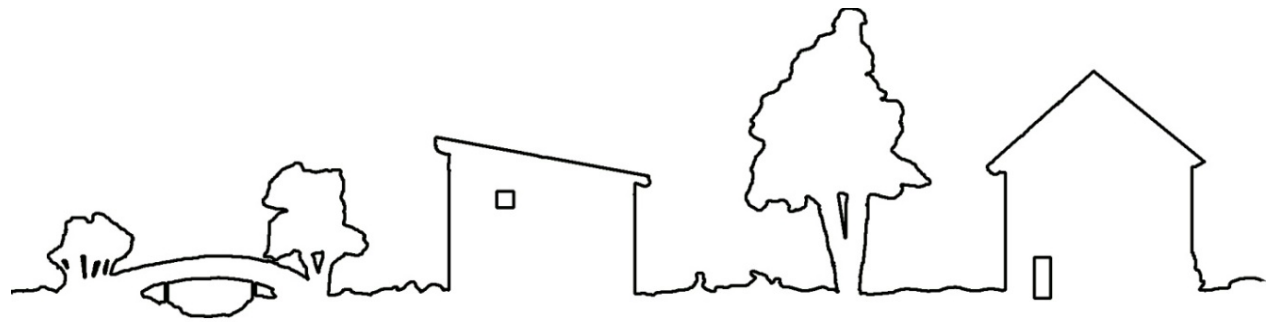


Commune de Malansac



3. Orientations d'aménagement

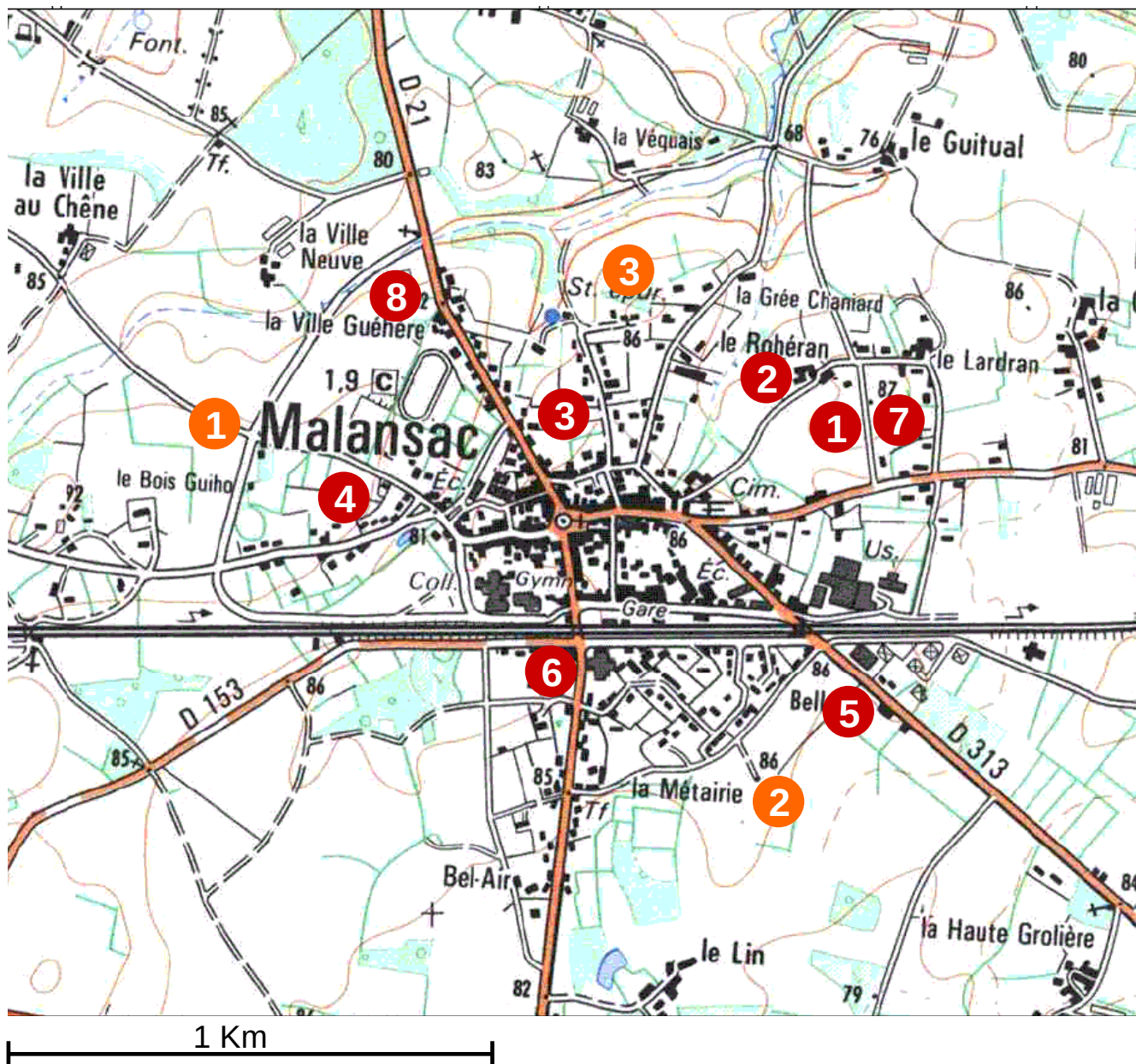
EOL

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 mars 2012

Le maire,



Arrêt



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 Ubl1 Ouest du Bourg

Les zones 1AU :

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

LÉGENDE

4

- 

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.
- 

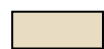
Arbre remarquable : Comme son nom l'indique, il s'agit d'un spécimen intéressant que se soit pour sa taille, son âge, son port ou son espèce. Cet arbre doit être conservé et protégé par une implantation des constructions qui ne remette pas en cause son développement actuel et futur.
- 

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.



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.



