COMMUNE DE SULNIAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

4 - Orientations d'aménagement

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 19/04/2012

Pour le Maire,
l'Adjoint,

Maryléne CONAN

MAIRIE DE SULNIAC (Morbihan)

INTERVENTIONS PROPOSEES POUR L'AMENAGEMENT DES QUARTIERS A URBANISER

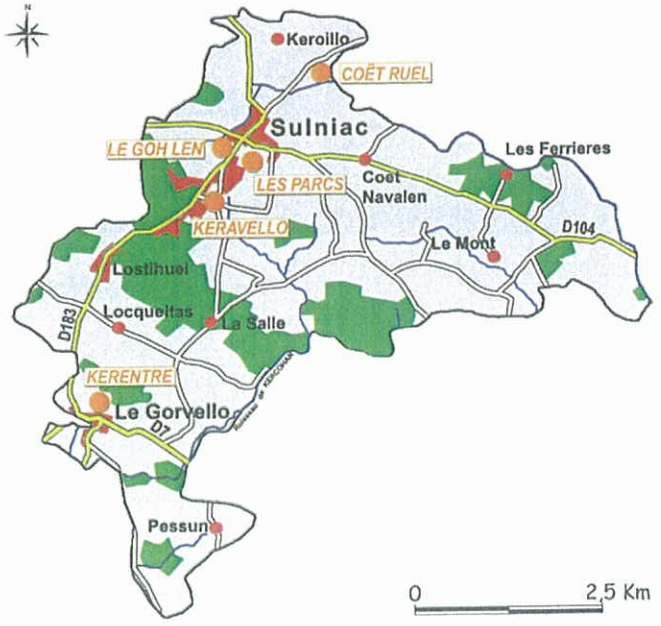
LES ORIENTATIONS GENERALES DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE SULNIAC

La croissance urbaine de SULNIAC vise à développer l'habitat dans la partie Sud du bourg ancien, en direction des secteurs de lotissements isolés à l'origine et desservis par la RD 183 qui conduit au GORVELLO. L'atout de SULNIAC est de disposer d'espaces non bâtis à moins de cent mètres de sa place centrale et de pouvoir organiser un tissu urbain assez dense qui pourra prolonger l'élargissement de ses espaces, en intégrant des programmes de constructions favorisant la mixité urbaine (diversité des fonctions et de l'offre de logements).

Cette croissance urbaine, sur d'anciennes parcelles agricoles, s'inscrit à son extrémité ouest dans un espace naturel (Vallon de KERMARTIN – LE GOH LEN) à valoriser et dont la forme étirée permet la mise en relation future des équipements scolaires et ceux de la prairie du TÉNÉNIO au Nord vers les terrains de sports et le bois municipal des VALLONS au Sud.

La cessation de l'activité agricole du GOH LEN et le transfert de la station de traitement des eaux usées doivent permettre un développement plus cohérent du tissu urbain de SULNIAC où des grands lotissements, isolés, réalisés au gré d'opportunités foncières (LE GUERNEHUÉ, LES VALLONS), ne profitaient pas de l'animation du bourg, gêné dans son rayonnement.

