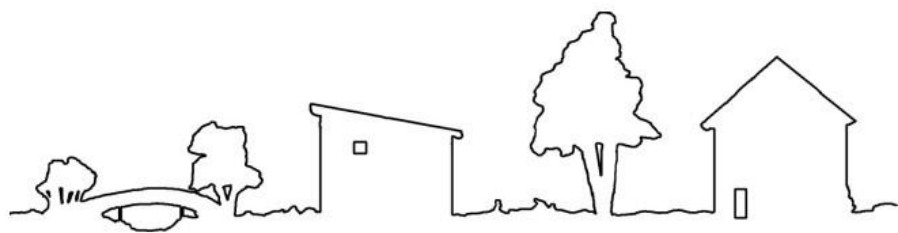




# Commune de Malansac



## 3. Orientations d'aménagement

EOL

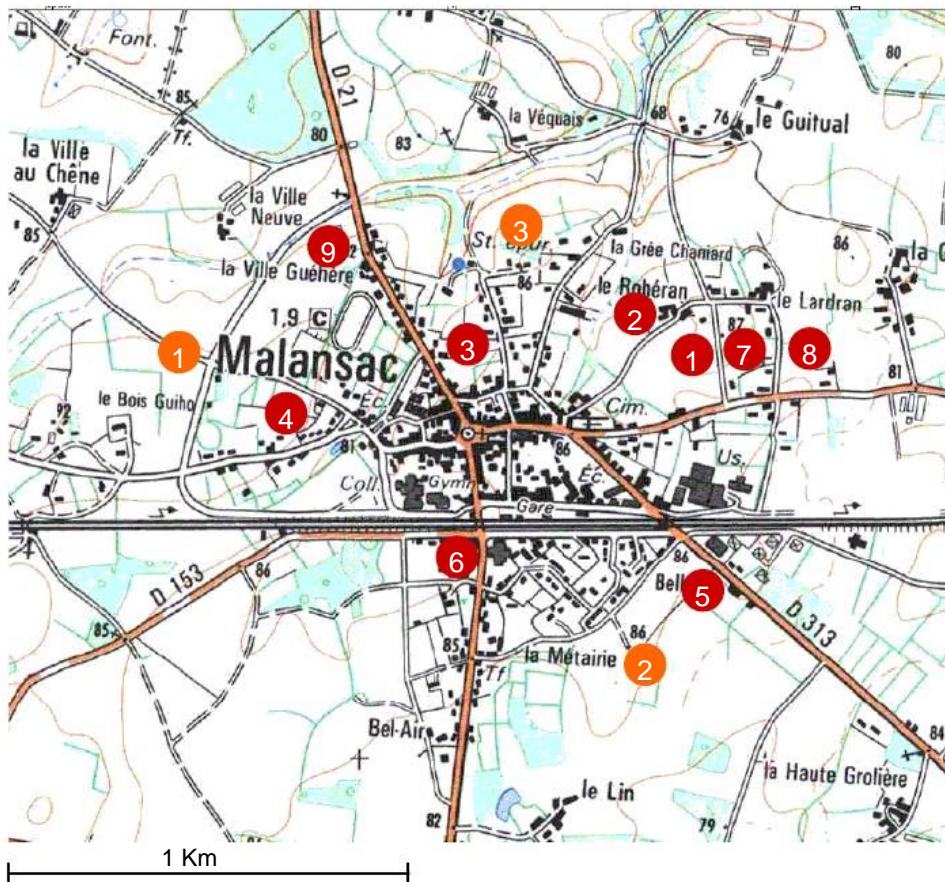


URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE





## PLAN DE LOCALISATION DES ZONES U ET 1AU AVEC ORIENTATIONS



### Les zones U :

- 1 Zone U du Fossé Blanc
- 2 Zone U de la Grée Rubis
- 3 Zone U du Nord du bourg
- 4 Zone U du Jardin d'Essein
- 5 Zone U de Bellevue
- 6 Zone U du Sud de la voie ferrée
- 7 Zone U de la Bande Chouquet
- 8 Zone U des petits prés
- 9 Zone Ubl1 Ouest du Bourg

### Les zones 1AU :

- 1 Zone 1AU du Bois Guiho Nord
- 2 Zone 1AU du Lin
- 3 Zone 1AU Nord

## LÉGENDE

Point d'accès véhicule possible : il s'agit d'une entrée-sortie possible pour les véhicules, dans la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Cet accès peut être le point de départ d'une voie de desserte interne de l'opération ou son débouché sur voie publique.

Point d'accès piéton possible : il s'agit d'une entrée-sortie possible pour les piétons, dans la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Cet accès peut être le point de départ d'une liaison douce interne, qu'elle soit existante (et à conserver) ou à créer.

Voie principale : il s'agit de la voie destinée à recevoir le plus de trafic au sein du secteur à urbaniser. A ce titre, elle intègre des dimensions plus larges que les éventuelles voies secondaires de l'opération. Sa chaussée sera comprise entre 3 et 6 m. Son tracé est donné à titre indicatif.

Voie secondaire : il s'agit d'une voie de desserte interne d'un sous-secteur de l'opération. Elle a pour vocation la desserte de quelques logements seulement. A ce titre, elle intègre des dimensions plus faibles que la/les voie(s) principale(s) de l'opération. Sa chaussée sera comprise entre 3 et 4 m 50. Son tracé est donné à titre indicatif.

Liaison douce : il s'agit de cheminements destinés aux piétons et aux cycles, qu'ils soient déjà existants ou à créer. Les liaisons douces existantes pourront faire l'objet d'un réaménagement : modification du tracé, largeur du chemin, revêtement, accompagnement. Ces liaisons devront être proportionnées aux usages qu'elles seront amenées à supporter après aménagement de la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Son tracé est donné à titre indicatif.



Voie secondaire en sens unique : Elle remplit la même fonction que la voie secondaire simple, à la différence près qu'elle ne permet la circulation qu'en sens unique, dans le sens indiqué par les flèches. La largeur de sa chaussée ne dépassera pas 4 m.



Pas d'accès véhicule possible : Ce signe signifie que l'accès véhicule par ce point est interdit, que se soit pour desservir directement un lot ou un logement, ou pour faire déboucher ou démarrer une voie de circulation véhicule.











