

Département du Morbihan
Commune de Sarzeau



PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4

DOSSIER D'APPROBATION

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

18U21

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le
Document en vigueur	14.02.2009	30.09.2013
Modification n°1		02.02.2015
Modification simplifiée n°1		29.06.2015
Modification n°2	01.02.2016	26.09.2016
Modification n°3	31.01.2017	25.09.2017
Modification n°4		10.02.2020

I. Sommaire

RAPPEL :

Ce dossier ne nécessite ni évaluation environnementale, ni étude d'impact.

- I. Le projet global des secteurs d'aménagements identifiés en secteur à urbaniser (AU)
- II. Le projet des secteurs d'aménagements identifiés en Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - 1. Le secteur de Saint Colombier Est
 - 2. Le secteur de Kerblay
 - 3. Le secteur du Bas Patis
 - 4. Le secteur des Quatre vents
 - 5. Le secteur de Feunteunio à Penvins
 - 6. Le secteur Uac de Kervillard
 - ~~7. Le secteur Uba du site de la rue Closchebey à Saint-Jacques (supprimé par la modification n°4)~~
 - 8. Le secteur Ubb du complexe sportif
 - 9. Le secteur 1AU du Bas Pâtis
 - 10. Le secteur 1AUr Saint-Jacques
 - 11. Le secteur 1AUr Feunteunio

I. Le projet global des secteurs d'aménagements identifiés en secteur à urbaniser

□ Pour le développement de l'habitat

Zone de développement de l'habitat	Surface	Zones ouvertes ou fermées à l'urbanisation
Brillac	3,86 ha	2 AU
St Martin/ Fournevay	4,59 ha	2 AU
Saint Colombier centre	1,97 ha	2 AU
Saint Colombier - Kerentré Ouest	2,53 ha	2 AU
Saint Colombier - Kerentré Est	2,42 ha	1 AU
Sarzeau : Secteur des Quatre Vents	2,63 ha	1 AU
Sarzeau : Zone du Bas Patis	0,40 ha	1 AU
Sarzeau – Zone du Bas Patis	0,84 ha	1 AU
Le Roaliguen	2,4 ha	2 AU
Saint Jacques Le Grand Net	2,42 ha	2 AU
Penvins Ouest	1,02 ha	2 AU
Penvins Feunteunio	1,37 ha	1 AU
Penvins Centre	4,26 ha	2 AU
Penvins Est	1,48 ha	2 AU
Kerblay	1,03 ha	1AU
Kerguet Nord	3,35 ha	2 AU
Kerguet Sud	1,55 ha	2 AU
TOTAL	38,2 ha	

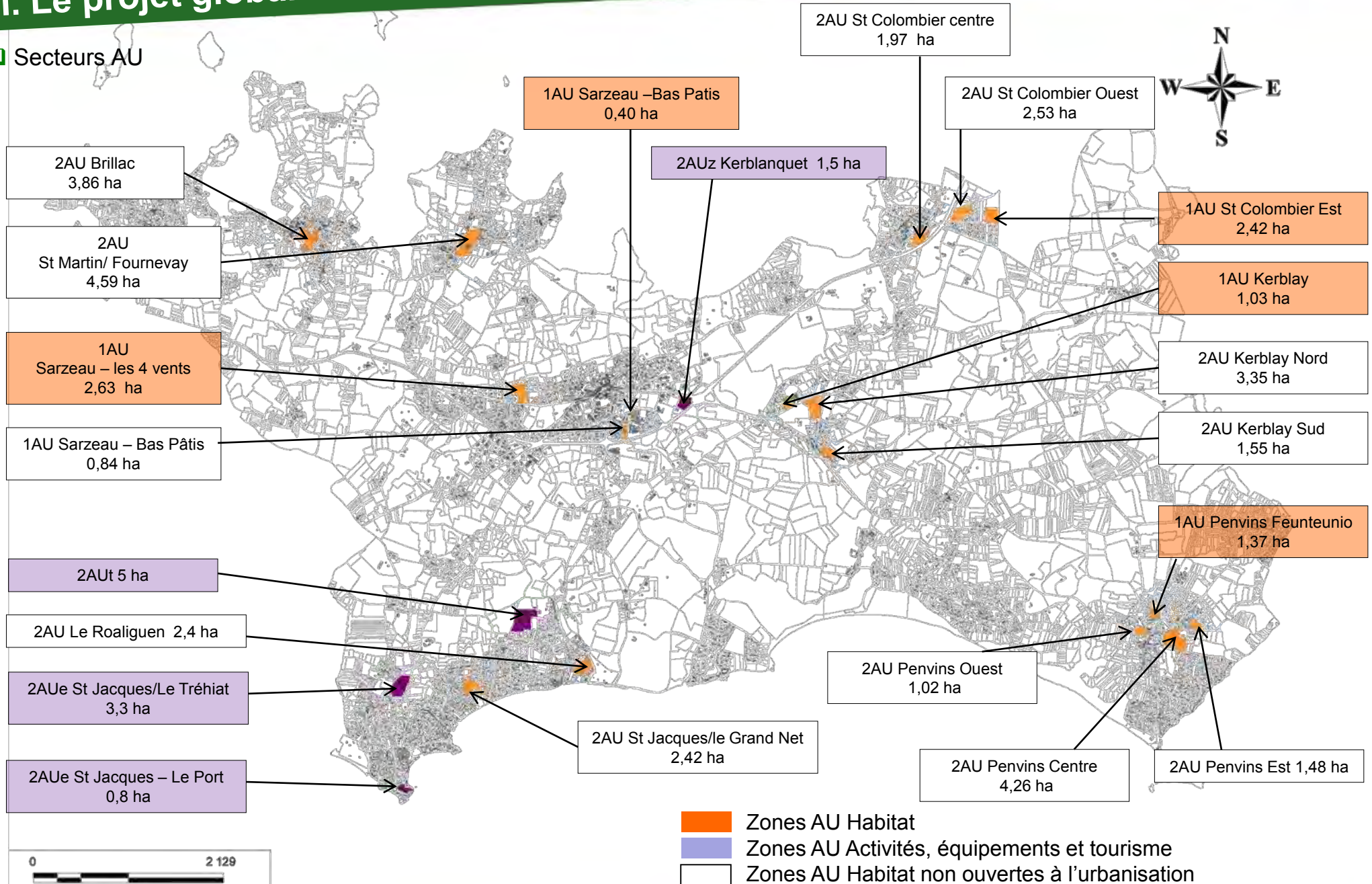
I. Le projet global des secteurs d'aménagements identifiés en secteur à urbaniser

□ Pour le développement des équipements publics, d'intérêt collectif, touristique et activités économiques

Activités économiques : diversifiées – tertiaires – touristiques – équipements publics			
	Surface	Programmes	Classement au PLU
Sarzeau - Kerblanquet	1,5 ha	Tertiaire – services	2 AUz
Saint-Jacques / Le Tréhiat	3,3 ha	Equipements publics et d'intérêt collectif	2 AUe
Saint-Jacques – Le Port	0,8 ha	Equipements publics et d'intérêt collectif	2 AUe
Saint-Jacques- Le Grand Net	5 ha	Opérations d'équipements touristiques	2AUt
TOTAL :	10,7 ha		
Secteurs de zones de repli des campings – caravanning qui feront l'objet d'un projet global d'aménagement			
	Surface	Programme Zone de repli des campeurs, caravanning	Classement
Landrézac – La Cour	5,15 ha		2 AUr
Feuteunio - Penvins Nord	5,3 ha		1 AUr
Banastère Nord	12,25 ha		2 AUr
Banastère Sud	1,65 ha		2 AUr
Kercléguinet – Prat Bihan	4,05 ha		2 AUr
Saint-Jacques	4,8 ha		1 AUr
Porh-Brillac	2,1 ha		2Nlr

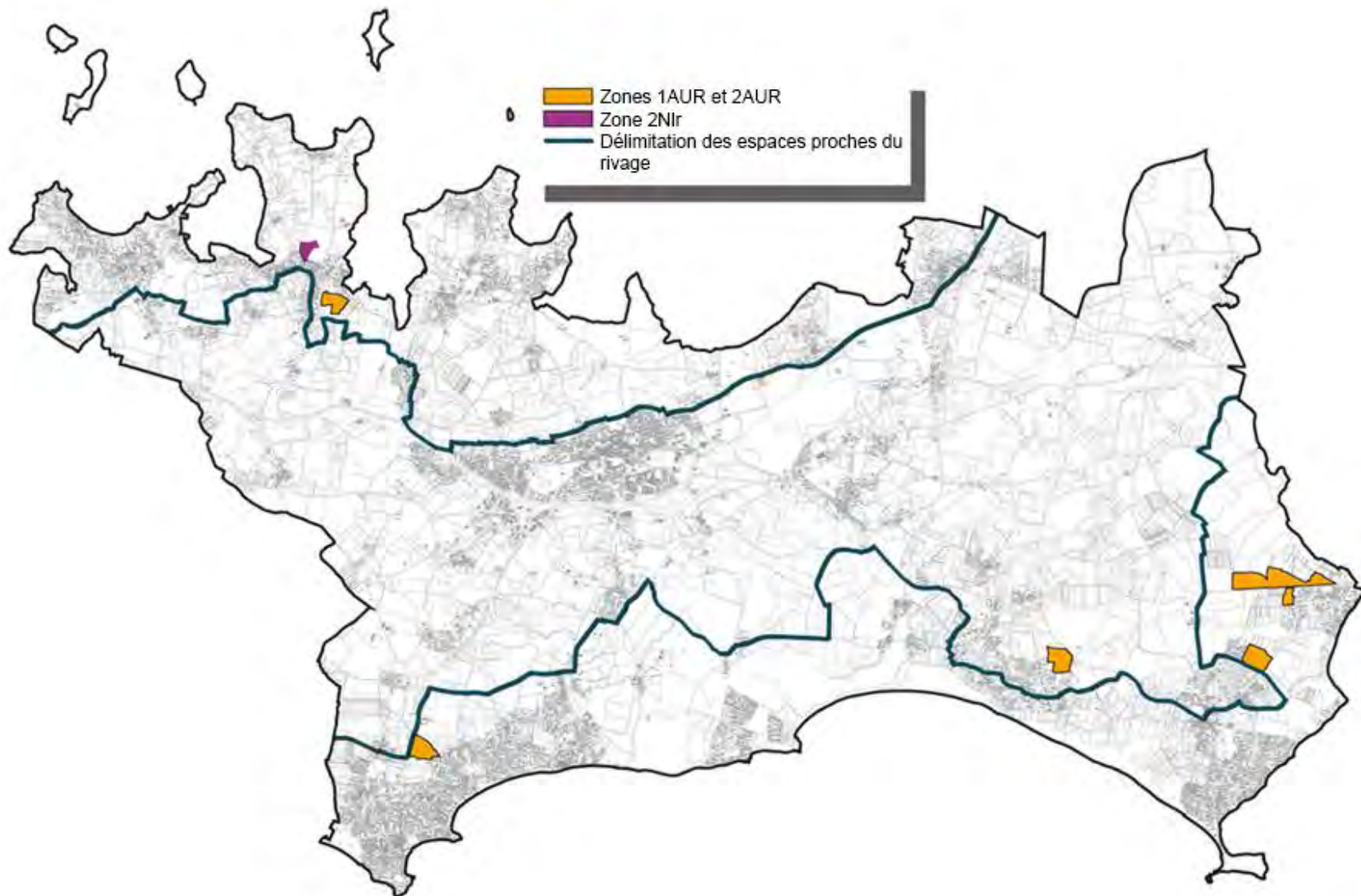
I. Le projet global des secteurs d'aménagements identifiés en secteur à urbaniser

□ Secteurs AU



I. Le projet global des secteurs d'aménagements identifiés en secteur à urbaniser

- Secteurs de repli des campeurs caravaniers



II. Le projet des secteurs d'aménagements identifiés en Orientation d'Aménagement et de Programmation

□ Pour le développement de l'habitat à court terme : les zones 1AU

Zones ouvertes à l'urbanisation	Surface	Densité initiale proposée
Saint Colombier/ Kérentré Est	2,42 ha	15 logts/ ha
Kerblay	1,03 ha	15 logts/ ha
Sarzeau: secteur le Bas Patis	0,40 ha	35 logts/ ha
Sarzeau: secteur des Quatre vents	2,63 ha	35 logts/ ha
Penvins : Feunteunio	1,37 ha	15 logts/ha

□ Rappel :

- Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, les orientations d'aménagement et de programmation proposées devront veiller à intégrer, le cas échéant, la préservation des corridors écologiques identifiés au titre du SCOT à l'échelle de la zone concernée.
- Les objectifs doivent être respectés

□ Pour la programmation

2 zones bénéficient d'OAP car elles présentent des enjeux en termes de programmation :

- une zone Uac située à Kervillard
- une zone Uba située à Saint-Jacques au Closchebey.

II. Le projet des secteurs d'aménagements identifiés en Orientation d'Aménagement et de Programmation

□ Localisation des secteurs 1AU ouverts bénéficiant d'OAP



II-1. Le secteur de Saint Colombier - Kérentré Est: Etat des lieux urbain et paysager

CONTEXTE GLOBAL



- Un secteur situé en limite Nord Est de l'agglomération de Saint Colombier/ Kerentré, en limite du territoire de Sarzeau, limité au Nord par une zone naturelle, bordée par un chemin à l'Est - par un tissu pavillonnaire à l'Ouest, une voie de desserte au Sud.
- Le secteur se situe à 600 mètres du centre de Saint Colombier accessible par une liaison douce qui franchi en passage supérieur (passerelle) la RD 780. Il est en lien avec l'arrêt de transport en commun sur la RD 780.
- L'espace identifié est une prairie au relief quasi inexistant, à peine 1% de pente sans aucune végétation sur le site, seule une haie résiduelle en limite Est en mauvais état est identifiée.

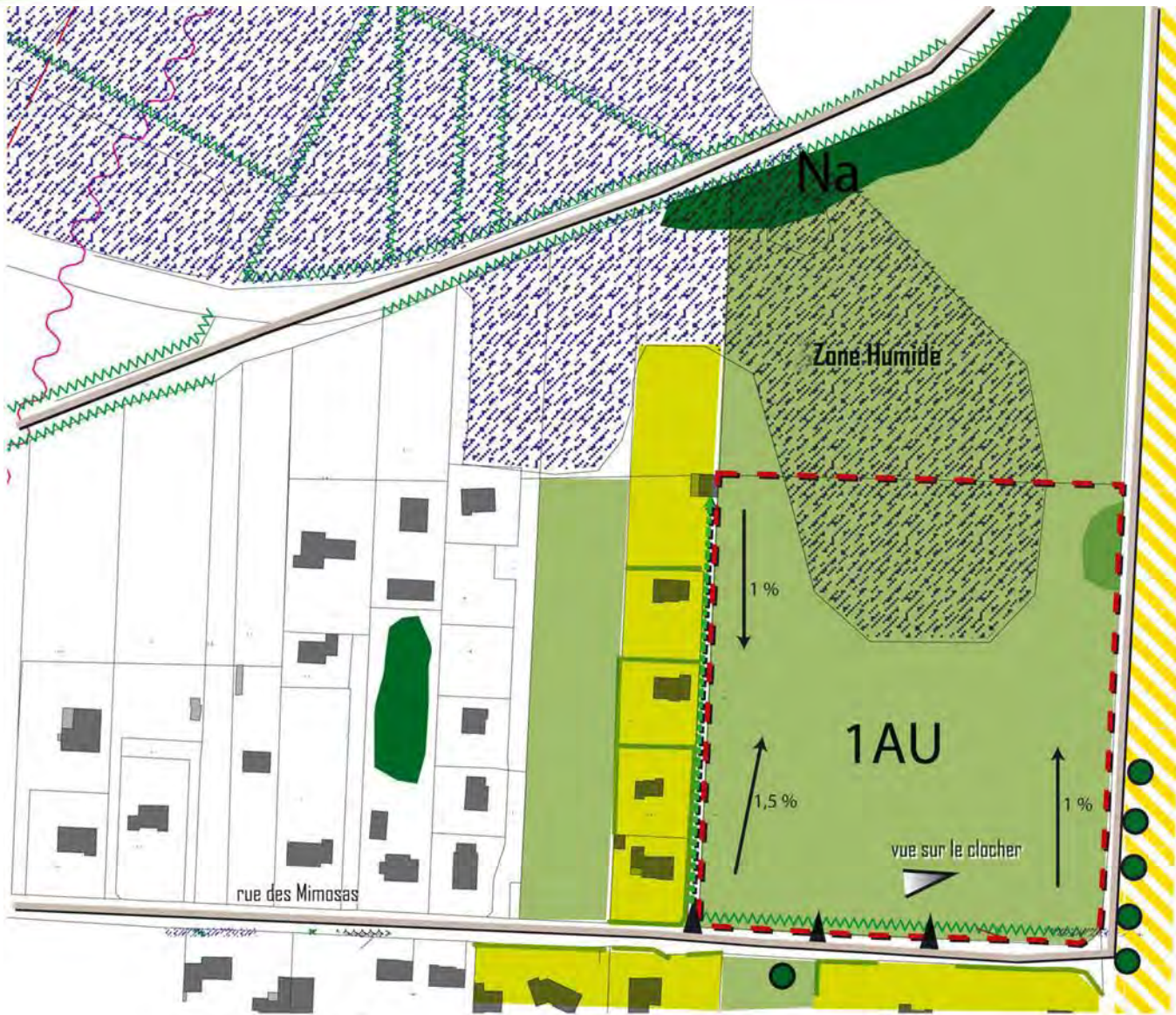
// Environnement de la zone

- Trame viaire :
- Voies principales d'accès
- Voies secondaires d'accès
- Déplacement doux
- Périmètre zone 1AU étudiée
- Bourg de St Colombier
- Arrêt de car

600 m

II-1. Le secteur de Saint Colombier - Kérentré Est: Etat des lieux urbain et paysager

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI



- Une zone humide au Nord
- Des pentes très faibles
- Un tissu urbain pavillonnaire peu dense
- Un paysage rural qui structure et délimite la zone dans son ensemble

// Etat des lieux

Trame viaire :

- Voie primaire
- Accès privé

Occupation des sols :

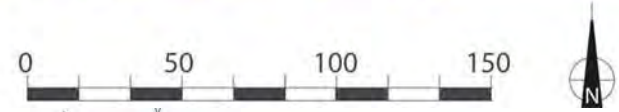
- - - Périmètre de la zone étudié
- Zone agricole
- Zone Humide

Végétation :

- haie d'agrément
- Haie arbustive inscrite au PLU
- Friche
- Jardin
- Boisement
- Arbre structurant

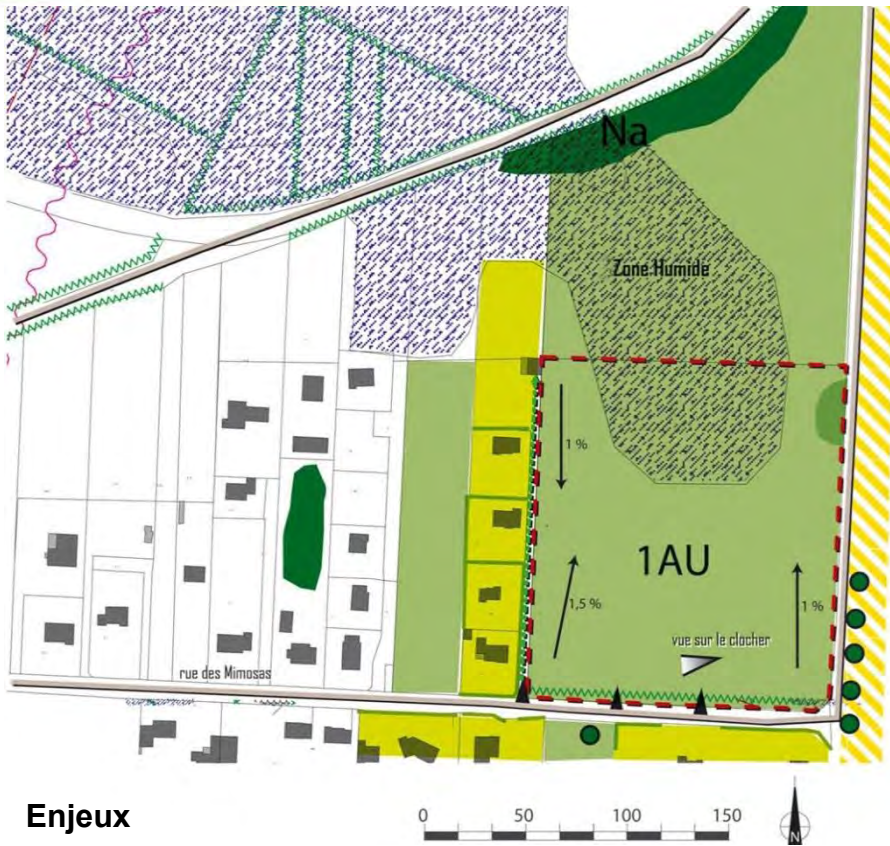
▲ Accès au site

▲ Point de vue



II-1. Le secteur de Saint Colombier - Kérentré Est : Etat des lieux urbain et paysager