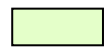
Périmètre de zone U



Périmètre de zone 1AU



Emplacement réservé



Marge de recul des cours d'eau



Zones Humides inventoriées

LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

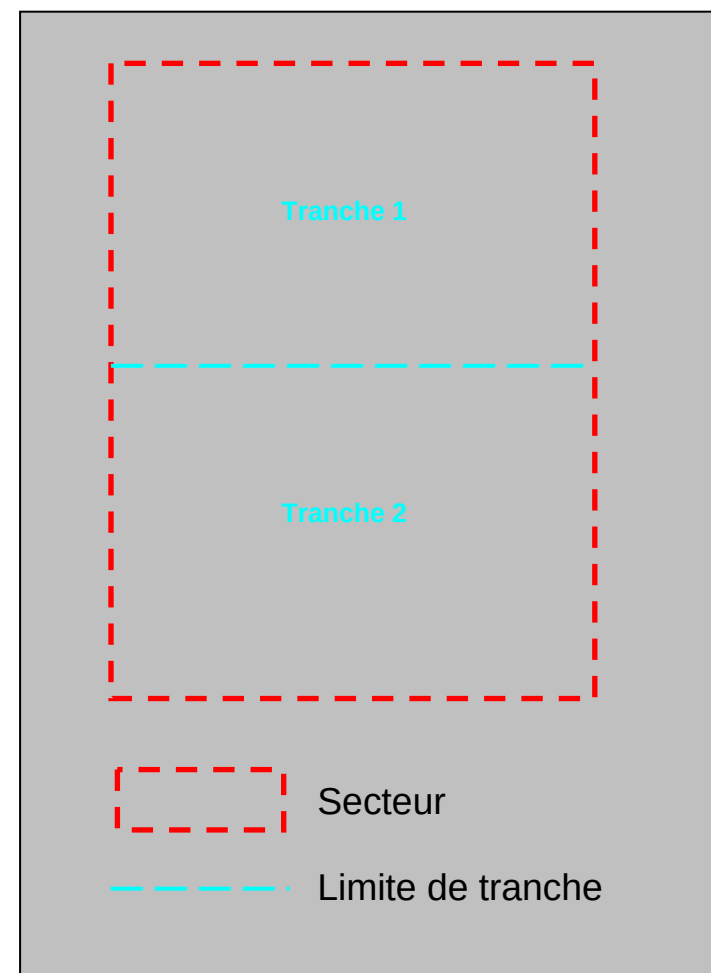
6

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 :

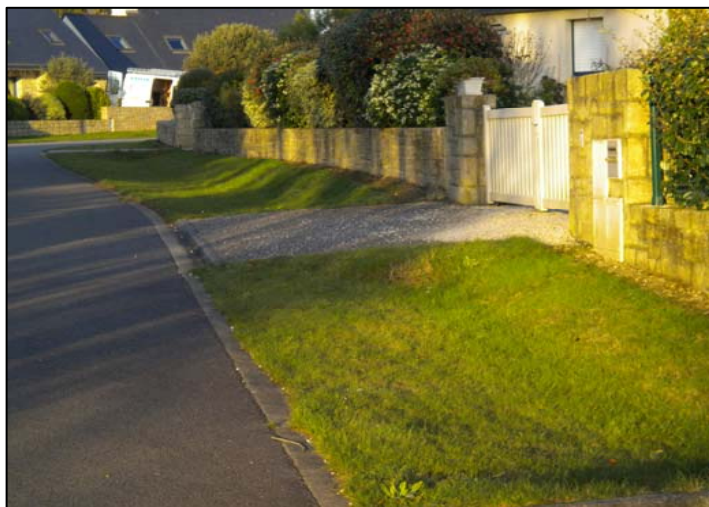
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'orientation d'aménagement, ou d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette 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

7

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



IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES BASSINS DE RÉTENTION PAYSAGÉS

8

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



IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES AIRES DE STATIONNEMENT

9

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

10

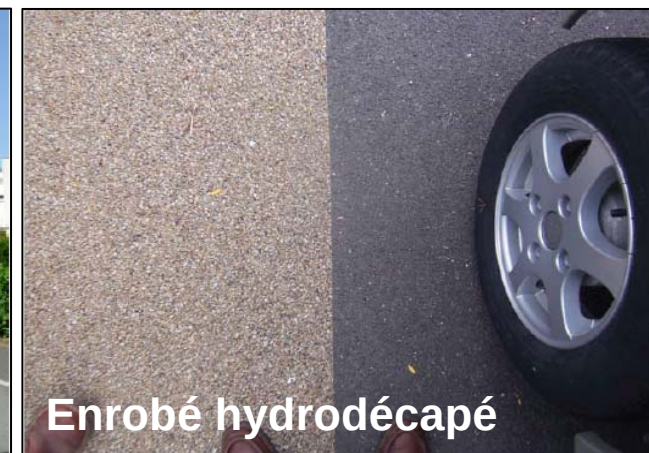
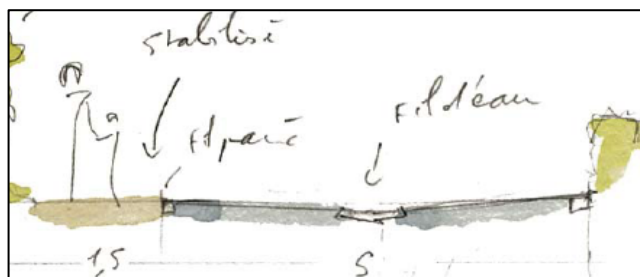
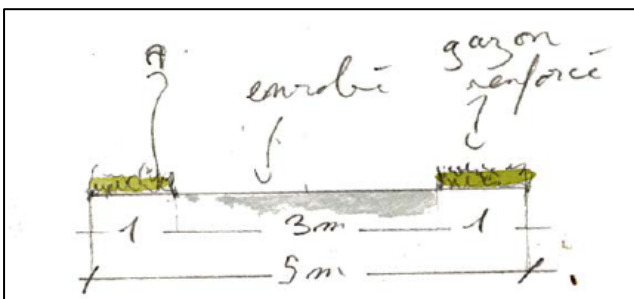
Les cheminements bordant ou traversant les zones humides seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



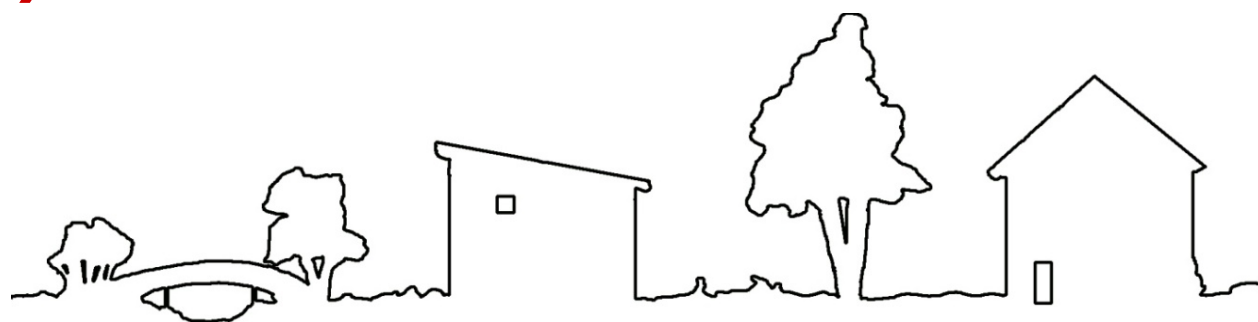
IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES VOIRIES ET CHEMINEMENTS DOUX

11

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



Les zones Urbaines (U)





1. Zone Uba du Fossé Blanc 13

Superficie de la zone U : 20 200m²

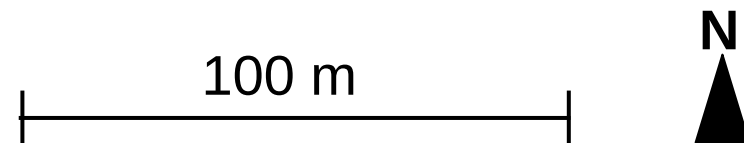
L'opération devra présenter dans chaque tranche une densité minimale de 13,5 logements /ha, soit 28 logements en tout.

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.