Arbre remarquable : Comme son nom l'indique, il s'agit d'un spécimen intéressant que se soit pour sa taille, son âge, son port ou son espèce. Cet arbre doit être conservé et protégé par une implantation des constructions qui ne remette pas en cause son développement actuel et futur.

Haies/talus à préserver : Il s'agit d'éléments jouant un rôle du point de vue du paysage, de la biodiversité, ou encore patrimonial. Ils doivent être préservés dans le cadre de l'aménagement du secteur. Pour autant, la traversée de la haie / du talus est possible, pour desservir directement un lot ou logement ou pour faire passer une voie, chaque fois que le signe est présent.

Haie à créer : Cette haie à créer sera composée d'espèces locales (frênes, chênes, hêtres, ormes, noisetiers, houx). Sa hauteur sera comprise entre 1m50 et 2m, et elle ne pourra pas être mono-spécifique. Pour autant, la traversée de la haie à créer est possible, pour desservir directement un lot ou logement ou pour faire passer une voie, chaque fois que le signe est présent.



## LÉGENDE

-  **Espace vert** : Il s'agit des espaces d'agrément et espaces de loisirs prévus pour le secteur à aménager. Les orientations peuvent définir précisément sa fonction et sa surface. A défaut, l'aménageur en décidera sans que l'espace vert ne puisse être inférieur à 10% de la surface de la zone faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Ces espaces verts pourront comprendre des ouvrages de rétention tel que les noues et bassins de rétention dès lors qu'ils sont paysagés et d'un accès libre au public.
-  **Place minérale** : Il s'agira de réaliser un aménagement public dont la couverture au sol soit assurée par un dallage ou un empierrement. Ce revêtement devra être drainant, et pourra intégrer mobilier urbain (bancs, éclairage, poubelles de ville) et stationnements.
-  **Recul inconstructible par rapport à la haie** : Ce recul à pour objectif de protéger les haies et leur système racinaire. Ce recul inconstructible mesurera au minimum 2m de part et d'autre de l'axe de la haie. Il pourra être enherbé ou planté d'espèces buissonnantes locales dont la hauteur ne dépassera pas 50 centimètres.
-  **Noue enherbée** : Cette noue a pour objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ralentir leur ruissellement en surface. Elle permet donc également de diminuer le volume des ouvrages de rétention des eaux pluviales. Les noues pourront être plantées ou enherbées, et leur profondeur ne pourra excéder la moitié de leur largeur.
-  **Voie partagée** : Cette voie accueille véhicules, piétons et cycles sur sa chaussée. Elle ne distingue pas d'espace réservé à chaque catégorie d'usager mais permet au contraire la libre circulation de tous sur le même espace. La vitesse y est fortement contrainte.
-  Péri-mètre de zone U
-  Péri-mètre de zone 1AU
-  Emplacement réservé
-  Marge de recul des cours d'eau
-  Zones Humides inventoriées

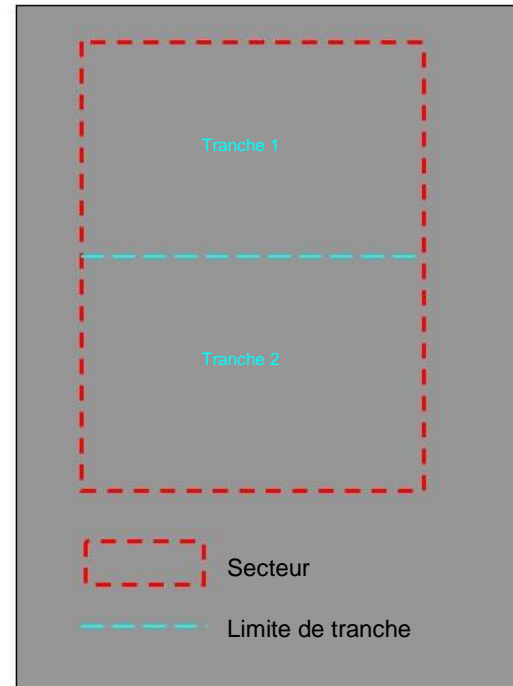


L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, présentées dans les pages suivantes, devront faire l'objet d'opérations d'ensemble.

Lorsque les orientations d'aménagement prévoient la réalisation par tranche, il devra y avoir une opération d'ensemble par tranche opérationnelle ou une opération d'ensemble portant sur la totalité des tranches.

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, ou 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.



## IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES NOUES

Les noues seront réalisées en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.





## IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES BASSINS DE RÉTENTION PAYSAGÉS

Les bassins de rétention paysagés seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



J. Orientations d'aménagement



Commune de Malansac







## IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les parkings mutualisés et parkings visiteurs seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.





## IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES LIAISONS DOUCES EN ZONE HUMIDE

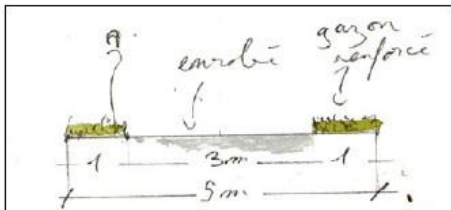
Les cheminements bordant ou traversant les zones humides seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.





## IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES VOIRIES ET CHEMINEMENTS DOUX

Les cheminements doux et les voiries seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



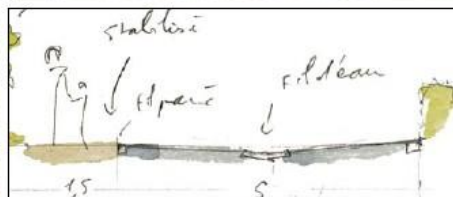
Voirie partagée



Bande béton



Dallage à joints enherbés



Grenaille ou végécôle



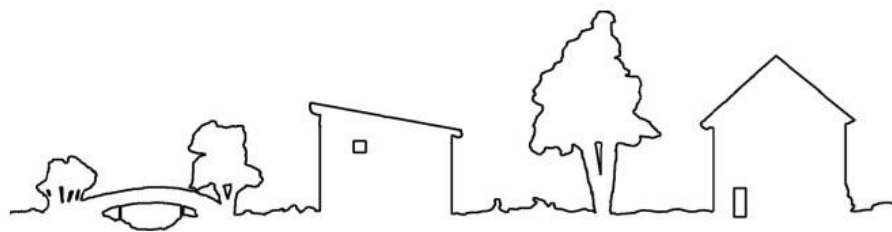
Terre-pierre engazonné



Enrobé hydrodécapé



## Les zones Urbaines (U)





# 1. Zone Uba du Fossé Blanc 13

Superficie de la zone Uba : 20 200m<sup>2</sup>

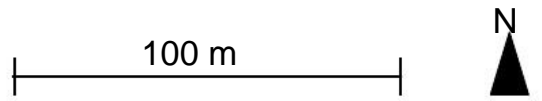
L'opération devra présenter dans chaque tranche une densité minimale de 13,5 logements /ha, soit 28 logements en tout dont 5 logements aidés.

