MOUSTOIR - AC

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUSTOIR-AC

N°3: Orientation d'aménagement et de programmation

AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 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.».*

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;

- 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 ;

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

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

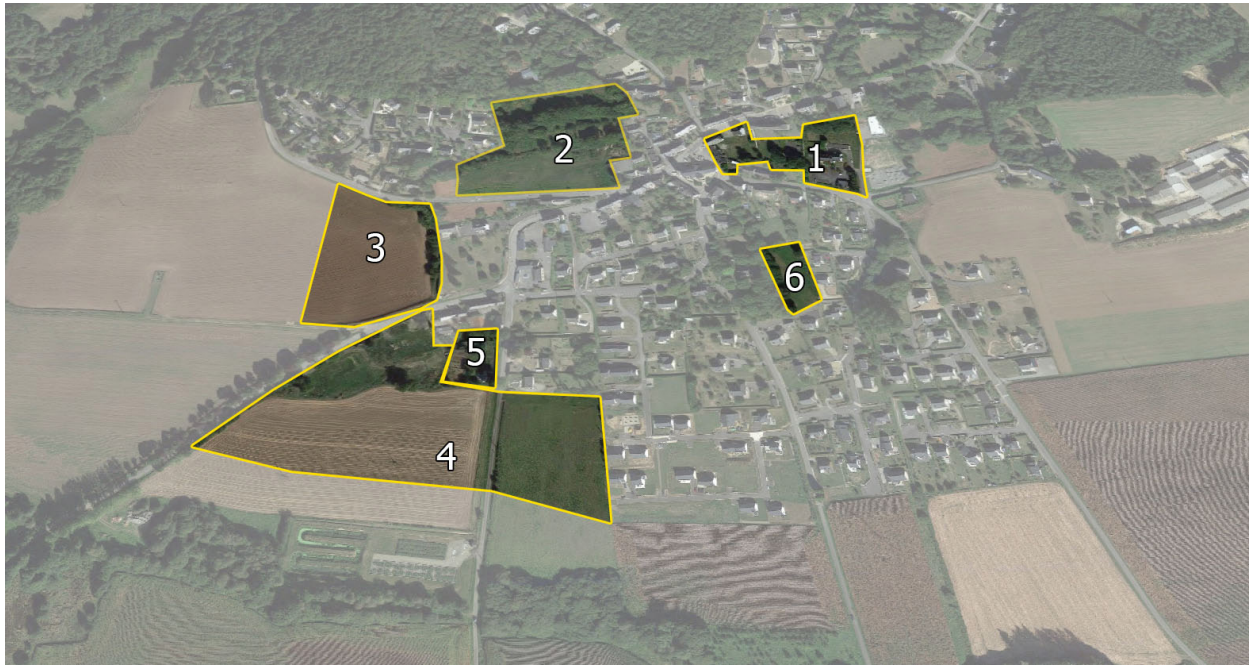
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- 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.».

Pour la commune de MOUSTOIR-AC, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le réglement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

Localisation des sites



Bourg de Moustoir-Ac

VIllage de Kerhéro

Définitions

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen		**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)		Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	

