

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de LE VIVIER SUR MER*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pièce 4

Code affaire : 22-0188

Resp. étude : ALN



1. CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

2. PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

3. LES SECTEURS ET THÉMATIQUES CONCERNÉS DANS LES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- Des **OAP « thématiques »**, qui portent sur l'ensemble du territoire communal ;
- Des **OAP « sectorielles »**, qui portent sur l'agglomération.

LES OAP « THEMATIQUES » :

Les OAP « thématiques » ont une portée pédagogique, et non réglementaire. A ce titre, elles présentent un certain nombre de recommandations.

LES OAP « SECTORIELLES » :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon plusieurs axes :

- **Programmation** : vocation, objectif de densité, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...
- **Mobilités et déplacements** : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- **Paysage et environnement** : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels, patrimoine...), vues à mettre en valeur ou à préserver...

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

8 sites à vocation principale d'habitat. Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

Liste des OAP :

- Secteur « **Sillon Gaulay** » (vocation habitat),
- Secteur « **Le Ligot** » (vocation habitat),
- Secteur « **Les Rivières** » (vocation habitat),
- Secteur « **Gisement 5** » (vocation habitat),
- Secteur « **Gisement 13** » (vocation habitat),
- Secteur « **Gisement 21** » (vocation habitat),
- Secteur « **Gisement 32** » (vocation habitat),
- Secteur « **Gisement 35** » (vocation habitat).

Sur le plan de la programmation, les opérations envisagées à travers les OAP sectorielles « habitat » font systématiquement l'objet d'un phasage dans le temps, que les sites se trouvent au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

A noter qu'en cas d'opération mixte, l'équivalence entre la surface de plancher de locaux d'activité / équipements et les logements est la suivante : 70m² de plancher équivaut à 1 logement.

Les OAP peuvent aussi se voir imposer des modalités de mise en oeuvre qui sont précisées dans chaque OAP :

- Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase,
- Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.

Un échéancier de programmation est mis en oeuvre sur chacune des OAP sectorielles. Il définit les principes de réalisation des opérations dans le temps.

Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2041) :

- La notion de «court terme» correspond à une première période de 5 années (2026-2031),
- La notion de «moyen - long terme» correspond à une période de 10 années (2031-2041). Ce pas de temps permet de s'articuler avec la première échéance de la trajectoire de sobriété foncière

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

Court terme : possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2031), mais aussi ultérieurement ;

Moyen - long terme : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2041), mais aussi ultérieurement.

Dispositions communes à toutes les zones :

Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...

Le tableau de synthèse suivant précise les objectifs de programmation des opérations (site par site).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	NOMBRE DE LOGEMENTS ABORDABLES
Gisement n°5 (moyenne)	0,29	20,7	6	3
Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simple)	0,63	23,8	15	
Gisement n°13 (complexe)	0,82	29,3	24	8
Gisement n°21 (complexe)	0,15	26,7	4	
Gisement n°32 (complexe)	0,22	27,3	6	
Gisement n°35 (complexe)	0,27	33,3	9	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	2,38	26,9	64	11
<i>Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain</i>	2,38	26,9	64	
Secteur 1 : Le Ligt	1,38	20,3	28	6
Secteur 2 : Les Rivières	1,08	24,1	26	3
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	2,46	22,0	54	9

SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SILLON GAULAY

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer
-  Continuité douce à créer le long du linéaire végétal
-  Linéaire végétal à conserver
-  Transition paysagère à aménager

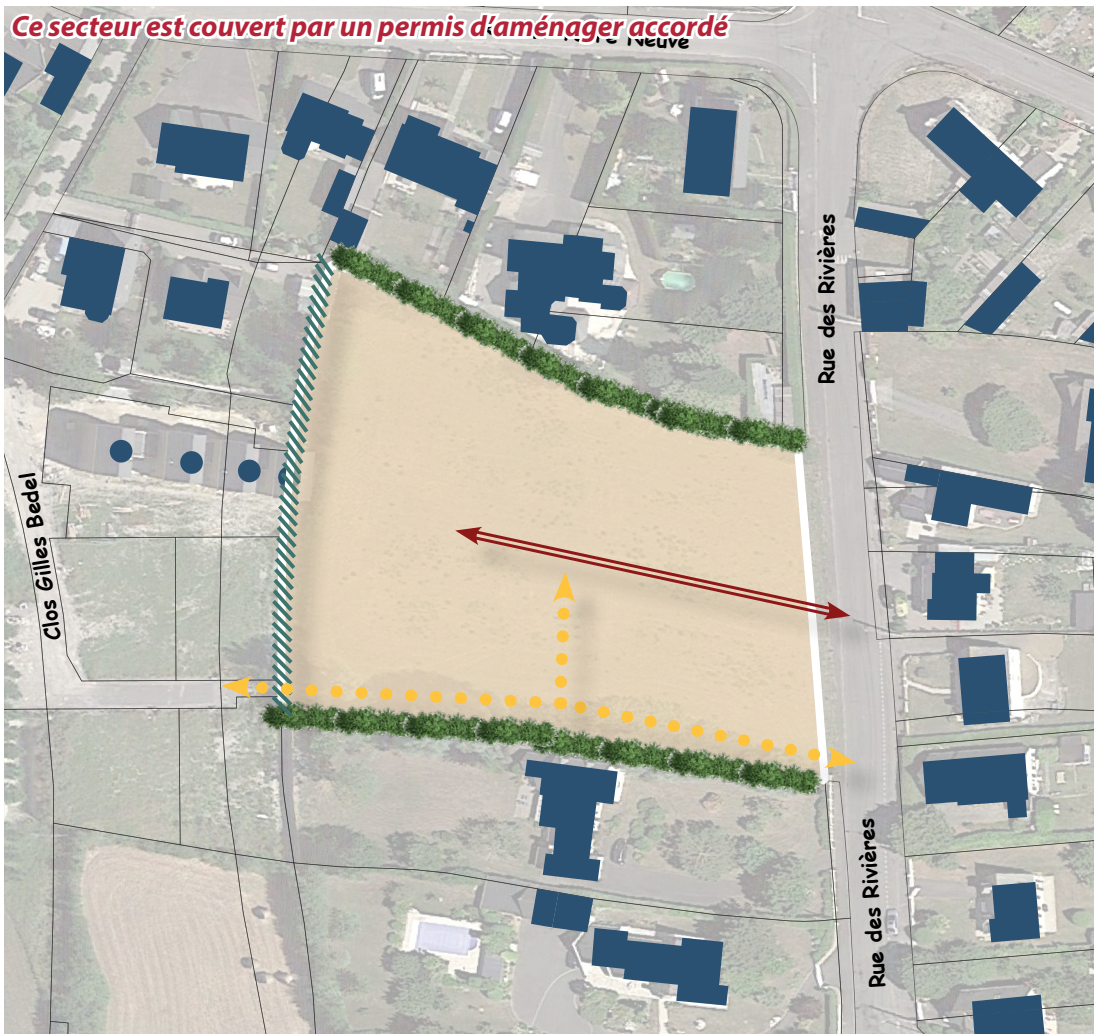
SURFACE

0.63ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Ce secteur est couvert par un permis d'aménager accordé



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une **densité minimale moyenne de 24 logements par hectare, soit la création de 15 logements minimum** sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche. Le secteur est intégré dans les périmètres dans lesquels toutes les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidences principales (Cf plan de zonage).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale du secteur s'effectuera depuis la rue des Rivières et permettra de desservir l'ensemble des lots. Cette desserte principale permettra d'assurer les déplacements doux sécurisés.

Une voie douce sera réalisée afin de raccorder la voie principale du secteur, la rue des Rivières et le quartier Clos Gilles Bedel à l'ouest.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un front bâti accolé sera à privilégier le long de la rue des Rivières afin de structurer la rue et ainsi assurer une bonne insertion paysagère (structuration urbaine par les façades).

Il s'agira de préserver les sujets végétaux présents le long de la frange sud du secteur lors de l'aménagement.

La haie bocagère présente en frange nord du secteur sera conservée.

La frange ouest du secteur privilégiera l'implantation des jardins privatifs des constructions afin de préserver l'intimité entre les futures constructions et celles existantes à l'ouest du secteur.

La gestion des eaux pluviales se fera par une gestion à la parcelle.

LE LIGOT

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer
-  Continuité douce à créer intégrant un linéaire végétal
-  Espace à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs (emplacement indicatif)
-  Linéaire végétal à conserver
-  Transition paysagère à aménager
-  Espace vert à créer
-  Zone humide à préserver

SURFACE

1.38ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare, soit la création de 28 logements minimum sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une ou plusieurs tranches. Le secteur intégrera un sous-secteur proposant une densité plus importante avec une forme urbaine plus dense (logements intermédiaires et/ou collectifs incluant des appartements, notamment de type T1, T2 ou T3) représentant au moins 6 logements à caractère social. Le secteur est intégré dans les périmètres dans lesquels toutes les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidences principales (Cf plan de zonage).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale du secteur s'effectuera depuis la rue du Gros Orme et permettra de desservir l'ensemble des lots. Cette desserte principale permettra d'assurer les déplacements doux sécurisés.

Une voie douce sera réalisée afin de raccorder la voie principale de la partie ouest du secteur au cheminement doux existant menant à la rue du Gros Orme. Un accès piéton sera réalisé afin d'anticiper la création d'une voie douce à partir de l'extrémité ouest du secteur pour rejoindre le cimetière et la rue de la Grève.

