

Département du
MORBIHAN

Commune de **NOYALO**

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

DOSSIER D'APPROBATION

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

PIECE N°4



Ouest am

Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

Les objectifs généraux et communs d'aménagement :.....	3
Les principes généraux à respecter :	3
Déclinaison par zone AU	6
Déclinaison par zone AU	7
1-Secteur de la Fontaine Guéhec	7
2-Secteur du Penher	10
3-Secteur de la Grée du Loc.....	13

Les objectifs généraux et communs d'aménagement :

Les secteurs d'extension de l'urbanisation, zones 1AU à vocation principales d'habitat sont destinés à recevoir l'essentiel des logements nécessaires à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et à la satisfaction des besoins du PLU, au-delà des échéances du PLH. Les trois secteurs d'extension sont les suivants :

1. Secteur de la Grée du Loc : ce secteur s'inscrit dans le prolongement des équipements scolaires et de la salle polyvalente. Il fait l'objet d'études de faisabilités. Il accueillera un programme de logements sociaux qui permettra de réaliser la totalité des objectifs assignés à la commune par le Programme Local de l'Habitat.
2. Secteur de la Fontaine : situé entre le bourg et le golfe, il est principalement accessible depuis la rue du Govelin.
3. Secteur du Penher : il est également situé en continuité du bourg, au nord de celui-ci.

Les principes généraux à respecter :

- **La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :**
 - o des petits collectifs et/ou de l'individuel groupé (40%)
 - o de l'individuel libre sur des parcelles petites à moyennes (60%)
 - o une densité minimum de 15 logements par hectare.

Les illustrations page suivantes donnent des exemples d'organisation du bâti suivant cette typologie.

- **La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière :**

Les équipements, services et activités disponibles sur la commune de Noyal sont ceux d'une commune rurale et obligent les habitants à se déplacer pour nombre de besoins. Les leviers d'action pour réduire la place de la voiture sont d'une part favoriser les déplacements doux au sein de la commune, et d'autre part, anticiper le renforcement du niveau de services des transports en commun : les opérations d'aménagement prévues par le PLU doivent intégrer ces deux éléments. Les orientations d'aménagement et de programmation sont conçues dans ce sens.
- **La mixité sociale du parc de logement sera plus précisément effective via la programmation suivante :**
 1. 12 logements sociaux sont à réaliser dans le terme du PLH (2015). Le secteur de la Grée du Loc intègre l'ensemble du programme de logements sociaux prévu par le PLH.
 2. les autres secteurs d'extension pourront accueillir des logements sociaux également ;
- **La maîtrise de la consommation des ressources sera également assurée à travers les principes suivants applicables à l'ensemble du secteur mais également à chaque projet de construction :**
 - o Le choix du terrain : orientation favorable aux apports solaires, proximité avec les équipements et services présents dans la commune.

Orientations d'Aménagement

- La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols.
- L'intégration des modes doux dès la conception d'opérations, la conception de voiries partagées, à vitesse limitée, la connexion par les modes doux entre l'opération et le bourg.
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite : les orientations pour les déplacements et notamment la mise en œuvre de voiries partagées favorisant les modes de déplacement doux favorisera l'intégration des personnes à mobilité réduite.
- La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante, la préservation de la biodiversité, une conception économe en entretien des espaces verts.
- La conception d'espaces publics permettant l'accessibilité pour tous et des usages diversifiés (jeux d'enfants, etc.)
- La limitation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public.
- Une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie et les apports solaires.

