

Département du Morbihan
Commune de l'Île aux Moines
Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
19 mars 2014
Le Maire,

U 804 – 2014

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	Le 26/03/2010	21/06/2013	19/03/2014



Vu pour être annexé
à la délibération du 19 mars 2014
Le Maire

Département du Morbihan Commune de l'Île aux Moines

Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation

Le document présente les orientations en matière d'aménagement et de programmation s'appliquant sur les secteurs stratégiques d'urbanisation définis au PLU (Secteurs AU).

Il comprend :

- Les orientations spécifiques en matière de logement s'appliquant sur le territoire
- Pour chacun des secteurs :
 - ✓ Un état des lieux environnemental, urbain et paysager
 - ✓ Les enjeux généraux d'aménagement de ces secteurs devant servir de base à la définition des orientations
 - ✓ L'orientation d'aménagement : il n'en est proposé que pour certains secteurs, ouverts à l'urbanisation (1AU) elles pourront être définies ultérieurement pour les autres secteurs sur la base des enjeux mis en avant dans le présent document lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs proposés en secteurs 2AU

ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOGEMENT

En matière de production de logement, les aménageurs, opérateurs devront prendre en compte les éléments suivants :

❖ Pour la production de logements sociaux, les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots devront prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :

- Pour du logement collectif ou intermédiaire : 13% de la surface de plancher doit être destiné à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² dédiés.
- Dans les lotissements : 20% des lots des opérations de plus de 5 lots doivent être dédiés à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² de surface de plancher au total (le nombre de lot sera défini par arrondi à la valeur supérieure).

❖ Sur l'ensemble du territoire, la production de logements en résidence principale devra intégrer les objectifs de répartition fixés au PLH, à savoir:

- 20% en collectif
- 10% en individuel groupé
- 70% en individuel pur

❖ Par ailleurs les orientations d'aménagement par secteur peuvent définir les objectifs minimaux de production de logement

Note : il est rappelé que le Programme Local de l'Habitat de Vannes aggro s'applique à la commune de l'Île aux Moines sur la période 2010/2015, que le PLU devra être compatible avec les PLH qui succéderont au PLH en vigueur à l'arrêt du PLU

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

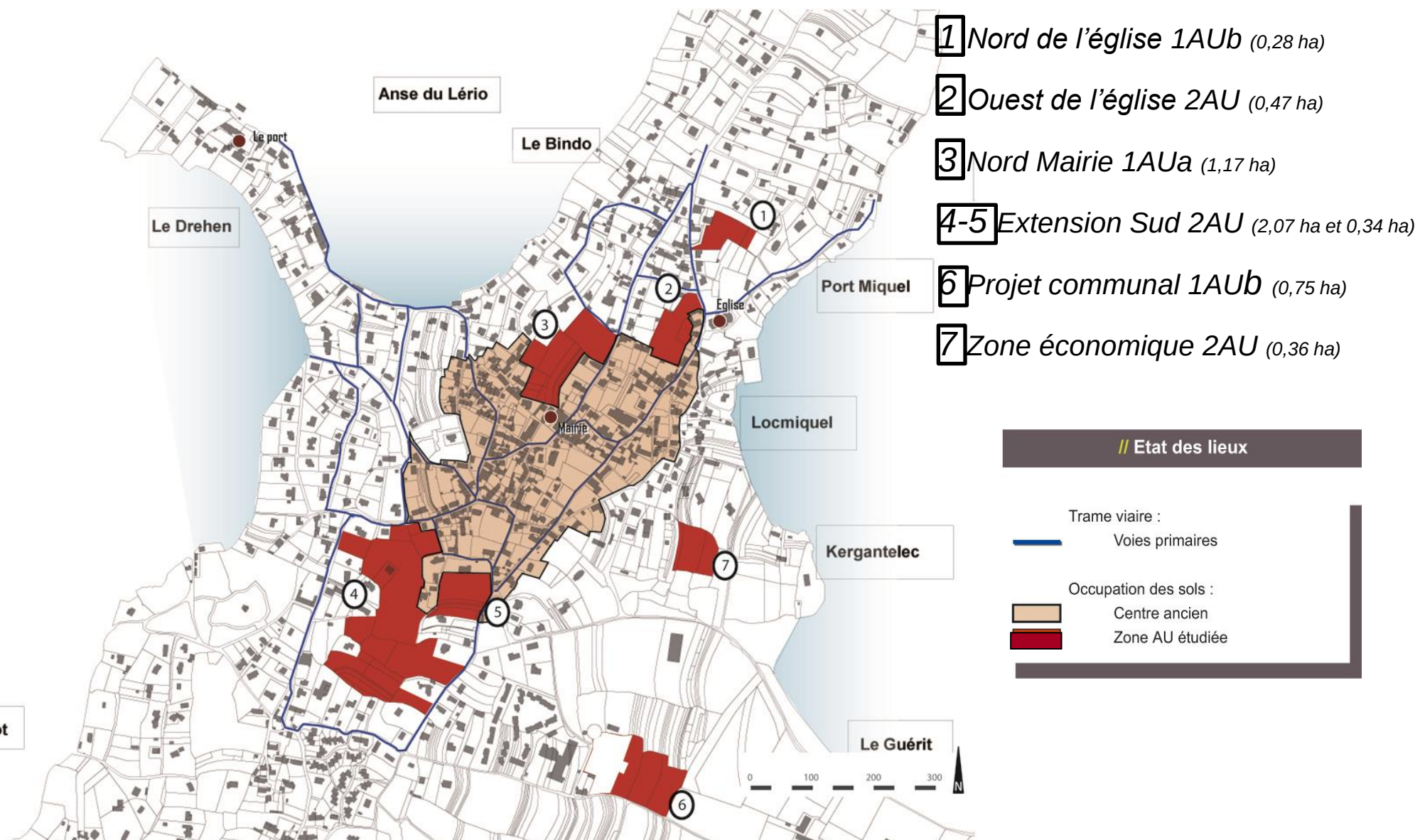
Conformément au Plan de Déplacements Urbain de Vannes Agglo, les projets d'aménagement d'ensemble suivants doivent faire l'objet d'une étude de déplacements : opération de plus de 100 logements ou tout autre projet supérieur à un hectare ;
Cette approche doit permettre :