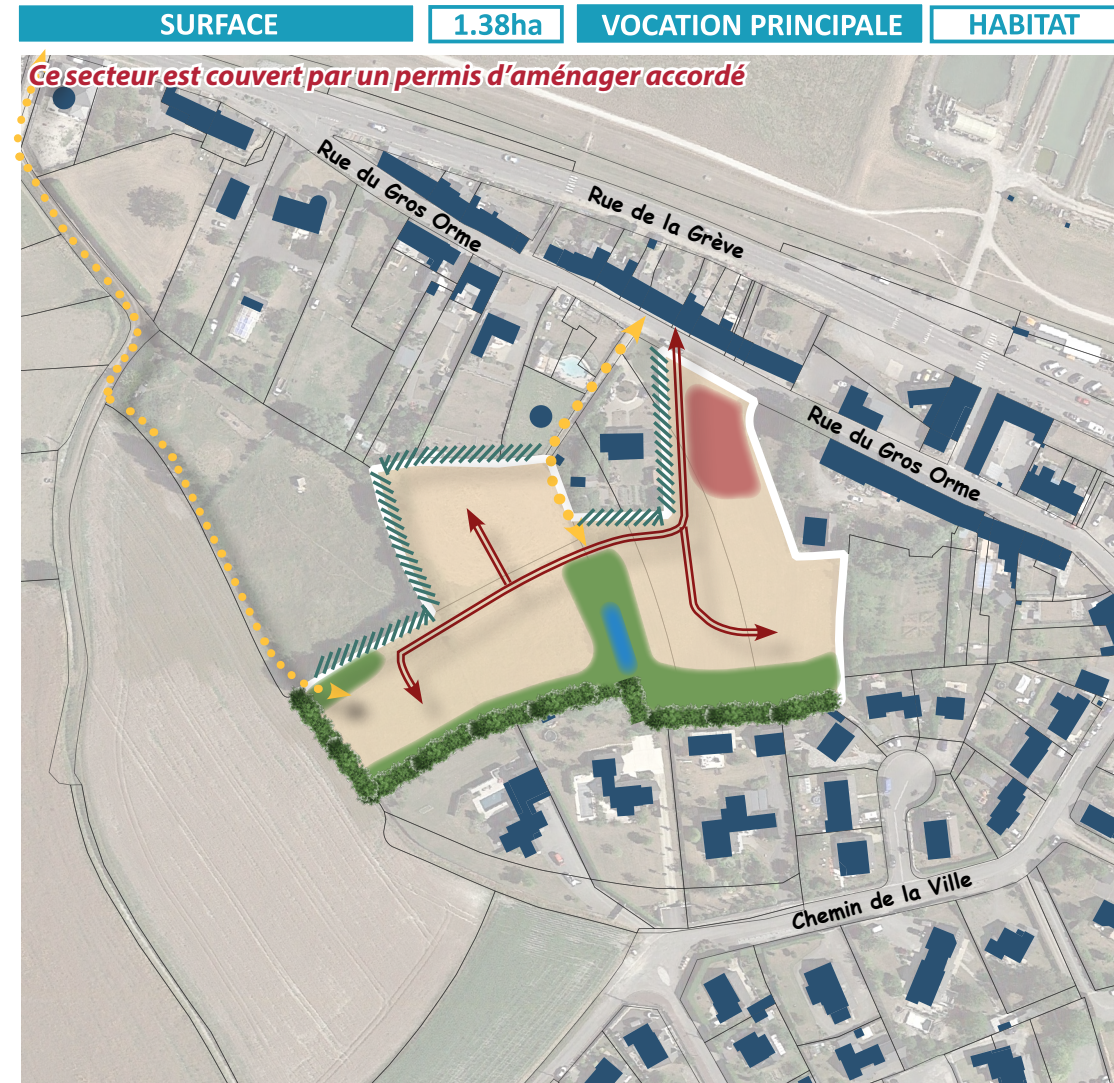
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les franges sud-ouest et sud du secteur seront qualifiées en espace vert et les haies bocagères présentes seront préservées.

la frange nord du secteur fera l'objet d'une attention particulière afin de traiter qualitativement l'interface entre les futurs constructions, les constructions déjà existantes et la zone cultivée.

La gestion des eaux pluviales se fera par une gestion à la parcelle à travers la réalisation de noues.

Préserver la zone humide identifiée dans le cadre de l'étude loi sur l'eau menée dans le permis d'aménager du secteur.



▲ 50 0 50 m

LES RIVIERES

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer
-  Continuité douce à créer
-  Espace à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs
-  Linéaire végétal à conserver
-  Transition paysagère à aménager
-  Espace vert à créer (position indicative)
-  Bâtiment récemment démoli (cadastre non à jour)

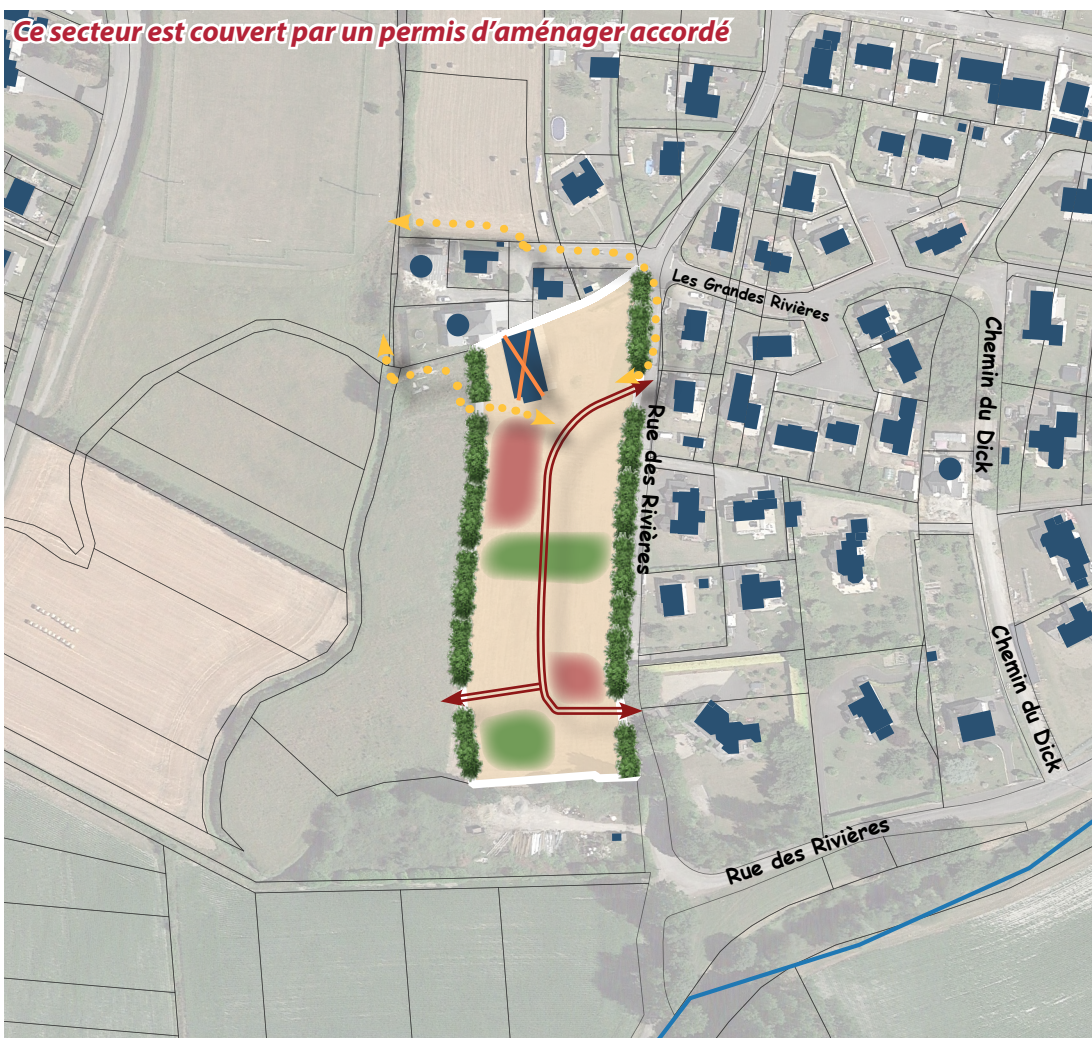
SURFACE

1.09ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Ce secteur est couvert par un permis d'aménager accordé



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une **densité minimale moyenne de 24 logements par hectare, soit la création de 26 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche. Deux sous-secteurs présenteront une densité bâtie plus importante avec des formes urbaines plus denses telles que des maisons groupées ou de l'habitat intermédiaire / collectif incluant des appartements de type T1, T2, T3. Le secteur intégrera la réalisation d'au moins 3 logements sociaux. L'aménagement du secteur nécessitera la démolition du bâtiment présent au nord du secteur. Le secteur est intégré dans les périmètres dans lesquels toutes les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidences principales (Cf plan de zonage).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La totalité des lots seront desservis par une desserte routière principale dont l'entrée et la sortie se feront depuis la rue des Rivières. Une connexion douce sera anticipée lors de l'aménagement du secteur afin de connecter par les modes doux le futur secteur d'habitation et le complexe sportif. Une seconde continuité douce pourra être créée à partir de l'accès nord-est du secteur vers le complexe sportif en passant par la rue des Rivières.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les franges ouest et est du secteur seront plantées en arbres et arbustes. Les fonds de jardins privés seront en priorité implantés en frange ouest du secteur. Plusieurs espaces verts seront réalisés sur le secteur.

La gestion des eaux pluviales se fera à travers la réalisation de noues.

GISEMENT 5

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer
-  Continuité douce à créer
-  Linéaire végétal à conserver
-  Implantation des jardins privatifs à privilégier

SURFACE

0.29ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une **densité minimale moyenne de 21 logements par hectare**, soit la **création de 6 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche. Le secteur intégrera une diversité des formes urbaines avec une part de maisons groupées, d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat collectif représentant au moins 4 logements. En cas d'habitat collectif, il s'agira de privilégier les petits logements, tels que les appartements de type T1 au T3. Le projet d'aménagement sur ce secteur devra inclure la réalisation d'au moins 3 logements à cout abordable (logements sociaux).

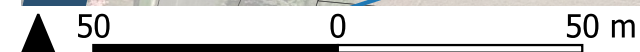
MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale s'effectuera depuis la rue de la Judée et permettra de desservir l'ensemble des lots du secteur. Cette desserte principale permettra d'assurer les déplacements doux sécurisés. Si cela est envisageable techniquement et foncièrement, l'aménagement devra réfléchir à la création d'une sortie piétonne au nord-ouest du secteur vers le nord de la rue de la Ferchauderie afin de rapprocher le secteur de la rue de Dol.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les sujets végétaux présents sur la frange nord-ouest du secteur devront être préservés lors de l'aménagement du secteur. L'aménagement du secteur privilégiera une localisation des jardins le plus possible en frange ouest afin de préserver l'intimité avec les constructions déjà existantes ainsi que dans l'intérêt bioclimatique des futures constructions.

Planter une trame végétale le long de la future voie de desserte principale du secteur, soit le long de la frange est du périmètre d'OAP afin de préserver la limite entre voirie et fond de jardin.



GISEMENT 13

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer (tracé indicatif)
-  Continuité douce à créer en s'appuyant au maximum sur un linéaire végétal
-  Espace à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs (position indicative)
-  Linéaire végétal à conserver
-  Transition paysagère à aménager
-  Espace vert à créer (position indicative)
-  Bâtiment à démolir

SURFACE

0.82ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une **densité minimale moyenne de 29 logements par hectare, soit la création de 24 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule ou plusieurs tranches. L'aménagement de ce secteur nécessitera la démolition du bâtiment situé en frange ouest. Le secteur intégrera un sous-secteur proposant une densité plus importante avec une forme urbaine dense (logements intermédiaires et/ou collectifs **avec des petits logements de 1 à 3 pièces**) représentant au moins 12 logements. **Ce secteur de densité plus importante sera à privilégier sur la partie nord du périmètre, à proximité de la rue du Gros Orme (présentant une densité relativement élevée)**. Le projet d'aménagement sur ce secteur devra inclure la réalisation d'au moins 8 logements à cout abordable (logements sociaux).

