végétal et abri à insecte. Prototype de l'entreprise britannique Front Yard Compagny, qui a équipé Londres.

5 - Bien intégrer le stationnement vélo

Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo



Local vélo non aménagé
Ne permet pas le rangement des vélos



Local aménagé avec une double rangée en surélévation.
Gain de place et rangement facilité

2

Dans les locaux d'habitation, le stationnement vélo doit être bien aménagé et correctement dimensionné afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité : limiter l'encombrement et la dégradation des parties communes, limiter les vols,...

Recommandations à suivre sur la localisation du local vélo :

- en rez de chaussée et directement accessible depuis la chaussée si possible
- Un cheminement libre de tous obstacles, d'une largeur de 1.40 mètre
- Franchissement de porte limité (max 3 portes). Pas d'escalier
- Largeur mini des portes = 0.90 mètres ;
- Une pente à 6% max ;
Pas de ressaut > 2 cm de haut ;

Quelques ratios pour bien dimensionner son local vélo

Type de logement	Nombre de vélo par logement
Studio/T1/T2	1
T3	2
T4	3
T5 et plus	4

Le saviez vous?

Equipement actuel des foyers français : 1.5 vélo par ménage, environ 0.6 par personne. Tendence à la hausse

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

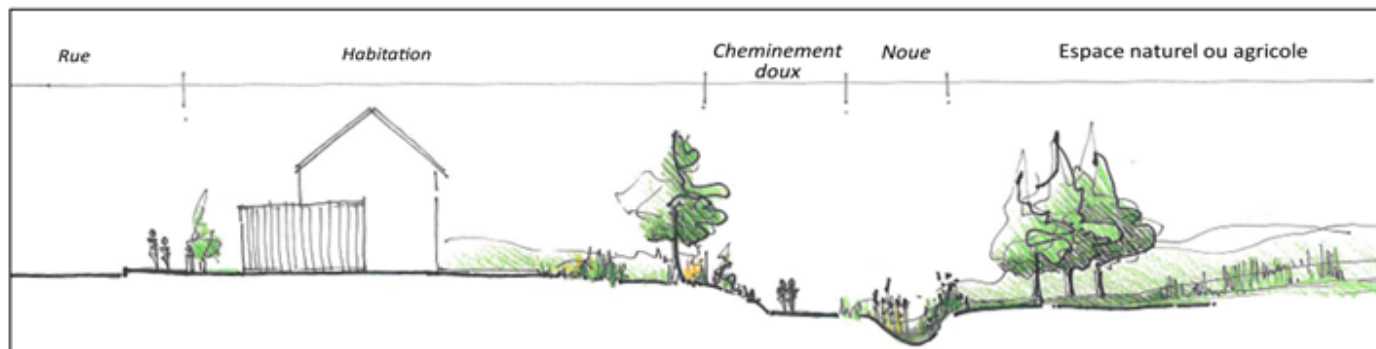
1

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.



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

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.

2- Structurer le paysage urbain

Pourquoi ?

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

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

1

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

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



2- Structurer le paysage urbain

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



Ploemeur (56)

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau 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- Structurer le paysage urbain

3

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



Surzur (56)



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, boîtes aux lettres). Par ailleurs, lorsque l'aspect des constructions est hétérogène, l'encadrement des clôtures végétales permet d'insérer les constructions dans le paysage et de donner plus de lisibilité au quartier.



Plescop (56)

Vannes (56)



Vannes (56)

Saint Avé (56)



Surzur (56)

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

3 - Clôtures

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

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

Pour aller plus loin :

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



Pour les clôtures anciennes (murs de pierres sèches, talus d'autrefois, etc...) les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique car elles font partie du patrimoine paysager..