- ❑ **d'identifier et de décrire le projet** (localisation, périmètre, nature du projet sa destination et sa fréquentation, nature des voies et cheminements doux créés, tous types de stationnements et sa matérialisation sur plan, déplacements générés par le projet, ...) ;
- ❑ **de définir son insertion dans les déplacements existants** (identification et analyse du réseau, des modes de déplacements et des stationnements existants) de stationnements, flux, modes doux, transports collectifs, etc..)
- ❑ **de mesurer l'incidence du projet et de prescrire les aménagements à réaliser pour minimiser son impact** (création de voiries nouvelles, réaménagements des voiries existantes, modification du plan de circulation, création ou aménagement des liaisons douces, aménagement en faveur des Transports en Commun, etc....)

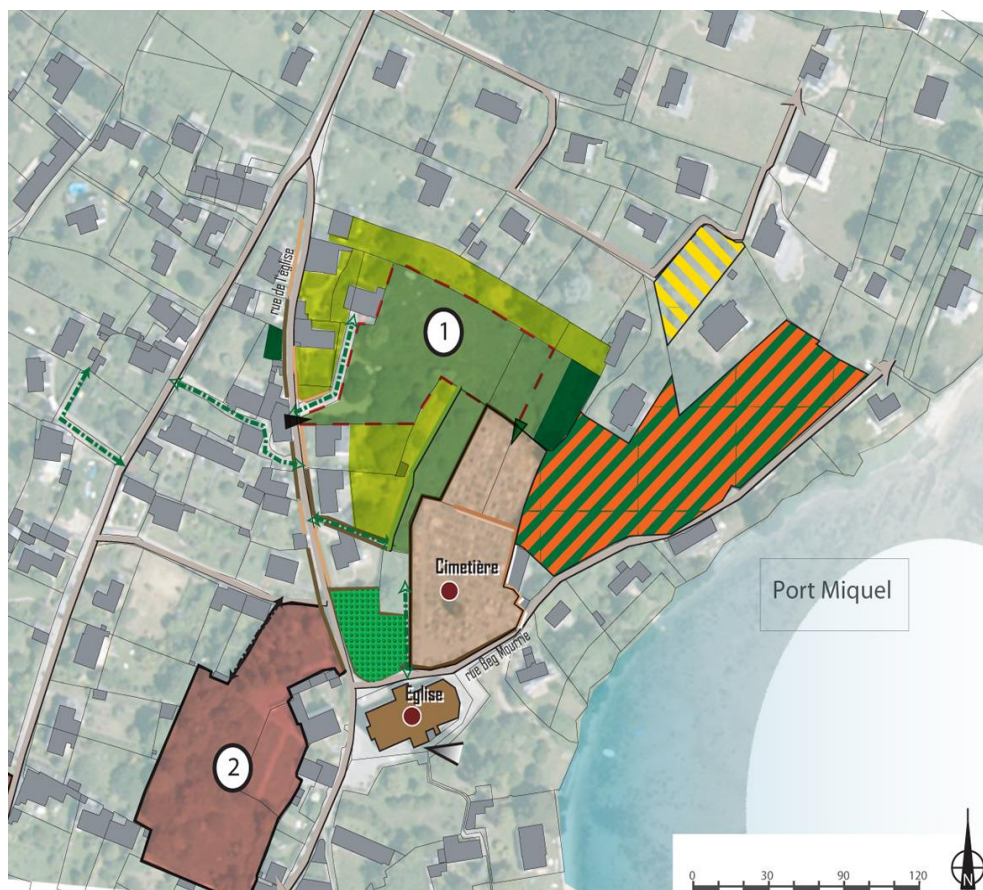
La spécificité de l'Île aux Moines doit bien évidemment être prise en compte et les analyses nécessaires devront traiter les incidences éventuelles sur les liaisons maritimes et la capacité de stationnement à Port Blanc (Baden)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1// Localisation des secteurs AU pouvant faire l'objet d'OAP