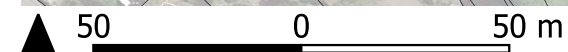
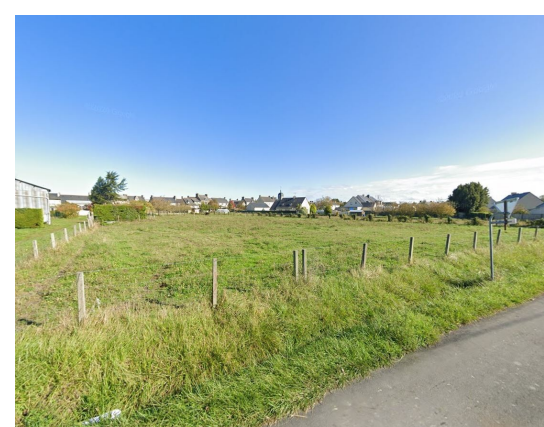
Le secteur est intégré dans les périmètres dans lesquels toutes les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidences principales (Cf plan de zonage).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale s'effectuera depuis la rue de Terre Neuve soit selon un principe de bouclage soit selon une desserte en impasse. Plusieurs accès pourront être créés depuis la rue de Terre Neuve. Des dessertes secondaires pourront être créées afin de desservir la totalité des lots. L'ensemble de la desserte routière principale ou secondaire devra permettre d'assurer des circulations douces sécurisées. L'aménagement du secteur devra permettre la création d'une connexion piétonne entre la desserte principale du secteur et la rue du Gros Orme.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les linéaires végétaux existants aux franges du secteur devront être conservés. Un soin particulier devra être apporté au traitement de la frange nord et est du secteur afin de préserver les vis-à-vis entre les futures constructions et les constructions existantes. Un espace vert public devra être créé sur le secteur. Cet espace vert devra être qualitatif et proportionné au collectif et être accessible à l'ensemble des lots du secteur (collectifs ou individuels).



GISEMENT 21

- Périmètre de l'OAP
- Desserte routière à créer (position des accès indicatif)
- Transition paysagère à aménager

SURFACE

0.15ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

PROGRAMMATION :

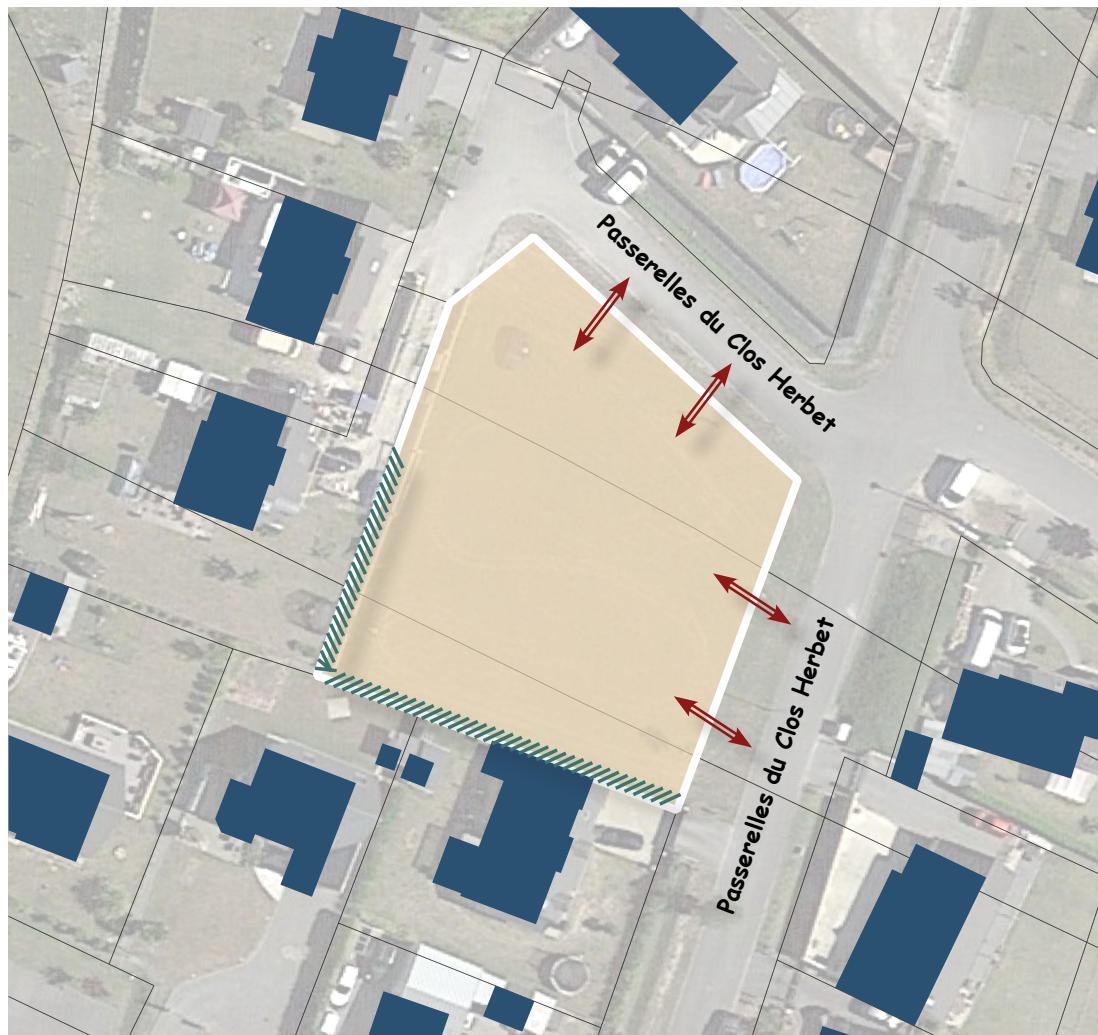
Le secteur devra respecter une **densité minimale moyenne de 27 logements par hectare, soit la création de 4 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'ensemble des lots seront desservi par la voirie déjà existante, soit la passerelle du Clos Herbert qui encadre le secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

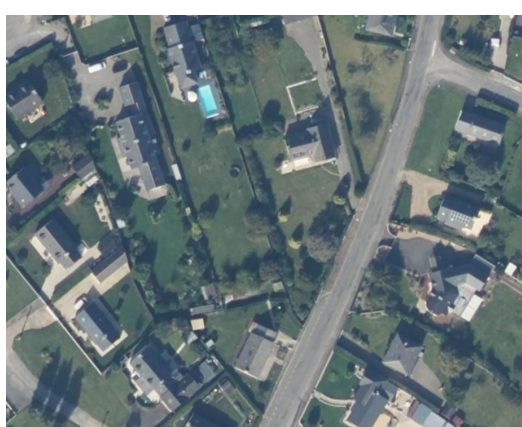
Les franges sud et ouest du secteur devront faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver l'intimité avec les constructions existantes.



▲ 25 0 25 m

GISEMENT 32

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer
-  Linéaire végétal à créer



SURFACE

0.22ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une **densité minimale moyenne de 27 logements par hectare**, soit la **création de 6 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble en une seule tranche.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale s'effectuera depuis le chemin des Cancales et permettra de desservir l'ensemble des lots du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Il s'agira de conserver autant que possible les sujets végétaux les plus qualitatifs sur le secteur. Assurer la présence d'un linéaire végétal le long des franges du secteur afin de protéger l'intimité entre les habitations existantes et futures.



Chemin des Cancales

25 0 25 m

GISEMENT 35

-  Périmètre de l'OAP
-  Desserte routière à créer
-  Espace à privilégier pour l'implantation de logements collectifs (emplacement indicatif)
-  Transition paysagère à aménager
-  Espace vert à créer (position indicative)

SURFACE

0.27ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une **densité minimale moyenne de 33 logements par hectare**, soit la **création de 9 logements minimum sur le secteur**. L'aménagement du secteur pourra se faire dans le cadre de plusieurs phases du moment que l'ensemble des principes de l'OAP sont respectés. Une partie des lots seront réalisés au sein d'un collectif afin d'optimiser le foncier du secteur et de proposer une offre en petits logements sur la commune, à proximité immédiate des commerces et services du coeur de bourg. Ces logements pourront permettre d'accueillir des seniors et des petits ménages sur la commune.

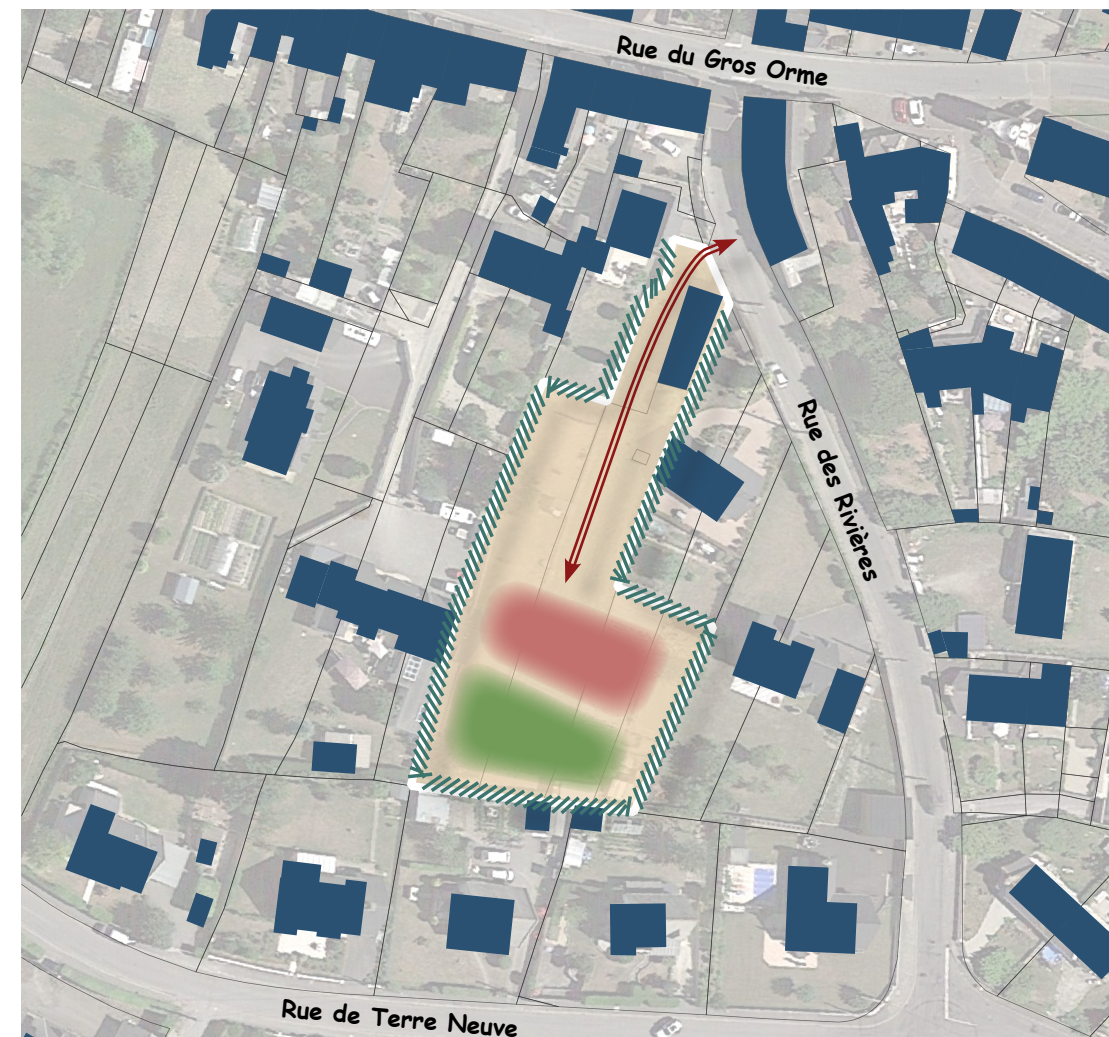
MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