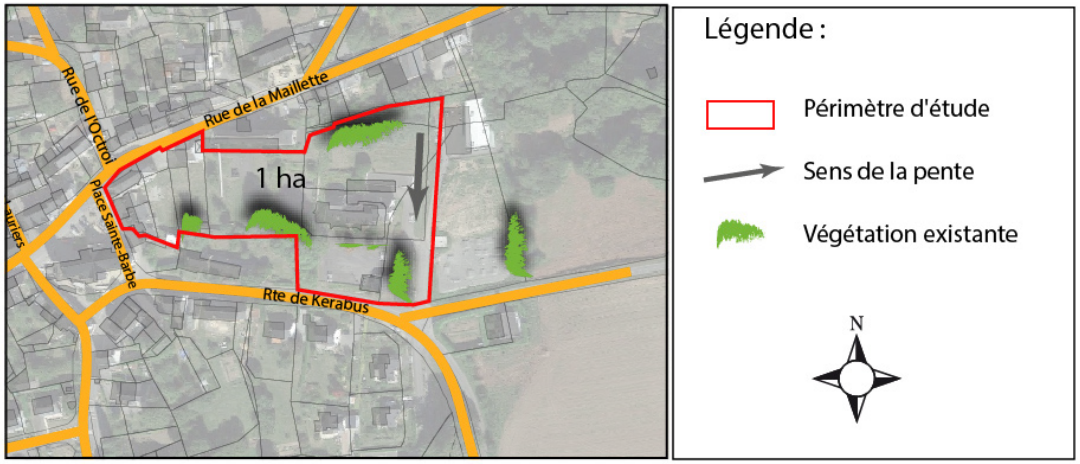
Source : CAUE 56

Orientation d'aménagement et de programmation n°1

Ilot de la Maillette

DESCRIPTION DU SITE

- Situé au coeur du bourg de MOUSTOIR-AC, ce site d'environ 1 ha est encadré par de multiples constructions plus ou moins récentes (collectifs au sud-est, ancienne chapelle à l'ouest, ancien presbytère au nord...
- Le périmètre d'étude est composé de plusieurs parcelles non exploitées.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions périphériques et de haies, le site est peu visible dans le grand paysage.



ENJEUX

- Définir une programmation d'habitat intégrée à une topographie marquée et ceinturée de bâtiment existants.
- Intégrer de l'habitat sans contraindre la lisibilité des équipements.
- Décloisonner l'îlot pour l'ouvrir et le connecter efficacement à la Place Sainte Barbe
- Définir une offre de stationnements mutalisés en coeur de bourg (résidentiels et équipements)
- Rendre lisible une liaison douce d'usages vers le bourg (redéfinition du segment de parcours du Tour du Bourg).

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- L'aménagement de l'îlot de la Maillette s'articule autour d'un programme de construction de logements et le développement d'un cadre de vie récréatif et de détente :
  - Un théâtre de verdure à l'ouest,
  - Un espace vert au nord pouvant accueillir un verger, des jardins familiaux, un barbecue collectif...,
  - Un espace de jeux à l'est (circuit cross)
- Ces aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en privilégiant les logements intermédiaires.
- La réhabilitation de la chapelle et de la construction attenante permettra la création d'un pôle multi-services.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les stationnements seront mutualisés (habitats, commerces, loisirs, pôle multi-services...).

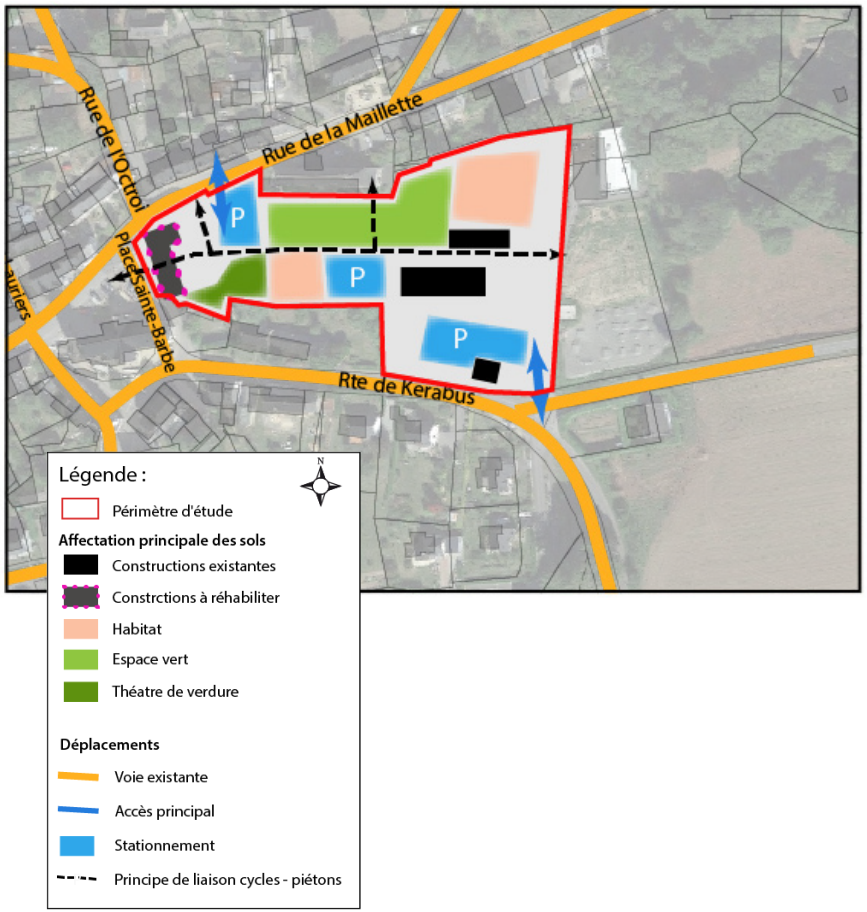
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur l'ensemble du site.
- Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible à vocation d'habitat : 1 000 m²
- Nombre indicatif de logements : 14
- Les secteurs à vocation d'habitat pourront être ouvert à l'urbanisation séparément.



