

Presquîle de Gâvres

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



APPROBATION par délibération du Conseil Municipal le 28 MARS 2013

Le Maire, Dominique LE VOUËDEC


Mairie de Gâvres
56 (Morbihan)

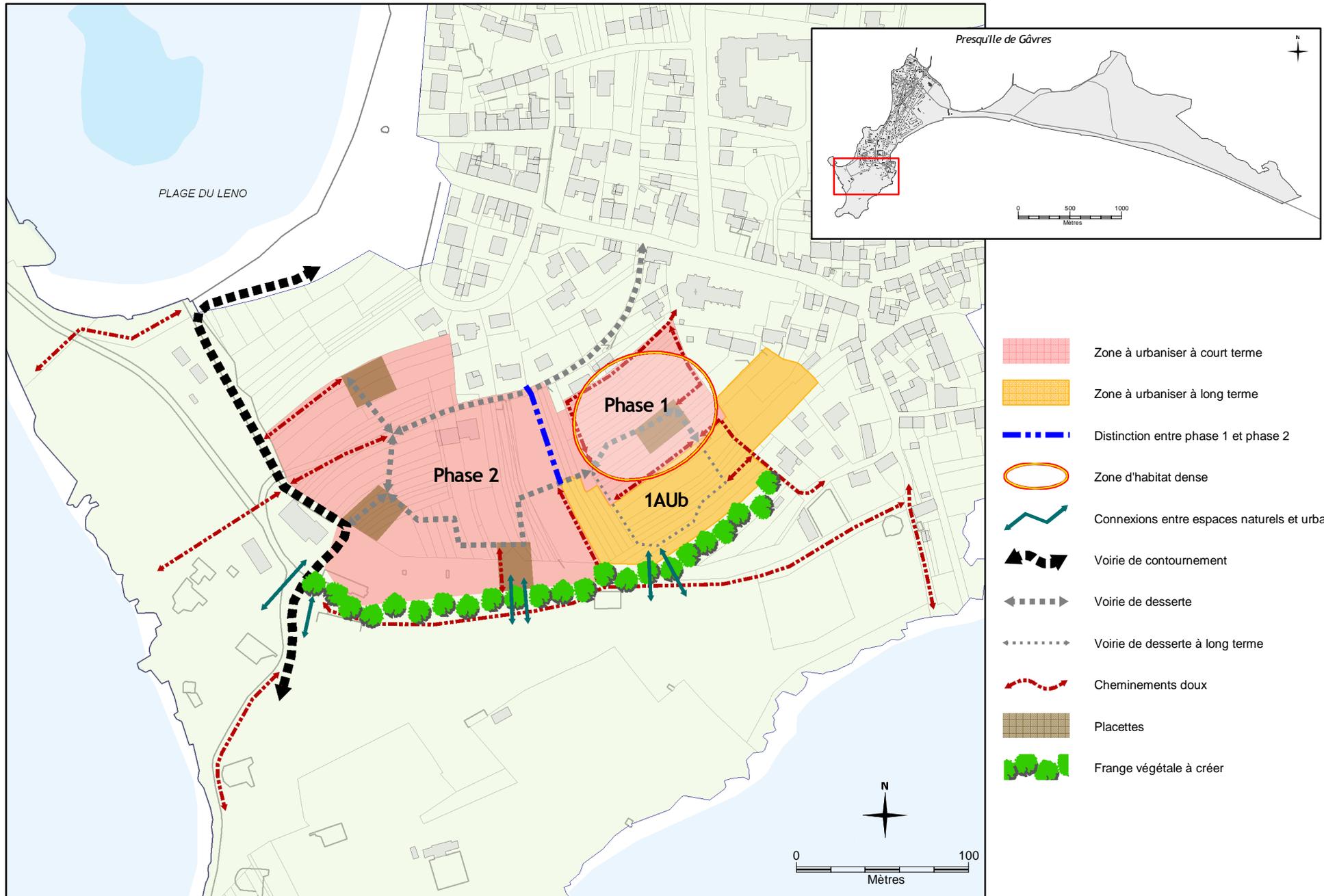
Les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Elles précisent le développement communal, notamment sur les thématiques de l'aménagement, l'habitat comme les transports et déplacements

Elles répondent à une volonté communale de maîtrise du développement en adéquation avec le niveau d'équipement débouchant ainsi sur un échéancier de réalisation et une politique foncière. L'aménagement de cette zone qualifiée d'extension d'urbanisation au regard de la loi Littoral impose de s'inscrire dans la morphologie des quartiers avoisinants en favorisant une transition des formes urbaines vers les espaces naturels. La densité retenue est de 26 logements/ha.