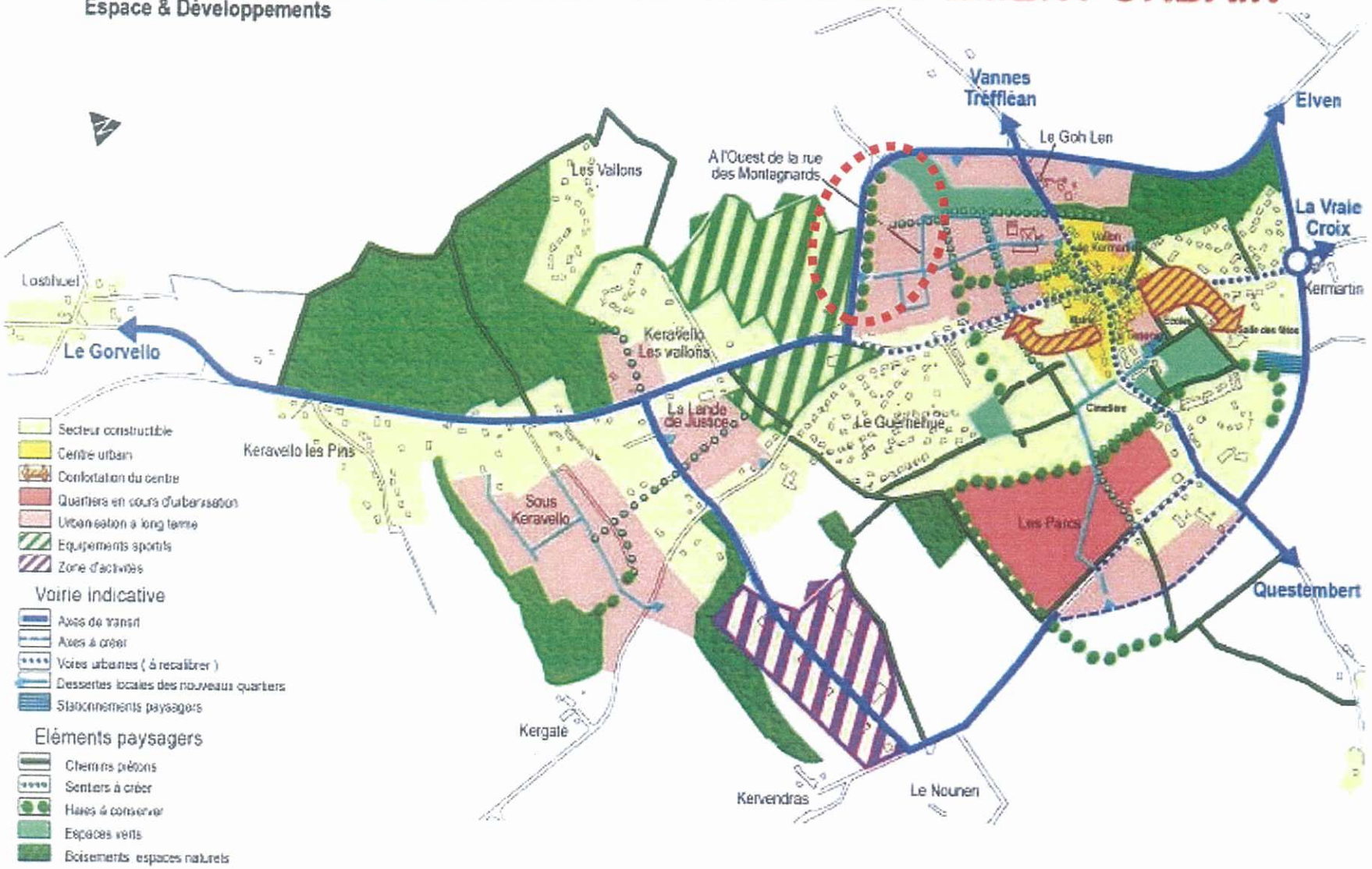
LES SECTEURS DE CONFORTATION DE L'URBANISATION



Secteur concerné par la modification n°1

SCHEMA D'ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Espace & Développements



LES ORIENTATIONS GENERALES PAR SECTEUR

Secteurs au Nord Ouest du Centre

Vallon de KERMARTIN (à l'Est du vallon)

Site proche du bourg, disposant d'une desserte piétonne directe depuis l'église, il est bordé par le vallon de KERMARTIN, (ambiance boisée) partiellement ouvert au public, et entouré par les jardins des maisons situées sur le pourtour de la place de l'église.

Intervention proposée :

Desserte motorisée par une unique voie en impasse depuis le lotissement de KERMARTIN.