Exemple d'aménagement pouvant être mis en place sur le site. Cette illustration n'a aucune valeur réglementaire (source : Atelier Minier - C.O.E.)

Orientation d'aménagement et de programmation n°2

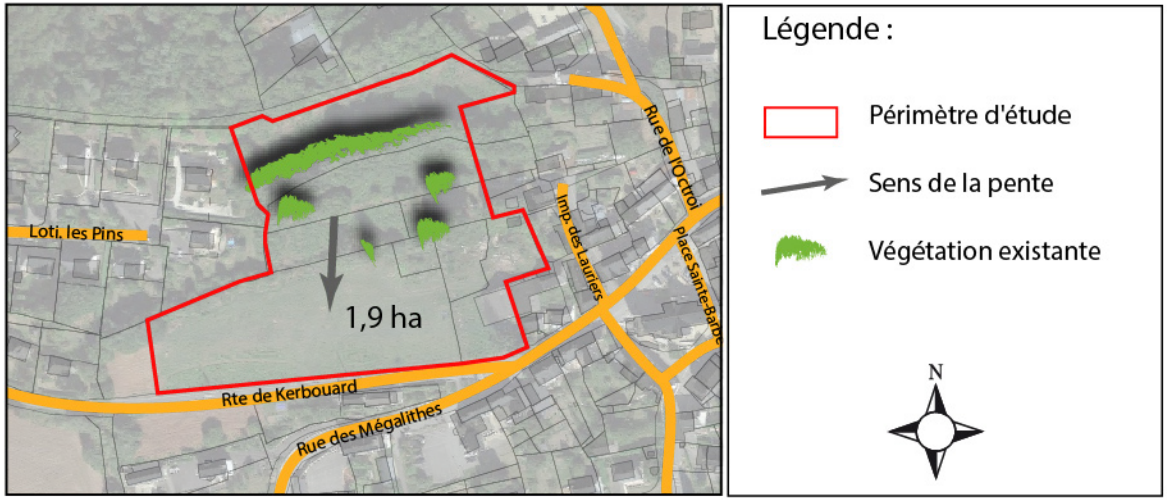
Secteur de Kerbouard

DESCRIPTION DU SITE

- Situé au cœur du bourg, ce secteur d'environ 1,9 ha est encadré par des habitations peu denses à l'est, un boisement au nord et des vieilles constructions plus denses à l'est. Accessible par la rue de Kerbouard, cet espace à la topographie marquée est enherbé.
- Du point de vue paysager, de par sa situation, le site est visible dans le grand paysage.

ENJEUX

- Définir une programmation d'habitat intégrée à la topographie marquée.
- Intégrer l'habitat sans contraindre la lisibilité des équipements.
- S'appuyer sur la trame bocagère pour composer sans traumatiser.
- Proposer une densité d'habitat de coeur de bourg sans gêner le tissu résidentiel conservé.
- Définir une offre de stationnments mutalisés dans l'îlot (résidentiels et équipements)
- Finaliser le parcours de liaison douces vers le bourg (sentier des crêtes).



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur Est à vocation principale d'habitat. Le reste du périmètre d'étude aura vocation à accueillir des équipements collectifs (école(s), cantines...). L'extremité sud-est pourra également acceuillir des commerces.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et/ou les logements intermédiaires.
- Hauteur max : R+1+C.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la rue de Kerbouard. En fonction des besoins, un nouvel accès pourra être aménagé par le sentier existant au nord (localisation sur le schéma à titre indicatif).