La desserte routière principale s'effectuera depuis la rue des Rivières et permettra de desservir l'ensemble des lots du secteur. La desserte principale permettra d'assurer des déplacements doux sécurisés.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Sur la totalité des franges du secteur, un effort particulier sera demandé afin de préserver l'intimité et les vis-à-vis entre le futur collectif et les habitations déjà existantes aux abords du secteur.

L'aménagement du secteur devra intégrer un espace vert qualitatif et proportionné au collectif.



▲ 25 0 25 m

5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les OAP thématiques :

- OAP habitat
- OAP continuités écologiques : trame verte et bleue
- OAP trame noire
- OAP Cahier des recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire

L'OAP thématique « habitat » vise à définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.

Les orientations reposent sur trois principes :

- ANTICIPER le futur, même s'il paraît lointain,
- OPTIMISER le foncier, en intégrant les enjeux d'intimité,
- INSERER les projets dans leur environnement.

Ces principes s'appliquent à trois configurations de projets :

- **Opération d'ensemble** : opération portant sur la totalité d'un secteur, afin d'en garantir la cohérence globale.
- **Recomposition parcellaire** : opération visant soit une division parcellaire (afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions sur une partie du terrain), soit un regroupement parcellaire (lorsque plusieurs propriétaires s'accordent pour engager une opération globale sur leur foncier). Une opération peut relever conjointement de ces deux modes de recomposition (par exemple si plusieurs propriétaires choisissent de regrouper une partie de leurs arrières de jardin pour recomposer une ou plusieurs parcelles à bâtir).
- **Confortation d'un existant** : par réhabilitation d'un bâtiment existant, création d'une extension (latérale ou en surélévation), création d'une annexe, etc.

FORMES URBAINES ET DIMENSIONS DU PARCELLAIRE

Autant que possible, rechercher un découpage des parcelles en « lanières » qui augmentera l'espace de « jardin utile », facilitera la gestion des intimités, limitera les besoins en linéaire de voirie et réseaux, et favorisera éventuellement une optimisation ultérieure du foncier (cf. illustrations ci-après).

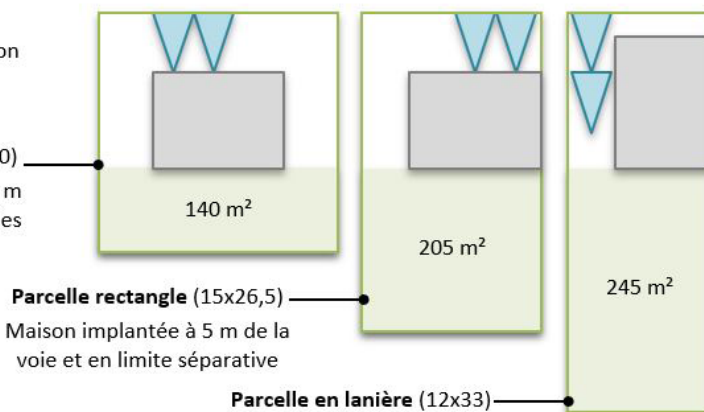
Illustration : impact de la forme du parcellaire et de l'implantation des constructions sur la taille du « jardin utile », pour une même surface de terrain

Données d'entrée :

terrain de 400 m², construction de 90 m² d'emprise au sol, 2 places de stationnement

Parcelle carrée (20x20)

Maison implantée à 5 m de la voie et à 4,5 m des limites séparatives



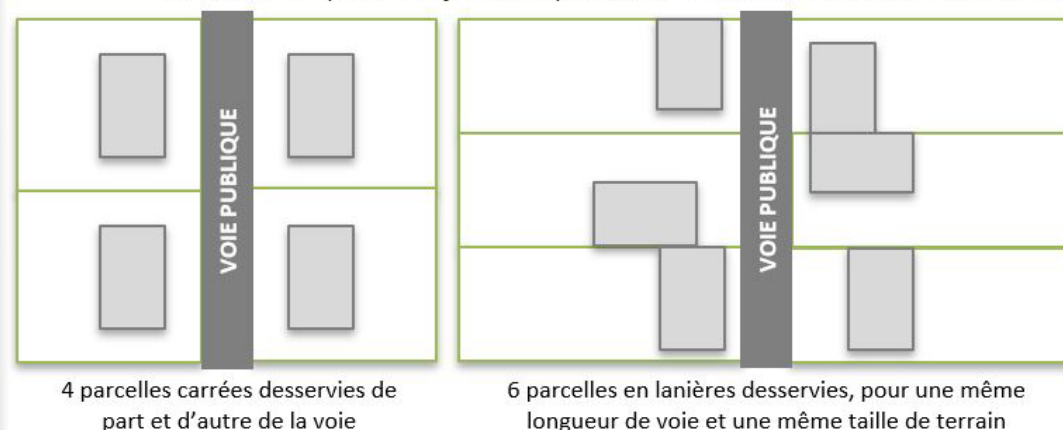
Parcelle rectangle (15x26,5)

Maison implantée à 5 m de la voie et en limite séparative

Parcelle en lanière (12x33)

Maison implantée à 2 m de la voie et en limite séparative

Illustration : impact de la forme du parcellaire sur le linéaire de voirie et réseaux



4 parcelles carrées desservies de part et d'autre de la voie

6 parcelles en lanières desservies, pour une même longueur de voie et une même taille de terrain

MAILLAGE DES CONTINUITES ET GESTION DES ACCES

De manière générale :

- Travailler un maillage des nouvelles voies ouvertes à la circulation :
 - Dans une logique interne au secteur de projet ;
 - En cohérence avec le réseau viaire existant (ou futur) aux abords du secteur de projet.
- Anticiper les possibilités d'établir de nouvelles continuités dans le temps, par le positionnement d'attente de voirie (à destination d'une circulation motorisées et/ou des modes actifs).
- Eviter les voies en impasse.
- Limiter le gabarit des voies nouvelles et travailler sur les usages.

En opération d'ensemble :

- Organiser le réseau viaire par une hiérarchisation des voies, afin de faciliter les flux et de rendre lisible l'espace public. Favoriser une ou deux voies structurantes à l'échelle d'une opération d'ensemble, sur laquelle viennent se greffer les autres voies (s'il en existe).
- Positionner les accès des nouvelles parcelles à bâtir sur les voies internes à l'opération (sauf exception liée à la configuration des lieux).
- Rechercher une logique « traversante » pour les opérations, a minima pour les modes actifs (piétons, vélos...), afin de relier les quartiers entre eux.

En recomposition parcellaire :

En cas de division « en drapeau », limiter la multiplication d'accès en recherchant une mutualisation de l'accès à l'espace public, d'autant plus en cas d'opération impliquant la création de plus de 1 logement. Cette approche permet à la fois de réduire les enjeux de sécurité et de limiter l'emprise foncière perdue en cas de création de plusieurs accès dissociés.

AMENAGEMENT QUALITATIF DU CADRE DE VIE

De manière générale :

- Chercher à préserver le végétal existant (haies, arbres et arbustes) et à l'inscrire dans la conception d'ensemble :
 - Dans le secteur de projet ;
 - Sur les franges, en transition avec d'autres espaces bâtis ou un espace public (rue, parc...), comme en transition avec les espaces agricoles ou naturels.
- Prendre en compte les ombres portées, que ce soit vis-à-vis des constructions et jardins existants aux abords immédiats d'un secteur de projet, ou pour les nouveaux projets.
- Intégrer les éléments patrimoniaux présents sur le secteur de projet :
 - Tenir compte du bâti existant, notamment lorsqu'il s'agit d'un bâti patrimonial ;
 - Chercher à valoriser le petit patrimoine à travers l'aménagement global et les choix d'implantation des constructions : préservation et mise en valeur des éléments de patrimoine.
- S'appuyer sur les composantes paysagères et patrimoniales du secteur de projet et de ses abords :
 - Valoriser les cônes de vues vers un paysage remarquable ou un élément marqueur du paysage depuis le secteur de projet (clocher, bâtiment patrimonial proche...),
 - Tenir compte de la topographie et de la silhouette urbaine (notamment en cas de projet en extension de l'enveloppe urbaine).