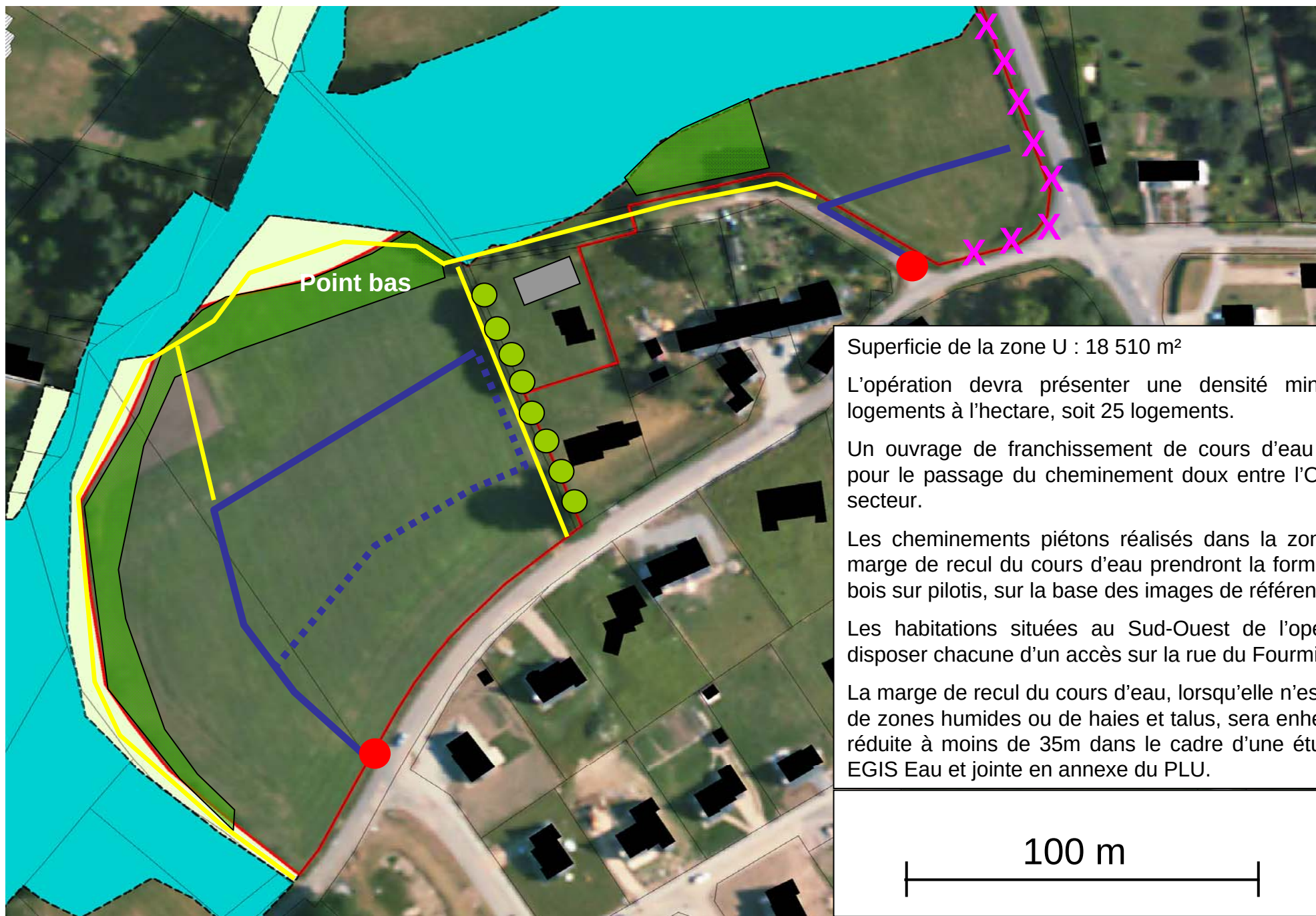
Aucune habitation ne pourra bénéficier d'un accès direct sur les voies pré-existantes (rue du Fourmiret, rue du Fossé Blanc, rue des sources).

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

14



Superficie de la zone U : 18 510 m²

L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements à l'hectare, soit 25 logements.

Un ouvrage de franchissement de cours d'eau sera à réaliser pour le passage du cheminement doux entre l'Ouest et l'Est du secteur.

Les cheminements piétons réalisés dans la zone humide et la marge de recul du cours d'eau prendront la forme d'un platelage bois sur pilotis, sur la base des images de références.

Les habitations situées au Sud-Ouest de l'opération pourront disposer chacune d'un accès sur la rue du Fourmiret.

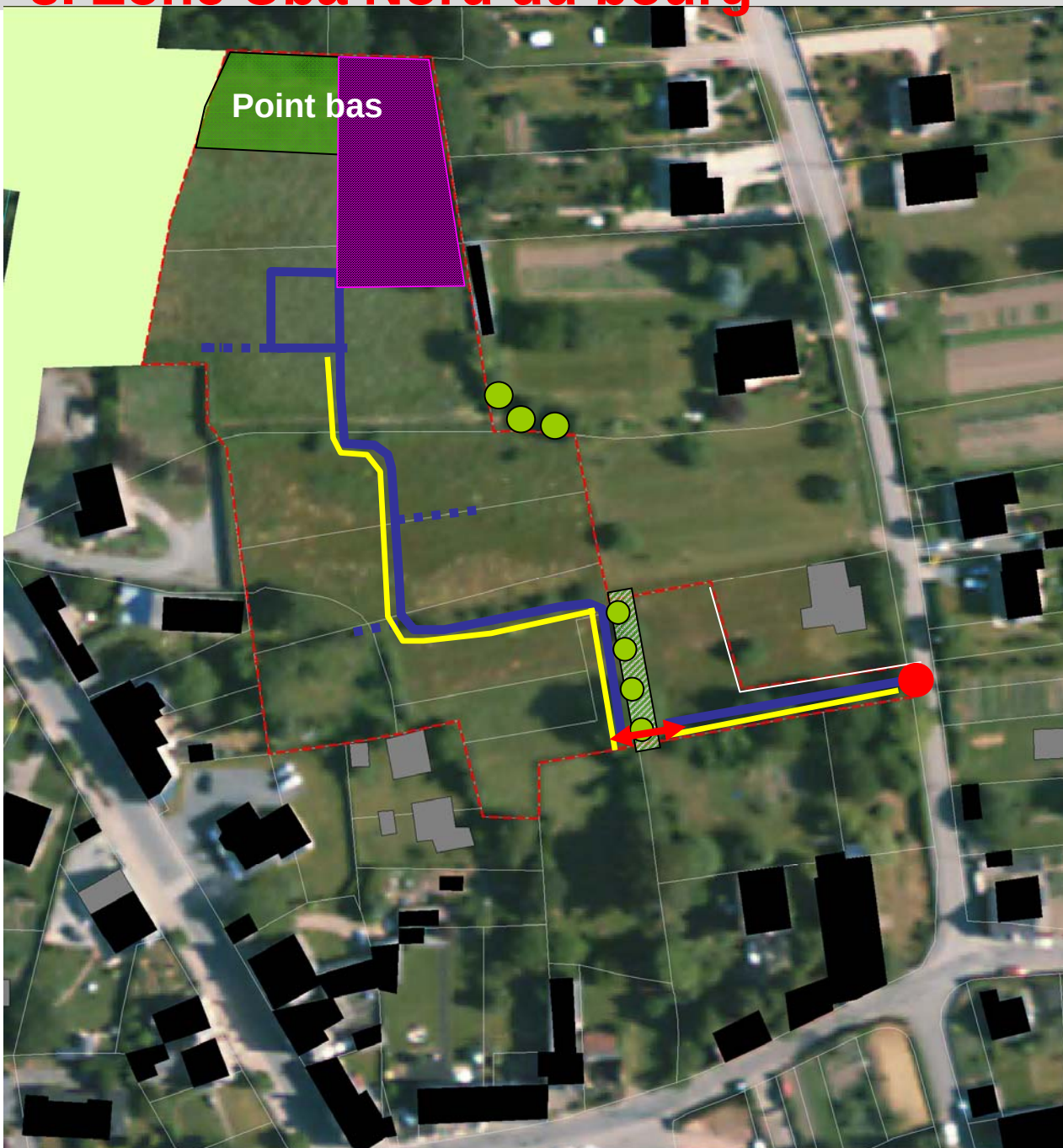
La marge de recul du cours d'eau, lorsqu'elle n'est pas constituée de zones humides ou de haies et talus, sera enherbée. Elle a été réduite à moins de 35m dans le cadre d'une étude réalisée par EGIS Eau et jointe en annexe du PLU.

