

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



Préambule

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).

4

	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 Ligot	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

Court terme - 2026-2031

Moyen - long terme - 2031-2041

SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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

Court terme - 2026-2031

Neuve



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.

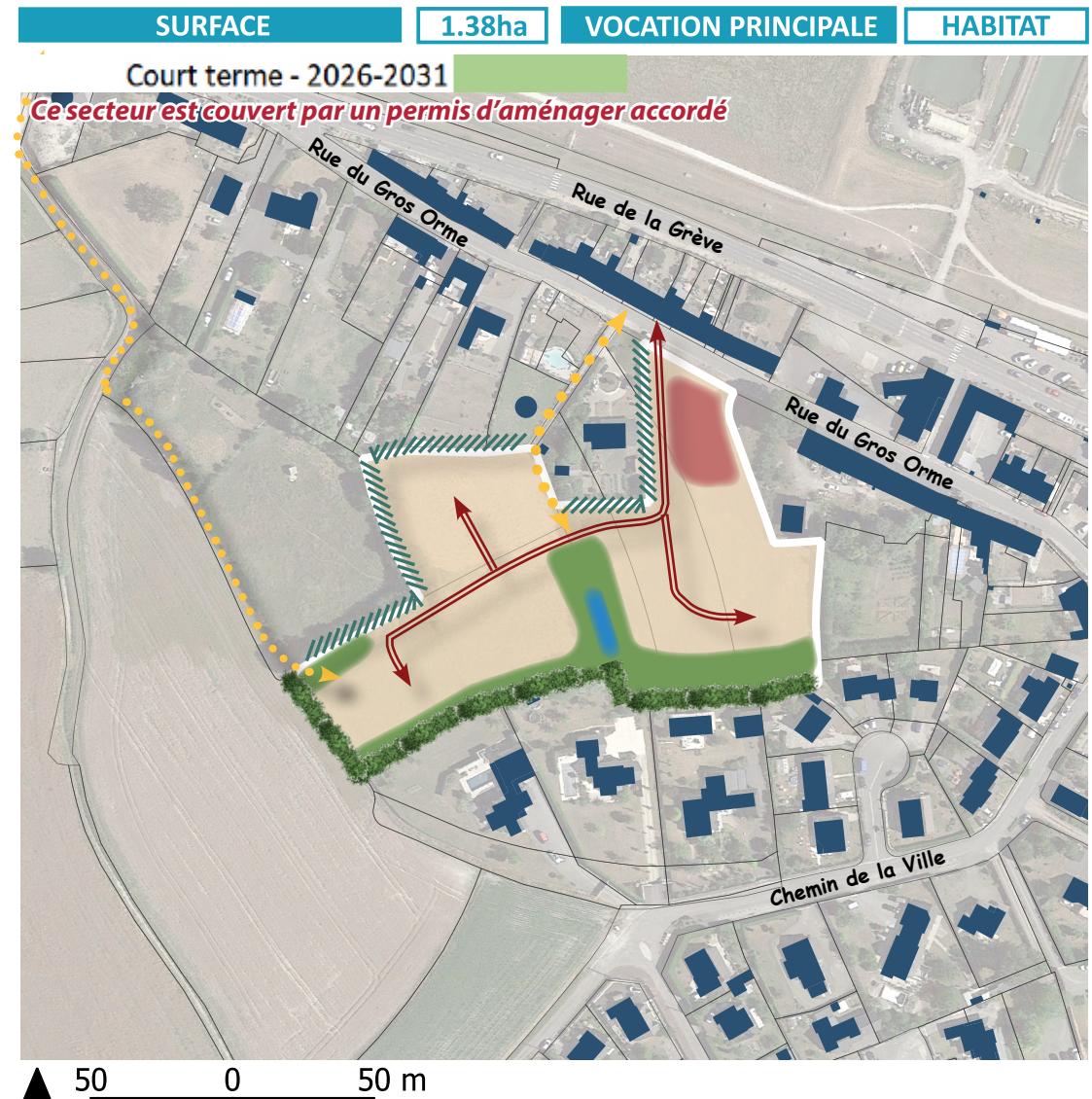
La frange ouest du secteur privilégiera l'implantation des jardins privatisés des constructions afin de préserver l'intimité entre les futures constructions et celles existantes à l'ouest du secteur.

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



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

Le secteur est inscrit dans les Espaces Proches du Rivage : à ce titre, une attention particulière sera portée à la sensibilité des milieux et des paysages (notamment que les nouvelles constructions soient en cohérence avec les gabarits environnants).



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 démolî (cadastre non à jour)

SURFACE

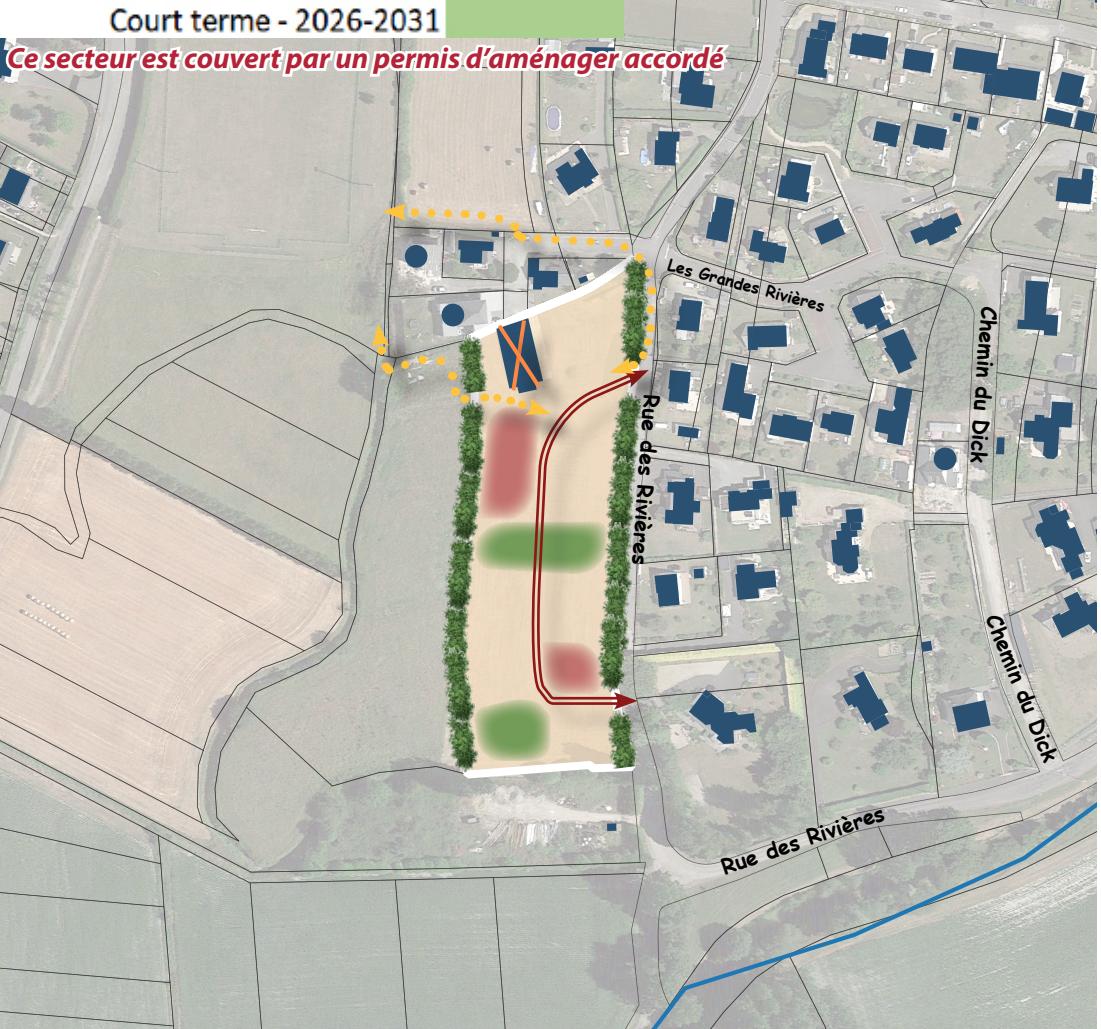
1.09ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Court terme - 2026-2031

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 privatifs 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
- Déserte routière à créer
- Continuité douce à créer
- Linéaire végétal à conserver
- Implantation des jardins privatifs à privilégier