ENJEUX



Enjeux

- ❑ Profiter de l'espace non constructible au Nord (zone Na) pour conforter la zone humide
- ❑ Conserver le cadre paysager rural de la parcelle avec les vues sur les différents boisements ou arbres remarquables
- ❑ Soigner les rapports à la rue pour conserver un alignement végétal
- ❑ Rattacher la parcelle au chemin piéton pour faire du lien avec le bourg de St Colombier
- ❑ Constituer une opération plus dense que l'environnement bâti



Vue sur la haie arborée au Nord de la parcelle



Alignement existant à l'Ouest de la parcelle

// Etat des lieux



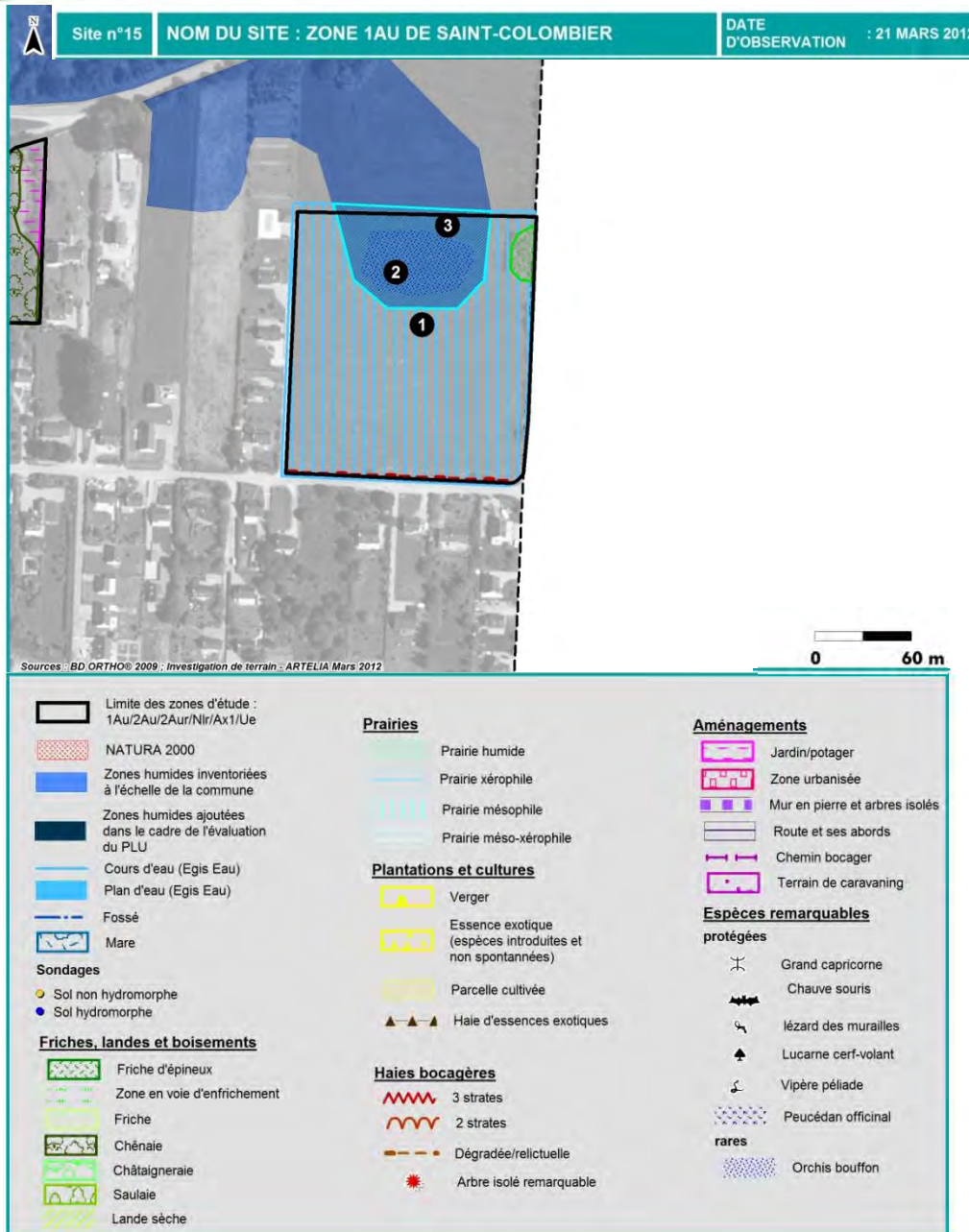
Aménagement piéton pour accéder au Bourg



Cupressus en limite Est

II-1. Le secteur de Saint Colombier - Kérentré Est : Diagnostic environnemental

PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL



Un secteur Nord présentant un enjeu biologique fort : prairie humide oligotrophe très diversifiée.

D'où la présence d'espèces protégées / remarquables

- Belle prairie humide à orchidées, oligotrophe
- Orchis Bouffon



Prairie humide oligotrophe



Orchis bouffon

Un secteur Sud à faible enjeu biologique : prairie mésophile dégradée (remblai), friche.

La haie bocagère en limite Sud est dégradée, d'où son faible intérêt.

Enjeux

Porter une attention particulière au secteur de fort intérêt biologique et également au patrimoine paysager avec des perceptions les fronts boisés au Nord, à l'extérieur du site :

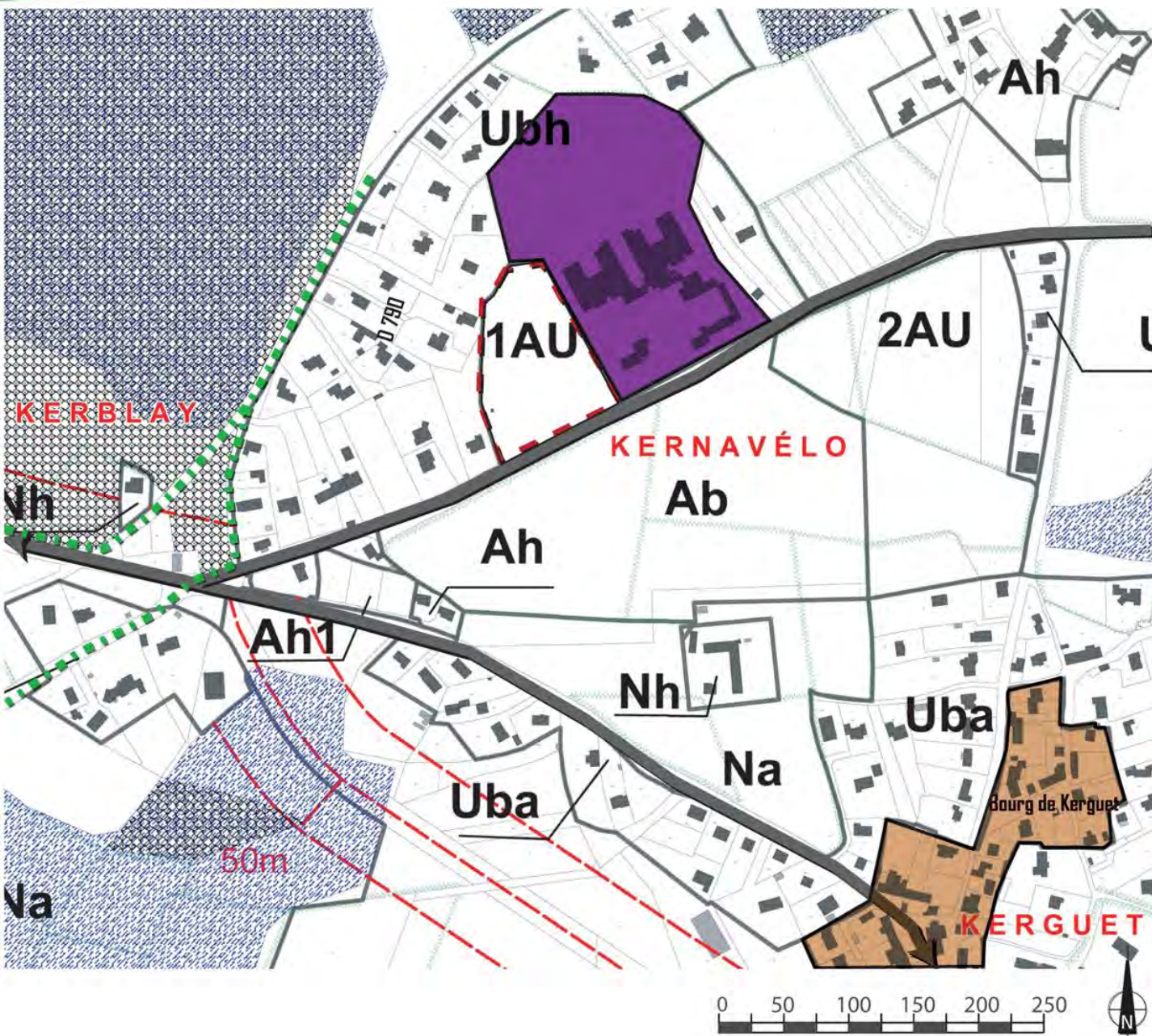
- Conservier la zone humide et son alimentation
- Planter une haie bocagère au Sud de cette zone humide pour la séparer de l'opération au Sud,

II-1. Le secteur de Saint Colombier - Kérentré Est : Synthèse et Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Un secteur d'environ 2.42 ha qui intègre une zone humide à protéger sur une emprise d'environ 0.5 ha. Un secteur d'enjeux environnementaux faibles et sans patrimoine paysager existant. Une seule voie de desserte.
- Un espace aménageable d'environ 1.7 ha afin de préserver la zone humide.
- Un programme global de 25 logements minimum, soit une densité sur la partie aménagée de 15 logements/ha.

- Secteur potentiellement aménageable
- Chemin existant
- Bassins ou noue de rétention et d'alimentation de la zone humide
- Haie bocagère à constituer, notamment en limite de la zone humide
- Lien visuel et accès vers zone humide protégée, les bassins ou noues seraient implantés hors zone humide
- Deux accès de desserte interne maximum, emplacements indicatifs
- Quelques accès groupés individualisés possibles, emplacements indicatifs
- Une orientation préférentielle Nord/Sud des façades principales des constructions



Un secteur d'environ 1,03 ha situé dans l'espace urbanisé de Kerblay, intégré dans l'emprise de l'établissement spécialisé. Présence d'une haie et d'une ponctuation de quelques arbres en limite de l'établissement. Au Nord et à l'Est, une limite sera à définir avec l'établissement. Délimité au Sud par une voie communale. Le terrain est totalement desservi en limite Sud (voie – assainissement collectif – électricité).

Une haie et un fossé longent la voie en limite Sud.

Le secteur urbanisé de Kerblay est situé à 900 mètres de l'agglomération de Sarzeau relié par des cheminements doux (piéton-vélo).

// Environnement de la zone

- Trame viaire :
- Voies principales d'accès
 - Voies secondaires d'accès
 - Déplacement doux
- Périmètre zone 1AU étudiée
- Bourg de Kerguet
- Etablissement hospitalier spécialisé

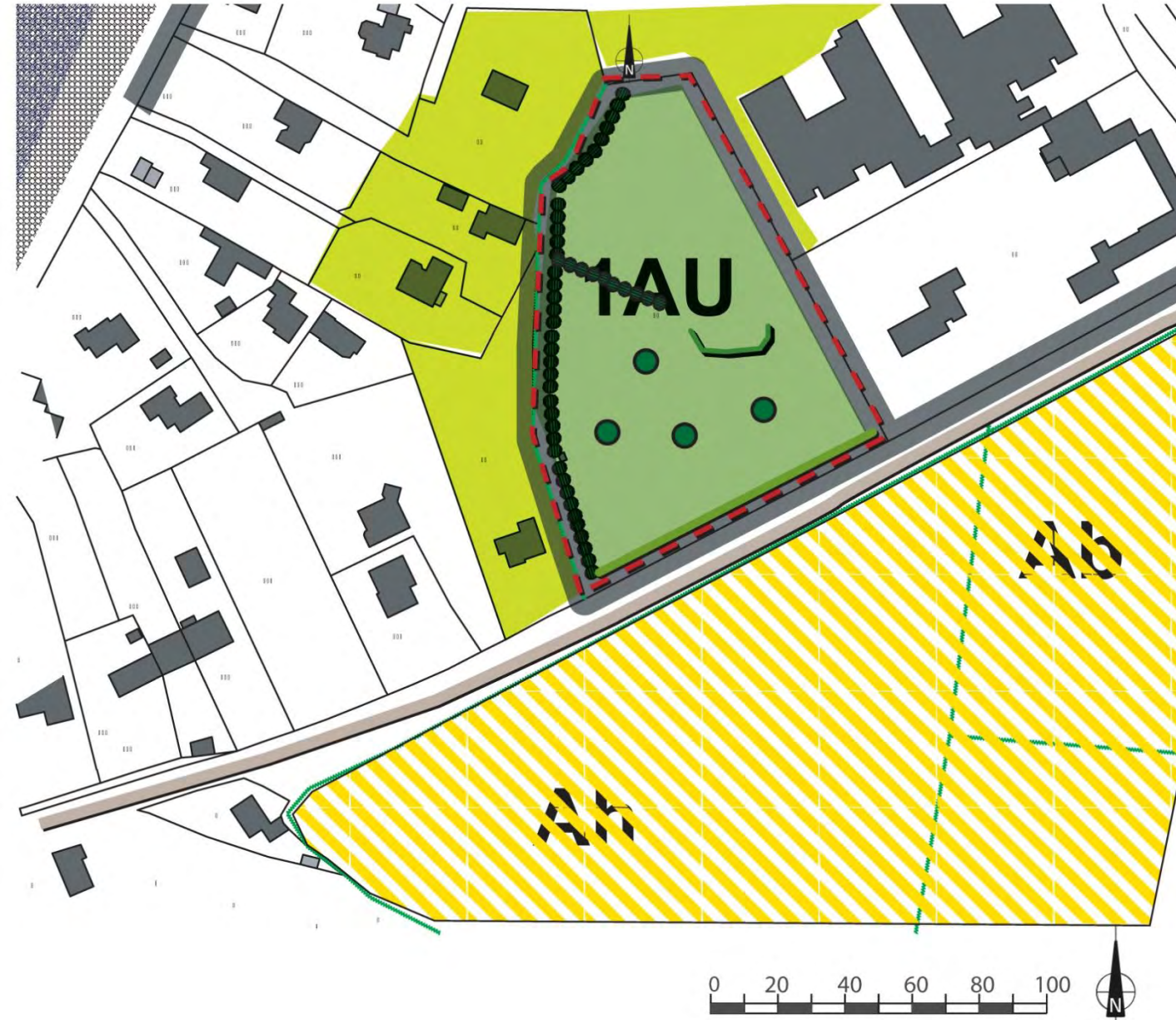
0 50 100 150 200 250



II-2. Le secteur de Kerblay : Etat des lieux urbain et paysager

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI

- Un tissu pavillonnaire non structuré
- Intégration de la parcelle dans l'emprise de la maison d'accueil spécialisée de Kerblay



// Etat des lieux

Trame viaire :

Voie primaire

Occupation des sols :

Périmètre de la zone étudié

Zone agricole

Végétation :

Haie d'agrément

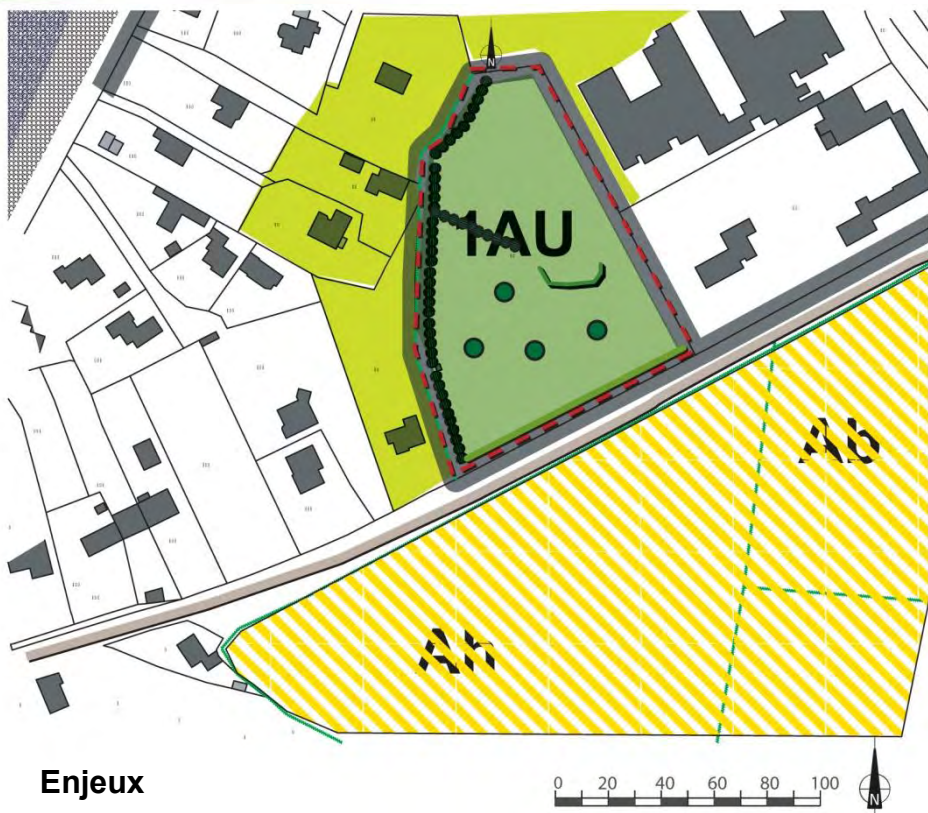
Haie arborée

Haie arbustive inscrite au PLU

Friche

Jardin

Arbre imposant



Enjeux

- ❑ Se réappropriier le secteur en friche et définir les usages
- ❑ Conserver la haie arborée comme couture urbaine avec le bâti existant
- ❑ Développer l'accès visuel aux zones agricoles au Sud de la parcelle
- ❑ Ouvrir un accès sécurisé sur la rue
- ❑ Travailler sur la couture entre la parcelle et l'établissement hospitalier spécialisé



Fond de parcelle Sud donnant sur la route



Une haie arborée au centre de la zone de qualité devant être maintenue

// Etat des lieux

Trame viaire :

- Voie primaire

Occupation des sols :

- - - Périmètre de la zone étudiée
- Zone agricole

Végétation :

- Haie d'agrément
- Haie arborée
- Haie arbustive inscrite au PLU
- Friche
- Jardin
- Arbre imposant



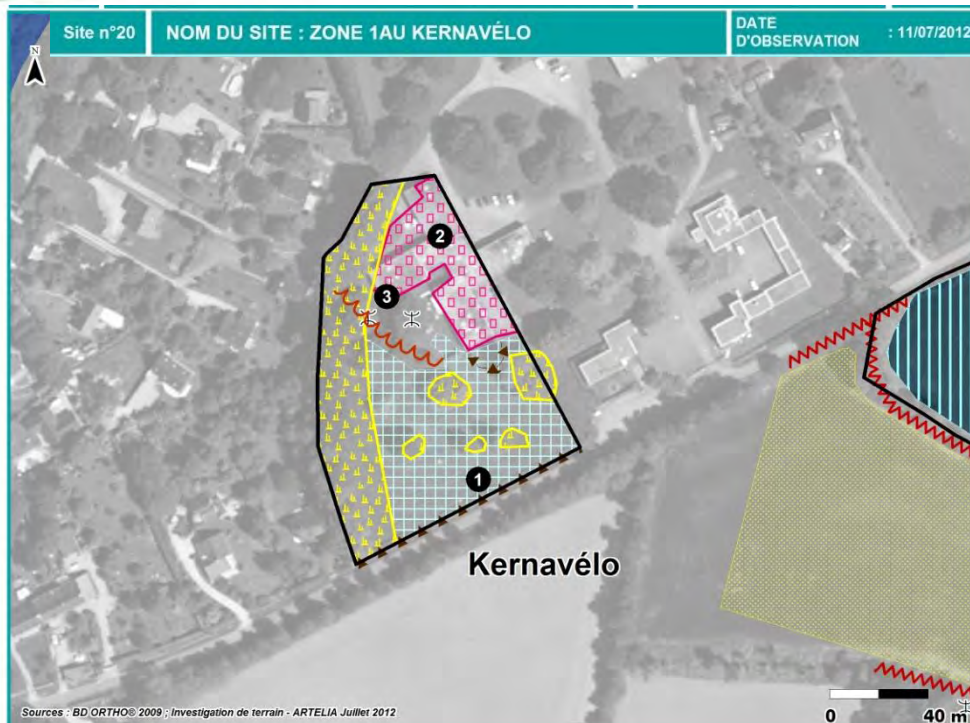
Une proximité directe avec l'établissement spécialisé



Un parking destiné essentiellement à l'établissement spécialisé actuellement

II-2. Le secteur de Kerblay : Diagnostic environnemental

PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL



- Un secteur remblayé d'une ancienne construction.
- Absence d'enjeu zone humide: prairie de fauche méso-xérophile.