Une noue Nord – Sud devra être réalisée, et déboucher sur un bassin de rétention paysager

La tranche 1 pourra être réalisée indépendamment de la tranche 2.

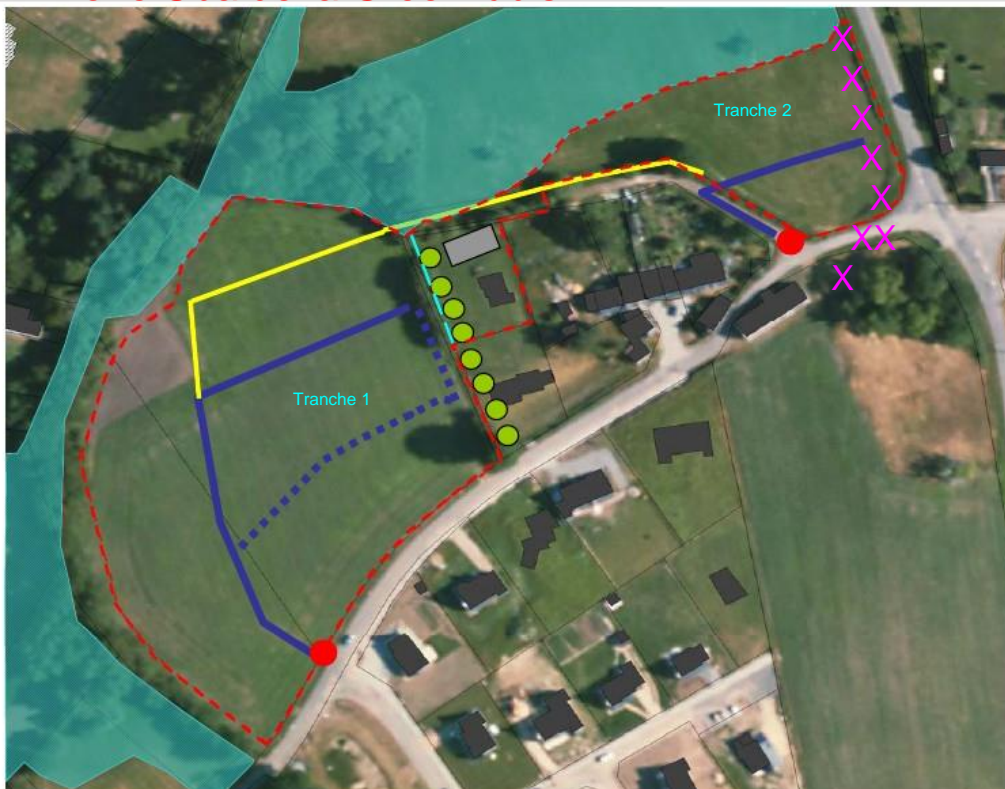
Aucune habitation ne pourra bénéficier d'un accès direct sur les voies pré-existantes (rue du Fourmiret, rue du Fossé Blanc, rue des sources).

La voie principale aura une emprise d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Les voies secondaires pourront être moins larges.





## 2. Zone Uba de la Grée Rubis



Superficie de la zone Uba : 22 690 m<sup>2</sup>

L'opération devra présenter un minimum de 25 logements, dont 5 logements aidés.

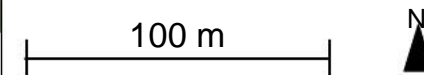
Les cheminements piétons devront être adaptés à la nature du sol.

Les habitations situées au Sud-Ouest de l'opération pourront disposer chacune d'un accès sur la rue du Fourmiret. En revanche, cela sera interdit pour la partie Est de l'opération, à l'intersection des rues du Fourmiret et de la rue des Sources.

La zone pourra être aménagée en deux tranches, une des tranches pouvant supporter seule l'obligation de réalisation de logements aidés.

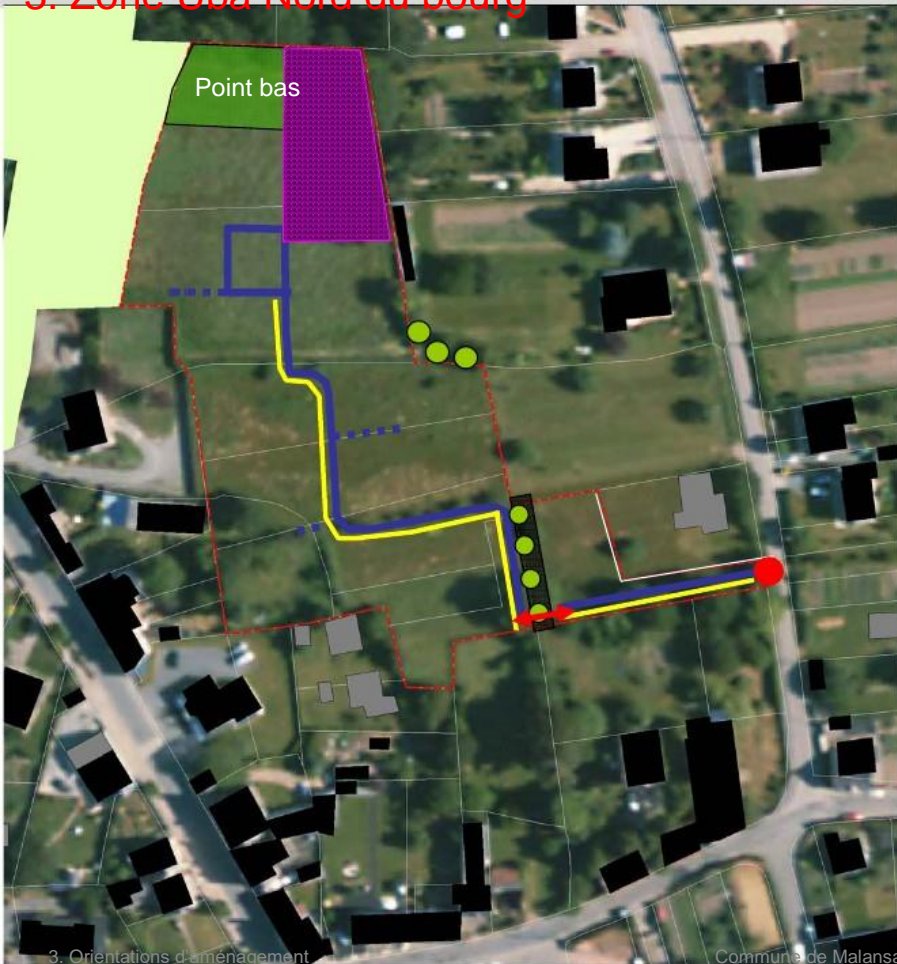
La marge de recul du cours d'eau, lorsqu'elle n'est pas constituée de zones humides ou de haies et talus, sera enherbée ou le support de revêtements perméables. Elle a été réduite à moins de 35m dans le cadre d'une étude réalisée par EGIS Eau et jointe en annexe du PLU.