3 - Clôtures



A éviter

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



A favoriser

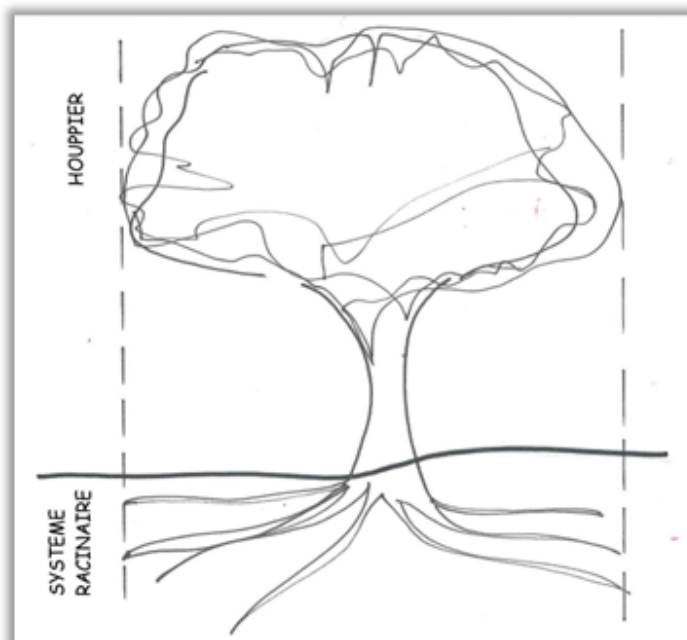
*Une recherche d'unité avec l'existant.
Une homogénéité de hauteur d'une
parcelle à l'autre.
L'emploi de matériaux de qualité, en
priviliégiant les matériaux traditionnels et
naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).
L'accompagnement des dispositifs « en
dur » par des éléments végétaux.
Les dispositifs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



4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Pourquoi ?

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



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

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

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

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

5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

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



Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



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.



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.

Pourquoi ?

- *Encourager les habitants à pratiquer le compostage de leurs déchets organiques*

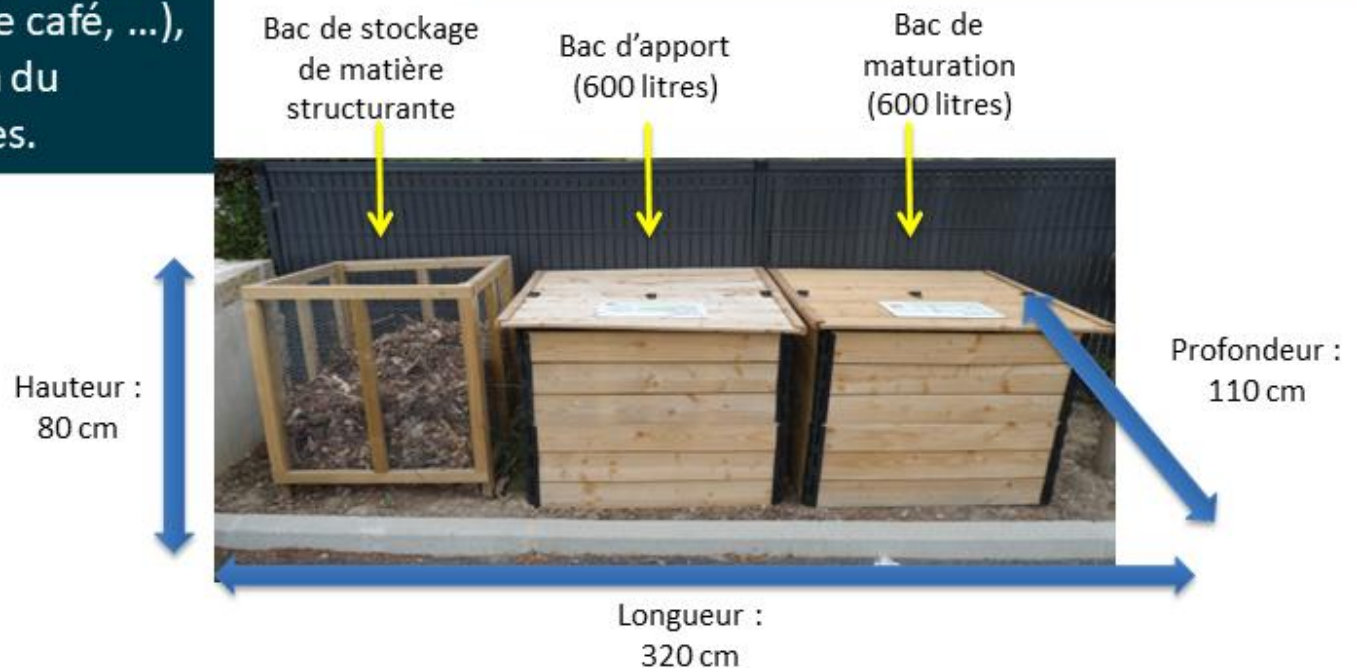
Chaque emplacement devra prévoir une aire de compostage adaptée.