1 Prairie méso-xérophile et ligneux exotiques



2 Zone remblayée

- Nombreux ligneux exotiques (Pin, peuplier blanc) à supprimer.
- L'enjeu biologique moyen du site réside dans la présence de la haie bocagère située en partie en limite Ouest et des chênes pédonculés hébergeant l'espèce protégée: le Grand Capricorne.



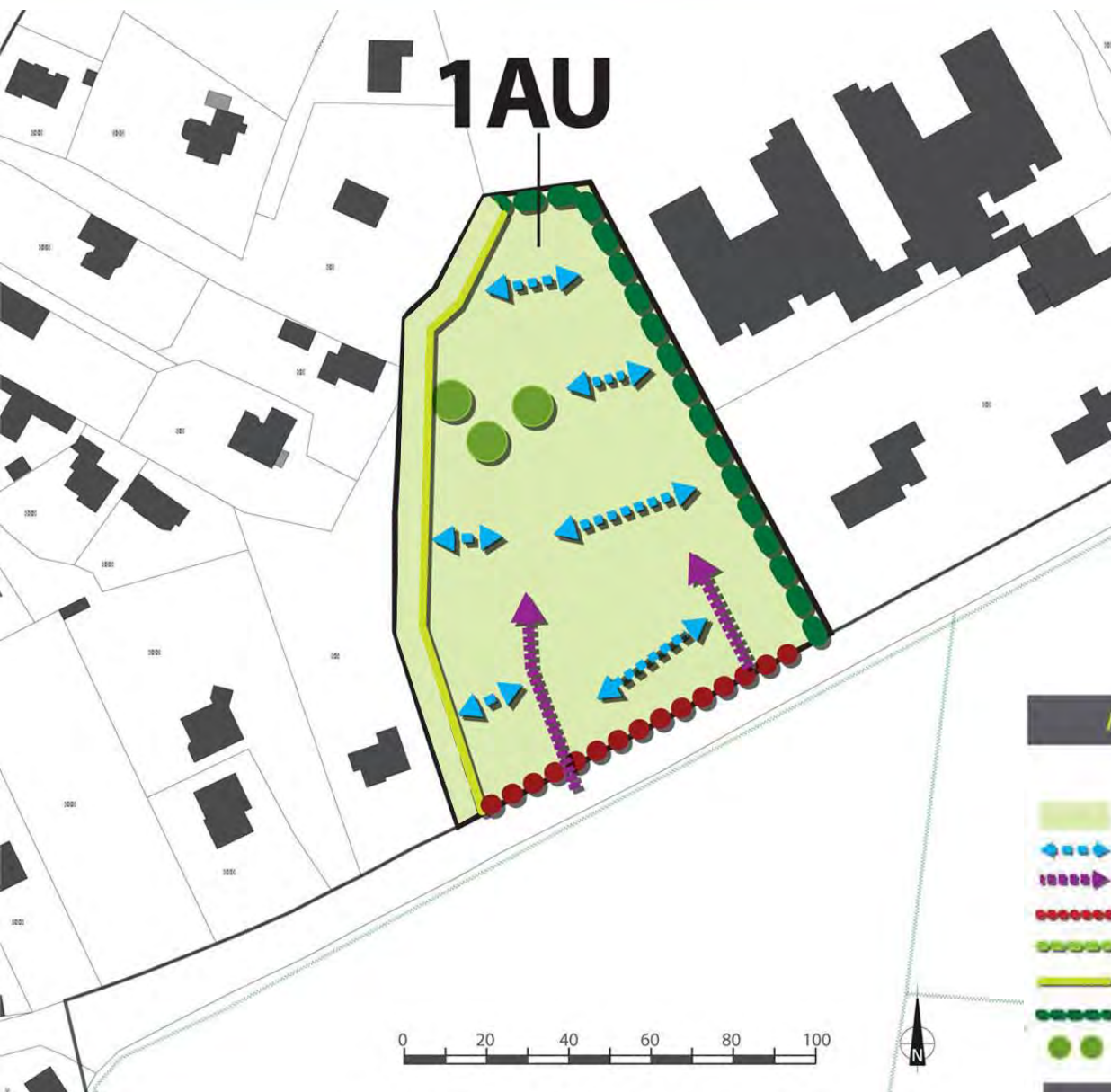
3 Chênes pédonculés

Enjeux

Porter une attention au développement du patrimoine végétal local :

- Conserver la haie bocagère en limite Ouest et ses vieux chênes pédonculés

II-2. Le secteur de Kerblay : Orientation d'Aménagement et de Programmation



- Un îlot indépendant du tissu urbain périphérique
- Un programme potentiel de 15 à 20 logements
- Potentialité de créer deux accès (accès Sud-Est plus sécuritaire)

// Orientation d'aménagement

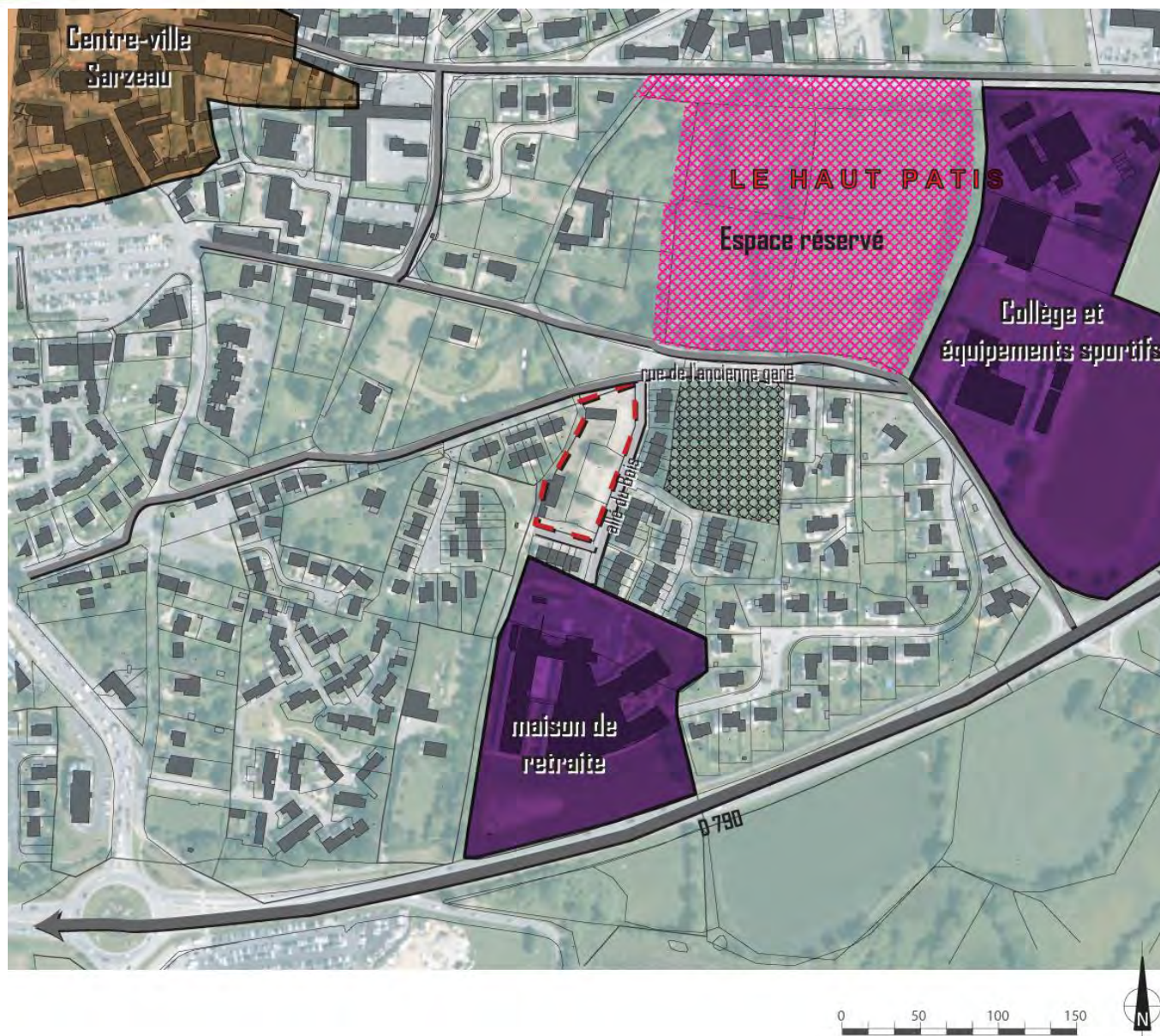
- Secteur potentiellement aménageable
- Orientation préférentielle des constructions
- 2 accès sur voie maximum
- Haie à constituer
- Haie à protéger
- Noie à compléter ou bassin de rétention
- Haie bocagère à constituer
- Arbres isolés à protéger ou compenser

0 20 40 60 80 100



II-3. Le secteur du Bas Patis : Etat des lieux urbain et paysagers

CONTEXTE GLOBAL



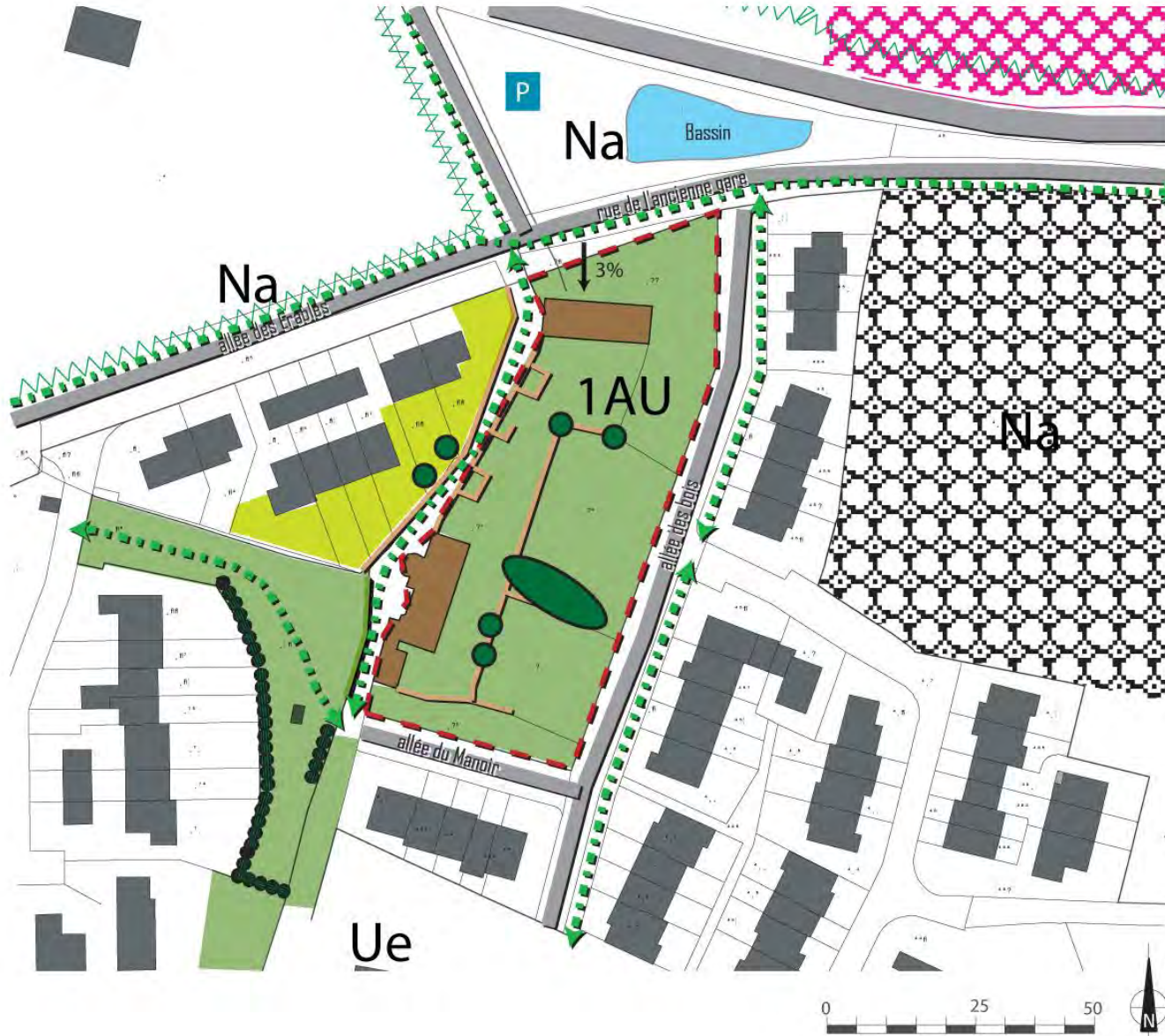
□ Un secteur de 0.4 ha situé rue de l'Ancienne Gare à proximité de tous les commerces, les équipements et services qui intègrent deux bâtiments patrimoniaux à préserver dans l'opération, ce qui réduit la partie aménageable à environ 1800 à 2000 m² suivant l'aboutissement des négociations nécessaires sur le bâti existant. Un bâti patrimonial vacant. Le site est longé à l'Ouest par une liaison douce qui le relie au cœur de bourg et à la zone commerciale de Kergroes. Un site limité par une voie à l'Est totalement équipée et au sud par un ancien chemin piétonnier.

□ Un espace protégé par le PLU dans le cadre de l'OAP afin d'assurer la préservation du bâti ancien et afin de mettre en œuvre une opération cohérente avec le bâti existant.

- Trame viaire :
- Voies principales d'accès
 - Voies secondaires d'accès
 - Voies de desserte
 - Déplacement doux
- Périimètre zone 1AU étudiée
- Centre-ville Sarzeau
- Equipements

II-3. Le secteur du Bas Patis : Etat des lieux urbain et paysagers

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI



- Un espace de faible emprise qui intègre deux bâtiments patrimoniaux
- Une opération qui vient achever une urbanisation pavillonnaire dense
- Un secteur proche du centre-ville
- Un secteur bien irrigué par les cheminements doux

Trame viaire :

- Voie primaire
- Cheminement doux

Occupation des sols :

- Périètre de la zone étudié

Eléments patrimoniaux :

- muret en pierre
- bâti patrimonial

Végétation :

- Haie d'agrément
- Haie arborée
- Haie arbustive inscrite au PLU
- Friche
- Jardin
- Arbre structurant





Enjeux

- ❑ Conserver le bâti patrimonial comme un ensemble et envisager une réhabilitation en respect avec ce patrimoine
- ❑ Structurer le maillage des cheminements doux en l'intégrant dans le projet.
- ❑ Conserver et développer le cadre paysager par les accès visuels au boisement et espaces verts et par le maintien des végétaux structurants.
- ❑ Insister plus particulièrement sur le chemin doux à l'Ouest de la parcelle (caractère patrimonial et paysager important et usage soutenu par les habitants)



Fait face à un front bâti structuré par un lotissement récent (Allée des bois)



Un patrimoine bâti : un passé agricole à conserver (Allée des bois)



Un site bien irrigué par des cheminements doux plus ou moins aménagés



Une saulaie importante qui structure la parcelle

- Un secteur comprenant du bâti ancien et des zones de décombres dont murets.

Le bâti ancien, en limite Nord, héberge des chauve-souris.



Bâti ancien et zone de décombres

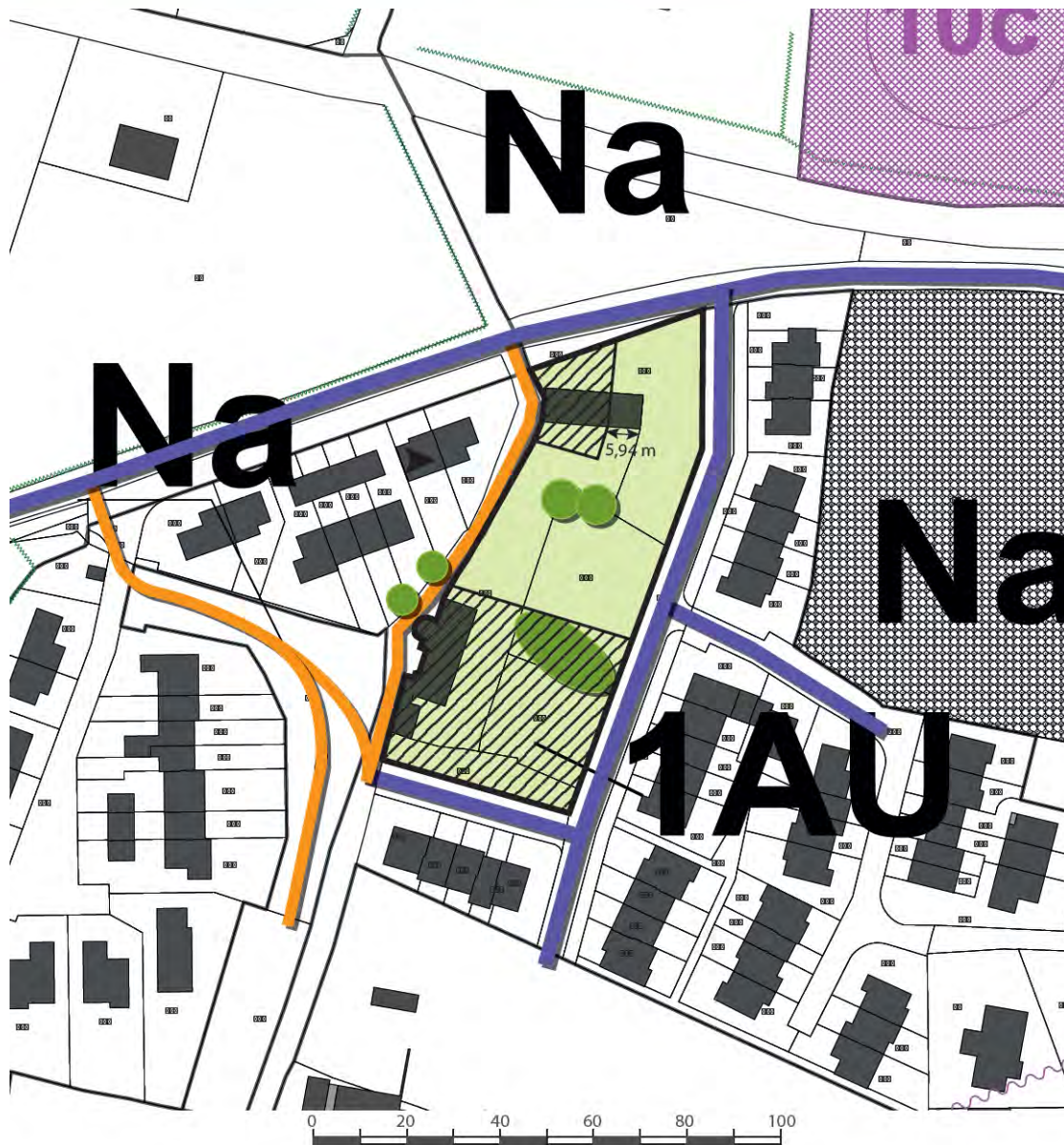
- L'enjeu biologique moyen du site réside en :
 - La présence des vieux chênes pédonculés hébergeant l'espèce protégée: le Grand Capricorne.