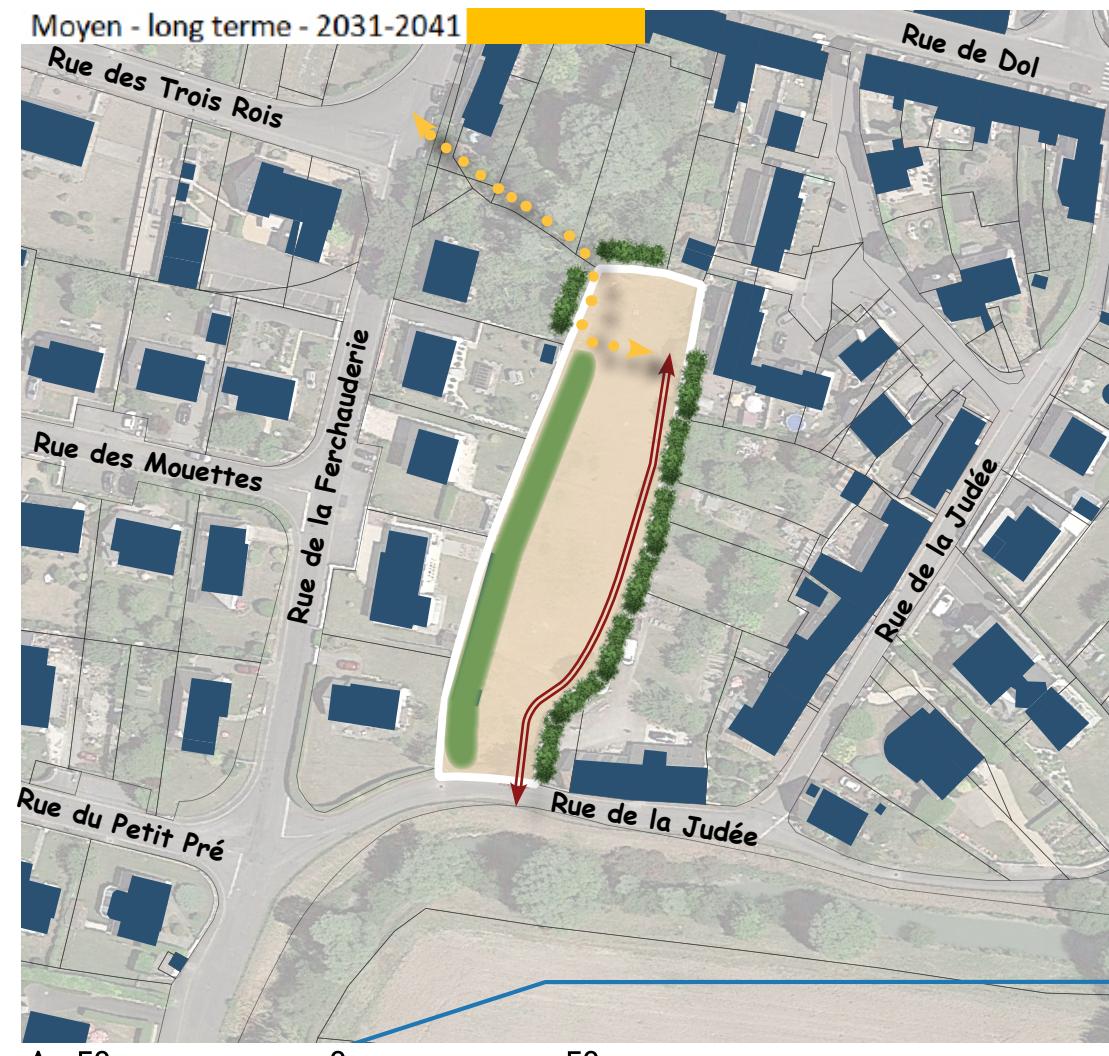
SURFACE

0.29ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Moyen - long terme - 2031-2041



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.

Implanter 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.

GIEMENT 13

- Périmètre de l'OAP
- Déserte 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



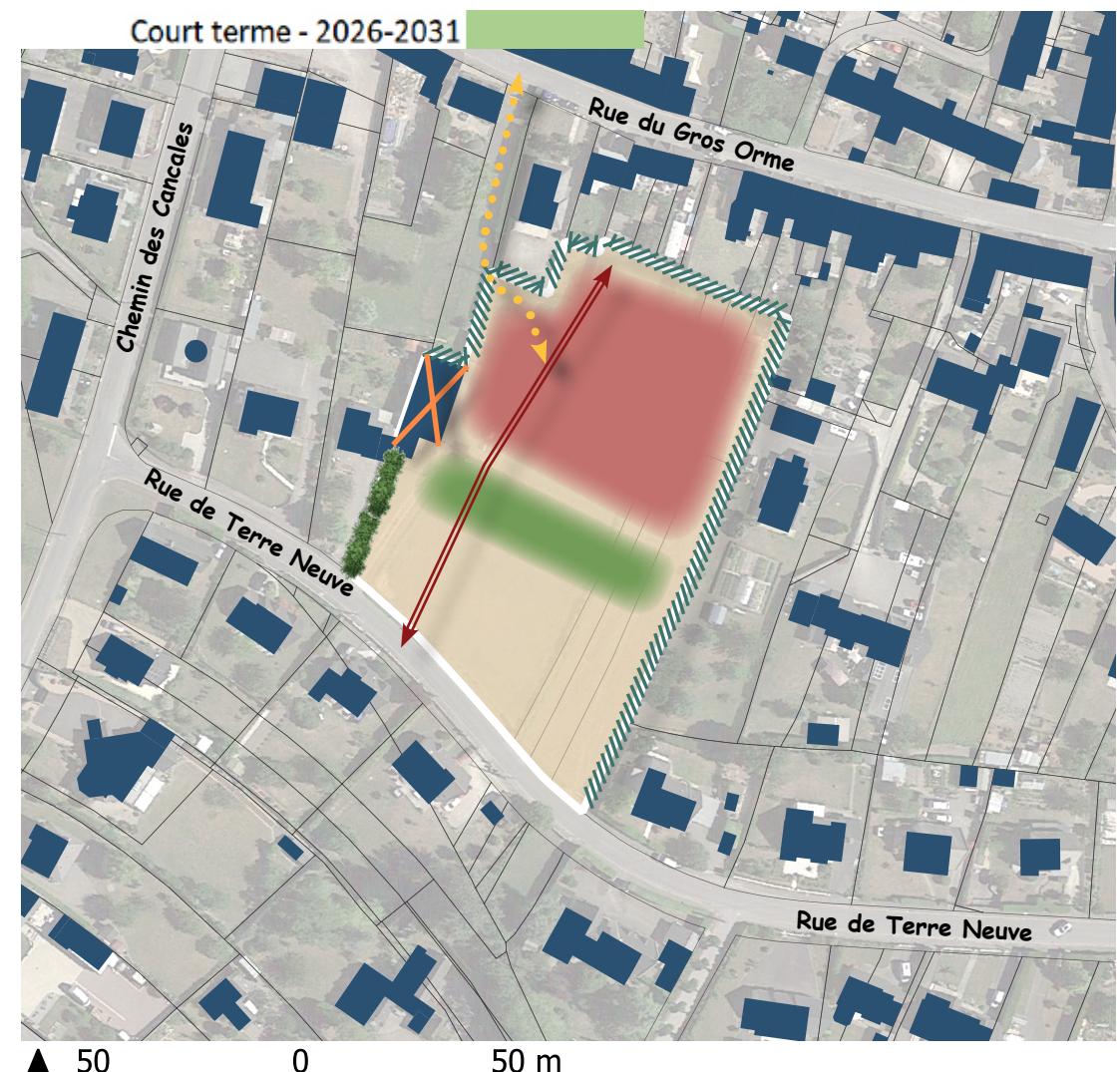
SURFACE

0.82ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Court terme - 2026-2031



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).