L'aménagement réalisé devra permettre le maintien de l'alimentation en eau de pluie par ruissellement des zones humides voisines, afin de garantir leur pérennité.





### 3. Zone Uba Nord du bourg




Superficie de la zone Uba : 11 140 m<sup>2</sup>

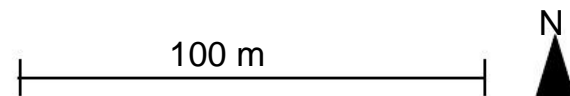
L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements /ha, soit 15 logements.

L'opération n'ayant qu'un seul point d'accès, situé sur la rue des Grées, la voirie devra intégrer un espace de retournement.

La voie principale aura une emprise d'une largeur comprise entre 4 et 6 mètres. Les voies secondaires devront être moins larges.

L'orientation Nord-Sud des bâtiments devra être privilégiée.

 L'emplacement réservé, d'une superficie de 1 001 m<sup>2</sup>, a pour but la réalisation de logements sociaux





## 4. Zone Uba du Jardin d'Essein

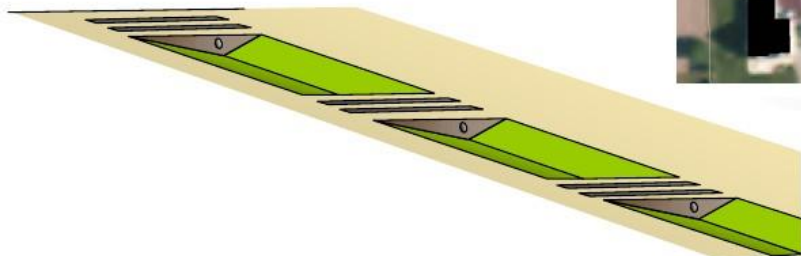
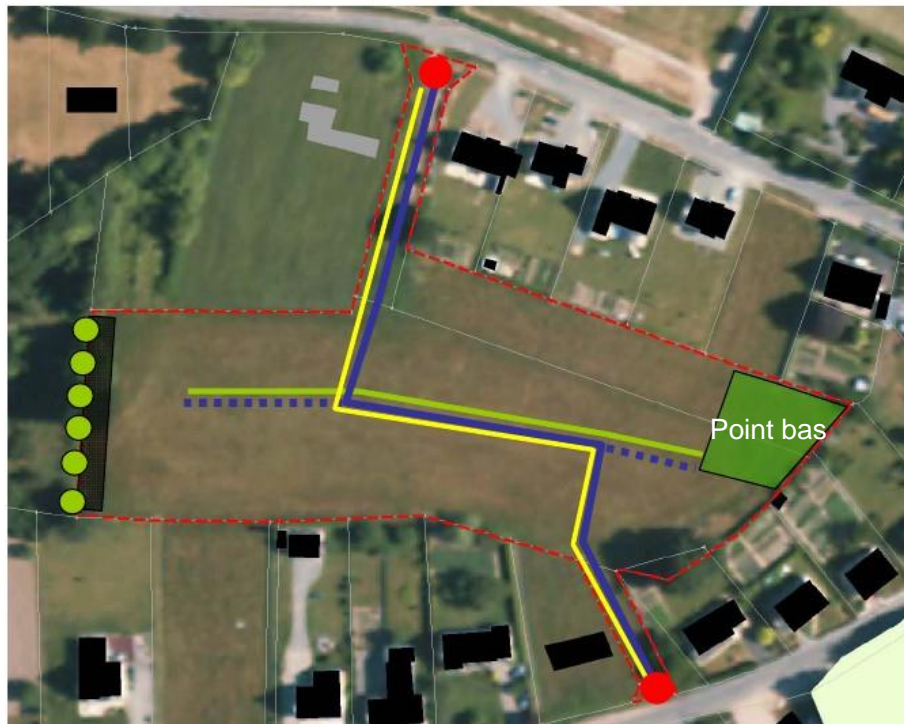
Superficie de la zone Uba : 12 280 m<sup>2</sup>.

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit 16 logements.

La voirie principale aura une emprise maximale de 4,50m. Un cheminement piéton en accompagnement sera aménagé de façon à permettre l'infiltration de l'eau.

Une noue enherbée Est – Ouest sera réalisée et débouchera au point bas dans un espace vert pouvant accueillir les ouvrages de rétention.

Cette noue pourra être fragmentée par des passages busés permettant l'accès aux parcelles destinées aux habitations, selon l'exemple suivant :







## 5. Zone Uba de Bellevue



Superficie de la zone Uba : 11 280 m<sup>2</sup>.

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit 15 logements.