Orientations d'Aménagement

Exemple d'organisation du bâti suivant la typologie des logements

Pignon sur rue

R+1+C

Individuels groupés
Maison de ville

Garage à l'arrière de la parcelle

Traditionnel / longère
morphologie et volumétrie RDC+C

Petits collectifs

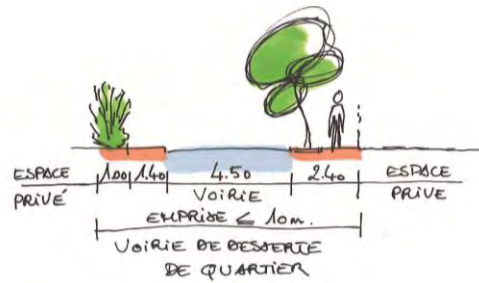
Lotis libres

Maison contemporaine
Maison mitoyenne
Maison écologique

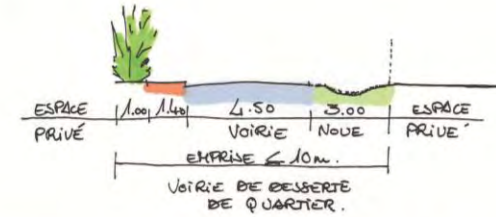
REFERENCES TYPOLOGIES

The image is a collage of photographs illustrating different housing typologies. At the top left, a row of houses with gables facing the street is labeled 'Pignon sur rue'. Next to it is a two-story house with a label 'R+1+C'. Below these are several other images: a row of houses with garages at the back labeled 'Garage à l'arrière de la parcelle', a traditional longère-style house labeled 'Traditionnel / longère morphologie et volumétrie RDC+C', a row of small collective buildings labeled 'Petits collectifs', a modern wooden house, a semi-detached house, and a house on a free lot labeled 'Lotis libres' with sub-labels 'Maison contemporaine', 'Maison mitoyenne', and 'Maison écologique'. A box on the right contains the text 'REFERENCES TYPOLOGIES'.

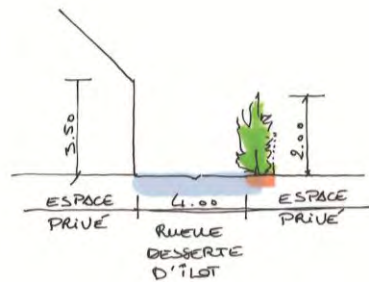
Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones AU de circulation automobiles (les distances sont données à titre indicatif).