- S'appuyer sur les composantes urbaines du secteur de projet et de ses abords :
 - Réflexion des choix de volumétries des futures constructions (typologies, implantations, hauteurs...) au regard de la structure urbaine contiguë au secteur de projet (par exemple, s'aligner sur le recul sur rue de l'existant quand on plante une construction en premier rideau : marquer l'alignement soit par la partie principale du bâti, soit par une accroche d'une partie du bâti, soit par un élément de type garage ou carport, soit par le biais d'une clôture de dimensions et d'aspect en harmonie / cohérence visuelle avec l'existant).
 - Orientation des nouveaux faîtages en tenant compte de l'environnement bâti existant à proximité, sans porter atteinte à son homogénéité.
 - L'intégration de ces éléments dans la réflexion ne signifie pas un prolongement des modes d'implantation existants mais une approche en termes de « couture urbaine », signifiant que la transition doit être soignée.
- Travailler l'implantation des constructions et installations sur l'unité foncière :
 - Eviter d'enclaver une partie de l'unité foncière ou une unité foncière voisine par l'implantation des constructions.
 - Eviter l'implantation de la construction principale au milieu de la parcelle (qui limite la taille du jardin « utile » et la capacité à générer des espaces d'intimité pour les nouvelles constructions comme pour les constructions existantes sur les parcelles voisines), viser une implantation sur un côté ou un angle de la parcelle.
 - Rapprocher au maximum les annexes et installations connexes à l'habitation (piscine, abri de jardin, garage / carport...).
 - Privilégier l'implantation du bâti en mitoyenneté : profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins, augmenter la surface de « jardin utile », contribuer à la structuration de l'espace public, permettre une division parcellaire ultérieure de manière plus aisée...
- Être attentif à la génération d'espaces d'intimité, y compris dans un tissu urbain dense, que ce soit vis-à-vis des constructions déjà existantes ou vis-à-vis de futures constructions
 - Jouer sur le décalage des façades les unes par rapport aux autres, sur les arrières ou les côtés des constructions ;
 - Implanter les constructions en « L » les unes par rapport aux autres ;
 - Ne pas hésiter à rapprocher deux constructions, éventuellement en les accolant.

En cas de confortation d'un existant :

- Dans le cas d'une extension de construction, celle-ci doit s'ajouter à la construction d'origine sans la dénaturer et doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. A ce titre, le volume résultant doit être en harmonie avec le paysage de la rue.

L'OAP thématique « Continuités écologiques, trame verte et bleue » a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. Le volet « trame verte » est notamment porté par la première partie « Préserver la fonctionnalité du bocage », sachant que le règlement (graphique et écrit) intègre des dispositions prescriptives. Le volet « trame bleue » est intégralement porté par le règlement (graphique et écrit) et ses dispositions prescriptives.

PRESERVER LA FONCTIONNALITE DU BOCAGE

Les dispositions qui suivent développent deux types de recommandations :

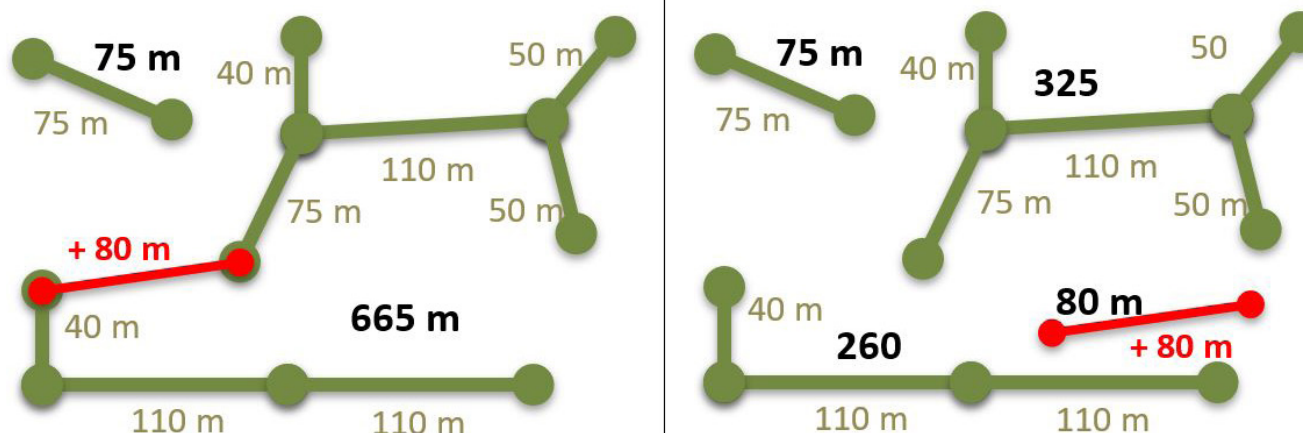
- Celles précisant les modalités de replantations du bocage, notamment dans le cadre de compensation à prévoir en cas d'arrachage de haie inventoriée,
- Celles relatives à l'entretien du bocage (à titre informatif), dans une perspective de gestion durable de l'existant et de valorisation de la ressource bois-énergie.

L'armature agro-bocagère est propice à une richesse faunistique et floristique de par ses composantes (talus, différentes strates de végétations) ; c'est sur elle que repose la qualité des fonctionnalités du réseau de la trame verte et de la trame bleue. A ce titre, il s'agit de porter une attention plus forte aux secteurs de maillage à affirmer (densités de haies les plus faibles) en vue d'y protéger le bocage existant.

Principes généraux :

- La compensation doit être durable : à ce titre, elle doit tenir compte des contraintes foncières liées à sa mise en œuvre, notamment au niveau des choix de localisation pour la replantation.
- Le linéaire à planter doit a minima être double au linéaire détruit en longueur et renforcer la biodiversité par des plantations adaptées.
- La replantation doit autant que possible contribuer à renforcer le maillage en permettant la connexion des linéaires existants. Les schémas ci-contre illustrent deux possibilités de renforcement de la connectivité du réseau bocager : l'illustration de gauche, tout en permettant une densification du bocage (tout comme celle de droite), apparaît plus favorable à un renforcement de la fonctionnalité du réseau écologique (déplacement d'espèces notamment).

Schéma : renforcer la connectivité du réseau bocager lors de replantations :



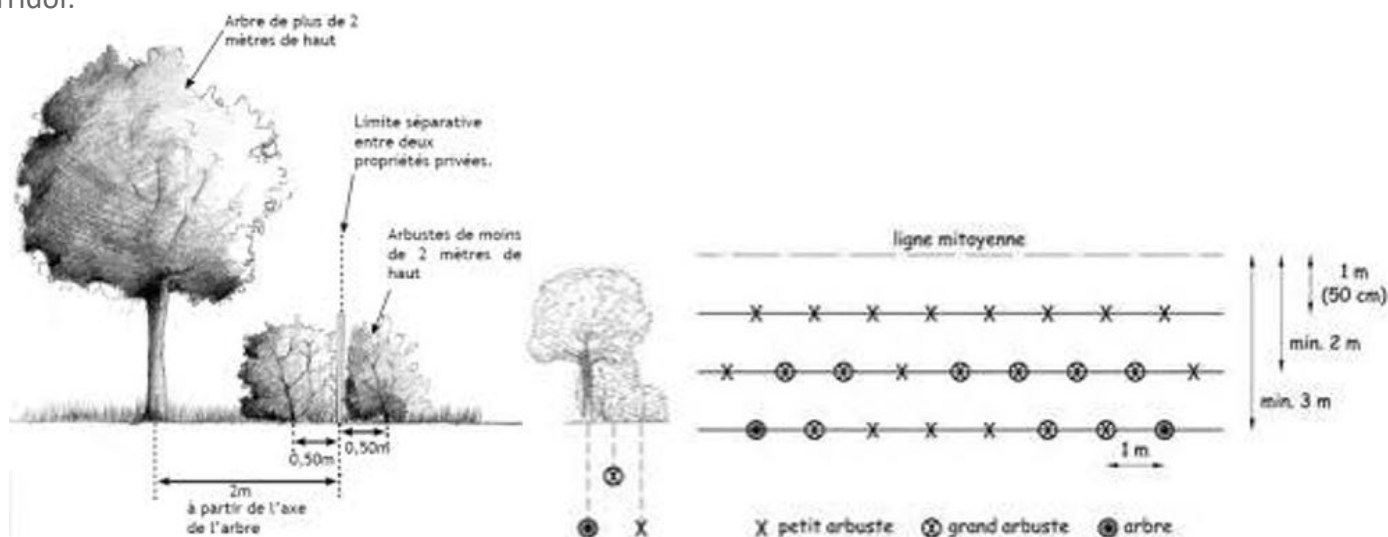
Exemple favorisant la connectivité

Exemple ne favorisant pas la connectivité

Modalités relatives à la plantation en linéaire bocager :

Voici quelques recommandations pour créer de belles haies à trois strates (herbacée, arbustive, arborée) afin de répondre aux besoins vitaux d'un grand nombre d'espèces :

- Pour permettre la mobilité de la faune sauvage dans le paysage, il est intéressant de reconnecter les haies que l'on souhaite implanter au maillage bocager environnant (rôle de corridor écologique de la haie), on peut par exemple s'aider des photos aériennes dans la définition d'un projet ;
- Il est utile de planter des haies qui soient perpendiculaires à la pente pour limiter l'érosion des sols et capter les polluants dans des zones vulnérables vis-à-vis de la qualité de l'eau ;
- Avant la plantation, réaliser un travail du sol pour assurer une bonne reprise des végétaux ;
- Planter les arbres et arbustes sur au moins 2 rangs pour obtenir une haie qui soit assez dense et disposer les plants en quinconce ;
- Choisir des essences locales champêtres en s'inspirant de ce qui pousse naturellement sur le territoire. En fonction de leur nature, certaines essences pourront être conduites en cépées pour un effet arbustif tandis que d'autres seront traitées en hauts-jets, on alterne souvent ces deux formes sur chacun des deux rangs, cependant dans la pratique il est souhaitable que la haie n'ait pas un aspect trop artificiel dans le paysage (réplication de séquences) ;
- Constituer une strate arbustive bien garnie et composée d'essences productrices de baies et drupes comme le prunellier, l'églantier, l'aubépine... ;
- Planter une grande diversité d'essences afin d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison des arbres et arbustes afin de pouvoir répondre aux besoins du plus grand nombre d'espèces animales.
- Idéalement, développer la culture de plants d'origine locale chez les pépiniéristes ;
- Eviter d'utiliser des bâches plastiques au pied des plants, la plupart du temps celles-ci ne sont pas retirées. On peut utiliser du bois déchiqueté, de la paille, des déchets végétaux... L'emploi de tels matériaux biodégradables assure une protection des plants contre la végétation concurrente pendant les premières années de la vie de la haie et permet ensuite le développement spontané des liants végétaux et d'une strate herbacée, indispensable au bon fonctionnement de la haie qui prendra un aspect plus naturel ;
- On peut envisager la mise en place de moyens de protection de la haie plantée afin d'assurer sa pérennité (mise en défens par une clôture, grillage autour des jeunes plants...).
- Maintenir ou créer des ourlets de végétation conséquents en pied de haie, socle nécessaire à la biodiversité du bocage autant comme refuge, source de nourriture ou corridor.



Plantation et entretien des haies nouvellement plantées :

- Préparation du sol et remplacement de résidus de haie en enlevant les ronciers, racines, etc. ;
- Planter un arbre de haut jet (Chêne pédonculé à mener en têtard) tous les huit à dix mètres ;
- Planter entre chaque arbre de haut jet des essences arbustives (Noisetier, Viorne obier, Prunellier, Cornouiller sanguin, Sureau noir) ;
- Maintenir une bande enherbée ou non pâturée de part et d'autre de la haie ;
- Entretien de la haie (remplacer les pieds morts) ;
- Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires ;
- Planter et entretenir entre novembre et mars ;
- Suivi d'entretien à réaliser lors des 5 premières années ;
- Maintenir ou créer des ourlets de végétation conséquents en pied de haie, socle nécessaire à la biodiversité du bocage autant comme refuge, source de nourriture ou corridor.