2// Le secteur 1 (Nord de l'Eglise) : Etat des lieux (Secteur classé en 1AUb)



// Etat des lieux	
Trame viaire :	
Voie primaire	
Accès privé et chemin doux	
Occupation des sols :	
Périmètre de la zone étudiée	
Zone AU à proximité	
Intérêt biologique :	
Moyen	
Fort	
EBC proposé au PLU	
Éléments patrimoniaux :	
mur en pierre	
muret	
bâti patrimonial	
bâti intéressant	
Végétation :	
haie d'agrément	
Haie arbustive	
Haie arborée	
Friche	
Jardin	
Boisement	
Arbre remarquable	
Accès au site :	
Piéton	
Automobile	
Point de vue	

CONTEXTE GLOBAL

- Un secteur initial d'environ 2870m² et principalement composé de friche boisé
- Un accès principal par la rue de l'église (correspond également à un accès privé)
- Un accès piéton direct à l'arrière du cimetière
- Les connexions avec les autres parcelles sont principalement avec des jardins (en friche ou entretenu)
- Une trame de cheminement doux importante
- Un environnement bâti de qualité (mur en pierre, maisons traditionnelles...)



Une friche arborée et arbustive désorganisée



Un fond de parcelle boisé



Un usage privé de la parcelle



Une percée sur l'arrière du cimetière



Prises de vue



Point de vue



1. Un accès à la place de l'église direct (rue de l'église au sud)



3. Une large ouverture sans aménagement particulier



5. Un angle de vue dégagé sur le cimetière et l'église au Sud-Est de la parcelle



2. Un front bâti continu en pierre apparentes intéressant (rue de l'église au nord)



4. Des limites naturelles végétales avec les autres parcelles

2// Le secteur 1 (Nord de l'Eglise) : Les enjeux d'aménagement

Les enjeux d'aménagement pour ce secteur sont les suivants :

- ☐ Un secteur en friche à se réapproprier
- ☐ Des usages à redéfinir sur les parcelles
- ☐ Travailler la connexion et les limites avec les autres parcelles par la conservation d'un cadre végétal
- ☐ Conserver la dominance végétale du secteur par un important travail paysager
- ☐ Porter une attention particulière au secteur connexe de fort intérêt biologique et également un intérêt paysager avec un front boisé à conserver
- ☐ Mise en valeur du secteur par son accès principal avec un travail sur la lisibilité
- ☐ Travail sur les limites et les coutures urbaines avec les autres parcelles
- ☐ Réflexion sur la conservation de la connexion avec le cimetière pour un futur secteur d'habitation.

2// Le secteur 1 (Nord de l'Eglise) : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Eléments de programme

- 5 lots minimum pour habitation
- densité minimum 17 logts/ha

Orientations d'aménagement

-  Accès principal
-  Desserte interne
-  Espace commun
-  Espace de transition avec habitat existant en parcelle privative

 Point de vue

3// Le secteur 2 (Ouest de l'Eglise) : Etat des lieux (Secteur classé en 2AU)

CONTEXTE GLOBAL



// Etat des lieux	
Trame viaire :	
	Voie carrossable
	Accès privé et chemin doux
Occupation des sols :	
	Périmètre de la zone étudiée
	Zone AU à proximité
Intérêt biologique :	
	Moyen
	Fort
	EBC proposé au PLU
Eléments patrimoniaux :	
	mur en pierre
	muret
	bâti patrimonial
	bâti intéressant
Végétation :	
	haie d'agrément
	Haie arbustive
	Haie arborée
	Friche
	Jardin
	Boisement
	Arbre remarquable
Accès au site :	
	Piéton
	Automobile
	Point de vue

Un secteur initial d'environ 3748m² principalement constitué de boisement

Un accès principal par la rue de l'église (correspond à un accès privé)

Un accès piéton donnant sur la place de l'église (accès au logement privé)

Les connexions avec les autres parcelles sont principalement avec des jardins privés

Un environnement bâti de qualité (mur en pierre, maisons traditionnelles, éléments de patrimoine...)