Voie de desserte de quartier



Cour / placette



Voie de desserte d'îlot / ruelle / cour / placette



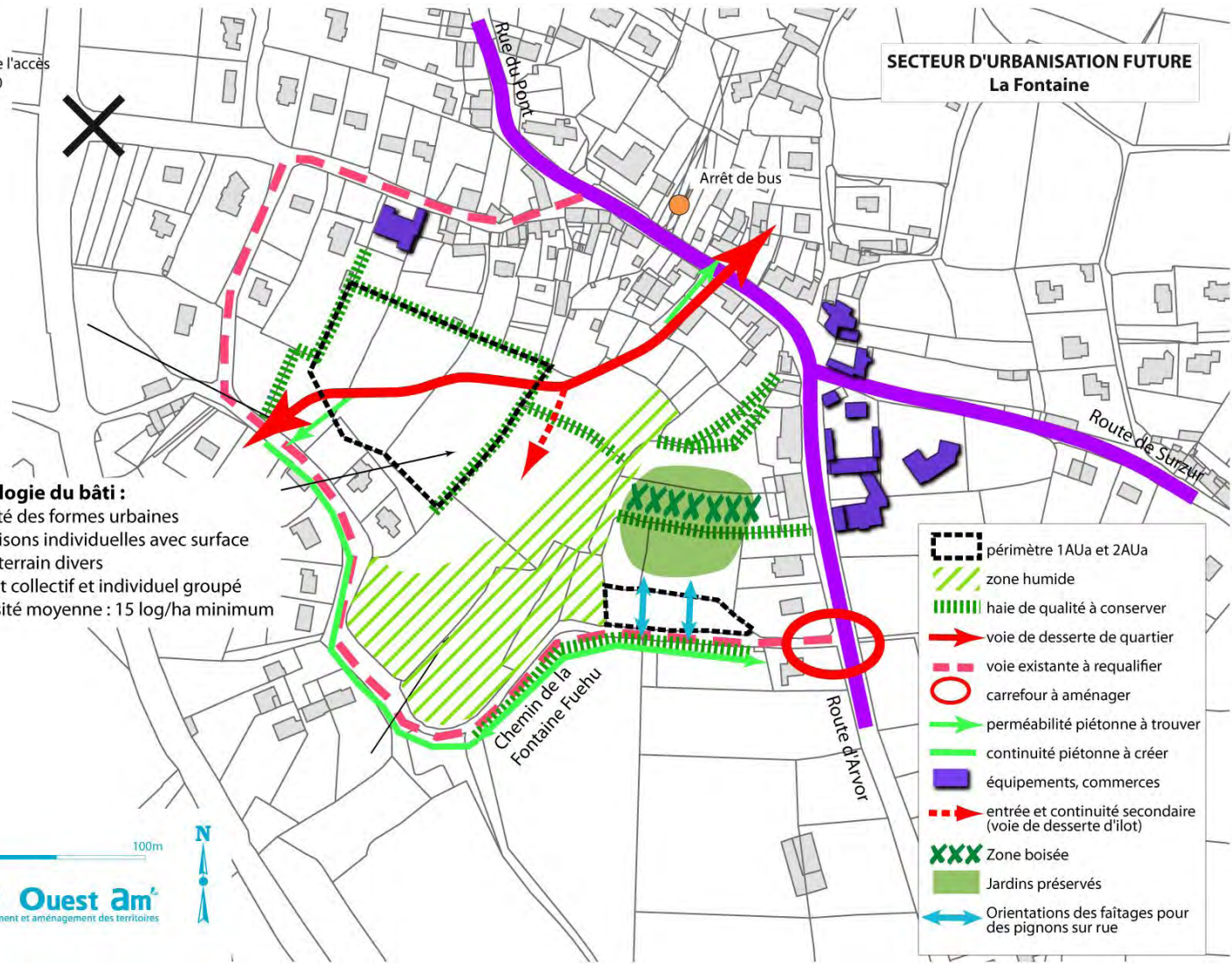
Déclinaison par zone AU

1- Secteur de la Fontaine Guéhec

A terme :
fermeture de l'accès
sur la RD 780

Typologie du bâti :

- mixité des formes urbaines
- * maisons individuelles avec surface de terrain divers
- * petit collectif et individuel groupé
- densité moyenne : 15 log/ha minimum



SECTEUR D'URBANISATION FUTURE
La Fontaine

- périmètre 1AUa et 2AUa
- /// zone humide
- ||||| haie de qualité à conserver
- voie de desserte de quartier
- - - voie existante à requalifier
- carrefour à aménager
- perméabilité piétonne à trouver
- continuité piétonne à créer
- équipements, commerces
- - - entrée et continuité secondaire (voie de desserte d'îlot)
- XXX Zone boisée
- Jardins préservés
- ↔ Orientations des faitages pour des pignons sur rue

Orientations d'Aménagement

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel : la préservation de la trame verte et bleue

Une **conception bioclimatique** des bâtiments sera recherchée notamment en profitant des apports solaires comme source de chaleur et de lumière.

Le secteur de la Fontaine Guéhec est riverain d'une zone humide s'appuyant sur un petit cours d'eau, affluent direct du Golfe. Les limites de la zone 2AUa en périphérie de la zone 1AUa devront être organisées de manière à assurer une transition naturelle avec la zone humide (Nzh) : les limites privatives seront traitées en clôtures végétalisées. **Les clôtures végétalisées ainsi que les espaces verts** privilégieront les espèces végétales autochtones en vue de favoriser la mise en place d'une trame verte entre la zone humide de la Fontaine Guéhec et le bocage présent aux abords, et notamment dans le périmètre 1AUa.

La gestion des eaux pluviales devra générer des équipements qui s'inséreront dans l'aménagement notamment en étant valorisés comme espaces verts du secteur.

Les orientations en termes de déplacements :