GIEMENT 21

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



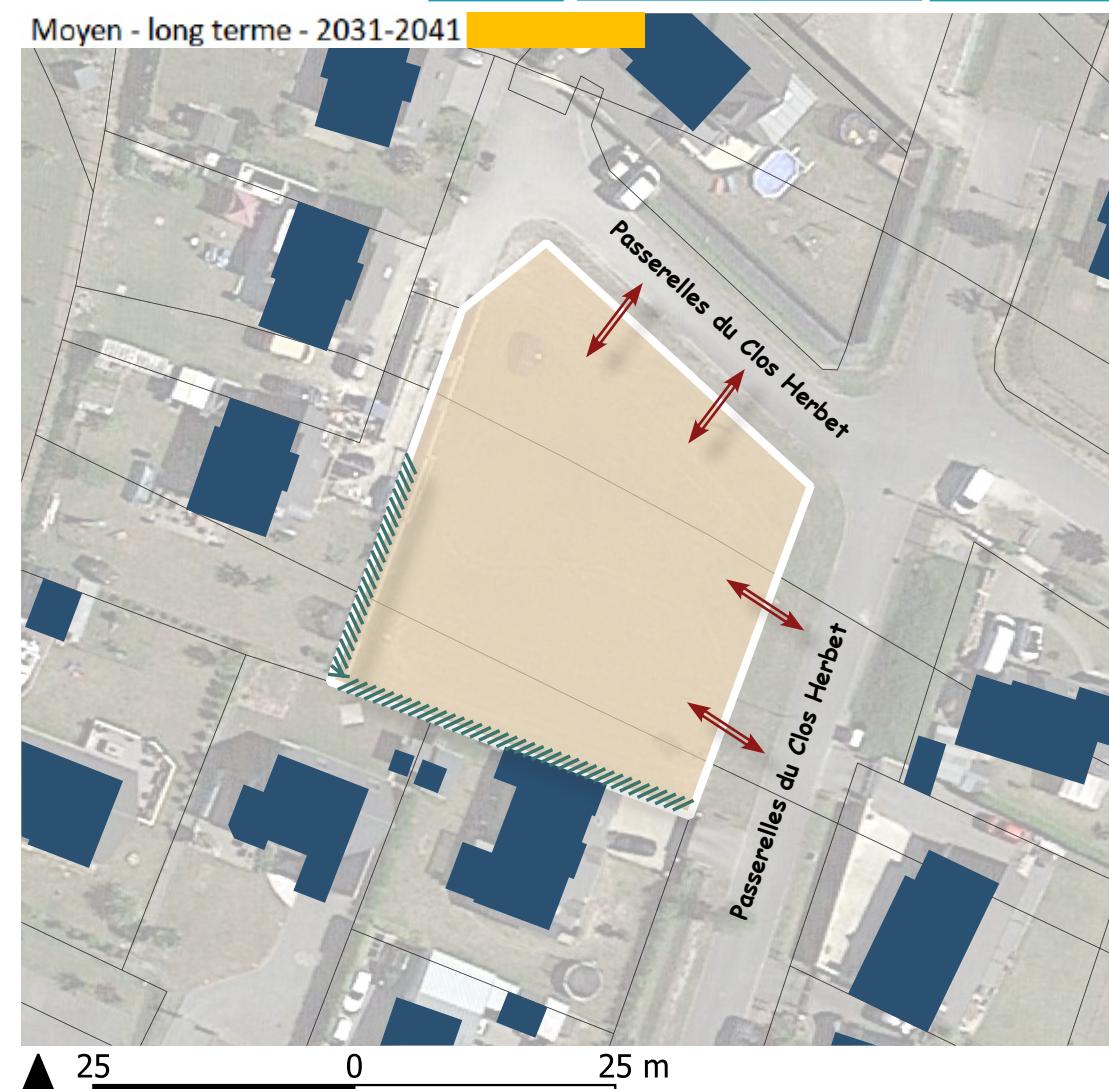
SURFACE

0.15ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Moyen - long terme - 2031-2041



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 Herbet 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.

GIEMENT 32

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



SURFACE

0.22ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Moyen - long terme - 2031-2041



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.

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)



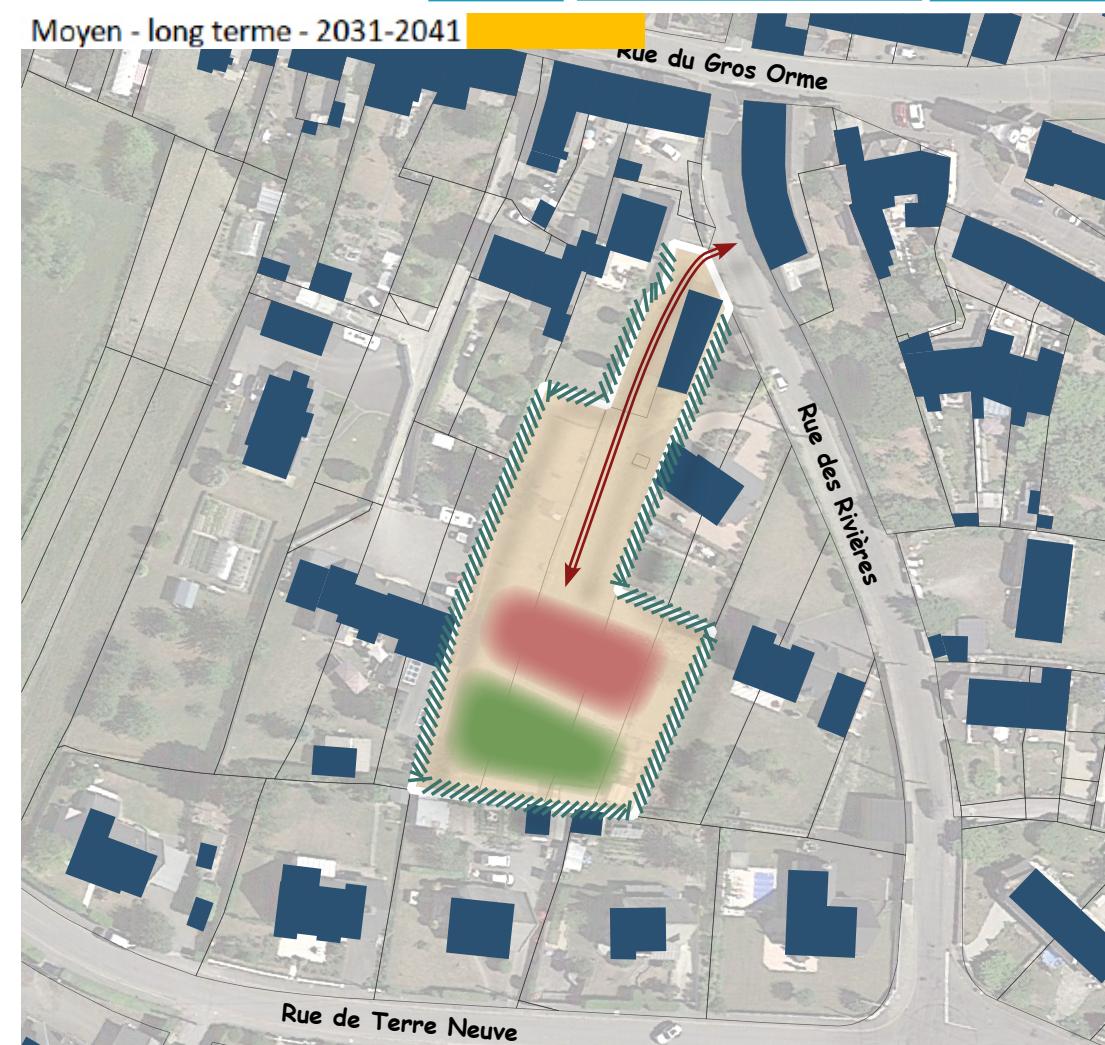
SURFACE

0.27ha

VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Moyen - long terme - 2031-2041



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 devront prioritairement accueillir des logements adaptés aux séniors.

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.

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
- OAP Entrées de bourg
- OAP Nature en ville

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

140 m²

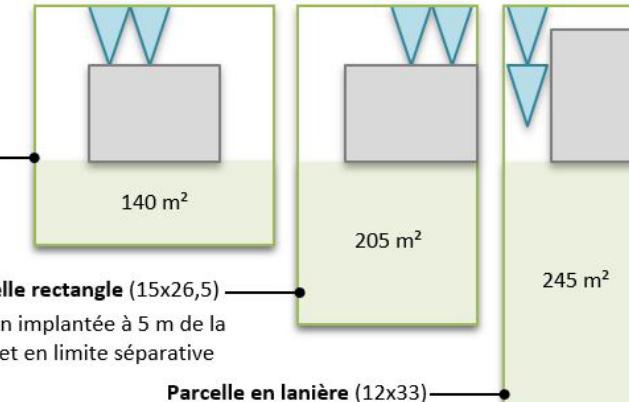


Illustration : impact de la forme du parcellaire sur le linéaire de voirie et réseaux

VOIE PUBLIQUE

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

VOIE PUBLIQUE

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

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 bâties 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 :

17 - 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 implante 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 à 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

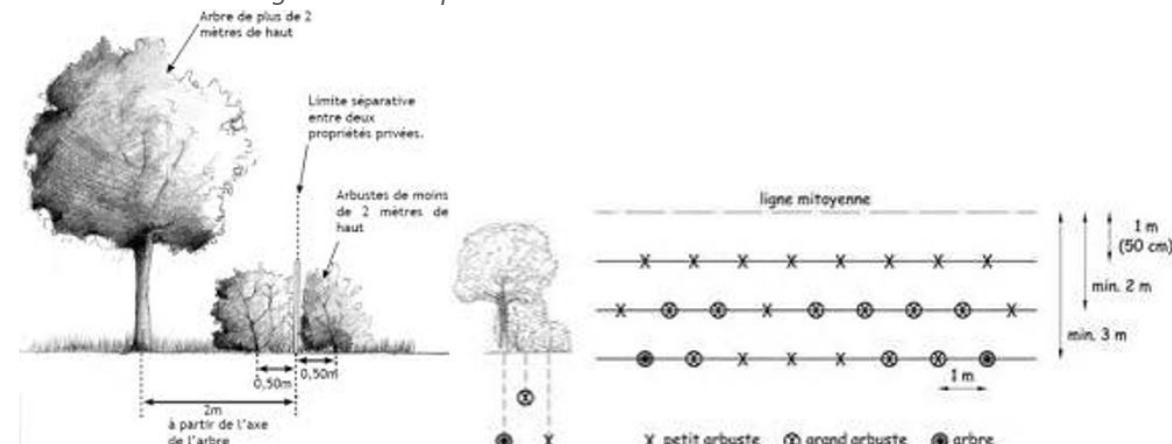
Modalités relatives à la plantation en linéaire bocager :

19

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... ;
- Viser une haie diversifiée, présentant plusieurs strates de végétations, présentant des arbres et arbustes d'âges variés, permettant une régénération naturelle dans le temps.
- 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.