A titre d'exemple, pour 20 à 30 foyers :

- 1 bac de structurant (feuilles mortes, broyats de végétaux, ...),
- 1 bac d'apport de 600 litres (épluchures, marc de café, ...),
- 1 bac de maturation du compost de 600 litres.

Tout projet de construction de logements collectifs devra prévoir un emplacement dédié au compostage partagé ayant les caractéristiques suivantes :

- Sol végétal : gazon ou terre
- Dimensions au sol : environ 3,20m par 1,10m



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

Pourquoi ?

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

1

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



Vannes (56)



Plescop (56)

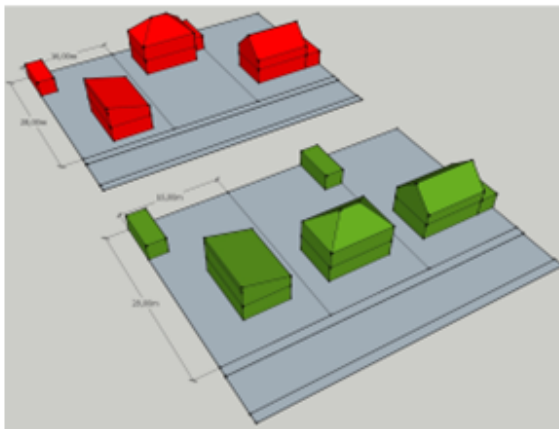


Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

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

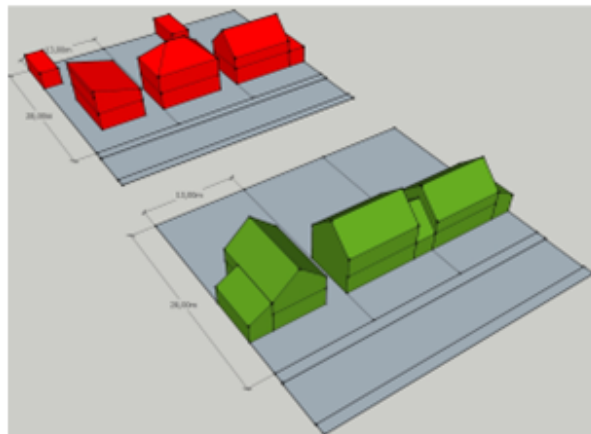
2

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



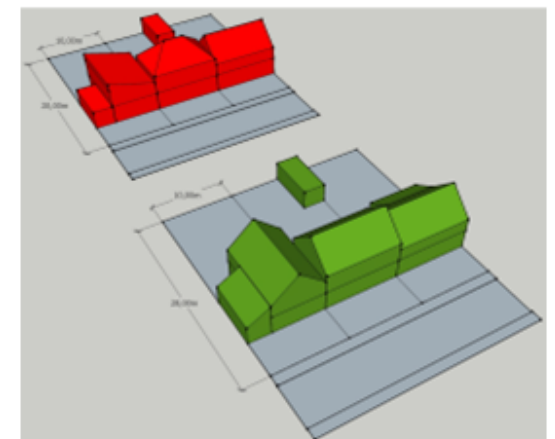