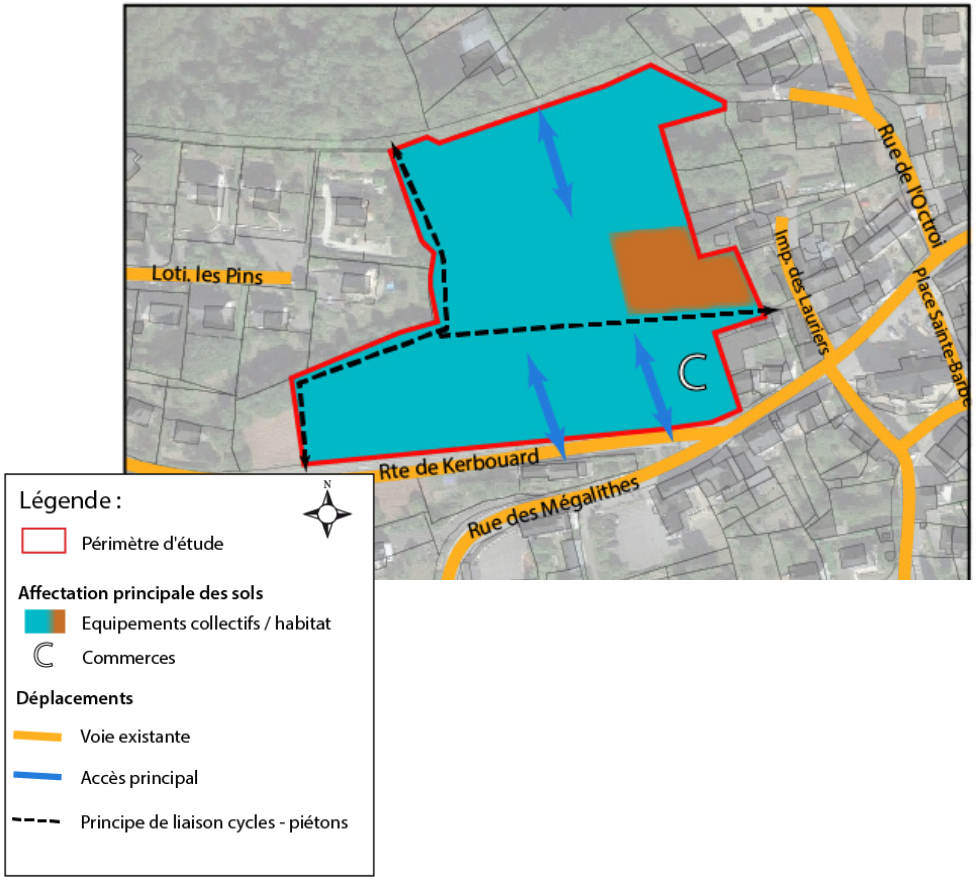
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur l'ensemble du site.
- Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Ces aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible à vocation d'habitat : 1 500 m²
- Nombre indicatif de logements : 8



Exemple d'aménagement pouvant être mis en place sur le site. Cette illustration n'a aucune valeur réglementaire (source : Atelier Minier - C.O.E.)

Orientation d'aménagement et de programmation n°3

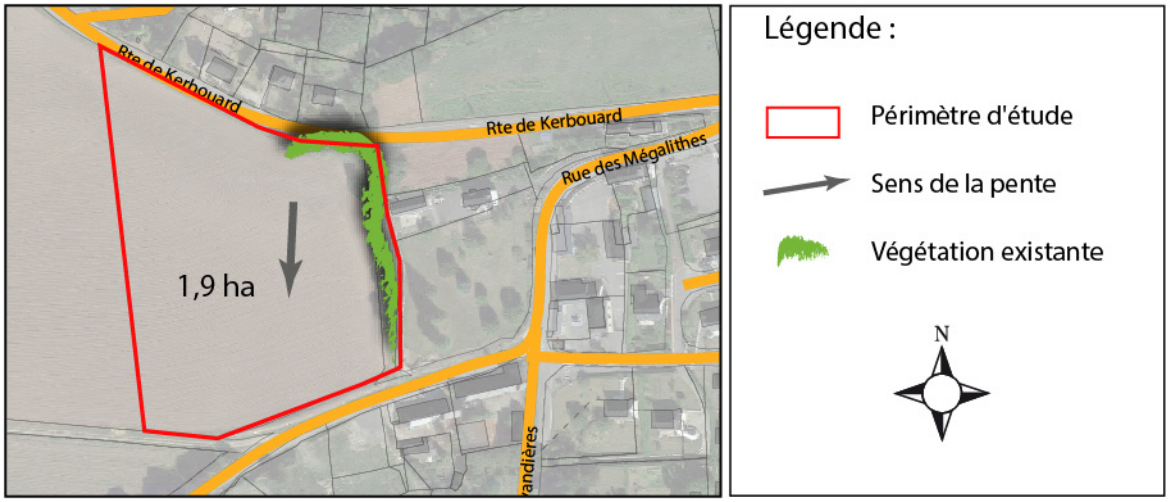
Secteur ouest du bourg

DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'ouest du bourg, ce site d'une superficie d'environ 1,9 ha possède un usage agricole.
- Le site est accessible par la rue de Kerbouard et la route de Pontcuel.
- Du point de vue paysager, le site est très visible dans le grand paysage.