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



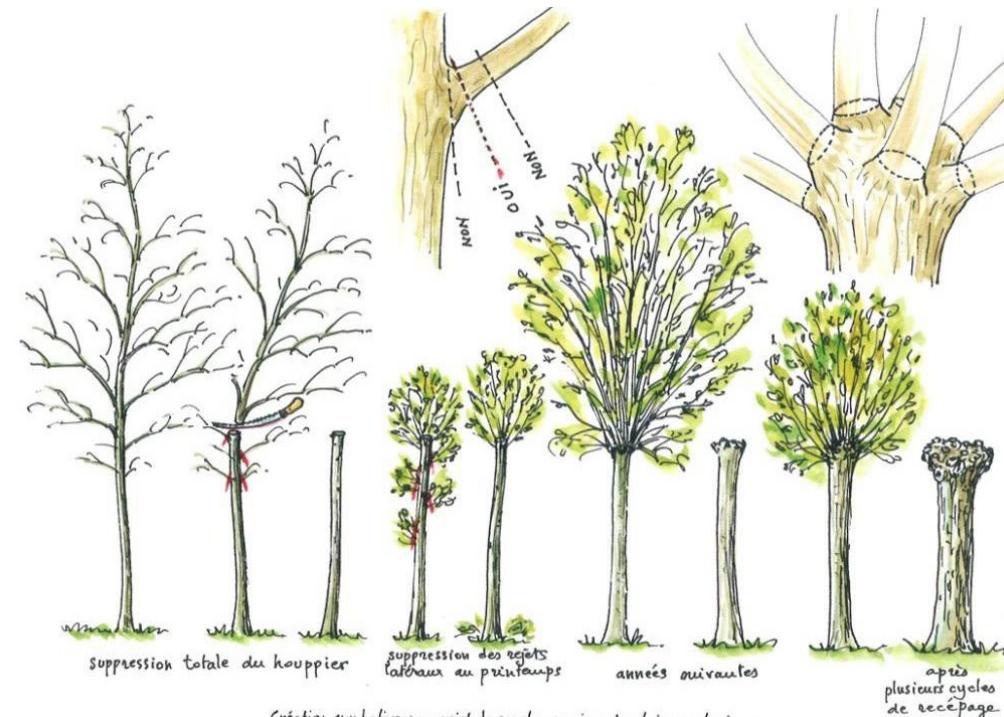
Plantation et entretien des haies nouvellement plantées :

20

- 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 sur le pied de haie (maintien de la strate herbacée) ;
- Eviter la surexploitation par un recépage ou élagage à intervalle trop court afin de respecter le cycle de vie de l'arbre ;
- Eviter le creusement de fossé ou trou en pied d'arbre afin de ne pas impacter son système racinaire ;
- 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 ;
- Eviter le piétonnement

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 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.



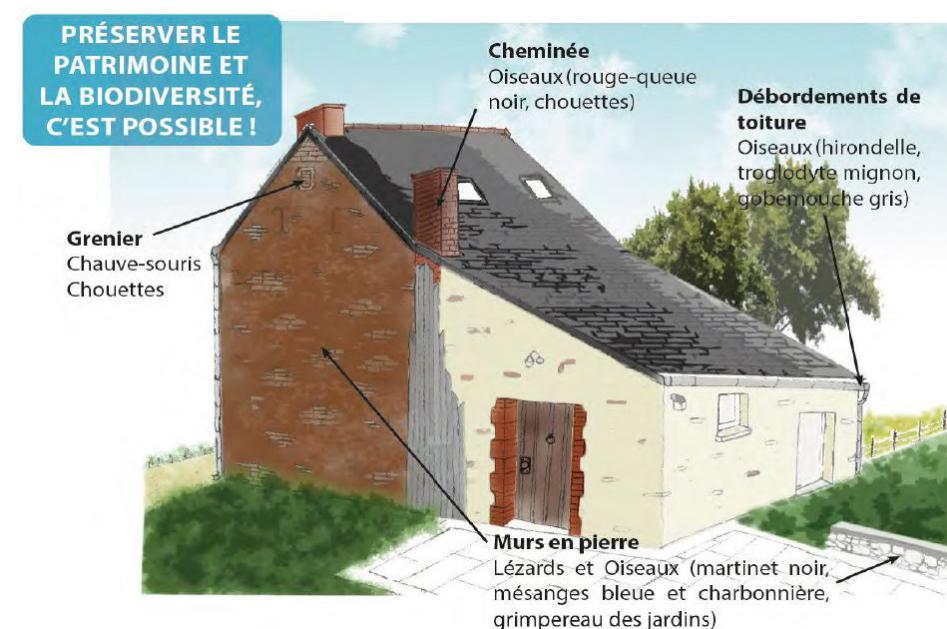
Gestion et entretien général des haies :

- 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.



Un inventaire des haies bocagères a été réalisé en 2020 à l'échelle de l'intercommunalité. Ces haies sont catégorisées par type :

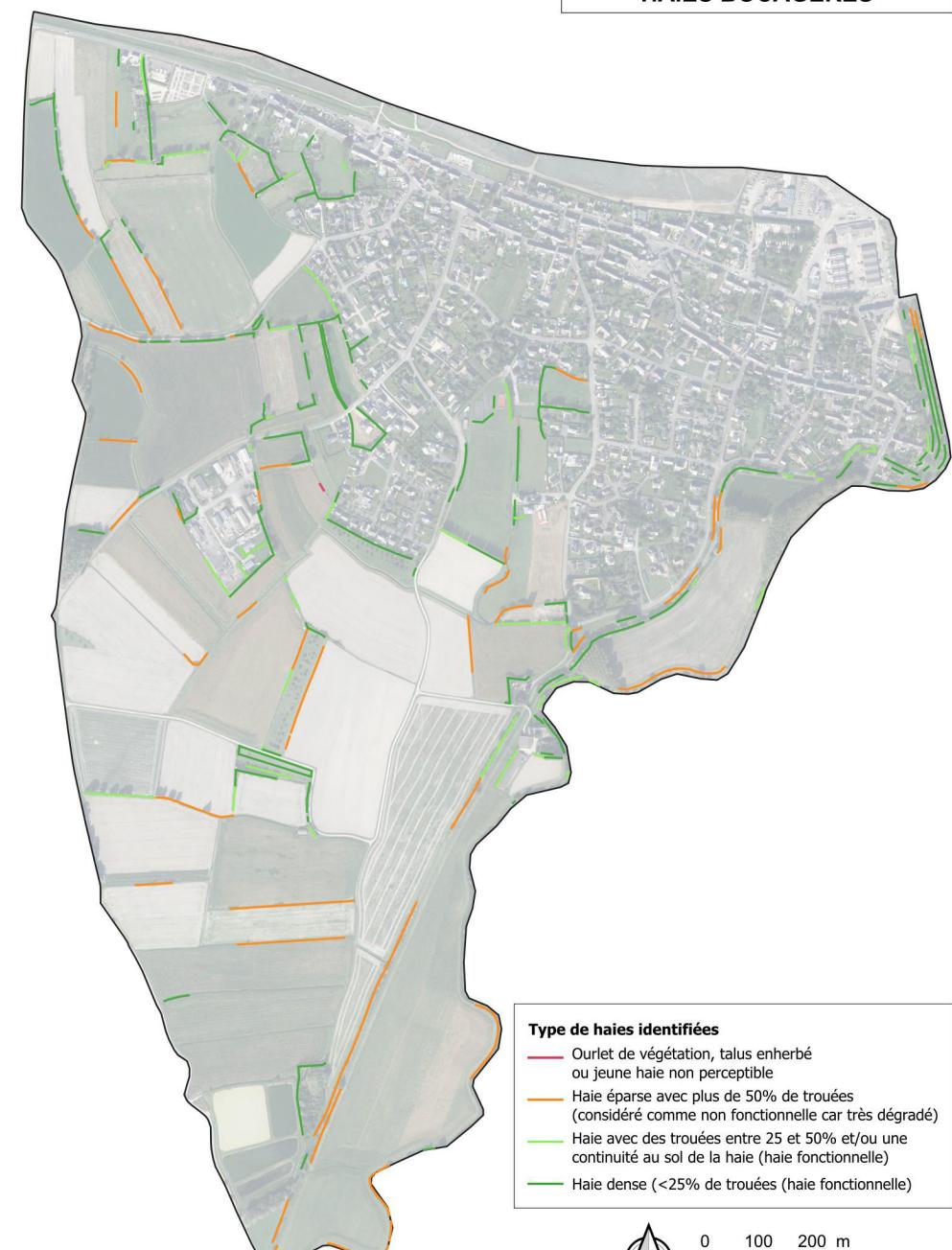
- Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible,
- Haie éparse avec plus de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé),
- Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle),
- Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle).

La carte ci-contre reprend l'ensemble des haies par catégorie. Les haies fonctionnelles sont identifiées dans le plan de zonage et protégées dans le règlement écrit. Ce dernier indique que :

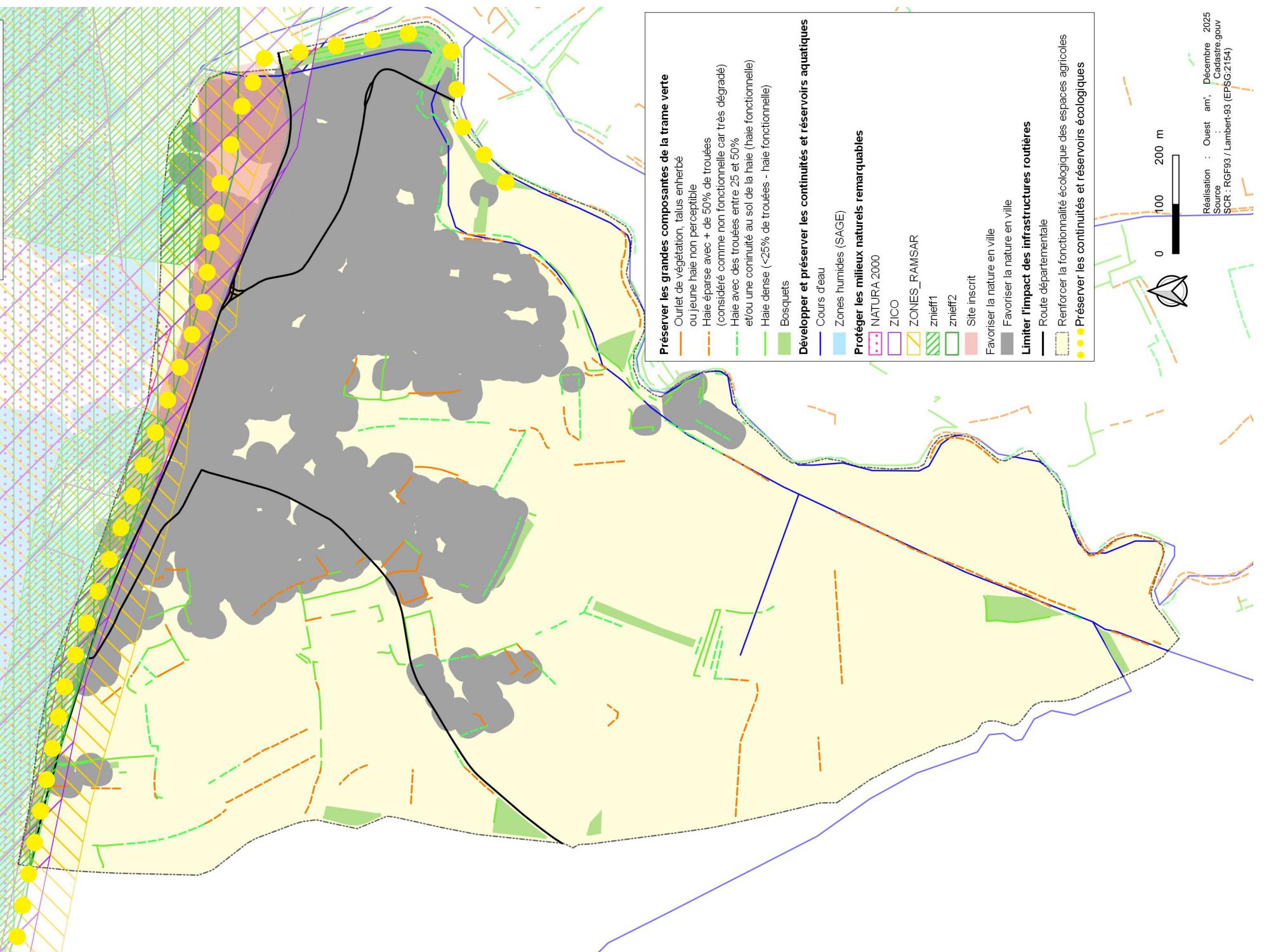
«Les haies identifiées sur les documents graphiques sont protégées :

- *En-dehors de leur entretien (recépage, taille, taille en têtard...), les coupes et abattages la suppression d'éléments identifiés au L151-23 du CU, par toute technique qui soit, est soumise à Déclaration préalable ;*
- *La suppression est soumise à déclaration préalable. Lorsque la suppression est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique, paysager et ou patrimonial au moins équivalent à ceux supprimés. Cette compensation fera elle aussi l'objet d'une autorisation dans le cadre de la déclaration préalable et fera l'objet d'échanges entre le demandeur et la commune ou l'expert sollicité par la commune».*

En cas de suppression de haies protégées, il est recommandé que la replantation se fasse en priorité sur les secteurs bocagers qualifiés de non fonctionnelle (Cf carte ci-contre) afin de favoriser les actions en faveur de la restauration de ces continuités écologiques.



TRAME Verte ET BLEUE



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.

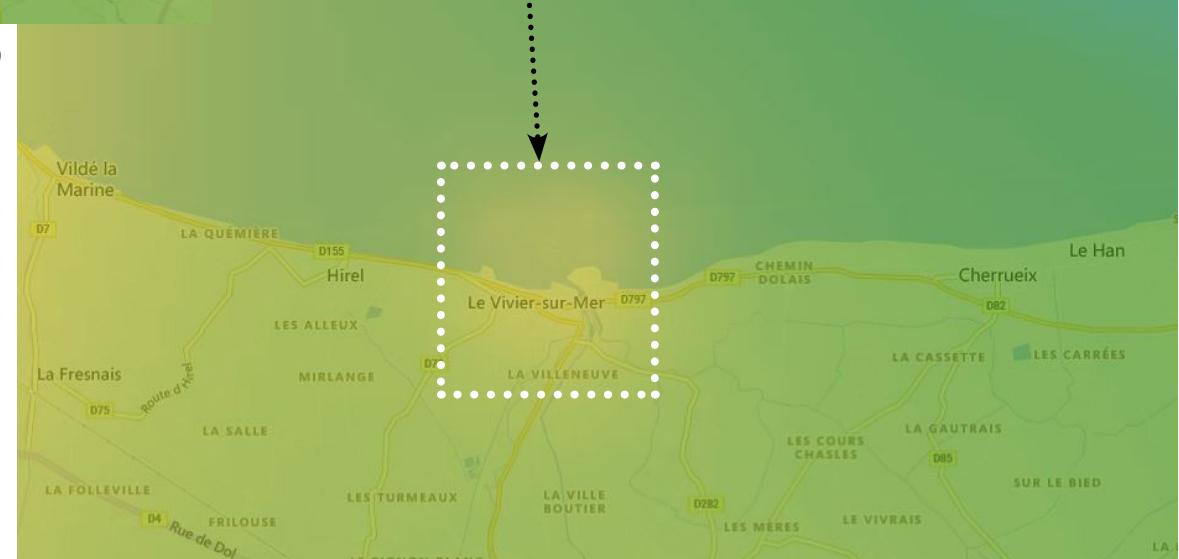


Source : Nouvelle carte de pollution lumineuse en France métropolitaine. Extrait du bilan de l'Observatoire national de la biodiversité, www.ofb.gouv.fr



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.

INTRODUCTION

Lieu de vie et d'échanges, les zones d'activités doivent devenir des espaces attrayants afin d'offrir aux entrepreneurs, aux salariés et aux riverains les aménités auxquelles ils aspirent. Dans ce contexte, il est nécessaire de porter une attention particulière à l'insertion paysagère et au traitement des franges de ces secteurs économiques, notamment dans le cas de zones d'activités implantées en entrée de ville ou en façade le long des voies.

MODALITES RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE DE LA ZONE D'ACTIVITES DES CRECHETTES

Principes généraux :

- L'aspect extérieur des zones d'activités doit être soigné : à ce titre, les bâtiments doivent respecter des volumétries simples.
- L'insertion paysagère des constructions en zones d'activités doit être attentivement prise en compte : à ce titre, l'objectif est de réserver autant que possible un « recul paysager », entre la limite sur voie et les constructions, qui peut être traité en surfaces engazonnées ou avec des plantations d'arbres (parsemés, alignements, petits bosquets...).
- La qualité des espaces de stationnement sera recherchée, notamment à travers la plantation d'une haie bocagère arbustive en bordure pour créer un écran végétal ainsi qu'en privilégiant des revêtements perméables ainsi que la pose d'ombrières photovoltaïques.
- Un traitement qualitatif sur les espaces dédiés aux piétons ou aux vélos sera réalisé : éviter d'étendre les surfaces de voirie et de stationnement jusqu'au pied des façades et préférer l'aménagement d'un espace de transition minéral ou végétal. Les bandes piétonnes pourront avoir un aspect du sol distinct de celui de la voirie, et présenter un accompagnement végétal.

MODALITES RELATIVES AU TRAITEMENT DES FRANGES DE LA ZONE D'ACTIVITES DES CRECHETTES

Principes généraux :

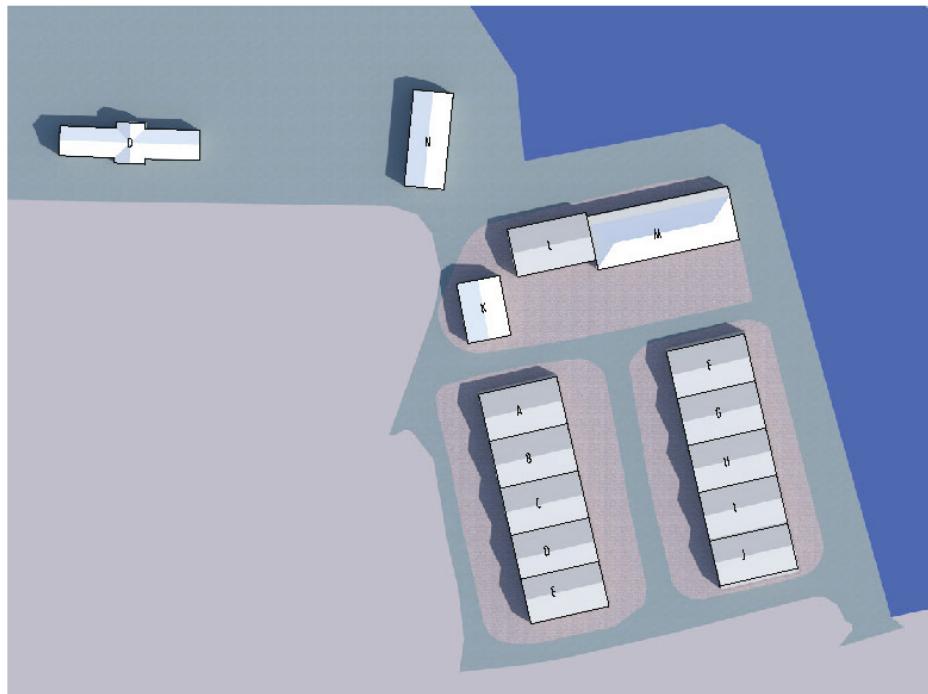
- Afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activités, les clôtures grillagées doivent être réduites aux seuls endroits les justifiant. Dans le cas de clôtures nécessaires, ces dernières doivent être accompagnées d'une haie arbustive.
- L'ensemble des haies existantes le long des franges de la zone d'activités devront être conservées.
- A l'interface entre la zone d'activités et l'espace rural, il est préconisé d'implanter des clôtures végétales d'essences locales diversifiées. Ces clôtures pourront éventuellement être doublée d'un grillage, sans sous-basement : il s'agit à ce titre de favoriser le déplacement de la « petite faune » (hérissons, insectes, rongeurs...). A cet effet, les clôtures à large maille sont à privilégier.

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

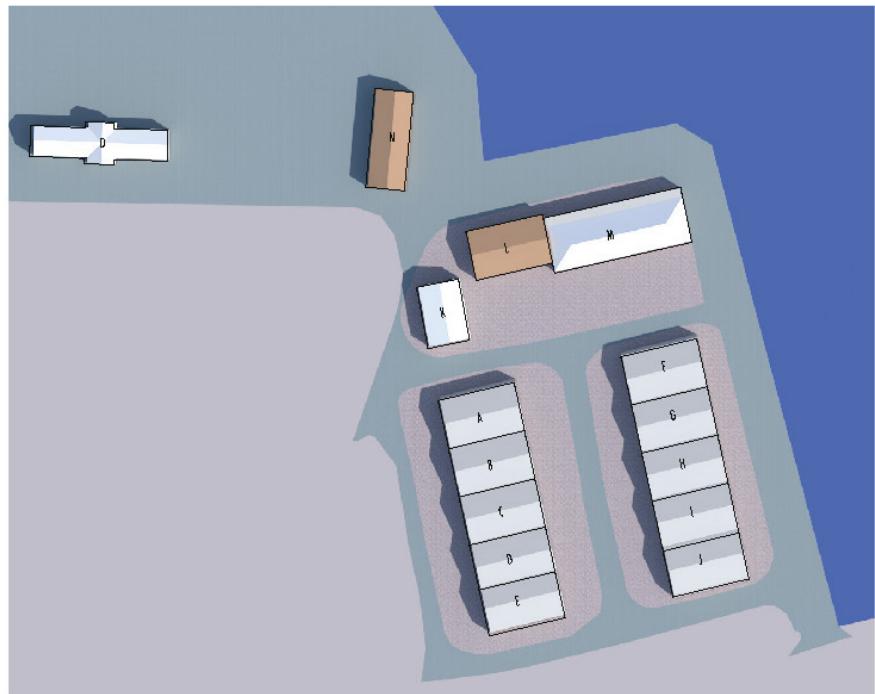
FICHE 2 : Implantation bâti - PORT OUEST - COMMUNE DU VIVIER SUR MER - bâtiments existants

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.



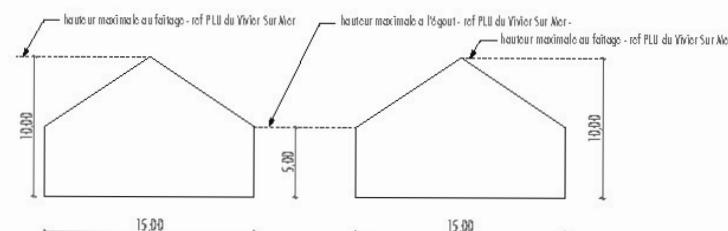
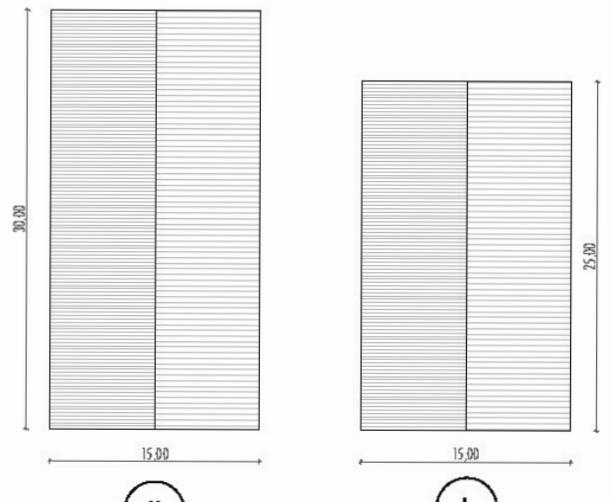
PLAN EXISTANT DU PORT DU VIVIER SUR MER



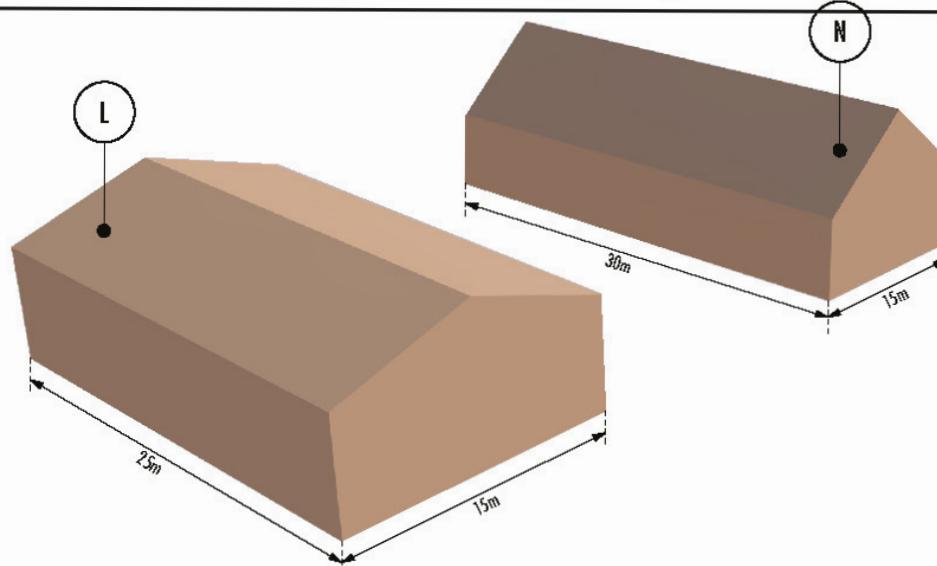
PLAN PROJET DU PORT DU VIVIER SUR MER

25 FEVRIER 2020

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



GABARITS DE REHABILITATION DES VOLUMES N et L



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 signalement 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



Signalétique principale du port Mytilicole 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**

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.



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.



21

3 - SUIVI : déroulement du suivi des procédures

PROCÉDURES

Chaque pétitionnaire et exploitant du port Mycicole et Conchylicole de la Commune de Cherueix 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 Faix - BP 79124 - Rennes Cedex 09 - tel : 02 99 31 77 55
- MAIRIE DE CHERUEIX : 1 rue Théophile Blin - 35120 Cherueix - 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
- DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inspection de sites).

INTRODUCTION

L'OAP thématique « Entrées de bourg » vise à accompagner la transformation progressive des entrées de bourg, en conciliant les enjeux de lisibilité urbaine, de qualité des aménagements, d'identité locale, et de transition écologique.

Ces orientations concernent à la fois le traitement des lisières urbaines, la qualité architecturale et paysagère des fronts bâties, la présence végétale, ainsi que la structure des cheminements.

Les orientations reposent sur trois principes structurants :

- SOIGNER l'image du bourg, à travers des séquences paysagères et bâties cohérentes ;
- RELIER les différents milieux (urbain, agricole, naturel) par la création de continuités douces ;
- RENATURER les entrées, en confortant la place de la végétation et la qualité des ambiances.

TYPOLOGIE DES ENTREES DE BOURG



Approche générale :

- Travailler la transition entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles en favorisant la création de lisières végétalisées : haies bocagères, noues paysagères, arbres isolés ou alignés, fossés plantés...
- Favoriser des fonds de parcelles perméables, permettant la porosité visuelle, la continuité écologique et une insertion douce dans le paysage rural.
- Préserver ou reconstituer les trames vertes et bleues aux abords des entrées, en veillant à ne pas rompre les continuités existantes (haies, fossés, mares, boisements, prairies humides).

En opération d'ensemble :

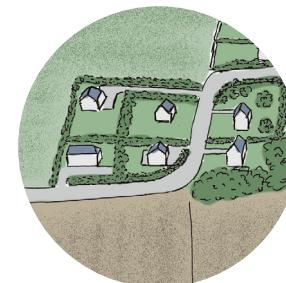
- Intégrer des cheminements doux en lisière, connectant les espaces naturels, agricoles et urbanisés : sentiers, pistes cyclables ou piétonnes avec traitement paysager léger.
- Prévoir des espaces de transition ouverts (coulées vertes, lanières boisées, jardins partagés...) entre l'urbanisation et la campagne environnante.

ENTREE DE BOURG PAVILLONNAIRE

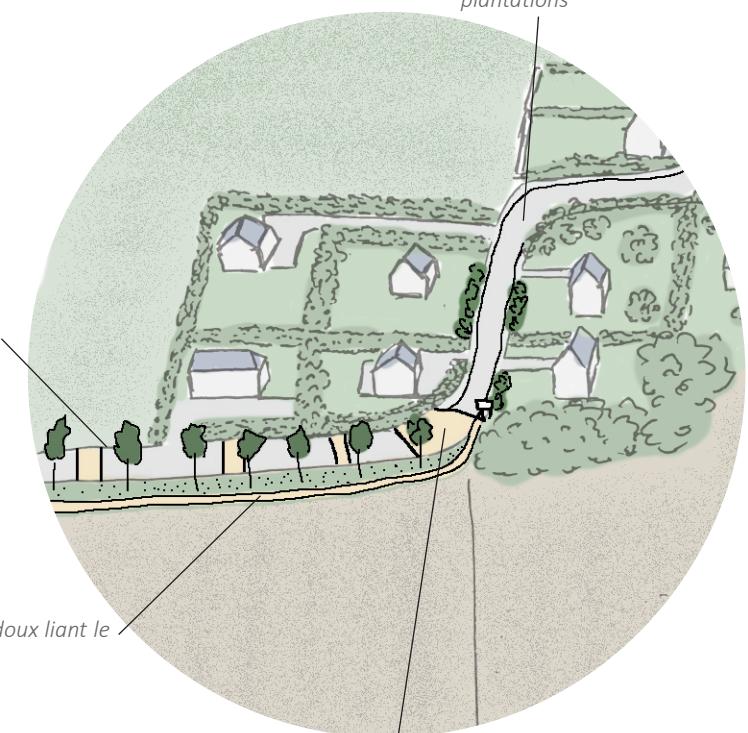
Aménagements

- Veiller à la lisibilité des séquences d'entrée de bourg : transitions marquées par un changement de paysage, de gabarit de voie, ou d'ambiance urbaine (aménagement piéton, mobilier urbain).
- Favoriser la création de voies partagées ou de venelles piétonnes en entrée de bourg, assurant la sécurité et le confort d'usage (largeur adaptée, traitement végétalisé, continuités avec les chemins existants).
- Conforter la présence du végétal en accompagnement des voies d'entrée de bourg, à travers des alignements d'arbres, des haies doubles, ou des lisières boisées en accompagnement des cheminements.
- Préserver les arbres existants et végétaliser les nouveaux aménagements en lien avec la palette végétale locale (espèces adaptées au changement climatique, peu consommatrices en eau, favorisant la biodiversité).
- Éviter les implantations en rupture avec la silhouette urbaine existante, notamment en entrée directe du bourg.
- Intégrer les bâtiments dans une composition paysagère d'ensemble, associant plantations, murs bas, clôtures végétales, éléments d'architecture traditionnelle.

Scénario



Alignement d'arbres marquant la transition entre le bourg et sa campagne



Création de cheminements doux liant le bourg à sa campagne

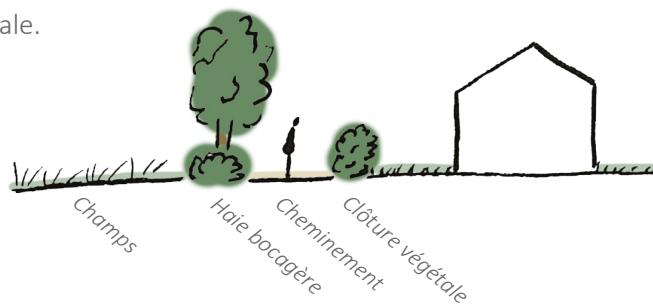
Réaménagement de la rue, rétrécissement de la chaussée, délimitation de trottoirs, plantations

Marquage au sol de l'entrée de bourg par un revêtement différent

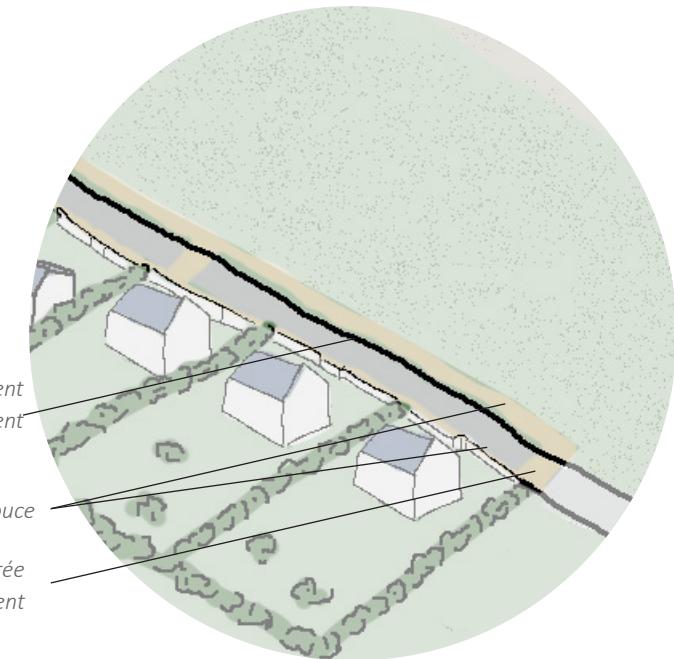
ENTREE DE BOURG LITTORALE

Aménagements

- Préserver le front bâti, en respectant les alignements, gabarits et matériaux traditionnels.
- Maintenir le paysages ouvert vers la mer (haies basses, clôtures végétales ou murets bas) en évitant le mitage et l'occultation des vues.
- Renforcer la place du végétal côté terres agricoles (haies bocagères, arbres ponctuels, prairies), pour assurer une transition douce avec le paysage rural et les continuités écologiques.
- Assurer la continuité des parcours piétons et cyclables, reliant le littoral et l'entrée de bourg tout en préservant l'ambiance de rue littorale.



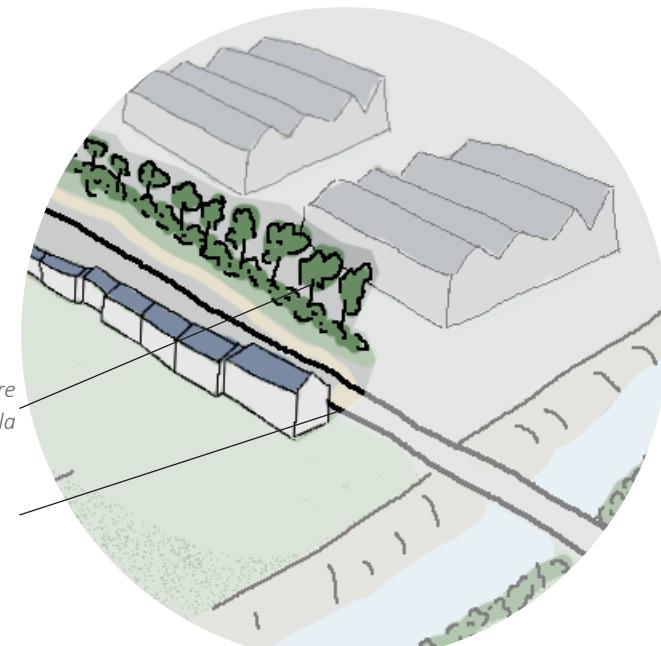
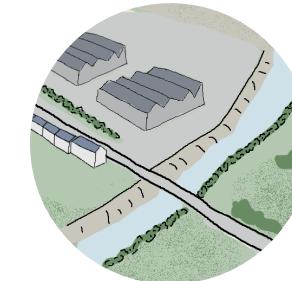
Scénario



ENTREE DE BOURG PAR LA ZONE PORTUAIRE

Aménagements

- Renforcer les continuités paysagères et écologiques, notamment par la plantation de végétation adaptée au milieu marin (espèces littorales, haies brise-vent).
- Assurer la continuité des mobilités douces entre le port, l'entrée de bourg et les itinéraires littoraux, en sécurisant les cheminement piétons et cyclables.



PREAMBULE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Nature en ville » fixe un cadre stratégique et opérationnel visant à faire de la présence du vivant un principe structurant du projet urbain.

Dans un contexte marqué par le dérèglement climatique, l'intensification des îlots de chaleur urbains, l'érosion de la biodiversité ordinaire et la pression croissante sur les sols et la ressource en eau, cette OAP affirme la nécessité de considérer la nature comme une infrastructure essentielle, au même titre que les réseaux, les mobilités ou le bâti.

La nature en ville est ici entendue dans une acceptation large : sols vivants, arbres, eau, végétation spontanée ou plantée, faune, continuités écologiques, mais aussi qualité paysagère, confort d'usage et santé environnementale.

L'OAP vise à :

- Renforcer la place du végétal et des sols vivants dans l'espace urbain ;
- Préserver, restaurer et connecter les continuités écologiques ;
- Améliorer le cadre de vie et l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- Intégrer la nature dans l'ensemble des projets d'aménagement, de construction et de requalification, de l'échelle de la parcelle à celle du quartier ;

Cette OAP s'applique à l'ensemble du territoire concerné par le PLU, en milieu urbanisé, en secteurs de renouvellement, d'extension ou de mutation, et s'articule avec les autres OAP et les dispositions du règlement.



LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'OAP vise à constituer un réseau écologique urbain cohérent reliant espaces naturels, parcs, jardins, friches, espaces publics et éléments du bâti. Chaque projet devra rechercher les opportunités d'amélioration des continuités écologiques existantes. La trame verte est renforcée par la plantation d'arbres, la reconstitution de haies, la diversification végétale et la continuité des strates. La trame bleue est soutenue par la gestion alternative des eaux pluviales, la renaturation des fossés, noues et berges, et l'intégration visible de l'eau dans les projets. La trame brune repose sur la continuité des sols vivants, la désimperméabilisation et la qualité pédologique. La trame noire implique une gestion raisonnée de l'éclairage, limitant la pollution lumineuse et favorisant la circulation nocturne de la faune.

LA PERMEABILITÉ DES SOLS ET LA RENATURATION DES SURFACES URBAINES

36

La perméabilité des sols constitue un fondement de la nature en ville. Les sols urbains sont reconnus comme des milieux indispensables à l'infiltration de l'eau, au stockage du carbone, à la régulation thermique et au maintien de la biodiversité. Les projets d'aménagement, de construction ou de requalification devront rechercher en priorité la limitation de la minéralisation et la désimperméabilisation des sols existants, notamment par :

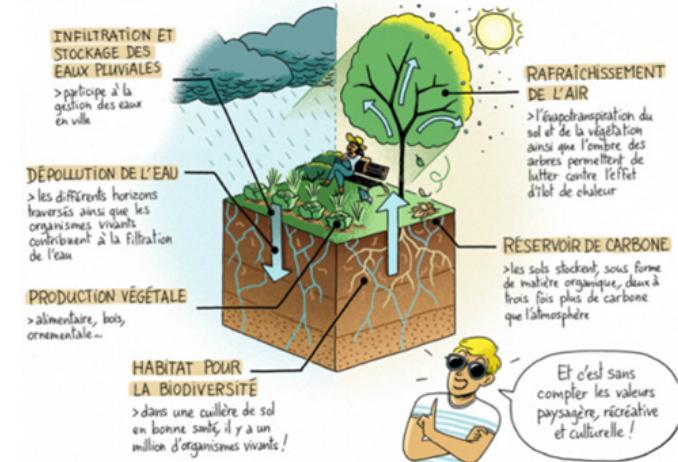
- L'augmentation des surfaces en pleine terre ;
- La suppression progressive des revêtements imperméables inutiles ;
- Le recours à des revêtements poreux ou semi-perméables lorsque la minéralisation est nécessaire.

Lorsque les contraintes techniques, patrimoniales ou d'usage rendent impossible la pleine terre, les projets devront justifier les solutions retenues et mettre en œuvre des alternatives favorables au fonctionnement écologique des sols (substrats épais, continuités pédologiques, fosses de plantation connectées).

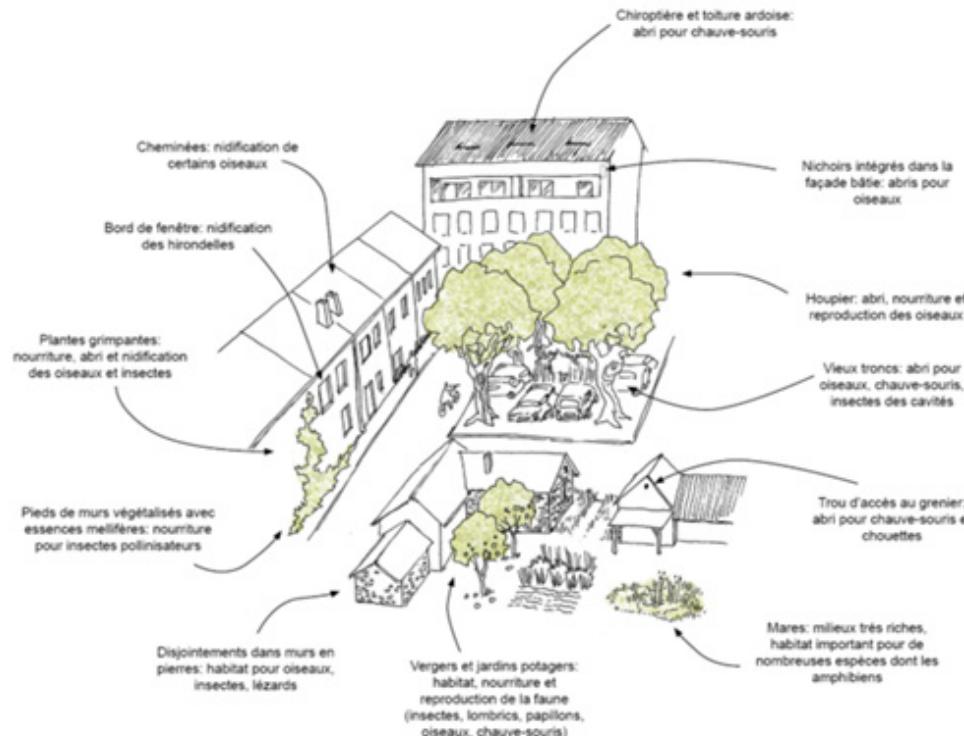
Une attention particulière devra être portée à la qualité des sols : protection pendant les chantiers, décompactage, reconstitution pédologique, apport de matières organiques, limitation des remblais stériles.

Les sols renaturés devront être connectés entre eux afin de renforcer la trame brune, notamment dans les coeurs d'îlots, les espaces publics et les zones en renouvellement.

Or la préservation du sol constitue une opportunité de rendre les territoires plus résilients. L'artificialiser, c'est souvent se priver de précieux services qu'il rend, parmi lesquels :



Quelques-unes des fonctions écologiques des sols - Dessin : M. Ughetti pour le Cerema



LES ESPACES VÉGÉTALISÉS

Les espaces végétalisés constituent les supports principaux de la biodiversité urbaine et du rafraîchissement climatique. Leur continuité, leur diversité et leur qualité écologique sont recherchées à toutes les échelles du projet.

Les projets devront préserver et renforcer les espaces végétalisés existants et rechercher la création de nouveaux espaces plantés, en particulier en pleine terre.

Lorsque des surfaces végétalisées continues ne peuvent être réalisées, la micro-végétalisation des espaces résiduels devra être privilégiée : pieds de murs, pieds de clôtures, retraits par rapport à la voie, coeurs d'îlots, interstices urbains.

Les plantations devront favoriser la diversité des strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) afin de créer des milieux complexes, favorables à la faune et plus résilients face aux aléas climatiques.

Les compositions monospécifiques et purement ornementales sont à éviter au profit de palettes végétales diversifiées, adaptées aux conditions pédoclimatiques locales et au changement climatique.

Les clôtures devront, dans la mesure du possible, permettre la circulation de la petite faune et être doublées de haies végétales diversifiées.

L'EAU EN VILLE

37

L'eau est un élément structurant de la nature en ville. Les projets devront rechercher une gestion intégrée et visible des eaux pluviales, favorisant l'infiltration, l'évapotranspiration et la création de milieux humides.

Les eaux de ruissellement devront être prioritairement orientées vers :

- Des noues végétalisées ;
- Des fosses de plantation connectées ;
- Des bassins ou mares temporaires.

La récupération et la réutilisation des eaux de pluie sont encouragées, dans une logique de sobriété de la ressource.

LA NATURE DANS LE BATI

Le bâti constitue un support essentiel de la nature en ville. Les projets devront rechercher la complémentarité entre espaces végétalisés au sol et végétalisation du bâti.

Sont encouragés :

- Les toitures végétalisées, extensives ou intensives, y compris les toitures biosolaires ;
- La végétalisation des façades, en priorité par des plantes grimpantes enracinées en pleine terre ;
- La gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du bâtiment.

Les dispositifs simples, sobres en entretien et en arrosage devront être privilégiés.

LA FAUNE ET LES GITES URBAINS

La nature en ville doit permettre l'accueil durable de la faune ordinaire.

Les projets devront intégrer des habitats et gîtes, formés par la nature ou intégrés au bâti, notamment :

- Nichoirs à oiseaux ;
- Gîtes à chauves-souris en façade ou en toiture ;
- Abris pour insectes ;
- Tas de bois, zones de sol nu, haies denses.

La végétalisation des pieds de murs, des toitures et des interstices urbains contribue à créer des refuges et des corridors pour les insectes et la petite faune.

LE CONFORT D'ETE ET LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

Les projets devront contribuer à la réduction des îlots de chaleur urbains par :

- L'augmentation des surfaces végétalisées et ombragées ;
- La plantation d'arbres ;
- L'usage de matériaux à albédo élevé ;
- L'intégration de l'eau comme élément de rafraîchissement.

Les secteurs particulièrement exposés aux fortes chaleurs feront l'objet d'une attention renforcée.

.

LES ESPACES PUBLICS COMME SUPPORT MAJEUR DE LA NATURE EN VILLE

Les espaces publics sont des leviers prioritaires de renaturation. Rues, places, cours d'écoles, promenades et abords d'équipements devront être conçus comme des milieux vivants, favorisant :

- la désimperméabilisation ;
- la végétalisation massive ;
- la gestion alternative des eaux pluviales ;
- la création d'ombre et de fraîcheur.

Les concepts de rues jardins, rues aux écoles, cours oasis et espaces publics rafraîchis sont encouragés.