Largeur de parcelle : 16m

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



Largeur de parcelle : 13m

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



Largeur de parcelle : 10m

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

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

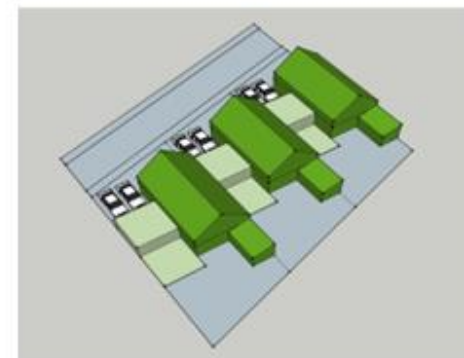
Pourquoi ?

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



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

Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adapté à chaque projet



-Implantation

*en alignement sur voie
en recul
en quinconce
en limite séparative*

-Stationnement

*en accès direct au garage
en enclave non clause
sous forme mutualisé*

-Jardin et terrasse

*sur rue avec écran paysager
sur l'arrière*

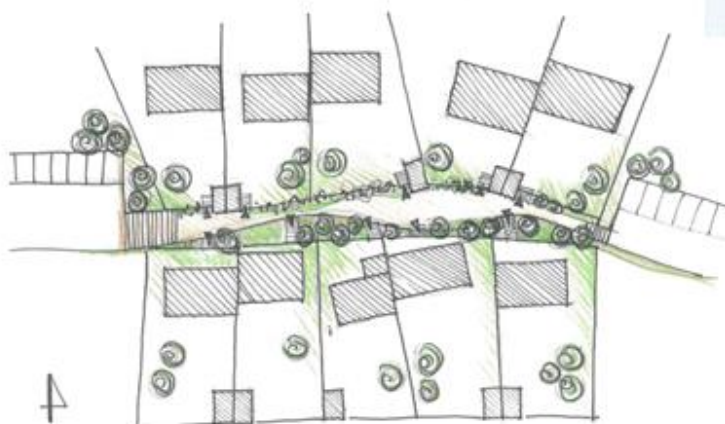
-Exposition solaire



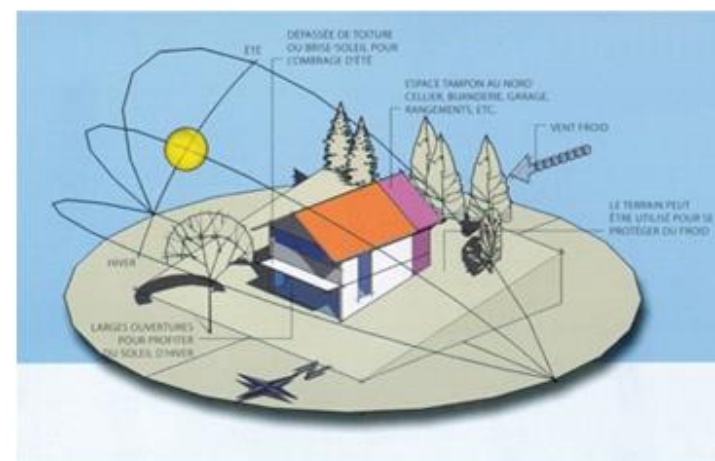
2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Formes urbaines innovantes