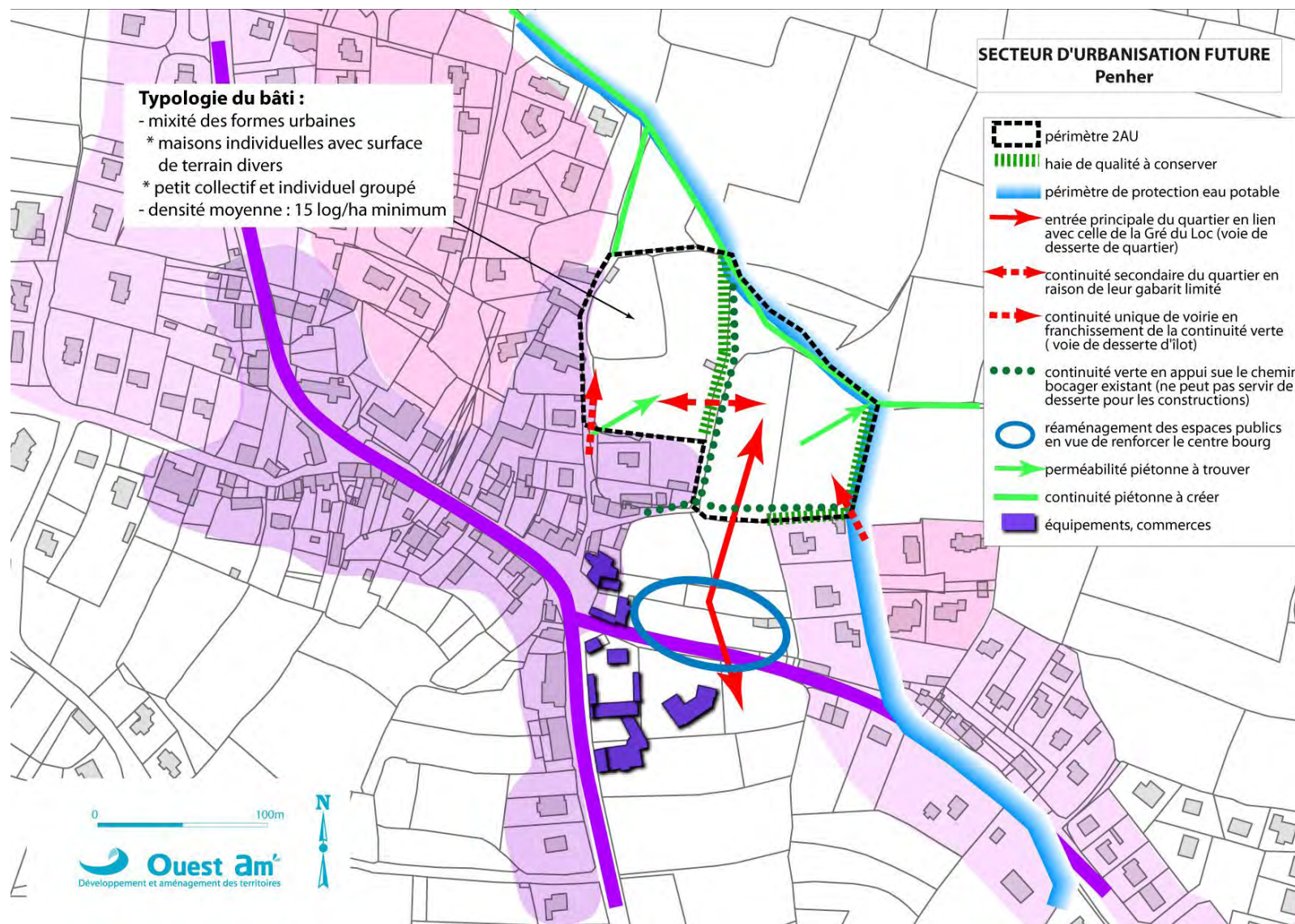
- Conformément aux dispositions du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération, les aménagements prévus en termes de déplacement visent à minimiser l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité vers l'école et vers le centre-bourg : les conditions de circulation pour les déplacements doux doivent garantir la sécurité et le confort des usagers. Le PDU prévoit aussi de renforcer le recours aux transports collectifs : le secteur de la Fontaine Guéhec se situe à moins de 300 m de l'arrêt situé à l'entrée du lotissement de Prad Costerel : l'accès à pied est aisé à mettre en place.
- La desserte automobile du secteur se fera à partir de la rue de la Fontaine Guéhec et de la rue du Govelin.
- La configuration étroite du carrefour rue du Govelin impliquent de revoir le plan de circulation de cette partie du bourg de Noyal : **un axe de desserte de quartier sera créé dans le secteur 1AUa de la Fontaine Guéhec permettant de relier la rue Sainte Brigitte et la rue de la Fontaine Guéhec et donc de générer un nouvel itinéraire ouvrant ce secteur sur le centre-bourg.**
- Le carrefour rue de la Fontaine Fuehu/route d'Arvor devient un point stratégique d'entrée d'agglomération avec la requalification de la route de la Presqu'île : le carrefour et la route d'Arvor devront être traité en conséquence, sur le modèle de ce qui a déjà été réalisé route de Surzur.
- Le profil de la rue de la Fontaine Fuehu devra être ponctuellement revu notamment pour être favorable à la circulation des piétons et des cyclistes.
- Une hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile à l'intérieur du secteur est demandée : le profil des voies sera traité différemment entre la voie de desserte de quartier matérialisée sur le schéma ci-avant et voies de desserte d'îlots qui desserviront les futures habitations.
- Les circulations douces devront permettre un accès direct et sécurisé vers le réseau existant notamment pour rejoindre les équipements et services du bourg **parmi lesquels l'arrêt de transport en commun à l'entrée du lotissement du Prad Costerel.** Ainsi l'axe de desserte du quartier devra ménager une emprise sécurisée pour les piétons et les vélos.