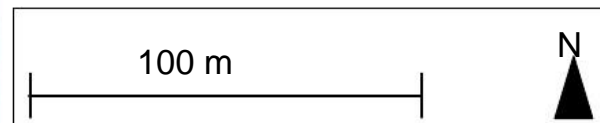
La voirie principale aura une emprise maximale de 4,00m. Les voiries secondaires qui seront créées le cas échéant pourront être moins larges. Un cheminement piéton en accompagnement sera aménagé. Il devra permettre l'infiltration de l'eau.

L'orientation Nord-Sud des bâtiments devra être privilégiée.

L'espace vert situé au point bas accueillera un bassin de rétention paysagé. Des noues pourront le cas échéant être réalisées dans la zone U.

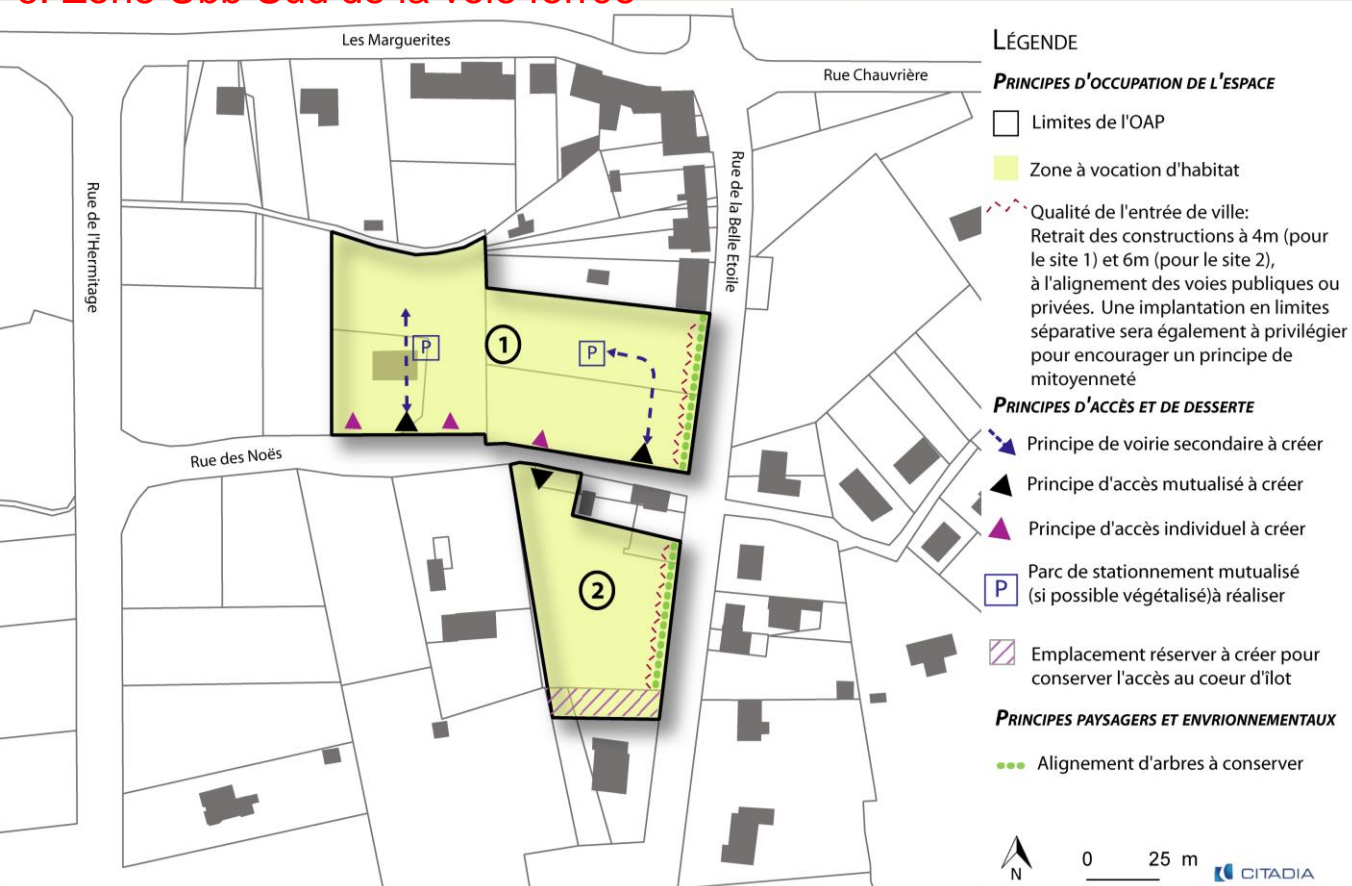
Une haie sera créée afin de réaliser une transition protégeant la zone humide. Elle sera constituée d'espèces locales (frênes, hêtres, chênes, saules, aubépine, ....).

L'aménagement réalisé devra permettre le maintien de l'alimentation en eau de pluie par ruissellement des zones humides, afin de garantir leur pérennité





## 6. Zone Ubb Sud de la voie ferrée



## OAP n°6 – Site Sud de la voie ferrée (zone Ubb) – Principes d'aménagement

### Localisation

Le secteur Sud de la voie ferrée se localise au Sud du centre-bourg de la commune de Malansac. Il marque **l'entrée de ville Sud** de la commune. Situé en continuité du centre bourg, il s'agit d'une friche qui abritait un ancien supermarché.

### Principes d'occupation de l'espace

Le site, divisé en deux entités, est à **vocation essentiellement résidentiel**. S'agissant d'un secteur d'entrée de ville, une densité moyenne est à atteindre sur l'ensemble du périmètre, de l'ordre de **15 à 17 logements par hectare**. De la même manière, une attention particulière sera à apporter du point de vue de la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Ainsi, les constructions devront respecter un retrait à 4m (pour le site 1) et 6 m (pour le site 2) à l'alignement des voies publiques ou privées. L'implantation des constructions en limites séparatives sera à privilégier pour encourager un principe de mitoyenneté.

### Principes paysagers et environnementaux

L'alignement d'arbres présent le long de la rue de la Belle Etoile **devra être conservé**, de manière à accompagner le traitement paysager du front urbain.