ENJEUX

- Définir une programmation d'habitat intégrée à la topographie marquée.
- Anticiper les co-visibilités entre logements.
- Intégrer la programmation bâtie en ménageant les perspectives ouvertes depuis le grand paysage.
- Profiter du chemin Nord - Sud pour reconnecter les équipements scolaires.
- Traiter la fin d'urbanisation en frange du paysage rural.



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et individuelles groupées.
- Intégration du bâti dans la pente
- Hauteur max : R+1+C.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

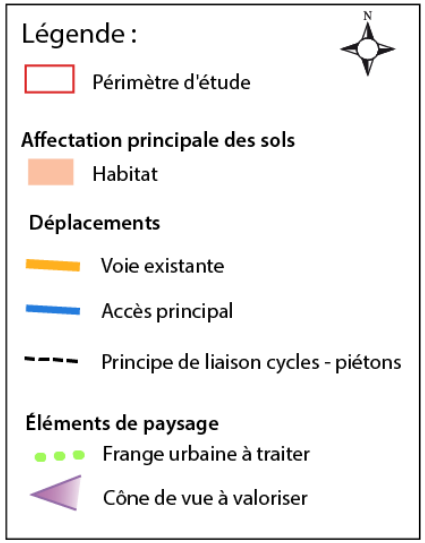
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par le nord et le sud (localisation sur le schéma à titre indicatif).
- Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- L'ensemble du secteur est connecté aux liaisons douces desservant les futurs équipements scolaires et le site de Pontcuel.

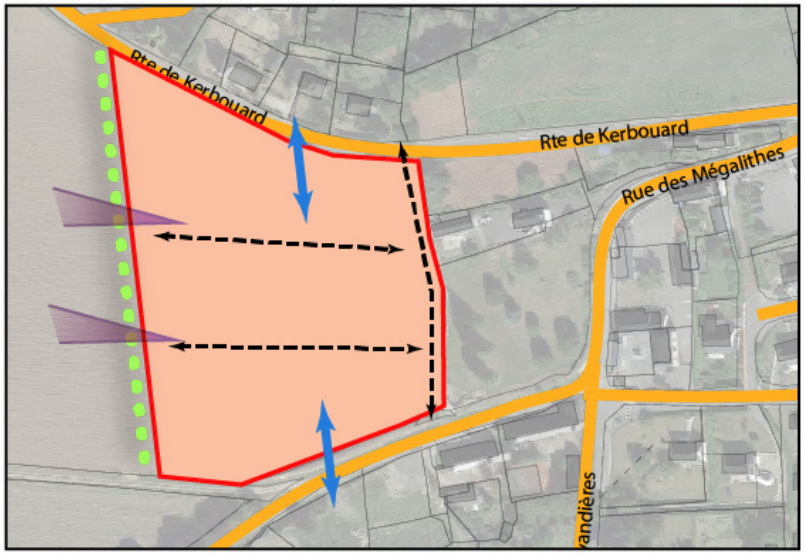
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Mise en place d'un talus planté sur les limites nord et sud.
- Un filtre à caractère bocager sera implantée en limite ouest.
- Une à deux ouvertures sur le grand paysage seront aménager en limite ouest.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,8 ha
- Nombre minimal de logements : 29
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.





Exemple d'aménagement pouvant être mis en place sur le site. Cette illustration n'a aucune valeur réglementaire (source : Atelier Minier - C.O.E.)

Orientation d'aménagement et de programmation n°4

Secteur sud-ouest du bourg

DESCRIPTION DU SITE

- Situé à la sortie sud-ouest du bourg, ces sites d'une superficie totale d'environ 3 ha peuvent être considérés comme la continuité de la zone agglomérée. Encadré au nord et à l'est par des secteurs d'habitat peu dense, ils sont composés de multiples parcelles ayant majoritairement une vocation agricole.
- Accessibles par la rue des Lavandières, ces espaces ne comportent aucune construction.
- Du point de vue paysager, le secteur est visible dans le grand paysage.