Enjeux

Porter une attention particulière sur les secteurs d'enjeu biologique: zone de source, patrimoine végétal local :

- Conserver les vieux chênes pédonculés, le chemin bocager, les murets et ses haies bocagères
- Préserver le bâti patrimonial

II-3. Le secteur du Bas Patis : Orientation d'Aménagement et de Programmation

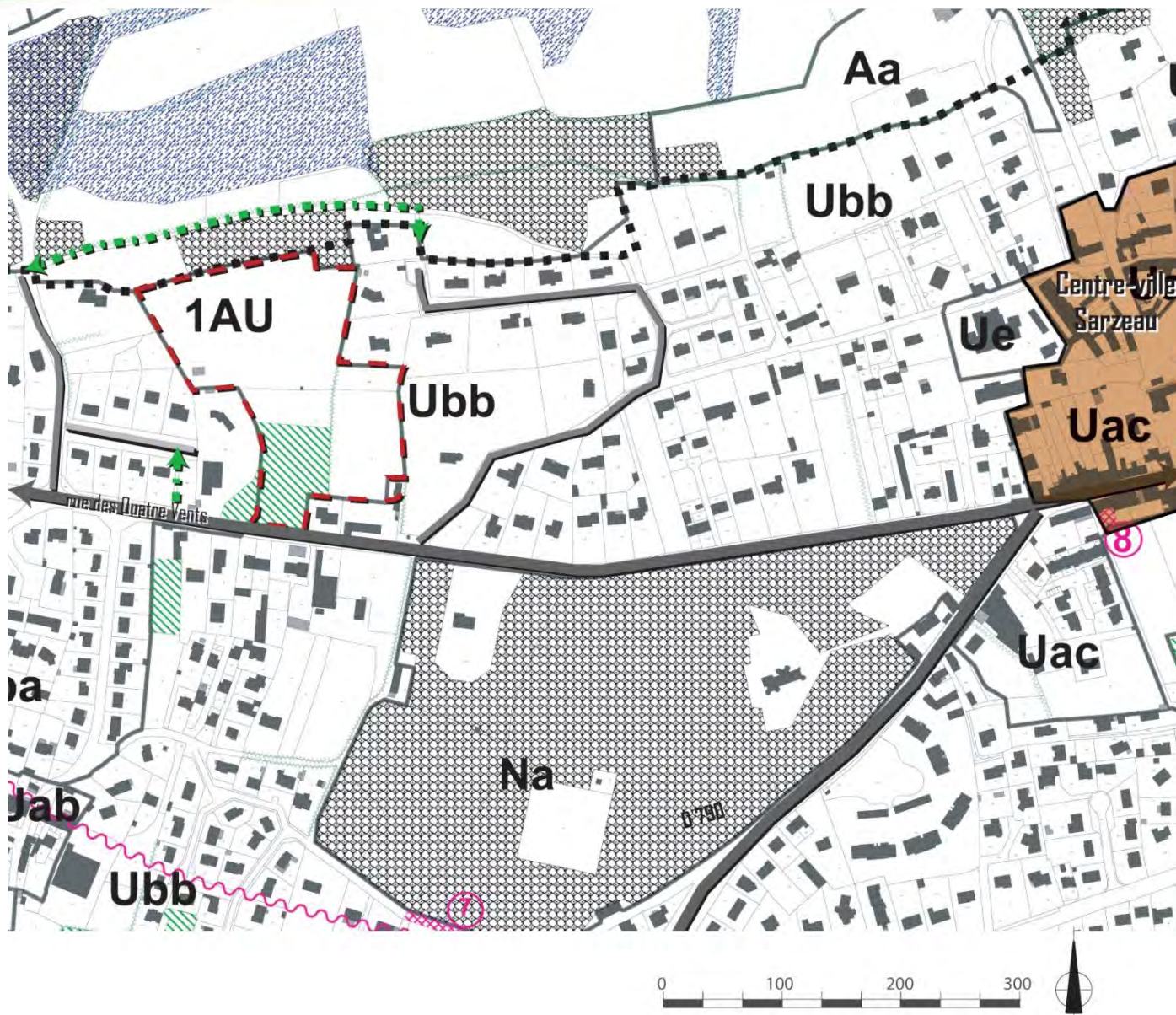


- Un espace à préserver pour le bâti patrimonial ou une opération qui préserve le bâti en proposant des constructions bien intégrées au bâti existant ou en extension afin de valoriser le bâti existant.
- Un programme minimum de:
 - 5 logements neufs sur l'espace restant qui préserve les arbres d'intérêt identifiés
 - 2 bâtiments en réhabilitation (possibilité de plusieurs logements ou activités compatibles avec l'habitat).
- Des accès sur les voies existantes en autant que nécessaire
- Une opération qui puisse restituer une ambiance d'ilot urbain compatible avec le patrimoine bâti

-  Emprises liées au bâti patrimonial à préserver
-  Cheminement doux à valoriser
-  Voie de desserte
-  Arbre isolé à préserver
-  Espace à aménager

II-4. Le secteur des Quatre vents : Etat des lieux urbain et paysager

CONTEXTE GLOBAL



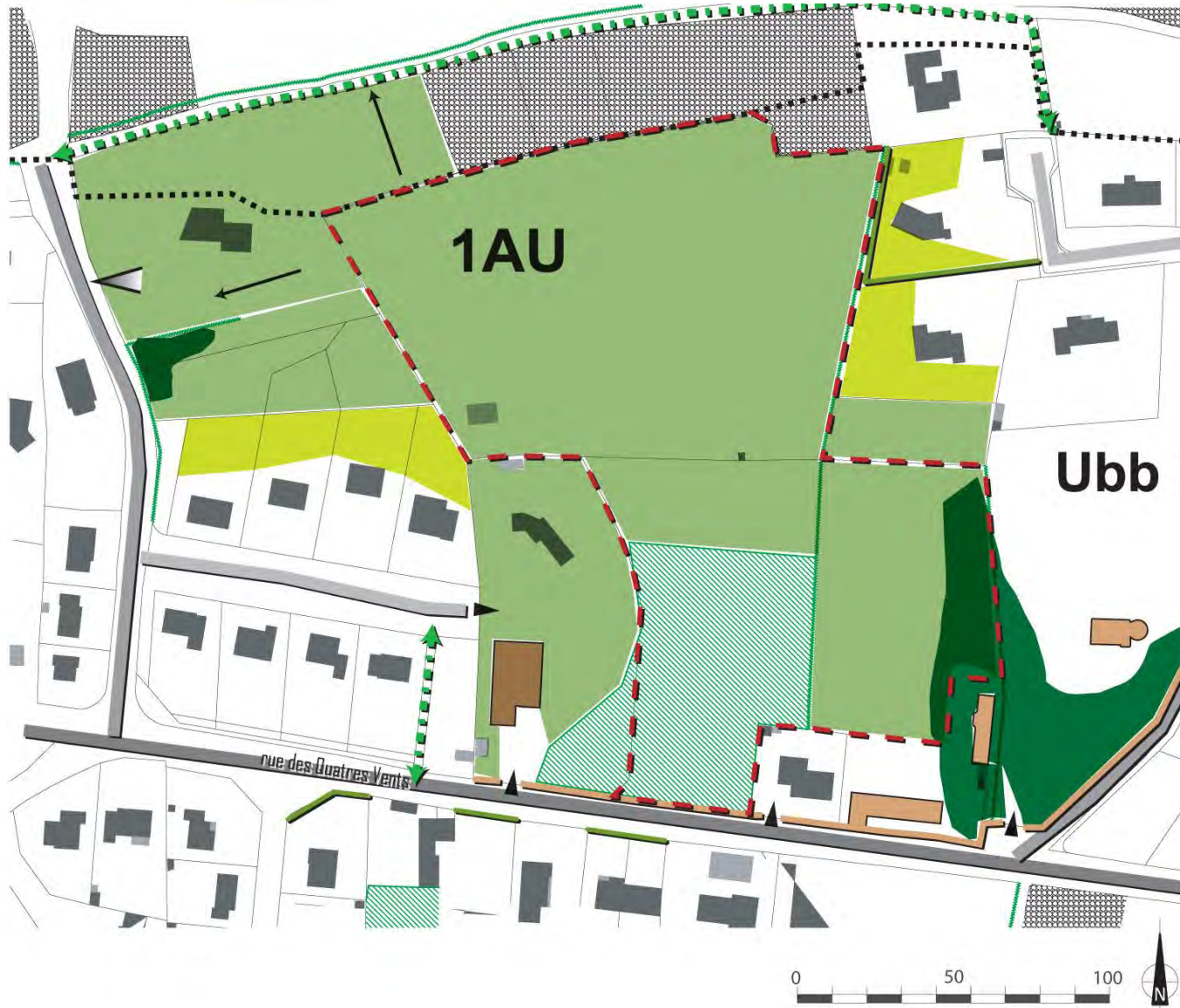
- Un espace d'enjeux urbain structurant à la périphérie du centre-ville (1000 mètres)
- Une des dernières entités foncières importantes d'environ 2.63 ha qui peut constituer un espace intéressant de diversification du parc de logements
- Un espace qui s'intègre dans un tissu urbain peu dense

// Environnement de la zone

- Trame viaire :
- Voies principales d'accès
 - Voies secondaires d'accès
 - Voies de desserte
 - Déplacement doux
- — — — —
- Périmètre zone 1AU étudiée
 - Centre-ville Sarzeau
 - Boisement inscrit au PLU au titre de la Loi Paysage

II-4. Le secteur des Quatre vents : Etat des lieux urbain et paysager

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI

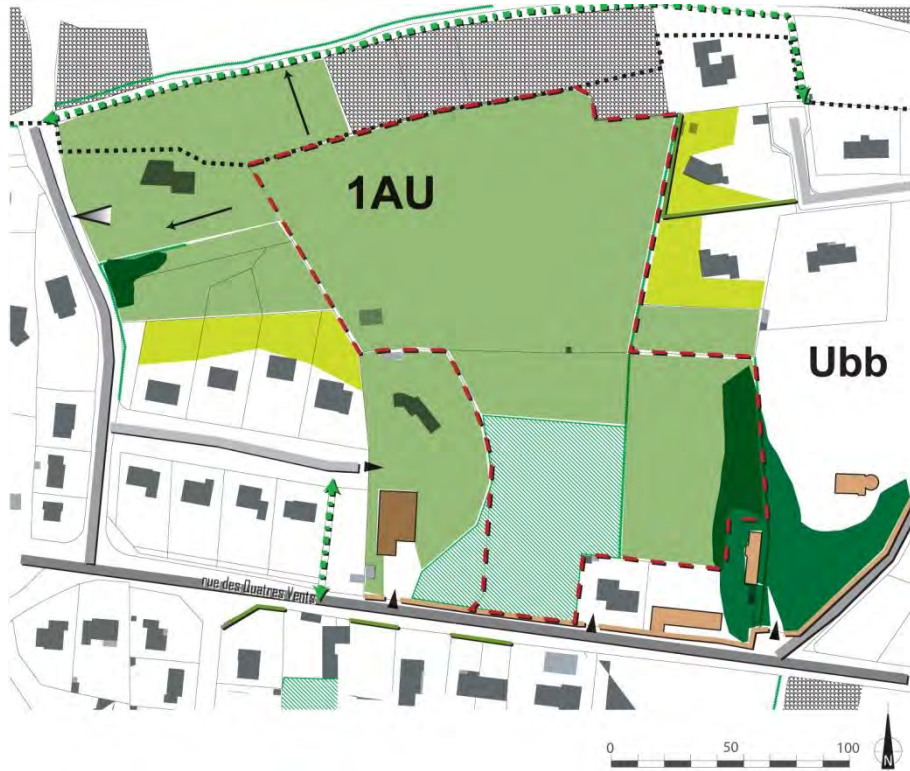


- Un espace qui s'intègre dans un tissu pavillonnaire peu dense
- Accès au site uniquement au Sud
- Front bâti au sud construit par un mur en pierre et un haie arborée importante



II-4. Le secteur des Quatre vents : Etat des lieux urbain et paysager

ENJEUX



Enjeux

- ❑ Préserver au maximum les boisements présents sur le site
- ❑ Conserver et mettre en valeur les haies arborées structurantes qui se trouvent en limite de parcelle
- ❑ Conserver une continuité du front bâti (végétal ou bâti)
- ❑ Créer un accès au sud de la parcelle
- ❑ Travailler sur les coutures urbaines avec les parcelles voisines
- ❑ Intégrer le projet dans le cadre paysagé identitaire existant



Un bois au Nord qui délimite le chemin doux en contre bas de la parcelle

// Etat des lieux

Trame viaire :	
	Voie primaire
	Cheminement doux
Occupation des sols :	
	Périmètre de la zone étudiée
Eléments patrimoniaux :	
	Mur en pierre
	Bâti patrimonial
	Bâti intéressant
Végétation :	
	Haie d'agrément
	Haie arborée
	Haie arbustive inscrite au PLU
	Friche
	Jardin
	Boisement inscrit au PLU au titre de la Loi Paysage
	Boisement
	EBC inscrit au PLU
	Accès au site
	Point de vue



Patrimoine bâti très intéressant en limite Sud-Est de parcelle (rue des Quatre Vents)



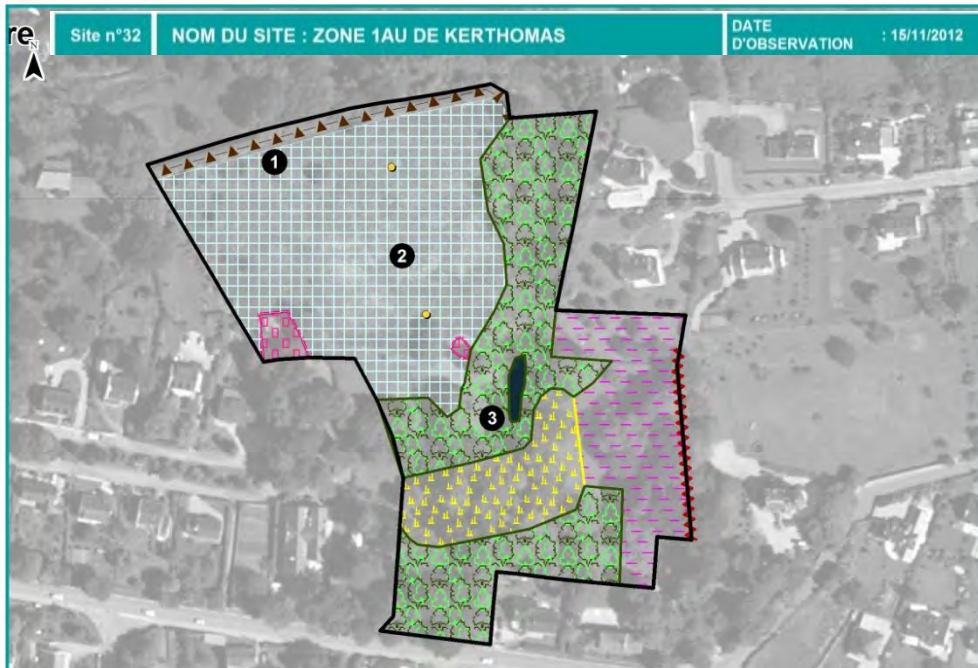
Lotissement récent à proximité du site



Un front bâti en limite de voirie (rue des Quatre Vents)

II-4. Le secteur des Quatre vents : Etat des lieux environnemental

PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL



- Présence de prairie méso-xérophile en cours d'enfrichement
- Patrimoine végétal dense :
 - Nombreux boisements qui se répartissent en jeune boisement mixte au Nord-est et en boisement ancien au Sud.
 - Nombreux ligneux exotiques au sein du site.
 - Haie bocagère à l'Est du site.



Boisement de châtaigniers et de chênes pédonculés

- Présence d'une mare bétonnée (piscine) avec plantes hélophytes et potentialité d'amphibiens
- L'enjeu biologique moyen du site est concentré au Sud avec les vieux arbres et les haies bocagères classées au titre de la loi Paysage qui présentent des fortes potentialités de chauve-souris et de coléoptères saproxylophages dans les vieux arbres situés au Sud (châtaigniers, chênes pédonculés,...)

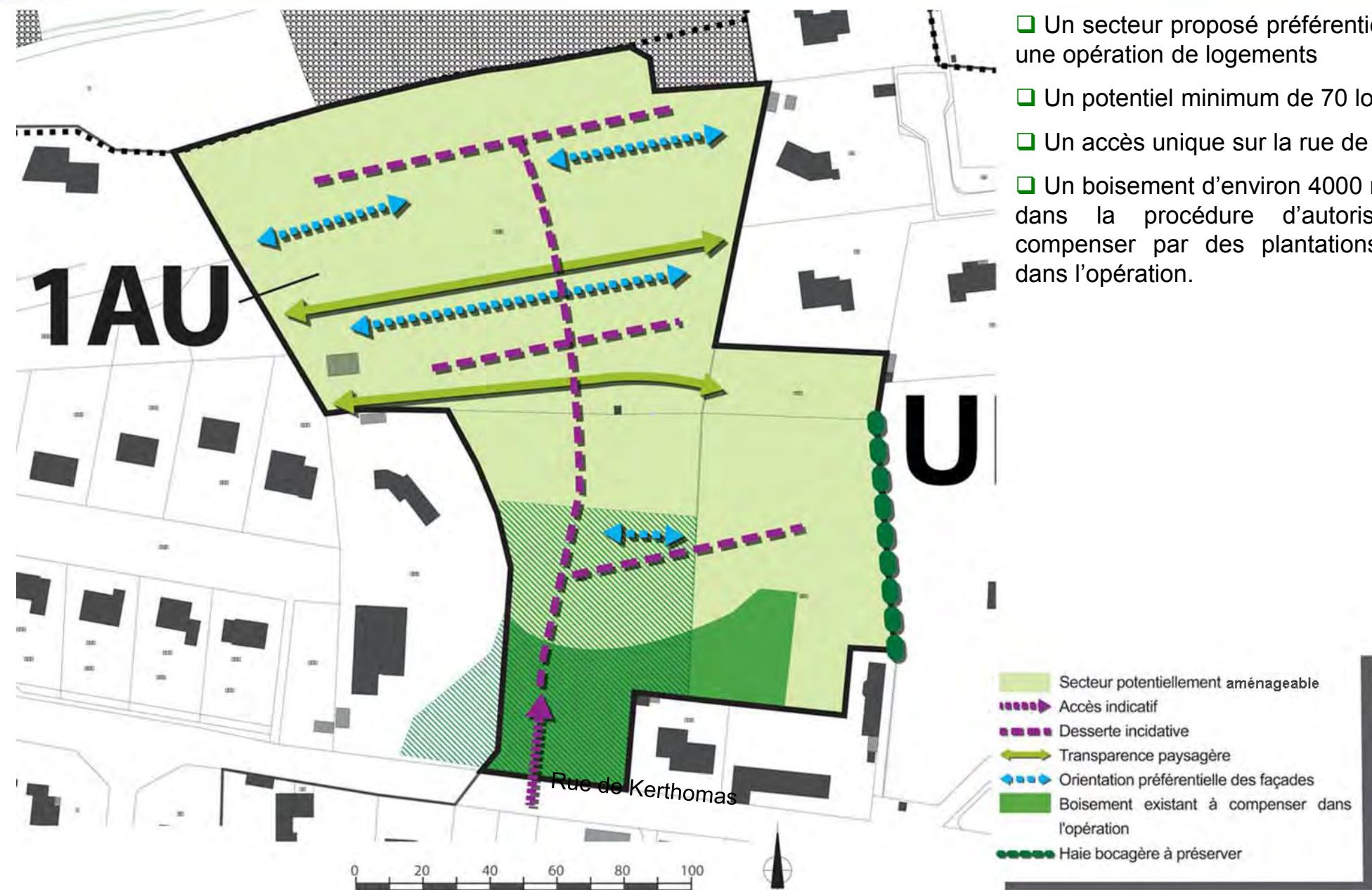
Enjeux

Porter une attention au maintien du patrimoine végétal local :

- Conserver le boisement au Sud comprenant les vieux arbres et la haie bocagère en limite Est. L'accès devra au mieux respecter ce boisement et, le cas échéant, faire l'objet de mesures compensatoires

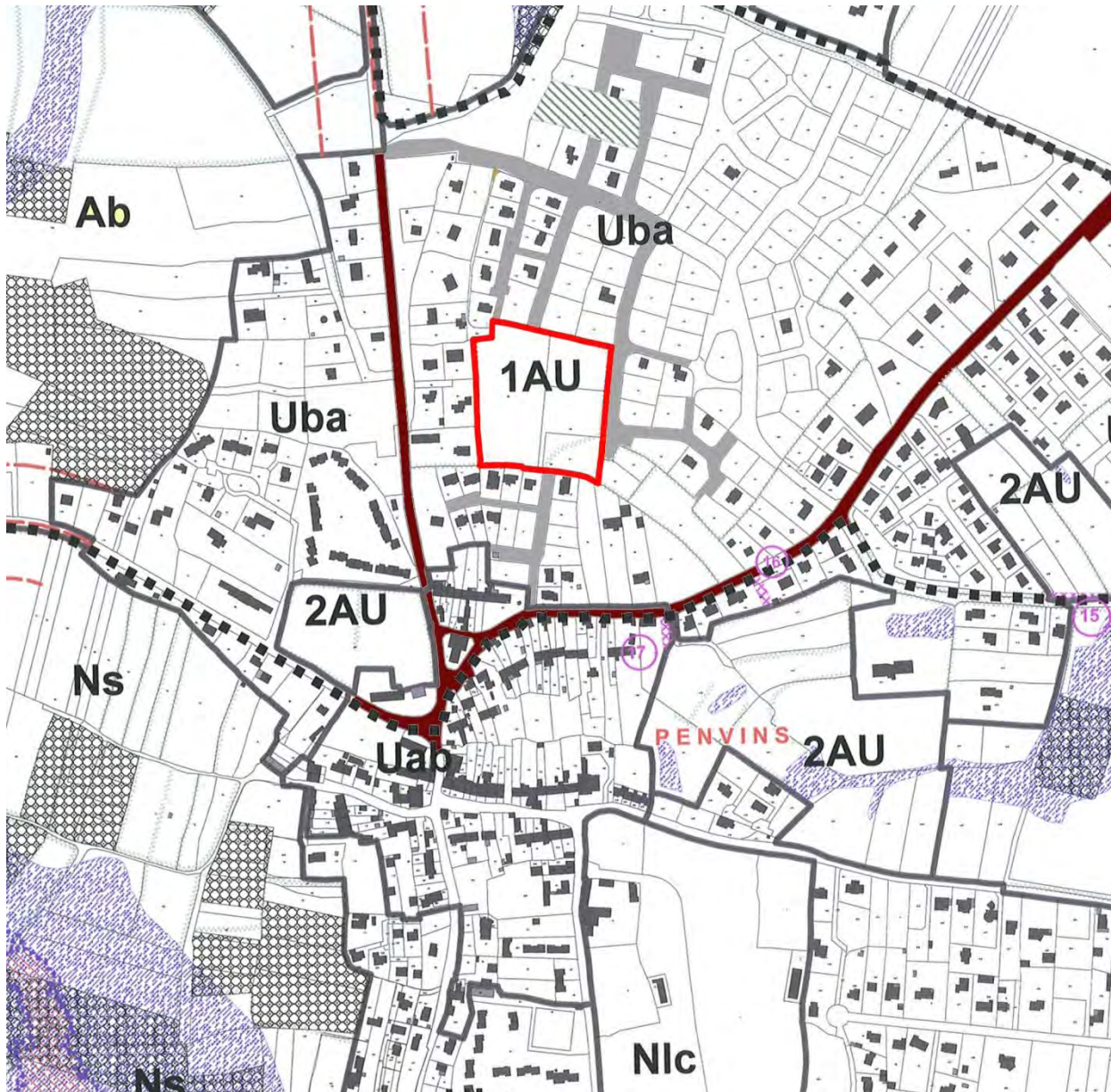


II-4. Le secteur des Quatre vents : Orientation d'Aménagement et de Programmation



II-5. Le secteur de Feunteunio à Penvins : Etat des lieux urbain et paysager

CONTEXTE GLOBAL



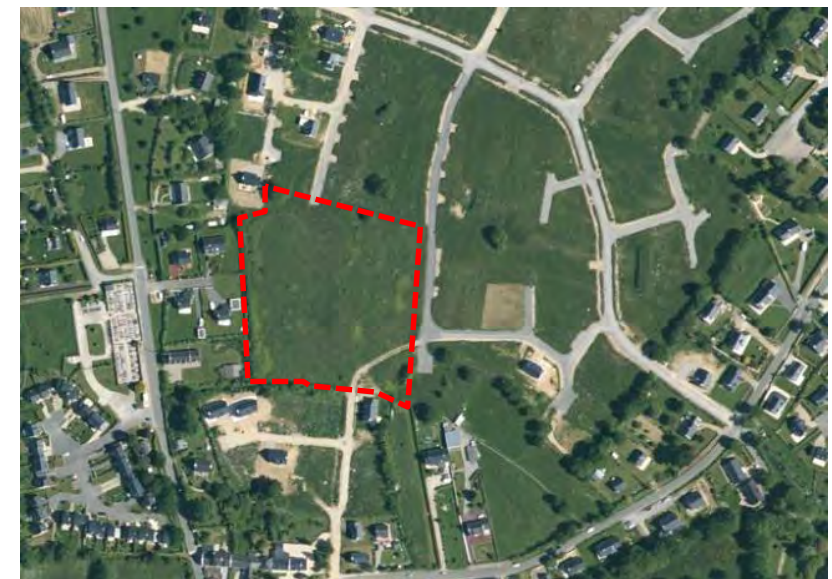
□ Un secteur d'environ 1,37 ha situé dans le village de Penvins, intégré au cœur d'une opération récente d'habitat individuel.