### Principes d'accès et de desserte

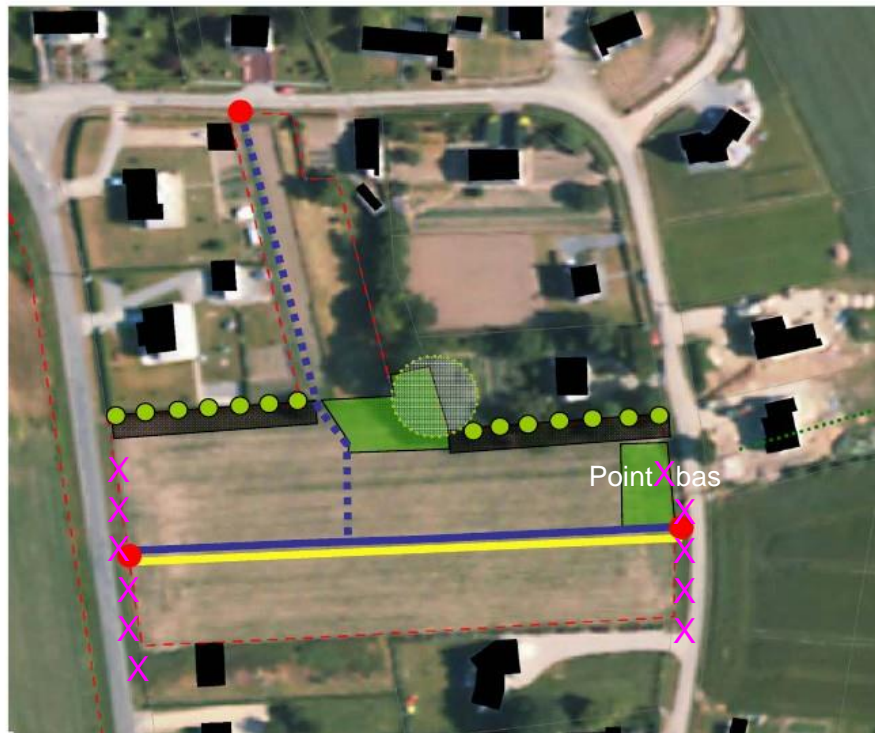
L'accès au site se fera essentiellement par la rue des Noës, pour le site n°1. Néanmoins, pour le site n°2, lorsque la faisabilité opérationnelle le nécessite, un ou des accès pourront être autorisés, mais l'accès par la rue des Noës sera à privilégier. Les dessertes internes au site n°1 se feront en impasse. Le stationnement se fera de manière mutualisée, et les parking devront être de préférence végétalisés.

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 0.9 ha environ
- Densité minimale à atteindre : 15 à 17 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 12 à 15 logements



## 7. Zone Uba de La Bande Chouquet



Superficie de la zone Uba : 10 580 m<sup>2</sup>.

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit 14 logements.

La voirie principale aura une emprise maximale de 4,50m. Un cheminement piéton sera aménagé en accompagnement de cette voie.

Les deux espaces verts pourront accueillir des ouvrages de rétention, et notamment des bassins de rétention paysagers. Une vigilance devra être apportée à la préservation du système racinaire de l'arbre remarquable.

L'orientation Nord-Sud des bâtiments devra être privilégiée.

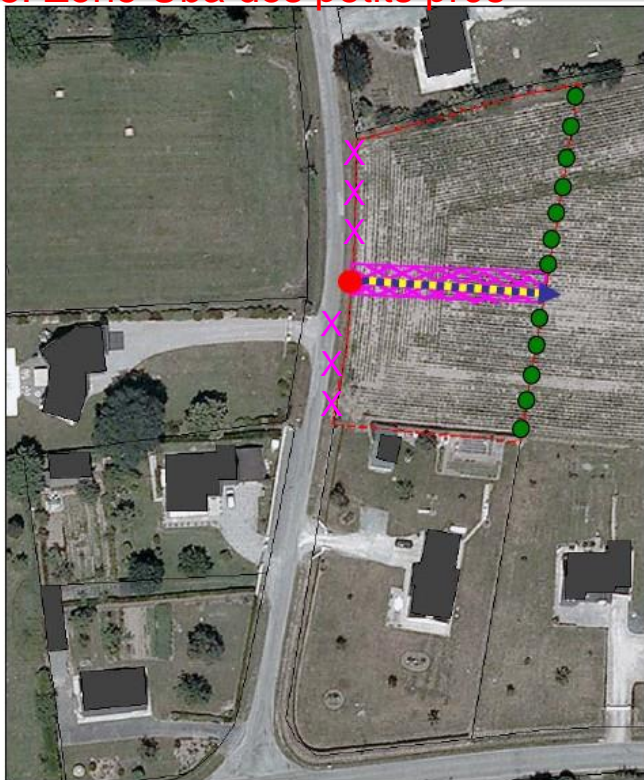
Les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative et/ou en limite sur voie.

100 m





## 8. Zone Uba des petits prés



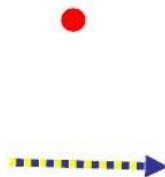
100 m



Superficie de la zone Uba : 2 645 m<sup>2</sup>.

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit un minimum de 3 logements à réaliser.

Un point d'accès unique est autorisé depuis la rue des petits prés. Il est le point de départ de la voirie interne de l'opération. Son emplacement est donné à titre obligatoire.



La voirie principale aura une emprise de 6m, réalisée sous forme de voirie partagée (piétons, cycles, véhicules). Elle se terminera par un tronçon en attente, afin de permettre un desserte future de la parcelle située à l'Est de la zone Uba.