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



Orientation solaire et conception bioclimatique



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

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

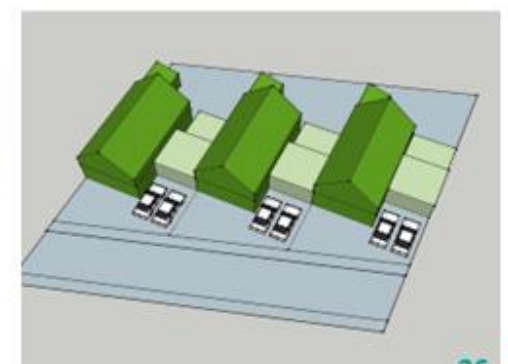
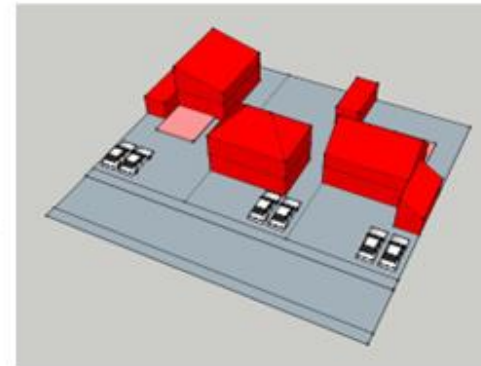
Pourquoi ?

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



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

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



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

Surzur (56) - 20 log/ha



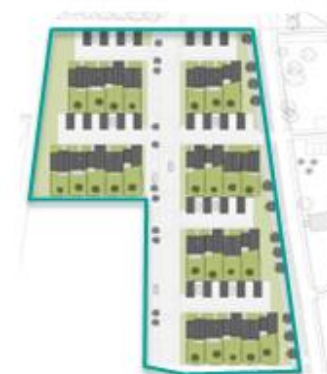
Saint Avé (56)



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.



4 - Favoriser les capteurs solaires intégrer au bâti

Pourquoi ?

- La prise en compte des enjeux patrimoniaux est indispensable à l'installation d'équipements (ex: panneaux solaires)
- Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable sont des éléments du vocabulaire architectural et paysager

- Viser à minimiser l'impact visuel des capteurs dans leur environnement proche et lointain.

- Adapter forme, proportion et position à la physionomie générale du bâtiment.

Aucune solution n'est figée, seul un compromis permet de conjuguer intégration esthétique, la pérennité de l'installation et un rendement optimale pour la durée de vie de l'installation.



Les panneaux solaires intégrés

- Intérêt

d'un point de vue esthétique, intégrer les dispositifs de production d'EnR évite les surépaisseurs (d'éléments techniques rapportés) et la tuyauterie est totalement invisible.

Une installation qui bénéficie d'un tarif d'achat de l'électricité plus élevé (pour les installations ne dépassant pas les 9kW).

Une installation plus sécurisée

- Limite

plutôt adapté aux bâtiments neufs et à la rénovation lourde, l'intégration au bâti est plus onéreuse que la surimposition. Un système de ventilation est à prévoir entre les panneaux et les chevrons afin d'éviter toute condensation et la dégradation à terme de la charpente.

4 - Favoriser les capteurs solaires intégrer au bâti

Choisir le matériel adapté

- Privilégier les capteurs plans sont disponibles avec des coffres de couleur plus ou moins compatibles avec celle de la toiture, pour une intégration visuelle optimale,
- Privilégier une vitre antireflet qui minimise l'impact visuel lointain
- Pour une meilleure intégration physique dans la toiture, les panneaux qui disposent d'un avis technique pour être incorporé ou intégré en couverture seront privilégier, selon la liste verte AQC. Dans ce cas, les capteurs remplacent la couverture et se fondent dans la pente du toit (attention à la compatibilité du système avec la pente).



Forme et position

- Les panneaux photovoltaïques couvriront la totalité du versant de toiture ou seront positionnés sur une bande occupant toute la longueur du versant et au plus près du faitage
 - La forme et la position doivent s'harmoniser avec les proportions du bâtiment.
 - Des capteurs verticaux et horizontaux de formats variables permettent de trouver le meilleur compromis esthétique.
 - Eviter d'implanter une installation sur la toiture principale (très exposée) et privilégier un projet peu visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines
- Ex: Les annexes de type appentis permettent facilement une couverture intégrale en photovoltaïque
- Ex: les pentes « traditionnelles sont favorables à une meilleure production estivale