ENJEUX

- Définir une programmation d'habitat intégrée à la topographie marquée.
- Délimiter et zone de recul suffisante depuis la station d'épuration et gérer les visibilités.
- Anticiper les co-visibilités entre logements.
- Intégrer la programmation bâtie en ménageant les perspectives ouvertes depuis le grand paysage.
- Proposer une liaison douce Est-Ouest pour connecter les quartiers résidentiels en développement.
- Traiter la fin d'urbanisation en frange du paysage rural.

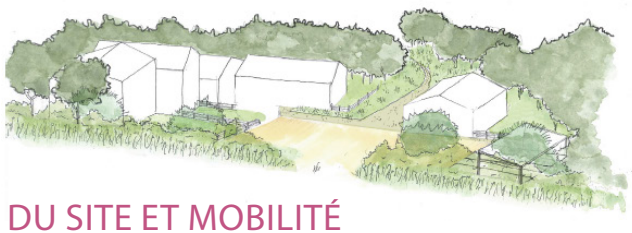
COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées.

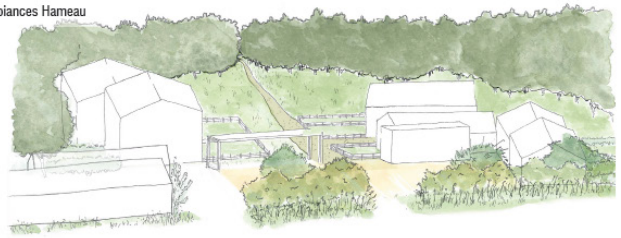
- La partie nord du secteur n°1 sera bâti sur le principe des hameaux. L'implantation rythmée des constructions semble aléatoire et s'inspire des villages d'antan et des arrières cours du centre bourg. La densité bâtie est fractionnée en volumes et s'intègre de façon douce au paysage boisé. Le stationnement s'organise en entrée de quartier sur des places regroupées, distantes de moins de 50 m des pas de portes. Chaque logement dispose de son espace extérieur privatif.

Le dédale de venelles ouvre le quartier sur l'extérieur, invite à la promenade et crée des ambiances au fil des façades et des murets...Les croisements de ces chemins dessinent des placettes, des espaces de vie, de rencontre et de partage.

Ambiances Hameau



Ambiances Hameau



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront :

- Secteur n°1 : Rue des Lavandières et Route de Pontcuel (localisation sur le schéma à titre indicatif)

- Secteur n°2 : Route de Pontcuel (localisation sur le schéma à titre indicatif)

- Secteur n°3 : Rue des Lavandières (localisation sur le schéma à titre indicatif)

- Prévoir une connexion pour les piétons entre le secteur n°3 et le Pré du Pont. Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur l'ensemble des secteurs n°1 et 2.

- Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- La continuité végétale du secteur n°1 sera confortée. Elle débouchera sur un espace vert.

- La liaison douce transversale sud sera accompagnée d'un paravent végétal.

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 2,5 ha

- Nombre minimal de logements :

- Secteur n°1 : 22

- Secteur n°2 : 9

- Secteur n°3 : 12

- Chaque secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opération d'ensemble. L'opération d'ensemble pouvant couvrir les trois secteurs.

- Il n'y a pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour l'OAP n°4.

Orientation d'aménagement et de programmation n°4

Secteur sud-ouest du bourg

Légende :

N

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3

Déplacements

- Voie existante
- Accès principal
- Voie de desserte principale
- Principe de liaison cycles - piétons
- Espace public à créer

Éléments de paysage

- Frange urbaine à traiter
- Espace vert à créer
- Continuité végétale à conforter

Exemple d'aménagement pouvant être mis en place sur le site. Cette illustration n'a aucune valeur réglementaire (source : Atelier Minier - C.O.E.)

Orientations d'aménagement et de programmation n°5 et n°6

Secteurs des Lavandières et de l'impasse des Bambous

DESCRIPTION DU SITE

- Situé au coeur du bourg, ces deux sites d'une superficie totale d'environ 5 000 m² sont encadrés par des secteurs d'habitats peu dense.
- Le secteur Est est accessible par l'impasse des Bambous. Le secteur Ouest par la rue des Lavandières. Ces deux sites n'ont pas d'usage agricole et sont actuellement enherbés.