2 accès privés au Nord et un accès privé au Sud sont déjà prévus afin de relier cette zone 1AU au reste de l'opération d'ensemble.

Le terrain est totalement desservi (voie – assainissement collectif – électricité).

Un fossé et une voie (rue des Pélicans) longent le site à l'Est

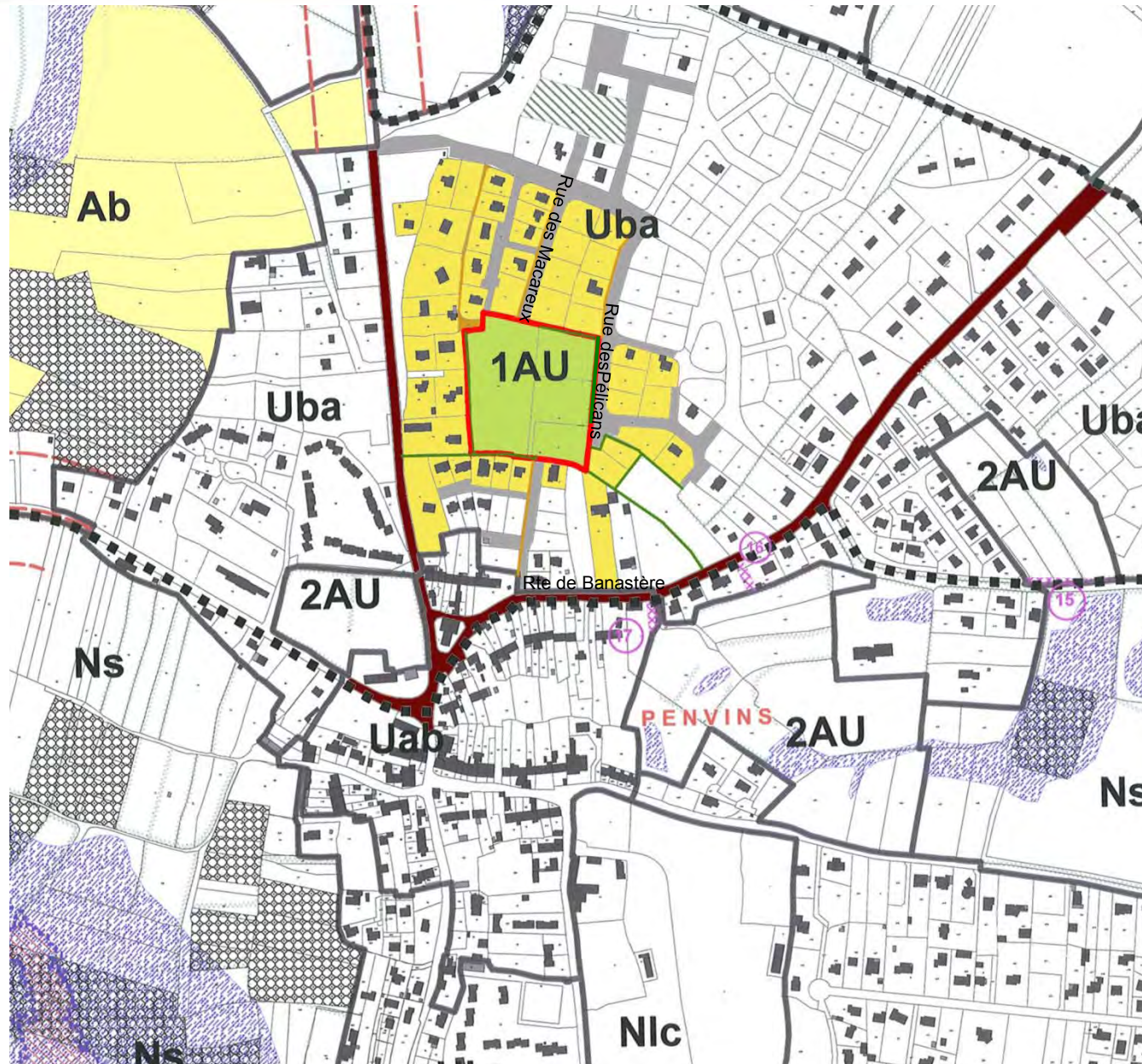
L'agglomération de Penvins est située en partie en Espaces proches du rivage (Hors zone AU)



II-5. Le secteur de Feunteunio à Penvins : Etat des lieux urbain et paysager

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI

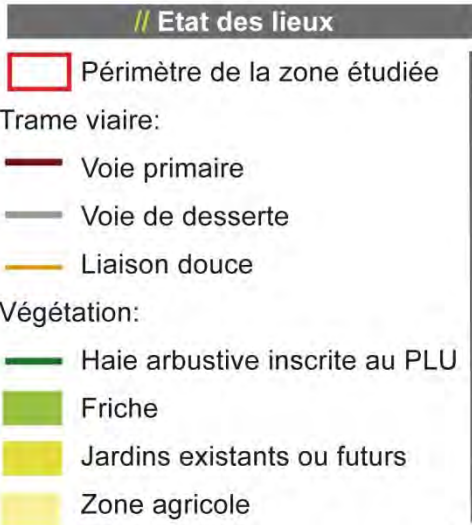
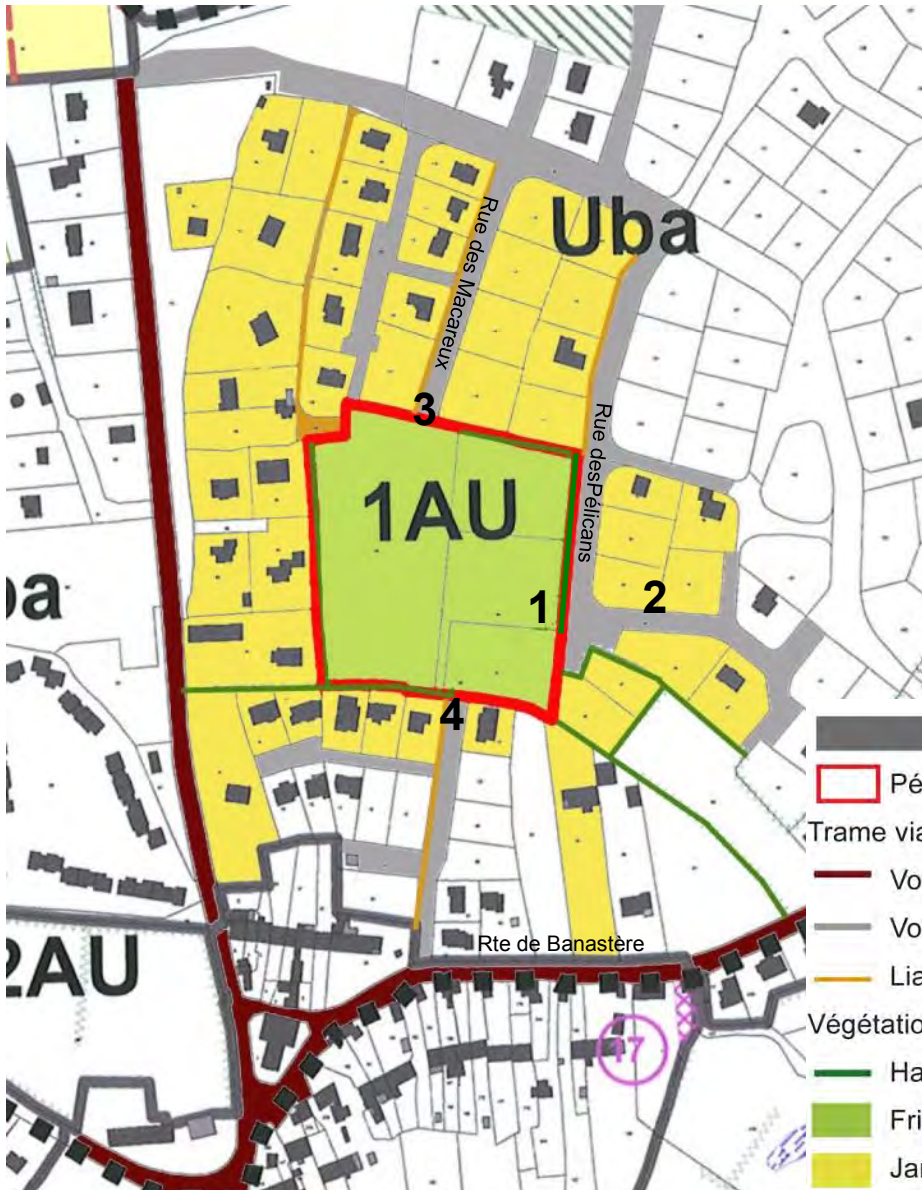
- Un espace qui s'intègre dans un tissu pavillonnaire peu dense
- Accès au site au Nord depuis la voie privée des Macareux et au Sud depuis une voie privée récemment réalisée à partir de la route de Banastère
- Présence de haies identifiées
- Front bâti à l'Ouest et présence d'une haie



// Etat des lieux	
	Périmètre de la zone étudiée
Trame viaire:	
	Voie primaire
	Voie de desserte
	Liaison douce
Végétation:	
	Haie arbustive inscrite au PLU
	Friche
	Jardins existants ou futurs
	Zone agricole

II-5. Le secteur de Feunteunio à Penvins : Etat des lieux urbain et paysager

ENJEUX



1 *Vue sur le site depuis la rue des Pélicans*



2 *Habitat pavillonnaire existant*



3 *Accroche existante au Nord rue des Macareux*



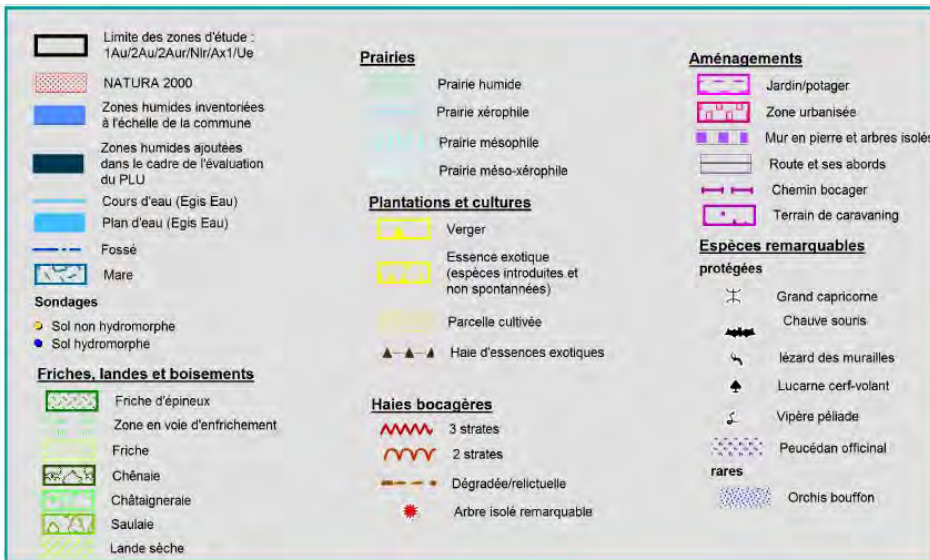
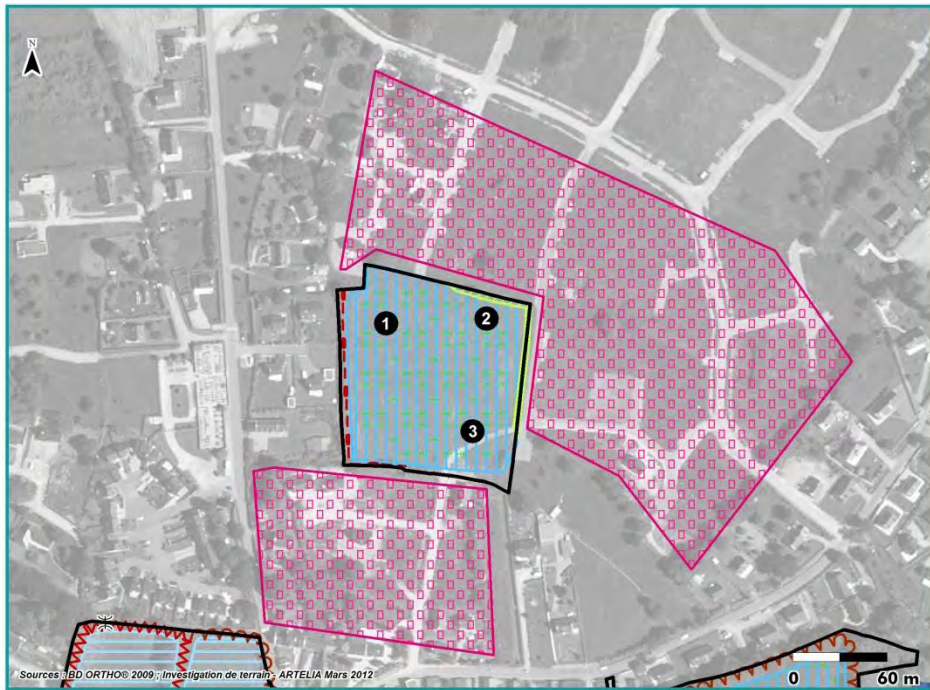
4 *Accroche existante au Sud depuis l'opération récente à partir de la route de Banastère*

Enjeux

- Insérer une opération plus dense (15 logements/ha contre 10 à 12 logements/ha actuellement) que les opérations existantes
- Conserver les haies comme couture urbaine et écran végétal avec le bâti existant notamment à l'Ouest
- Optimiser les accroches d'accès déjà prévues pour desservir le secteur au Nord et au Sud
- Poursuivre le maillage doux à l'intérieur du secteur

II-5. Le secteur de Feunteunio à Penvins : Diagnostic environnemental

PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL



- Présence de prairies mésophiles dominantes en voie d'enrichissement
- Patrimoine végétal très peu dense :
 - Absence de boisements
 - Haies bocagères en limite du site.
 - Présence de fourré d'Ajonc et de genêt
- Absence de cours d'eau et de zones humides

Enjeux

Porter une attention au maintien du patrimoine végétal local :

- Conserver/ restaurer les haies bocagères existantes en bordure du site

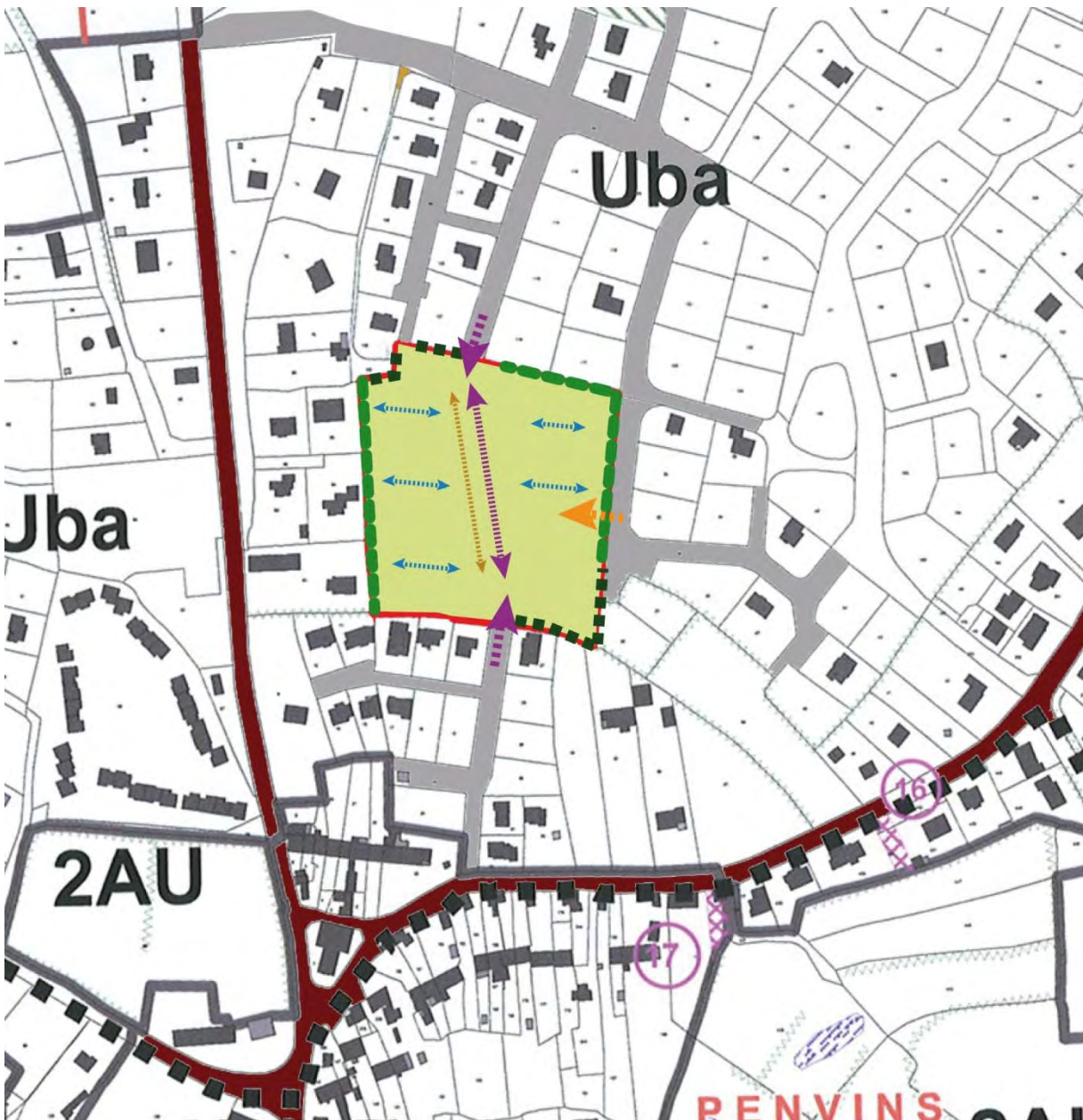


II-5. Le secteur de Feunteunio à Penvins : Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Un îlot inséré dans un tissu urbain existant
- Un programme potentiel de 20 logements minimum
- Optimisation des accroches d'accès et de liaisons douces existantes