Localisation s'inscrivant dans la continuité du bourg à proximité des écoles et des équipements publics. Cet espace paraît destiné à recevoir une opération de logements locatifs sociaux. Ainsi, le bâti pourra prendre la forme de maisons de ville pour optimiser au mieux le site qui reste ouvert sur des espaces naturels. À terme, l'ensemble du fond du vallon sera ouvert au public, des liaisons piétonnes seront envisagées vers le Sud de la rue du GOH LEN. (Trame verte se prolongeant vers les équipements sportifs nouveaux : terrains d'entraînement de football).

GOH LEN (à l'Ouest du vallon)

Ensemble de terrains délimité sur l'Ouest par la voie de liaison périphérique du bourg. Les terrains s'inclinent vers l'Est et dominent le vallon du GOH LEN – KERMARTIN.

Proches du bourg, faciles d'accès, ces terrains se situent aux abords d'un petit ensemble de bâtiments aux façades de pierre orientées au Sud vers la rue du GOH LEN.

Intervention proposée :

La desserte par l'assainissement collectif ne semble pas poser de problème, la desserte routière sera limitée à une seule voie directe sur la liaison périphérique actuelle. Un débouché vers le Sud en direction de la rue du GOH LEN est également possible mais sa largeur n'excèdera par 3 mètres (passage entre 2 bâtiments anciens existants).

Le site donne sur les espaces naturels du vallon dont l'ouverture au public pourra s'élargir. Les futurs riverains profiteront du passage de liaisons piétonnes vers le centre bourg et le pôle d'équipements proche des écoles, ainsi qu'en direction des installations sportives plus au Sud (terrains d'entraînement de football sur l'Ouest de la RD 183).

Secteur À l'Ouest de la rue des Montagnards

Ce terrain est une grande prairie bordée par une haie végétale basse en face du secteur en cours de développement situé dans la logique de confortation du bourg : programme HLM Jean MONNET, cabinets médical et dentaire, et projet de domicile collectif des personnes âgées.

Intervention proposée :

La localisation de cet espace est stratégique vis à vis du développement urbain actuel et futur de SULNIAC. Le caractère urbain de ce site devra être affirmé en s'appuyant sur la recherche d'une densité de constructions et un aménagement des espaces publics spécifiques (composition symétrique avec la voie de desserte du domicile collectif des personnes âgées, plantation d'arbres d'alignement, trottoirs, stationnement). L'ambiance urbaine devra favoriser la réduction de la vitesse et marquer l'approche progressive vers la place de l'église sur la rue des Montagnards.
Le secteur AUb sera organisé de façon à désenclaver à long terme les terrains plus à l'Ouest au delà de la ligne de grands chênes en direction de la mare à l'amorce du vallon du GOH LEN. La partie Sud apparaît plus propice à l'habitat pavillonnaire.

Au Nord, un débouché est à prévoir sur la rue du GOH LEN, ainsi que des perméabilités piétonnes facilitant l'accès à la place de l'église.

Les haies bocagères existantes pourront être conservées, entretenues ou régénérées, et serviront, le cas échéant, d'appui à une desserte verte entre les constructions (relation piétonne). Il est souhaitable que les grands arbres servent d'appui à des fonds de jardins pour assurer la continuité écologique avec ceux situés au Sud de la résidence JEAN MONNET.

Confortation du pôle central sur le secteur Nord du TÉNÉNIO

Grand secteur au Nord Est du bourg, le Ténénio Nord constitue le pôle d'équipements publics du centre de SULNIAC, basé sur la présence de la salle des fêtes et le parc où se déploient des espaces de jeux de plein air, des promenades et des stationnements.

Intervention proposée :

Le terrain situé au Nord de la résidence René CASSIN, utilisé par les services techniques de la commune, apparaît comme un site à urbaniser, toujours dans un esprit de confortation du centre et de recherche d'une forme architecturale trouvant ses références dans le bâti ancien (forme en longère).

Une aire de stationnement devrait ainsi permettre la diversification des pôles d'accès aux écoles voire au futur pôle socioculturel à développer autour du logis Ste THÉRÈSE. La liaison vers le bourg passant devant la grange SOUCHET restera strictement piétonnière.