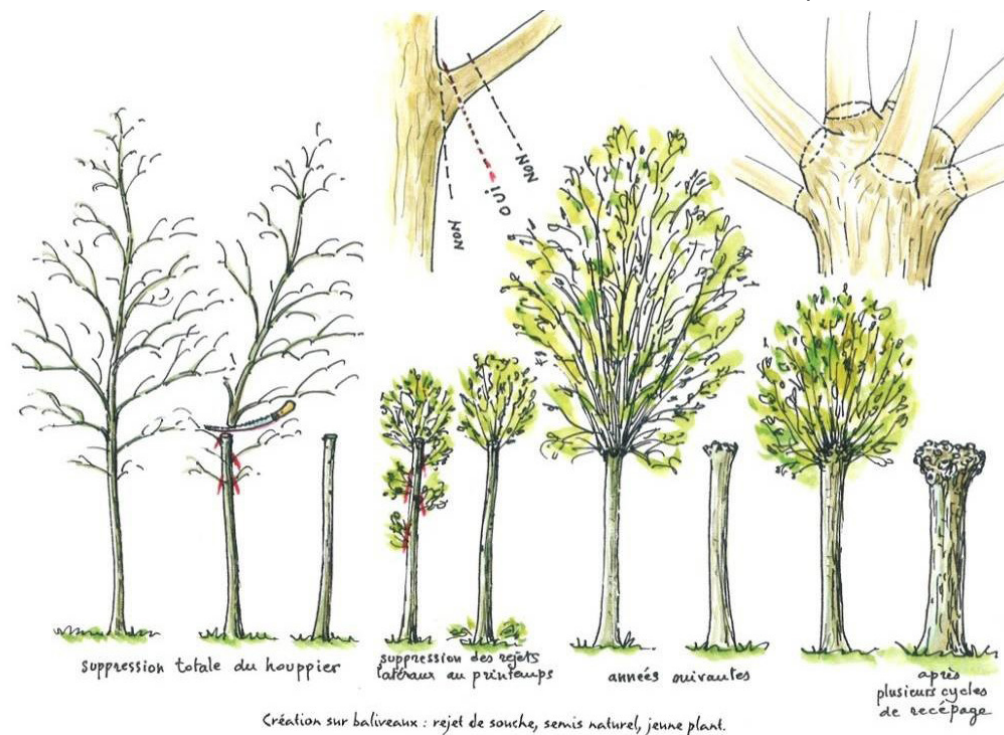
L'entretien du bocage : la gestion des haies et des arbres têtards

Les arbres devront pour la plupart être entretenus en têtards, hormis les arbres isolés dirigés en port libre. Pour une meilleure gestion des haies, des techniques de tailles différentes seront à appliquer à chaque arbre. Les arbres en présence (âgés) et les arbres à planter (jeunes) auront donc des traitements différents.

Taille des arbres récemment plantés ou jeunes

Pour conduire des jeunes plants en têtards, plusieurs phases sont nécessaires :

Phase 1 : Après que l'arbre ait atteint 3 à 4 mètres de haut et 15 centimètres de diamètre, couper l'ensemble des branches, y compris la tête.



Taille des arbres têtards entretenus (moins de 20 ans) :

Couper l'ensemble des branches au niveau de la couronne (ou trogne) et conserver uniquement un tire-sève central. Cette branche peut être raccourcie pour limiter les risques de casse.

Taille des arbres têtards non entretenus (plus de 20 ans) :

Phase 1 : Couper la base des branches fortement inclinées, horizontales ou les raccourcir si elles font plus de 40 centimètres de diamètre. Couper les branches de taille moyenne et conserver 4 à 5 tire-sèves en tête d'arbre (forme d'entonnoir).

Phase 2 : Cinq ans plus tard, si l'arbre a bien réagi à la première taille par la formation de gourmands, couper et raccourcir les tire-sèves. En maintenir un à deux uniquement. Taille : entre novembre et mars, manuelle (utilisation d'épareuse et de broyeurs à marteau ou fléau à proscrire). La taille manuelle est très importante pour ne pas infliger à l'arbre des blessures dues aux outils mécaniques. Une simple blessure sur ce genre de sujet peut mettre en péril le devenir de l'arbre.

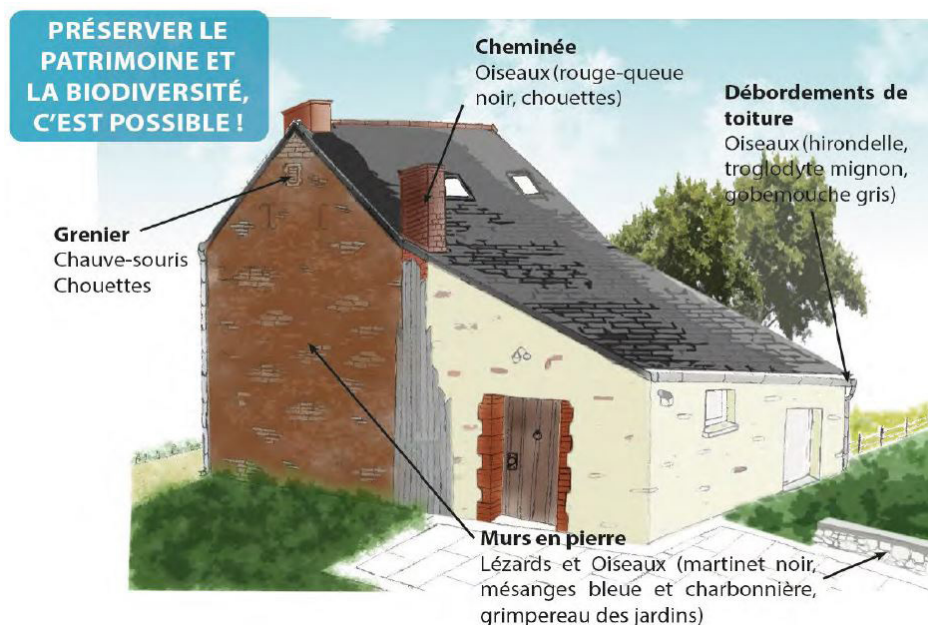
Gestion et entretien général des haies :

- Tailler en épaisseur et en hauteur suivant les caractéristiques de la haie.
- Interdiction d'utiliser le broyeur à fléau.
- Taille à réaliser 1 fois tous les 5 ans avec respect d'intervalles réguliers.
- Taille à réaliser entre novembre et mars.

PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITE PROTEGEE DANS LE BATI

Les espèces qui s'abritent et se reproduisent dans le bâti comme les oiseaux, les chauves-souris, quelques reptiles et insectes doivent être préservées et leur accueil peut être favorisé au sein des nouvelles constructions et des constructions existantes.

- Lors d'un changement de destination des bâtisses anciennes, les habitats d'espèces protégées doivent être pris en compte : les articles L.411-1 et suivants du Code de l'environnement, interdisent la destruction, l'altération ou la dégradation des habitats des espèces patrimoniales et protégées (ex : nid d'hirondelles, gîte chauves-souris etc).
- Sur les bâtiments contemporains qui offrent peu d'habitats à l'avifaune, il peut être mis en place des dispositifs de type toitures végétalisées couplées à des nichoirs, des corniches et des débords de toiture.



Définition de la trame noire :

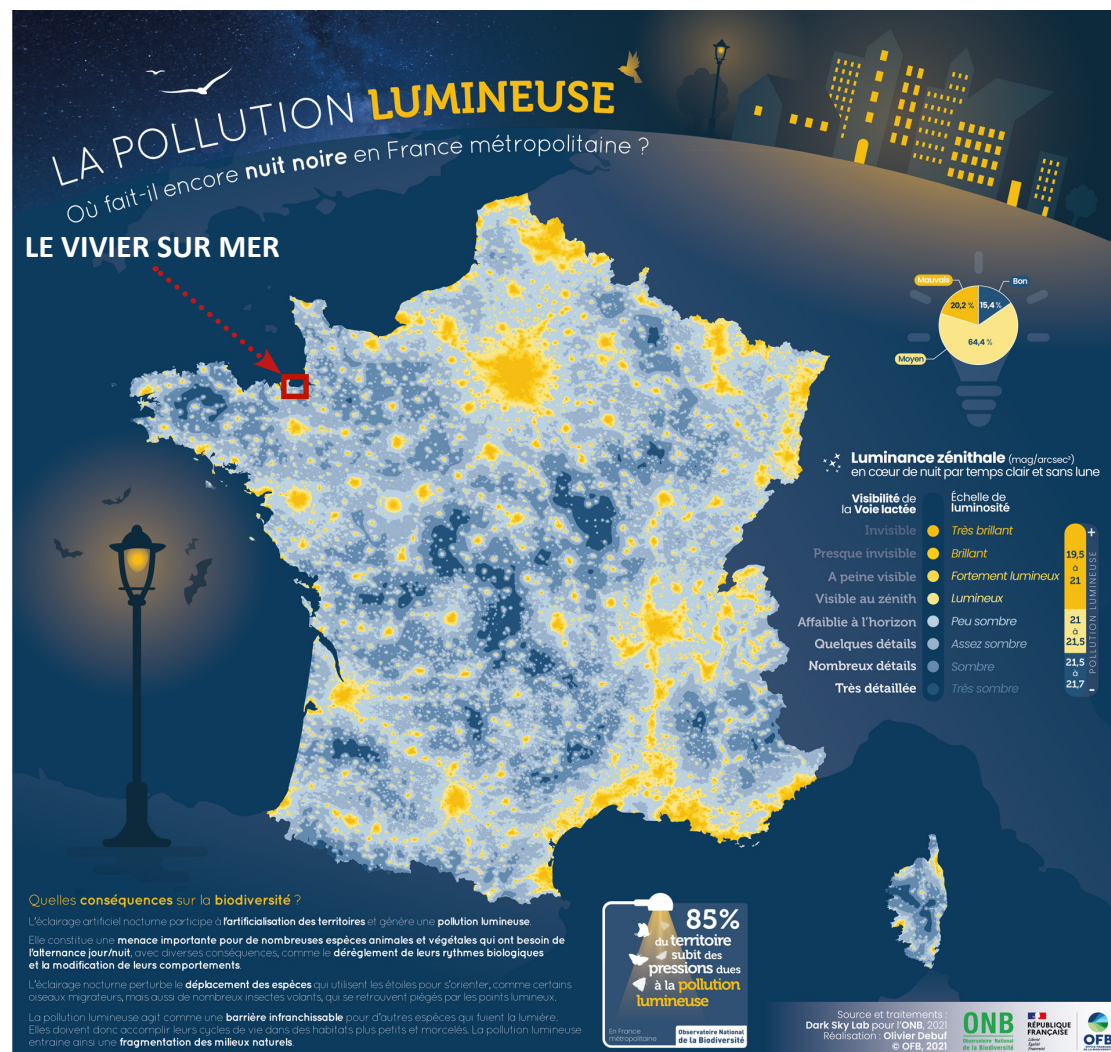
Afin de définir la Trame noire, l'Office Français de la Biodiversité expose les éléments suivants :

« La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.