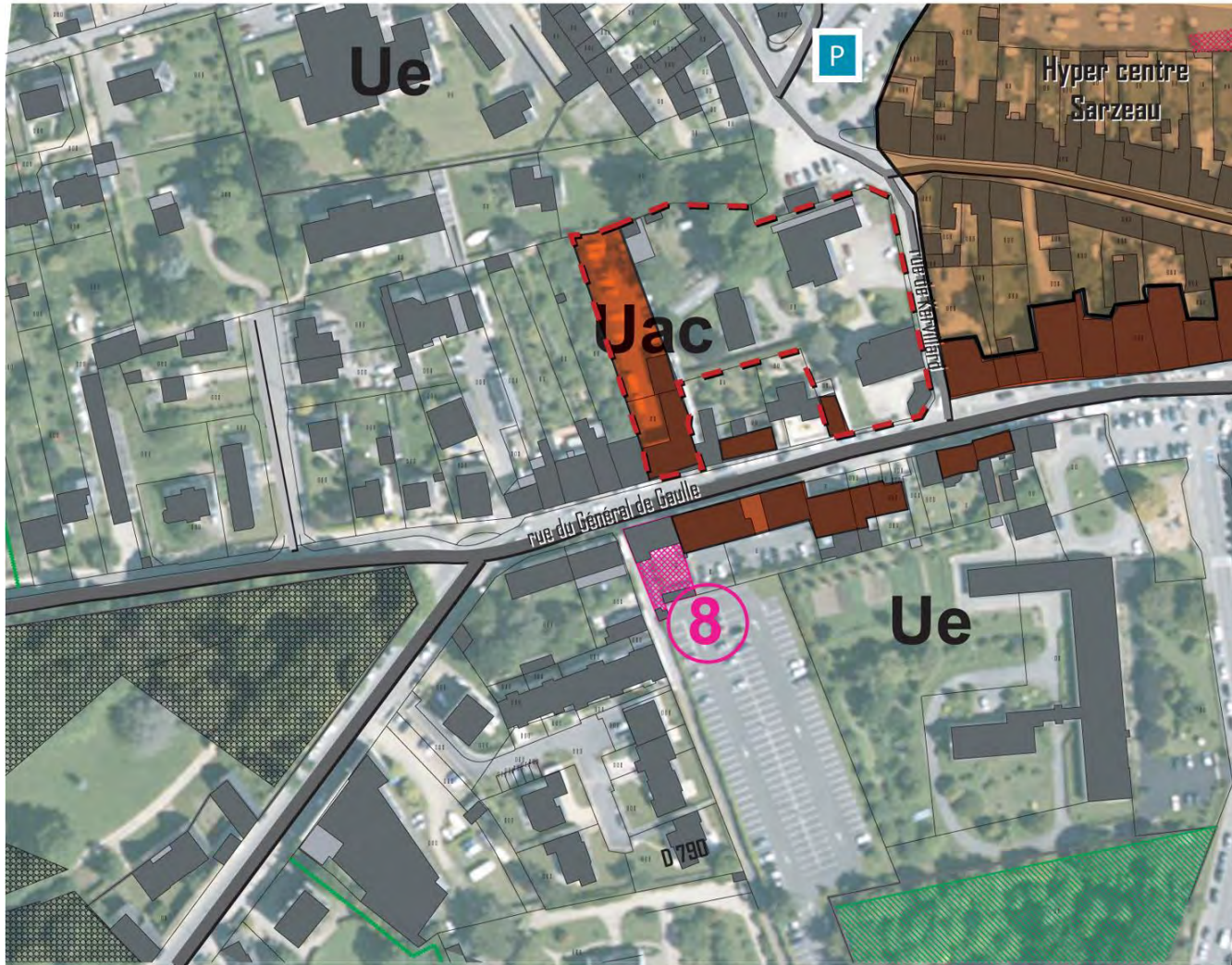
// Orientation d'aménagement

-  Secteur potentiellement aménageable
-  Orientation préférentielle des constructions
-  Accès principaux
-  Accès possible
-  Principe de desserte Nord-Sud (localisation indicative)
-  Principe de continuité des liaisons douces Nord Sud (localisation indicative)
-  Haie à protéger (loi Paysage)
-  Haie bocabère à constituer afin de créer un écran végétal



II-6. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uac Le site de Kervillard : Etat des lieux urbain

CONTEXTE GLOBAL



- Un secteur de renouvellement urbain identifié par transfert d'une structure d'accueil sociale
- Un espace en lien avec un espace d'équipements publics et un espace public
- Un espace peu densifié d'une emprise d'environ 0,5 ha

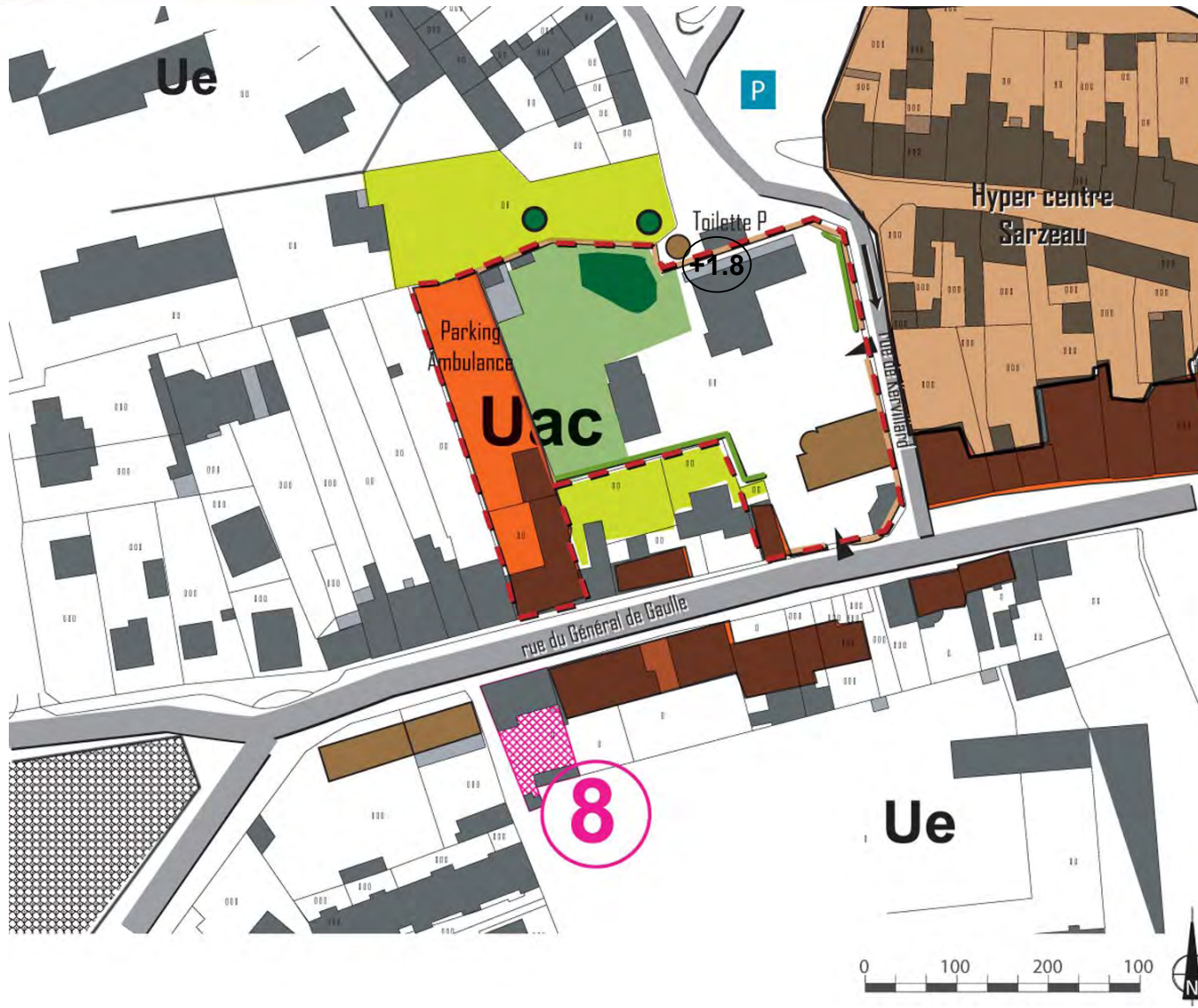
// Environnement de la zone

- Trame viaire :
- Voies principales d'accès
 - Voies secondaires d'accès
 - Voies de desserte
 - Déplacement doux
- Périmètre zone 1AU étudiée
 - Centre-ville Sarzeau
 - Commerces



II-6. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uac Le site de Kervillard : Etat des lieux urbain

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI



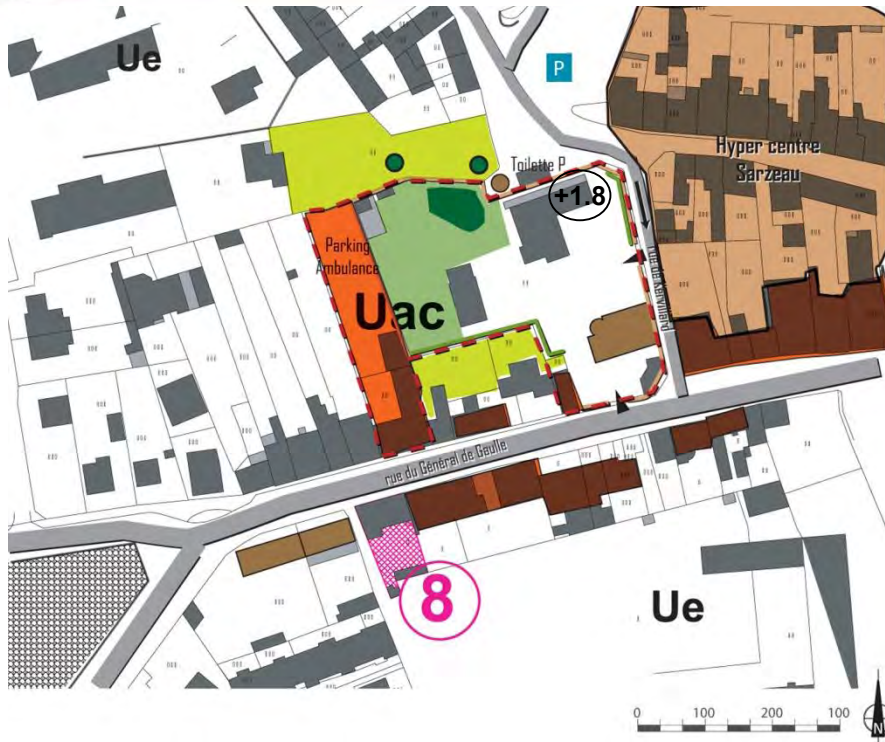
- Un espace en dent creuse dans le tissu urbain
- Un espace sans enjeux environnementaux majeurs
- Un bâtiment patrimonial à protéger

// Etat des lieux

- Trame viaire :**
- Voie primaire
 - Voie secondaire
- Occupation des sols :**
- Périmètre de la zone étudié
 - Commerces
- Eléments patrimoniaux :**
- Muret en pierre
 - Bâti patrimoniaux
 - Fontaine
- Végétation :**
- Haie d'agrément
 - Friche
 - Jardin
 - Boisement
 - Arbre structurant
- Accès au site
- +1.8 Différence altimétrique

II-6. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uac Le site de Kervillard : Etat des lieux urbains

ENJEUX



Enjeux

- ❑ Raccrocher la parcelle dans son cadre urbain de centre-ville
- ❑ Conserver un front bâti et un alignement à la route par la conservation du bâtiment patrimonial
- ❑ Travailler sur la continuité du linéaire commercial existant
- ❑ Maîtriser le dénivelé important au Nord de la parcelle
- ❑ Intégrer le bâti patrimonial au projet futur
- ❑ Intégrer les liaisons automobiles primordiales sur ce secteur
- ❑ Prendre en compte la fontaine au Nord-Est



Un patrimoine bâti à conserver ou à discuter (mur en pierre, fontaine, bâtiment principal rue du général de Gaulle)

// Etat des lieux

- Trame viaire :
 - ▬ Voie primaire
 - ▬ Voie secondaire
- Occupation des sols :
 - ▬ Périphérie de la zone étudiée
 - ▬ Commerces
- Éléments patrimoniaux :
 - ▬ Muret en pierre
 - ▬ Bâti patrimonial
 - Fontaine
- Végétation :
 - ▬ Haie d'agrément
 - ▬ Friche
 - ▬ Jardin
 - ▬ Boisement
 - Arbre structurant
- ▲ Accès au site
- +1.8 Différence altimétrique

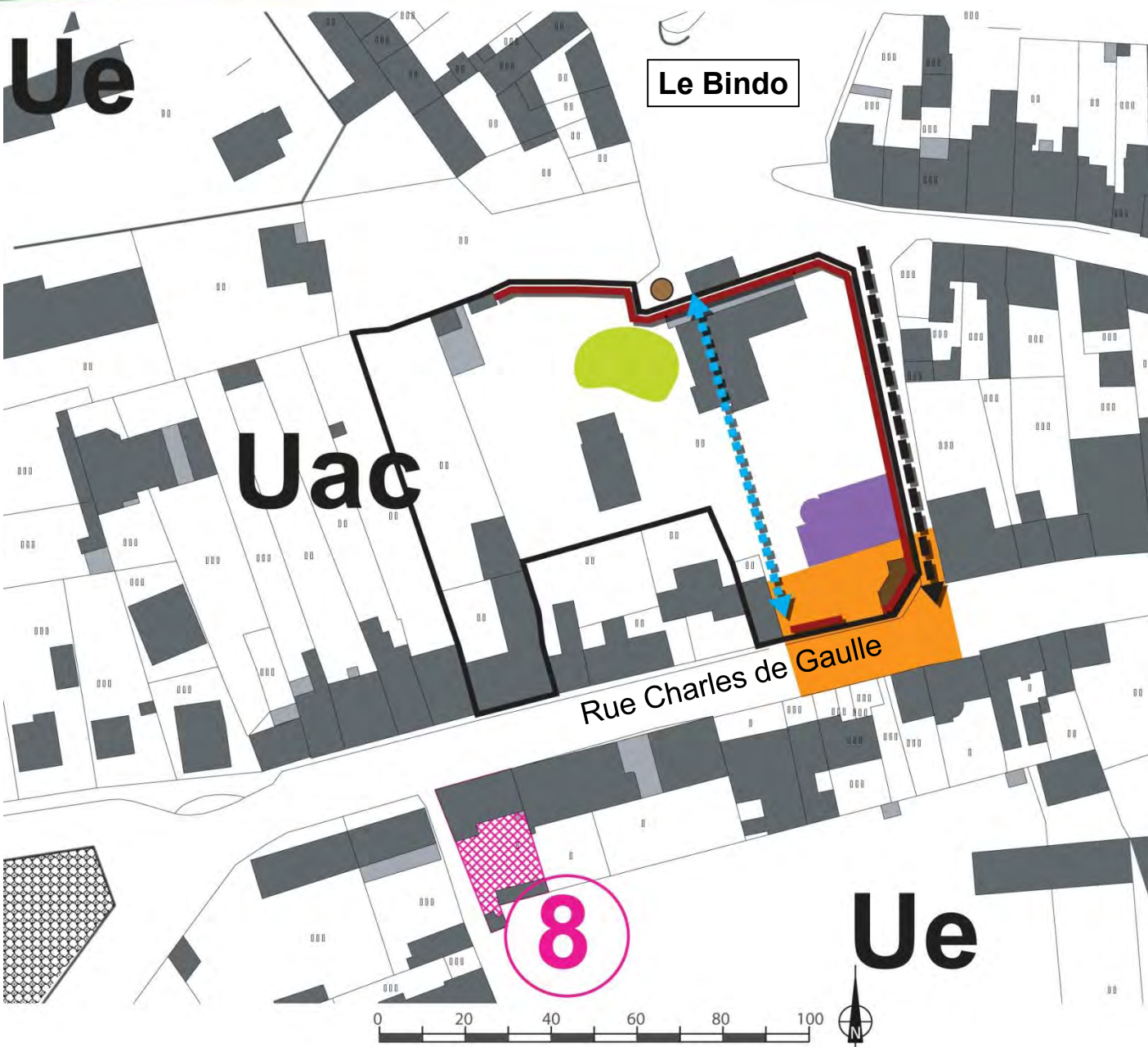


Un ensemble compris dans un linéaire commercial



Un axe à sens unique très emprunté (rue de Kervillard)

II-6. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uac Le site de Kervillard : OAP



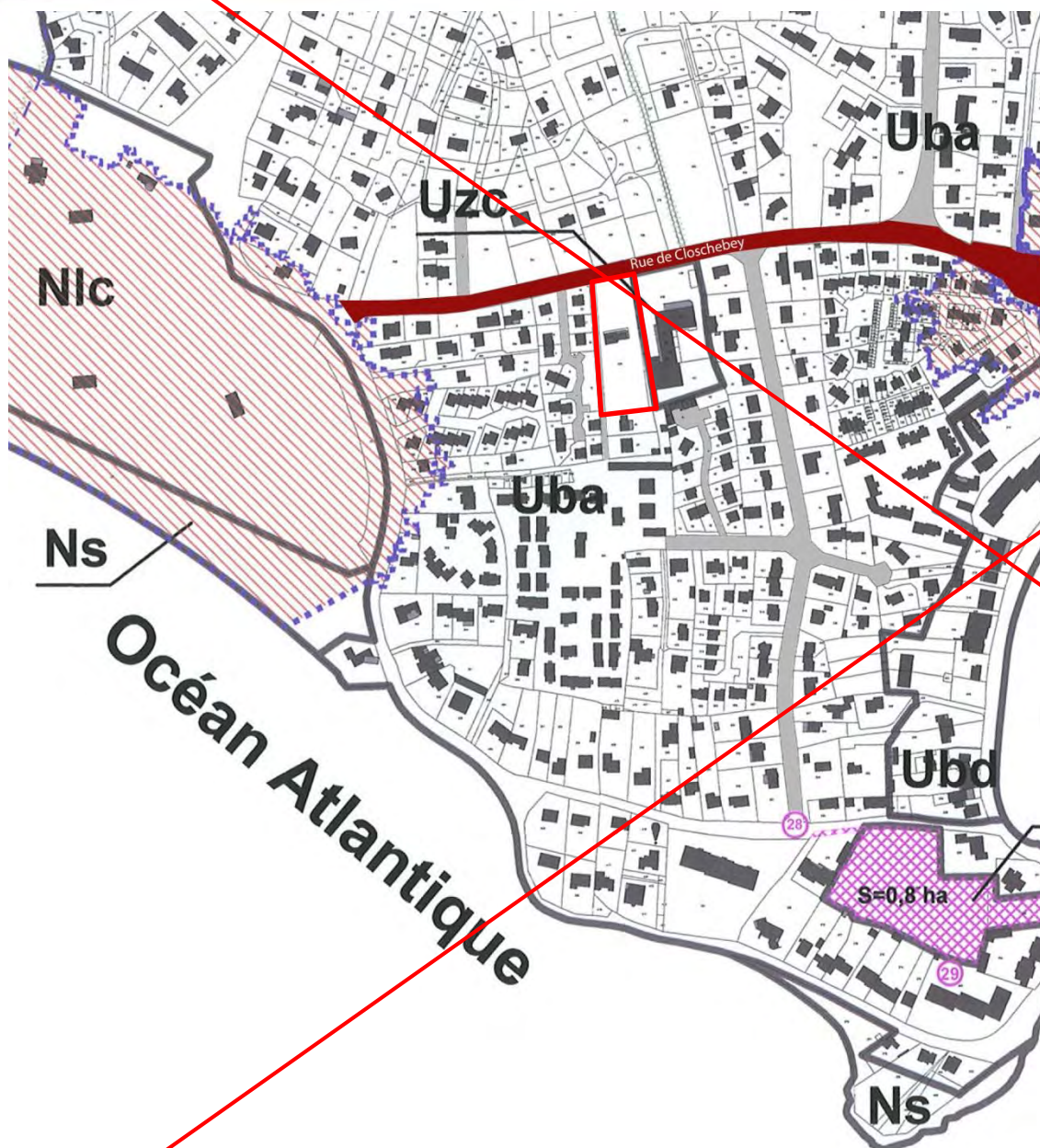
- Une liaison de circulation à créer entre le Bindo et la rue Général de Gaulle
- Un programme global d'une densité minimale de 35 logements/ha
- Une opération de renouvellement urbain qui jouera un rôle important en terme de liaisons, de déplacements et de densification du centre.
- Une voie à créer qui devra être ouverte à la circulation

- Liaison de circulation à créer
- Mur en pierre à intégrer
- Bâti patrimonial à conserver
- Boisement à conserver ou compenser
- Conserver la circulation existante
- Espace partagé : place à aménager
- Fontaine à conserver

II-7. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uba : Le site de Closchebey: Etat des lieux urbain