100 m



3. Zone Uba Nord du bourg

15



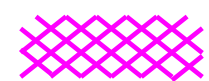
Superficie de la zone U : 11 140 m²

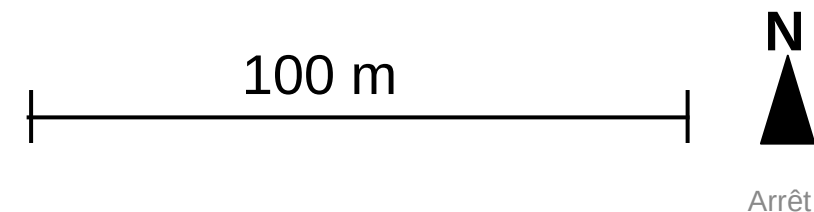
L'opération devra présenter une densité minimale de 13,5 logements /ha, soit 15 logements.

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 m², a pour but la réalisation de logements sociaux



4. Zone Uba du Jardin d'Essein

16

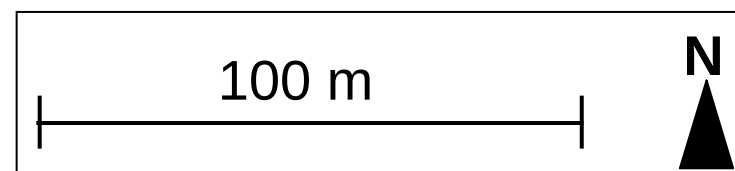
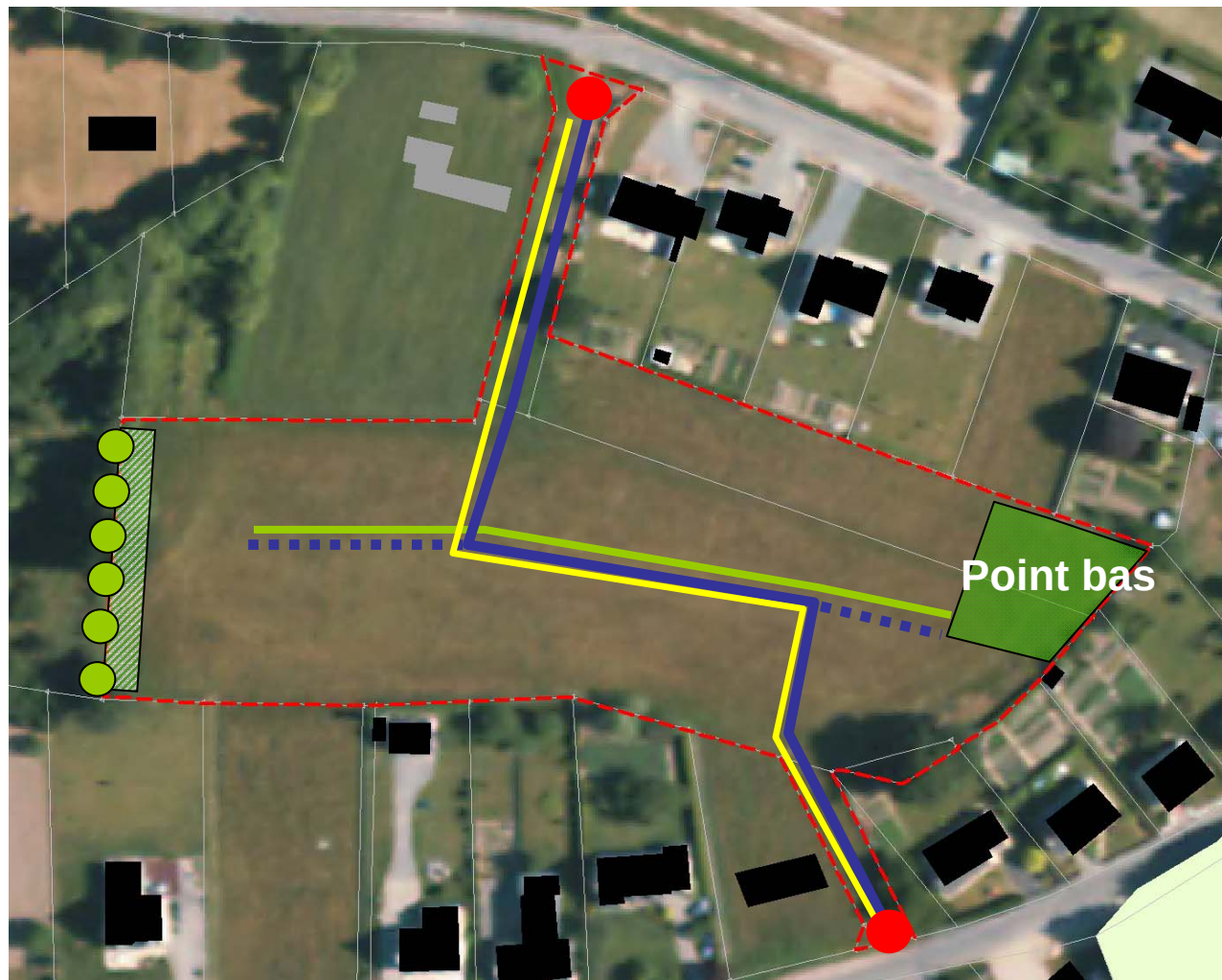
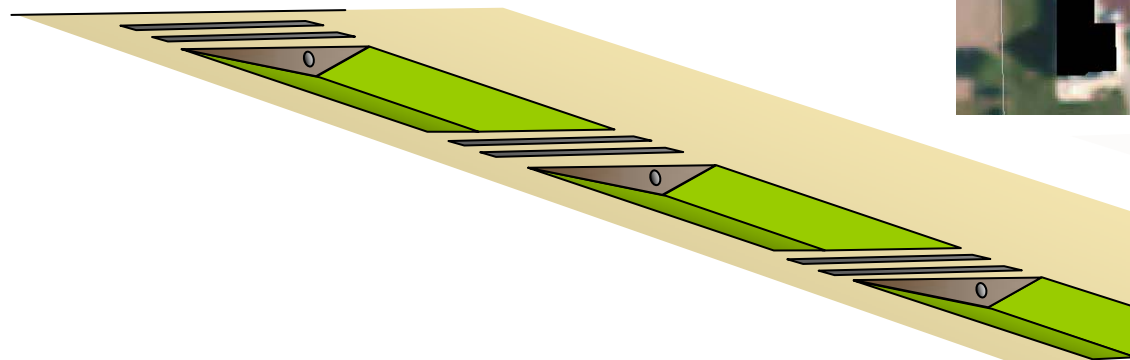
Superficie de la zone Uba : 12 280 m².