Le projet porte sur une extension d'urbanisation au sud du bourg à proximité du quartier de Porh Guerh et classé 1Aua au PLU. Anciennement classé en zone à urbaniser au POS, il doit permettre l'accueil de nouveaux habitants en périphérie du centre-bourg. Il porte sur une surface de 2,54 ha. L'importance de ce secteur a amené la commune et ses partenaires à initier une politique foncière afin de favoriser prioritairement le logement principal. Une déclaration d'utilité publique est prise et les procédures d'acquisition sont en cours.

Le site ne dispose pas d'éléments paysagers présentant un intérêt particulier. Les secteurs à enjeux sont situés en périphérie et font l'objet d'un classement en zone Na. Les constructions patrimoniales identifiées seront mises en valeur.

Dans le souci de respecter le principe d'une urbanisation en continuité des secteurs déjà bâtis, l'aménagement de la zone 1AUa se fait en 2 phases. Le secteur 1 situé en bordure de l'église devra être programmé préalablement au secteur 2.



-  Zone à urbaniser à court terme
-  Zone à urbaniser à long terme
-  Distinction entre phase 1 et phase 2
-  Zone d'habitat dense
-  Connexions entre espaces naturels et urbanisation
-  Voirie de contournement
-  Voirie de desserte
-  Voirie de desserte à long terme
-  Cheminements doux
-  Placettes
-  Frange végétale à créer

Principes d'aménagement

Deux types d'urbanisation : constructions denses et constructions plus lâches

Sur le site deux types d'implantation devront se distinguer. A proximité de l'église, un premier secteur dense vient se «nicher» entre les constructions existantes. Les habitations sont protégées et à l'écart des voies automobiles principales. Un deuxième secteur, situé à l'ouest vers le centre de vacances, vient faire le lien entre l'urbanisation et la mer (côté rade).

Entre ses deux zones denses, une urbanisation relativement lâche vient prendre possession des «dents creuses» libres. Les constructions viennent s'implanter en continuité avec le tissu existant.

En matière de construction, les bâtiments principaux sont à toiture deux pentes afin de conserver les caractéristiques architecturales du bourg. Sur les secteurs denses, les hauteurs pourront atteindre R+1+C.

Un maillage de déplacements hiérarchisés et des espaces publics inspirés du village de pêcheurs

Le schéma des voiries et déplacements fait apparaître une hiérarchisation des espaces publics. Une voie principale relie le secteur à l'existant. Pour desservir les habitations, des voies

d'importance moindre sont à créer. Enfin, des cheminements doux (piétons-cycles) viennent compléter le maillage.

Des placettes seront créées sur certains carrefours : elles forment des lieux de lien social et de respiration dans le tissu urbain.

Une prise en compte des développements futurs

Les parcelles utilisées par de l'habitat saisonnier au sud-est de la zone 1AUa sont pour l'instant conservées et classées 1AUb. Ce secteur a vocation à être aménagé ultérieurement. Ainsi, les orientations d'aménagements sur la zone 1AUa sont développées en cohérence avec cette zone.

Un dialogue avec les espaces naturels et historiques à proximité immédiate

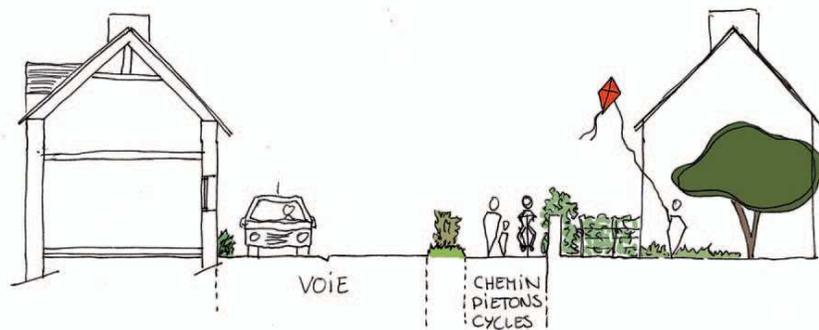
Les espaces naturels et historiques dans la partie sud sont à intégrer dans l'aménagement du secteur. Le maillage piétons-cycles amorce un premier lien. Cette connexion sera à renforcer par divers moyens : espaces publics à créer, végétation qui «entre» dans l'urbanisation. Il est important que les futures opérations ne tournent pas le dos aux promenades et aux espaces verts.

Les éléments patrimoniaux seront conservés et mis en valeur à l'exemple d'un mur de défense du 18^{ème} siècle présent sur le site.