CONTEXTE GLOBAL

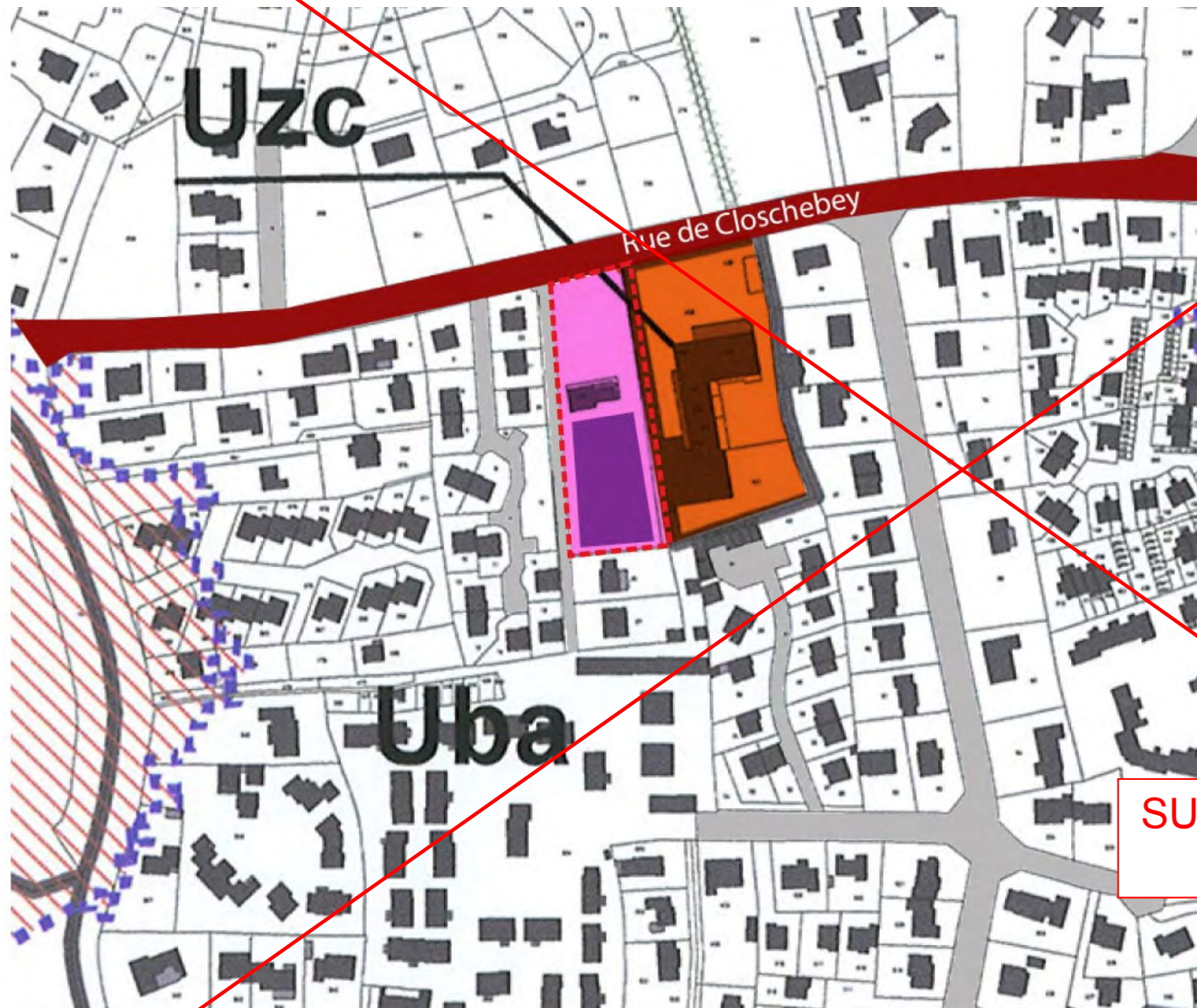
- Un secteur de renouvellement urbain
- Un espace en lien avec un espace commercial (restaurant, tarterie, Proxi super)
- Un espace peu densifié d'une emprise d'environ 0,3 ha



SUPPRIMÉ AVEC L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4

II-7. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uba : Le site de Closchebey: Etat des lieux urbain

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI



- Un espace de renouvellement en dent creuse dans le tissu urbain
- Un espace sans enjeux environnementaux majeurs
- Un bâtiment existant à démolir

// Etat des lieux

Perimètre de la zone étudiée

Trame viaire:

- Voie primaire
- Voie de desserte

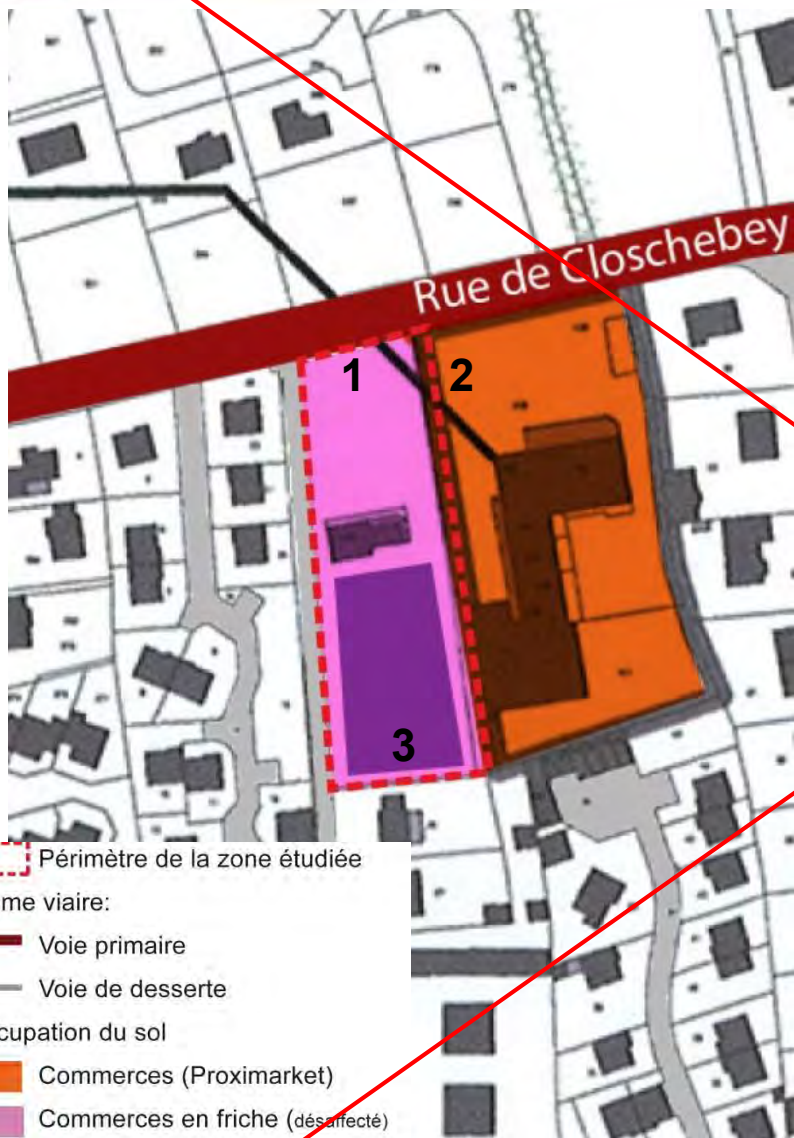
Occupation du sol

- Commerces (Proximarket)
- Espace partagé par les usagers du Proximarket comme parking

SUPPRIMÉ AVEC L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4

II-7. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uba : Le site de Closchebey: Etat des lieux urbain

ENJEUX



— Périimètre de la zone étudiée

Trame viaire:

— Voie primaire

— Voie de desserte

Occupation du sol

Commerces (Proximarket)

Commerces en friche (désaffecté)

Espace nu utilisé par les usagers du Proximarket comme parking



Vue sur la parcelle à partir de la rue de Closchebey



Vue sur les commerces existants à partir de la rue de Closchebey



Vue de l'arrière de la parcelle « sauvage » utilisé par les usagers

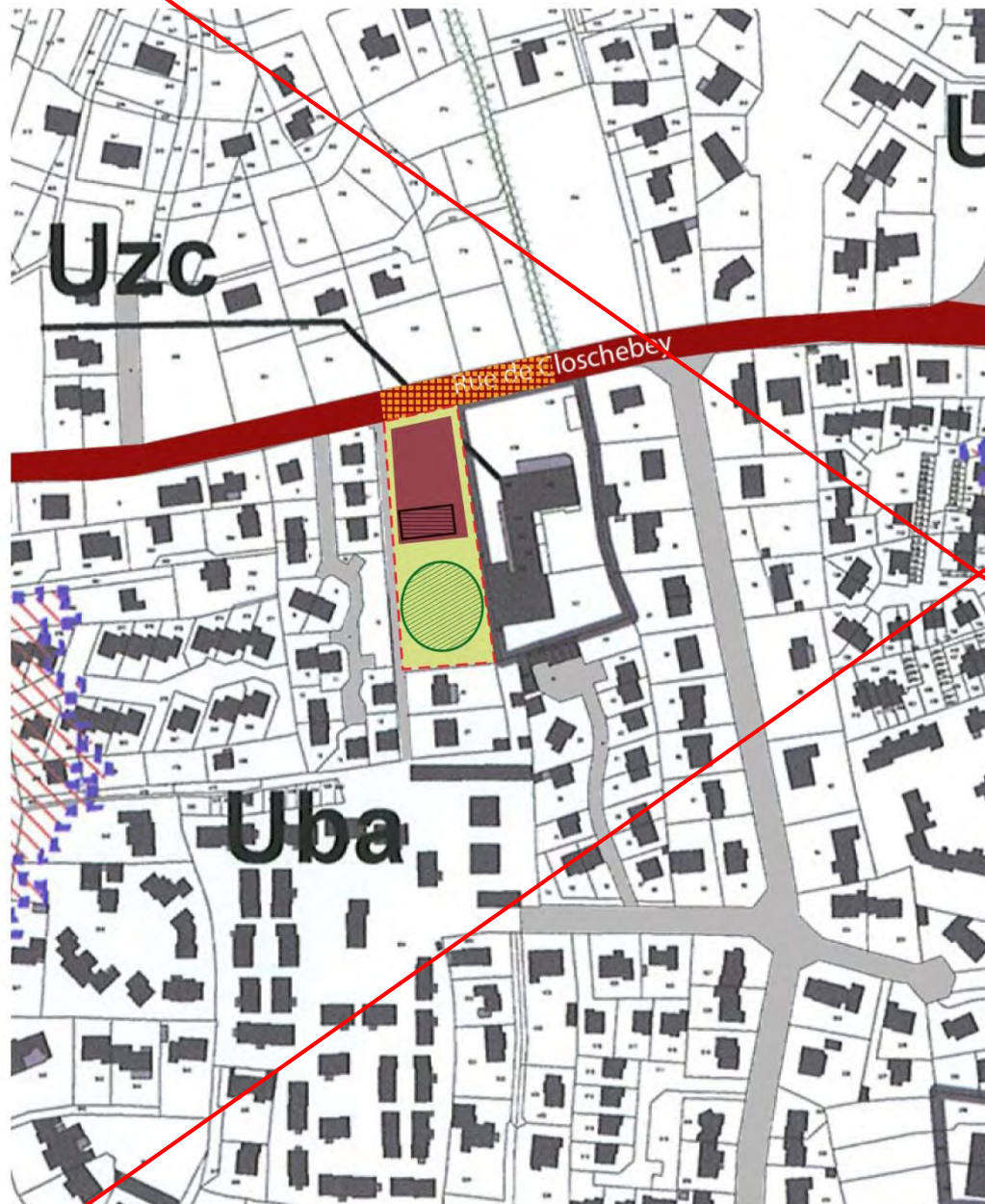
Enjeux

- Un potentiel de démolition/reconstruction pour une opération mixte habitat/commerces au RDC
- Une opération qui doit s'inscrire dans un tissu urbain pavillonnaire et doit donc présenter une hauteur qui s'insèrera harmonieusement dans le site

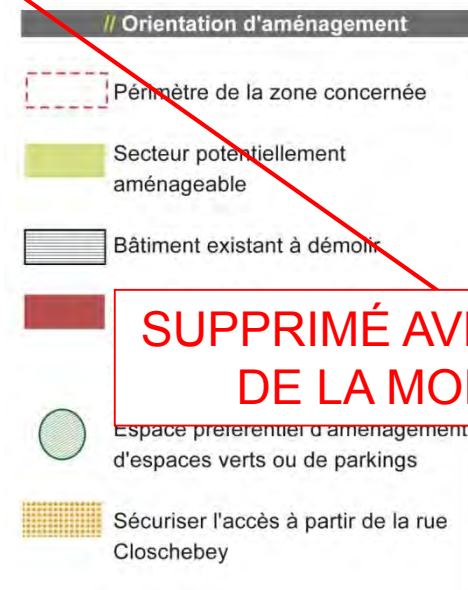
SUPPRIMÉ AVEC L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4

- réfléchir à la mutualisation du parking

II-7. Une orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uba : Le site de Closchebey: OAP



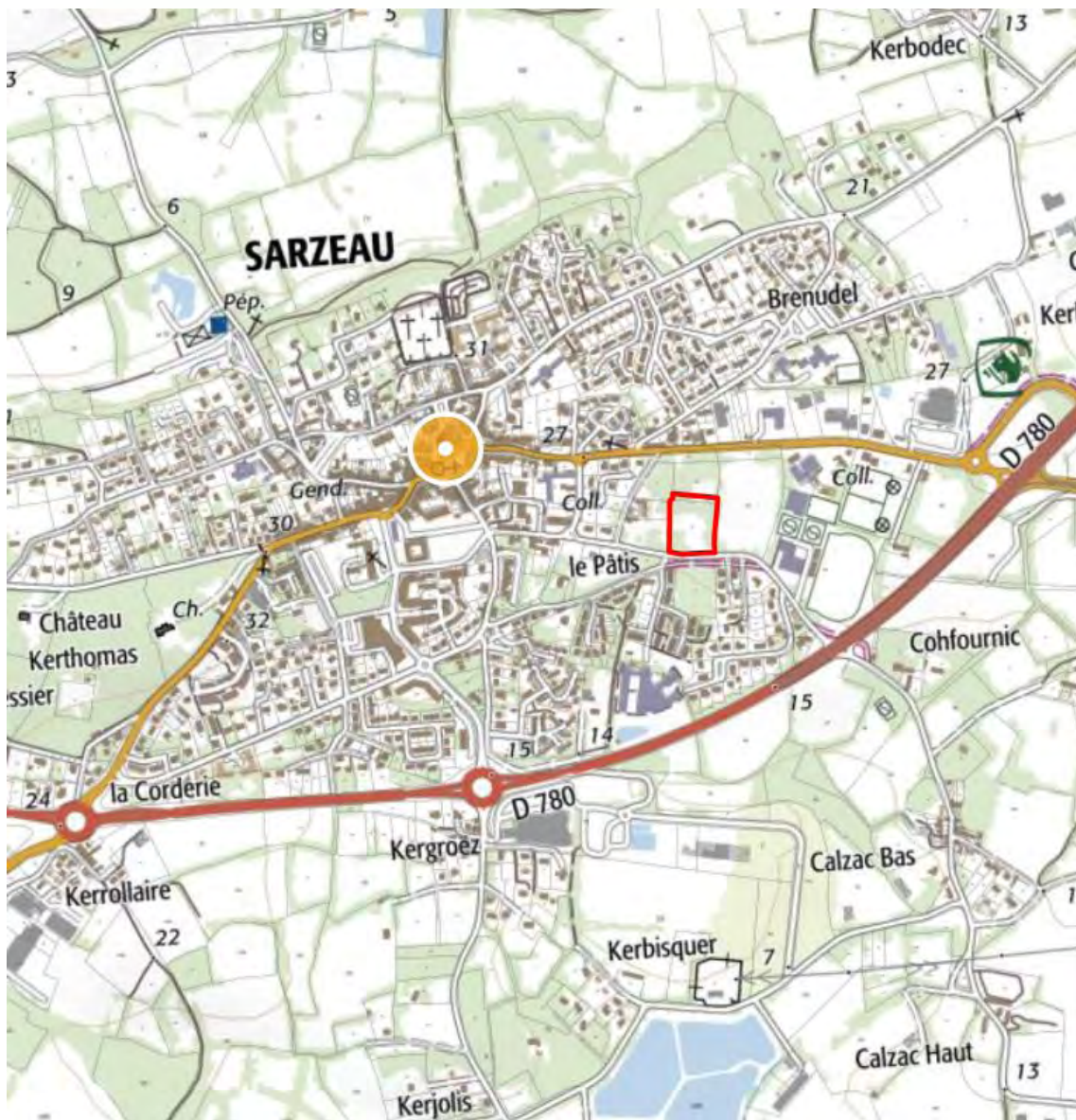
- Un programme global mixte : commerces ou services au Rez-de-chaussée et logements en R+1
- Une opération qui doit être portée à l'avant de la parcelle afin de poursuivre le front bâti existant
- Une opération de renouvellement urbain qui jouera un rôle important en terme de commerces, de services et de dynamisation
- Une réflexion globale à mener avec les commerces existants dans la zone Uzc notamment en termes de mutualisation des espaces de stationnement



SUPPRIMÉ AVEC L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4

II-8. Le secteur Ubb du complexe sportif : Etat des lieux

CONTEXTE GLOBAL

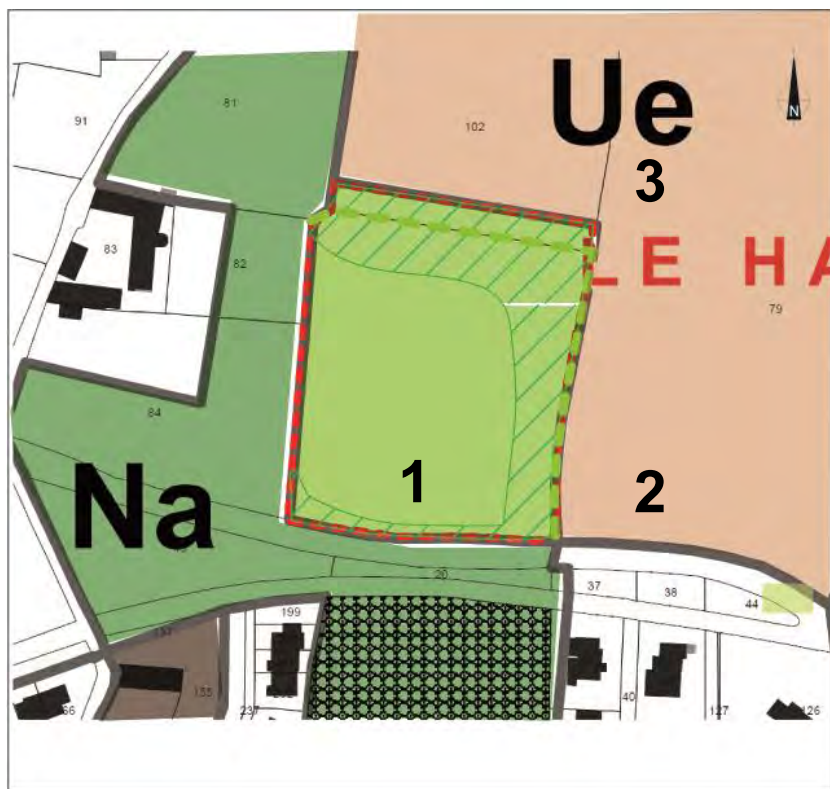


- Un secteur non bâti situé dans le centre-ville de Sarzeau, à proximité des commerces et services, mais aussi du futur complexe sportif (stade vélodrome)
- Un espace d'une emprise d'environ 0,81 ha



II-8. Le secteur Ubb du complexe sportif : Etat des lieux

ENJEUX



1
Vue depuis la rue du Beg Lann sur la zone Ubb. Le mur au fond sépare la zone d'une propriété privée.



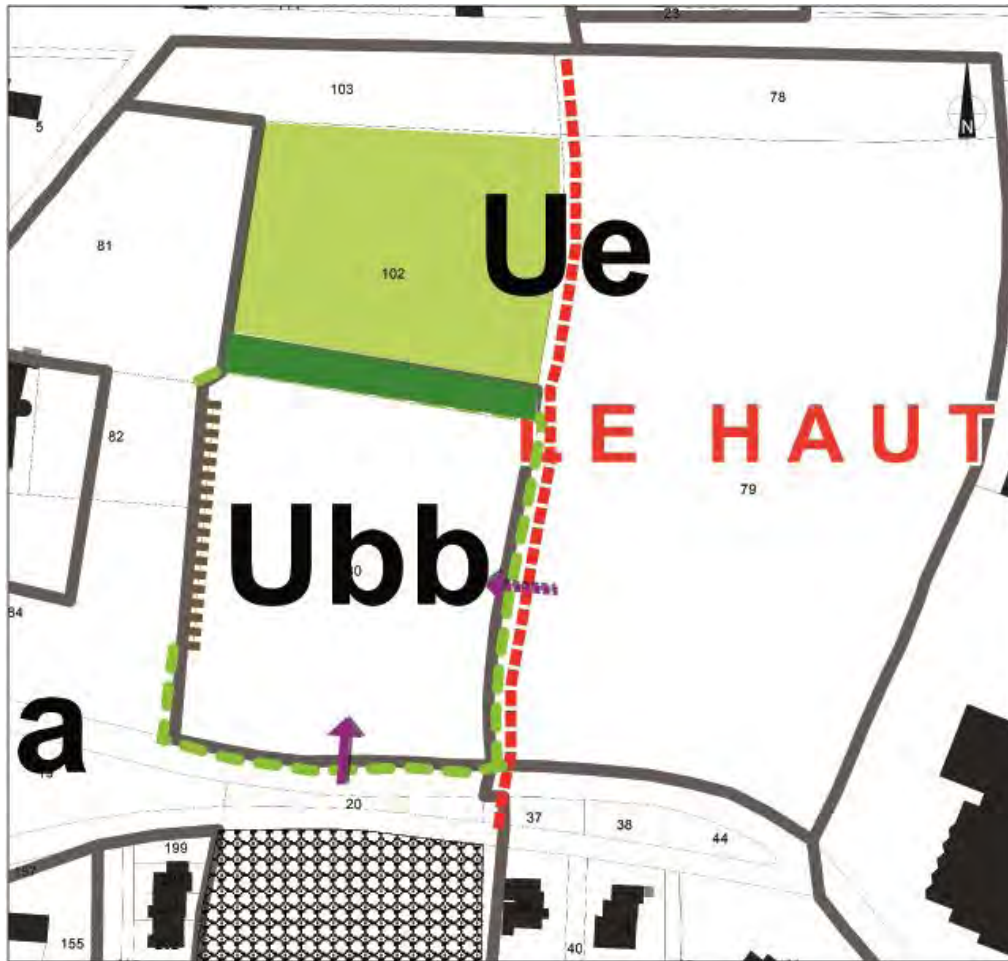
2
Vue depuis la rue du Beg Lann sur la zone Ue (projet stade vélodrome). La rangée d'arbres à gauche délimite la zone Ubb.