Orientations d'Aménagement

Les orientations en termes de logements et de mixité des formes urbaines :

- Des îlots de différentes densités bâties devront être prévus pour favoriser des mitoyennetés et donc des économies d'énergie, ainsi que l'accueil d'habitants aux attentes et aux besoins variés.
- La variabilité dans les densités se réalisera notamment dans des implantations des constructions également multiples, exploitant au mieux l'orientation sud pour les pièces de vie des logements.
- Cette offre multiple est destinée à générer une mixité sociale des logements.
- Le petit secteur constructible situé au sud-est, rue de la Fontaine Fuehu s'inscrit dans un terrain de faible profondeur : Le parti d'aménagement retenu est d'implanter les constructions en « peigne », les pignons étant implantés en façade sur rue.

2-Secteur du Penher



Orientations d'Aménagement

Il constitue le prolongement et la finalisation de l'agglomération au nord est du bourg, aux abords de l'étang de Noyal.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

La pente naturelle orientée vers le sud est favorable à une **conception bioclimatique** des bâtiments : Profiter des apports solaires comme source de chaleur et de lumière.

La limite nord est bordée de haies de grande qualité constituant un écran naturel vis-à-vis des vents orientés Nord et Est et assurant la transition avec les abords de l'étang de Noyal : ces haies s'appuient sur une crête qui délimite la ligne de partage des eaux entre l'étang et le golfe.

La conservation des haies de bord de chemin au cœur de la zone 2AU assurera le maintien de la trame verte en limitant les transformations des continuités écologiques existantes.

Les plantations au sein des opérations d'aménagement (clôtures, espaces verts) privilégieront les espèces végétales autochtones de bocage.

Les limites de la zone 2AU devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté notamment en termes d'espèces plantées et de gestion. Elles sont destinées à renforcer les continuités écologiques, à qualifier les limites de l'agglomération notamment vis-à-vis de l'espace agricole et naturel situé au nord qui correspond aux abords de l'étang de Noyal et au secteur de protection du pompage d'alimentation en eau potable de la ville de Vannes.

Les conditions d'implantation des constructions et de viabilisation devront permettre le maintien des arbres existants : les travaux devront limiter les perturbations de la végétation en place : préservation du système racinaire notamment.

La gestion des eaux pluviales devra générer des équipements qui s'inséreront dans l'aménagement notamment en étant valorisés comme espaces paysagers : utilisation de noues, d'espaces verts avec rôle d'espace tampon...Le secteur étant situé en amont de l'agglomération, le dimensionnement des volumes de rétention des eaux pluviales devra tenir compte de la capacité du réseau existant du bourg et du fait que les eaux pluviales seront rejetées dans le golfe.

Les orientations en termes de déplacements :

- La desserte automobile du secteur se fait actuellement à partir de deux voies dont le gabarit (impasse des Loriots et chemin de Penher) n'est pas suffisant pour pouvoir être considéré comme l'axe de desserte principal de ce nouveau quartier. **Une voie de desserte de quartier doit donc être aménagée depuis la route de Surzur.** Le traitement du carrefour d'entrée depuis la route de Surzur devra assurer la liaison urbaine entre ce nouveau quartier, le bourg et la Grée du Loc.
- L'arrivée de nouvelles populations sur ce secteur et sur celui de la Grée du Loc est une opportunité pour positionner ou repositionner un arrêt de transport collectif au niveau de cette entrée en concertation avec le Conseil Général et Vannes Agglomération Golfe du Morbihan, autorités organisatrices des transports.