La prairie humide avec sa ligne de saules sera maintenue, les espaces complémentaires en stationnement pour la salle des fêtes seront recherchés aux abords de la liaison périphérique du bourg, soit au Nord Est du site. Les aménagements de sol seront légers et garderont un aspect naturel puisqu'ils ne correspondent qu'à des besoins occasionnels (fêtes diverses) et évènementiels.

Par ailleurs, cet espace ouvert vers la campagne peut constituer une des bases pour l'accueil des départs de randonnées.

Secteur des résidences LES PARCS

Ce secteur résidentiel sur le Nord Est du bourg est en cours d'urbanisation. Les éléments marquants, tels que les principales haies et chemins piétonniers ont été conservé dans les projets de plan des lotissements (Résidence LES PARCS). Un terrain proche du cimetière situé dans la continuité de la mairie et du futur commerce est réservé pour une opération de logement social.

Intervention proposée :

À terme, la voie périphérique du bourg sera déviée un peu plus sur l'Est, mais cette infrastructure nouvelle facilitant l'accès du village vacances et à la zone artisanale de KERVENDRAS apportera une incidence limitée à ce secteur à urbaniser. Une intersection traitée sous forme d'un giratoire assurera la desserte du quartier.

Secteur de LA LANDE DE JUSTICE

Ces parcelles, au Sud du terrain d'honneur de football, ne sont pas encore équipées. Une ligne végétale subsiste au milieu de l'ensemble, un circuit de randonnée organise la limite avec les installations sportives.

Intervention proposée :

L'accès motorisé au secteur sera limité pour éviter les découchés multiples sur la rue des pommiers. Une liaison piétonne centrale est projetée en direction de la zone SOUS KERAVELLO par l'allée Charbonnière.

KERAVELLO – LES VALLONS

Ensemble de terrains sur l'Ouest de la RD 183, s'inscrivant entre des constructions déjà existantes sous forme linéaire, la zone AUa doit permettre une urbanisation plus en profondeur et limiter les débouchés directs sur la RD 183. La réalisation d'une petite voie publique, support de la desserte des futurs riverains, facilitera l'accès au site boisé ouvert au public (bois communal) sur l'Ouest du secteur.

SOUS KERAVELLO

Groupe de terrains à l'Est de la RD 183, une voie en impasse assure le désenclavement du site situé en contrebas des parcelles construites. Cette cuvette est dominée par les boisements de KERAVELLO LES PINS au Sud et une ligne bocagère encadrant un chemin creux au Nord.

Intervention proposée :

Urbanisation du côté Nord des terrains au cours d'une première phase, dans le prolongement de la desserte motorisée actuelle de KERAVELLO, un bouclage est à organiser vers la route de KERGATTE pour le désenclavement complet. Cette opération pourra même se prolonger à l'Est de la route de KERGATE jusqu'au vallon boisé qui se poursuit sous KERVENDRAS.

La partie Sud sera urbanisée à plus long terme.

Dans la partie centrale, le talweg sera maintenu en espace naturel, tandis qu'au Nord, la desserte piétonne sera confortée par une connexion au chemin Charbonnière et donc à une relation vers le centre urbain par le stade d'honneur de football. La densité des constructions devra rester faible, similaire à celle existante en périphérie.

COET RUEL

Village situé à un kilomètre au Nord Est du bourg sur la route de LA VRAIE CROIX, il comporte une vingtaine d'habitations qui s'organisent autour d'un noyau ancien groupé et d'un ensemble de constructions qui s'étire de façon linéaire sur un seul côté de la voie.

La création d'une zone AUa est motivée par le renforcement de ce secteur qui bénéficie de la proximité des équipements publics de SULNIAC et des installations sportives récentes de LA VRAIE CROIX implantées sur la limite communale. Les terrains agricoles entre la partie ancienne du village et son extension plus récente ne sont plus utilisés que sous forme de prairie. L'exposition du coteau vers le Sud-Est est intéressante, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est déjà effectif pour les maisons jouxtant LA VRAIE CROIX. Le village déjà résidentiel bénéficie de points de collecte pour les déchets ménagers et est traversé par le bus scolaire. D'ailleurs, la distance aux écoles de SULNIAC est plus faible (1 kilomètre) que celle des lotissements du Sud du bourg (Les Vallons de Keravello sont à 1.5 kilomètre de ces établissements).