L'accès principal rue de l'église



Un boisement entretenu



Proximité avec un bâti intéressant et atypique



Proximité avec l'église inscrite St-Michel



3// Le secteur 2 (Ouest de l'Eglise) : Etat des lieux

Prises de vue



Point de vue



1. Un front bâti constitué par des murs en pierre de qualité



3. Des percées visuelles sur le secteur à conservées (rue de l'église)



2. Un chemin piéton de qualité avec un accès direct à la côte



4. Un accès visuel sur l'église dans un cadre qualitatif (rue de l'église)

ENVIRONNEMENT DIRECT

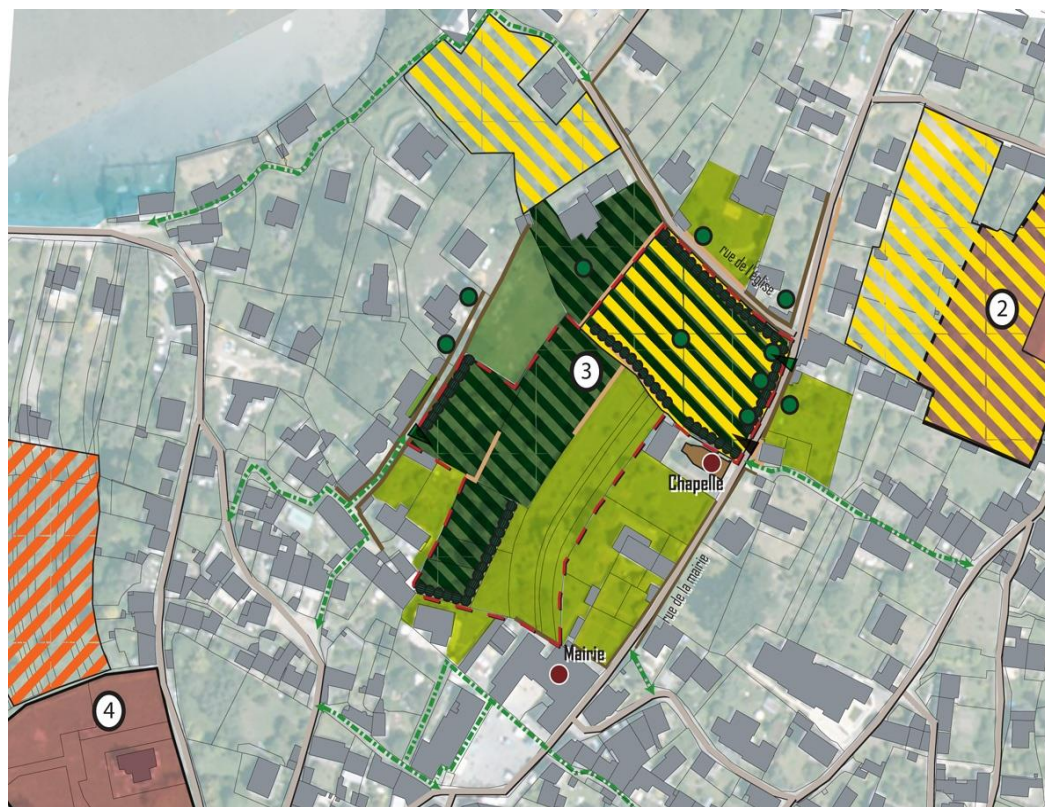
3// Le secteur 2 (Ouest de l'Eglise) : Les enjeux d'aménagement

Les enjeux d'aménagement pour ce secteur sont les suivants :

- ☐ Conservation du cadre qualitatif créé par les éléments patrimoniaux et la présence importantes de végétations arborées
- ☐ Travail sur les connexions et les accès visuels aux éléments patrimoniaux (église, murs en pierre, EBC...)
- ☐ Conserver sur le secteur la présence de boisement
- ☐ Prendre en compte l'intérêt biologique moyen associé au secteur

Ce secteur, classé en 2 AU, ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation. S'il en est proposé ultérieurement, les enjeux présentés ci-dessus serviront à la définition de ces orientations

4// Le secteur 3 (Nord-Mairie) : Etat des lieux (Secteur classé en 1AUa)



// Etat des lieux

- Trame viaire :**
- Voie carrossable
 - Accès privé et chemin doux
- Occupation des sols :**
- Périmètre de la zone étudiée
 - Zone AU à proximité
- Intérêt biologique :**
- Moyen
 - Fort
 - EBC proposé au PLU
- Éléments patrimoniaux :**
- mur en pierre
 - muret
 - bâti patrimonial
 - bâti intéressant
- Végétation :**
- haie d'agrément
 - Haie arbustive
 - Haie arborée
 - Friche
 - Jardin
 - Boisement
 - Arbre remarquable
- Accès au site :**
- Piéton
 - Automobile
- Point de vue**

CONTEXTE GLOBAL

- Un secteur initial d'environ 10423m² constitué principalement de friche boisée et de jardins privés
- Peu d'accès au secteur globalement (2 piétons et 1 voiture)
- Les connexions avec les autres parcelles sont principalement avec des jardins privés (en friche ou entretenus)
- Le secteur est irrigué par de nombreux cheminements doux ainsi que deux voies carrossables dans la partie nord
- Un secteur en connexion directe avec le centre bourg



Un accès piéton



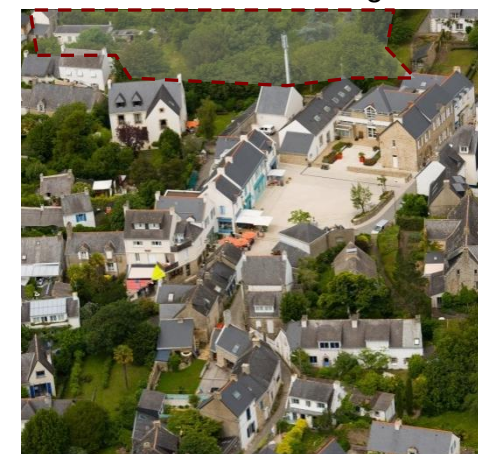
Une voie étroite entre bâti pierre et mur végétal de qualité