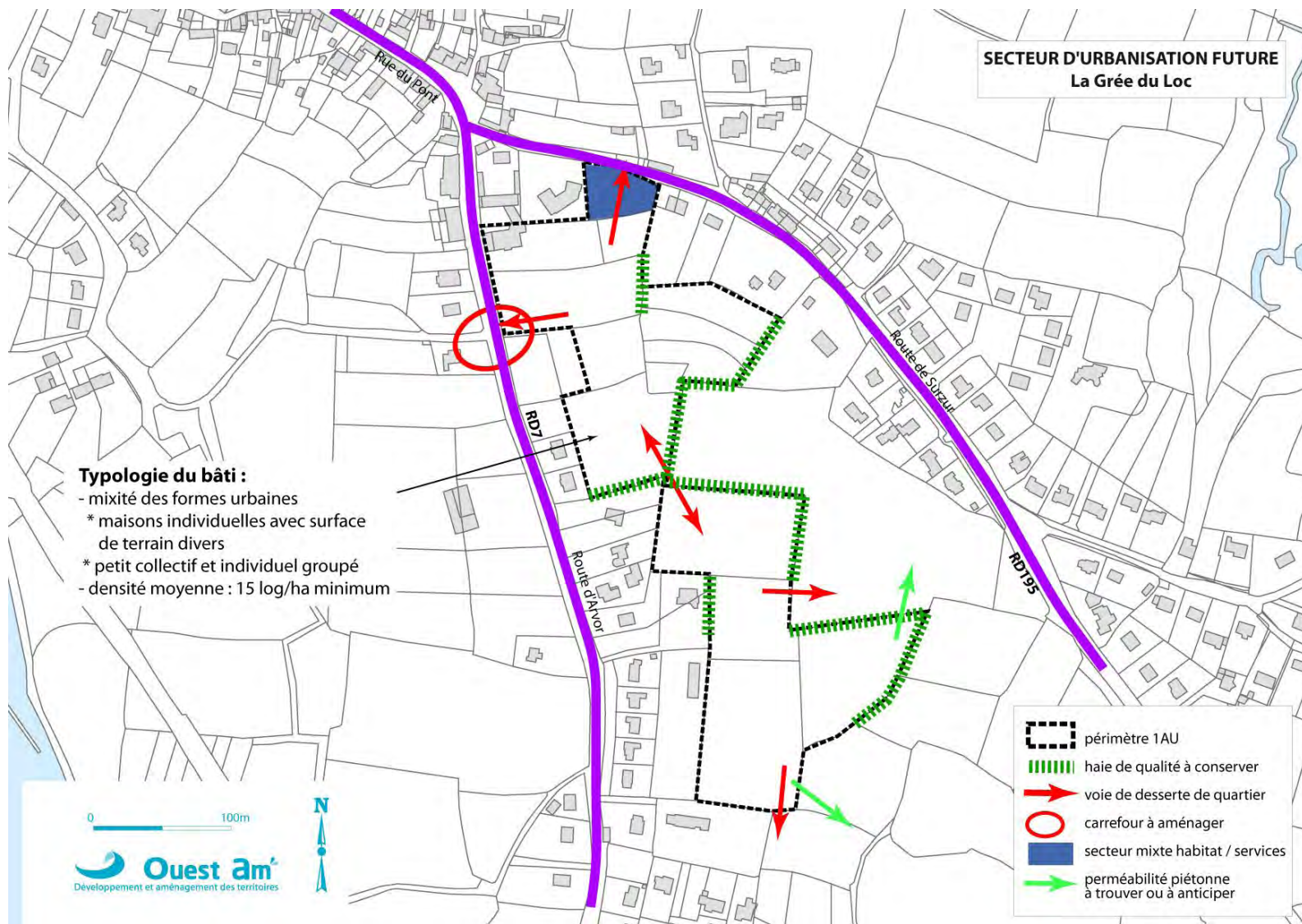
Orientations d'Aménagement

- Une hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile à l'intérieur du secteur est demandée : le profil ou gabarit des voies sera traité différemment entre voie de desserte de quartier et voies internes des différents îlots d'habitation. On pourra se reporter à l'illustration « **Principes de hiérarchisation des voies internes aux zones AU de circulation automobiles** » du présent document.
- Les circulations douces devront permettre un accès direct et sécurisé vers les équipements et le centre bourg, distants de moins de 300m. elles s'appuieront, à l'intérieur de la zone 2AU, sur le chemin existant qu'il est prévu de préserver.