Intervention proposée :

La trame bocagère sera conservée afin d'assurer la transition avec la partie ancienne du village actuel. La gestion de la desserte motorisée sera organisée de façon à limiter les accès directs sur la liaison entre les 2 bourgs.

En contrebas du secteur constructible, les petites prairies temporairement humides seront classées en espace naturel. Un circuit de randonnée permet déjà un accès direct à la salle des fêtes et aux écoles du bourg de SULNIAC. Afin de conserver le talus en place qui ménage l'intégration des futures constructions, une marge d'implantation de 12 mètres sera imposée à l'intérieur de la zone AUa.

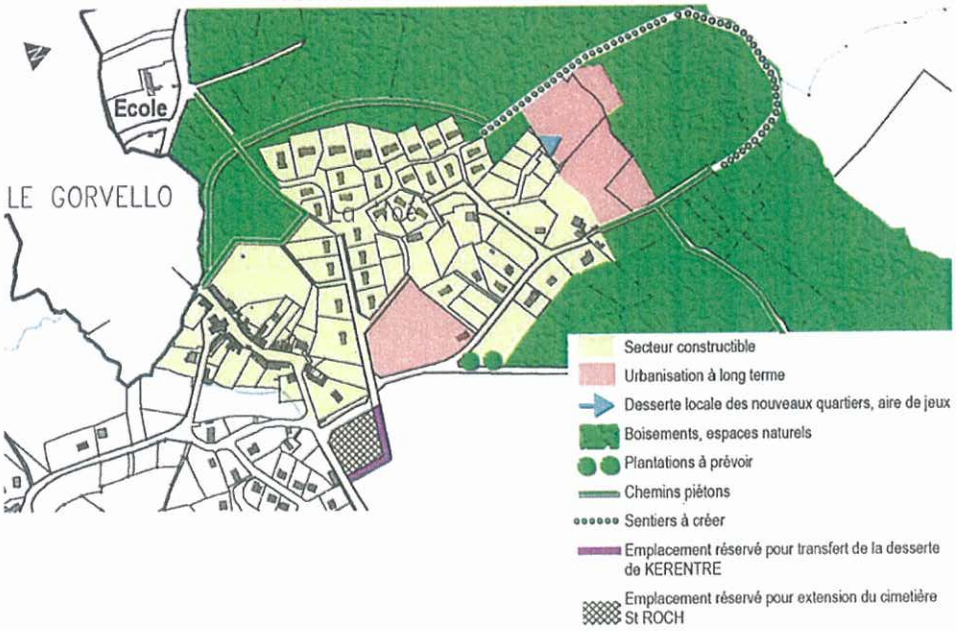
Au Nord de KERENTRÉ (LE GORVELLO)

Ce secteur au Nord de KERENTRÉ est constitué de plusieurs parcelles qui s'inclinent vers l'Ouest où s'écoule le ruisseau qui traverse le village du GORVELLO. Ces petites prairies en pente, constituent un espace de transition avant la partie boisée qui entoure KERENTRÉ.

Intervention proposée :

L'organisation de ce secteur s'effectuera selon les principes d'un prolongement de l'opération du clos du TRINCHEC (accès motorisé, poursuite des réseaux, desserte piétonne, valorisation des espaces naturels proches du ruisseau).

SCHEMA D'ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN
KERENTRE - LE GORVELLO



LES PERSPECTIVES D'URBANISATION A PLUS LONG TERME

Les secteurs dont le niveau d'équipement nécessitent des extensions ou des renforcements importants des réseaux existants sont :

- Sous KERAVELLO

Il est donc classé en zone 3AU pour une mise en œuvre ultérieure par le biais d'une procédure de modification du PLU rendue possible par le lancement du programme d'infrastructures, notamment du renforcement du réseau collectif d'assainissement.