

COMMUNE DE MOLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION

APPROBATION

3. Notice des Orientations d'Aménagement



Espace, Aménagement et
Développement du Morbihan
B.P. 55
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à notre
Délibération du conseil
municipal du 10 décembre 2010

Le Maire

Marie-Pierre LUTHERNE
Luterne

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS « AU »

La commune de MOLAC souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation et renforcer l'habitat auprès des services, commerces et équipements collectifs existants, conformément à l'esprit de la gestion économe du territoire qui est la traduction de la notion de développement durable en matière d'urbanisme.

Le maintien d'une forme groupée autour du bourg doit permettre de mieux utiliser les infrastructures existantes (voirie, électricité, réseau téléphonique, alimentation en eau potable, évacuation des eaux pluviales) et notamment d'optimiser le périmètre retenu pour le zonage de l'assainissement collectif.

La notice des orientations d'aménagement présente les choix d'organisation et les principes à respecter pour la mise en œuvre des futurs secteurs à construire afin d'assurer la cohérence globale du développement de la partie agglomérée du bourg, et d'établir un cadre pour les interventions urbaines dans les plus grands hameaux ou les futurs secteurs d'activités économiques.

Le PLU prévoit deux grandes catégories de zones AU, celles classées 1AU immédiatement constructibles sous réserve du respect de la cohérence avec les orientations d'aménagement retenues dans cette présente notice, et les prescriptions portées au document graphique réglementaire, et celles classées 2AU qui nécessitent au moins une modification du PLU pour les rendre constructibles en raison de l'insuffisance des infrastructures pour desservir les constructions à implanter.

Dans les zones 1AU apparaissent plusieurs catégories de secteurs aux vocations distinctes:

- 1AUa, développement de l'habitat et des activités compatibles avec des formes bâties pouvant prendre un aspect similaire à la partie ancienne (maisons de ville mitoyennes, ou implantées en ordre continu) dans le prolongement du centre bourg.
- 1AUb, développement de l'habitat et des activités compatibles en périphérie de l'actuel secteur urbanisé avec une forme pavillonnaire dominante
- 1AUc, confortation résidentiel dans le grand hameau du QUINQUIZIO.
- 1AUi, développement du site d'activités exclusivement économiques
- 1AUJ, développement du pôle d'équipements de loisirs du bourg

Ce dernier secteur est prévu pour permettre la réalisation d'équipements de loisirs et de gestion des eaux pluviales des secteurs AU. Les principes d'organisation ne sont pas précisés dans la notice des orientations d'aménagement.

Les choix seront opérés par le maître d'œuvre en concertation avec la commune lors de l'établissement du programme précis de l'équipement à l'intérieur du périmètre mentionné comme emplacement réservé auprès de l'étang communal.

Dans les zones 2AU, la destination générale est l'accueil de l'habitat et des activités compatibles (commerce, équipements collectifs). Ces terrains ne disposent pas dans l'immédiat d'une capacité suffisante d'accès aux réseaux collectifs : problème d'enclavement, desserte à renforcer en électricité, eau potable ou assainissement collectif.

La mise en œuvre de l'urbanisation nécessite au moins une procédure de modification du P.L.U, afin de préciser les modalités d'aménagement et l'adoption d'un règlement. Celle-ci peut s'engager sans condition de remplissage préalable de toutes les autres zones 1AU.

PRÉSENTATION DES SECTEURS « AU » DE MOLAC

Le développement démographique de MOLAC est confirmé ; la population légale en 2006 est supérieure au résultat du recensement complémentaire réalisé la même année à partir du nombre d'habitants des maisons réalisées depuis 1999 (1224 habitants contre 1153). Le gain de population est exceptionnel avec 200 personnes en 6 ans alors que depuis les années 1960, le nombre de molacois oscillait entre 900 et 1000.

Cette évolution est favorable au maintien des hypothèses retenues par le PADD en matière d'urbanisation, avec une fourchette de 160 à 200 logements et la mobilisation de près de 16 hectares à urbaniser autour du bourg et au QUINQUIZIO, pour répondre aux besoins de façon raisonnable et compte tenu des aléas de la mise en vente du foncier.

L'extension du périmètre du zonage d'assainissement rendue possible par la mise en service en 2010 de la nouvelle station d'épuration des eaux usées du bourg (installation portée de 400 équivalents habitant à 1000) permet de répondre à cette urbanisation future et la localisation des secteurs classés 1AUa, 1AUb et 1AUI assure un raccordement au réseau collectif de l'assainissement.