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.

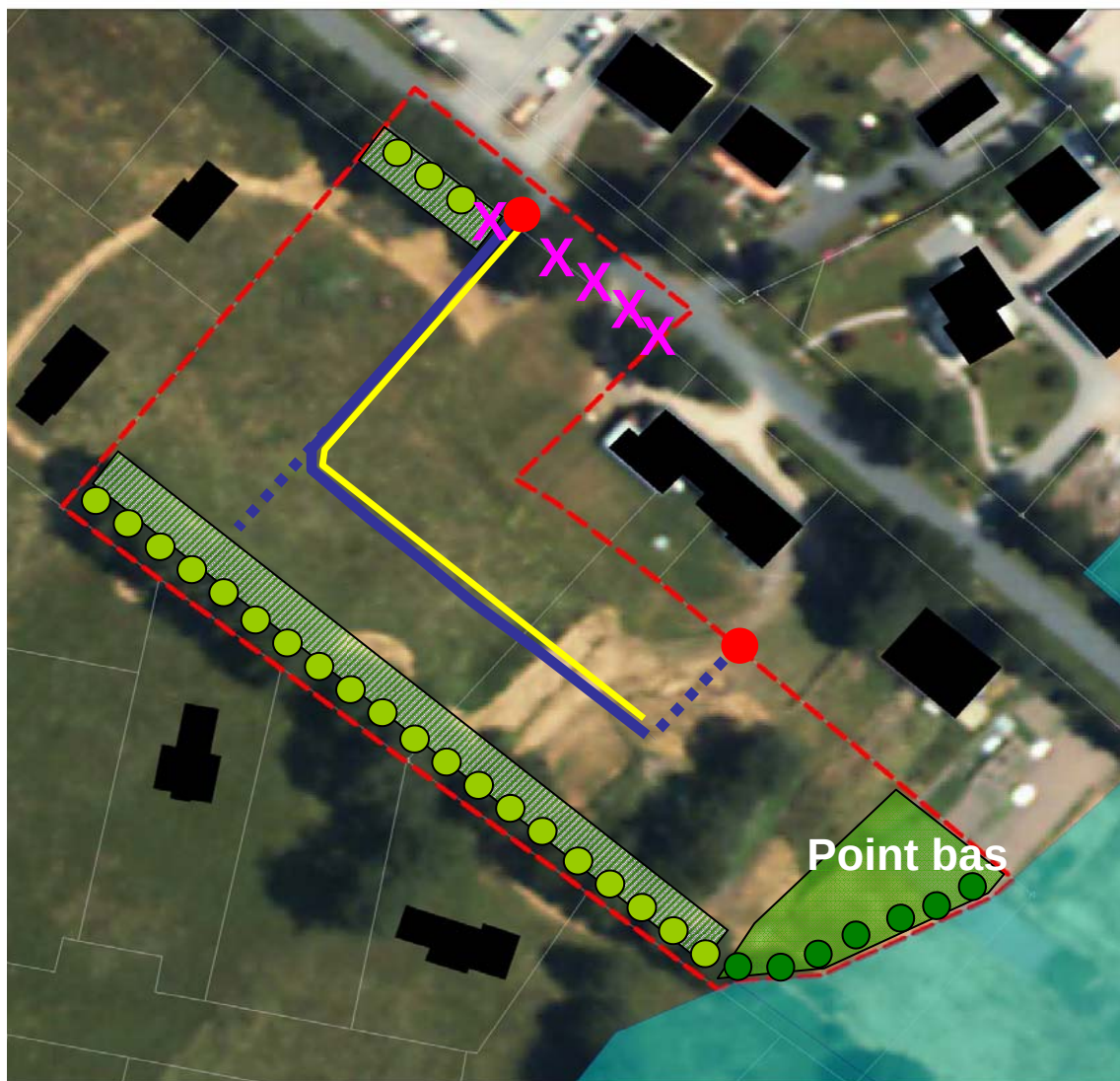
Une noue enherbée Est – Ouest sera réalisée et débouchera au point bas dans un espace vert pouvant accueillir les ouvrages de rétention.

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

17



Superficie de la zone Uba : 11 280 m².

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.

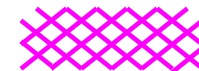
L'espace vert situé au point bas accueillera un bassin de rétention paysagé. Des noues pourront le cas échéant être réalisées dans la zone U.