Proximité immédiate avec la chapelle



Des murets en pierre en mauvais état mais importants



Prises de vue



Point de vue



1. Un voie carrossable importante pour les connexions (rue de la Mairie)



2. Un chemin plus intime borné par du bâti qualitatif



3. Un accès visuel à la côte



4. Un cheminement privé très liaison au chemin côtier végétal



5. Un haie arboré imposante



5. Des espaces de friches boisées



5. Une trame lisible d'un découpage parcellaire

4// Le secteur 3 (Nord-Mairie) : Les enjeux d'aménagement

Les enjeux d'aménagement pour ce secteur sont les suivants :

- ❑ Conserver les principaux arbres remarquables qui ponctuent le secteur et leurs diversités
- ❑ Conserver au mieux les haies arborées associés aux petits murs de pierre et talus au sein du secteur comme anciennes traces des limites parcellaire
- ❑ Préserver et réhabiliter les murets en pierre au sein du secteur
- ❑ Prendre en compte l'intérêt biologique moyen de la parcelle au Nord
- ❑ Travailler les connexions avec les autres parcelles à travers un travail paysager autour des coutures urbaines
- ❑ Prendre en compte la problématique des eaux pluviales sur l'ensemble du secteur notamment pour la gestion des stockages et des évacuations au sein d'une zone déjà urbanisée

4// Le secteur 3 - l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programme

Programme

- 25 logements minimum
- 6 logements locatifs sociaux minimum

Orientation d'aménagement

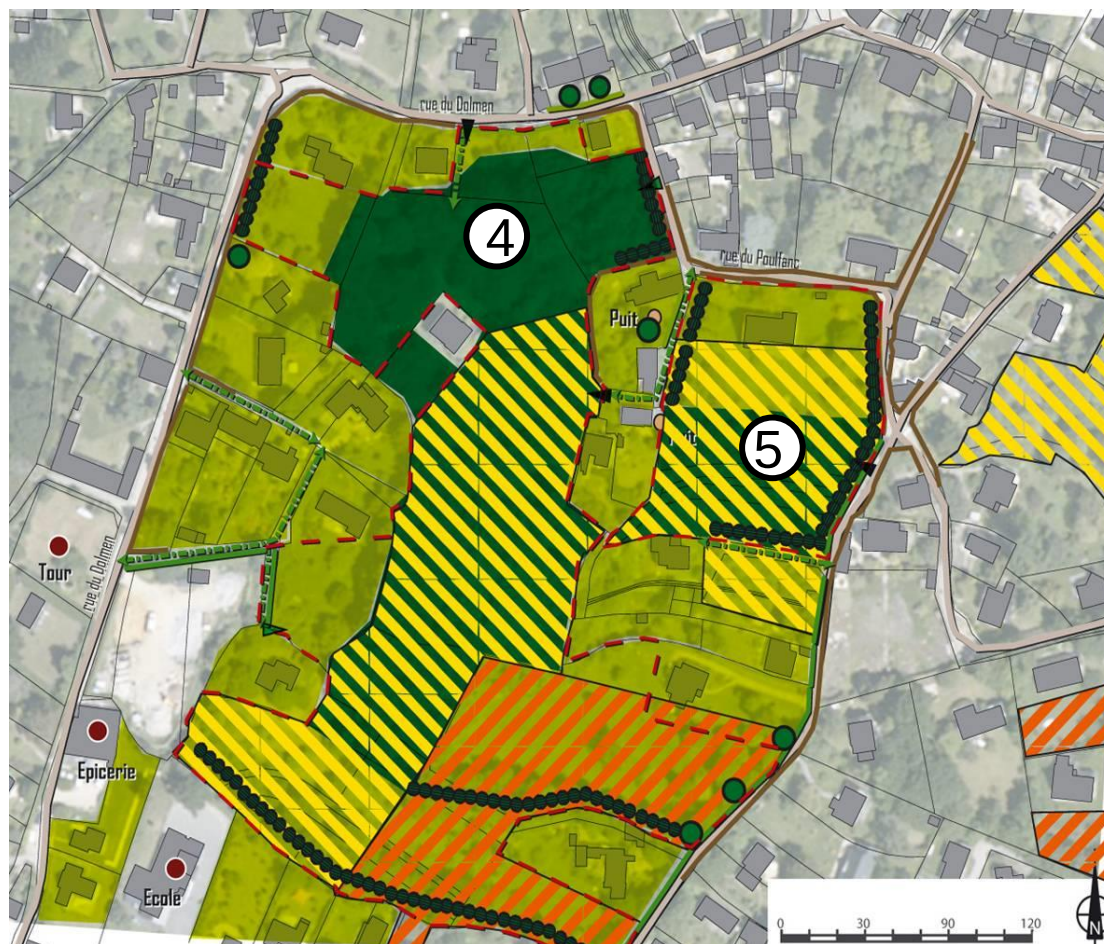
- Accès au secteur
- Liaison douce externe
- Espace collectif
- Marge de recul obligatoire 2 mètres minimum
- Orientation préférentielle des faîtages
- Desserte interne