Les orientations en termes de logements :

- Des îlots de différentes densités bâties devront être prévus pour favoriser des mitoyennetés et donc des économies d'énergie, ainsi que l'accueil d'habitants aux attentes et aux besoins variés. 40% du parc sera destiné aux logements collectifs et/ou individuels groupés.
- La variabilité dans les densités se réalisera notamment dans des implantations des constructions également multiples, exploitant au mieux l'orientation sud pour les pièces de vie des logements.
- Cette offre multiple est destinée à générer une mixité sociale des logements.

3-Secteur de la Grée du Loc



Orientations d'Aménagement

Il s'inscrit dans le prolongement de l'agglomération, dans l'espace stratégique situé entre les deux artères principales de l'est du bourg : la route de Surzur et la route d'Arvor.

Son organisation et ses limites doivent tenir compte de la servitude liée au périmètre de protection de l'étang de Noyalo au titre de l'alimentation en eau potable.

Les orientations valorisant le contexte physique et naturel :

Les limites de la zone 1AU sont bordées en plusieurs endroits de haies de grande qualité constituant un écran naturel vis-à-vis des vents orientés Nord et Est. Ces haies jouent déjà un rôle de régulation hydrique qui doit être conservé compte tenu des enjeux en termes de préservation de qualité d'eau auxquels est soumise la commune.

Les plantations au sein des opérations d'aménagement (clôtures, espaces verts) privilégieront les espèces végétales autochtones de bocage.

Les limites de la zone 1AU devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté notamment en termes d'espèces plantées et de gestion. Elles sont destinées à renforcer les continuités écologiques, à qualifier les limites des opérations vis-à-vis des riverains notamment.

Les conditions d'implantation des constructions et de viabilisation devront permettre le maintien des arbres existants : les travaux devront limiter les perturbations de la végétation en place : préservation du système racinaire notamment.

La gestion des eaux pluviales devra générer des équipements qui s'inséreront dans l'aménagement notamment en étant valorisés comme espaces paysagers : utilisation de noues, d'espaces verts avec rôle d'espace tampon...

Les orientations en termes de déplacements :

- La desserte automobile du secteur se fait actuellement à partir des deux axes structurants de l'agglomération : la route de Surzur au Nord et la route d'Arvor à l'Ouest. Toutefois, l'une des caractéristiques du secteur est sa forme allongée et sa situation en retrait par rapport au front déjà urbanisé le long de la route d'Arvor : les accroches de voirie sur le réseau existant sont concentrées sur la partie nord du secteur. **Une voie de desserte de quartier interne au secteur doit donc être aménagée pour le desservir dans son ensemble.** La continuité de cette desserte devra ponctuellement s'appuyer sur le périmètre de protection de l'étang de Noyalo.
- La commune considère que la délimitation du périmètre de protection sera revu à plus ou moins longue échéance : des attentes de voirie et de continuité piétonne sont donc à prévoir vers la route de Surzur depuis l'intérieur de la zone 1AU.
- Le traitement du carrefour d'entrée depuis la route de Surzur devra assurer la liaison urbaine entre ce nouveau quartier, le bourg et le secteur du Penher au nord.

Orientations d'Aménagement

- L'arrivée de nouvelles populations sur ce secteur et sur celui de Penher est une opportunité pour positionner ou repositionner un arrêt de transport collectif au niveau de cette entrée en concertation avec le Conseil Général et Vannes Agglomération Golfe du Morbihan, autorités organisatrices des transports.
- Une hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile à l'intérieur du secteur est demandée : le profil ou gabarit des voies sera traité différemment entre voie de desserte de quartier et voies internes des différents îlots d'habitation.
- Les circulations douces devront permettre un accès direct et sécurisé vers les équipements et le centre bourg.

Les orientations en termes de logements :

- Des îlots de différentes densités bâties devront être prévus pour favoriser des mitoyennetés et donc des économies d'énergie, ainsi que l'accueil d'habitants aux attentes et aux besoins variés.
- La variabilité dans les densités se réalisera notamment dans des implantations des constructions également multiples, exploitant au mieux l'orientation sud pour les pièces de vie des logements.
- Cette offre multiple est destinée à générer une mixité sociale des logements.
 - o En vue de répondre aux objectifs du PLH, 12 logements sociaux sont prévus sur le secteur 1AU de la Grée du Loc