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



6. Zone Ubb Sud de la voie ferrée

18



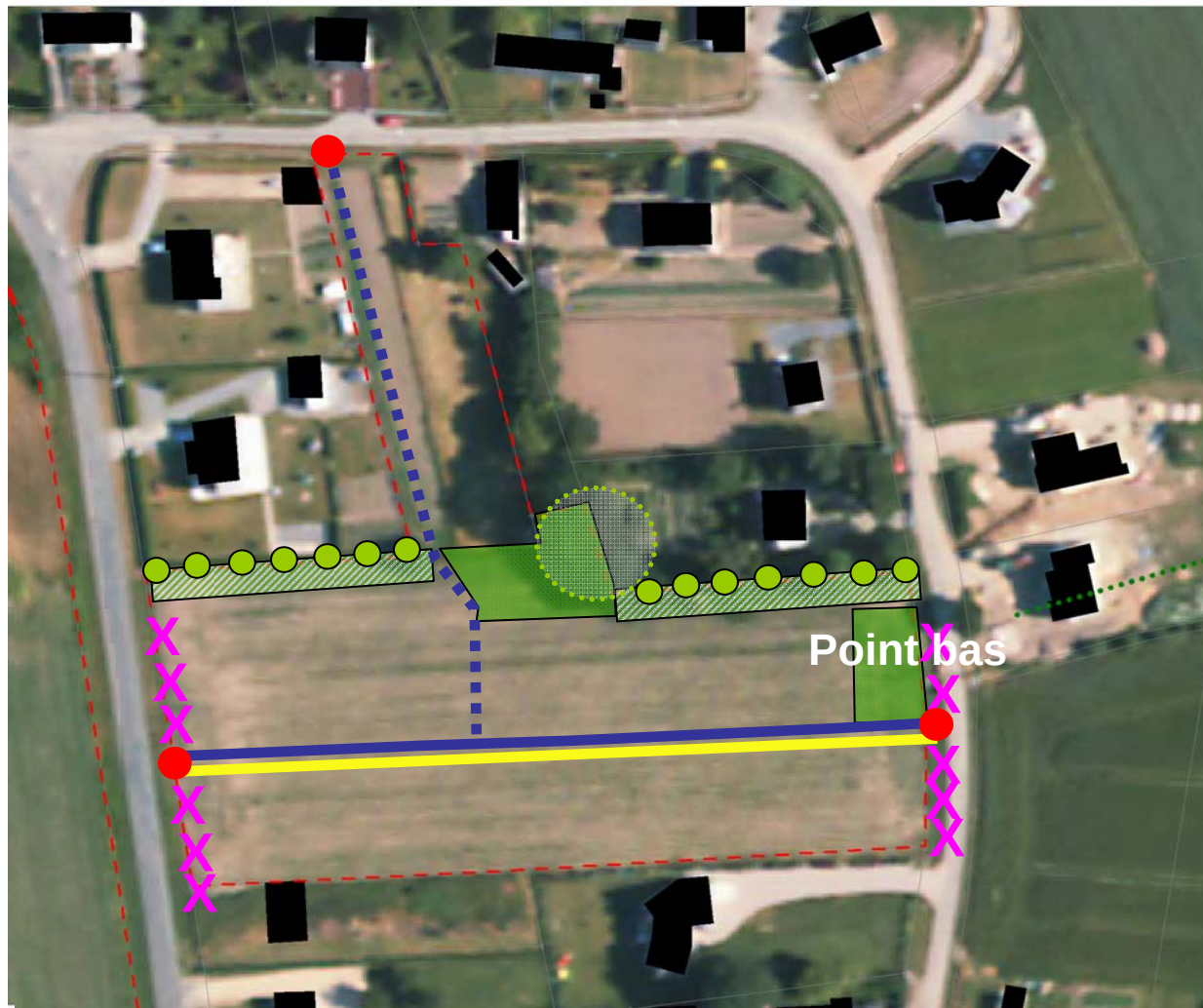
L'emplacement réservé, d'une superficie de 5 778 m², a pour but la réalisation d'un aménagement routier (voie petit gabarit) en vue de la suppression du passage à niveau

Le secteur de la zone Ubb Sud de la voie ferrée marque une entrée de bourg de Malansac. De fait, une attention toute particulière devra être apportée au secteur du point de vue de la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans l'hypothèse de la réalisation d'un nouveau bâtiment en remplacement de l'existant sur le site.

L'orientation d'aménagement a ainsi pour but d'imposer une certaine densité en cas de réalisation d'habitat ou de projet mixte sur le site.

7. Zone Uba de La Bande Chouquet

19



Superficie de la zone 1AUa : 10 580 m².

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.

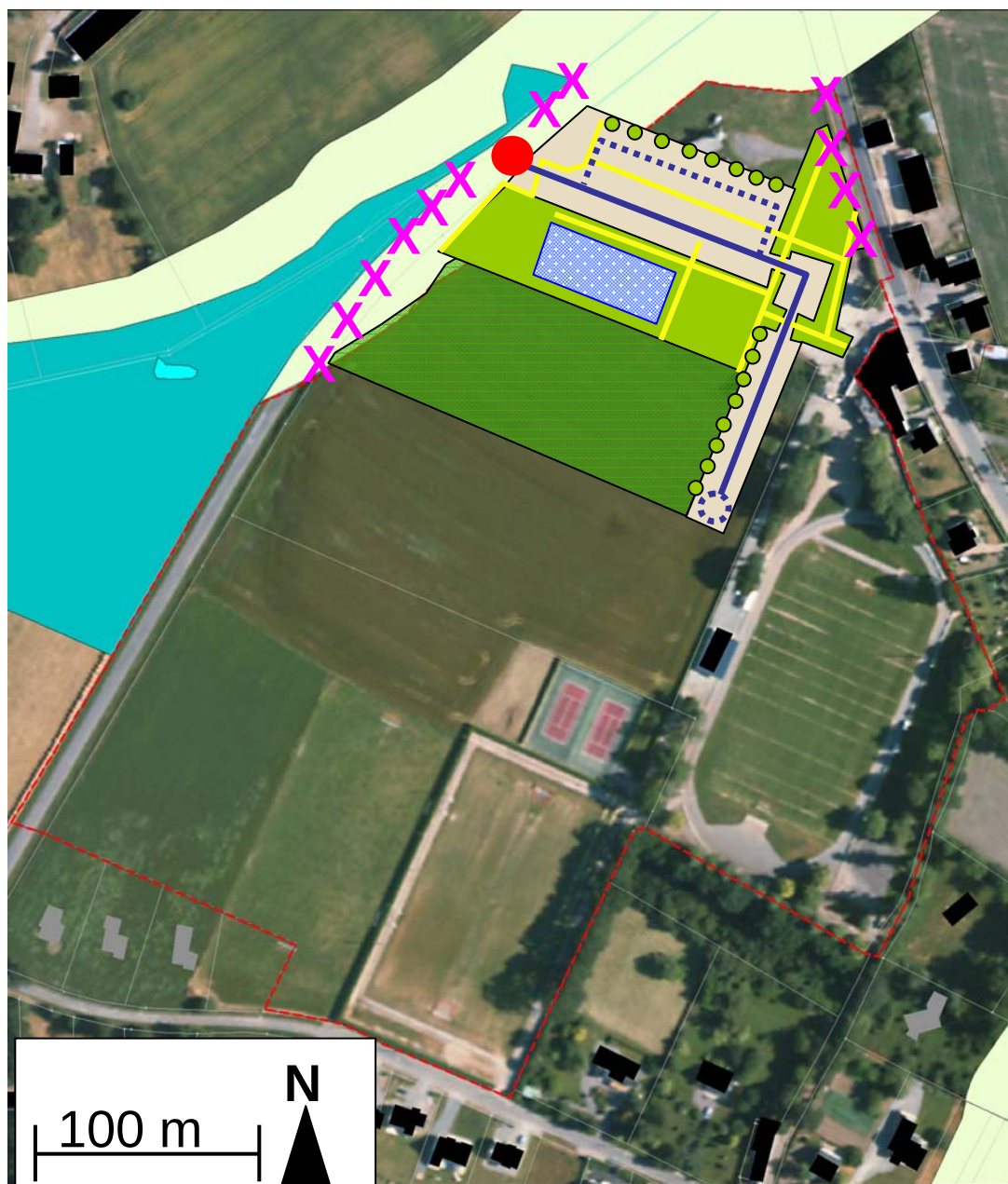
Les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative et/ou en limite sur voie.

100 m



8. Zone Ub1 Ouest du bourg

20



Superficie de la zone Ub1 : 93 790 m².