**La gestion des eaux pluviales
devra être étudiée à l'échelle de
l'ensemble du secteur**

5// Les secteurs 4 et 5 (Extensions Sud) : Etat des lieux (Secteurs classés en 2AU)

CONTEXTE GLOBAL

- Deux secteurs d'environ :
 - 4 460m² pour le secteur 5
 - 26 190m² pour le secteur 4
- Les secteurs 4 et 5 sont principalement composés de boisement
- Peu d'accès aux parcelles et souvent inutilisés
- Les connexions avec les autres parcelles sont principalement avec des jardins (en friche ou entretenu)
- L'accès au secteur 5 se fait essentiellement par des cheminements doux (privés)
- Un environnement bâti de qualité (mur en pierre, maisons traditionnelles...)
- Les limites des parcelles sont généralement marquées par des haies boisées



Un patrimoine à préserver



Des arbres intéressants



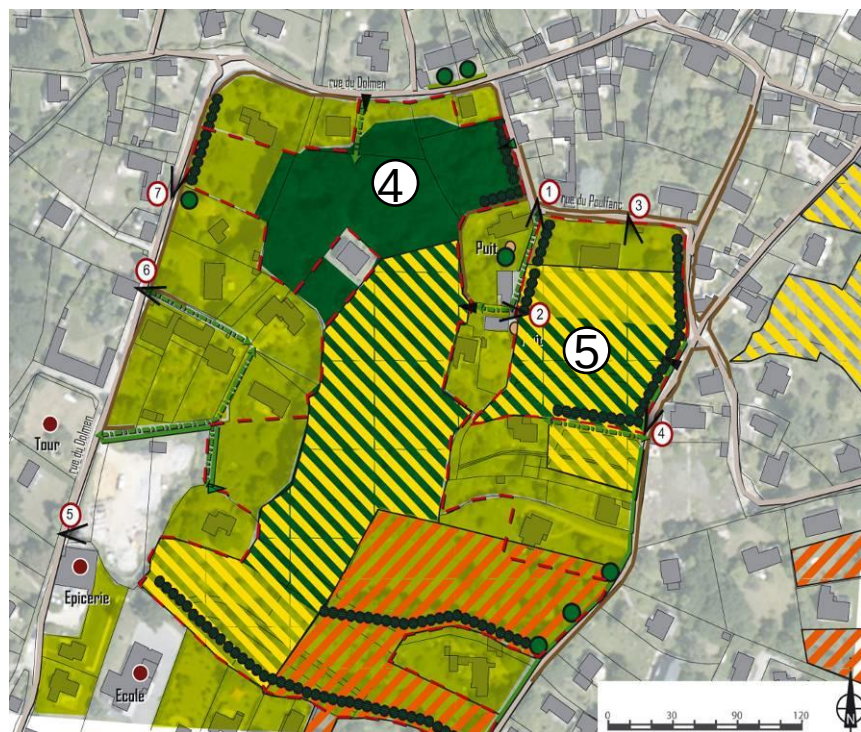
Des voies qualitatives



5// Les secteurs 4 et 5 (Extensions Sud) : Etat des lieux

ENVIRONNEMENT DIRECT

Prises de vue



1. Un chemin carrossable enherber entre les deux secteurs



2. Accès inutilisé au secteur 5



3. Cadre paysager agréable



4. Des murs végétalisés qualitatifs



5. Un point de vue sur la zone à conserver



6. De nombreux accès privés donnant sur le secteur 6



7. Une limite à front de voirie de qualité

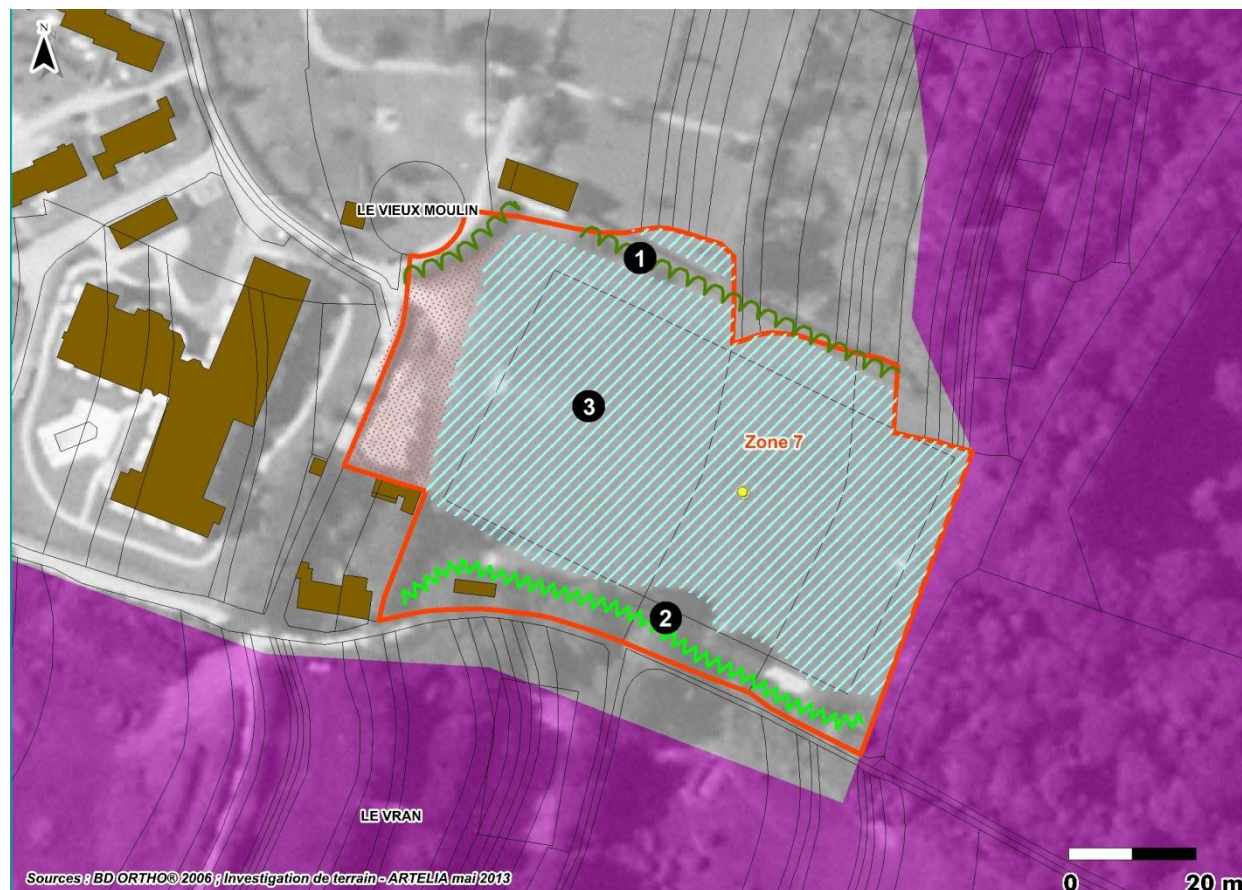
5// Les secteurs 4-5 (Extensions Sud) : Les enjeux d'aménagement

Les enjeux d'aménagement pour ce secteur sont les suivants :

- ☐ Conserver et mettre en valeur le patrimoine historique : puits, moulin, murs en pierre...
- ☐ Mettre en valeur la présence des arbres intéressants et éléments paysagers à l'échelle des secteurs étudiés