Les Espaces publics

La **voie principale** a pour rôle de connecter la rue de l'église et de Porh Puns à la pointe (camping, centre de vacances, promenade). Déjà existante en partie (route du fort et route devant centre de vacances), son gabarit doit être à l'échelle de la commune. Le piéton (et cycle) doit avoir sa place afin d'être en sécurité, notamment en été lorsque le nombre de voitures est un peu plus important.

Les **voies de desserte** ont des gabarits plus réduits : elles sont destinées à l'accès aux habitations. La vitesse doit y être très réduite et le piéton prioritaire sur les véhicules. Le tracé sinueux de ces rues évite le stationnement «sauvage» et l'accélération des véhicules. On peut imaginer une zone «tampon» entre les constructions et la voie (bande végétale).



Les **chemins doux** permettent des déplacements à l'écart des voies véhicules, et peuvent desservir des jardins ou des habitations. Les constructions peuvent être implantées en limite sur ces chemins, les haies végétalisées ou maçonnées participent à l'ambiance de cœur d'îlot. On peut imaginer l'implantation de mobilier urbain : éclairage, banc.



Les **placettes**, implantées au carrefour de plusieurs voies, constituent des lieux de vie, des espaces de rencontres. Elles marquent une respiration et une ouverture dans le tissu urbain. Les constructions sont tournées vers cet espace public qui devient

à la fois une zone de desserte et un espace de retournement (secteur en impasse).

Les réseaux

La zone de future urbanisation inscrite au PLU de la commune se situe à proximité des plages sur la façade océanique hors du secteur saturé hydrauliquement. Elle est à l'état actuel dépourvue de **réseaux d'eaux pluviales**. Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, des réseaux d'eaux pluviales devront être mis en place afin d'assurer la collecte et l'évacuation des eaux pluviales jusqu'au milieu naturel.

Le rejet dans les réseaux d'eaux pluviales existants suppose de s'assurer que le réseau d'eaux pluviales en aval des zones de futures urbanisations soit suffisamment dimensionné pour collecter et évacuer le débit décennal généré. Le schéma directeur des eaux pluviales prescrit la réalisation des bassins de rétention d'environ 190 m². Il sera prescrit la réalisation de puisard dans chaque opération afin de limiter les rejets. Ces équipements seront complétés par des bassins de rétention intégrés à la voirie et par la création d'espaces végétalisés au pied des constructions. Les aires de stationnement devront également privilégier des revêtements perméables.

La gestion qualitative des eaux de ruissellement des zones de future urbanisation est relativement importante au vu du point de rejet.

Afin de limiter la quantité de matières polluantes rejetées dans le milieu naturel, des préconisations peuvent être formulées. La mise en place d'un ouvrage de prétraitement avant rejet au milieu naturel permettra de gérer les pollutions chroniques. L'ouvrage doit être équipé d'un système de confinement (type vanne) permettant de contenir une pollution accidentelle.

En matière de traitement des eaux usées, la station d'épuration de Kersahu dispose d'une capacité de traitement suffisante pour assurer le traitement des eaux usées pour les 10-15 prochaines années.

QUELLE URBANISATION SUR LE SECTEUR ? /

Programme de logement

Le site proposera une **offre diversifiée de logements** permettant à une population aux revenus et à la composition différentes de trouver des réponses adaptées. Ce programme permettra d'offrir un habitat diversifié afin de **faciliter le maintien d'une population « permanente »** sur la commune et enrayer, ainsi, la perte constante de résidents à l'année au profit de résidents temporaires.

Ce **programme de logement** comportera :

- Des **logements locatifs publics** à hauteur de 30 % minimum.

La répartition par type de logements proposée est la suivante :

Typologie	% des résidences principales par typologie (INSEE 2008)		Logements aidés	
	Répartition actuelle	Proposition	Répartition actuelle	Proposition
T1 -T2	23 %	15 %	57 %	20 %
T3	13 %	20 %	13 %	30 %
T4	22 %	35 %	25 %	30 %
T5 et +	42 %	30 %	6 %	20 %

43 % des logements sont de type 5 et plus. Il est proposé de rééquilibrer la typologie en proposant plutôt des types 3 et des types 4 que des types 5 et plus.

- De l'**accession aidée ou non aidée**, à coût et à charge maîtrisés. Là encore, ce type de produits répond à une demande de primo-accédants non satisfaite aujourd'hui compte tenu des prix de vente enregistrés dans l'ancien. La part atteindra 70 %.

Le projet comprendra au minimum 65 logements soit une densité de **26 logements à l'hectare**. Cette densité s'expliquant par la nécessité de respecter la notion d'extension limitée inscrite dans la loi Littoral.