Emprise du projet de salle polyvalente



Prairie à réaliser en accompagnement de la salle

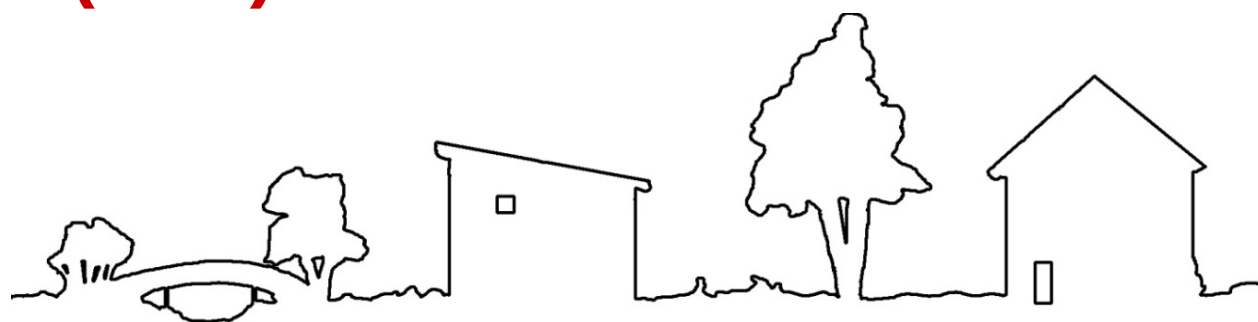
Les principes d'aménagement de ce secteur ont été définis par l'atelier Courchinoux dans le cadre d'une étude paysagère d'implantation du projet de salle polyvalente. Les orientations d'aménagement reprennent ces principes.

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.

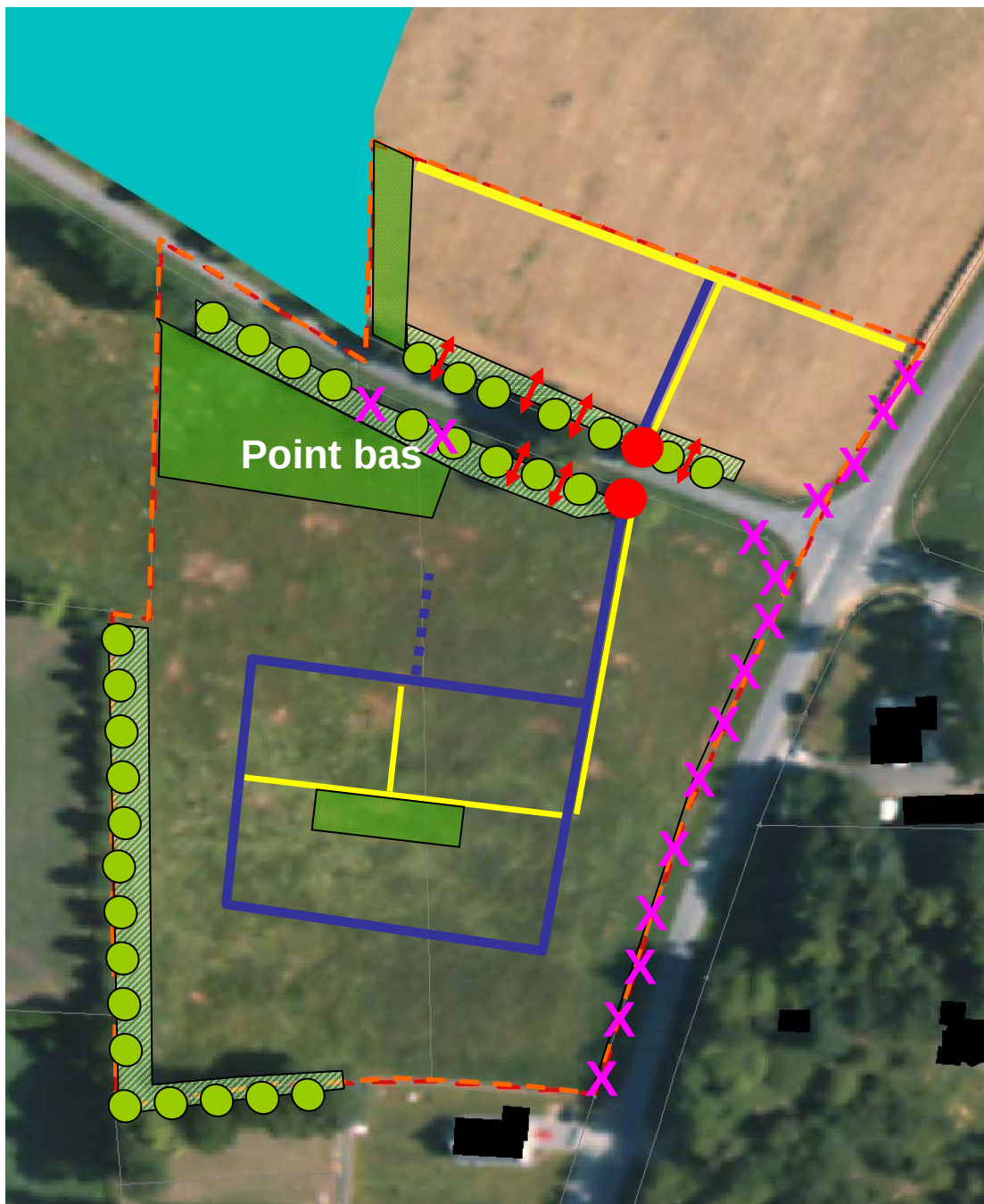
Cette zone ne comporte pas d'objectif de densité.

Les zones A Urbaniser (1AU)



1. Zone 1AUa du Bois Guiho Nord

22



Superficie de la zone 1AUa : 22 000 m².

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

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.

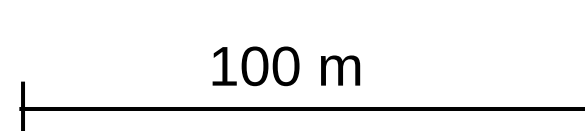
Aucune nouvelle voie ne prendra accès sur la voie de contournement du bourg. Aucune parcelle ne sera directement desservie par la voie de contournement du bourg.

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 200m² et pourra accueillir bancs et jeux pour enfants.



2. Zone 1AUa du Lin

23

Superficie de la zone 1AUa : 14 270 m².

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

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.