- ☐ Conserver les nombreux accès privatifs à la zone en travaillant sur les coutures urbaines avec les parcelles environnantes
- ☐ Développer un maillage viaire au sein des sites permettant les continuités entre les axes existants à la périphérie
- ☐ Une attention particulière doit être portée sur la zone à fort intérêt écologique à l'Est
- ☐ Conserver et travailler sur la continuité des front bâti qu'ils soient végétal ou en pierre

Ces secteurs, classés en 2 AU, ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation. S'il en est proposé ultérieurement, les enjeux présentés ci-dessus serviront à la définition de ces orientations.

6// Le secteur 6 (projet communal) : Etat des lieux (secteur 1 AUb)



CONTEXTE GLOBAL

- Les secteurs est situé au Sud du bourg en continuité du camping et de la résidence de tourisme
- Il couvre environ 1 ha et correspond à l'emprise des équipements sportifs de plein air (terrain de football)
- l'intérêt environnemental est très faible du fait de l'utilisation de ce site pour les pratiques sportives
- Situé en limite d'urbanisation, il constitue une frange urbaine
- Une première opération de logements sociaux est autorisée à l'Ouest du secteur : l'aménagement de ce secteur vise à poursuivre l'aménagement de ce secteur à vocation sociale uniquement



- Site Natura 2000
- Zone à aménager
- Prairie
- Haie bocagère
- Haie de thuyas

5// Les secteurs 6 (projet communal) : Les enjeux d'aménagement

Ce secteur a déjà fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. Une première opération de logements sociaux est autorisée à l'Ouest de ce secteur. Il s'agit de préciser ici les principales orientations du projet pour en assurer la prise en compte.