3
Vue depuis l'intérieur de la zone Ue. Au fond, le collège délimite le site à l'Est.

- Une opération qui doit s'inscrire harmonieusement dans un environnement particulier : le projet du complexe sportif à l'Est et la zone naturelle à l'Ouest.
- Une opération qui doit présenter une forme urbaine de type pavillonnaire afin de conserver une cohérence urbaine avec le quartier d'habitat au Sud.

II-8. Le secteur Ubb du complexe sportif : Orientation d'Aménagement et de Programmation



- L'opération devra proposer une densité cohérente avec l'existant et au moins équivalente aux densités environnantes.
- L'aménagement de la zone Ubb (8253 m²) devra prendre en compte son environnement paysager immédiat (haies et boisements à préserver) et proche : à l'Ouest une zone naturelle, à l'Est le futur stade vélodrome. Il devra veiller à préserver les éléments protégés au titre de la loi Paysage dans le PLU. Toutefois, il sera autorisé le percement des haies pour la création d'accès destinés à connecter la zone au réseau de desserte (véhicules et/ou piéton, vélo) existant ou projeté dans le cadre du futur stade.
- Un accès principal à la zone Ubb au Sud, à partir de la rue Beg Lann;
- La voie de desserte interne de la zone Ubb reliera la rue Beg Lann à la future voie Nord-Sud créée dans le cadre du projet du stade.
- Une orientation préférentielle des jardins au Sud.



II-9. Le secteur 1AU du Bas Pâtis : Etat des lieux

CONTEXTE GLOBAL



- Un secteur déjà bâti situé dans le bourg de Sarzeau, à proximité des équipements publics (collège, EHPAD, ...)
- Un espace d'une emprise d'environ 0,84 ha



II-9. Le secteur 1AU du Bas Pâtis : Etat des lieux

// SARZEAU - zone 1AU Bas Pâtis



ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI

- Accès existant au site par la rue de l'Océan au Sud. Bordé par la RD780
- Un secteur bâti occupé par deux bâtiments qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou architectural, des boisements et des haies. Certaines de ces haies sont identifiées au PLU comme éléments de paysage à préserver.
- A l'Ouest du secteur une zone d'habitat pavillonnaire.
- A l'Est une maison de retraite.

// Etat des lieux

- Périètre zone concernée
- Haie protégée au PLU
- Boisement
- Espace bitumé
- Prairie
- Zone d'habitat pavillonnaire
- Equipement public
- Bâtiment existant
- Muret en pierres

II-9. Le secteur 1AU du Bas Pâtis : Etat des lieux

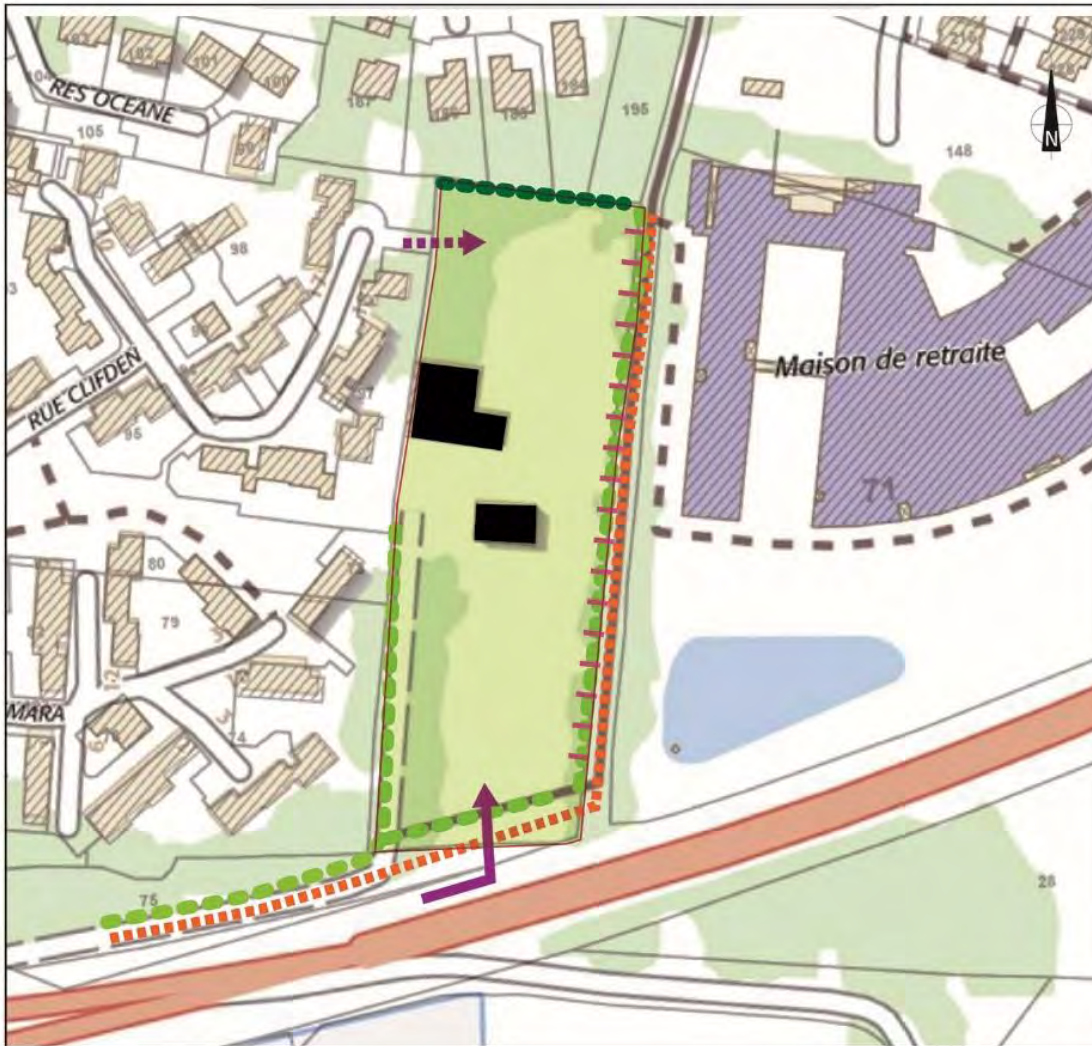
ENJEUX



- Une opération qui fait l'interface entre une zone d'habitat pavillonnaire et un équipement public. La forme urbaine de l'opération doit donc faire le lien entre ces deux entités bâties notamment concernant les hauteurs autorisées.
- Une opération qui doit prévoir un accès sécurisé et veiller à préserver les haies identifiées au PLU.

II-9. Le secteur 1AU du Bas Pâtis : Orientation d'Aménagement et de Programmation

// SARZEAU - zone 1AU Bas Pâtis



□ Une opération de renouvellement urbain destinée à accueillir un programme de logements de type pavillonnaire au sein d'un tissu existant. L'opération devra proposer une densité cohérente avec l'existant et au moins équivalente aux densités environnantes.

□ Une opération qui doit éventuellement prévoir un accès principal sécurisé depuis la rue de l'Océan, voie parallèle sans accès direct à la RD, et qui doit analyser éventuellement la possibilité de connecter le site à la zone pavillonnaire existante à l'Ouest.

// Orientation d'aménagement

- Secteur potentiellement aménageable
- Bâtiment existant à démolir
- Accès principal au site (emplacement indicatif)
- Liaison éventuelle à créer (emplacement indicatif)
- Liaison douce à poursuivre (emplacement indicatif)
- Haie à préserver (perçements accès autorisés)
- Haie bocagère à constituer
- Muret en pierres à préserver

II-10. Le secteur 1AUr St Jacques : Etat des lieux

CONTEXTE GLOBAL

- Un secteur qui se situe au Nord de l'agglomération de Saint-Jacques à environ 3,7 kilomètres au Sud du bourg de Sarzeau.
- Un espace d'une emprise d'environ 4,8 ha



II-10. Le secteur 1AUr St Jacques : Etat des lieux

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI



- Périimètre du site
- Zone boisée
- Zone humide
- Zone de jardin

□ Le site s'inscrit dans un environnement à la fois pavillonnaire et agricole. L'extrémité Sud-Ouest du secteur est traversée par une zone humide. Le reste du site est principalement composé de prairies, excepté au Nord où de petites cabanes y sont implantées autour de zones de jardins.

II-10. Le secteur 1AUr St Jacques : Etat des lieux

ENJEUX

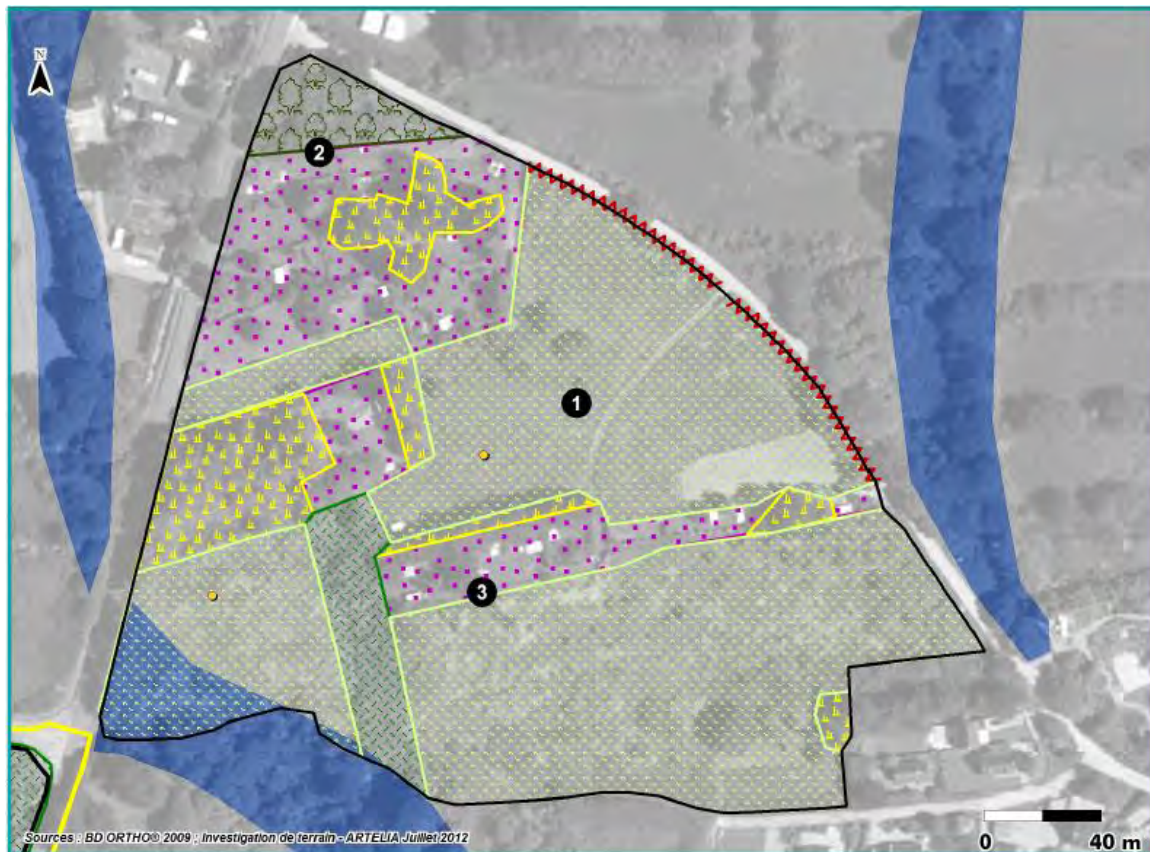


- Une opération qui se situe en continuité de l'urbanisation de l'agglomération de Saint-Jacques et qui devra donc proposer un traitement qui fasse l'interface entre l'urbanisation et la zone agricole.
- Une opération qui devra s'intégrer harmonieusement dans cet environnement.



II-10. Le secteur 1AUr St Jacques : Diagnostic environnemental

PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL



- Présence de prairies sèches abandonnées dominantes
- Petites chênaie, fourré d'épineux (prunellier)
- Haies bocagères
- Zone de caravaning et nombreuse plantations de ligneux exogènes
- Une zone humide au Sud-Ouest
- Un boisement au Nord









II-10. Le secteur 1AUr St Jacques : Orientation d'Aménagement et de Programmation

// SARZEAU - zone 1AUr Saint-Jacques



- Une opération qui accueillera un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) afin d'organiser le repli des campeurs-caravaniers sur parcelles privées.
- L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- Les accès au site seront créés depuis le chemin de la Croix.
- L'opération veillera à créer un maillage vert en son centre (Nord-Sud).
- Le traitement global de l'opération devra être le plus naturel possible et privilégier les déplacements doux.
- Les écoulements superficiels des eaux pluviales seront privilégiés.

// Orientation d'aménagement

-  Secteur potentiellement aménageable
-  Principe d'accès
(emplacements et nombre d'accès indicatifs)
-  Masse boisée à préserver
(emplacement indicatif)
-  Espace vert à créer
(emplacement indicatif)
-  Principe de création d'un maillage vert pouvant accueillir des écoulements superficiels d'eaux pluviales
(emplacement indicatif)
-  Zone humide à préserver

II-10. Le secteur 1AUr St Jacques : Orientation d'Aménagement et de Programmation







// SARZEAU - zone 1AUr Saint-Jacques



Implantation des constructions : L'objectif recherché est que l'implantation des nouvelles constructions veuille à masquer le moins possible les façades des bâtiments existants des parcelles voisines orientées au sud.

Hauteur d'implantation des Habitations Légères de Loisir : L'objectif recherché est de ne pas surélever de façon significative les habitations légères de loisirs afin de favoriser leur intégration dans l'environnement. Ainsi, la hauteur maximale entre le niveau moyen du terrain naturel sous l'habitation légère de loisirs et la hauteur maximum du dessous de plancher du rez-de-chaussée de l'habitation légère de loisirs est fixée à 0,50 mètre. Toutefois, cette disposition peut être adaptée en fonction des caractéristiques de la parcelle.

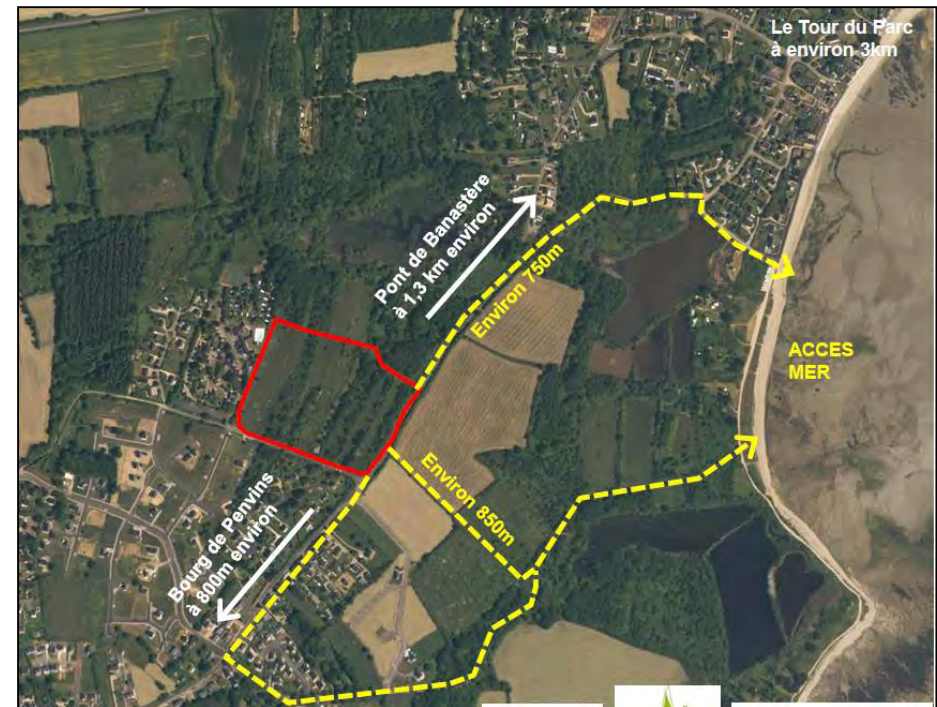
// Orientation d'aménagement

-  Secteur potentiellement aménageable
-  Principe d'accès
(emplacements et nombre d'accès indicatifs)
-  Masse boisée à préserver
(emplacement indicatif)
-  Espace vert à créer
(emplacement indicatif)
-  Principe de création d'un maillage vert pouvant accueillir des écoulements superficiels d'eaux pluviales
(emplacement indicatif)
-  Zone humide à préserver

II-11. Le secteur 1A Ur Feuteunio : Etat des lieux

CONTEXTE GLOBAL

- Un secteur qui se situe au Sud-Est du territoire communal de Sarzeau, en continuité de l'urbanisation Nord de l'agglomération de Penvins.
- Un espace d'une emprise d'environ 5,3 ha



II-11. Le secteur 1A Ur Feuteunio : Etat des lieux

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET BATI



- Périmètre du site
- Zone boisée

□ Le site s'insère dans un paysage de zones naturelles et agricoles, ainsi que deux secteurs pavillonnaires, à l'Ouest et au Sud. L'essentiel de l'espace est occupé par des friches, à l'exception de quelques rangées d'arbres.

II-11. Le secteur 1AUr Feuteunio : Etat des lieux

ENJEUX



- ❑ Une opération qui se situe en continuité de l'urbanisation de l'agglomération de Penvins et qui devra donc proposer un traitement qui fasse l'interface entre l'urbanisation et la zone agricole.
- ❑ Une opération qui devra s'intégrer harmonieusement dans cet environnement.

II-11. Le secteur 1AUr Feuteunio : Diagnostic environnemental

PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL






- Présence de prairies méso-xérophiles abandonnées
- Friches, fourrés d'épineux, jeunes chênaies
- Haies bocagères,
- Zone de caravaning.





- Une opération qui accueillera un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) afin d'organiser le repli des campeurs-caravaniers sur parcelles privées.
- L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- Les accès au site seront depuis la voie existante au Sud de l'opération.
- L'opération veillera à créer deux maillages paysagers Nord-Sud.
- Le traitement global de l'opération devra être le plus naturel possible et privilégiera les déplacements doux.
- Les écoulements superficiels des eaux pluviales seront privilégiés.

// Orientation d'aménagement




-  Secteur potentiellement aménageable
-  Principe d'accès
(emplacements et nombre d'accès indicatifs)
-  Principe de création d'un maillage vert pouvant accueillir des écoulements superficiels d'eaux pluviales (emplacement indicatif)



Implantation des constructions : L'objectif recherché est que l'implantation des nouvelles constructions veille à masquer le moins possible les façades des bâtiments existants des parcelles voisines orientées au sud.

Hauteur d'implantation des Habitations Légères de Loisir : L'objectif recherché est de ne pas surélever de façon significative les habitations légères de loisirs afin de favoriser leur intégration dans l'environnement. Ainsi, la hauteur maximale entre le niveau moyen du terrain naturel sous l'habitation légère de loisirs et la hauteur maximum du dessous de plancher du rez-de-chaussée de l'habitation légère de loisirs est fixée à 0,50 mètre. Toutefois, cette disposition peut être adaptée en fonction des caractéristiques de la parcelle.

// Orientation d'aménagement

-  Secteur potentiellement aménageable
-  Principe d'accès
(emplacements et nombre d'accès indicatifs)
-  Principe de création d'un maillage vert pouvant accueillir des écoulements superficiels d'eaux pluviales (emplacement indicatif)