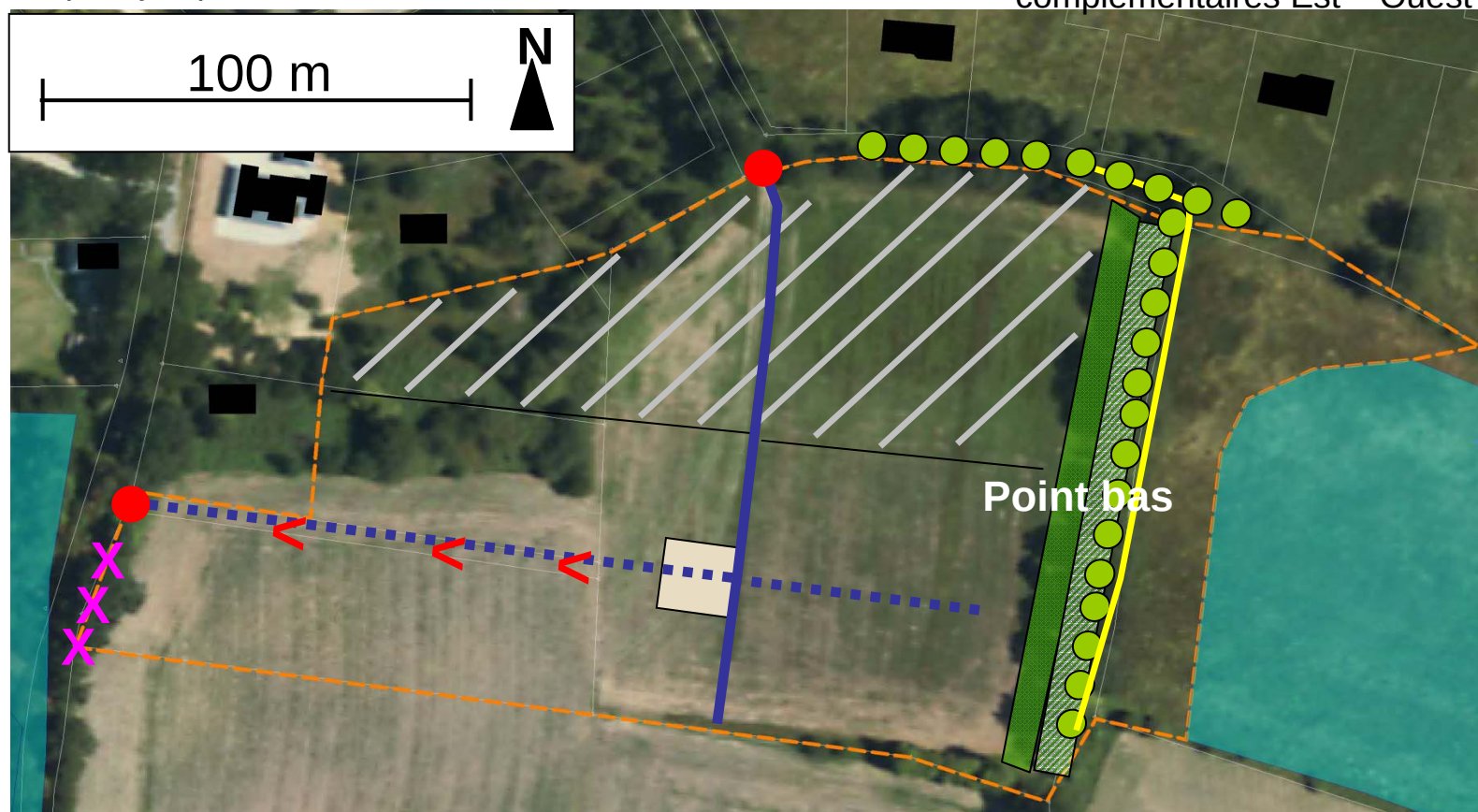
Les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative et/ou en limite sur voie.

Une placette minérale mesurant environ 300 m² 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.

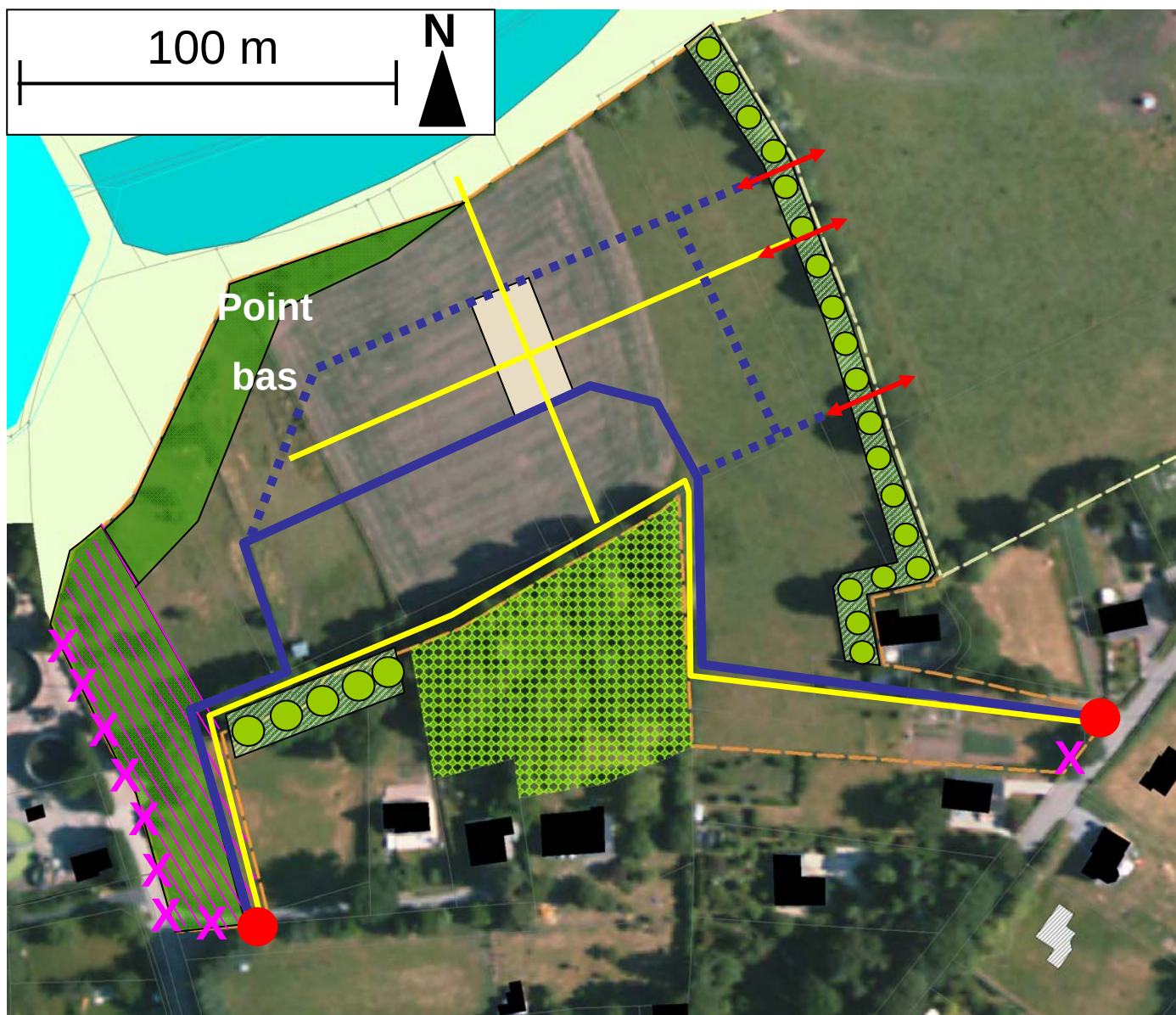
La partie située à l'Est de la liaison douce n'a pas vocation à accueillir d'habitations, mais doit servir de transition avec la zone humide frontalière.

La partie hachurée au Nord de la zone 1AUa correspond à des lotissements en cours de réalisation.



3. Zone 1AUa Nord

24



Superficie de la zone 1AUa : 31 650 m².

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

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 m² sera aménagée à proximité de l'opération d'habitat la plus dense qui sera réalisée dans cette zone.