Une haie bocagère sera créée à l'Est afin de marquer une transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

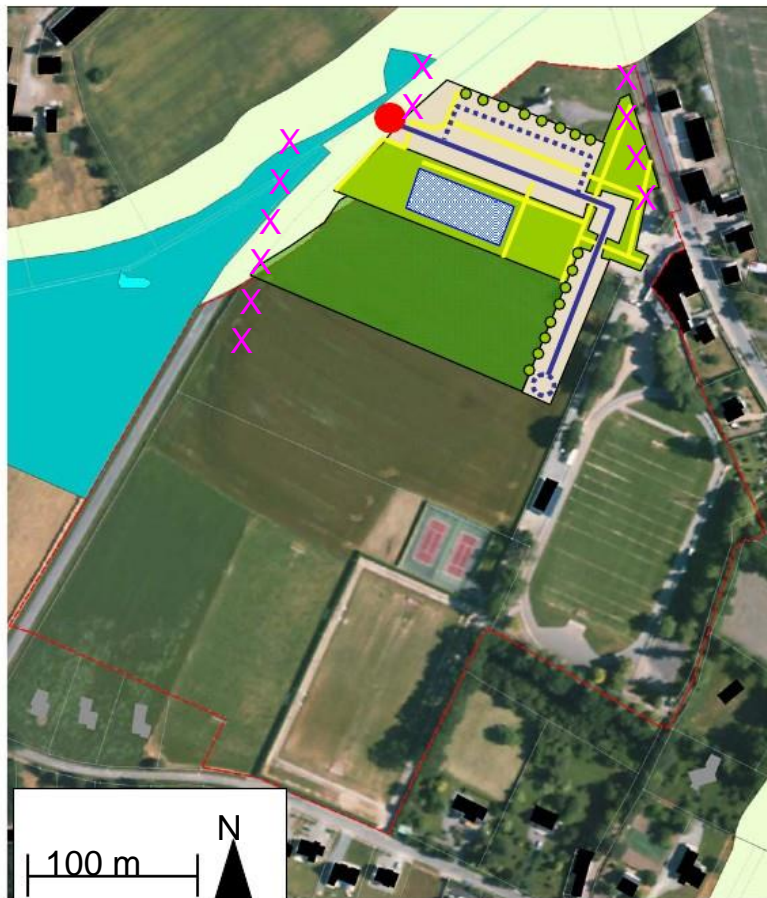
L'orientation Nord-Sud des bâtiments devra être privilégiée.



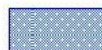
L'emplacement réservé, d'une superficie de 239m<sup>2</sup>, a pour but l'acquisition par la commune de l'emprise de la voie, qui servira également à la desserte d'un quartier à créer à l'Est dans le futur.



## 9. Zone Ub1 Ouest du bourg



Superficie de la zone Ub1 : 93 790 m<sup>2</sup>.



Emprise du projet de salle polyvalente



Prairie à réaliser en accompagnement de la salle

Les principes d'aménagement de ce secteur ont été définis par l'atelier Courchinoux dans le cadre d'une étude paysagère d'implantation du projet de salle polyvalente. Les orientations d'aménagement reprennent ces principes.

Une voie principale en équerre sera réalisée, prenant accès sur la voie de contournement du bourg. Elle desservira des stationnements.

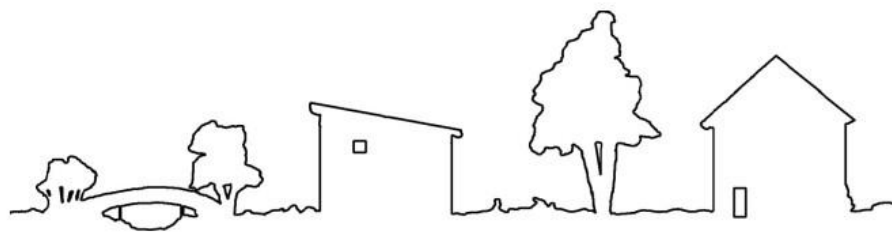
Les liaisons douces sur site seront nombreuses, permettant de traverser l'aire de stationnement, mais aussi de rejoindre la salle et la prairie.

Cette zone ne comporte pas d'objectif de densité.

L'aménagement réalisé devra permettre le maintien de l'alimentation en eau de pluie par ruissellement des zones humides voisines, afin de garantir leur pérennité



## Les zones A Urbaniser (1AU)





## 1. Zone 1AUa du Bois Guiho Nord



Superficie de la zone 1AUa : 22 000 m<sup>2</sup>.

Coefficient d'imperméabilisation maximal : 0,60

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit 30 logements dont 6 logements aidés.

Au sein de cette zone, la route de la ville aux Chênes fera l'objet d'un aménagement permettant de réduire la vitesse pour son tronçon servant de transition entre le Sud et le Nord de la zone 1AUa du Bois Guiho Nord.

Depuis la route de la ville aux Chênes, deux voies principales seront créées, une en attente en direction du Nord, l'autre vers le Sud. Elles auront une emprise comprise entre 5 et 6 mètres.

Aucune nouvelle voie ne prendra accès sur la voie de contournement du bourg. Aucune parcelle ne sera directement desservie par la voie de contournement du bourg.

L'orientation Nord-Sud des bâtiments devra être privilégiée.

Les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative et/ou en limite sur voie.

L'espace situé au point bas accueillera les ouvrages de rétention, et en particulier un bassin de rétention paysagé.

Une petite place sous forme d'espace vert sera aménagée au cœur de l'opération. Elle mesurera approximativement 200m<sup>2</sup> et pourra accueillir bancs et jeux pour enfants.

L'aménagement réalisé devra permettre le maintien de l'alimentation en eau de pluie par ruissellement des zones humides voisines, afin de garantir leur pérennité.







## 2. Zone 1AUa du Lin

Superficie de la zone 1AUa : 13 730 m<sup>2</sup>.

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit 18 logements dont 4 logements aidés.

Une voie principale en attente sera réalisée dans le prolongement de la voie qui dessert le lotissement au Nord. Elle comportera une emprise de 5 à 6 mètres de large.