ENJEUX

- Définir une programmation d'habitat intégrée à la topographie marquée.
- Densifier le centre-bourg.
- Conforter les liaisons douces existantes sur le secteur de l'impasse des Bambous.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et/ou individuelles groupées.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

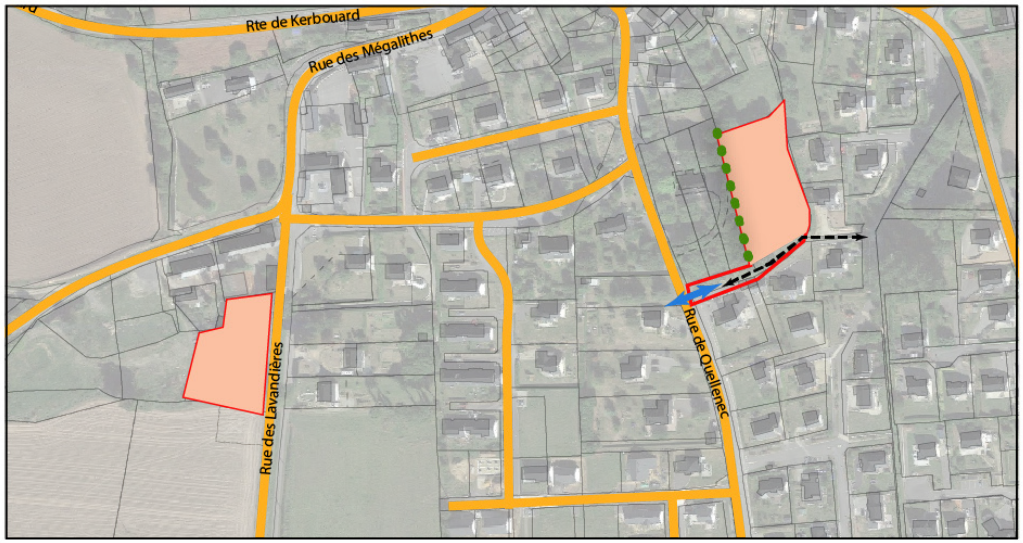
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations. Ils se feront par la rue de Quellenec pour le secteur Est et par la rue des Lavandières pour le secteur Ouest.
- Le ou les accès rue des Lavandières devra (ont) prendre en compte la sécurité routière (bonne visibilité).
- La liaison douce existante entre la rue de Quellenec et la rue des Tamaris sera conservée.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Une haie située à l'ouest du secteur de l'impasse des Bambous sera conservée.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 5 000 m²
- Nombre minimal de logements :
- Secteur Est : 4 logements
- Secteur Ouest : 4 logements
- Les secteurs ne pourront être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble.



Légende :