Les secteurs AU du bourg (15,42 hectares) destinés au développement urbain à dominante résidentielle sont les suivants :

1. 1AUa à l'Ouest de la rue de l'étang
2. 1AUa du chemin du GRISOUIS
3. 1AUa, 1AUb et 2AU du développement Nord Est du bourg
4. 1AUb au Sud de la rue du pré Tan
5. 2AU de l'Ouest du centre bourg

Le secteur AU destinés au développement résidentiel en dehors du bourg (0,54 hectare) est :

6. 1AUc du QUINQUIZIO

Le secteur AU destinés au développement exclusif des activités (7,60 hectares) aux abords du bourg est :

7. 1AUi entre VALNAY et le BELVEDERE

Le secteur AU destinés à l'accueil des installations de sports et de loisirs du bourg (2,91 hectares) est :

8. 1AUI au Sud de l'étang communal



PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES SECTEURS « AU »

Les orientations d'aménagement sont présentées à la fois dans la rubrique « orientations » qui définit la vocation du secteur à urbaniser et précise le caractère des formes urbaines à composer, et la rubrique « principes » qui décrit de futurs équipements et liaisons à prendre en compte dans le projet d'urbanisation du secteur.

1. Secteur 1AUa à l'Ouest de la rue de l'étang

État des lieux

Secteur d'environ 1 hectare dans le prolongement immédiat de la résidence ESPACIL, il est particulièrement proche des écoles et de la salle polyvalente au Sud, et de l'étang communal au Nord.

Présence d'un petit boisement sur sa périphérie à l'Ouest

Orientations

Opportunité de poursuivre une forme d'habitat s'inspirant des maisons à étage du bourg ou avec des implantations mitoyennes comme dans la petite résidence au Sud du secteur (composition d'espaces communs à l'aspect de cour entre les habitations). Dans ce contexte la densité urbaine peut s'élever à au moins 15 logements à l'hectare.

Priorité à la réalisation de logements intergénérationnels du fait de la proximité du site par rapport aux deux écoles, voire aux commerces accessibles à pied, la localisation convient pour du logement locatif, voire en partie à caractère social.

Principes

Création d'une continuité piétonne des écoles vers l'étang sur la bordure Ouest du secteur.

Conservation de la haie à la limite du secteur au Nord.

Desserte automobile du secteur à partir de la rue de l'étang, opportunité pour casser son allure linéaire et l'agrémenter de trottoirs, nécessité de prendre en compte la continuité automobile et piétonne avec les futurs quartiers à l'Est de la rue de l'étang. L'accès direct aux habitations depuis la rue de l'étang est à encourager pour atténuer son caractère routier.

2. Secteur 1AUa du chemin de GRISOUIS

Orientations

L'avenir des terrains sur l'Est de la rue de l'étang, face au flux routier principal provenant de la rue Saint PIERRE, confirmée dans sa fonction d'accès principal au bourg, est déterminant pour marquer l'entrée dans un espace du centre bourg.

Ce site entre les écoles et les commerces paraît adapté à une opération de logements sous forme d'une petite résidence qui accueillerait des personnes âgées et des familles avec enfants, voire des locaux pour des consultations médico-sociales.

Renforcement de l'aspect urbain de l'intersection (implantations de bâtiments de 3 niveaux – rez-de-chaussée + étage + combles, en référence aux constructions avoisinantes sur le côté Est de la rue JOLLIVET), avec au total une densité du bâti d'au moins 15 logements à l'hectare sur l'ensemble du secteur 1AUa.

Principes

L'intersection des rues Saint PIERRE, de l'étang, et JOLLIVET doit devenir une véritable place urbaine avec une réduction des chaussées qui contribuera à sécuriser la circulation des piétons notamment vers les écoles

Poursuite du programme d'aménagement des espaces publics commencés autour de l'église et de la mairie.

Possibilité d'organiser une perméabilité piétonnière Est/ouest (chemin de GRISOUIS – rue Saint PIERRE), opportunité de conserver les arbres qui bordent le chemin de GRISOUIS.

3. Secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUI et 2AU du développement Nord Est du bourg

État des lieux

Secteur assez plat comportant une légère déclivité vers le Nord (partie drainée par le plan d'eau communal), l'ensemble ouvert visuellement à un usage agricole.

Orientations

Les principes de développement de l'urbanisation retenus dans le PADD ont orienté principalement la croissance du bourg vers le Nord Est entre la rue de l'étang et le chemin de GRISOUIS.

La composition de ce nouveau secteur résidentiel pourra alors s'ouvrir vers l'espace vert naturel et de loisirs situé près de l'étang communal au Nord.