Les principaux enjeux d'aménagement pour ce secteur sont les suivants :

- ☐ Développer une offre en logements sociaux (location et/ou accession)
- ☐ Assurer les continuité piétonnes Nord / Sud et Est / Ouest
- ☐ Traiter les franges urbaines de façon à assurer une transition paysagère avec le milieu naturel proche

6// Le secteur 6 (projet communal) : Orientations d'Aménagement et de Programmation

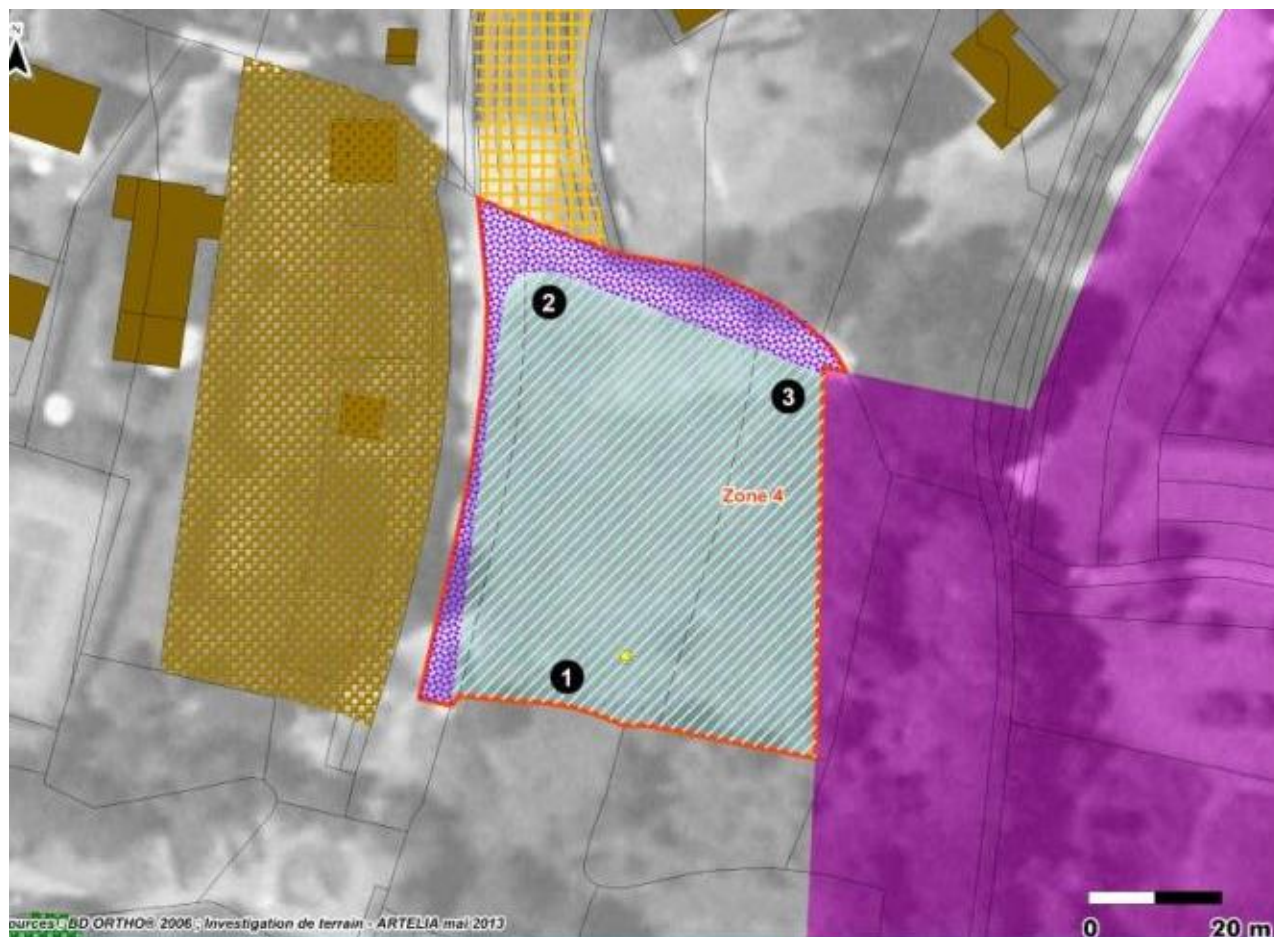


7// Le secteur 7 (zone économique) : Etat des lieux (secteur 2 AU)

CONTEXTE GLOBAL

- Le secteur couvre environ 3 600 m² et est constitué d'un seul ensemble foncier en prairie
- Accès par le Nord par un réseau de voies étroites
- En contact direct avec la zone s'équipement au Sud accueillant la station d'épuration devant à terme être transférée
- L'intérêt environnemental du site est faible.

-  Site Natura 2000
-  Zone AU
-  Boisement, Friche
-  Friche
-  Prairie
-  Chemin empierré



7// Le secteur 7 (zone économique) : les enjeux d'aménagement

Les principaux enjeux d'aménagement pour ce secteur sont les suivants :

- ❑ Créer les conditions d'une bonne accessibilité en veillant à développer des continuités notamment entre l'Est et l'Ouest et en permettant la liaison vers le Sud (Site de la station d'épuration qui doit être transférée)
- ❑ Assurer les continuités piétonnes
- ❑ Traiter les franges urbaines notamment à l'Ouest de façon à assurer une transition paysagère avec le milieu naturel proche
- ❑ En fonction de l'évolution des projets et des réflexions futures, la vocation de ce secteur pourra évoluer vers de l'équipement ou de l'habitat.

Ce secteur, classé en 2 AU, ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation. S'il en est proposé ultérieurement, les enjeux présentés ci-dessus serviront à la définition de ces orientations.