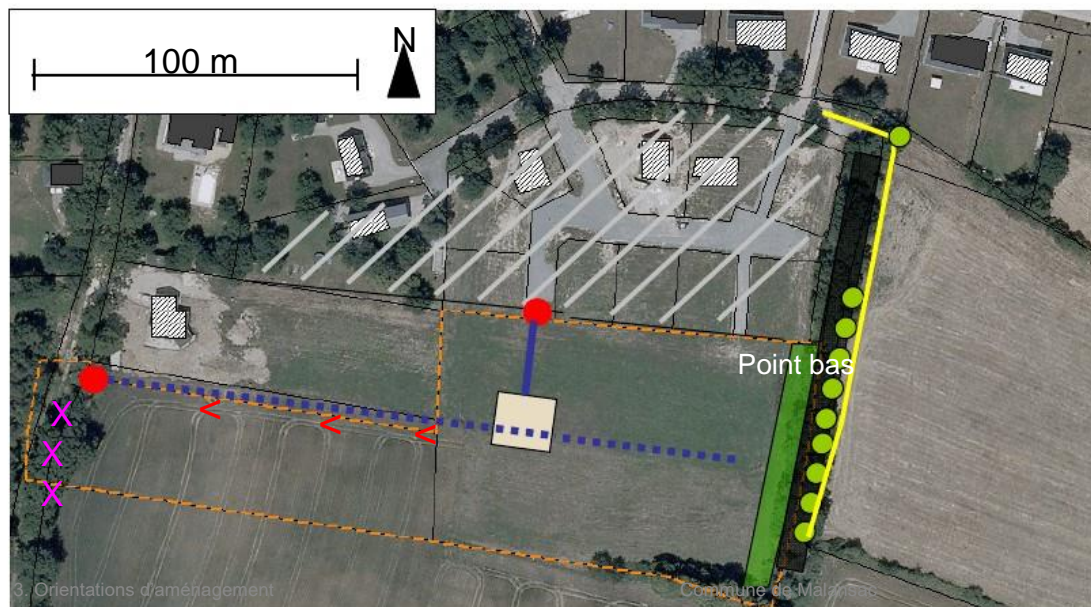
La voie secondaire le cas échéant créée sera moins large (environ 3,50m) et sera en sens unique depuis la voie principale jusqu'à la route située à l'Ouest de la zone 1AUa.

L'orientation Nord-Sud des bâtiments devra être privilégiée.

Les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative et/ou en limite sur voie.

Une placette minérale mesurant environ 300 m<sup>2</sup> devra être réalisée en accompagnement de la voie principale. Elle pourra accueillir du stationnement.

Les ouvrages de rétention seront réalisés au point bas sous forme de noues et de bassin de rétention. Une ou plusieurs noues complémentaires Est – Ouest peuvent aussi être réalisées.



La partie située à l'Est de la liaison douce n'a pas vocation à accueillir d'habitations, mais doit servir de transition avec la zone humide frontalière.

La partie hachurée au Nord de la zone 1AUa correspond à un lotissement en cours de finalisation.

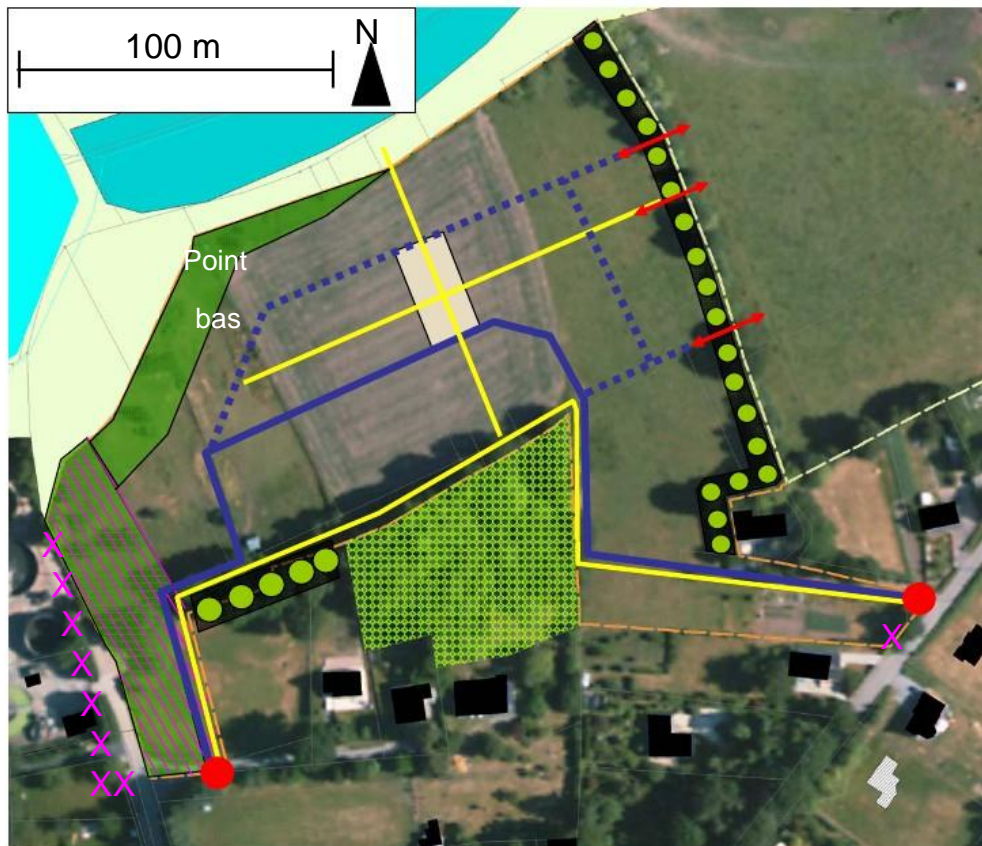
Coefficient d'imperméabilisation maximal : 0,60

L'aménagement réalisé devra permettre le maintien de l'alimentation en eau de pluie par ruissellement des zones humides voisines, afin de garantir leur pérennité



### 3. Zone 1AUa Nord

26



Superficie de la zone 1AUa : 31 650 m<sup>2</sup>.

Coefficient d'imperméabilisation maximal : 0,60

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit 43 logements dont 8 logements aidés.

La voirie principale aura une emprise maximale de 5,50m.

Le cheminement piéton le plus souvent déconnecté de la voirie, pourra emprunter l'actuel sentier agricole pour son tronçon longeant le nord de l'Espace Boisé Classé.

Une frange boisée sera réalisée à l'Ouest de façon à réduire les nuisances de la station d'épuration.

L'orientation Nord-Sud des bâtiments devra être privilégiée.

Les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative et/ou en limite sur voie.

Des noues enherbées pourront être réalisées afin de favoriser l'infiltration. Les ouvrages de rétention pluviale nécessaires seront réalisés au point bas.

Une place minérale, telle que définie dans la légende en page 4 de ce document, pouvant accueillir des jeux pour enfant, et 'une surface d'au moins 400 m<sup>2</sup> sera aménagée à proximité de l'opération d'habitat la plus dense qui sera réalisée dans cette zone.

L'aménagement réalisé devra, si la pente du terrain le rend possible, permettre le maintien de l'alimentation en eau de pluie par ruissellement des zones humides voisines, afin de garantir leur pérennité.