La localisation de ce pôle permet une mise en relation aisée avec la voie verte (passage du circuit de randonnée assurant la liaison entre la voie verte et le bourg à travers un secteur boisé)

Principes

En matière de voies automobiles et de cheminements piétonniers, les localisations restent aléatoires et donc indicatives si l'on se réfère à l'illustration qui accompagne cette présente notice. Seul l'accès motorisé à l'extrémité Est du secteur, après le cimetière peut être confirmé, elle correspond à un ancien chemin d'exploitation.

L'aménagement du quartier nécessitera la création de voies permettant une bonne accessibilité depuis la rue de l'étang, le chemin de GRISOUIS et la route de PLEUCADEUC (rue Sainte ANNE), sans pour autant composer un axe de transit.

Les voies auront un rôle urbain de desserte locale des riverains, elles éviteront un tracé trop rectiligne qui favorise la prise de vitesse des véhicules.

Les circulations piétonnes et cyclables sont à privilégier, elles doivent mettre en évidence la présence du pôle vert sportif et de loisirs dans le secteur à urbaniser. Dans les déplacements quotidiens, il ne faudra pas négliger les circulations douces des habitants du quartier vers les écoles et les commerces du centre bourg.

La conservation des haies existantes est mentionnée dans le document graphique réglementaire du PLU, notamment pour fixer la limite entre le secteur agricole et l'extension future du bourg (2AU).

4. Secteur 1AUb au Sud de la rue du pré Tan

État des lieux

A l'extrémité Sud de la zone urbaine du bourg, le plateau s'achève et la pente du terrain s'amorce vers le Sud Ouest. Le secteur est au contact du coteau qui domine la vallée de l'ARZ, et il possède de belles lignes bocagères dignes d'intérêt qui matérialise une limite paysagère.

Orientations

L'urbanisation récente sous forme pavillonnaire en bordure de la rue du pré TAN peut être légèrement renforcée à l'arrière sur une bande de terrain, en restant en retrait de l'amorce du coteau.

Principes

L'accès automobile au secteur 1AU est à organiser depuis la rue du pré TAN. Le périmètre constructible est délimité en fonction du zonage d'assainissement collectif qui peut être mis en œuvre de façon gravitaire sur cet ensemble foncier plus vaste mais qui s'étend vers la vallée de l'ARZ.



Rue du pré Tan

5. Secteur 2AU du bourg

A l'Ouest du centre bourg

L'extension de l'urbanisation peut s'envisager en greffe sur le bâti ancien du bourg et en reconversion des anciens bâtiments agricoles, mais une accessibilité alternative au passage par la rue DANIEL ou son élargissement est à opérer au préalable. Le périmètre est à maintenir à long terme. Il faut noter un recul au Sud, du fait de la présence des lagunes de traitement des eaux usées (réglementation sanitaire).

6. Secteur 1AUc du QUINQUIZIO

État des lieux

Un terrain de 5000 m² occupe l'intersection des voies communales 217 et 216 au Nord du QUINQUIZIO. Il est donc encadré par les deux voies sur ses bordures Ouest et Nord, de plus il est mitoyen de deux terrains bâtis. L'intérêt agricole est nul, et l'environnement visuel résolument urbanisé.

Orientations

Le classement de type AU est retenu pour optimiser l'utilisation du terrain et rendre obligatoire la réalisation d'une opération groupée d'aménagement comportant au moins 5 lots ou 5 logements. L'aptitude des sols donne un classement à contrainte forte pour l'assainissement individuel, il faudra donc prévoir des surfaces suffisantes pour la réalisation des ouvrages nécessaires.

Principes

La topographie est favorable à une implantation des habitations privilégiant une large ouverture vers le Sud.

7. Secteur 1AUi d'accueil des activités économiques

État des lieux

La commune souhaite préserver les capacités d'accueil d'entreprises pour développer localement des emplois et table sur l'amélioration de la liaison routière VANNES-REDON (RD 775 à 2 fois 2 voies au Nord de QUESTEMBERG) pour affirmer l'intérêt de sa localisation sur la route bleue, entre 2 voies express (RN 166 VANNES-PLOERMEL au Nord de son territoire). Le nouveau site retenu est localisé entre l'entreprise SONAFLEX au Nord et le secteur urbanisé du BELVEDERE en bordure de la RD 5

La majeure partie des terrains est en friche et commence à se boiser.

Principes

Sa desserte s'effectuera sur la base des voies communales existantes. Une voie publique relie la route du COURS au quartier du BELVEDERE. Il n'est pas nécessaire de créer de nouvelles voies, pas même avec la RD 5

La ligne d'arbres le long de la RD5 est à conserver pour réduire l'impact des bâtiments futurs dans le paysage, la marge de recul des constructions peut être portée à 20 mètres de l'axe de la voie comme pour le reste du secteur urbanisé du BELVEDERE.

Les sites d'activités existant et futur ne sont pas raccordables à l'assainissement collectif.