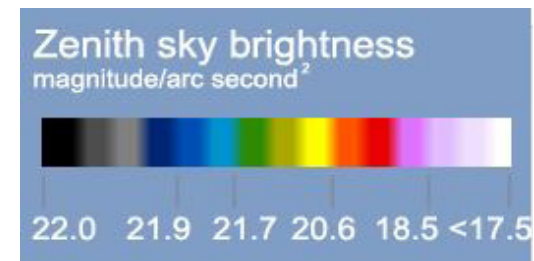
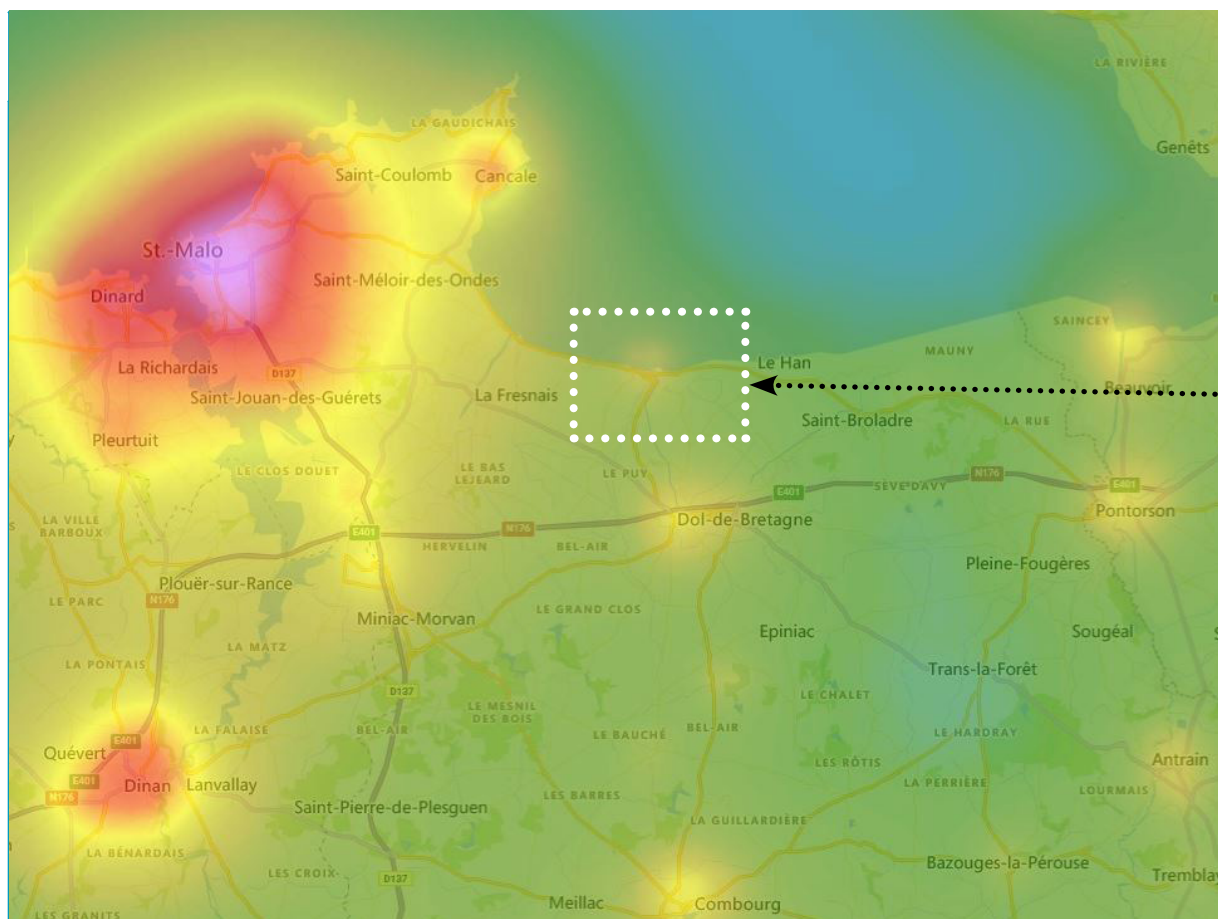
Pour lutter contre ces effets, la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes. » Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel. » (CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42).

LA TRAME NOIRE A L'ECHELLE COMMUNALE

Le territoire communal présente une pollution lumineuse particulièrement faible, à une échelle nationale, régionale et locale (cf. cartes ci-après). La pollution lumineuse se concentre logiquement sur le bourg.

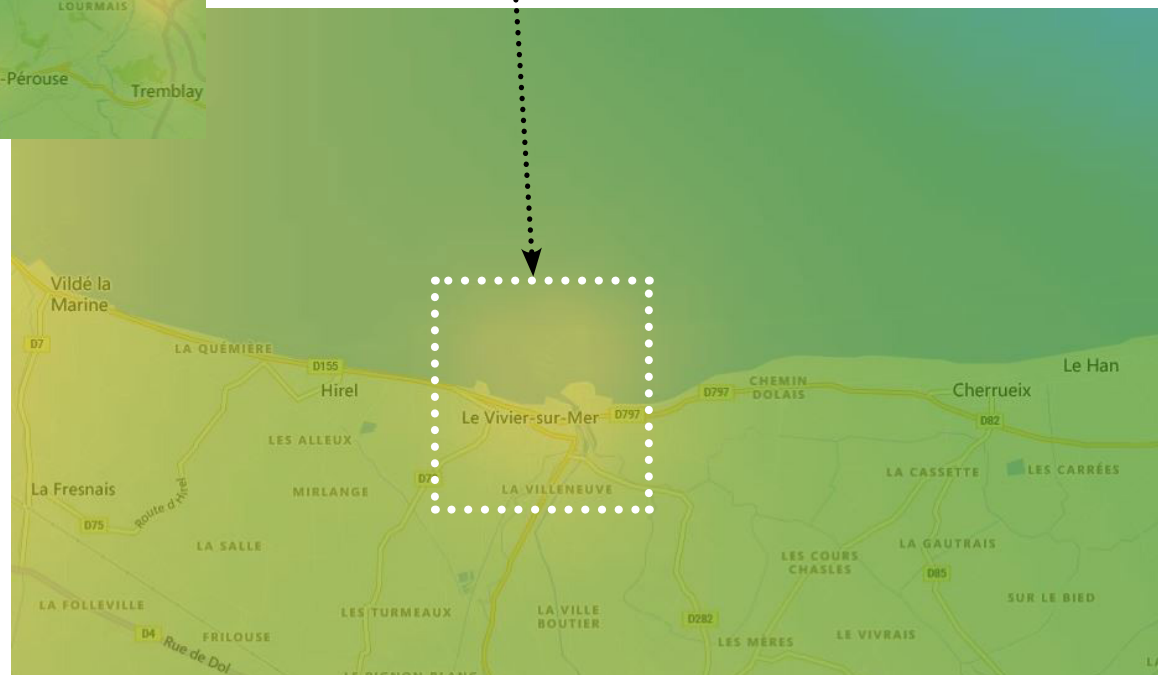


Source : Nouvelle carte de pollution lumineuse en France métropolitaine. Extrait du bilan de l'Observatoire national de la biodiversité, www.ofb.gouv.fr



LE VIVIER SUR MER

Source : www.lightpollutionmap.info



Conservation et protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes

La prise en compte de la trame noire est effectuée par :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, marais, principaux boisements...) : sachant que ceux-ci ne sont actuellement pas soumis à une pollution lumineuse particulière, la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est quasi-inexistante ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - En campagne, l'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « préserver la fonctionnalité du bocage » de la précédente OAP thématique, participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

Gestion de l'éclairage artificiel

Dans le cadre de projets d'aménagement publics ou privés, on portera une attention particulière au niveau des solutions d'éclairage envisagées, notamment afin de mettre en œuvre des dispositifs et dispositions réduisant l'impact de la pollution lumineuse :

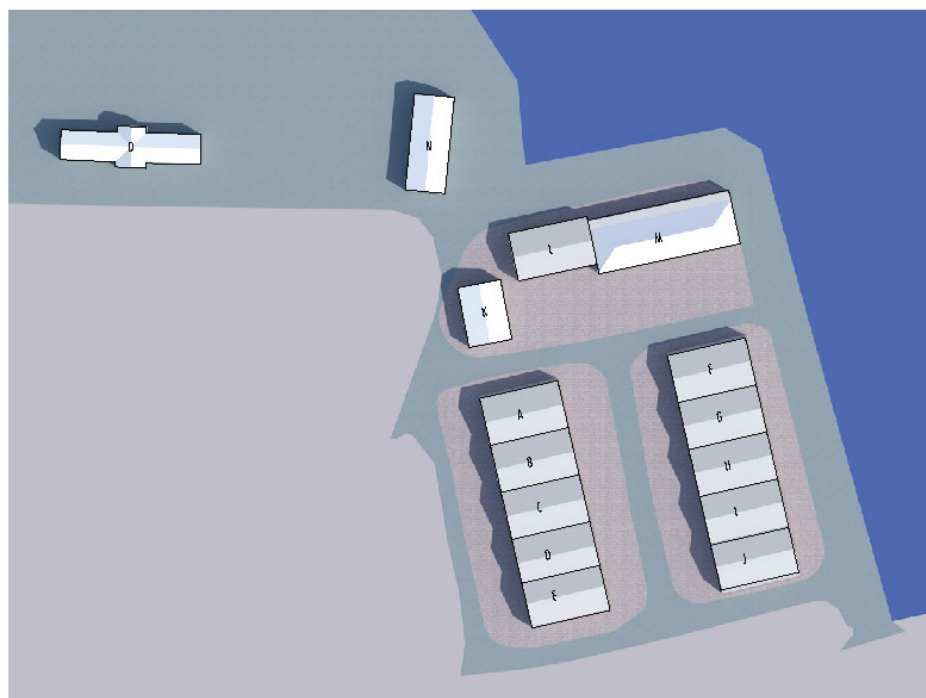
- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre en privilégiant des lampes émettant dans un spectre électromagnétique étroit avec des longueurs d'onde assez grandes (notamment éviter la lumière bleue). En effet, les courtes longueurs d'ondes (UV, violet, bleu) sont celles qui impactent le plus la faune et en particulier les chiroptères ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage en privilégiant des lampadaires positionnés horizontalement (éclairage vers le sol), ce qui limitera la dispersion de la lumière vers le ciel.