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Habitat

Déplacements

Voie existante

Accès principal

Principe de liaison cycles - piétons

Éléments de paysage

Haie à intégrer

Orientation d'aménagement et de programmation n°7

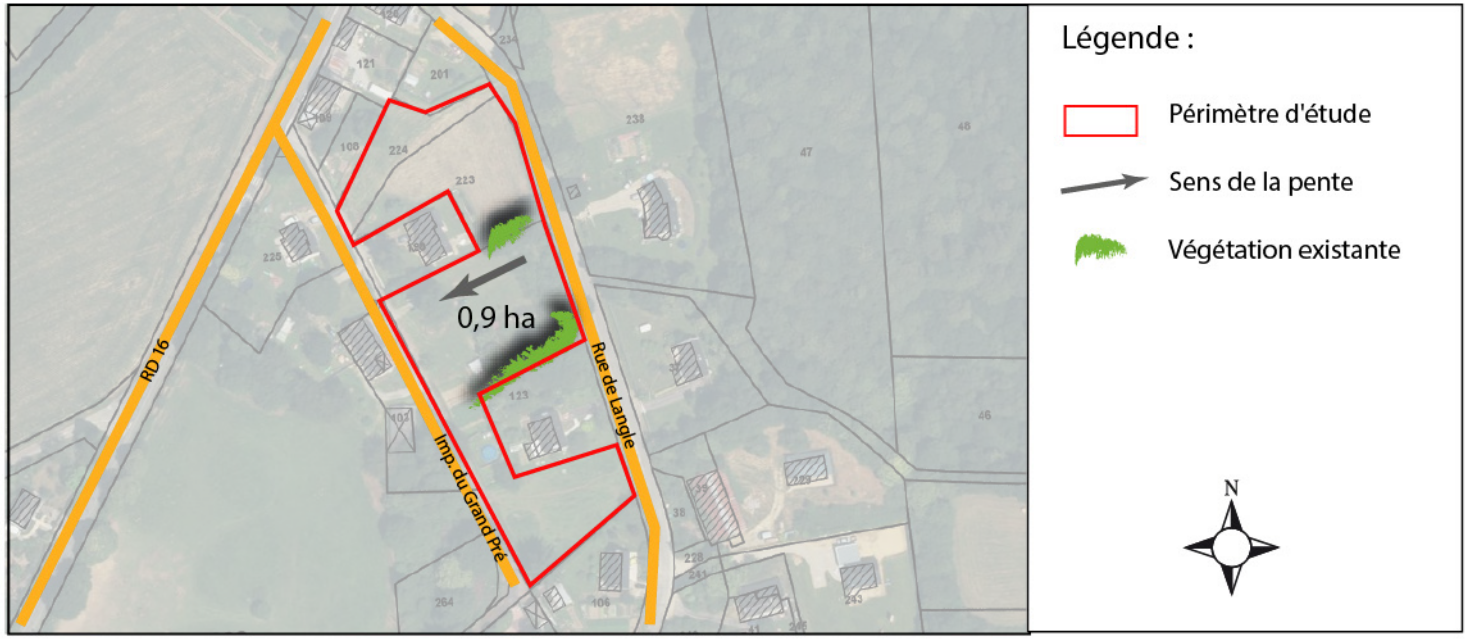
Secteur de Kerhéro

DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud du village de Kerhéro, ce site d'une superficie d'environ 9 000 m² est encadré par un secteur d'habitat très peu dense.

- Accessible par la rue de Langle et l'impasse du Grand-Pré, cet espace multi-propriété est intégralement enherbé.

- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



ENJEUX

- Densifier la zone agglomérée de Kerhéro.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et/ou individuelles groupées.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

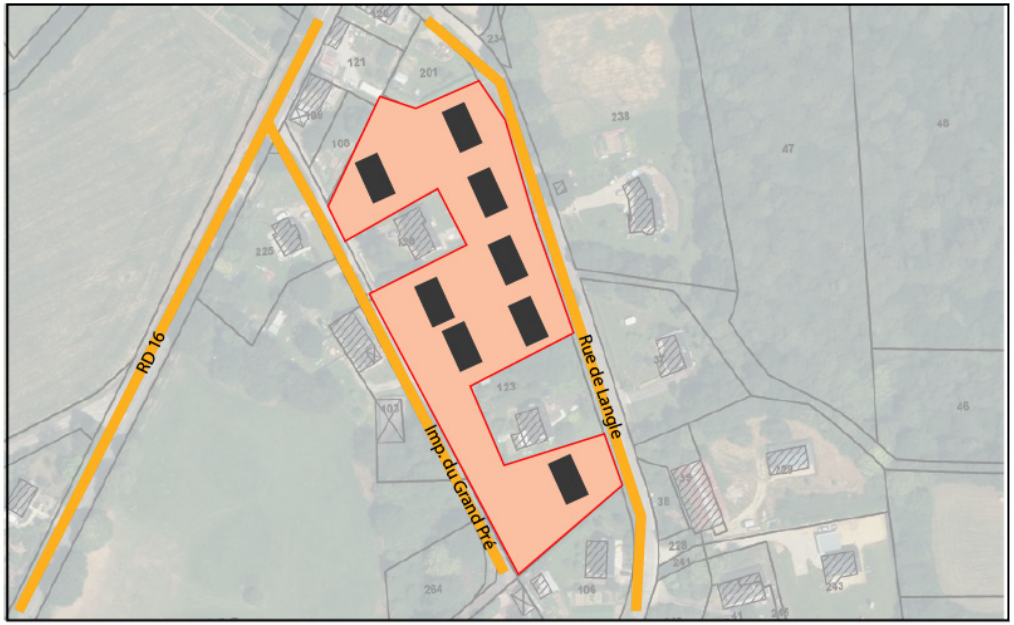
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations. Ils pourront être individuels à chaque lot.

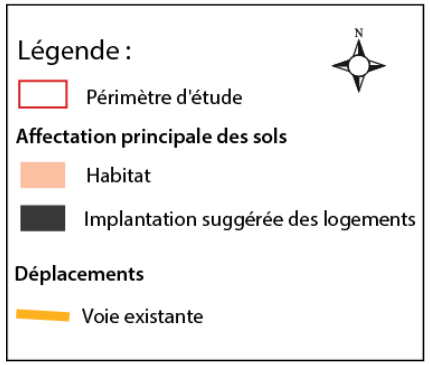
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 8 000 m²
- Nombre minimal de logements : 8





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE