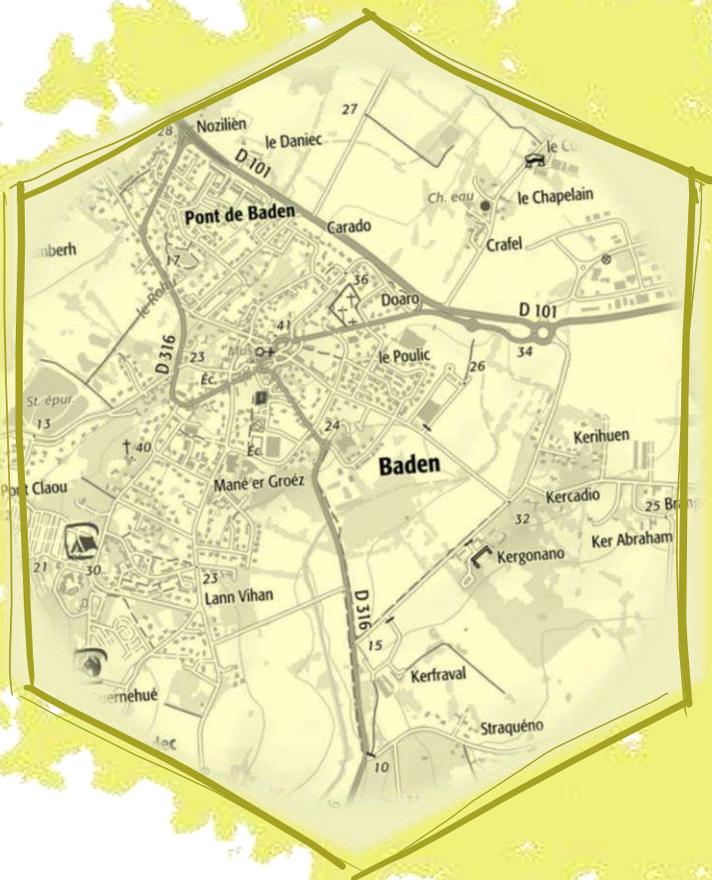




## Révision du Plan Local d'Urbanisme



### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – O.A.P.

#### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 mars 2024,

Le maire,







# 3. Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation

VILLE DE  **Baden**

## Sommaire

<b>Préalable</b>	<b>5</b>
1. Rappel de la portée juridique des OAP	6
2. Aménagement en opération d'ensemble	7
3. Respect du programme de construction	8
4. Accessibilité des aménagements piétons	9
<b>I. OAP Thématique « Qualité Urbaine »</b>	<b>10</b>
<b>II. OAP Thématique « Gestion des Eaux pluviales »</b>	<b>40</b>
II.1. Contexte	41
II.2. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur	42
II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement	44
II.4. Liaisons douces en abords et en franchissement de zones humides ou de cours d'eau	49
<b>III. OAP Thématique « Biodiversité et Trame Verte &amp; Bleue »</b>	<b>50</b>
III.1. Contexte	51
III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue	52
III.3. Des connexions naturelles à assurer	53
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés	55
III.5. Protéger ou renforcer la trame noire	60
<b>IV. OAP Thématique « Architecture patrimoniale »</b>	<b>62</b>
IV.1. Contexte	63
IV.2. Orientations	64
<b>V. OAP Thématique « Patrimoine mégalithique »</b>	<b>70</b>
<b>VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles</b>	<b>74</b>
<b>VII. Les OAP sectorielles</b>	<b>82</b>
Introduction	83
Légende générale	84
Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère	86
OAP n°1 à 25	87



# 3. Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation

VILLE DE  **Baden**

**Préalable**



## 1. Rappel de la portée juridique des O.A.P.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : «L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont **donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de **compatibilité** implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'instruction et de délivrance des autorisations administratives.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un objectif à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

**Exemple visant à illustrer la règle : Sur une OAP, l'application de la densité à la surface conduit à l'obligation de construire 20 logements.**

**Cas n° 1 : le projet comporte 20 logements => projet compatible avec les OAP**

**Cas n° 2 : le projet comporte 18 logements => le seuil de tolérance de 10% est respecté, projet compatible avec les OAP.**

**Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé à la baisse, le projet n'est plus compatible.**

**Cas n° 4 : le projet comporte 26 logements => le seuil de tolérance est dépassé à la hausse, le projet n'est plus compatible.**



## 2. Aménagement en opération d'ensemble

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

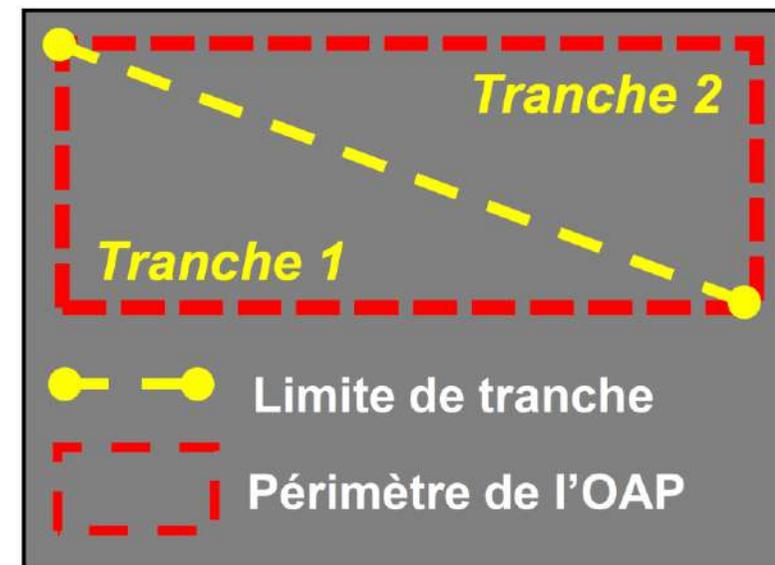
L'aménagement du reliquat de chaque tranche se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

**Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.**

Dans l'attente de la réalisation d'une opération compatible avec les OAP, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U, **dans la limite de 30m<sup>2</sup>.**



### 3. Respect du programme de constructions

#### Densité

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (notamment équipements), ou ont pour vocation l'activité économique; ou encore la protection et valorisation du patrimoine mégalithique.

Concernant les opérations d'habitat, un objectif de densité est indiqué. Le programme de construction de la future opération devra respecter cet objectif de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

- ➡ à la surface totale du périmètre couvert par l'OAP,
- ➡ à la surface d'une tranche prévue aux OAP,
- ➡ à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

#### Logement social

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant **5 logements et plus ou au moins 400m<sup>2</sup> de surface de plancher** à usage d'habitation devra destiner **au moins 30% du nombre de lots** réalisés dans l'opération d'aménagement, ou **30% de la surface de plancher totale** affectée à l'habitat de l'opération, **aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation**. Ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces obligations s'entendent en terme de **pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager**, ou de **pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire** portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.

## 4. Accessibilité des aménagements piétons

D'une manière générale, à chaque fois que l'emprise et la topographie le permettent, les aménagements destinés à la circulation des piétons seront conçus de manière à faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ces cheminements seront donc réalisés en portant une attention particulière aux points suivants :

- ➔ La largeur des cheminements sera adaptée à la circulation des fauteuils roulants (min 1,50m de largeur), et la pente n'excèdera pas 3%
- ➔ Le revêtement des cheminements présentera des caractéristiques compatibles avec la circulation en fauteuil roulant, et sera idéalement antidérapant
- ➔ Le mobilier urbain éventuellement placé en accompagnement des cheminements ne devra pas présenter de danger ou d'entrave à la circulation des personnes à mobilité réduite



# 3. Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation

VILLE  
DE  aden

## I. OAP Thématique Qualité Urbaine



## I.1. Introduction

La commune a défini des OAP applicables sur les principaux secteurs en densification ou en extension : il s'agit des **OAP sectorielles**, qui fixent pour chacun de ces secteurs des obligations en matière d'aménagement, de programme de construction, de déplacements et de gestion des eaux pluviales.

**Les dispositions générales** qui suivent sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1<sup>er</sup> logement), dans un rapport de compatibilité.

Ces dispositions générales sont aussi bien opposables aux permis de construire qu'aux permis d'aménager, déclarations préalables de divisions primaires, etc. Elles viennent compléter les dispositions du règlement écrit, qui elles s'appliquent dans un rapport de conformité.

Elles proposent des principes d'aménagement, à traduire dans les futures opérations d'aménagement, afin de générer des quartiers plus qualitatifs et agréables à vivre.

Les schémas proposés ont pour but d'illustrer le principe d'aménagement à respecter et n'ont pas de valeur réglementaire.



## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

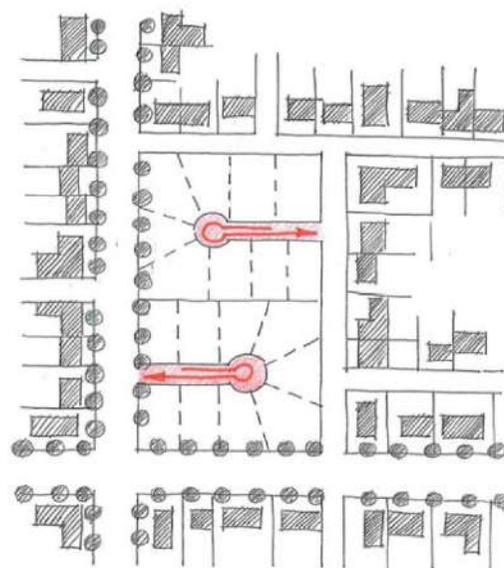
### A. Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers

#### Pourquoi ?

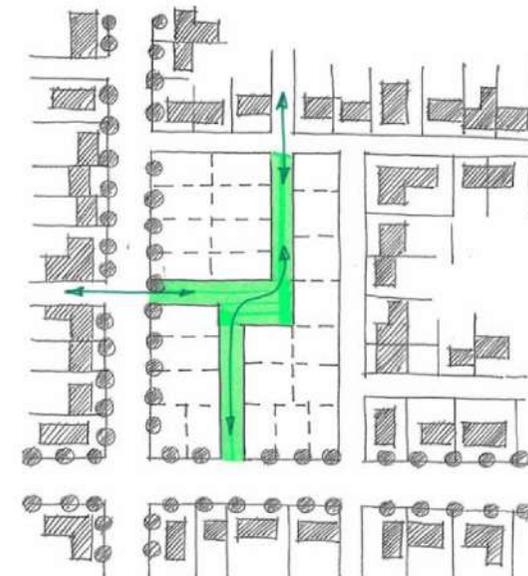
- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

Elles devront anticiper le prolongement de certaines voies si l'opération est amenée à être étendue.



A proscrire  
Voie en impasse



A mettre en œuvre  
Maillage du nouveau quartier avec la trame existante permettant de réduire les distances et les temps de déplacement

**A éviter / A favoriser**



## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### B. Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

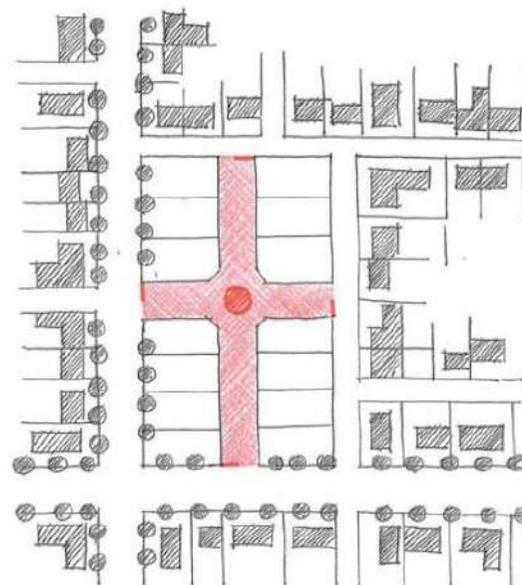
#### Pourquoi ?

- Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire et mieux se repérer dans la ville.
- Pour faciliter l'appropriation des espaces par les habitants et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.



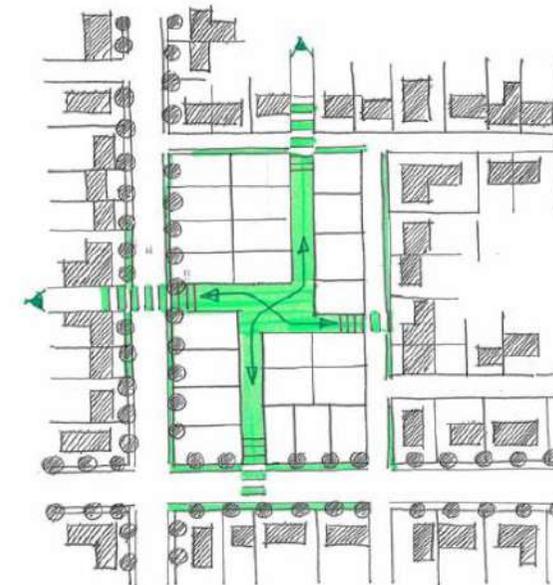
**Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).**

**Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.**



#### A proscrire

Voirie surdimensionnée  
Des ruptures avec la trame existante



#### A mettre en œuvre

Voirie adaptée aux usages du quartier  
Prolongement des axes en fonction de leur statut  
Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.





## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### C. Favoriser les déplacements doux

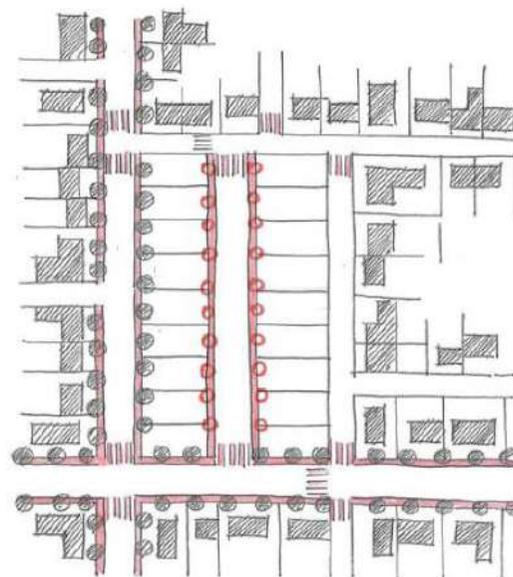
#### Pourquoi :

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.



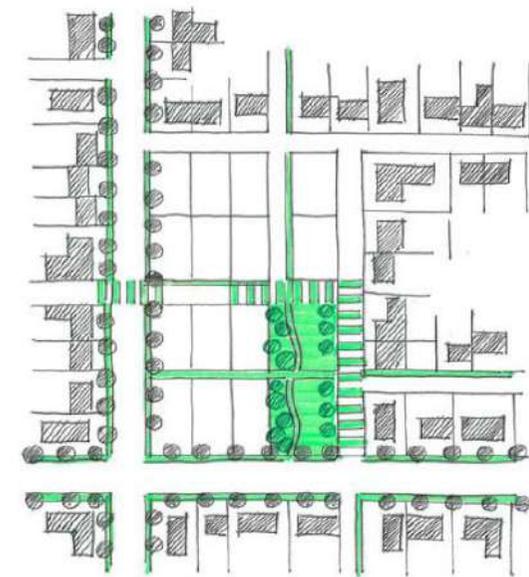
**Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).**

**Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.**



#### A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.  
Absence de convivialité



#### A mettre en œuvre

Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.  
Espace public convivial



## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### D. Gérer le stationnement de manière qualitative

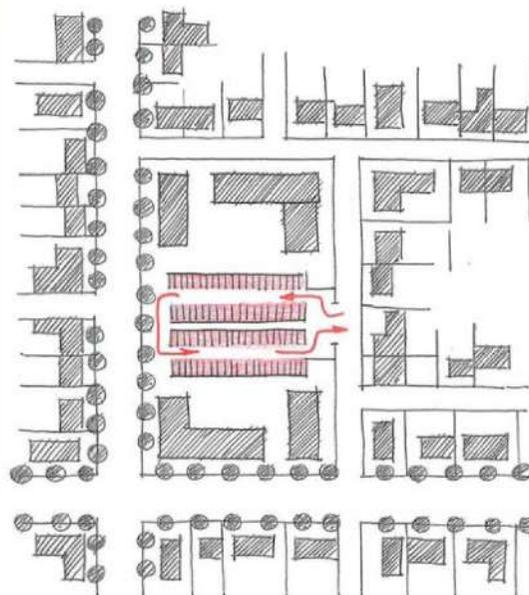
#### Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

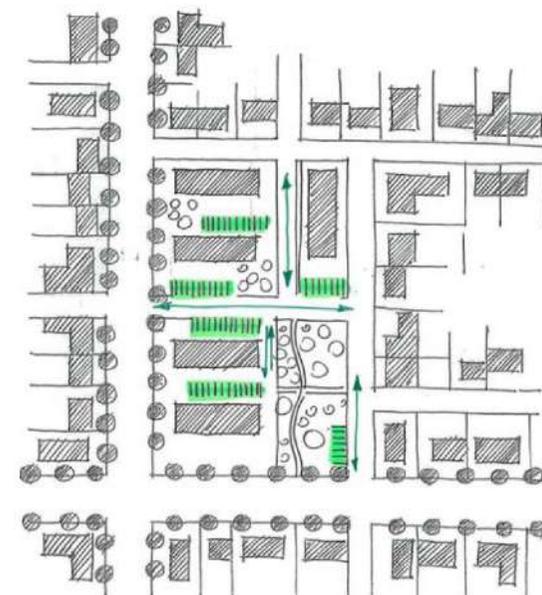
**Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :**

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



#### A proscrire

Espaces verts résiduels  
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



#### A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements  
s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts.



## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### D. Gérer le stationnement de manière qualitative

2

**Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.**



**Logement Collectif et bureau – Auray (56)**  
*Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.*



**Logement intermédiaire – Surzur (56)**  
*Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.*



## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### D. Gérer le stationnement de manière qualitative

3

**Pour les maisons groupées ou individuelles, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé,...)**

Saint Avé (56)



Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.



Saint Avé (56)

*Carport devant les maisons permettant d'animer la façade sur rue exposée au Nord.*

Monterblanc (56)

*Maison individuelle avec stationnement semi-enterré tenant compte de la topographie du site.*





## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### E. Bien intégrer le stationnement vélo

#### Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo



**En extérieur, le stationnement vélo doit être bien conçu et bien signalé afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité (limiter les vols et la dégradation). Le système d'accroche doit permettre d'accrocher le vélo par le cadre. Il doit être situé à proximité des lieux de destination.**

Le U renversé, scellé au sol : système d'accroche à privilégier.



- 1 arceau = 2 vélos
- Hauteur : 0.80 mètre
- Largeur : 0.45 à 1 mètre
- Diamètre du tube : 5 cm max
- Espacement entre 2 arceaux ou entre mur et arceau : 0.60 mètre

Un emplacement ou 2 peu(ven)t être prévu(s) pour un vélo cargo type bi/triporteur



Dimensions (en mètres) à respecter pour un rangement optimal des vélos

Mode de rangement	Emplacement d'un vélo Largeur	Profondeur	Largeur de l'allée (dégagement)	Hauteur (si abris couvert)
Perpendiculaire	0.60	2	1.80	2
En épi à 45°	0.80 (1.40 pour le 1 <sup>er</sup> vélo)	1.40	1.20	
Longitudinal	2	0.6	0.9	



## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo

Arceaux bien signalés à Chambéry



Consignes vélo abriplus, Angers

### E. Bien intégrer le stationnement vélo

	Commerce Services publics	Centre commercial, sportif ou culturel	Lieu d'études ou de travail. Pôle d'échange
Distance max au lieu de destination	10 mètres	20 mètres	30 mètres
Abrité	Inutile	Appréciable	Indispensable
Eclairage	Inutile	Appréciable	Indispensable

En fonction de l'usage et du public prévus, le stationnement sera abrité, sécurisé, éclairé, avec toujours un système d'attache efficace et pratique (arceau). Voici dans le tableau ci-dessus quelques recommandations à suivre pour la localisation et la conception du des aires de stationnement vélo.



Concept innovant : toit végétal et abri à insecte. Prototype de l'entreprise britannique Front Yard Compagny, qui a équipé Londres.



## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

### Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo



G. Landreau

Local vélo non aménagé

Ne permet pas le rangement des vélos



Local aménagé avec une double rangée en surélévation.

Gain de place et rangement facilité

2

**Dans les locaux d'habitation, le stationnement vélo doit être bien aménagé et correctement dimensionné afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité : limiter l'encombrement et la dégradation des parties communes, limiter les vols,...**

### Recommandations à suivre sur la localisation du local vélo :

- en rez de chaussée et directement accessible depuis la chaussée si possible
- Un cheminement libre de tous obstacles, d'une largeur de 1.40 mètre
- Franchissement de porte limité (max 3 portes). Pas d'escalier
- Largeur mini des portes = 0.90 mètres ;
- Une pente à 6% max ;  
Pas de ressaut > 2 cm de haut ;

### Quelques ratios pour bien dimensionner son local vélo

Type de logement	Nombre de vélo par logement
Studio/T1/T2	1
T3	2
T4	3
T5 et plus	4

### Le saviez vous?

Équipement actuel des foyers français : 1.5 vélo par ménage, environ 0.6 par personne. Tendence à la hausse



## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### A. Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

#### Pourquoi ?

- Pour offrir une image plus « finie » de la ville et de ses quartiers et marquer les étapes d'évolution urbaine
- Pour valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels en offrant des perspectives

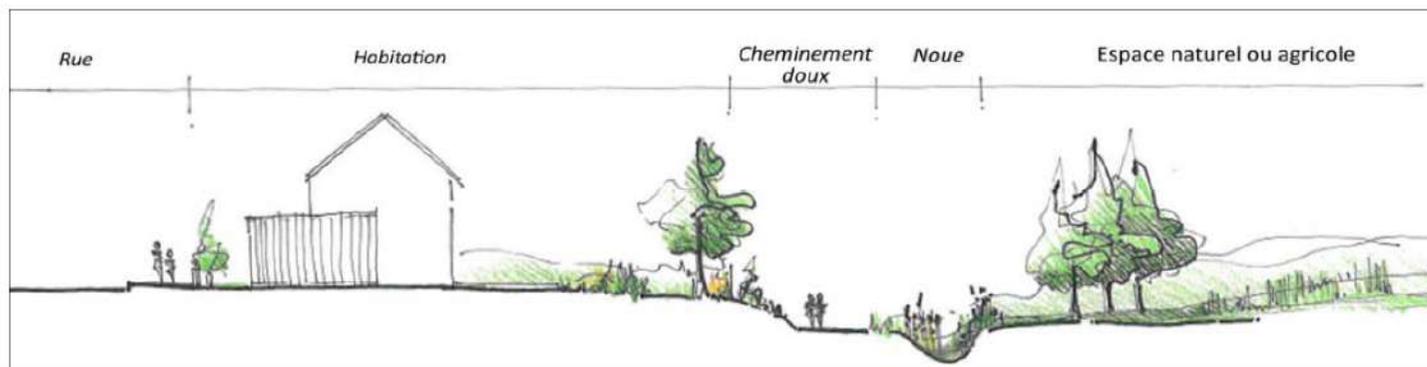
1

**Selon le contexte, les nouvelles opérations devront prévoir des espaces de transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole et/ou naturel par exemple en intégrant un chemin ou des espaces verts en lisière d'opération permettant de dégager des vues sur les espaces naturels et/ou agricoles.**

Ploemeur (56)



Chemin autour du quartier mettant en scène les espaces naturels situés en lisière de l'espace urbanisé.





## I.3. Traitement paysager et nature en ville

A. Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

2

**Les opérations devront établir des perméabilités entre l'intérieur du quartier et les espaces naturels notamment en dégagant des perspectives vers le grand paysage.**

Surzur (56)



*Espace vert du nouveau quartier en limite d'espace naturel intégrant cheminement doux et espaces de rétention d'eaux pluviales*



*Perspective vers le vallon depuis le haut des rues.*



## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### Pourquoi ?

- Assurer une lisibilité spatiale et une continuité urbaine
- Donner une identité aux nouveaux quartiers
- Éviter des paysages urbains uniformes et monotones.
- Garantir une cohérence des espaces urbains

## B. Structurer le paysage urbain

*Le caractère d'une séquence de rue est lié aux typologies et au gabarit des constructions qui la bordent. Il est important d'en tenir compte afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales mais il faut également tenir compte des éléments d'architecture comme les lignes de toitures, les corniches, la composition des façades, etc...*

1

**Dans les centres bourgs, il faut éviter les ruptures d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet.**

**En extension, les opérations les plus importantes devront faire varier les échelles, la densité et les épannelages.**





## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### B. Structurer le paysage urbain

**2** Les plans de composition devront prendre en compte les éléments remarquables existants et en devenir du site en ouvrant des perspectives vers ceux-ci.



#### Ploemeur (56)

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau viaire permet de mettre en perspective ces éléments marquants du paysage. Leur localisation sur des espaces publics et non sur des parcelles privées permet d'assurer leur préservation dans le temps.



#### Surzur (56)

Plantation d'un arbre de haute tige pour marquer l'entrée du nouveau quartier au milieu d'une placette.





## I.3. Traitement paysager et nature en ville

3

Les projets devront intégrer le végétal comme une composante essentielle de l'aménagement urbain. Les plans de composition, les règlements et cahiers des charges devront porter une attention particulière à cette intégration : travail sur les clôtures, plantation d'espaces publics, végétalisation des pieds d'immeuble...

## B. Structurer le paysage urbain



Surzur (56)



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, boîtes aux lettres). Par ailleurs, lorsque l'aspect des constructions est hétérogène, l'encadrement des clôtures végétales permet d'insérer les constructions dans le paysage et de donner plus de lisibilité au quartier.



Plescop (56)

Vannes (56)



Saint Avé (56)



Les plantations basses en pied d'immeuble, en plus de participer à la qualité du paysage urbain, constituent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Elle s'accompagnent parfaitement de plantes grimpantes le long de la façade des immeubles ou bien sur les coursives. En pied de clôtures minérales, le végétal permet de « verdir » le nouveau quartier.



Vannes (56)



Surzur (56)



## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### C. Clôtures

La clôture est la première image d'une maison, vue de la rue. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

- *C'est un élément fort de mise en valeur du bâti mais aussi un dispositif permettant de se protéger des nuisances extérieures (vis-à-vis, bruits, vent, etc...) ou de délimiter une propriété: C'est un droit mais pas une obligation.*
- *Qu'elle soit vivante ou inerte, une clôture n'est pas un simple accessoire: elle constitue un véritable projet architectural qui doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.*

#### **Pour aller plus loin :**

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



Pour les clôtures anciennes (murs de pierres sèches, talus d'autrefois, etc...) les projets devront les maintenir ou les restaurer car elle font partie du patrimoine paysager.



## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### C. Clôtures



#### A éviter

*Les clôtures à redans ou décrochements.  
Les éléments préfabriqués ou industriels.  
L'utilisation de matières plastiques.  
Les matériaux d'imitation.  
Les clôtures trop hautes, trop massives,  
trop compactes.  
Les arbustes à grand développement  
type laurier palme, eleagnus, thuyas et  
assimilés (= murs verts).*



#### A favoriser

*Une recherche d'unité avec l'existant.  
Une homogénéité de hauteur d'une  
parcelle à l'autre.  
L'emploi de matériaux de qualité, en  
priviliégiant les matériaux traditionnels et  
naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).  
L'accompagnement des dispositifs « en  
dur » par des éléments végétaux.  
Les dispositifs ajourés simples et sobres.*





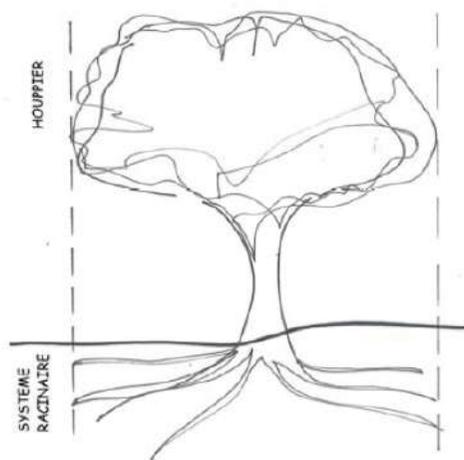
## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### Pourquoi ?

- *Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux*
- *Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité*

### **Pour aller plus loin :**

*Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.*



### D. Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

**Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)**

**Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).**

**Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.**

**Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).**



## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### E. Gestion intégrée des eaux pluviales

#### Pourquoi ?

- *Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations*
- *Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)*
- *Maitriser les dépenses*
- *Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)*



Espaces verts multifonctionnels:  
-> Cette démarche permet d'ajouter une **fonction hydraulique** à la **fonction paysagère** des « espaces verts ». Elle se fera à l'échelle de l'opération mais également sur les parcelles.  
-> Cette approche va de paire avec la notion de **gestion différenciée**, façon de gérer les espaces verts qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins.



Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.





## I.3. Traitement paysager et nature en ville

### F. Compostage collectif

Tout projet de construction de logements collectifs devra prévoir un emplacement dédié au compostage partagé ayant les caractéristiques suivantes :

- Sol végétal : gazon ou terre
- Dimensions au sol : environ 3,20m par 1,10m

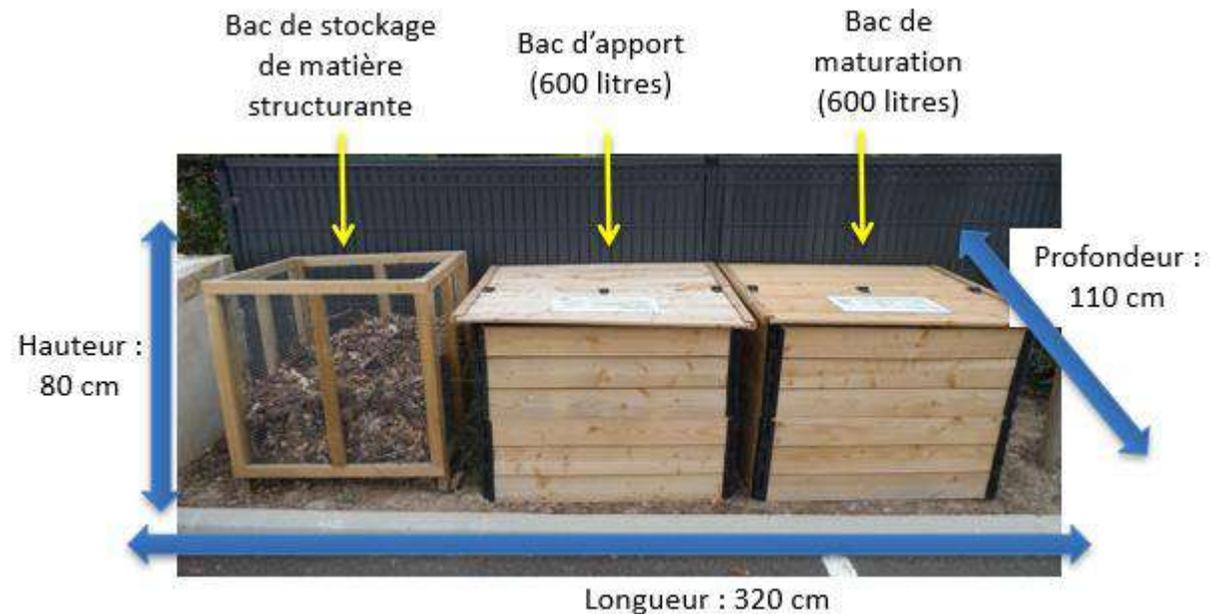
Chaque emplacement devra prévoir une aire de compostage adaptée.

A titre d'exemple, pour 20 à 30 foyers :

- 1 bac de structurant (feuilles mortes, broyats de végétaux, ...),
- 1 bac d'apport de 600 litres (épluchures, marc de café, ...),
- 1 bac de maturation du compost de 600 litres.

### Pourquoi ?

- *Encourager les habitants à pratiquer le compostage de leurs déchets organiques*





## I.4. Qualité architecturale et urbaine

A. Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

### Pourquoi ?

- *Créer un paysage urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains*
- *Rythmer l'espace public avec le bâti*
- *Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant*

1

Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



Plescop (56)



Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)



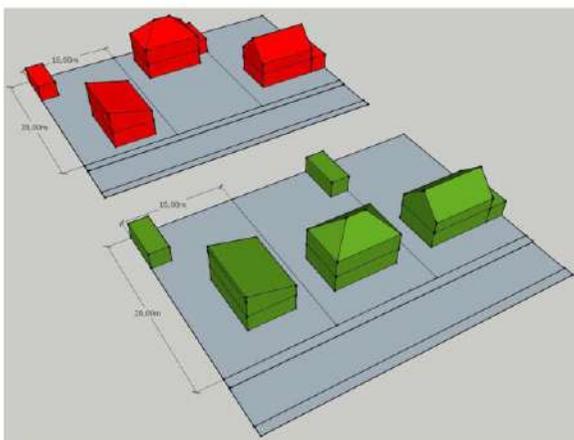


## I.4. Qualité architecturale et urbaine

A. Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

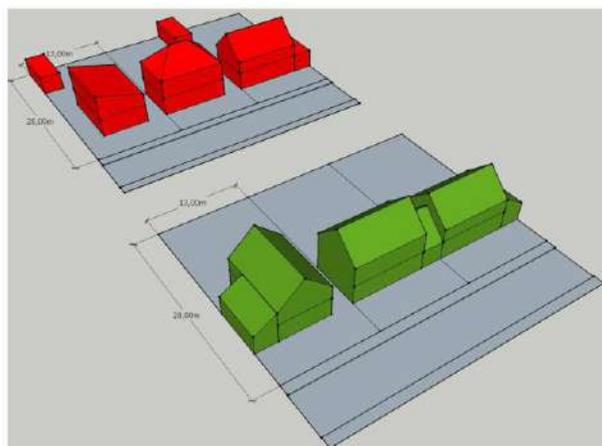
2

Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de façon à ce qu'il y ait une cohérence d'ensemble (tenir compte des éléments d'architecture des constructions voisines).



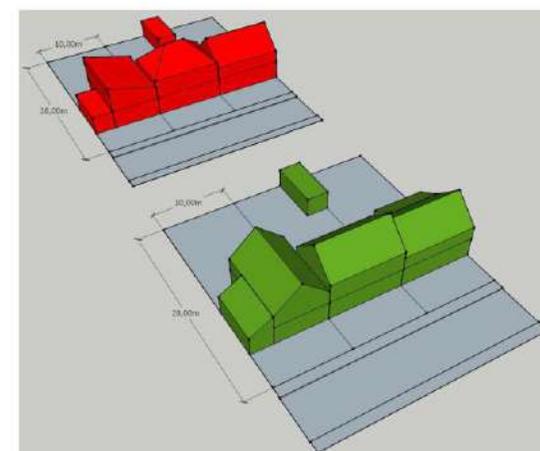
### Largeur de parcelle : 16m

Dans un premier temps, un simple alignement permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



### Largeur de parcelle : 13m

La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



### Largeur de parcelle : 10m

Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.



## I.4. Qualité architecturale et urbaine

### B. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

#### Pourquoi ?

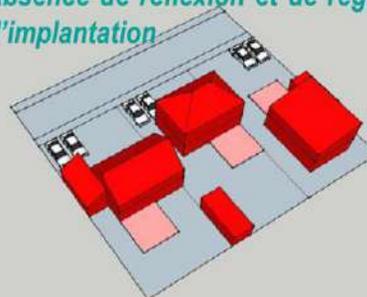
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



**Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.**

**Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adapté à chaque projet**

Absence de réflexion et de règles d'implantation



#### -Implantation

en alignement sur voie  
en recul  
en quinconce  
en limite séparative

#### -Stationnement

en accès direct au garage  
en enclave non clause  
sous forme mutualisé

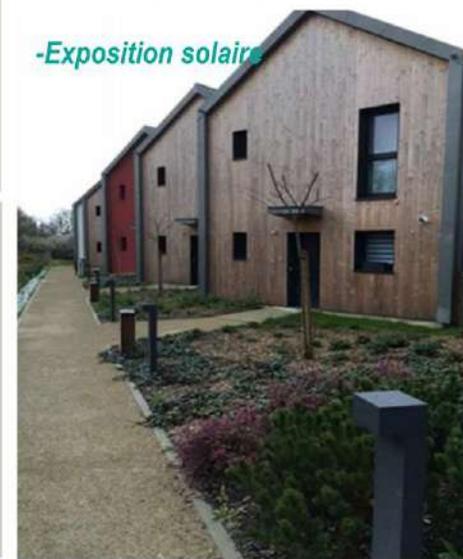
Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



#### -Jardin et terrasse

sur rue avec écran paysager  
sur l'arrière

#### -Exposition solaire



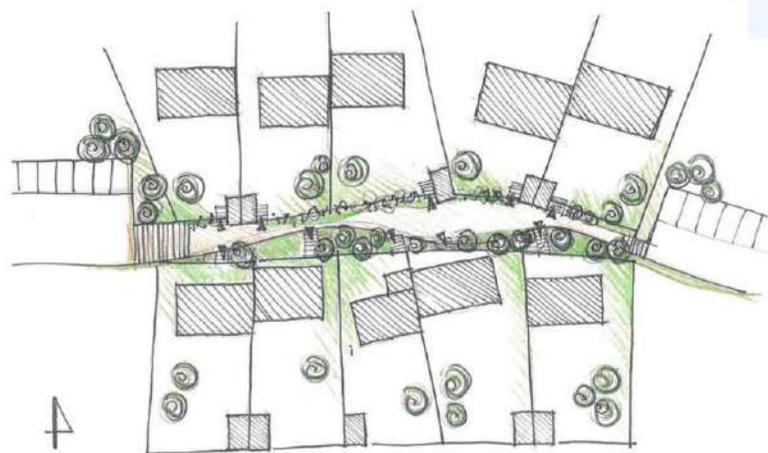
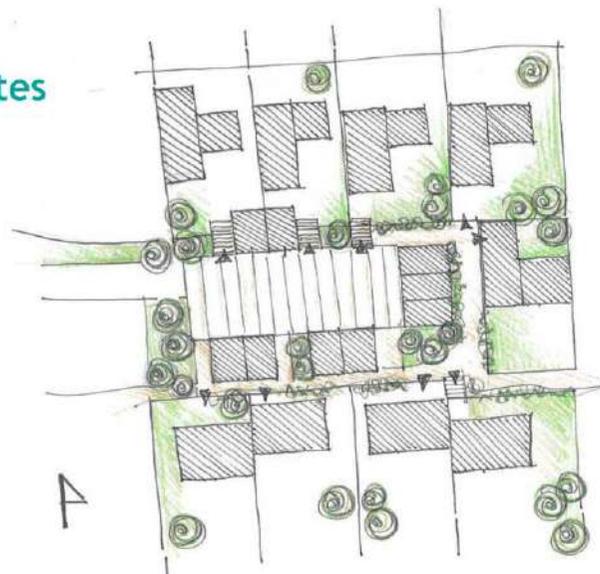


## I.4. Qualité architecturale et urbaine

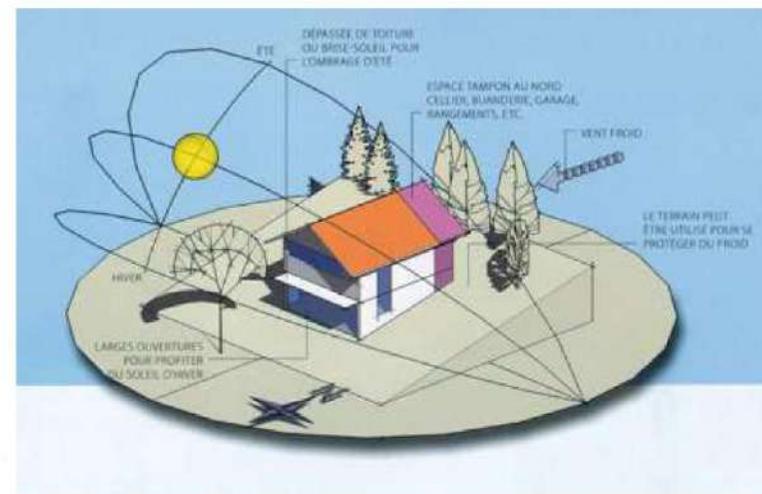
### B. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

#### Formes urbaines innovantes

- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès
- Venelle et stationnement regroupé (garages ou carport)
- Abri de jardin/vélos structurant et ponctuant le chemin
- Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales et naturelles...)



#### Orientation solaire et conception bioclimatique



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

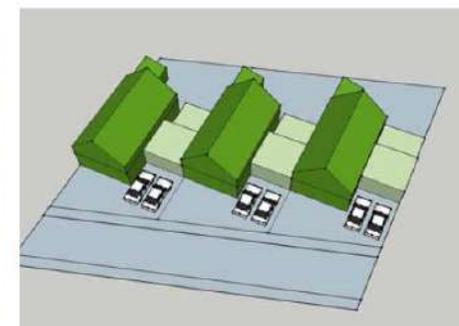
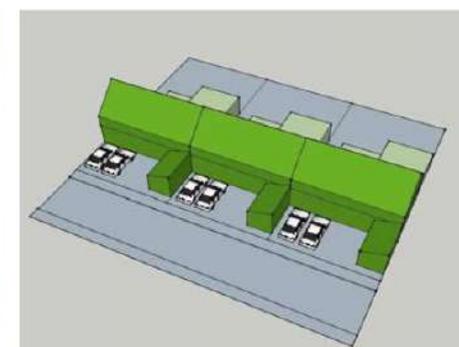
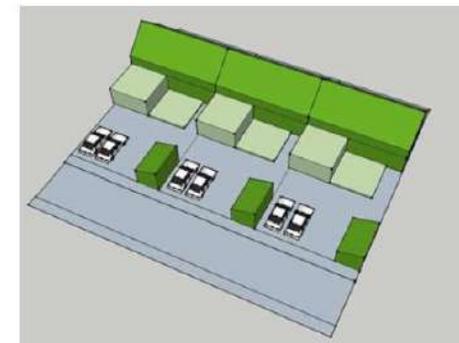
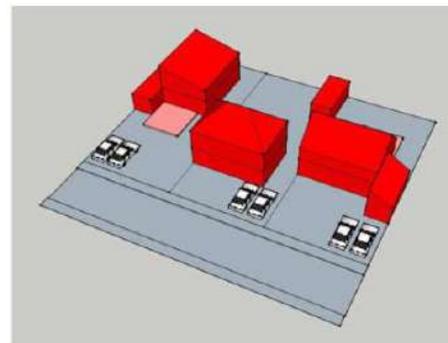


## I.4. Qualité architecturale et urbaine

### C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

#### Pourquoi ?

- *Créer un cadre de vie de qualité*
- *Donner une identité/âme/caractéristiques aux nouveaux quartiers*
- *S'approprier les espaces publics*



**La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.**

**Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise public, déconnexion de la construction principale du jardin...**



## I.4. Qualité architecturale et urbaine

### C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public / privé

#### Surzur (56) - 20 log/ha



#### Saint Avé (56)



*Dans ces exemples Les maisons sont implantées différemment selon que l'on accède à la parcelle par le Nord ou par le Sud. Le traitement de la limite espace privé / espace public est également différent mais permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue.*

#### Bruz (35) - 25 logt/ha

*Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants : l'espace public traverse l'espace privé.*





## I.4. Qualité architecturale et urbaine

### Pourquoi ?

- *L'installation d'équipements nouveaux comme les panneaux solaires doit s'accompagner d'une réflexion qui prend en compte les différents enjeux patrimoniaux*
- *Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable devraient constituer des éléments comme les autres du vocabulaire architectural et paysager*

**La conception visera à minimiser l'impact visuel des capteurs dans leur environnement proche et lointain. Il faudra également adapter forme, proportion et position à la physionomie générale du bâtiment.**

**Aucune solution n'est figée, seul un compromis permet de conjuguer l'intégration esthétique, la pérennité de l'installation et un rendement optimal pour la durée de vie de l'installation.**

## D. Favoriser les capteurs solaires intégrés au bâti



### **Les panneaux solaires intégrés**

#### **- Intérêt**

*d'un point de vue esthétique, intégrer les dispositifs de production d'EnR est largement préférable, car cela évite les surépaisseurs (donnant la perception d'un élément technique rapporté) et la tuyauterie est totalement invisible. Ce genre d'installation bénéficie d'un tarif de rachat de l'électricité plus élevé (pour les installations ne dépassant pas les 9kW). Les panneaux sont plus difficiles à voler.*

#### **- Limite**

*plutôt adapté aux bâtiments neufs et à la rénovation lourde, l'intégration au bâti est plus onéreuse que la surimposition. Un système de ventilation est à prévoir entre les panneaux et les chevrons afin d'éviter toute condensation et la dégradation à terme de la charpente.*



## I.4. Qualité architecturale et urbaine

### Choisir le matériel adapté

- Privilégier les capteurs plans disponibles avec des coffres de couleur plus ou moins compatibles avec celle de la toiture, pour une intégration visuelle optimale,
- Privilégier une vitre antireflet qui minimise l'impact visuel lointain
- Pour une meilleure intégration physique dans la toiture, les panneaux qui disposent d'un avis technique pour être incorporé ou intégré en couverture seront privilégier, selon la liste verte AQC. Dans ce cas, les capteurs remplacent la couverture et se fondent dans la pente du toit (attention à la compatibilité du système avec la pente).



### D. Favoriser les capteurs solaires intégrés au bâti

#### Forme et position

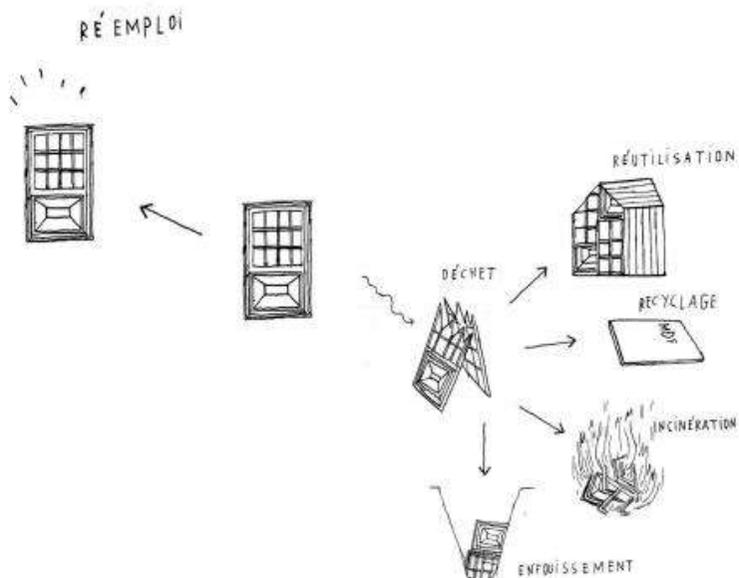
- Les panneaux photovoltaïques couvriront la totalité du versant de toiture ou seront positionnés sur une bande occupant toute la longueur du versant et au plus près du faitage
  - La forme et la position doivent s'harmoniser avec les proportions du bâtiment.
  - Des capteurs verticaux et horizontaux de formats variables permettent de trouver le meilleur compromis esthétique.
  - Eviter d'implanter une installation sur la toiture principale (très exposée) et privilégier un projet peu visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines
- Ex: Les annexes de type appentis permettent facilement une couverture intégrale en photovoltaïque
- Ex: les pentes « traditionnelles sont favorables à une meilleure production estivale



## I.4. Qualité architecturale et urbaine

### E. Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage = 3R

Exemple du projet de réemploi de menuiseries à l'ICAM, Vannes



Avant :  
dépose des  
menuiseries



Après : construction d'une  
serre de jardin



### Comment adopter une logique d'économie circulaire dans le futur projet ?

- Anticiper la déconstruction des bâtiments idéalement dès sa conception
- Privilégier l'achat de matériaux sains et durables pour allonger la durée de vie du bâtiment
- Avoir recours aux plateformes physiques (plusieurs magasins de réemploi de matériaux sur l'agglomération) ou plateformes numériques (à l'échelle locale ou nationale)
- Encourager le réemploi et la réutilisation dans la commande en intégrant des clauses environnementales
- Avoir recours aux matériaux issus du recyclage (ex : le granulat recyclé dans le béton)

#### Définitions 3R :

- **Réemploi** : Opération par laquelle les matériaux sont de nouveau utilisés pour un usage identique à celui d'origine
- **Réutilisation** : Opération par laquelle les matériaux sont devenus des déchets et sont utilisés de nouveau. Pour sortir du statut de déchet, le matériau va être contrôlé, nettoyé, réparé pour être de nouveau un produit.
- **Recyclage** : Opération de valorisation par laquelle les déchets, sont retraités en substances, matières ou produits aux fins de leur fonction initiale ou à d'autres fins.

#### Pourquoi ?

- Pour respecter les réglementations : la RE2020 et la loi AGEC de 2020 (anti-gaspillage pour une économie circulaire \_ dont le tri 7 flux)
- Pour adopter une politique plus ambitieuse : logique de circularité dans les projets, réduction de la part d'enfouissement des déchets du BTP, mise en place de l'approche 3R dans le projet (construction/réhabilitation/ déconstruction)



VILLE DE  aden

## II. OAP Thématique Gestion des eaux pluviales



# II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

## II.1. Contexte

### Comprendre la répartition de l'eau de pluie en fonction de l'occupation du sol

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50% de l'eau de pluie s'infiltrate dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40% de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne ainsi dans l'atmosphère. Seulement 10% de cette eau va inonder le sol.

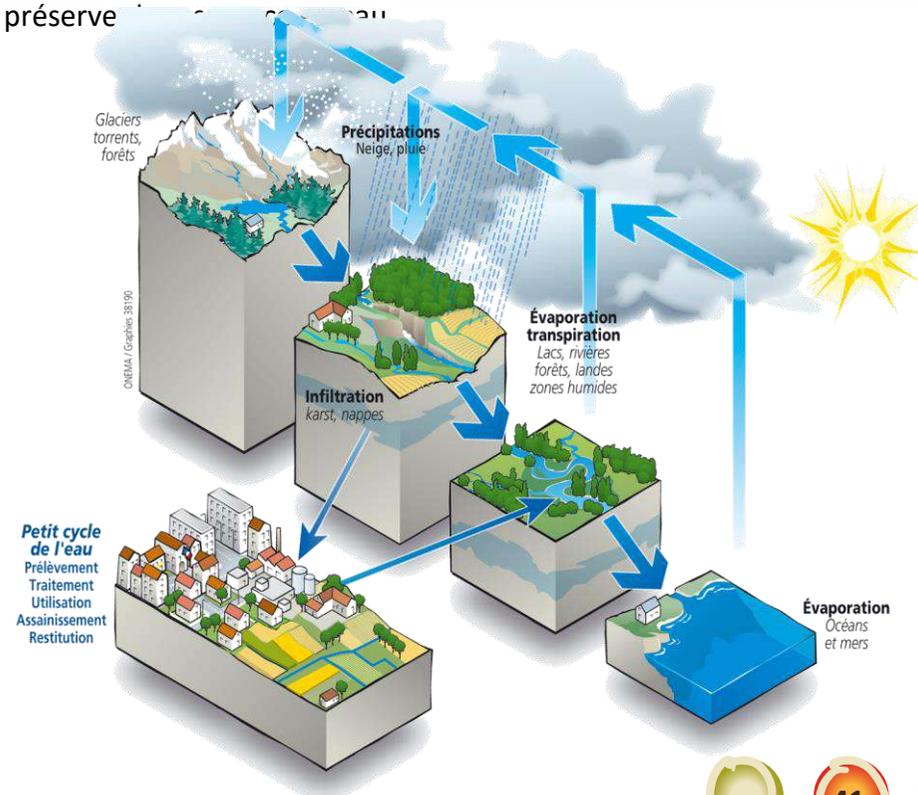
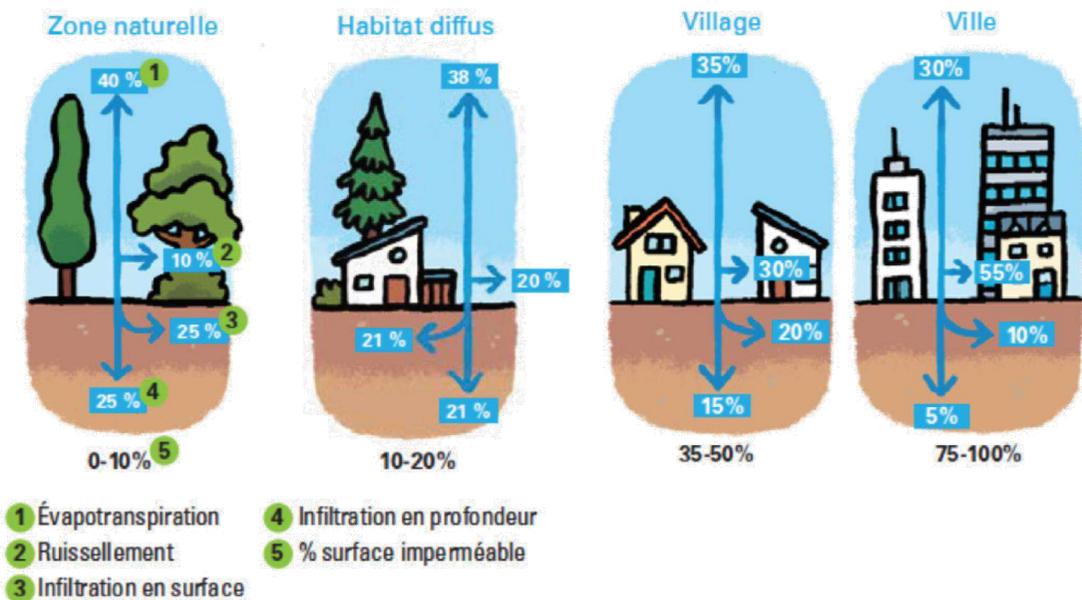
Sur un terrain aménagé, les constructions, les parkings et autres installations empêchent l'infiltration, ce qui augmente les risques d'inondation.

Plus le tissu urbain est dense et plus le cycle de l'eau s'en trouve modifié !

### Comprendre les enjeux en matière de qualité de l'eau liés à la gestion des eaux pluviales

L'eau qui ruisselle est collectée dans des fossés ou des réseaux dont l'exutoire est le Golfe du Morbihan. Plus il y a de ruissellement, plus il y a d'eau à achever sa course dans l'Océan. Cette eau qui ruisselle se charge des polluants (hydrocarbures, pesticides, ...) qui vont donc in fine se retrouver dans le Golfe. Or ce milieu naturel d'une grande richesse est fragile, et présente outre les enjeux de biodiversité des enjeux en matière d'usages de loisirs (baignade, pêche à pied, randonnée nautique) et professionnels (conchyliculture).

Il y a donc tout intérêt à privilégier l'infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter la pollution du milieu récepteur, et ainsi préserver la qualité de l'eau.





## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »



### II.2. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) devront impérativement être réalisées de manière non imperméabilisées, y compris en zone d'activités. Le procédé est à la discrétion du maître d'ouvrage. L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme se réserve la possibilité de refuser le procédé retenu par le maître d'ouvrage, et d'établir une proposition alternative.

**Solutions à retenir :** dalles alvéolées, stabilisés drainants et autres matériaux drainants, pavés à joints enherbés, gazon renforcé, ...

**Solutions à proscrire :** enrobé, béton, ciment, terre-pierre

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer :

**Revêtements stabilisés et/ou perméables :**





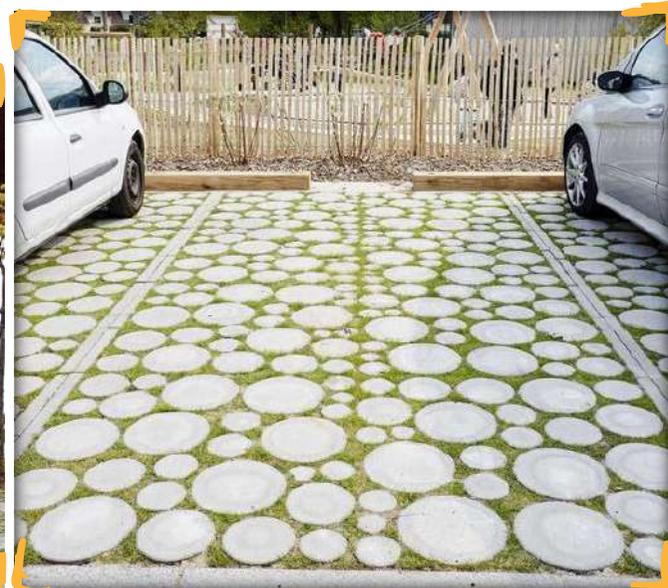
## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

### II.2. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

Dalles enherbées ou dalles gravillonnées :



Pavés à joints enherbés :





## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »



### II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs permettant l'infiltration devra être la solution privilégiée. Ces solutions nécessitent de concevoir les aménagements en creux, avec une topographie plus basse que celle de la voirie.

**Solutions à retenir :** noues enherbées ou paysagées, bassins de rétentions paysagers, tranchées drainantes, ...

**Solutions à proscrire :** réseaux enterrés, chaussées réservoirs, bassins de rétentions grillagés et à forte pente, systèmes de refoulement ...

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

Exemples de noues :





## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

### II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de noues (suite) :

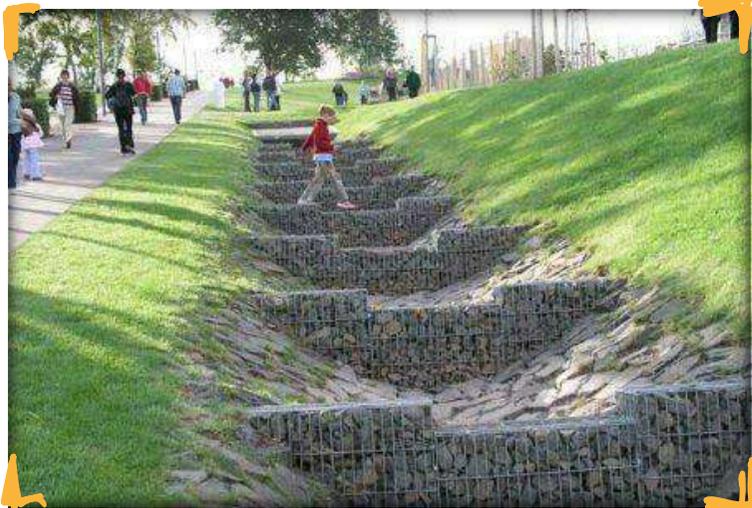




## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

### II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :





## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

### II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés :





## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

### II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés (suite)



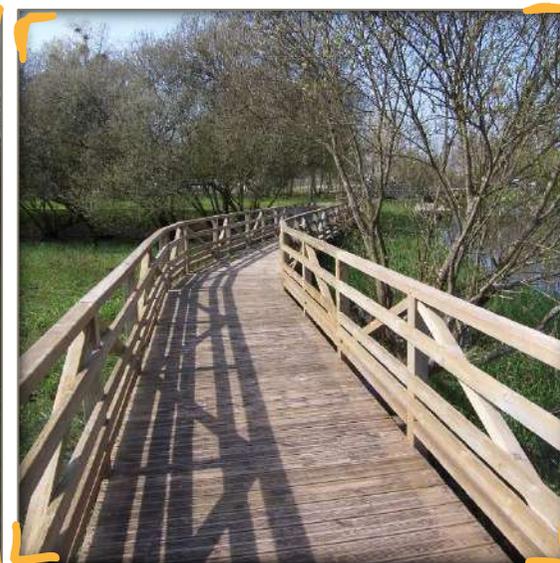


## II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »



### II.4. Liaisons douces en abords et en franchissements de zones humides ou de cours d'eau

Dans le cas où des cheminements doux seraient créés en abord ou au sein des zones humides, les illustrations ci-dessous sont des modèles de réalisation de platelages et traversées de cours d'eau dont les réalisations chercheront à s'inspirer. Des panneaux pédagogiques pourront également être mis en œuvre.





VILLE  
DE  aden

## III. OAP Thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue

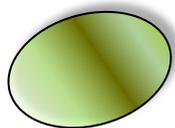


# III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

## III.1. Contexte

Préserver la biodiversité et la richesse des habitats se traduit par la préservation des échanges et des liens entre les milieux naturels : **c'est la notion de trame Verte et Bleue.**

La trame **Verte** et **Bleue** se compose de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

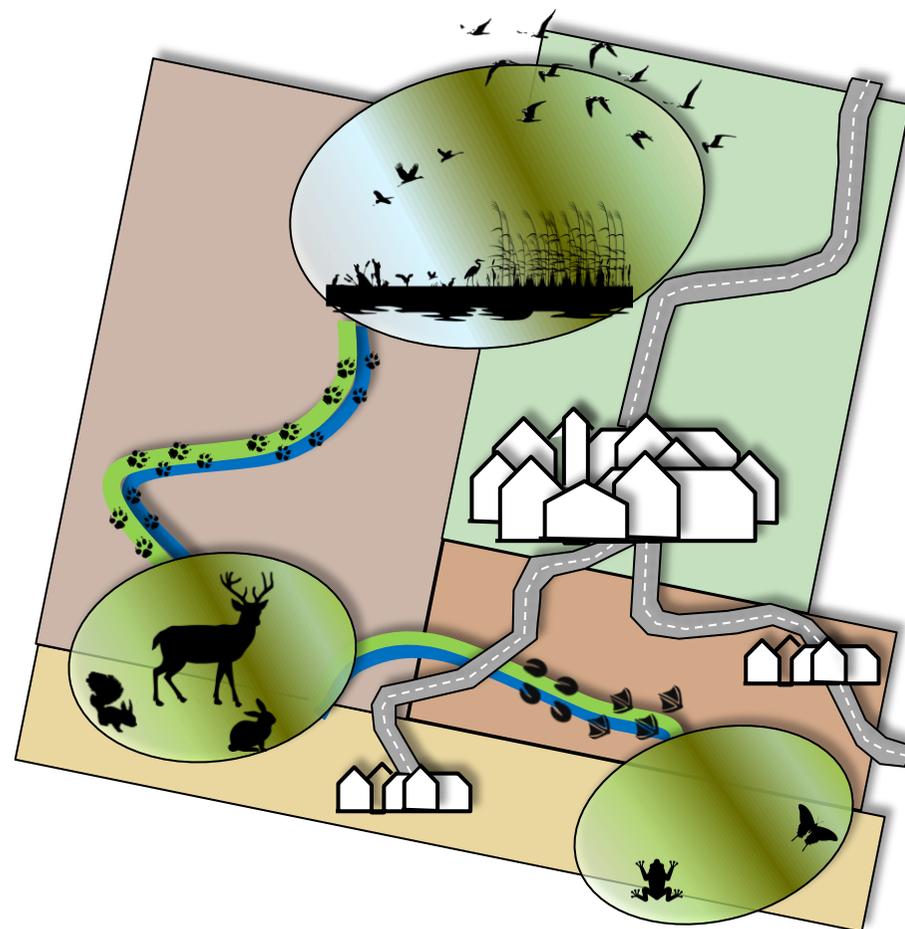


Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout, ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante



Les **corridors écologiques** assurent des continuités entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le corridor peut correspondre aux besoins de différentes espèces : échange entre les espèces d'oiseaux, les petits mammifères, les insectes, les poissons, batraciens, la flore aquatique,...

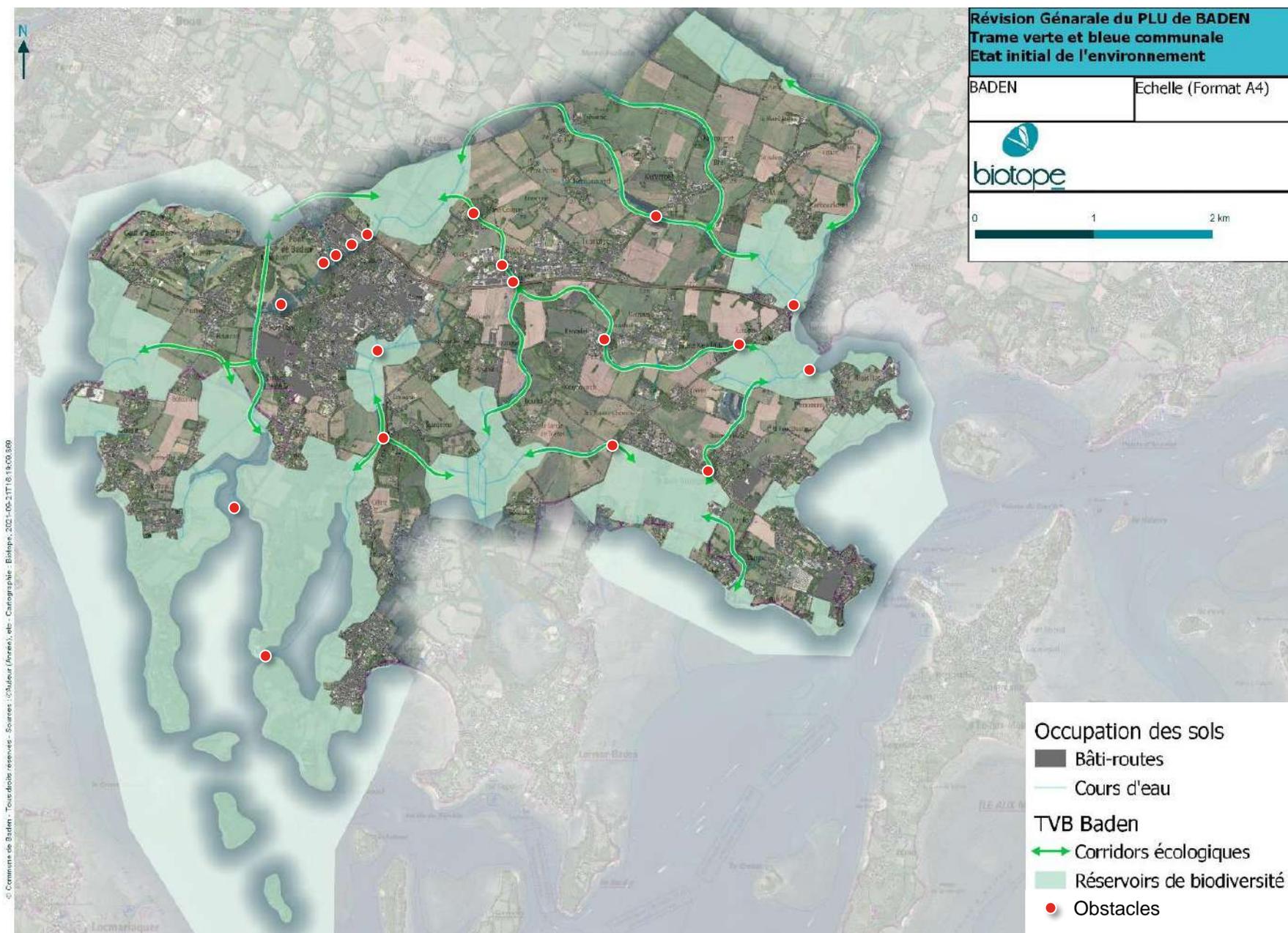




# III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »



## III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue





# III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

## III.3. Des connexions naturelles à assurer

Cette orientation concerne les espaces naturels et agricoles.

Il s'agit de préserver au mieux les milieux tout en sensibilisant le public à leur intérêt, leur fonctionnement, et de rétablir les continuités hydriques.

Les principes sont :

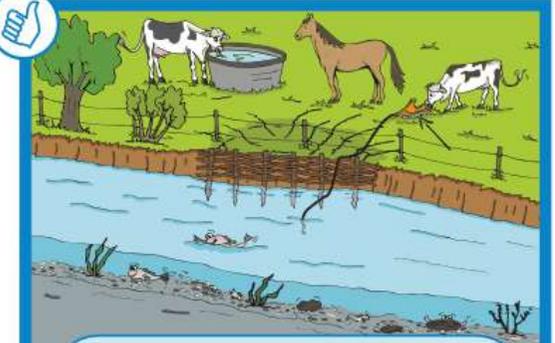
- ➡ La protection et la restauration des cours d'eau,
- ➡ La gestion de la fréquentation des espaces naturels.

### Les orientations d'aménagement pour la protection et la restauration des cours d'eau

- ➡ Favoriser la revitalisation et la restauration des cours d'eau et des espaces qui leurs sont associés.
- ➡ Supprimer les seuils et ruptures du lit du cours d'eau : pont-cadre ou dalots à privilégier aux buses
- ➡ Aménager les abords des cours d'eau, pour compléter les itinéraires de randonnée : création de cheminements doux, moyennant des ouvrages et une gestion adaptés, sans impact sur le milieu et avec une signalisation appropriée.
- ➡ Prévoir des aménagements empêchant le bétail de s'abreuver directement dans le cours d'eau, limitant ainsi le piétinement des berges. Pour mémoire, l'abreuvement direct du bétail est réglementairement interdit (directive Nitrates).
- ➡ Entretien de manière proportionnée les berges des cours d'eau, les ripisylves et les méandres, nettoyer les embâcles tout en limitant les impacts sur la faune (dont loutres)

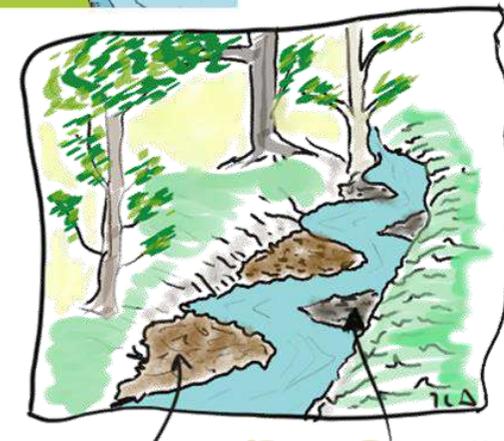
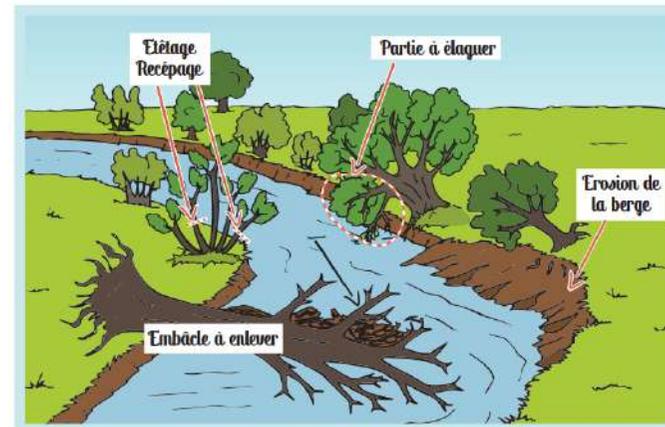
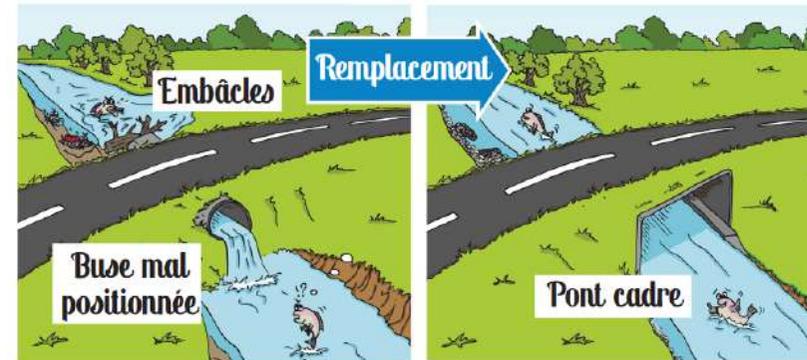


La berge s'affaisse et se dégrade.  
La ripisylve a disparu.  
Les matières en suspension et les déjections dégradent la qualité de l'eau et constituent un risque sanitaire pour les animaux et les coquillages en aval.



L'érosion de la berge est stoppée.  
La végétation et les habitats sont protégés.  
La qualité de l'eau est préservée.  
La contamination sanitaire en aval est évitée.

Illustrations Claire & Net Design





## III.3. Des connexions naturelles à assurer

### Les orientations d'aménagement pour la gestion de la fréquentation des espaces naturels

- ➔ Mettre en œuvre un mobilier urbain adapté pour limiter la possibilité d'accès à la servitude de passage des piétons sur le littoral aux seuls piétons : mise en œuvre de chicanes et panneaux de limitation des usagers aux seuls piétons. Réaliser des actions de pédagogie et de sensibilisation sur l'interdiction des usagers autres que piétons de ces sentiers
- ➔ Si aucune autre solution d'itinéraire n'est possible, envisager le recours aux platelages bois sur pilotis dans les secteurs situés à proximité des zones humides, ou dans celles-ci, sur des portions limitées, lorsque l'aménagement du tronçon revêt un intérêt significatif.
- ➔ Privilégier l'itinéraire de cheminement le moins impactant pour les milieux et les espèces, notamment faunistiques.
- ➔ Donner à voir et à comprendre la biodiversité en déployant une signalétique de présentation et de sensibilisation à la biodiversité aux points de départ, et de rassemblement des itinéraires de randonnée et sentiers piétons, à proximité des ouvrages de gestion des eaux pluviales (fonctionnement, espèces visibles, ...), ou sur les secteurs d'intérêt situés au contact des zones urbanisées.





## III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »



### III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Cette orientation concerne les espaces non bâtis privés ou publics, récréatifs, sportifs, d'agrément, les espaces de circulation, de stationnement de véhicules et leurs abords, les espaces destinés au ruissellement et à la rétention des eaux pluviales, les espaces extérieurs de résidences collectives, de locaux industriels, d'établissements recevant du public, les cimetières, les jardins particuliers d'agrément ou potagers, les friches, qui constituent des espaces ouverts, souvent végétalisés, peu ou non construits, supports éventuels pour la biodiversité, dans la ville.

Il s'agit de conserver, valoriser, renforcer l'intensité végétale et la biodiversité de ces espaces et améliorer leur mise en réseau, pour développer leur rôle écologique, en plus de leurs fonctions sociales, récréatives, paysagères ou structurantes pour l'organisation de la ville.

Les principes sont :

-  le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics,
-  l'introduction de la nature dans les futures opérations d'aménagement,
-  le renforcement du végétal dans les espaces privés,





# III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

## III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

### Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

- ➔ Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- ➔ Minimiser la largeur des voiries, au profit des espaces de circulation douce, ou privilégier les voiries partagées
- ➔ Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- ➔ Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- ➔ Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- ➔ Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés...
- ➔ Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- ➔ Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- ➔ Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.
- ➔ N'utiliser aucune espèce exotique envahissante dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes
- ➔ Maintenir ou favoriser les 3 strates herbacées, arbustives et arborées dans les haies et massifs.
- ➔ Intégrer la plantation de haies fruitières, arbres fruitiers dans les projets de végétalisation.



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



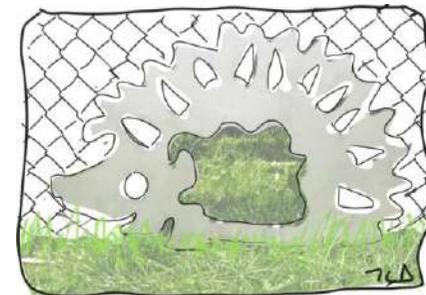
Gestion différenciée



## III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

### Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines

- ➔ Identifier et maintenir des continuités végétales et hydrauliques, potentiellement écologiques, reliant les espaces non bâtis des nouveaux quartiers (espaces publics, jardins privés et collectifs, parcs, bassins...) avec ceux des tissus urbains existants et avec les espaces naturels environnants.
- ➔ Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➔ Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➔ Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, par la définition d'un pourcentage d'espaces de pleine terre, à maintenir à la parcelle ou en fonction du foncier bâti, et à définir en fonction de l'opération urbaine et sa situation dans la commune.
- ➔ Renforcer la diversité des strates et des essences végétales, choisies parmi les espèces locales, pour composer un paysage urbain propre à chaque situation.
- ➔ Aménager les clôtures et limites de propriété, de manière à répondre à plusieurs critères : faible impact sur la biodiversité, perméabilité pour certaines espèces animales, respect du contexte urbain (urbanisation diffuse, urbain dense, proximité aux espaces naturels et agricoles, ...), cohérence avec les constructions qu'elles enserrant (couleur, matériau dominant, hauteur...) et conformité avec les règles imposées par le zonage des eaux pluviales. A titre d'exemple, le recours à du grillage à grande maille permet de laisser passer les petits mammifères, tels que les hérissons.



*Passage à hérissons / 1 grillage à maille large fera aussi l'affaire*

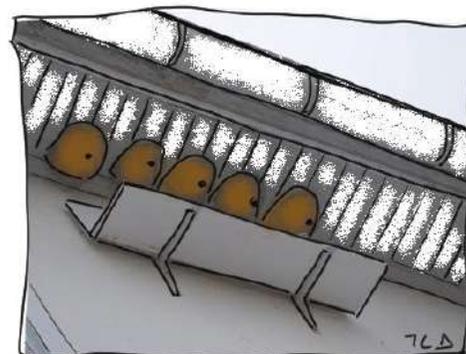


# III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

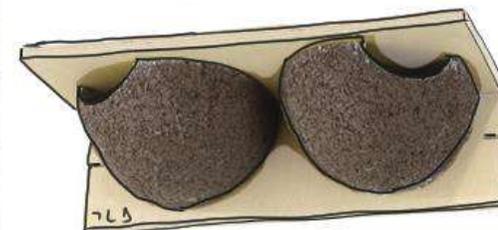
## III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines (suite)

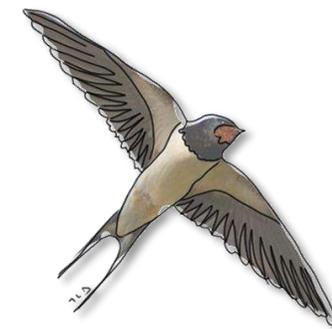
- ➔ Mettre en place autant que possible des dispositifs propices à la nidification (nichoirs à oiseaux, chauve-souris, hirondelles), en particulier lors de l'édification d'immeubles lorsque l'enjeu est fort, et préserver autant que possible les nids existants à l'occasion des travaux de réfection ou de changement de destination
- ➔ Conserver les murets en pierres et talus
- ➔ En amont des opérations de réfection d'éléments en pierre (pont, bâtiment...) ou de rénovation énergétique (isolement par l'extérieur) réaliser un diagnostic de présence de chiroptères et maintenir des gîtes favorables
- ➔ Privilégier les plantes favorables aux pollinisateurs sauvages (plantes mellifères)



Nichoirs à hirondelles



Nichoirs à chauve-souris



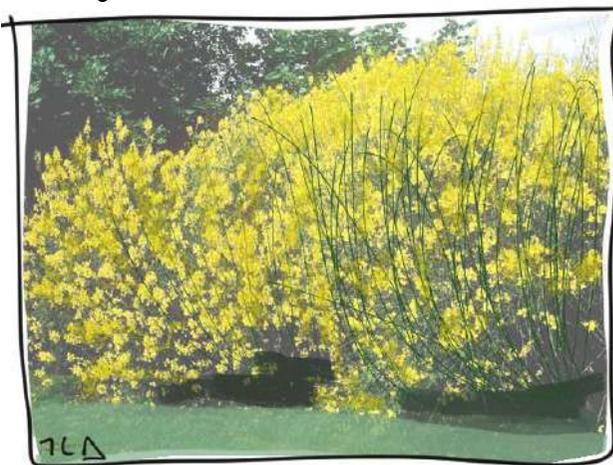
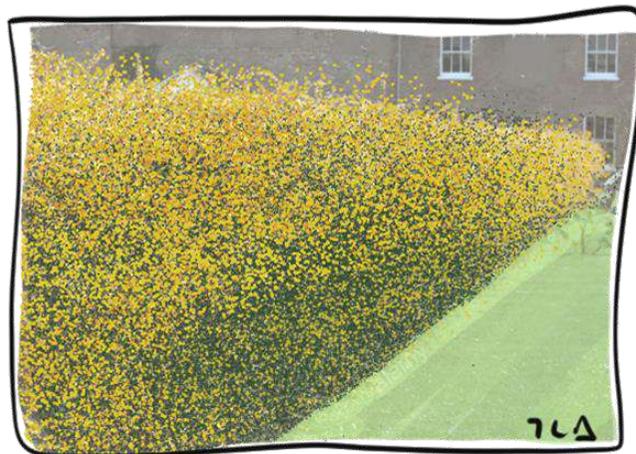


## III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

### Les orientations d'aménagement pour le renforcement du végétal dans les espaces privés

- ➔ Prendre en compte les orientations d'aménagements pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines, lorsque c'est possible et/ou à l'occasion de nouveaux aménagements (aménagement d'un parking, création d'une clôture, conception d'un jardin...) dans les espaces privés.
- ➔ Préserver, conforter et entretenir les talus, ou, s'ils sont en ruine, les reconstruire en réutilisant les pierres laissées sur place. Dans le cas de la construction d'un mur neuf, la pierre appareillée à joints secs ou sans joint sera privilégiée.
- ➔ Prendre en compte l'enjeu des bois, haies, alignements d'arbres, identifiés par la commune pour éviter l'appauvrissement des espaces urbains et de la mosaïque agricole, la banalisation du paysage, dans la gestion et l'évolution des espaces privés.
- ➔ Favoriser la biodiversité en privilégiant l'implantation de haies diversifiées
- ➔ Privilégier le réemploi sur la parcelle des terres issues des décaissements réalisés pour les fondations des constructions, prioritairement sous la forme de talus ou merlons périphériques (max 70cm de hauteur).

*Haies d'ajoncs ou de genêts*





## III.5. Protéger ou renforcer la trame noire

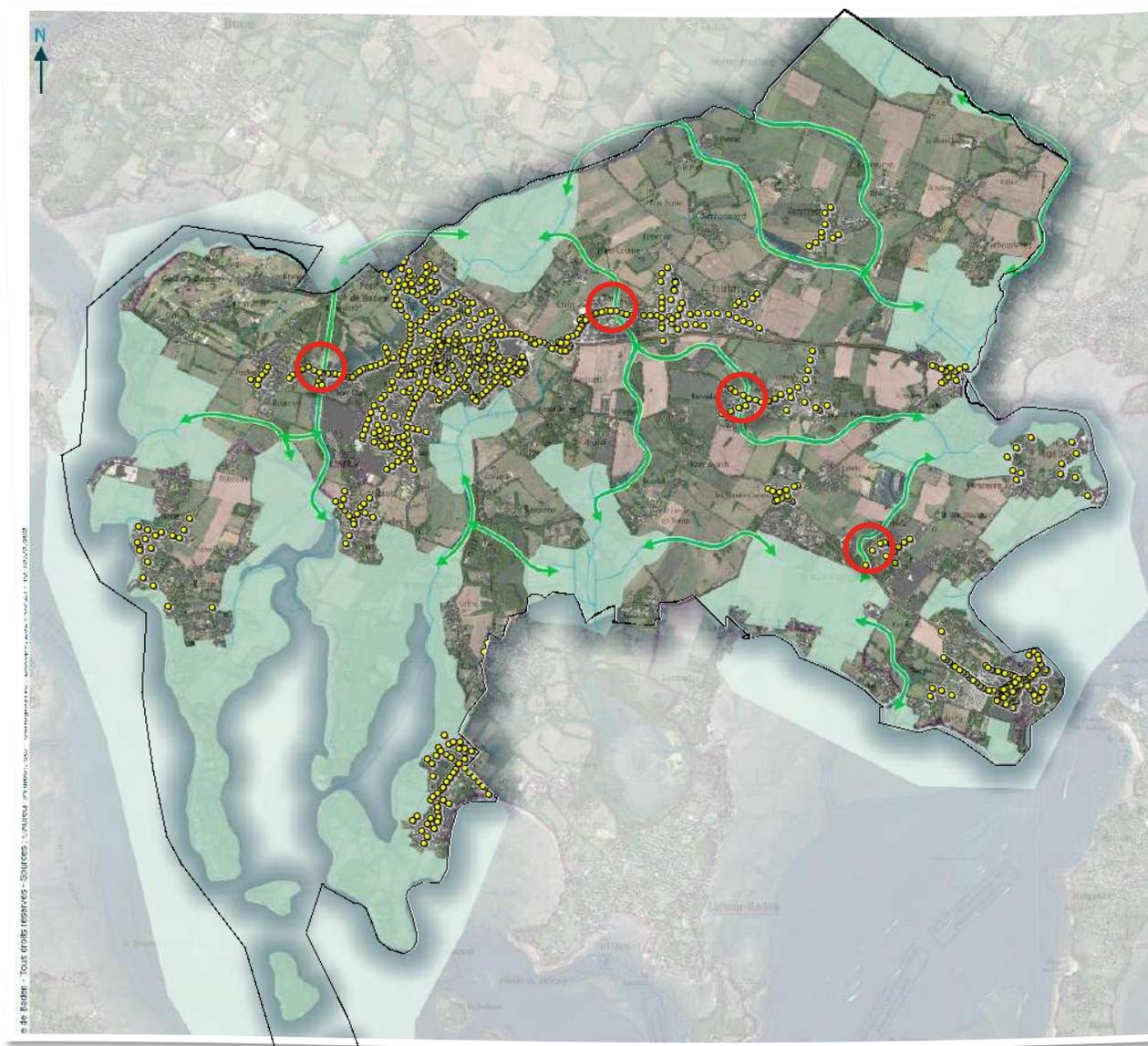
Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes.

En effet, la pollution lumineuse fragmente les continuités écologiques, soit par répulsion (espèces ne pouvant franchir une emprise trop éclairée), soit par absorption (espèces attirées par les points d'éclairage).

La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

*Superposition des points lumineux sur la trame verte et bleue*



● Points lumineux (candélabres)

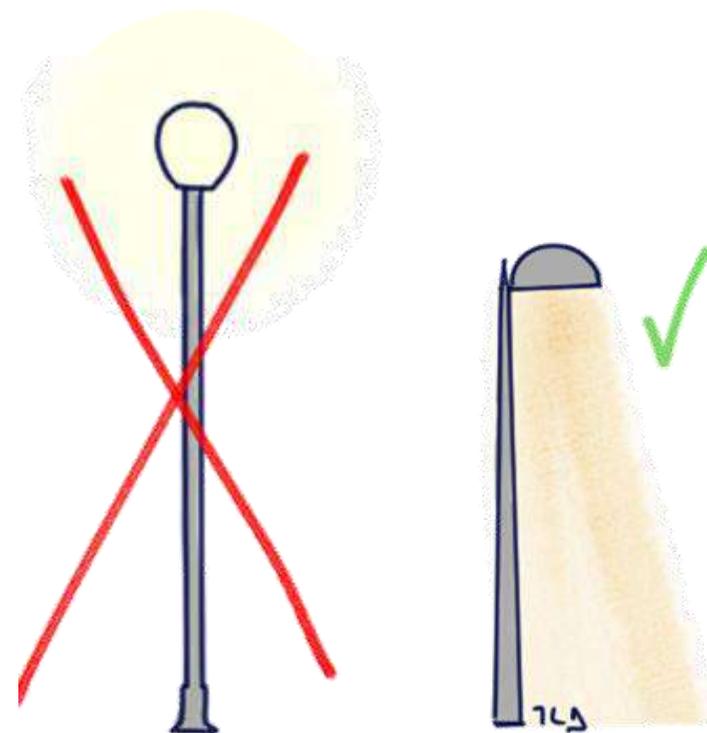
○ Interruptions de la trame noire dans les continuités écologiques identifiées au titre de la trame verte et bleue



## III.5. Protéger ou renforcer la trame noire

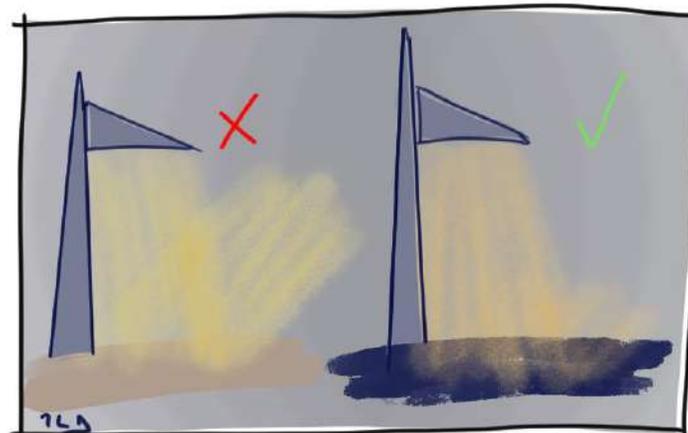
### Exemples de mise en œuvre :

- ➔ Résorber en priorité les ruptures de la trame noire intersectant la trame verte et bleue
- ➔ Privilégier les orientations de lumière vers le sol et des angles de projection limités pour réduire les diffusions inutiles.
- ➔ Privilégier une teinte d'éclairage jaune ou ambrée (spectre orangé).
- ➔ Adapter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage à la fréquence et la nature des usages reçus.
- ➔ Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
- ➔ Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière



Choix d'un candélabre de moindre impact

Choix de revêtement de sol peu réfléchissant





VILLE  
DE  aden

## IV. OAP Thématique Architecture patrimoniale



# IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

## IV.1. Contexte

### Une richesse pour le territoire

Baden compte de nombreux éléments de petit patrimoine. Cette OAP thématique concerne les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ainsi que toute construction non identifiée au règlement graphique mais qui présente des caractéristiques contribuant à témoigner de l'histoire de la commune : tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions.

L'OAP concerne en 1<sup>er</sup> lieu les propriétaires potentiellement amenés à réaliser des travaux de rénovation, d'extension, de transformation de façades, mais aussi ceux projetant de construire dans la proximité immédiate de constructions anciennes. Elle a pour but de les guider et de les aider dans la définition de leur projet.





# IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

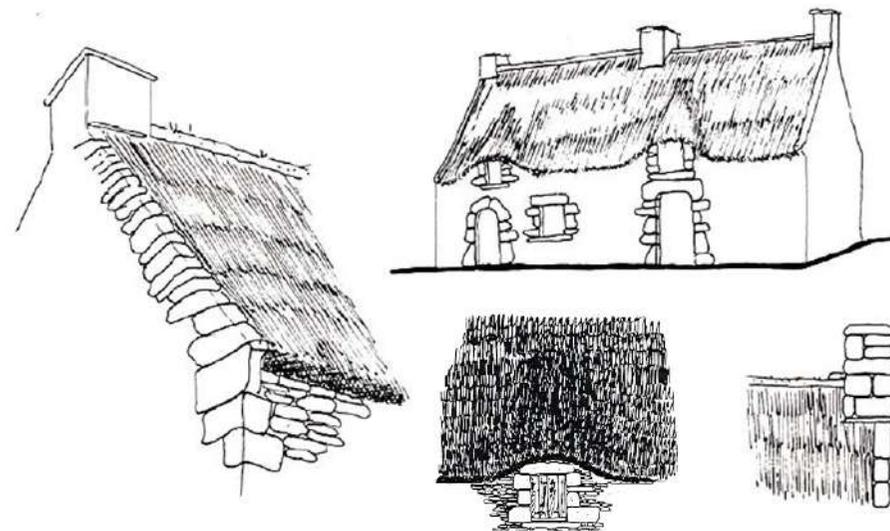
## IV.2. Orientations

Ce petit patrimoine **sera entretenu et ne pourra être démolé** sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité. Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration, de réhabilitation ou de changement de destination de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

Les restaurations de bâti ancien se feront en harmonie avec la construction d'origine.

**Restaurer, c'est respecter.** Avant d'entreprendre la restauration :

- ➡ Prendre son temps :
  - ▶ Pour observer l'environnement du projet
  - ▶ Pour observer la maison, voir les maison de même époque, en état d'origine et même en ruine dans le « Pays ». Elle serviront de modèles.
  - ▶ Pour analyser les besoins et les faire « cadrer » avec la maison à restaurer
  - ▶ Pour établir un plan d'ensemble
- ➡ Conserver tous les matériaux, menuiseries, ferrures, etc...
  - ▶ Pour les réutiliser
  - ▶ Ou pour s'en servir comme modèle



TIEZ BREZ – Maison et Paysages de Bretagne

De façon concrète, afin de lutter contre la banalisation des paysages bâtis, il s'agit d'une part de préserver les composantes propres à chaque typologie et d'autre part de chercher à adapter les interventions sur ce bâti ancien en fonction des caractéristiques de la typologie de la construction : l'ouverture d'une nouvelle fenêtre par exemple ne peut être réalisée de la même façon sur la façade régulière et organisée d'une maison de capitaine, que sur celle plus irrégulière et diversifiée en termes de proportion et d'ouvertures d'une maison de pêcheur.



# IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

## IV.2. Orientations

### 1. Bâtiments anciens existants

#### Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

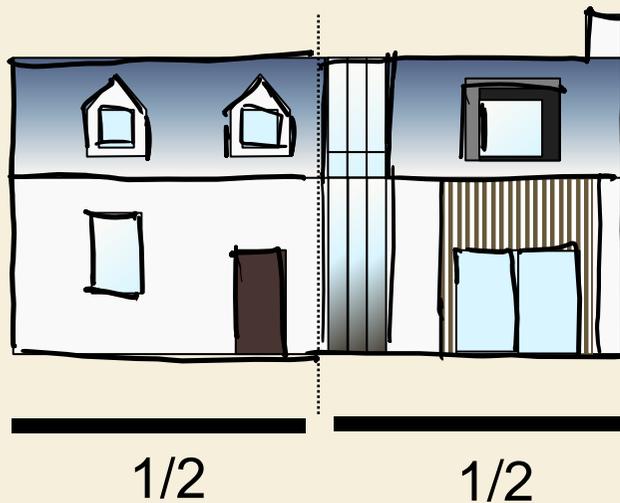
Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

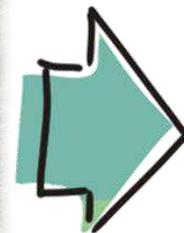
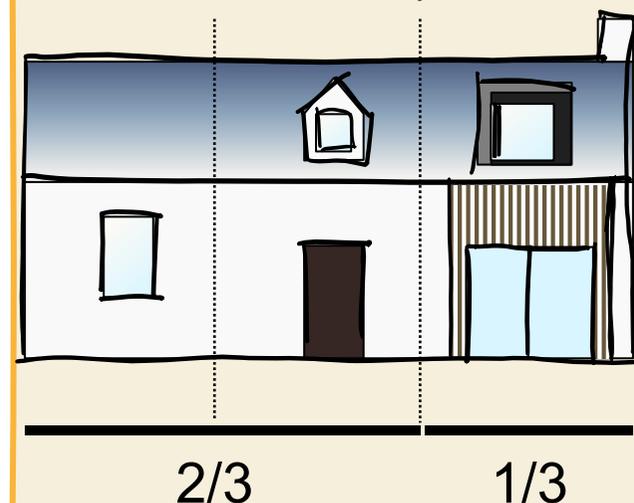
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Enfin, une attention toute particulière est apportée à la présence éventuelle d'hirondelles ou de chauve-souris. Le procédé de restauration est alors adapté à la présence de ces gîtes (ouvertures sous les combles, ...).

Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur la moitié de la façade et de la toiture, et modifiées sur l'autre moitié



Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur 2/3 de la façade et de la toiture, et modifiées sur 1/3



SIMULATION DE RENOVATION



# IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

## IV.2. Orientations

### 1. Bâtiments anciens existants

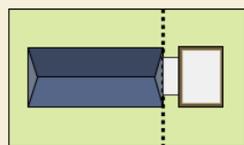
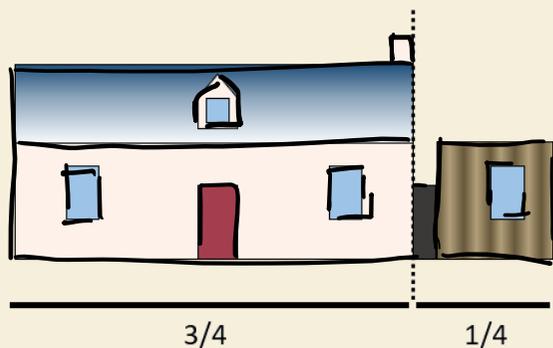
#### Extension et surélévation

Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- ➡ en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)
- ➡ ou dans des matériaux différents de manière à ce que l'extension ou la surélévation constitue une entité distincte mais complémentaire de la construction existante.

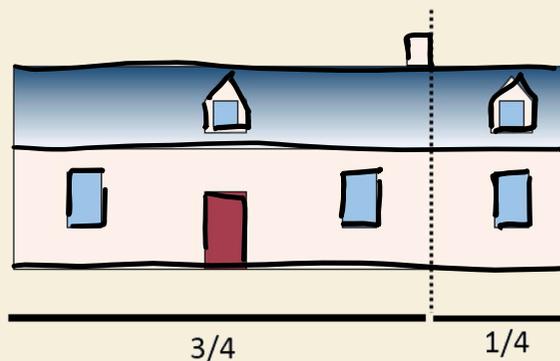
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1



Extension réalisée en rupture du bâtiment initial pour marquer la différence de traitement (toit terrasse, bardage bois), en continuité partielle du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

Exemple d'extension n°2 :



Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol



## IV.2. Orientations

### 2. Constructions neuves

#### Règle générale

Là encore, il est important de rechercher la cohérence avec les constructions voisines et l'architecture de référence locale : toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales avoisinantes. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise ou chaume, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Dans les zones bâties à forte densité, il est important de rechercher la cohérence avec les constructions voisines immédiates, par le respect de la continuité et l'insertion dans le tissu bâti existant. Aussi les nouvelles constructions devront se fondre dans l'existant pour le compléter et en renforcer l'homogénéité.

Dans les zones bâties densité moyenne, la cohérence avec le tissu ancien environnant sera également à prendre en compte (en général, le faîtage du volume principal parallèle ou perpendiculaire sera aux limites séparatives. Le regroupement et la continuité seront à renforcer.

Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la commune. Les pastiches d'architecture régionale (maisons normandes, maisons basques, chalets de montagne, ...) sont formellement interdits.





# IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

## IV.2. Orientations

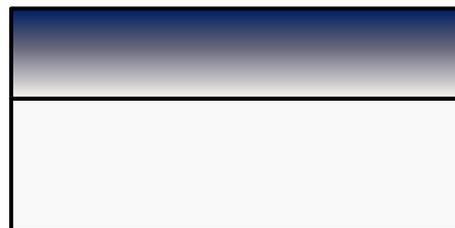
### 2. Constructions neuves

#### Volumétrie

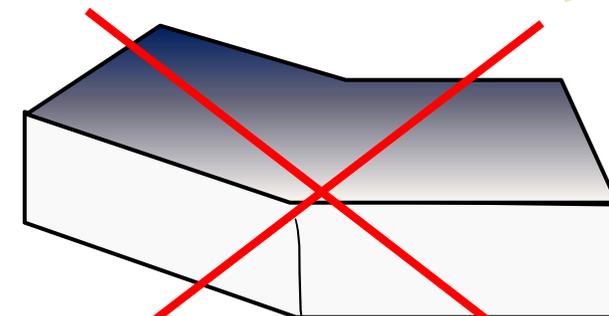
Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...).

#### Ouvertures et ouvrages en saillie

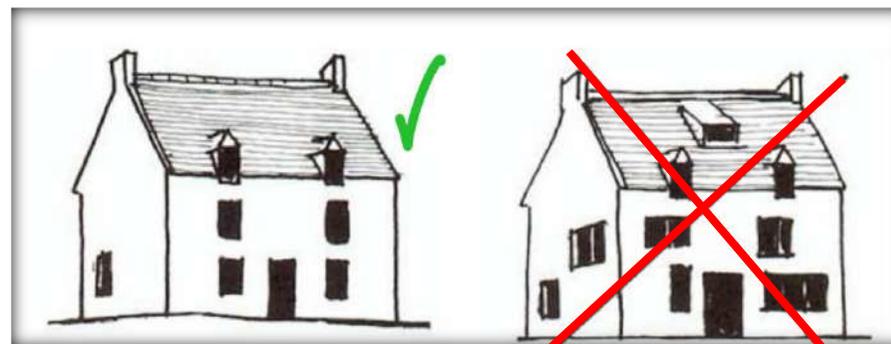
Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales. Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.



*Edifier des volumes simples et lisibles*



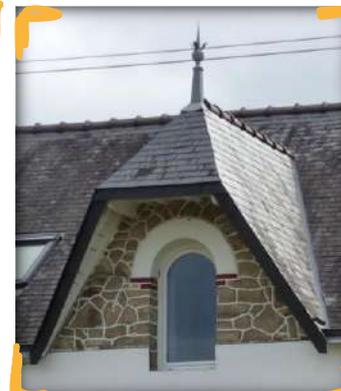
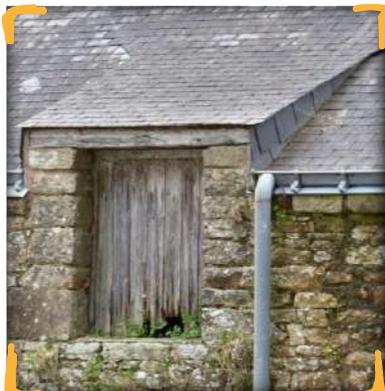
*Eviter les décrochements de pignons et murs biais*



*Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)*

*Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques*

*S'inspirer du dessin des lucarnes locales*





## IV.2. Orientations

### 3. Rénovations et constructions neuves

#### Matériaux et couleurs

Le matériau utilisé **pour les couvertures** aura l'aspect de l'ardoise ou du chaume. Le zinc pourra être utilisé en proportion minoritaire. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés (encastrés) à la couverture. Ces éléments ne devront pas être disposés comme des objets ne rentrant pas dans la composition des façades. La structure et les fonds des panneaux seront de teinte noire (aspect brillant à proscrire). On privilégiera une couverture totale du pan de toiture du volume principal ou sur un volume secondaire ou annexe.

**Concernant les façades et pignons**, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les maçonneries en pierres apparentes seront jointoyées de manière traditionnelle (mortier formulé sur chantier, à base de chaux naturelle et de sable locaux, d'une couleur proche de celle de la pierre. Les enduits seront de teinte neutre : blanc, blanc cassé, ton pierre ..., avec une finition talochée et homogène, sans bandeau décoratif contrasté ni baguette d'angle visible.

L'utilisation de bardage bois est autorisée : privilégier la pose verticale à laisser griser naturellement, ne nécessitant pas d'entretien et s'harmonisant avec la patine de la pierre. En cas de bardage en zinc ou en bois brûlé, celui-ci ne pourra être utilisé qu'en proportion minoritaire des façades de la construction.

Les menuiseries et les portes d'entrée et de garage auront une même couleur dans une teinte soutenue. Elles seront idéalement réalisées en aluminium ou en bois. Le bardage ardoise ou PVC des pignons et souches de cheminées est interdit.

Par ailleurs, dans le cadre des rénovations de constructions, le maintien d'autres aspects pré-existants que ceux listés dans cette page sera possible (exemple : toiture en tuile pré-existante).



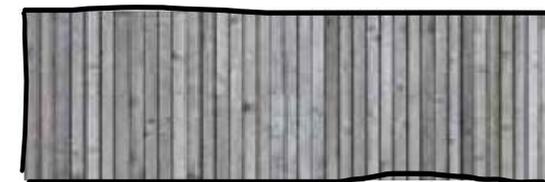
VOLUME EN TON  
CLAIR, NEUTRE



CHAUME



ZINC & ARDOISE



BOIS DELAVÉ



BOIS BRÛLÉ



GRANIT LOCAL



VILLE  
DE  aden

## V. OAP Thématique Patrimoine mégalithique



## 1. Protection de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E)

La candidature des mégalithes de Carnac et des rives du Morbihan à l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO couvre 27 communes dont la commune de Baden. Tous les Biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO doivent mettre en œuvre un ensemble de mesures visant à protéger et gérer les périmètres du Bien assurant ainsi un maintien ou une amélioration dans le temps de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) y compris les conditions d'intégrité et/ou d'authenticité. Ainsi, l'ensemble des mesures proposées répond à cet objectif de protection et valorisation.

Certains sites mégalithiques sont déjà protégés par un classement ou une inscription au titre des Monuments Historiques. Les aménagements des abords requièrent alors une autorisation préalable soumise à l'avis de l'Architecte de France. D'autres peuvent être protégés au titre en tant que patrimoine mégalithique protégé en tant que paysage, monument et/ou site à protéger, à conserver ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel et historique (151-19 du CU).

## 2. Objectifs et démarche d'aménagement des sites mégalithiques

Les sites faisant l'objet d'une réflexion sur leur aménagement doivent inscrire dans l'objectif de protection de la V.U.E. Cette OAP vient compléter les protections réglementaires existantes par l'application de certains concepts visant à davantage protéger l'intégrité des sites et leur paysage en matière d'aménagement ou en fixant des intentions d'aménagement par site.

Pour tous les aménagements de sites mégalithiques ayant pour conséquence l'implantation de mobilier (potelet, ganivelles, signalétique ...), il sera nécessaire de :

- prévoir une étude préalable quelque soit le niveau de protection du site. Elle sera réalisée, de préférence par un paysagiste, en lien étroit avec les services de l'Etat compétents, ainsi que les élus et les personnels techniques de la commune.

Dès le démarrage de l'étude, il est impératif :

- De constituer un groupe de travail avec l'ensemble des personnes ressources ;
- De prendre connaissance des objectifs d'inscription au Patrimoine mondial afin de concourir à la protection de la V.U.E ;
- De rassembler la documentation actuellement disponible ;
- De réaliser avec les services de l'Etat, un travail de repérage et d'identification complémentaire des vestiges en place, afin de déterminer le plus précisément possible l'espace propre, à protéger autour de chaque monument, ainsi que l'espace de respiration à mettre en place. Sur certains sites, un premier travail d'entretien et coupe d'une végétation envahissante en lien avec les propriétaires et gestionnaires (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) de site pourra être réalisé dans cette perspective. Ces opérations préalables doivent faire l'objet d'une autorisation administrative préalable en accord avec les services de l'Etat ;
- De s'assurer des aménagements autorisés par le PLU
- De faire un état des propriétés foncières.



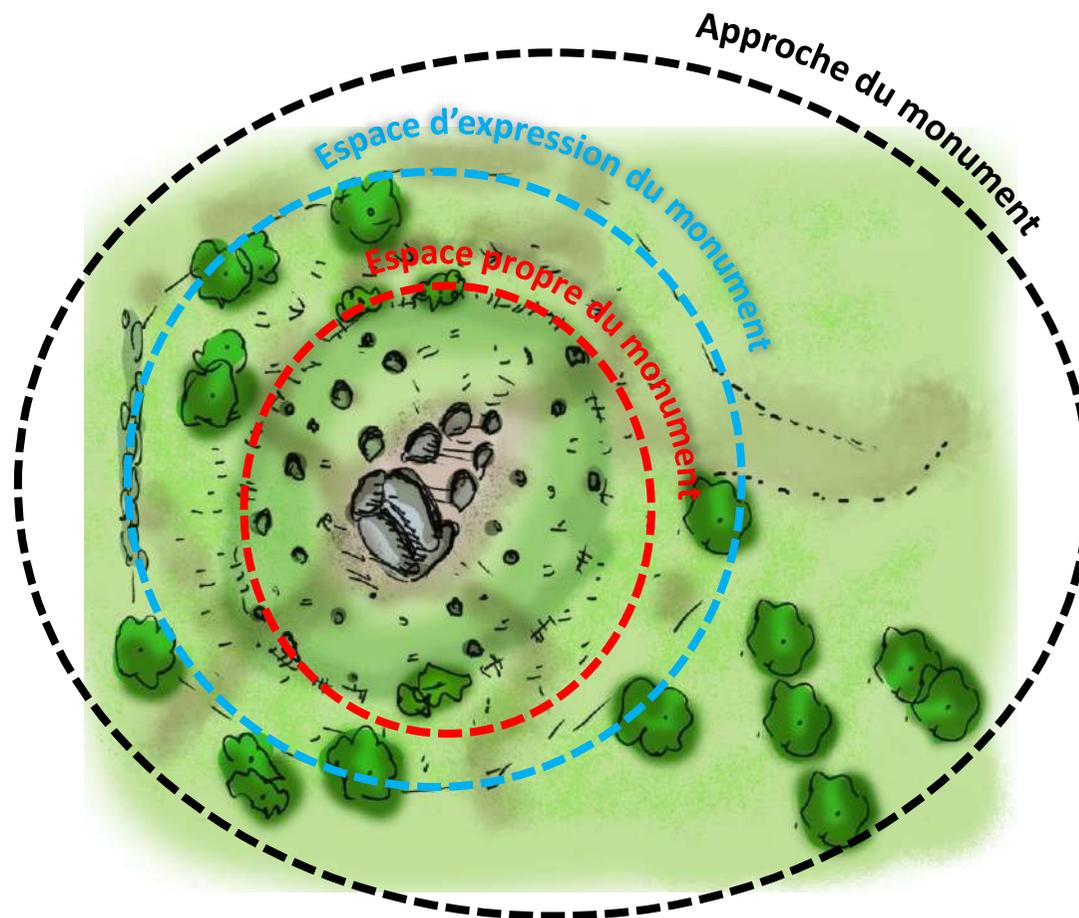
# V. OAP thématique « Patrimoine mégalithique »



Trois notions devront apparaître dans l'étude d'aménagement afin de sortir d'une conception trop souvent restreinte aux seuls vestiges visibles :

- ➔ **Prendre en compte l'espace propre des monuments** : l'espace des vestiges visibles ET invisibles (tumulus, blocs épars, liens entre plusieurs monuments...), avec Repérage archéologique à prévoir pour préciser l'emprise effective de certains vestiges, pouvant nécessiter des opérations de nettoyage de la végétation en place, en lien avec les équipes scientifiques.
- ➔ **Prendre en compte l'espace d'expression des monuments** : l'espace de respiration nécessaire à la compréhension des monuments en leurs lieux (vestiges et structures d'appui paysagères) > Espaces de recul à MENAGER plus qu'aménager, pour assurer la compréhension des vestiges en relation avec la morpho-géographie
- ➔ **Prendre en compte l'approche des monuments** : L'ESPACE-TEMPS de la mise en condition de découverte sensible des monuments en leurs lieux par les visiteurs > Favoriser la découverte sensible des monuments par la mise à distance de tout élément signifiant et leur inscription dans des parcours de découverte permettant de mettre plusieurs monuments en relation entre eux et avec le territoire qui les accueille («sentiers des mégalithes»).

Schéma de principe sur la prise en compte des différents espaces dans la réflexion sur l'aménagement du site



C.Martin- Paysages de Mégalithes



## 3. Fréquentation et dégradation : anticiper, observer et s'adapter

Chaque monument est soumis à des pressions extérieures différentes, que ce soit en termes d'environnement ou de fréquentation.

### ➤ Vis-à-vis de la fréquentation :

- de manière générale, les dispositifs de dissuasion sont à privilégier plutôt que d'interdiction, par exemple par une adaptation de la gestion de la végétation ou la mise à distance des cheminements.

- Si, notamment pour des raisons de préservation de la végétation ou de sécurité, la mise en place de dispositifs de clôtures s'avère nécessaire sur certains sites, ces dernières devront être installées le plus en retrait du monument afin de permettre la conservation et la lisibilité de son espace d'expression.

### ➤ Vis-à-vis de l'agriculture :

l'élargissement des périmètres de mise à distance pourront faire l'objet de nouvelles négociations, si cela s'avère nécessaire pour la bonne conservation et lecture de l'intégrité du site.

### ➤ Vis-à-vis de la végétation et de la biodiversité des lieux :

les principales préconisations visent à dégager les monuments actuellement peu perceptibles, tout en s'appuyant sur une gestion de l'environnement naturel. Le maintien de la biodiversité sera également recherché.

- Chaque proposition sera donc à évaluer et préciser en concertation avec l'équipe scientifique, et en accord avec la présence de document de gestion en matière d'environnement existant (plan de gestion DOCOB ...) et leurs gestionnaires (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) .

- Par ailleurs, la présence d'une végétation basse d'intérêt (landes, fourrés) permettant la mise à distance du monument de la fréquentation devra être prise en compte selon les problématiques de chaque site.

### ➤ Vis-à-vis de l'état des propriétés foncières :

public ou privé. L'intervention sur des propriétés privées nécessitera préalablement de formaliser un accord avec le propriétaire sous forme de convention, par exemple.

## 4. Dispositifs d'accueil et d'information du public : adapter une vision globale à l'échelle du territoire

Pour s'accorder pleinement au caractère exceptionnel du patrimoine mégalithique, qu'il s'agit ici de mettre en valeur, il apparaît primordial de favoriser une découverte **des sites la plus libre et sensible possible**. Afin de préserver la lisibilité de l'espace d'expression des monuments et permettre l'émotion paysagère, **il est très important de ne pas surcharger les sites mégalithiques d'éléments dont la présence signifiante brouille la perception de l'espace**. C'est pourquoi toute implantation d'éléments de mobilier ou d'éventuels supports d'information doit faire l'objet d'une attention toute particulière et se situer le plus en retrait possible.

Leur implantation et leur aspect devront être validés notamment par les services de l'Etat (DRAC) en accord avec les gestionnaires des sites (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) . Les plans proposés devront permettre de bien visualiser l'implantation des panneaux dans leur environnement.



VILLE DE  aden

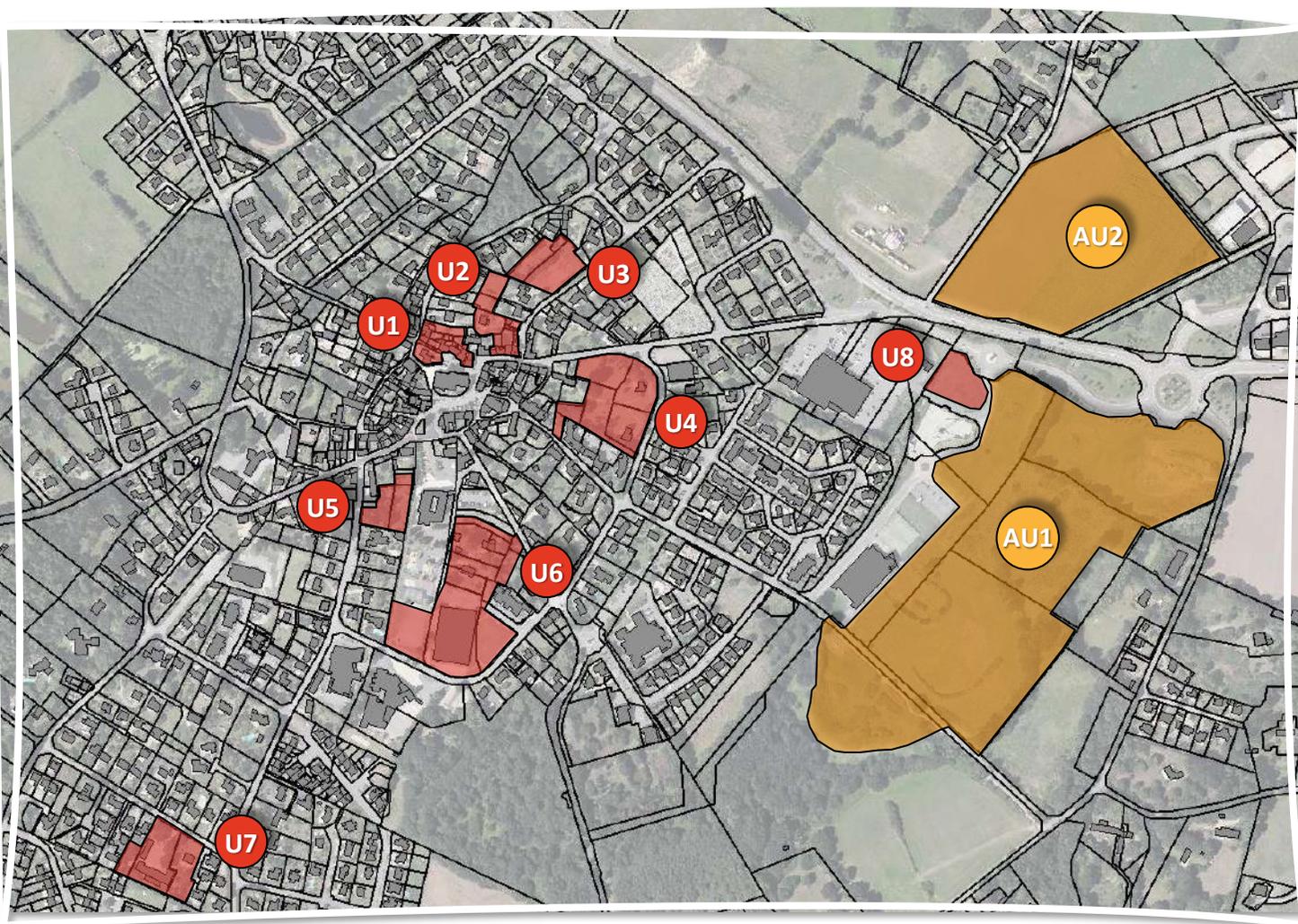
## VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



# VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



## Centre-ville



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U1** OAP n°1 – 0,24ha
- U2** OAP n°2 – 0,29ha
- U3** OAP n°3 – 0,30ha
- U4** OAP n°4 – 0,85ha
- U5** OAP n°5 – 0,25ha
- U6** OAP n°6 – 1,57ha
- U7** OAP n°7 – 0,54ha
- U8** OAP n°8 – 0,31ha

Zones AU couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- AU1** OAP n°21 – 10,29ha
- AU2** OAP n°22 – 4,43ha



## VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles

Mériadec



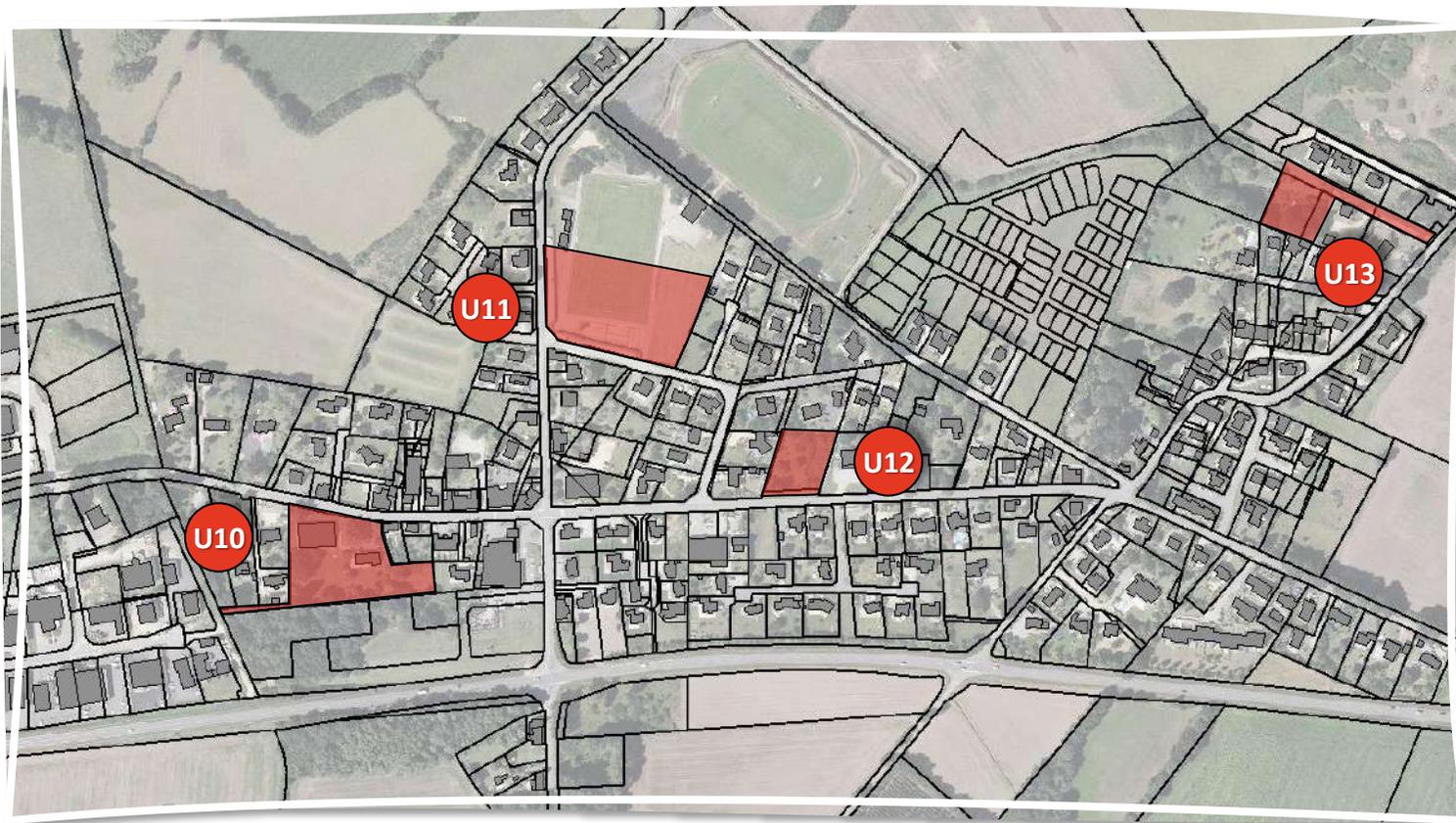
Zone U couverte par une OAP sectorielle, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

**U9** OAP n°9 – 0,29ha



## VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles

Toulbroc he/Tourlarec



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U10** OAP n°10 – 0,67ha
- U11** OAP n°11 – 0,89ha
- U12** OAP n°12 – 0,22ha
- U13** OAP n°13 – 0,32ha



# VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



Mané Kerplouz (comprenant Kervadail et Bréafort)



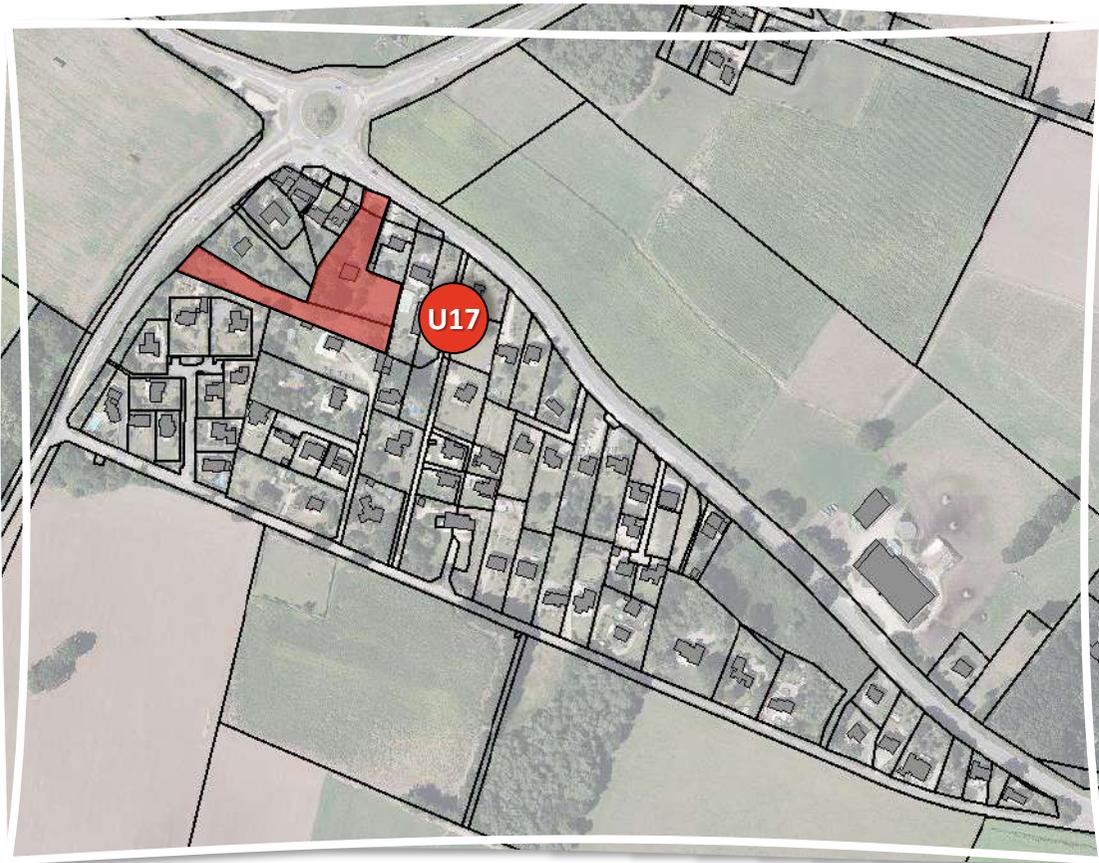
Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U14** OAP n°14 – 0,24ha
- U15** OAP n°15 – 0,48ha
- U16** OAP n°16 – 0,33ha



## VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles

Mané Ormand



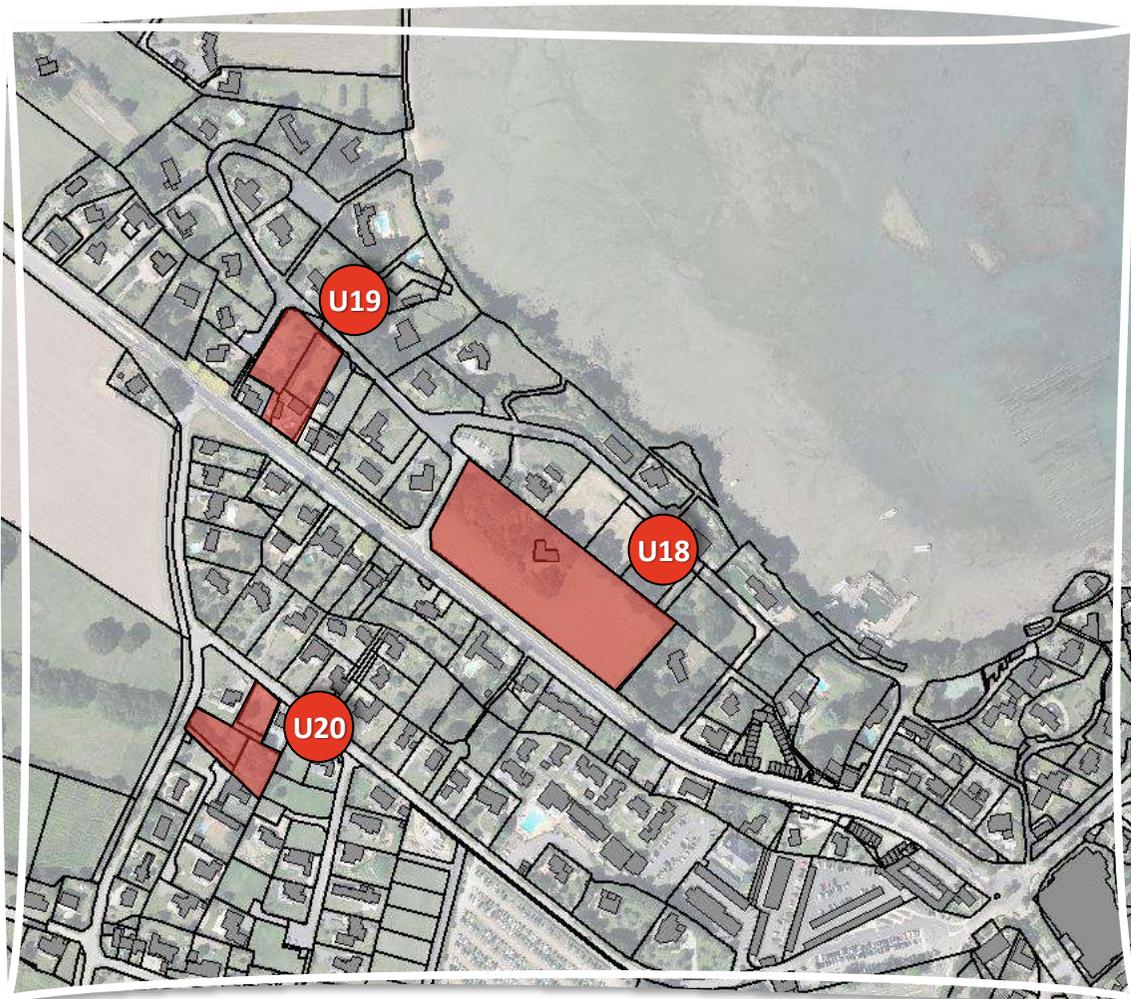
Zone U couverte par une OAP sectorielle, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

**U17** OAP n°17 – 0,59ha



## VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles

Port-Blanc / Mané Moustran



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

-  OAP n°18 – 1,11ha
-  OAP n°19 – 0,31ha
-  OAP n°20 – 0,24ha



# VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles

## Port-Blanc / Mané Moustran



Zones N couvertes par des OAP sectorielles, à vocation de protection et mise en valeur du patrimoine mégalithique :

- N1** OAP n°23 – Valorisation de la découverte des paysages mégalithiques par les sentiers et une station de lecture
- N2** OAP n°24 – Dolmen de Mané Venguen
- N3** OAP n°25 – Dolmen de La Grotte



VILLE DE  aden

## VII. Les OAP sectorielles



### Introduction

**Au sein des périmètres d'OAP sectorielles**, en complément des orientations contenues dans les pages suivantes et opposables dans un rapport de compatibilité sont également opposables à toute autorisation d'urbanisme :

- ▶ **les OAP thématiques**, exposées en pages 10 à 73 du présent document, opposables dans un rapport de compatibilité
- ▶ **le règlement littéral, le règlement graphique et ses annexes** (plan des prescriptions, de l'archéologie, des emplacements réservés), opposables dans un rapport de compatibilité



## Légende générale

### Topographie :



Sens de la pente : c'est une donnée d'information sans caractère prescriptif qui donne une indication quant-à la topographie, afin de faciliter l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

### Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.

 Voie principale à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit disposer d'un gabarit adapté aux usages qu'elle supportera

 Voie secondaire autorisée : son dimensionnement pourra être moindre que celui de la voie principale, sans pouvoir être inférieur à 3,50m

 Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.

 Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

### Accès et sorties :

 Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).

 Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge

 Sortie obligatoire : sortie véhicule imposée pour la zone. Sa mobilisation est obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.

 Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.

 Accès piéton uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)

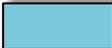
 Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit

 Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.



## Légende générale

### **Paysage et environnement :**

-  Zone humide présente aux abords du périmètre de l'OAP : lorsqu'un périmètre d'OAP borde une zone humide, l'aménagement de la zone devra préserver ladite zone humide et son alimentation en eau. Une frange végétalisée sera ainsi créée aux abords de cette zone humide, dans le périmètre de l'OAP.
  
-  Talus ou mur de pierre existant à préserver : il s'agit d'un talus ou mur en pierre préexistant à conserver, entretenir, et restaurer le cas échéant.
  
-  Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif. Une bande de 8m mesurée depuis l'axe de la haie sera préservé de toute construction.
  
-  Haie bocagère à créer : il s'agit de haies à planter par l'aménageur, ayant pour objectif de gérer la transition paysagère entre 2 secteurs. Ces haies seront constituées d'essence locales traditionnelles, et pourront comprendre des strates arborées et arbustives.
  
-  Continuité écologique à préserver : l'implantation des constructions, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des cheminements et accès ne doit pas remettre en cause sa pérennité.
  
-  Arbre remarquable à protéger : il s'agit d'un arbre présentant un intérêt patrimonial, paysager ou pour la biodiversité (cavités). Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.
  
-  Traversée de haie autorisée : il s'agit d'un point autorisant la traversée d'une haie, avec le moins d'impact possible sur la haie (suppression du minimum d'arbres, gabarit du percement limité au plus juste).
  
-  Boisement à préserver : il s'agit d'un boisement présentant un fort intérêt. Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.
  
-  Élément de petit patrimoine à valoriser : il s'agit de réaliser un aménagement (placette, espace vert) donnant à voir cet élément de petit patrimoine, permettant sa mise en valeur et sa préservation.
  
-  Filtre paysager à créer : d'un dimensionnement variable, ce filtre constitue un espace vert ou arboré pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, des liaisons douces, ... La frange peut jouer différents rôles : transition avec un bâtiment ou un quartier, protection d'une zone humide, ... et prendre plusieurs formes (espace vert, haie bocagère, alignement d'arbres, treilles végétalisées, ...)



## Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère

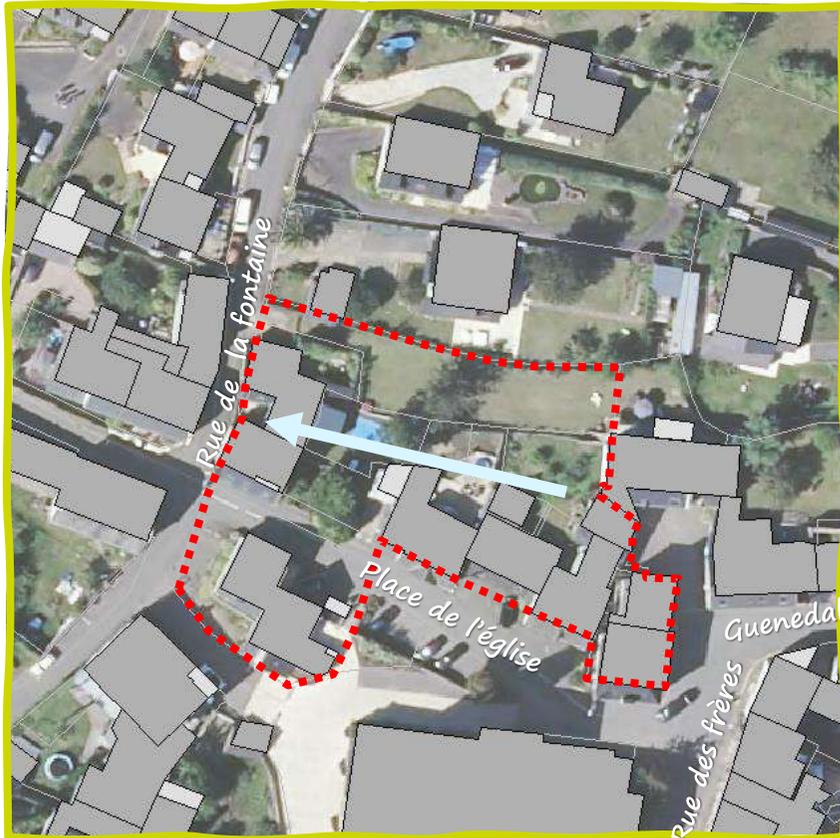
NOM COMMUN	NOM LATIN
AJONC D'EUROPE	ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL	SORBUS TORMINALIS
ARGOUSIER	HIPPOPHAE RHAMNOIDES
AULNE GLUTINEUX	ALNUS GLUTINOSA
BOULEAU PUBESCENT	BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX	BETULA PENDULA
BOURDAINE	RHAMNUS FRANGULA
BUIS	BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME	CARPINUS BETULUS
CHATAIGNIER	CASTANEA SATIVA
CHENE CHEVELU	QUERCUS CERRIS
CHENE PEDONCULE	QUERCUS ROBUR
CHENE SESSILE	QUERCUS PETRAEA
CHENE TAUZIN	QUERCUS PYRENAICA
CORMIER	SORBUS DOMESTICA
ERABLE CHAMPETRE	ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE	EUONYMUS EUROPAEUS
HETRE	FAGUS SYLVATICA
HOUX	ILEX AQUIFOLIUM

NOM COMMUN	NOM LATIN
IF	TAXUS BACCATA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NOISETIER SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
POIRIER A FEUILLE EN CŒUR	PYRUS CORDATA
POIRIER SAUVAGE	PYRUS PYRATER
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE BLANC	SALIX ALBA
SAULE DES VANNIERS	SALIX VIMINALIS
SAULE MARSULT	SALIX CAPREA
SAULE OSIER	SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX	SALIX ATROCINEREA
SORBIER DES OISELEURS	SORBUS AUCUPARIA
SUREAU NOIR	SAMBUCUS NIGRA
TILLEUL A PETITES FEUILLES	TILIA CORDATA
TREMBLE	POPULUS TREMULA
TROENE SAUVAGE	LIGUSTRUM VULGARE
VIORNE OBIER	VIBURNUM OPULUS





## OAP n°1



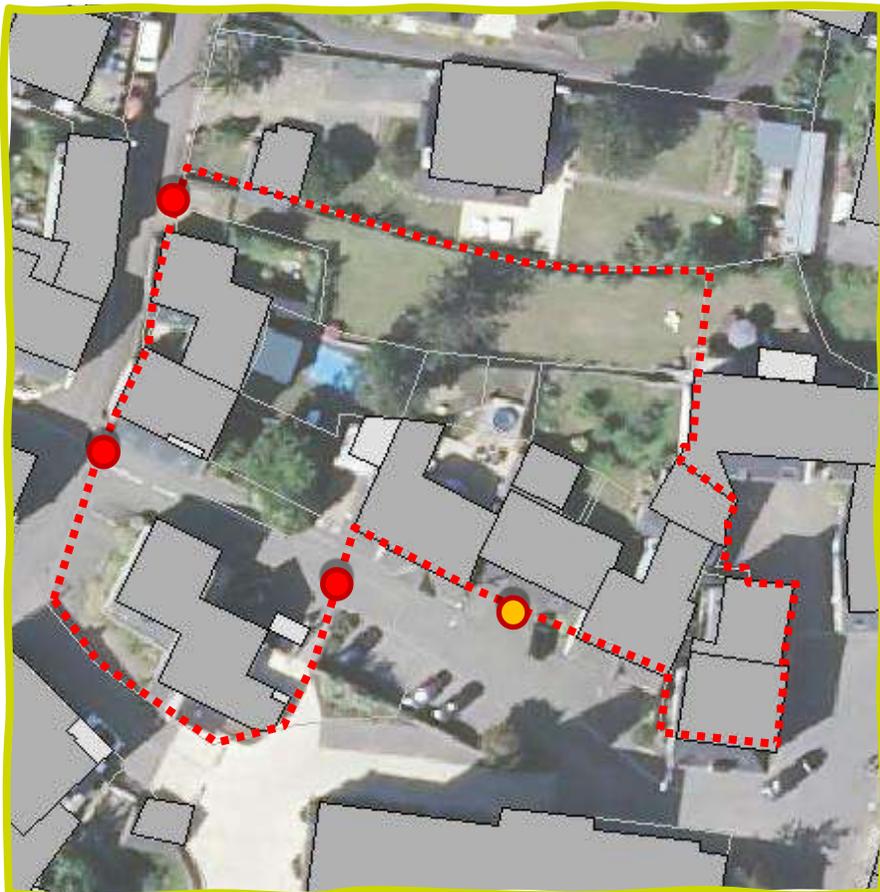
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé au cœur de la centralité, au Nord de l'Eglise, comprenant de nombreux bâtiments
- ▶ Fort dénivelé
- ▶ Enjeux : Renouvellement urbain et densification de ce secteur, diversification des fonctions urbaines, qualité urbaine et patrimoniale de l'opération attendue.





## OAP n°1



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Plusieurs accès sont imposés, et d'autres sont autorisés en complément.
- ▶ Le projet visera la création d'un alignement du bâti sur la place de l'Eglise. Les bâtiments préexistants pourront être démolis. Les nouveaux bâtiments respecteront les règles édictées dans la rubrique « Construction neuve » de l'OAP thématique Architecture patrimoniale ».

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité de 40 à 50 logts/ha
- ➔ Logements collectifs et ou intermédiaires imposés en proportion majoritaire, logements individuels groupés sous forme de maison de ville autorisés
- ➔ Une diversité des types de logements est attendue, du T2 au T5 et+
- ➔ Gabarits diversifiés, pouvant atteindre le R+2+attique.

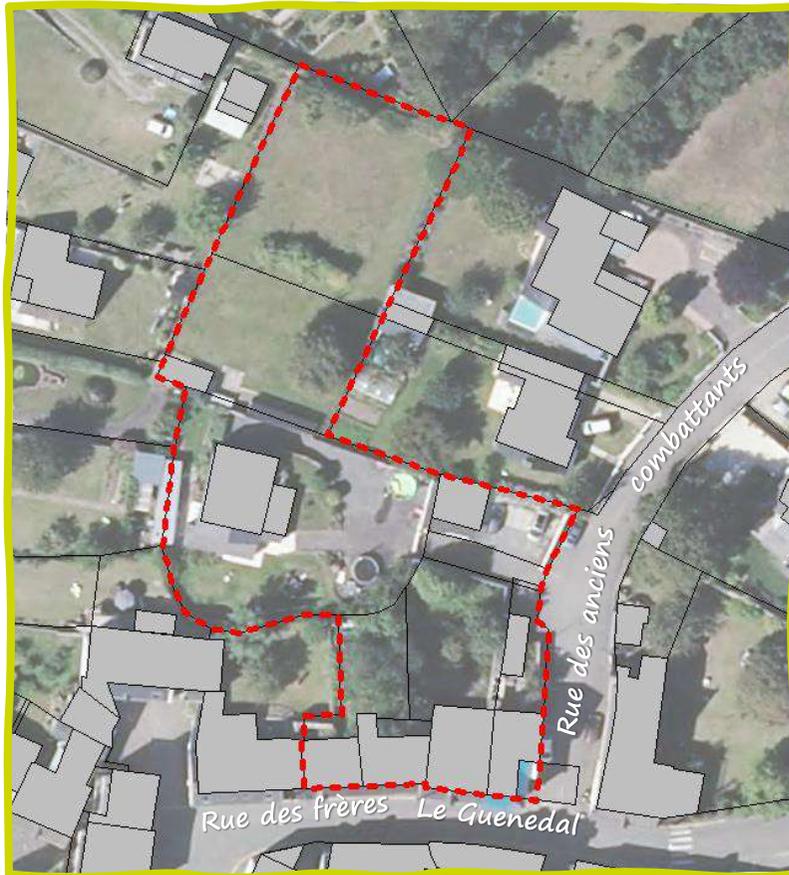
Des surfaces d'activités devront être créées en RDC (minimum 100m<sup>2</sup>).

### Déplacements doux :

- ▶ L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants. Un bouclage en cheminement doux devra être réalisé au sein de l'opération.



## OAP n°2



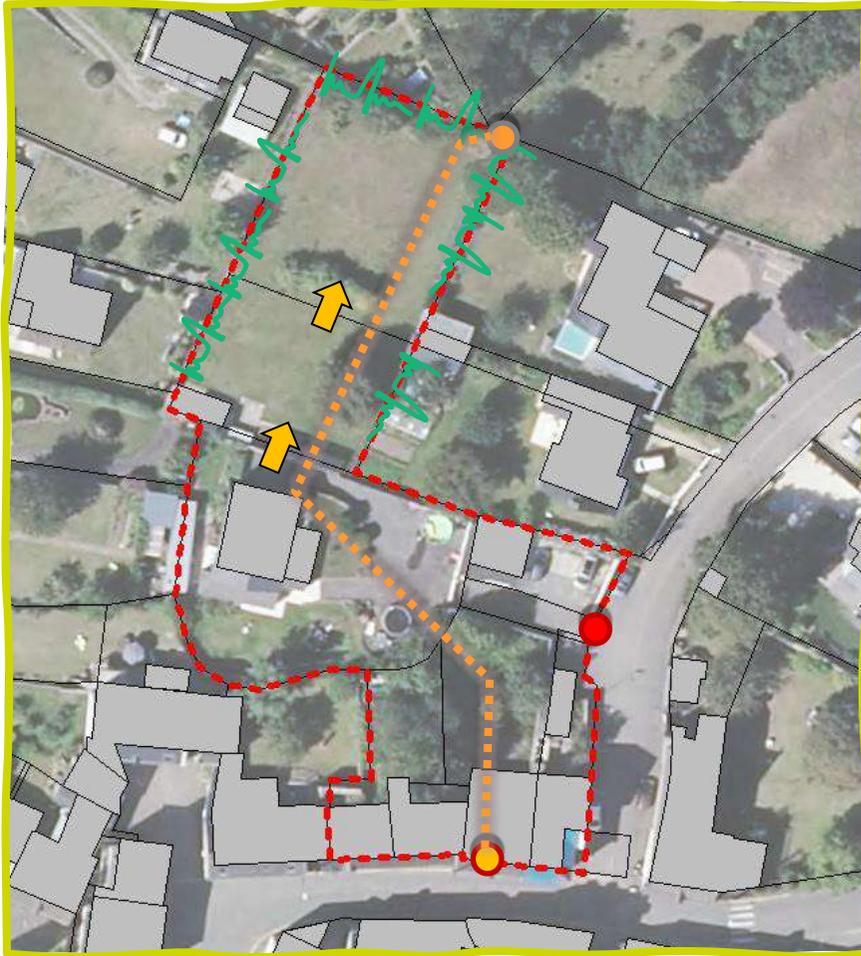
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé au Nord-Est de l'Église, comprenant du bâti ancien et du bâti sinistré, un pavillon résidentiel, et un fond de jardin
- ▶ Enjeux : Renouvellement urbain et densification de ce secteur, diversification des fonctions urbaines, requalification de voirie, qualité urbaine et patrimoniale de l'opération attendue, convivialité de l'espace (semi) public.





## OAP n°2



### Aménagement :

- ▶ L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 accès est imposé rue des anciens combattants, et un autre est autorisé rue des frères Le Guenedal
- ▶ Les bâtiments préexistants pourront être démolis. Les nouveaux bâtiments respecteront les règles édictées dans la rubrique « Construction neuve » de l'OAP thématique Architecture patrimoniale ».
- ▶ Un espace de convivialité à caractère public sera intégré à l'opération (place, jardin, ...)
- ▶ Un filtre paysager est à créer en rive de la partie Nord du périmètre

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

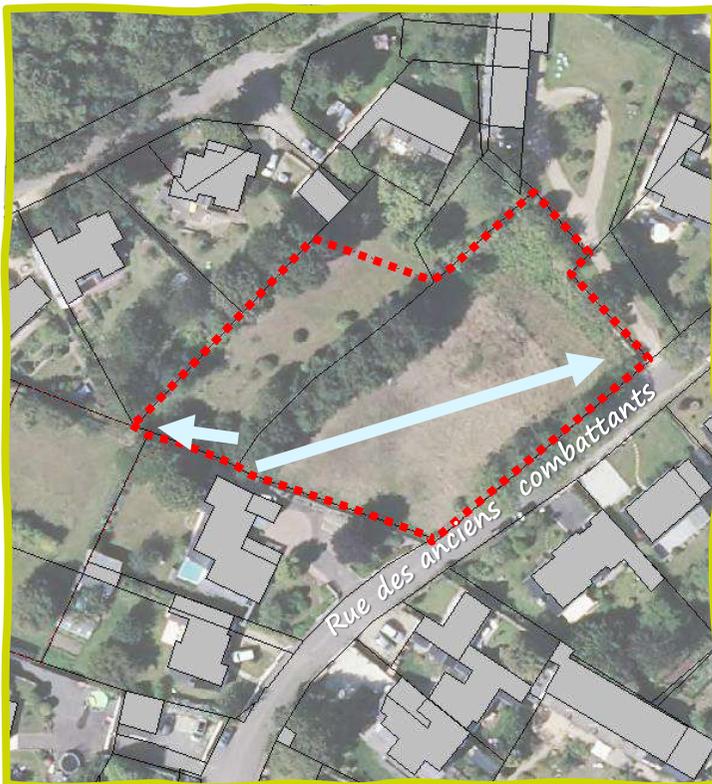
- ➔ Densité de 30 à 40 logts/ha
  - ➔ Gabarits diversifiés, dégressifs à mesure de l'éloignement de la rue des frères Guénédal
- Des surfaces d'activités devront être créées en RDC des bâtiments qui seront édifiés rue des Frères Guenedal, sans obligation d'occuper l'ensemble de la surface des RDC.

### Déplacements doux :

- ▶ Connexion piétonne au Nord-Est avec l'OAP 3? oui
- ▶ Un cheminement doux est à réaliser en rive Sud du périmètre, le long de la rue des frères Guénédal



## OAP n°3



### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur composé pour partie de prairies et pour partie de fonds de jardins
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée dans un secteur à dominante résidentielle, désenclavement des fonds de jardins





## OAP n°3



### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches, la tranche 1 devant l'être avant la tranche 2.
- ▶ 1 accès est imposé, et un autre autorisé, rue des anciens combattants.
- ▶ Les haies bocagères identifiées, ainsi que le talus, devront être préservés. Une haie bocagère est à créer en complément en parallèle du talus.
- ▶ 3 arbres à cavités sont identifiés au sein de la haie. Ils présentent un intérêt fort pour la biodiversité et seront impérativement préservés lors de l'aménagement de l'accès entre T1 et T2.

### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité de 40 logts/ha en tranche 1, 20 logts/ha en tranche 2
- ➔ Diversité de typologie attendue : logements collectifs ou intermédiaires obligatoires en tranche 1 en proportion majoritaire, logements individuels en proportion majoritaire en tranche 2.

### **Déplacements doux :**

- ▶ Une connexion piétonne devra être réalisée au Sud-Ouest avec l'OAP 2. L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



## OAP n°4



### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur de parc privé très visible situé en entrée de ville, comprenant deux pavillons
- ▶ Enjeu : Densification permettant de préserver les cônes de vue et les arbres remarquables.





## OAP n°4



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 accès est imposé rue du Gréo, et un autre est autorisé en complément rue du Poulic.
- ▶ Le mur de pierre présent en rive Nord le long de la rue des frères Le Guenedal sera préservé et entretenu. Il devra être percé en un point pour permettre une connexion piétonne de la zone.
- ▶ Le mur de pierre présent à l'Ouest du périmètre sera également préservé et entretenu.
- ▶ Les haies bocagères et arbres remarquables identifiés seront préservés.

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité globale de 30 logts/ha, que les logements pré-existants soient maintenus ou démolis
- ➔ Diversité de typologie attendue : logements collectifs ou intermédiaires obligatoires, logements individuels possibles en proportion minoritaire

### Déplacements doux :

- ▶ L'opération comprendra un maillage de cheminements doux prioritairement réalisés dans le cadre d'itinéraires dédiés (en site propre), et à défaut par des voiries partagées. Ce maillage mobilisera a minima les accès piétons identifiés.

## OAP n°5



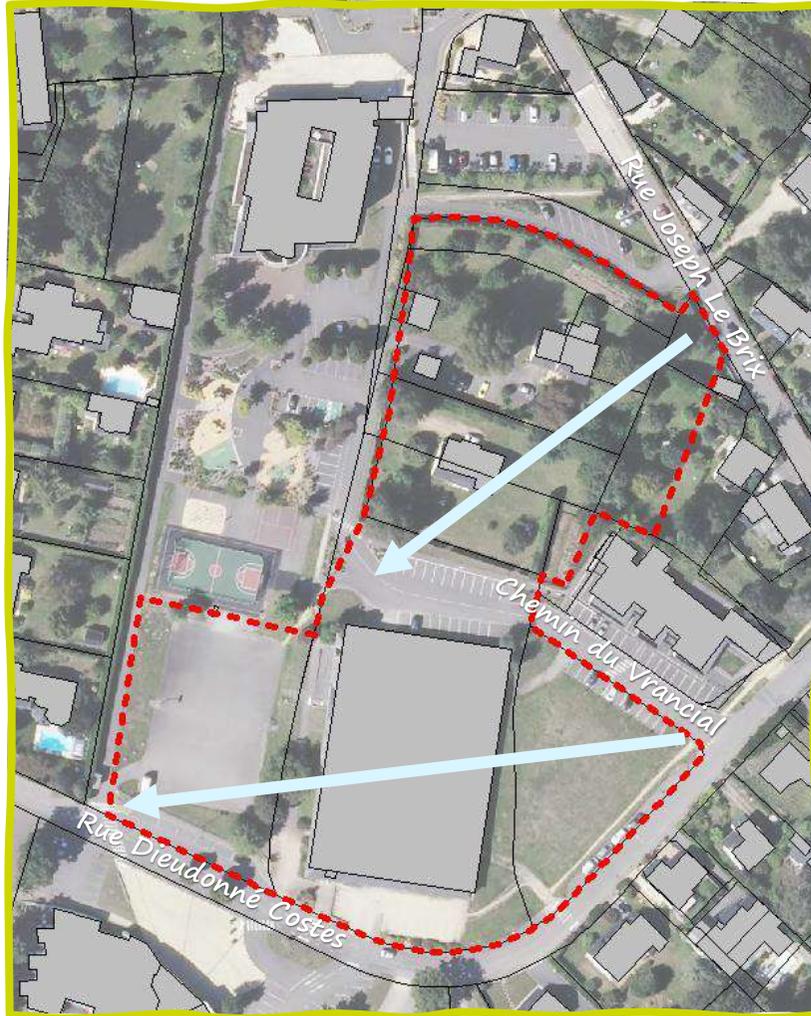
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé au cœur de la centralité, à l'Ouest de la mairie, constitué de jardins
- ▶ Secteur situé dans le site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »
- ▶ Enjeux : Densification et diversification des fonctions, création d'une continuité piétonne entre la mairie et la rue de Lann Vihan.





## OAP n°6



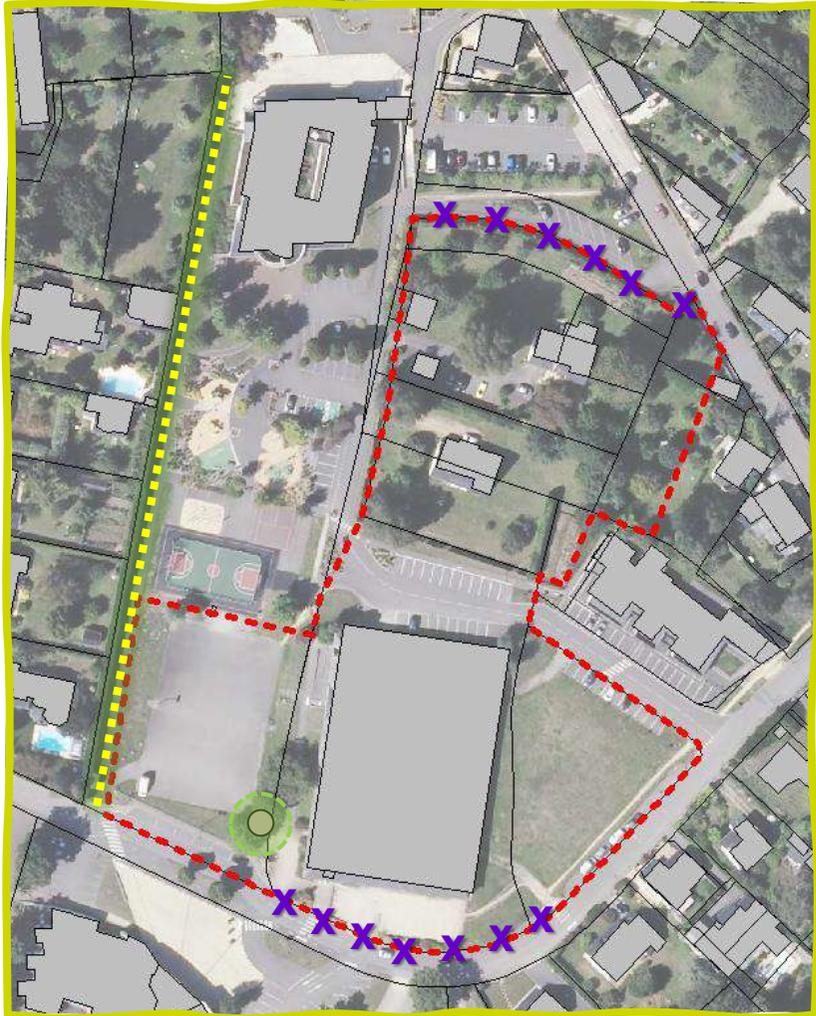
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé dans la centralité, au Sud et à l'Est de la mairie, comprenant deux habitations sur de grands jardins, et un fond de jardin complémentaire, cerné par des voiries et emprises de stationnement, ainsi qu'un équipement vieillissant (le Tumulus) destiné à être transféré dans le futur pôle d'équipement Est, un ancien terrain multisport bitumé, des abords enherbés et des stationnements
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »**
- ▶ Enjeux : Densification du secteur, renouvellement urbain et résidentialisation, préservation des stationnements et des continuités piétonnes.





## OAP n°6



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération sera réalisée en plusieurs tranches. La destruction du tumulus ne pourra être réalisée qu'une fois édifié l'équipement destiné à le remplacer sur l'OAP n°22.
- ▶ De multiples accès sont autorisés, en dehors des accès interdits spécifiquement identifiés.
- ▶ L'aménagement devra permettre de préserver le principe du mail Nord-Sud situé dans le prolongement de la mairie jusqu'à la rue Dieudonné Costes. Les constructions éventuellement réalisées en tiendront compte par leur implantation et/ou leur gabarit.

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

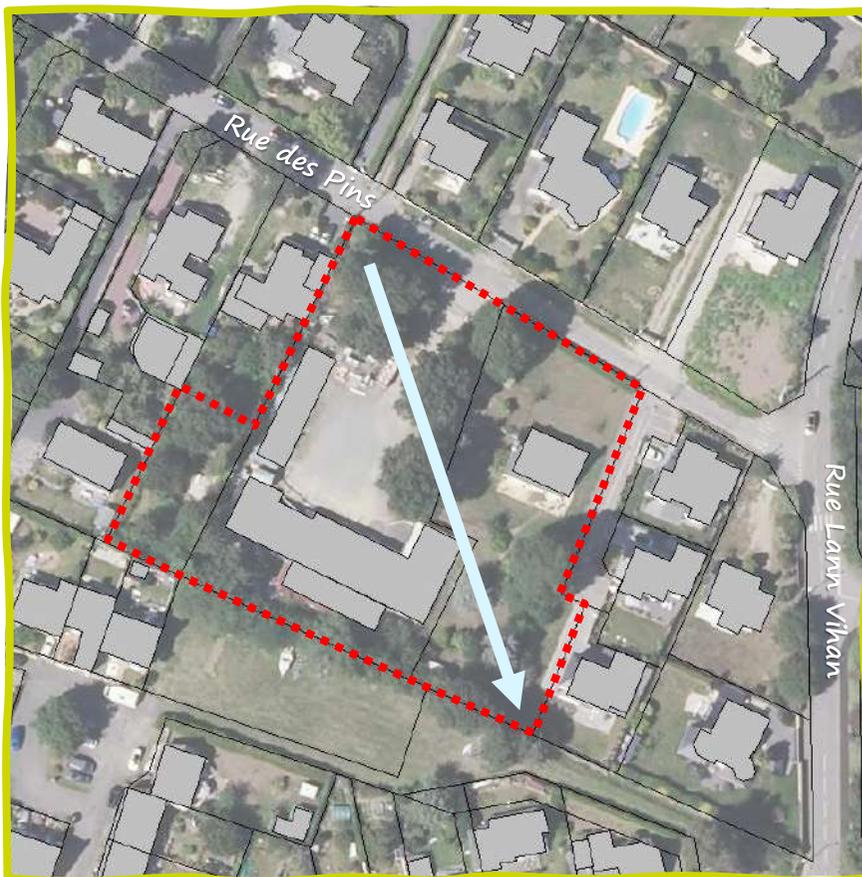
- ➔ Densité globale de 35 logt/ha
- ➔ L'opération devra mixer les typologies : individuel groupé ou collectif, logements individuels ou individuels groupés

### Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie. Le cheminement longeant le périmètre en rive Ouest sera préservé.



## OAP n°7



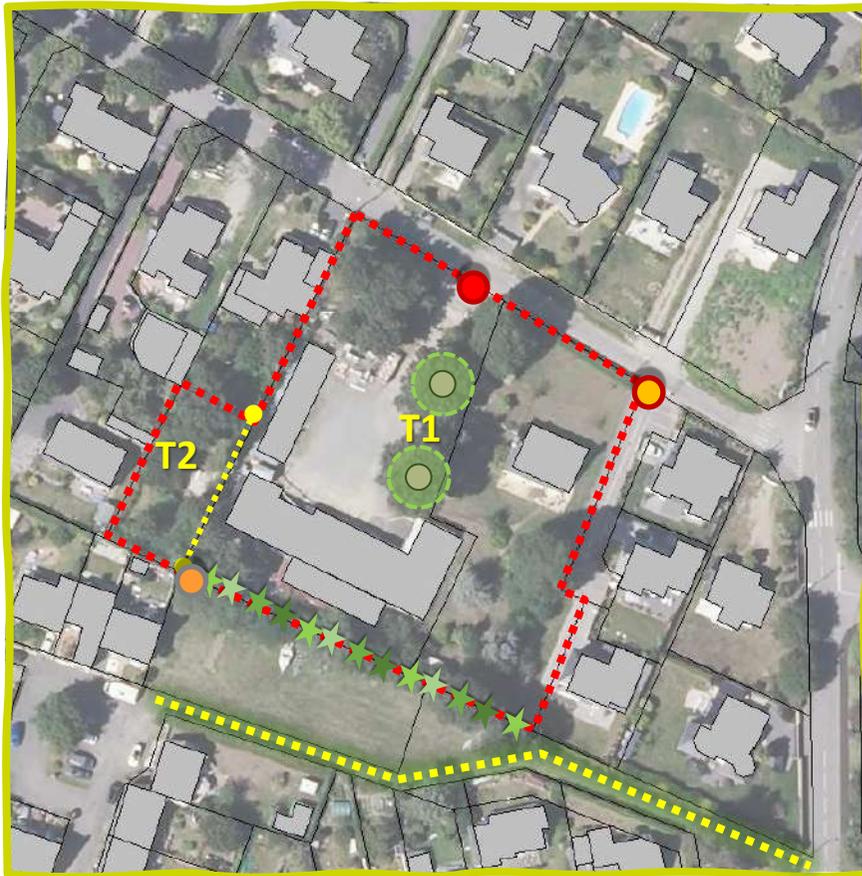
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur comprenant une menuiserie toujours en activité et une maison d'habitation, situé au cœur du tissu pavillonnaire.
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »**
- ▶ Enjeux : Renouvellement urbain et densification, insertion paysagère et environnementale, cheminements doux





## OAP n°7



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches, la tranche 1 devant l'être avant la tranche 2.
- ▶ 1 accès est imposé rue des Pins, et un autre est autorisé en complément par la voie longeant l'OAP à l'Est (en cas d'accord de l'ASL du lotissement ou du propriétaire de la voie)
- ▶ Une haie bocagère est à créer en rive Sud. Elle devra préserver les arbres pré-existants (essences bocagères).
- ▶ 2 arbres remarquables pour la biodiversité sont à préserver.

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

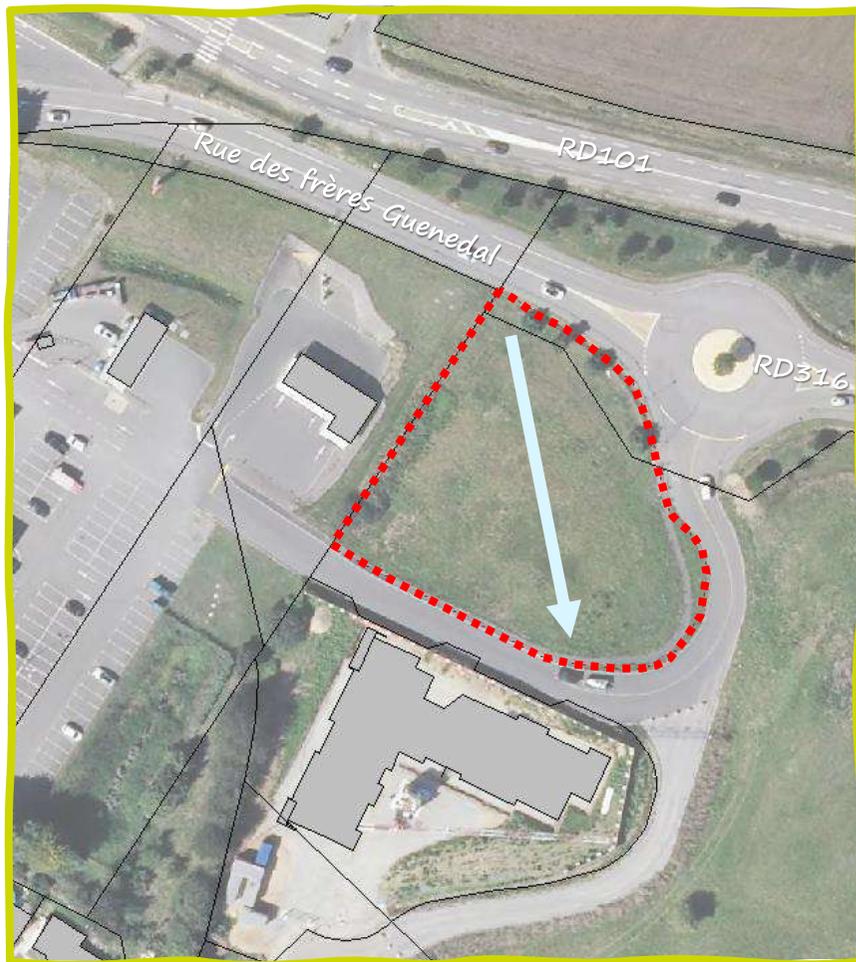
- ➔ Densité de 28 logts/ha
- ➔ Logement collectifs et intermédiaires autorisés en proportion minoritaire, logements individuels purs ou groupés majoritaires.
- ➔ Gabarit maximal en R+1+C

### Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un cheminement doux Nord-Sud idéalement déconnecté de la voirie.



## OAP n°8



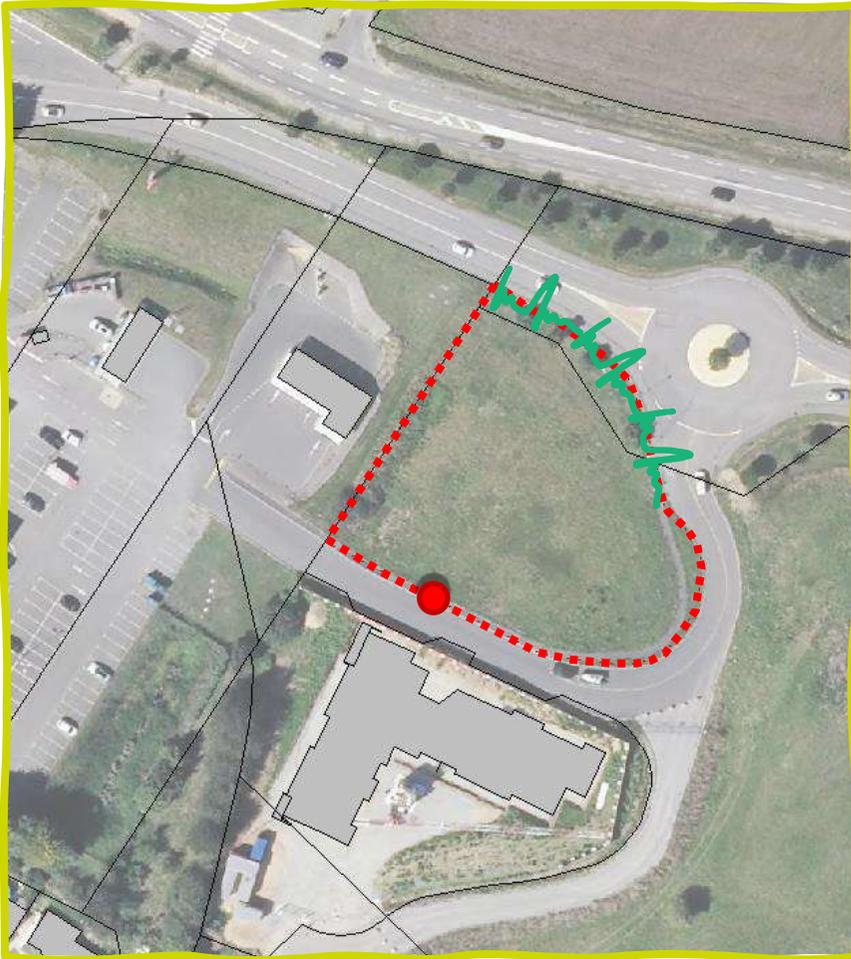
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en continuité du pôle commercial identifié au SCOT comme Site d'implantation périphérique
- ▶ Grande visibilité depuis la RD101, et nuisances acoustiques
- ▶ Enjeux : Diversification des fonctions urbaines, qualité architecturale et insertion paysagère





### OAP n°8



#### **Aménagement :**

- ▶ 1 seul accès véhicule est autorisé par le Sud.
- ▶ Un filtre paysager est à créer en rive Nord-Est, afin d'éviter un effet vitrine trop important depuis la RD101. Il vise également à réduire l'impact sonore de la RD.
- ▶ L'insertion des bâtiments sera favorisée par la simplicité et la sobriété de son enveloppe. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.
- ▶ Les bâtiments :
  - proscrireont l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
  - limiteront le nombre de matériaux employés, choisis au sein de la liste suivante : béton texturé, maçonnerie en pierre ou enduite, bois, métal (excluant l'aspect de la tôle ondulée), polycarbonate, verre.
  - privilégieront un traitement homogène des façades et respecteront une harmonie d'ensemble.
- ▶ Le projet intègrera dès l'origine des solutions visant à intégrer le stationnement, et à dissimuler les éventuelles surfaces de stockage en plein air en retrait des bâtiments ou des filtres paysagers à créer.

#### **Programme de construction :**

Secteur destiné à l'accueil de surfaces commerciales supérieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **Déplacements doux :**

- ▶ /



## OAP n°9



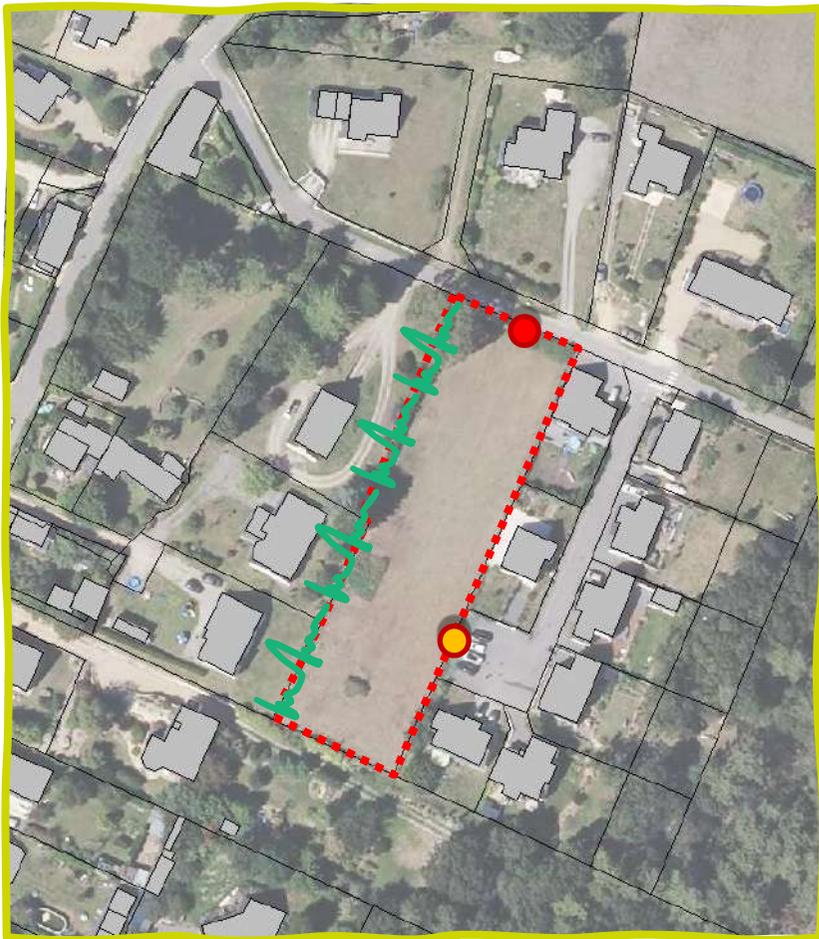
### Contexte et enjeux :

- ▶ Grande dent creuse du village de Mériadec, au sein du tissu pavillonnaire à vocation résidentielle
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »**
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée du secteur, gestion des déplacements, enjeux environnementaux (présence potentielle du lézard des murailles, espèce protégée)





## OAP n°9



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Un accès est imposé rue du Houeren, et en complément un accès est autorisé par l'impasse du lotissement. En cas d'accord de l'ASL du lotissement voisin, un sens unique pourrait être mis en place entrant par l'un des lotissements et sortant par l'autre.
- ▶ Un filtre paysagé est à conforter en rive Ouest. Il pourra intégrer les haies pré-existantes ou proposer de nouveaux dispositifs.
- ▶ Enfin, un muret en pierre sèche d'un gabarit minimal de 2m de longueur, pour 1m de hauteur et 50cm de largeur exposé Sud sera édifié au Sud de la parcelle. Il permettra d'offrir un gîte au lézard des murailles.

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

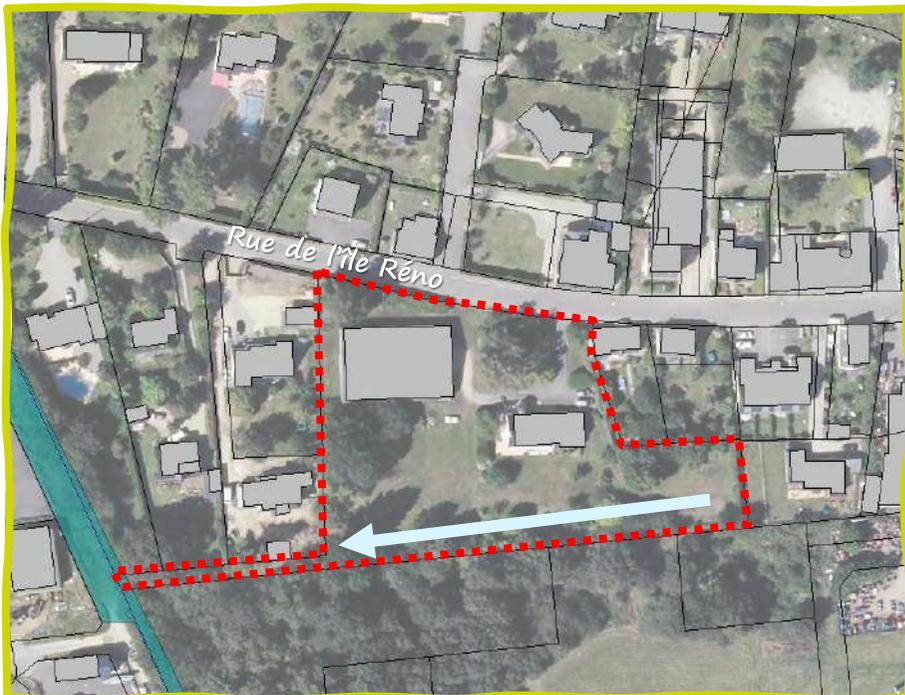
- ➔ Densité de 20 logts/ha
- ➔ Gabarits en R+C

### Déplacements doux :

- ▶ /



## OAP n°10



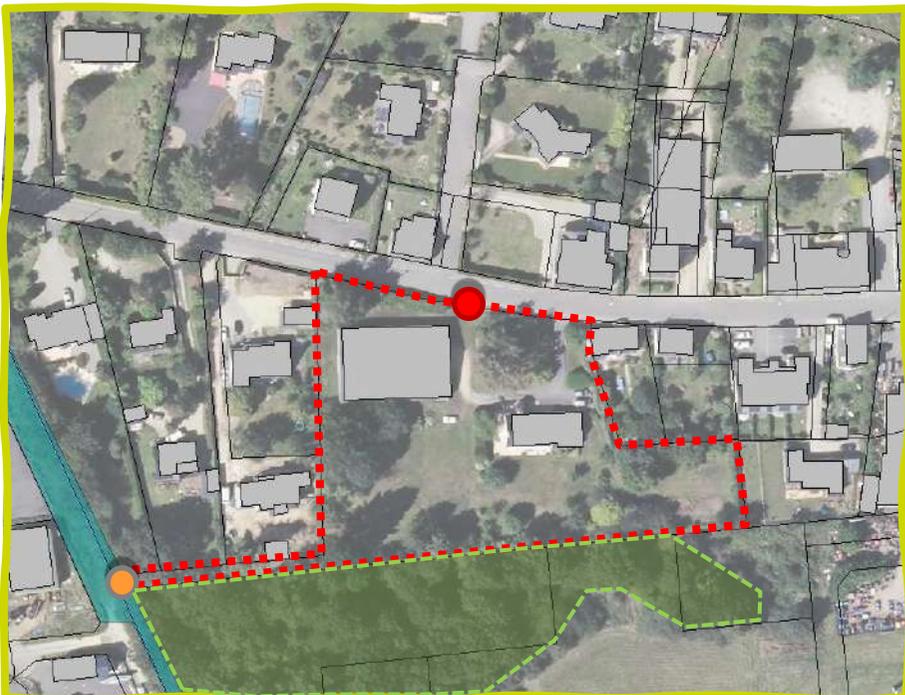
### Contexte et enjeux :

- ▶ Constitué d'un hangar et d'une maison d'habitation sur une vaste parcelle.
- ▶ Situé dans un secteur à dominante résidentielle
- ▶ Enjeux : Renouvellement urbain et densification maîtrisée





### OAP n°10



#### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 seul accès véhicule est autorisé, depuis la rue de l'île Réno
- ▶ Des bâtiments seront obligatoirement implantés en limite de la rue de l'île Réno. D'autres bâtiments pourront être implantés en retrait en complément.
- ▶ Le boisement situé au Sud, hors périmètre de l'OAP, est protégé. La mise en œuvre de l'opération devra permettre la préservation de ce boisement, y compris des arbres situés en rive et de leur système racinaire. Les constructions respecteront un éloignement minimal de 10m vis-à-vis du boisement.

#### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

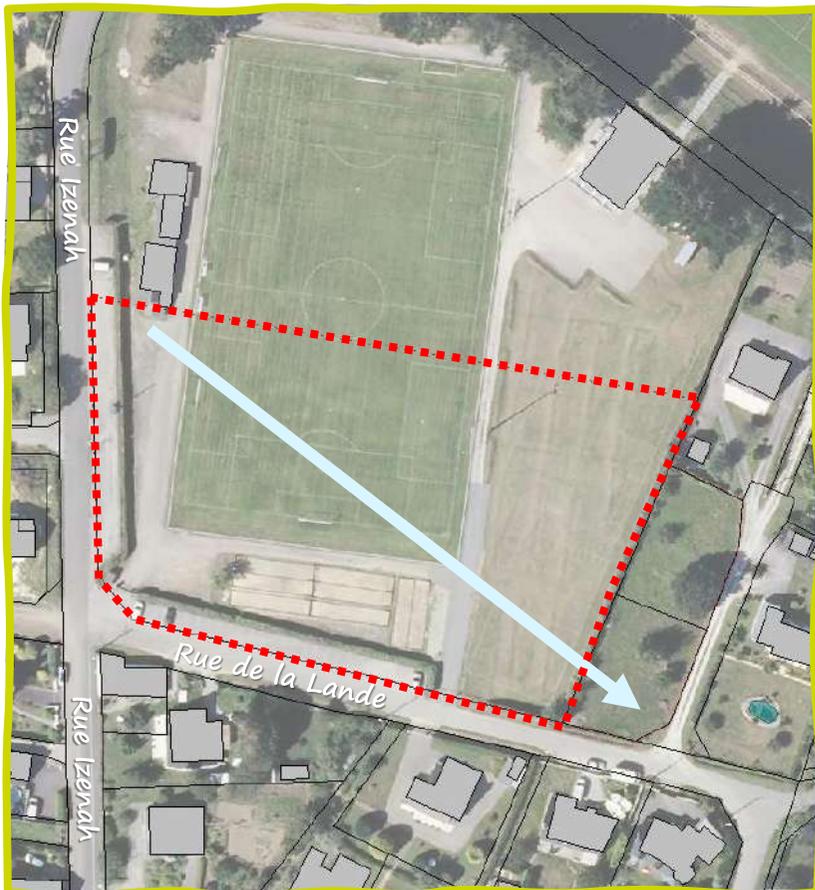
- ➔ Densité de 30 logts/ha
- ➔ Logement collectifs et intermédiaires autorisés en proportion minoritaire, logements individuels purs ou groupés majoritaires.

#### **Déplacements doux :**

- ▶ Un bouclage en mobilité douce sera réalisé au sein de l'opération, entre le point d'accès autorisé au Sud-Ouest du périmètre et la rue de l'île Réno. L'accès Sud-Ouest sera aménagé de manière à préserver la zone humide (platelage, passerelle, ...)



## OAP n°11



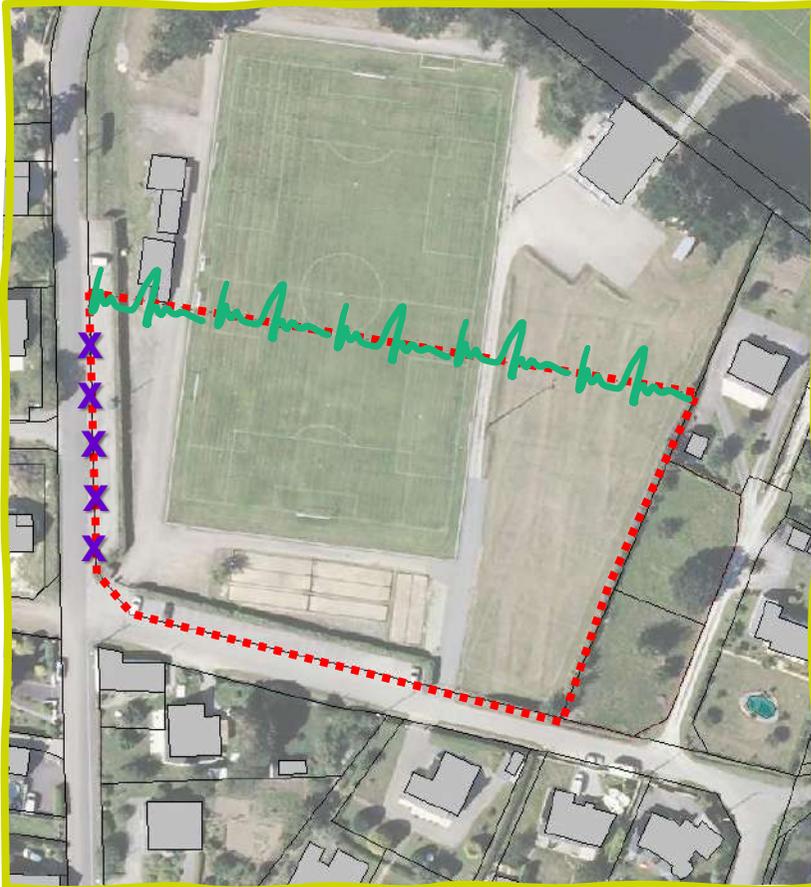
### Contexte et enjeux :

- ▶ Partie Sud d'un des deux terrains de football de Toulbroche et abords
- ▶ Enjeux : Renouvellement urbain de ce site pour de la résidentialisation, maîtrise de la densification.





## OAP n°11



### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Aucun accès n'est autorisé depuis la rue Izenah L'opération sera uniquement desservie depuis la rue de la Lande. Plusieurs accès pourront être aménagés à cet effet.
- ▶ Un filtre paysager sera obligatoirement créé en rive Nord.

### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

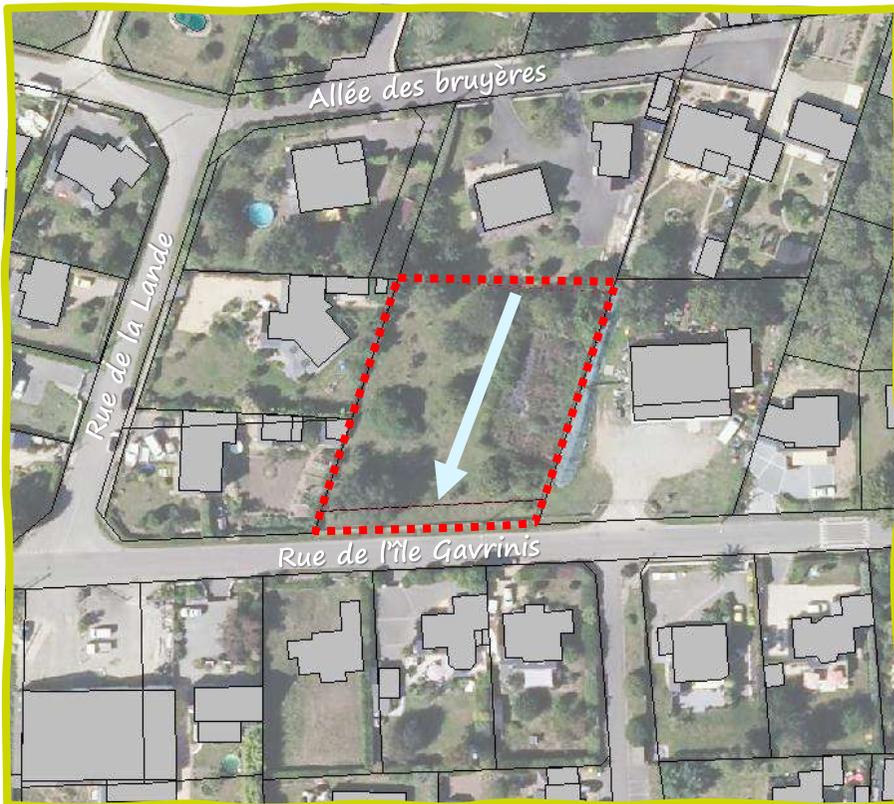
- ➔ Densité de 30 à 35 logts/ha
- ➔ Gabarit maximal en R+1+C
- ➔ Une diversité de taille de logements est attendue, du T1/T2 au T5
- ➔ L'opération devra mixer les typologies : individuel groupé ou collectif, logements individuels ou individuels groupés

### **Déplacements doux :**

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



## OAP n°12



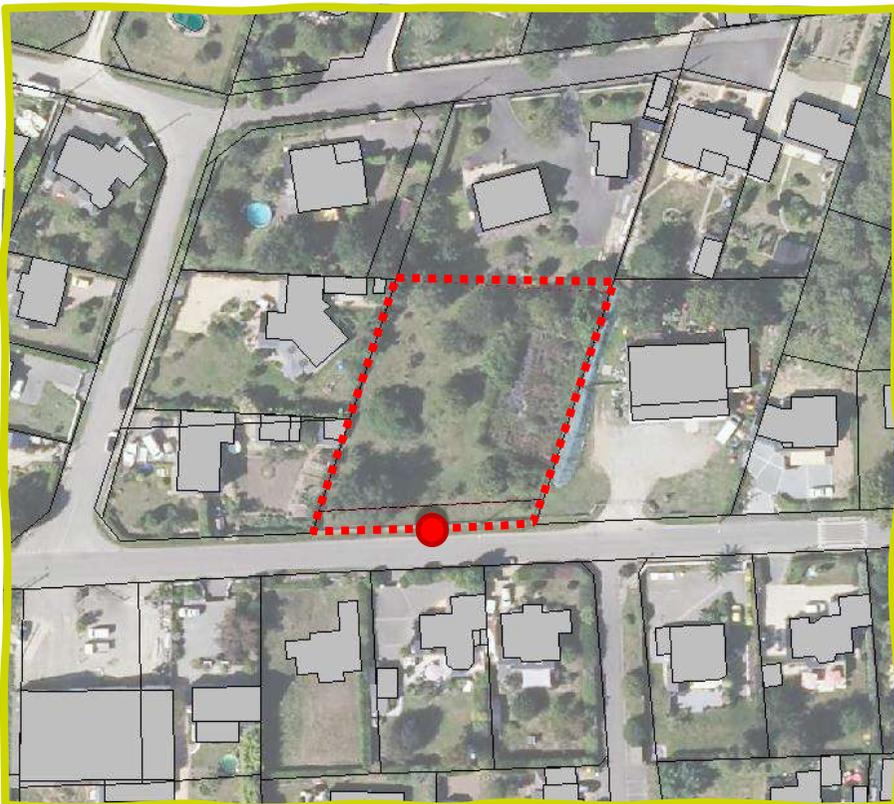
### Contexte et enjeux :

- ▶ Parcelle de jardin / verger dans un secteur à dominante résidentielle
- ▶ Enjeu : Densification maîtrisée et gestion des accès





## OAP n°12



### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 seul accès est autorisé depuis la Rue de l'île Gavrinis au Sud.

### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité de 25 logt/ha
- ➔ Gabarit : R+C
- ➔ Typologie imposée : logements individuels purs et/ou groupés

### **Déplacements doux :**

- ▶ X



## OAP n°13



### Contexte et enjeux :

- ▶ Parcelle de jardin dans un secteur à dominante résidentielle, au contact d'un corridor écologique comprenant boisement, cours d'eau et zone humide
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée, préservation du boisement (refuge pour l'avifaune)





### OAP n°13



#### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 seul accès est autorisé, depuis la rue des Chaumières à l'Est.
- ▶ Une bande boisée sera préservée en rive Sud du périmètre, celle-ci faisant partie d'un corridor écologique.

#### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

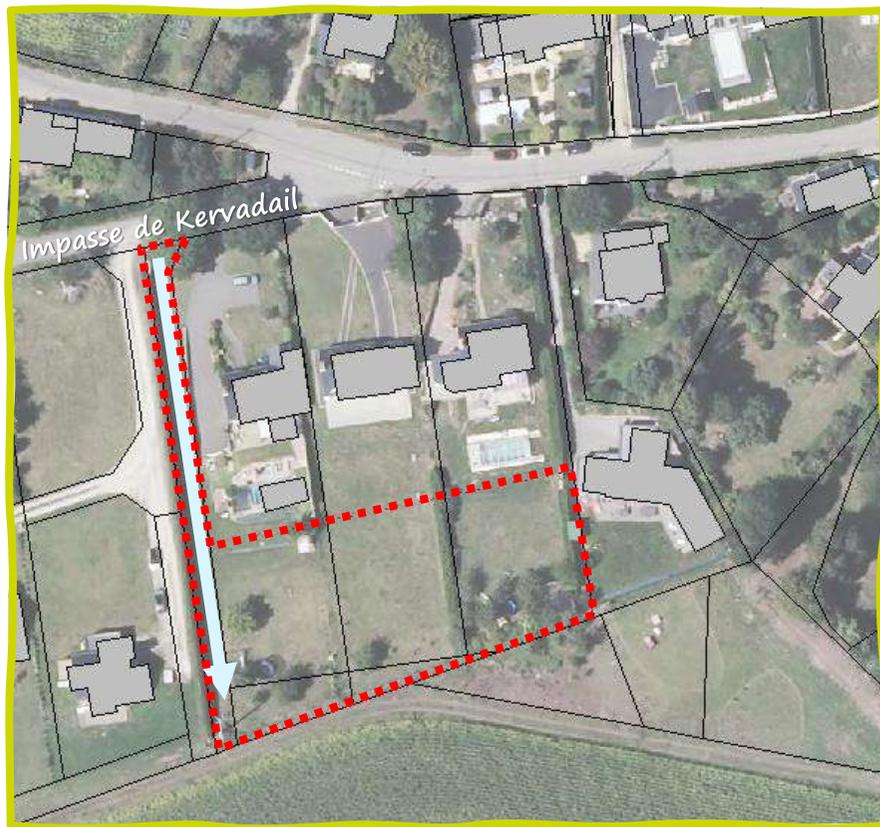
- ➔ Densité de 25 logt/ha
- ➔ Typologie imposée : logements individuels purs et/ou groupés
- ➔ Gabarit : R+C

#### **Déplacements doux :**

- ▶ /



## OAP n°14



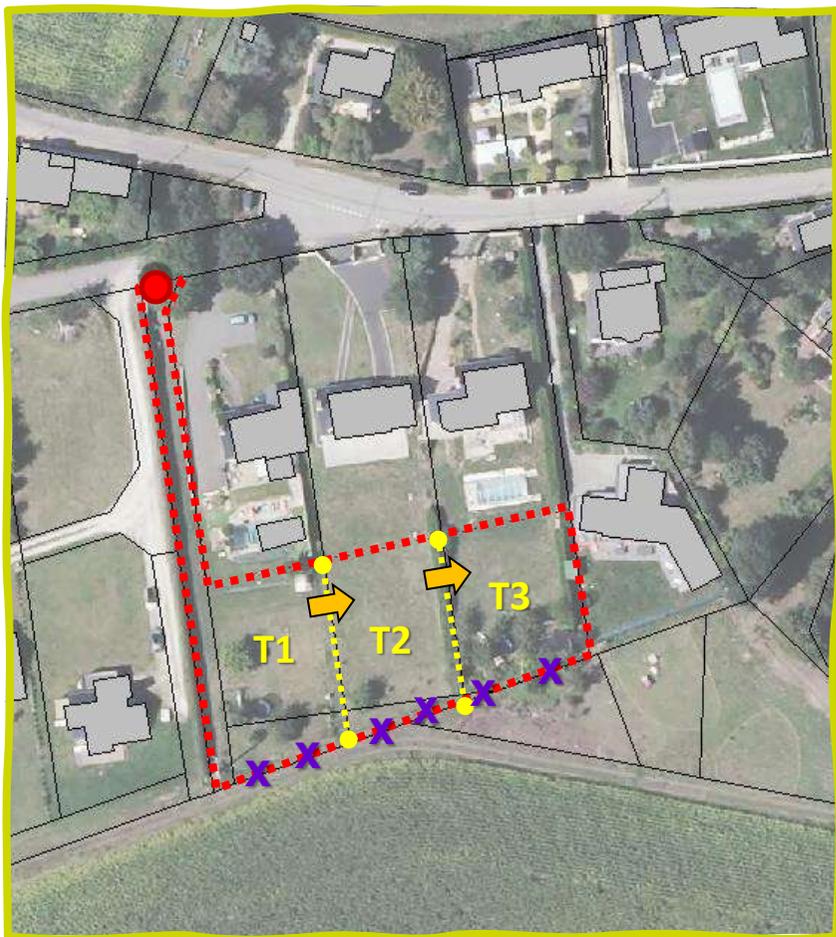
### Contexte et enjeux :

- ▶ Fonds de jardins de grande taille dans un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire situé en frange du milieu agro-naturel.
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée et gestion des accès





## OAP n°14



### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 seul accès est autorisé, depuis l'impasse de Kervadail au Nord-Ouest du périmètre. Aucun accès n'est autorisé depuis le Sud.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 3 tranches, sous réserve que l'aménagement de la tranche 1 prévoit le désenclavement de la tranche 2, cette dernière prévoyant le désenclavement de la tranche 3.

### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

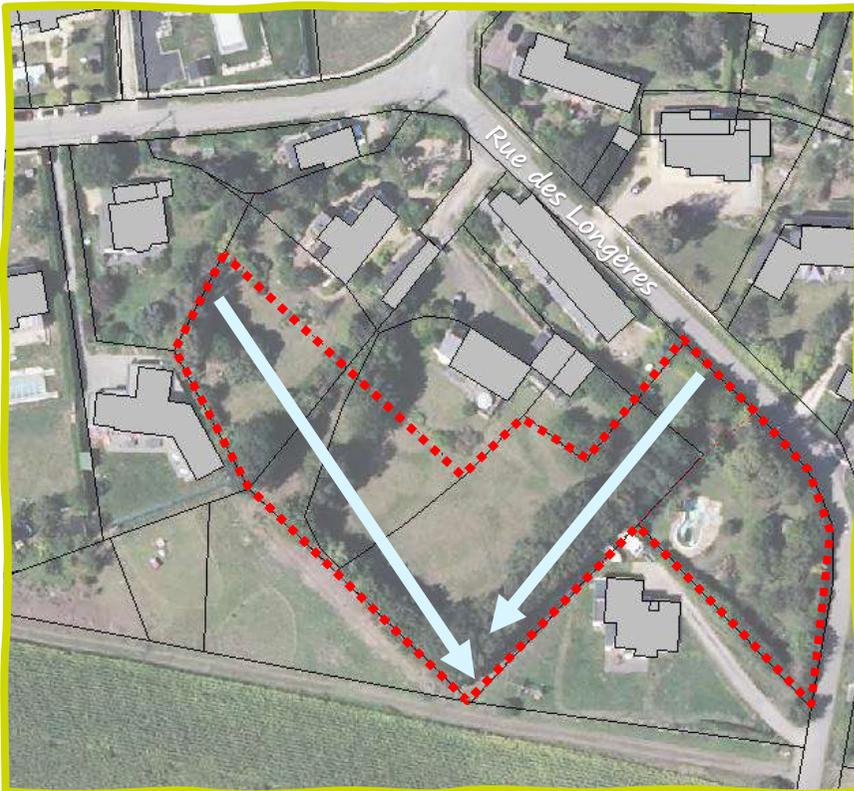
- ➔ Densité de 12 logts/ha
- ➔ Gabarit : R+C

### **Déplacements doux :**

- ▶ /



## OAP n°15



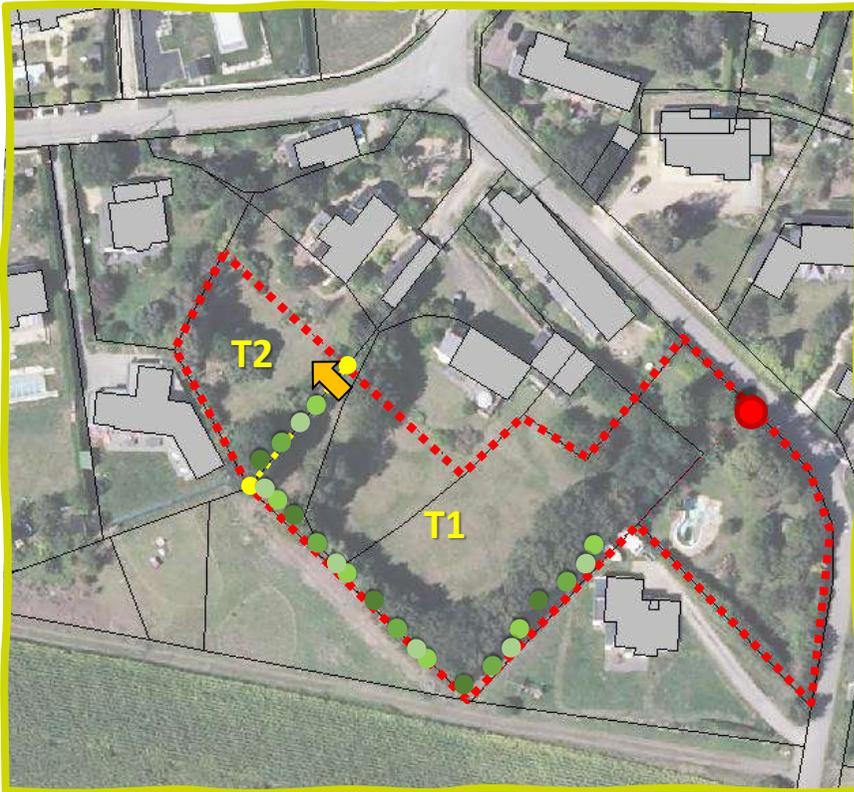
### Contexte et enjeux :

- ▶ Fonds de jardins de grande taille dans un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée et gestion des accès, qualité architecturale et patrimoniale, gestion du risque de remontée de nappe phréatique.





## OAP n°15



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 seul accès est autorisé, depuis la rue des Longères à l'Est du périmètre
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches, la tranche 1 devant être aménagée avant la tranche 2.
- ▶ La haie bocagère présente en rive Sud sera préservée, ainsi que celle située en limite entre les tranches 1 et 2.
- ▶ En raison du risque de remontée de nappe phréatique sur la tranche 1, la mise en œuvre de cave et sous-sol y est fortement déconseillée.

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

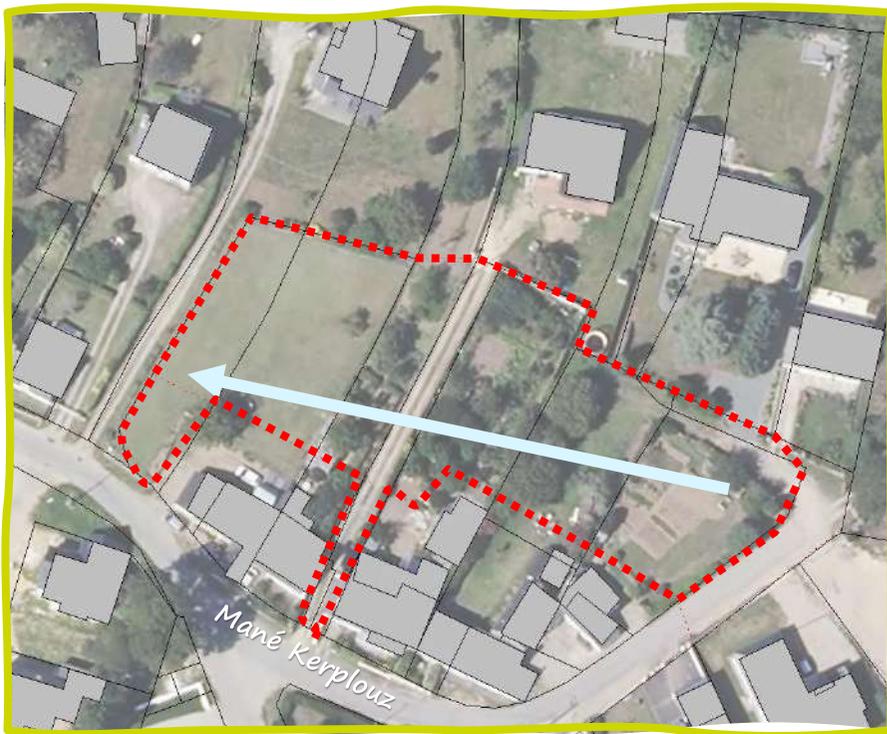
- ➔ Densité de 15 logts/ha
- ➔ Gabarit imposé : R+C

### Déplacements doux :

- ▶ /



## OAP n°16



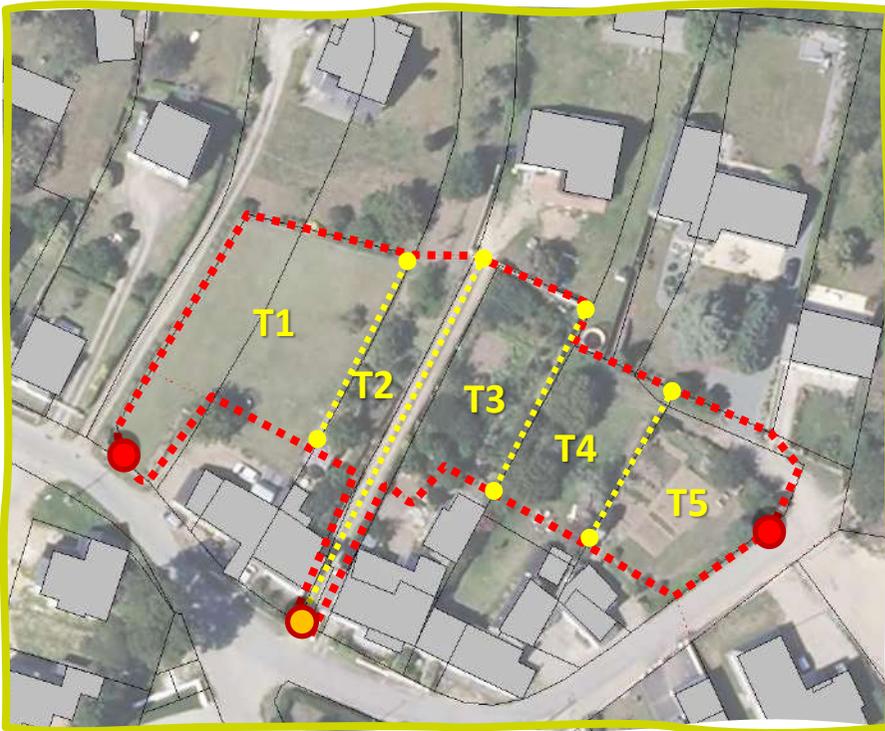
### Contexte et enjeux :

- ▶ Fonds de jardins de grande taille dans un secteur à dominante résidentielle (noyau ancien)
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée et gestion des accès, désenclavement du foncier, insertion paysagère et architecturale au contact du bâti patrimonial, gestion du risque de remontée de nappe phréatique.





### OAP n°16



#### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 5 tranches. Le désenclavement de la tranche 2 devra être assuré via la tranche 1, et celui des tranches 3 et 4 via la tranche 5.
- ▶ En cas d'accord du propriétaire de la voie bordant les tranches 2 et 3, ces dernières pourront être directement desservies par la voie précitée. Dans ce cas, et si ces tranches étaient mise en œuvre avant les tranches 1 et 5, l'obligation de désenclavement pesant sur ces dernières serait levée.
- ▶ En raison du risque de remontée de nappe phréatique sur les tranches 1 et 2, la mise en œuvre de cave et sous-sol y est fortement déconseillée.

#### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

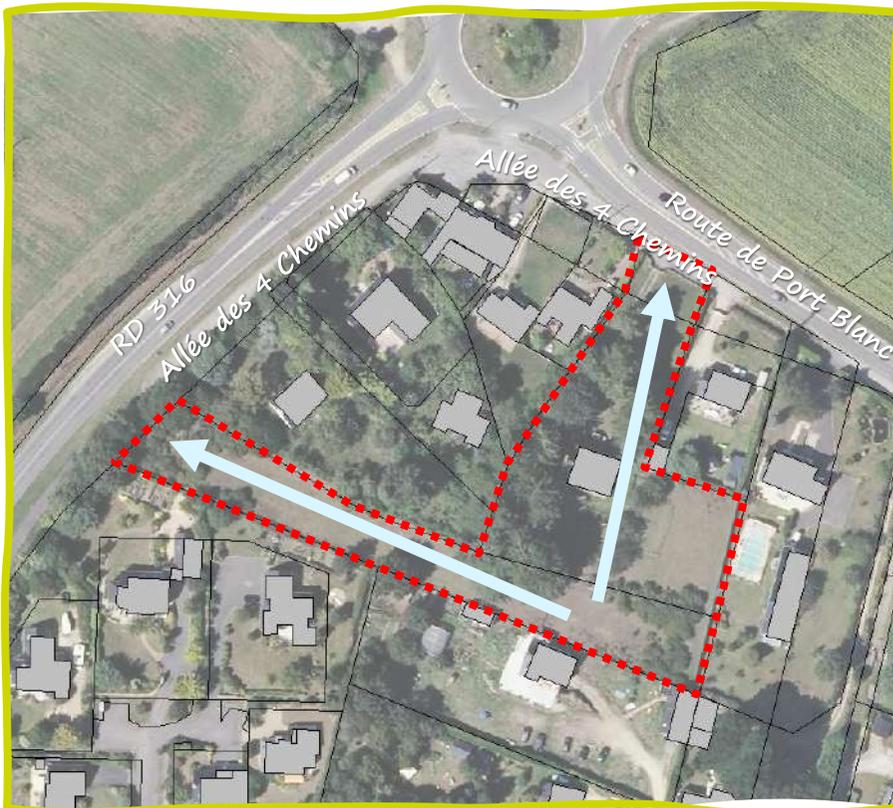
- ➔ Densité de 18 logts/ha

#### **Déplacements doux :**

- ▶ /



## OAP n°17



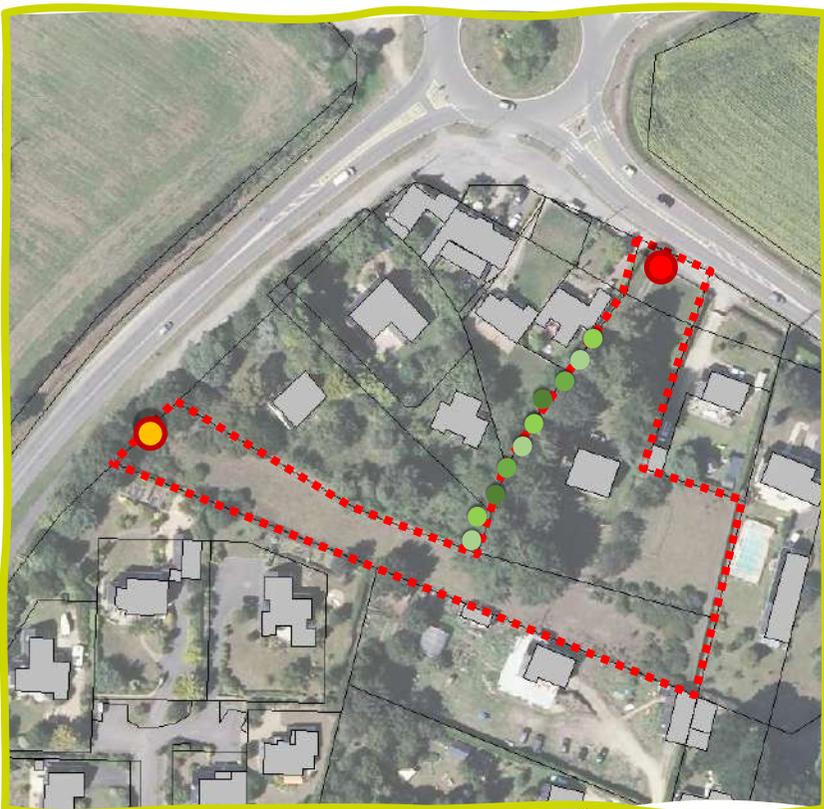
### Contexte et enjeux :

- ▶ Parcelle d'habitat accueillant une habitation dans le secteur de Mane Ormand à dominante résidentielle (tissu pavillonnaire)
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »**
- ▶ Enjeu : Densification maîtrisée et gestion des accès.





## OAP n°17



### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Un sens unique entrant par le Nord et sortant par l'Ouest sera mis en place, dans le cadre d'une voirie partagée d'un dimensionnement adapté (3m50 à 4m50)
- ▶ La haie bocagère identifiée sera préservée.

### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité de 20 logts/ha
- ➔ Gabarit en R+C

### **Déplacements doux :**

- ▶ Ils seront assurés par la voirie partagée.



## OAP n°18



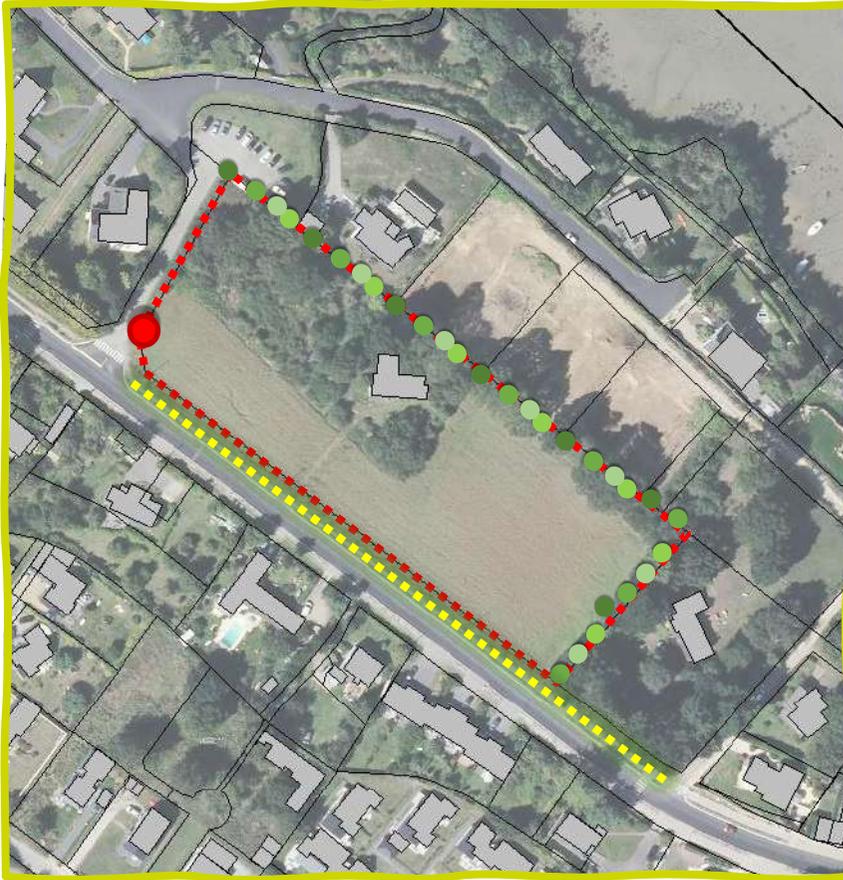
### Contexte et enjeux :

- ▶ Grande parcelle de prairie et fourrés comprenant une maison ancienne à valeur patrimoniale, bordée d'une haie bocagère
- ▶ Secteur bénéficiant d'un effet vitrine important le long de la route de Port Blanc, bordée d'un cheminement piéton
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »**
  
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée du secteur situé en espaces proches du rivage, insertion paysagère, qualité architecturale, gestion des accès et préservation des cheminements piétons.





## OAP n°18



### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 accès par l'Ouest. L'accès pré-existant au Sud sera supprimé.
- ▶ Les haies bocagères présentes en rive Nord-Est et Est seront préservées.
- ▶ En raison de l'intérêt du milieu, des nichoirs à chiroptères (chauve-souris) seront mis en œuvre sur la parcelle (idéalement dans la haie présente en rive).
- ▶ Dans le cas où l'habitation pré-existante serait démolie, les futurs bâtiments intégreront des nichoirs à hirondelles

### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

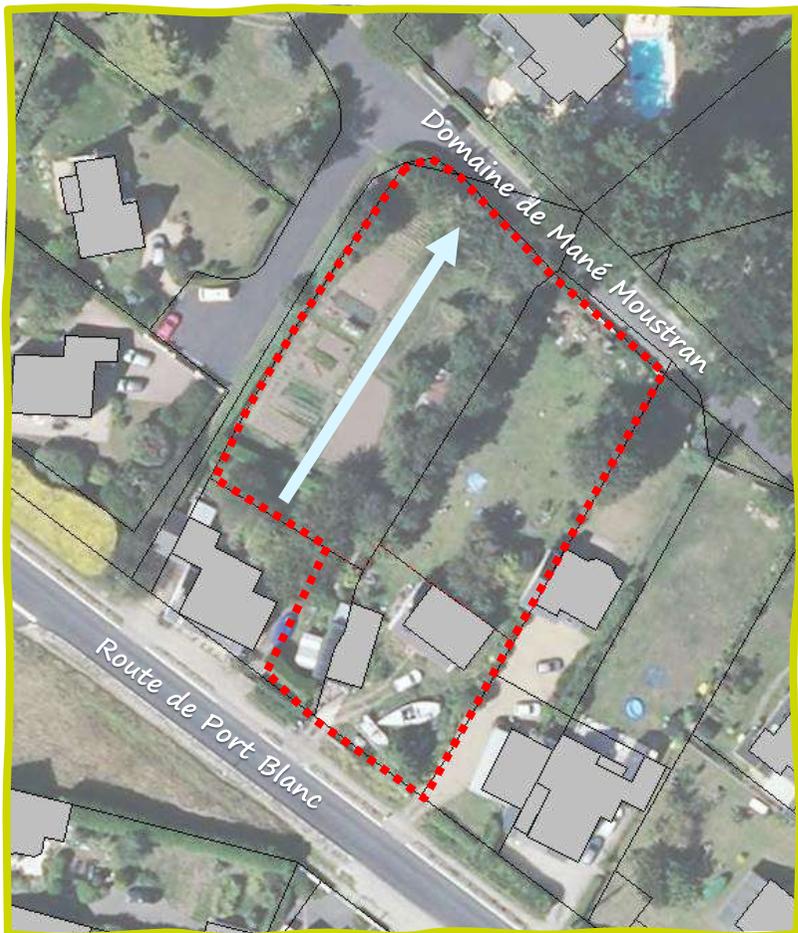
- ➔ Densité de 20 logts/ha, en raison de la situation de ce secteur en espaces proches du rivage et au regard de la densité de construction de son environnement immédiat (15 à 20 logts/ha).
- ➔ Gabarit maximal de constructions autorisé en R+C
- ➔ Typologies de logements : logements individuels libres ou groupés uniquement.

### **Déplacements doux :**

- ▶ Le cheminement doux bordant le secteur au Sud devra être préservé. Un maillage de cheminement doux idéalement déconnecté de la voirie pourra être intégré à l'opération. Celui-ci prévoira une connexion avec le cheminement pré-existant.



## OAP n°19



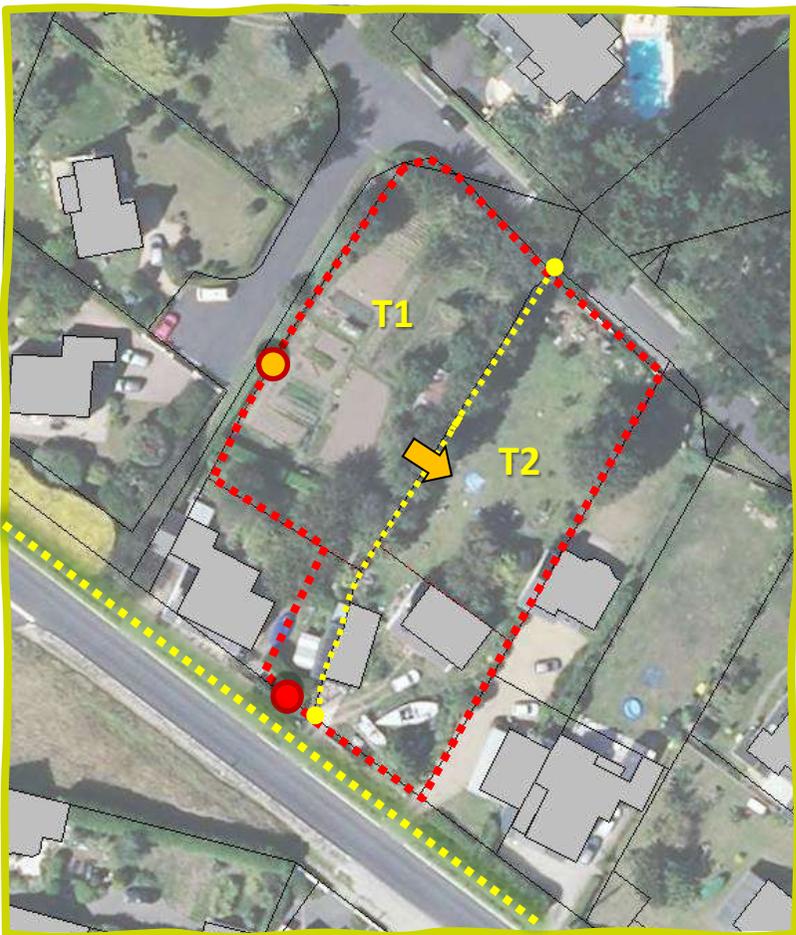
### Contexte et enjeux :

- ▶ Parcelles de grands jardins dans un secteur à dominante pavillonnaire, en transition entre la route de Port Blanc au Sud et le domaine de Mané Moustran au Nord et à l'Ouest.
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »**
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée, gestion des accès, qualité architecturale et paysagère





## OAP n°19



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 accès est imposé depuis la route de Port-Blanc. En complément un accès est autorisé depuis la tranche 1, en cas d'accord de l'ASL du Domaine de Mané Moustran, propriétaire de la voie.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches, sous réserve du désenclavement de la tranche 2 par la tranche 1.

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

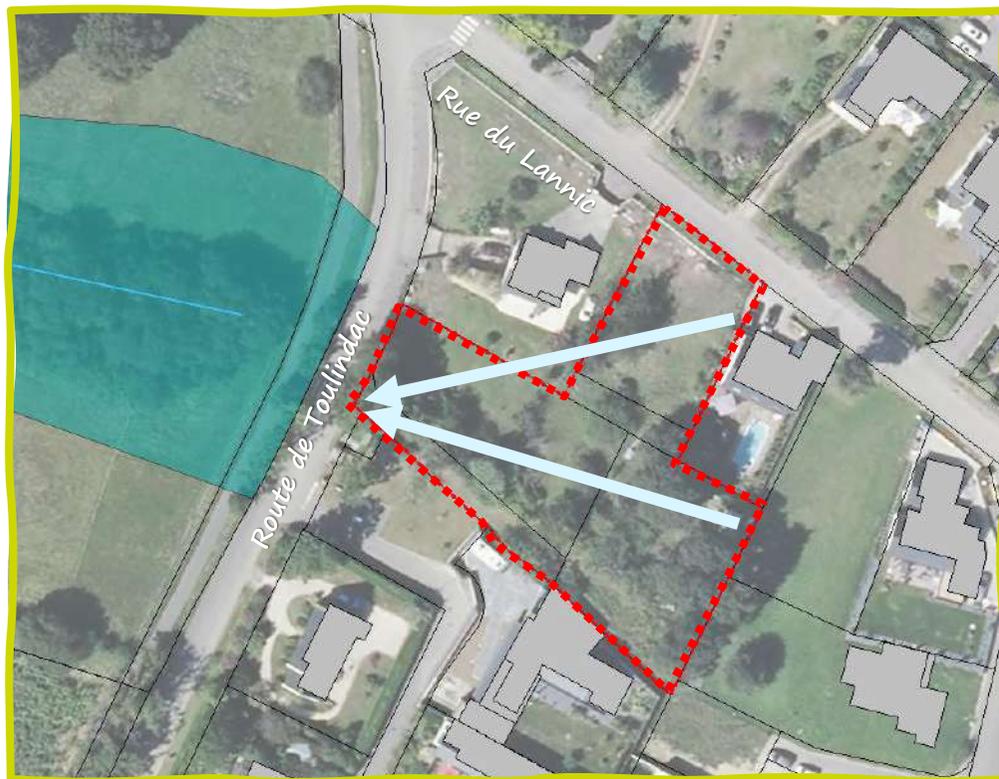
- ➔ Densité de 20 logts/ha, en raison de la situation de ce secteur en espaces proches du rivage et au regard de la densité de construction de son environnement immédiat (15 à 20 logts/ha).
- ➔ Gabarit maximal de constructions autorisé en R+C
- ➔ Typologies de logements : logements individuels libres ou groupés uniquement.

### Déplacements doux :

- ▶ Le cheminement doux pré-existant sera préservé.



## OAP n°20



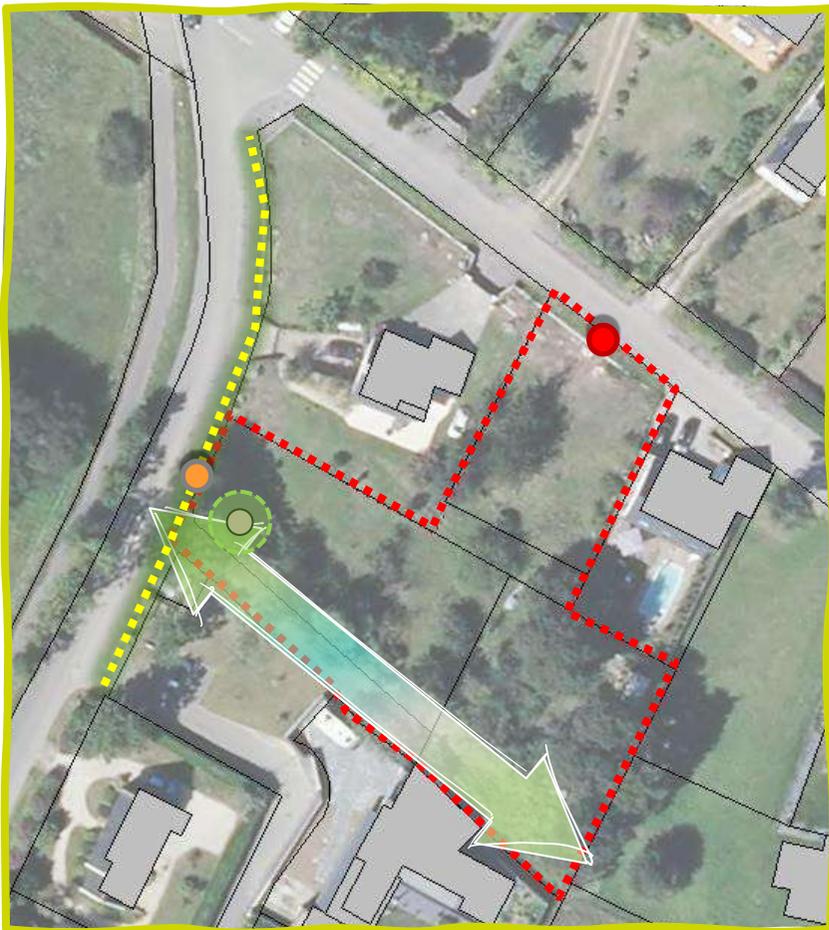
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur de fonds de jardin dans un tissu à dominante résidentielle pavillonnaire, bordé par un fossé/cours d'eau au Sud.
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »**
- ▶ Enjeux : Densification maîtrisée, gestion des accès et préservation du cheminement piéton, gestion de la transition avec le cours d'eau, préservation du corridor écologique (connexion avec le cours d'eau et la zone humide présents à l'Ouest de la route de Toulindac)





### OAP n°20



#### **Aménagement :**

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 1 seul accès véhicule est autorisé, depuis la rue du Lannic au Nord. Aucun accès n'est autorisé depuis la route de Toulindac afin de préserver le cheminement doux qui borde cette voie.
- ▶ L'aménagement devra garantir la préservation de la continuité écologique identifiée en lisière Sud, comprenant un cours d'eau et sa ripisylve. Aucune construction ne pourra être implantée dans une bande de 10m mesurée depuis l'axe du cours d'eau.
- ▶ Un arbre à cavité (chêne) présent en rive du corridor sera impérativement préservé.

#### **Programme de construction :**

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité de 15 à 25 logts/ha (en attente des relevés de Biotope)

#### **Déplacements doux :**

- ▶ Le cheminement doux bordant le secteur à l'Ouest sera préservé.
- ▶ Un accès piéton est autorisé depuis la route de Toulindac à l'Ouest.



## OAP n°21



### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur de future extension situé en entrée de ville, en continuité du pôle d'équipement Est du bourg, constitué de prairies, zones humides et cours d'eau, ces derniers constituant une coulée verte
- ▶ Effet de vitrine important au regard de sa localisation
- ▶ Enjeux : Qualité environnementale, insertion paysagère et architecturale, créant de l'identité, préservation de la coulée de verte, gestion qualitative des eaux, accueil de logements et d'équipements.





## OAP n°21



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Cette opération étant appelée à constituer une nouvelle entrée de ville et un nouveau quartier, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis pris permettront de donner une identité propre au quartier, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches, sous condition de respecter le principe de continuité d'urbanisation.
- ▶ Une coulée verte Nord-Sud devra être préservée au cœur du périmètre. Des aménagements pourront être réalisés pour y valoriser la biodiversité. Les zones humides et cours d'eau seront strictement protégés. Dans l'emprise de la coulée verte, les constructions ne pourront être autorisées. Ces espaces ne pourront ni être privatisés ni affectés à des usages de jardin individuel.
- ▶ D'une manière générale, la sensibilité environnementale du secteur milite en faveur de la conception d'un projet durable, sobre énergétiquement, valorisant la biodiversité, privilégiant une conception bio-climatique des bâtiments.
- ▶ La mobilisation de 3 accès est obligatoire, 2 autres accès étant autorisés. Aucun accès direct de desserte de bâtiments d'habitation n'est autorisé depuis les voies longeant le périmètre du secteur.

### Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité de 35 à 45 logt/ha sur la surface dédiée
- ➔ Une diversité de typologies (collectif, intermédiaire, individuels purs ou groupés, habitat léger de type « tiny houses ») est attendue.
- ➔ Le secteur devra également accueillir des équipements publics de type sportif, de loisirs, culturel (surface dédiée : 3ha).
- ➔ Gabarit maximum autorisé en R+2+Attique. Ce gabarit constitue un maximum et non un objectif à atteindre. Aussi, une diversité de hauteurs et de gabarits est attendue sur le secteur. Les bâtiments les plus hauts ne pourront être implantés en rive du périmètre.



### OAP n°21

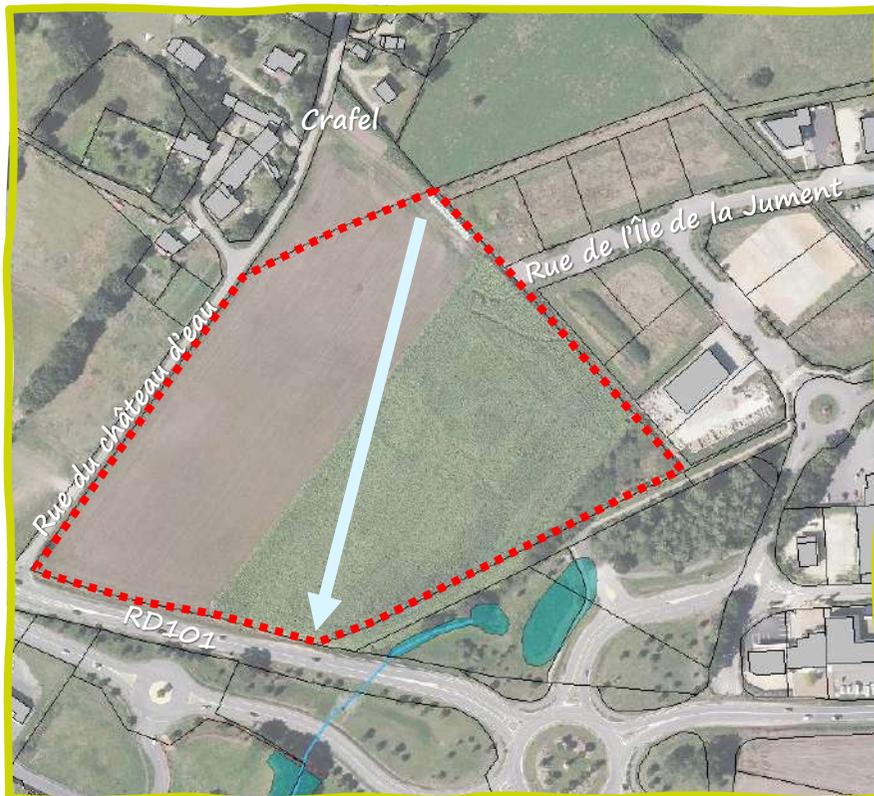


#### Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements pré-existants seront préservés. L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Le corridor écologique pourra être traversé pour assurer une continuité en mobilité douce. Les aménagements mis en œuvre garantiront la préservation de la zone humide et du cours d'eau.



## OAP n°22



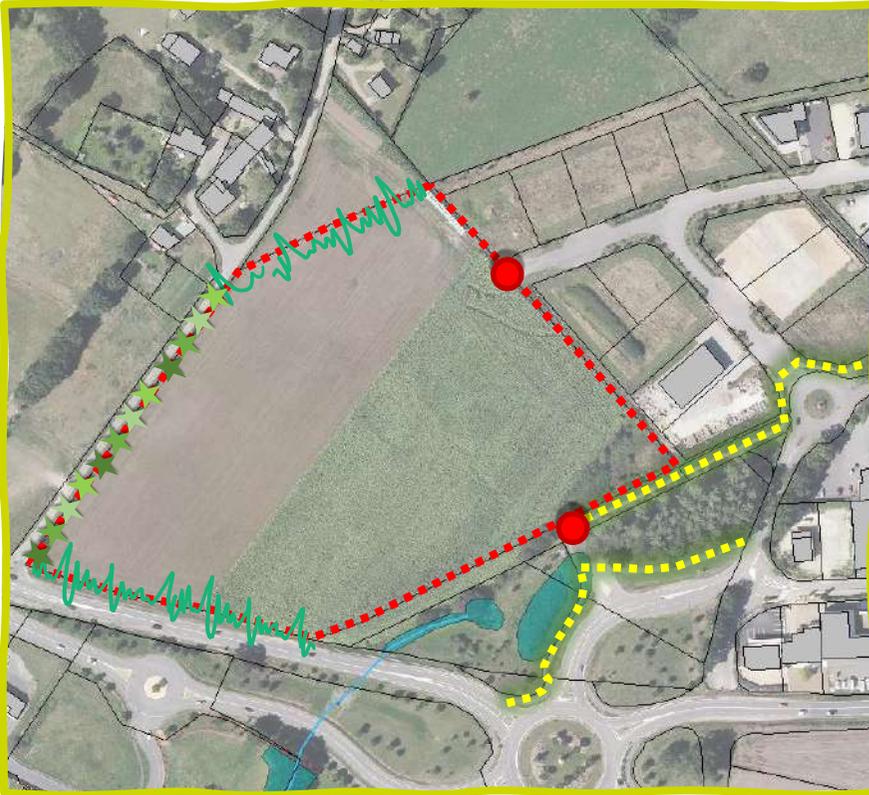
### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur à dominante agricole situé en extension de la zone d'activité de Nautiparc
  - ▶ Effet de vitrine important le long de la RD
  - ▶ Secteur bordé par un noyau résidentiel au Nord-Ouest (Crafel)
  - ▶ Secteur situé partiellement dans le **périmètre du Monument Historique « Maison Le Bras »**
- 
- ▶ Enjeux : Permettre l'extension de la zone d'activités en assurant la qualité architecturale, paysagère et environnementale de celle-ci, en maîtrisant sa densification, et en limitant les nuisances pour les riverains habitants Crafel.





## OAP n°22

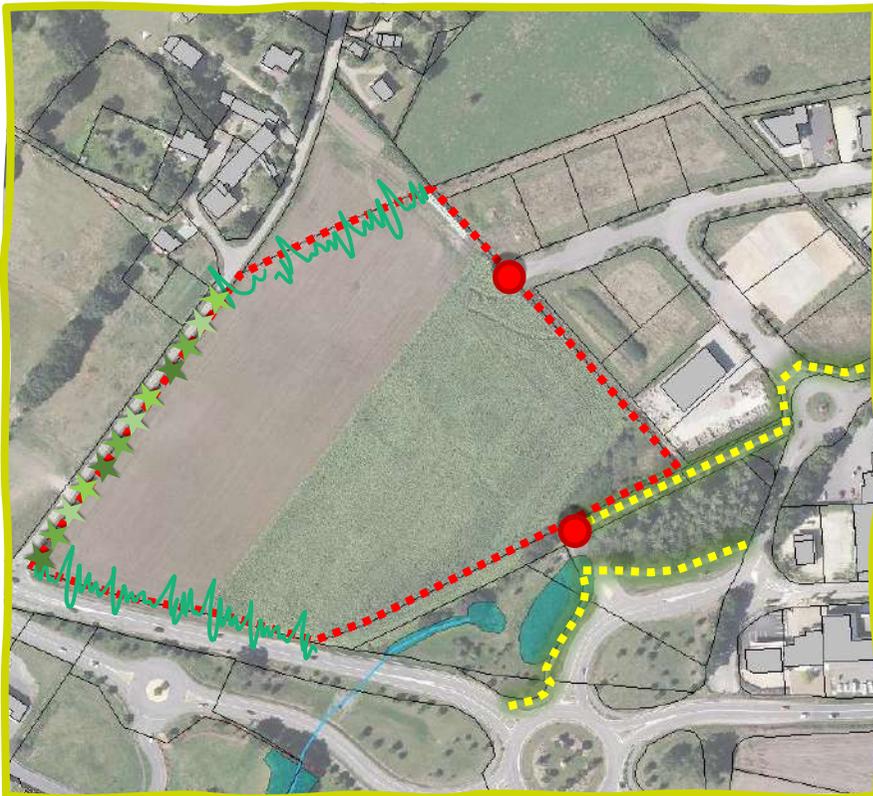


### Aménagement :

- ▶ L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches, sous condition de respecter le principe de continuité d'urbanisation.
- ▶ Les zones humides et cours d'eau identifiés au Sud du périmètre seront protégés et préservés dans le cadre des aménagements mis en œuvre
- ▶ Un aménagement paysagé qualitatif sera réalisé pour traiter la transition entre la future extension de zone d'activités et le lieu-dit Crafel situé au Nord-Ouest. Il pourra notamment prendre la forme d'un talus bocager mêlant strate arbustive et strate arborée. Un autre filtre paysagé sera réalisé en rive de la RD101 afin d'assurer l'insertion paysagère de cette future extension en évitant un effet vitrine trop important.
- ▶ 2 accès sont autorisés, depuis la voie en attente au Sud, et la rue de l'île de la Jument à l'Est. Aucun autres accès n'est autorisé, ni depuis la route du château d'Eau à l'Ouest ni depuis la RD101 au Sud.
- ▶ L'insertion des bâtiments sera favorisée par la simplicité et la sobriété de son enveloppe. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.
- ▶ Les bâtiments :
  - privilégieront les couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone (définie dans le permis d'aménager),
  - proscrireont l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
  - limiteront le nombre de matériaux employés, choisis au sein de la liste suivante : béton texturé, maçonnerie en pierre ou enduite, bois, métal (excluant l'aspect de la tôle ondulée), polycarbonate, verre.
  - privilégieront un traitement homogène des façades respecteront une harmonie d'ensemble.
- ▶ Le projet intégrera dès l'origine des solutions visant à intégrer le stationnement, et à dissimuler les éventuelles surfaces de stockage en plein air en retrait des bâtiments ou des haies à créer.



### OAP n°22



#### **Programme de construction :**

- ➔ Secteur dédié à l'accueil d'activités artisanales et d'entrepôts. Les programmes de type village d'artisan seront privilégiés
- ➔ Le projet devra permettre une densité minimale de 3 000m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'hectare.

#### **Déplacements doux :**

- ▶ L'opération prévoira un maillage interne et le connectera aux itinéraires bordant le site.

## OAP n°23



### Contexte et enjeux :

- ▶ Des sites mégalithiques situés en zone Natura 2000 et des enjeux de préservation faune/flore importants et à considérer.
- ▶ Plusieurs parcelles dont celle du site mégalithique de Mané Venguen situé en Espaces Sensibles du Département (ENS) Morbihan.
- ▶ Prévoir si nécessaire, des aménagements les moins impacts possibles sur l'environnement du site et le sentiment d'accès à un espace naturel, en lien avec la gestion des espaces naturels proches et les divers gestionnaires.
- ▶ Depuis la route de Toulvern, un accès à l'aire de stationnement dédiée se prolonge jusqu'au tumulus de Mané Venguen.
- ▶ Une transparence du boisement de pins en contre-bas offre des vues à préserver vers l'anse de Baden.
- ▶ Le long de la route : d'un côté une gestion de «tranchée rectiligne » liée par la présence de la ligne électrique de l'autre côté une lisière forestière avec des transparences permettant d'entrevoir la mer ponctuellement.
- ▶ Une signalétique «mégalithes» vieillissante mais discrète.
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »** et pour partie en **périmètre de Monuments Historiques inscrits « Dolmen de Mane Ven Guen »** et **« Dolmens de Lann Toulvern »**



Photographies : Détour, atelier de Paysage



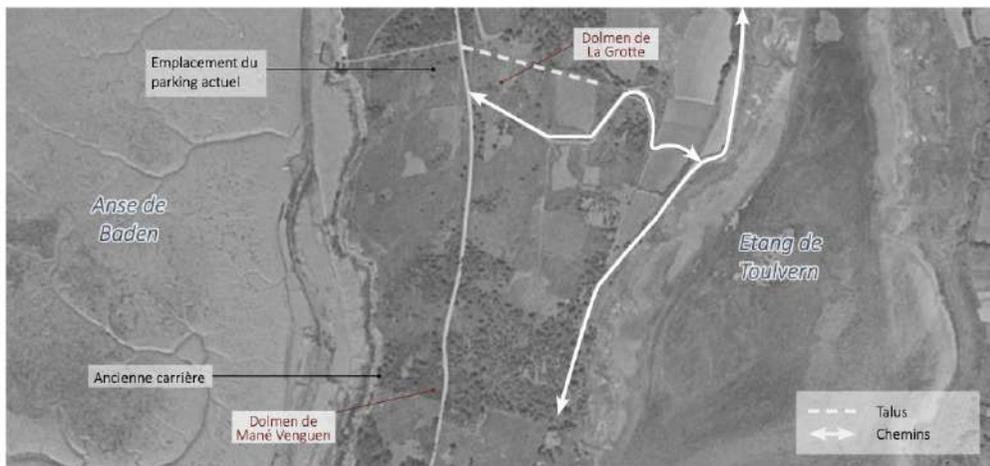
## OAP n°23

Un site offrant une relation au trait de côte particulièrement intéressante



Vue de l'anse de Baden depuis la plateforme.

Photographies : Détour, atelier de Paysage

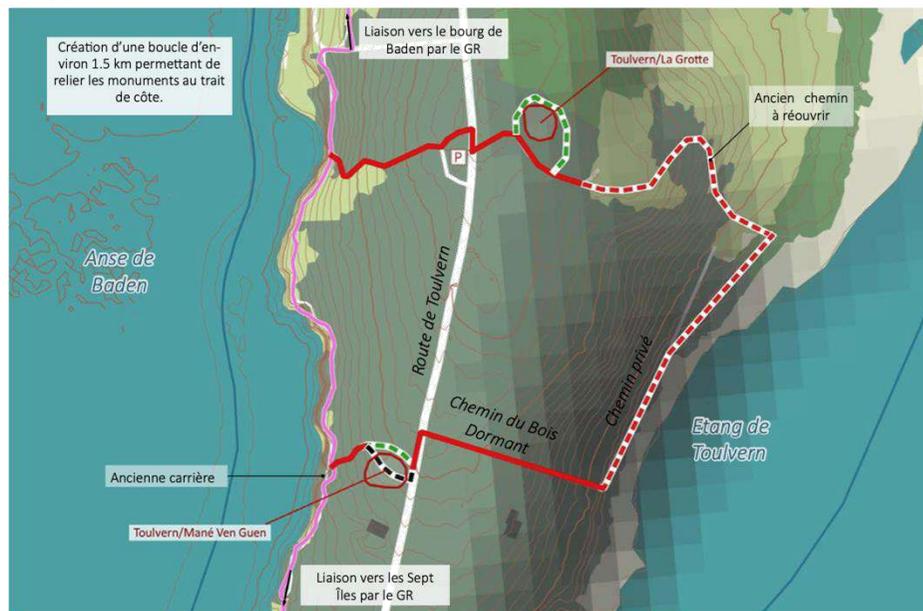


Vue aérienne du site en 1950.

### Propositions

- Un site potentiel pour la création d'une « station de lecture et d'interprétation » de l'Anse de Toulvern en tant que paysage de mégalithes, tenant de la sensibilité environnementale de la pointe de Toulvern et de la législation en vigueur.
- Un mur de soutènement à restaurer et une végétation buissonnante existante à préserver pour empêcher l'accès des visiteurs au pied du front de taille.
- Un potentiel pour la création d'une boucle de découverte à partir de l'aire de stationnement, le site, mégalithique de la Grotte l'anse de Baden et l'étang de Toulvern tenant de la sensibilité environnementale de la pointe de Toulvern et de la politique de gestion des ENS.

### Hypothèse d'aménagement :



#### Légende

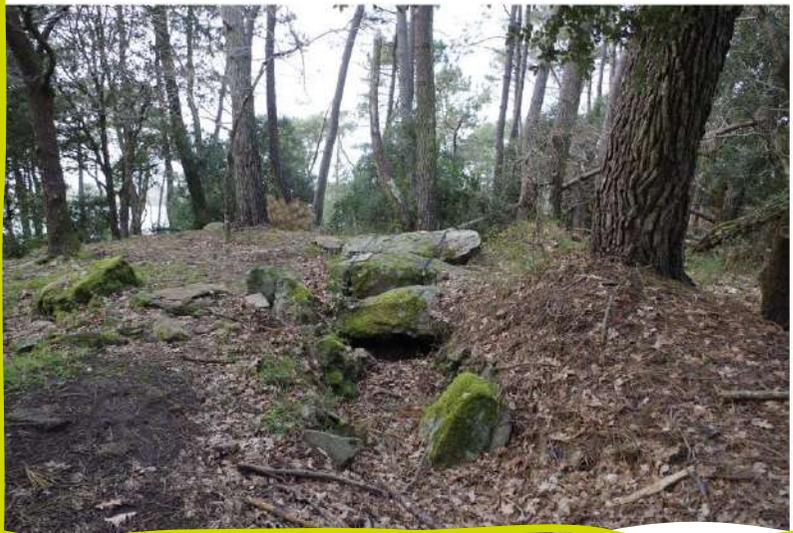
- Monuments UNESCO
- GR34 et sentier littoral
- SENTIER DES MEGALITHES POTENTIEL
- Chemin ou route existant
- Liaison à étudier
- Chemin à supprimer
- Chemin à créer

Carte : Détour, atelier de Paysage





### OAP n°24 : dolmen de Mané Venguen



Photographies : Détour, atelier de Paysage

#### Contexte :

- ▶ Un espace situé en zone Natura 2000 et classé en ENS du Département et faisant l'objet de mesures de gestion et protection environnementale.
- ▶ Un tumulus situé à proximité de zones de migration ornithologique.
- ▶ Un tumulus appuyé sur le versant ouest de la pointe de Toulvern, accueille deux dolmens bien lisibles (empreinte en creux des couloirs), orientés à l'est, mais les dalles de couverture du deuxième dolmen sont instables et présentent un risque pour le public.
- ▶ Un passage entre les deux dolmens, au milieu du tumulus, accentue l'érosion par piétinement des vestiges et atténue la lisibilité de leur espace propre.
- ▶ Ce tumulus, sous un couvert boisé, offre des qualités paysagères (transparences vers l'anse de Baden, accompagnement des vestiges, marqueur de leur antériorité...) mais présente un risque potentiel pour la préservation des vestiges (destruction par le réseau racinaire) et atténue la lisibilité de son espace propre (emprise du tumulus).
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »** et dans les **périmètres de Monuments Historiques inscrits « Dolmen de Mane Ven Guen »** et **« Dolmens de Lann Toulvern »**

#### Enjeux :

- ▶ Préserver ce site mégalithique très fragilisé d'une fréquentation en limitant les vues directes sur le site et les incitations à aller le découvrir.
- ▶ Prévoir si nécessaire, des aménagements les moins impacts possibles sur l'environnement du site et le sentiment d'accès à un espace naturel.
- ▶ Avoir une gestion spécifique de la végétation à mettre en place pour préserver les vestiges et l'espace propre du tumulus en lien avec la politique des ENS et les services de l'Etat.



### OAP n°24 : dolmen de Mané Venguen

#### Intentions d'aménagement

Une nouvelle approche du monument pour empêcher les visiteurs d'y accéder directement pour des questions de sécurité et de conservation.

- Maintenir un écrin boisé ou végétalisé ceinturant l'espace d'expression du monument, tout permettant une gestion de cette végétation afin de ne pas permettre un accès direct au site.
- Mettre en défens le monument sans porter atteinte à son espace d'expression, qui, par définition, est bien plus large que l'emprise visible du monument pour permettre de dissuader l'accès aux vestiges sans les enfermer.
- Une gestion spécifique de la végétation à mettre en place pour préserver les vestiges et améliorer la conservation de l'espace propre du tumulus.

## OAP n°25 : dolmen de la Grotte



Photographies : Détour,  
atelier de Paysage

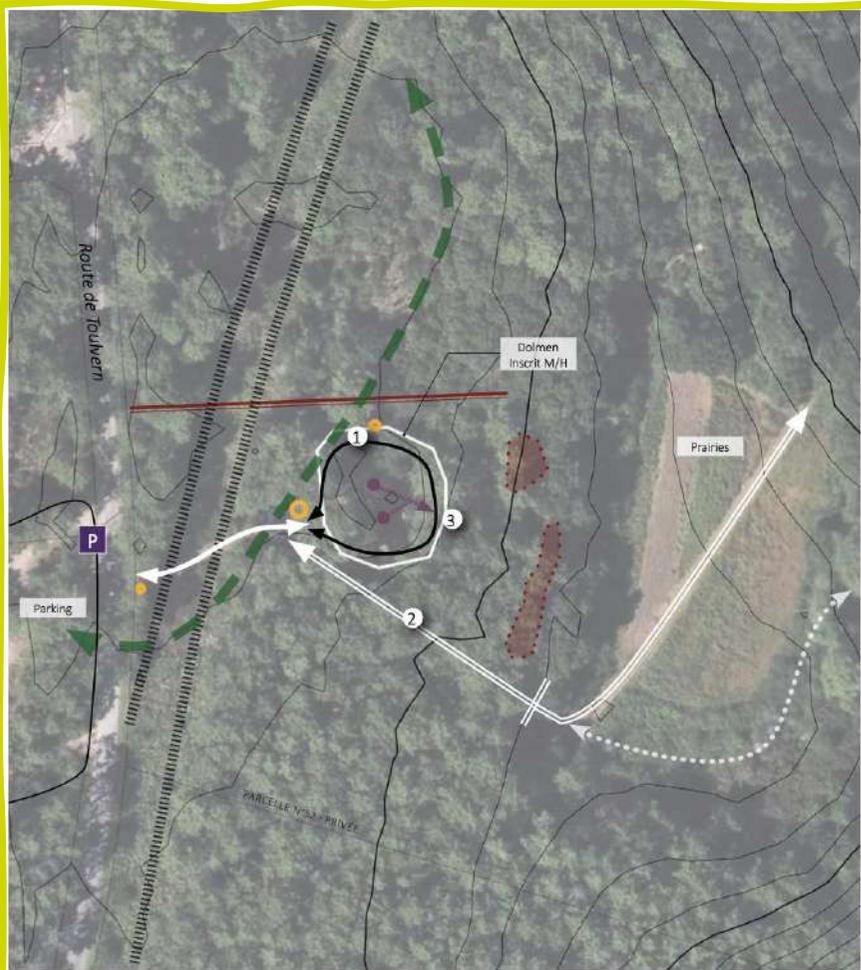
### Contexte et enjeux :

- ▶ Un espace situé en zone Natura 2000 et à proximité d'ENS du Département et faisant l'objet de mesures de gestion et protection environnementale.
- ▶ Un dolmen situé à proximité de zones de migration ornithologique.
- ▶ L'entrée du sentier d'accès au site est située au niveau de la sortie du parking.
- ▶ Un panneau trop prégnant à l'entrée de la clairière, domine la perception première du monument.
- ▶ Le tumulus inscrit MH, est implanté au niveau de la rupture de pente entre le replat du sommet de la pointe et son versant est, tourné vers l'étang de Toulvern. Il accueille un dolmen orienté à l'est, légèrement incliné vers le sud.
- ▶ La transparence du boisement de pins, confortée par la présence d'une prairie en contre-bas, rend sensible l'espace de respiration de l'étang de Toulvern et amplifie l'effet de surplomb du lieu.
- ▶ L'entretien d'une clairière dans le couvert boisé permet de lire l'emprise du tumulus, mais l'espace d'expression ménagé autour du monument reste réduit.
- ▶ Un parcours de visite «ceinture» le monument, délimite son espace propre mais constitue un facteur d'érosion des vestiges (cairn éboulé), et offre peu de recul.
- ▶ Depuis cet accès, le monument se présente «de dos», l'entrée du dolmen étant tournée vers l'est (à prendre en compte dans la scénographie du site).
- ▶ L'entrée depuis la route, vers le sentier est marquée par un petit panneau directionnel «bricolé», un ourlet boisé sépare cet espace du site.
- ▶ Secteur situé dans le **site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords »** et dans les **périmètres de Monuments Historiques inscrits « Dolmen de Mane Ven Guen »** et **« Dolmens de Lann Toulvern »**



# VII. Les OAP sectorielles

## OAP n°25 : dolmen de la Grotte



**Dolmen de la Grotte, Plan d'état des lieux**

**MONUMENT:**

- Emprise schematique du tumulus
- Chambre et orientation du couloir du dolmen

**STRUCTURES PAYSAGÈRES D'APPUI:**

- Rebord de plateau

**ACCÈS & SIGNALÉTIQUE:**

- Sentier d'accès
- Sentier de parcours du site
- Chemin agricole
- Clôture, accès privé
- Ancien chemin agricole visible sur VA 1950
- Signalétique existante

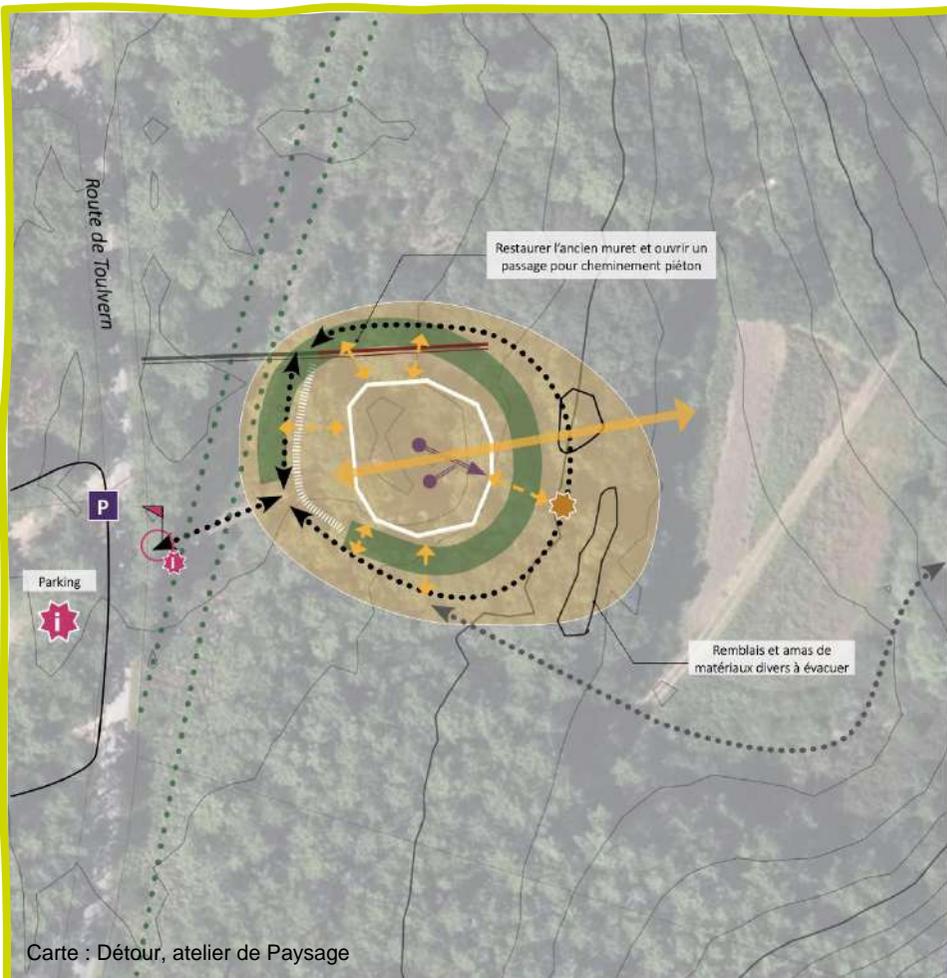
**AUTRES:**

- Remblais, amas de matériaux divers
- Talus pierreux marquant une ancienne limite parcellaire
- Tranchée de la ligne électrique



Photographies : Détour, atelier de Paysage

## OAP n°25 : dolmen de la Grotte



Carte : Détour, atelier de Paysage

### Dolmen de la Grotte, Plan d'intentions paysagères

	Emprise schématique du tumulus		Maintenir relations visuelles lointaines vers l'étang de Touvern		Signaler le monument et le sentier
	Chambres et orientation du couloir des dolmens		Maintenir des fenêtres dans l'écrin boisé		Mise en valeur d'un point de vue privilégié par l'ouverture d'une fenêtre dans l'axe du couloir principal
	Espace d'expression du monument à ménager (maintien de la clairière et gestion adaptée des abords)		Rompre la régularité de la «tranchée» créée par la ligne électrique dans le boisement		Implantation potentielle d'un point d'information léger à distance de la clairière
	Mise en défens pour dissuader l'accès à la clairière		Cheminement de parcours du site à mettre à distance		Site potentiel pour la création d'un lieu d'accueil et d'interprétation mutualisé
	Maintenir l'écrin boisé		Itinéraire à étudier pour boucle de découverte		

### Intentions d'aménagement

- Prendre en l'orientation du dolmen tournée vers l'est et qui se présente «de dos» dans la scénographie du site.
- Dévier le cheminement, d'une part pour en choisissant le tracé le moins impact possible sur le milieu environnemental, afin de :
  - mettre en défens le monument sans donner l'impression de l'«enfermer» et sans porter atteinte à son espace d'expression, (qui, par définition, est bien plus large que l'emprise visible du monument) pour permettre de dissuader l'accès aux vestiges et réduire l'érosion des vestiges archéologiques,
  - offrir plus de recul sur le tumulus et permettre percevoir la «façade» du monument,
  - prendre en compte la bordure nord de la clairière constituée par un talus, probablement issu de l'éboulement d'un mur de pierres sèches (probablement à partir des pierres du cairn) pour d'instaurer une mise à distance du public (photo 1) et appuyer le cheminement.
- En tenant compte de la sensibilité environnementale des lieux, réaliser une gestion particulière du boisement proche pour ménager quelques «fenêtres» :
  - notamment dans l'axe de la chambre du monument,
  - en lien avec la gestion des espaces naturels proches et les divers gestionnaires.
- Permettre de créer une boucle de découverte de la pointe de Touvern reliant ses deux sites mégalithiques et ses deux rives en tenant compte de sensibilité environnementale des milieux et de la présence de la proximité d'une réserve ornithologique.
- Etudier une nouvelle répartition de la signalétique valorisant avec la lecture du site et son environnement.



**A.L.U.R., loi** : Accès au Logement et Urbanisme Rénové  
**C.D.N.P.S.** : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites  
**C.D.P.E.N.A.F.** Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts  
**C.E.** : Commissaire Enquêteur  
**C.E.S.** : Coefficient d'Emprise au Sol  
**C.O.S.** : Coefficient d'Occupation des Sols  
**D.A.L.O., loi** : Droit Au Logement Opposable  
**E.B.C.** : Espace Boisé Classé  
**E.I.E.** : Etat Initial de l'Environnement  
**E.N.E., loi** : Engagement National pour l'Environnement  
**E.N.L., loi** : Engagement National pour le Logement  
**E.P.C.I.** : Établissement Public de Coopération Intercommunale  
**LV** : Logements vacants  
**M.O.L.L.E., loi** : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion  
**O.A.P.** : Orientations d'Aménagement et de Programmation  
**P.A.C.** : Porter À Connaissance  
**P.A.D.D.** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
**P.D.U.** : Plan des Déplacements Urbains  
**P.L.A.I.** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion  
**P.L.H.** : Programme Local de l'Habitat  
**P.L.U.** : Plan Local d'Urbanisme  
**P.P.A.** : Personnes Publiques Associées  
**P.S.L.A.** : Prêt Social à la Location-Accession  
**RP** : Résidences Principales  
**RS** : Résidences secondaires  
**S.A.G.E.** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**S.A.U.** : Surface Agricole Utile  
**S.CO.T.** : Schéma de COhérence Territoriale  
**S.D.A.G.E.** : Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux  
**S.D.A.P.** : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales  
**S.D.U.** : Secteur Déjà Urbanisé  
**S.I.G.** : Système d'Information Géographique  
**S.R.U., loi** : Solidarité et Renouvellement Urbain  
**STECAL** : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

**T.A.** : Tribunal Administratif  
**T.C.A.M.** : Taux de Croissance Annuelle Moyen  
**T.V.B.** : Trame Verte et Bleue  
**U.H., loi** : Urbanisme et Habitat  
**Z.I.C.O.** : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux  
**Z.N.I.E.F.F.** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique  
**Z.P.S.** : Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)  
**Z.S.C.** : Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