aménagement du port mytilicole et conchylicole du Vivier-sur-Mer / Cherrueix

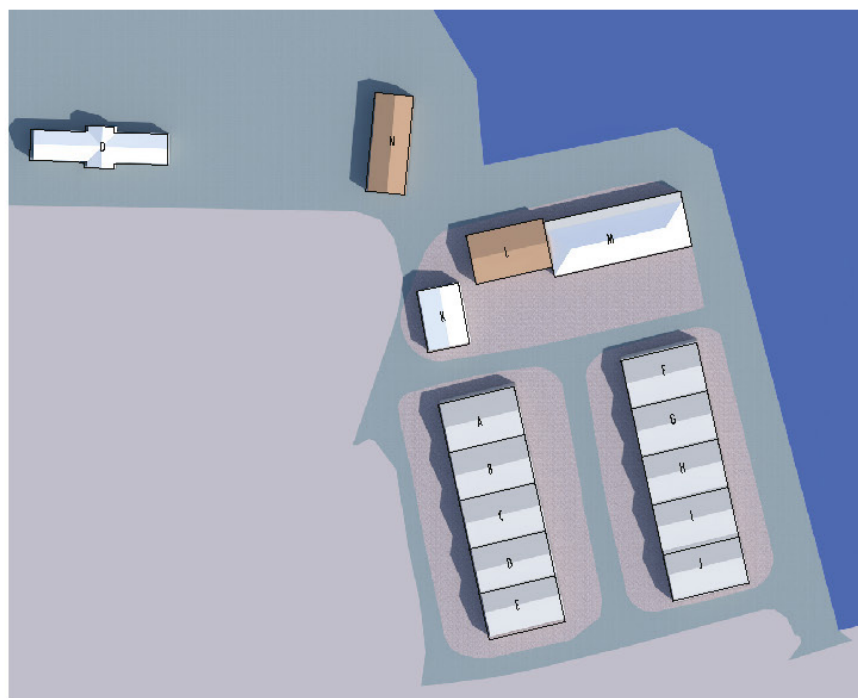
FICHE 2 : Implantation bâti - PORT OUEST - COMMUNE DU VIVIER SUR MER - bâtiments existants

OBJECTIFS

Sur le Port Ouest du Vivier Sur Mer, l'ensemble bâti est considéré stable et n'a pas pour ambition de s'étendre. Des réhabilitations possibles des bâtiments N et L permettront, dans des gabarits définis, d'unifier les deux rives du port par leur écriture architecturale.



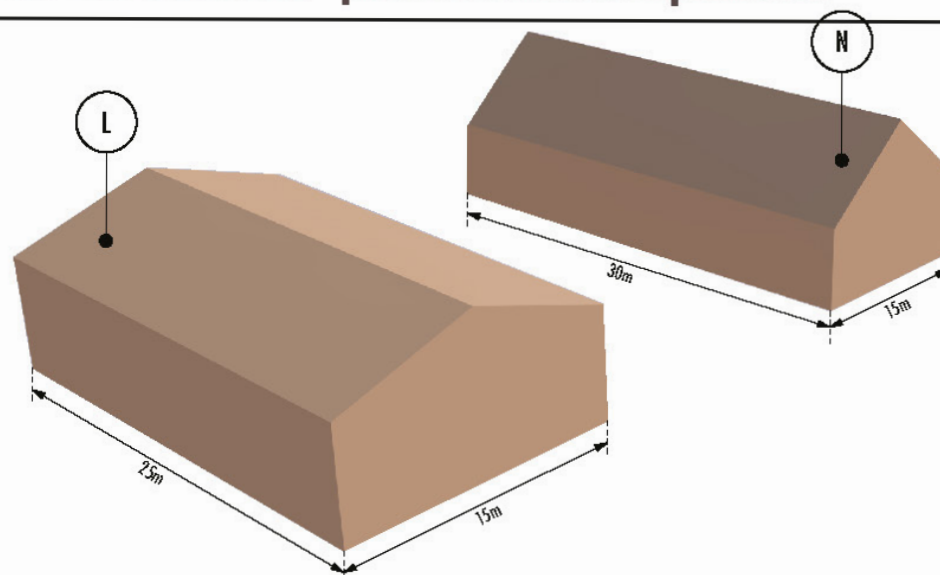
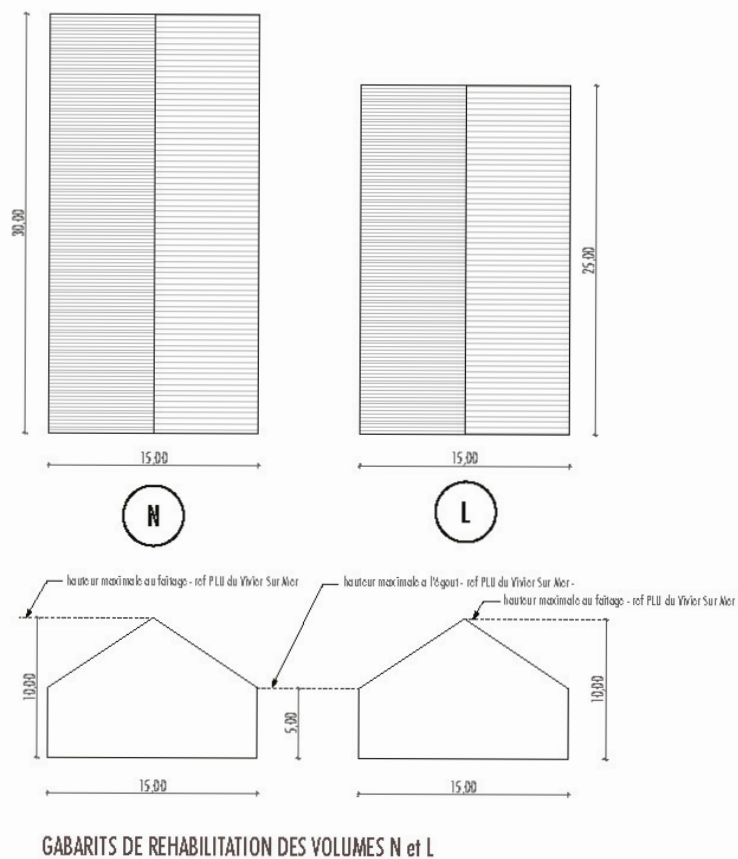
PLAN EXISTANT DU PORT DU VIVIER SUR MER



PLAN PROJET DU PORT DU VIVIER SUR MER

25 FEVRIER 2020

FICHE 2 : Implantation bâti - PORT OUEST - COMMUNE DU VIVIER SUR MER - plan d'intention d'implantation



Bâtiment N en état actuel



Bâtiment L en état actuel

FICHE 4 : Enseignes et signalétiques -

Le parc possède actuellement une signalétique qui repère les bâtiments par un signallement de numéro sur chaque pignon. Ce repérage sera étendu sur les nouveaux bâtiments et replacés dans le cadre des extensions. Ces numéros seront fournis par la communauté de commune.

Les enseignes des exploitants seront cadrés en deux catégories.

Les bâtiments 3/4/5/8/9 et G/H/O/T/U/Y/Z/8 ont la possibilité d'investir une façade latérale pour implanter leur enseigne.
Le choix reste libre pour eux de la positionner en pignon (comme la majorité des autres exploitants) ou à l'angle d'une façade latérale.

Les autres bâtiments n'auront d'autre choix que de les implanter sur le pignon.

Le positionnement des enseignes sera de type légère, positionnée au dessus du numéro. Cette enseigne informera le logo de l'entreprise et le nom de la société. Aucun autre élément ne pourra être admis, toutefois le parc s'engage à communiquer à l'entrée du site un plan de repérage de la position des exploitants.



Numérotation actuelle
mise en place par la communauté de commune

Règles

Cette signalétique sera positionnée soit à droite ou à gauche au choix dans les deux premières trames et sur une hauteur de 1,50m

Règles

Cette signalétique sera positionnée soit à droite ou à gauche au choix de la porte sectionnelle. Elle sera alignée au linteau de la porte sur une hauteur de 1m50.



Signalétique principale du port Myticle de la Maison de la Baie



Signalétique en façade latérale possible que sur les bâtiments 3/4/5/8/9 et G/H/O/T/U/Y/Z/8



La numérotation est obligatoire sur tous les pignons en lieu et place de la signalétique existante, reprenant le format, la typographie et les teintes existantes. Dans le but de créer un repérage cohérent sur le parc.



3 - SUIVI : déroulement du suivi des procédures

PROCEDURES

Chaque pétitionnaire et exploitant du port Myticole et Conchylicole de la Commune de Cherrueix et du Vivier sur Mer doit, dans le cadre de son projet individuel, suivre la procédure détaillée suivante:

- SIGNATURE D'UNE AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE MARITIME PUBLIC PAR LE BIAIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE DOL DE BRETAGNE ET DE LA BAIE DU MONT SAINT MICHEL
- DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE EN PRE- INSTRUCTION A LA COMMUNAUTE DE COMMUNE
 - Avis de l'architecte conseil de la Communauté de Communes avant dépôt du permis de construire (validation par VISA) sur le respect du CRAPE
- DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE EN MAIRIE POUR INSTRUCTION
 - Instruction du service instructeur ADS-Bretagne Romantique et de l'ABF

LISTE DES INTERLOCUTEURS:

- COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE DOL DE BRETAGNE ET DE LA BAIE DU MONT SAINT MICHEL: Pépinière d'entreprises SYNERGY8 - Parc d'activités les Rolandières - 17 rue de la Rouelle - 35120 Dol de Bretagne - 02 99 80 90 57 / interlocuteur technique: Olivier Lellièvre et interlocutrice administratif: Aurélie Ridel
- ARCHITECTE CONSEIL de la communauté de communes: Archipole - urbanisme et architecture - Lillion Route de Sainte Foix - BP 79124 - Rennes Cedex 09 - tel : 02 99 31 77 55
- MAIRIE DE CHERRUEIX : 1 rue Théophile Blin - 35120 Cherrueix - 02 99 48 95 79
- MAIRIE DU VIVIER SUR MER : 3 rue de la Mairie - 35960 Le Vivier Sur Mer - 02 99 8 91 92