



Plan Local d'Urbanisme  
Ville de Vannes

***3. Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)***

*PLU approuvé le 30 juin 2017*

*Modification n°1 approuvée le 19 avril 2021*

# ➤ Sommaire

## 1. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

## 2. Principes particuliers des OAP

- Renouvellement urbain et requalification de la ville et de son centre
- Pacification de l'artère principale du centre-ville
- Extensions d'urbanisation futures de l'habitat
- Développement autour du Pôle d'Echange Multimodal
- Extension d'urbanisation future à vocation économique
- Trame Verte et Bleue & Nature en Ville

## 3. Principes généraux des OAP



## Les Orientations d'aménagement et de programmation

**Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, une part de ces opérations sera destinée à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Il doit être fait une application cumulative du règlement.*

# ➤ Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

*Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents sites identifiés dans le PLU comme devant faire l'objet d'orientations d'aménagement particulières.*



# Synthèse de l'échéancier prévisionnel

Secteur	Nombre de logements potentiels	% Logements collectifs	Echéances prévisionnelles
Château de limoges - Partie 1 - Nord	+ / - 140	90%	Court terme
Château de limoges - Partie 2 - Sud	+ / - 200	100%	Court terme
Les Ursulines	+ / - 10	0%	Court terme
Kerbiquette – secteurs 1, 2 et 3	+ / - 360	20%	Court terme
Beaupré la Lande secteurs 1 et secteur commercial	+ / - 230	75%	Court terme
Ex clinique du Sacré Cœur	+ / - 80	75%	Court / Moyen terme
Kerbiquette – secteurs 4, 5 et 6	+ / - 70	0%	Court / Moyen terme
Le Pargo - Secteur 1	+ / - 280	85%	Court / Moyen terme
Le Pargo - Secteur 2	+ / - 3	0%	Court / Moyen terme
Trehuinec (secteurs 1 et 2)	+ / - 80	0%	Court / Moyen terme
Tohannic (partie Habitat)	+ / - 315	100%	Moyen terme
Beaupré la Lande 2 et 4	+ / - 245	75%	Moyen terme
Site rue de la Loi	+ / - 200	97%	Moyen terme
Le Pargo - secteur 3	+ / - 160	85%	Moyen terme
Caserne de Systemans	+ / - 200	65%	Moyen/Long terme
Ex clinique Sainte Claire	+ / - 110	85%	Moyen/Long terme
La Rabine	+ / - 190	100%	Moyen/Long terme
Beaupré la Lande 2 bis et 3	+ / - 225	75%	Moyen/Long terme
PEM de la Gare	+ / - 155	80%	Moyen/Long terme
EDF le Bondon	+ / - 230	70%	Long terme
<b>Toute la commune</b>	<b>3483</b>		<b>Sur la durée de vie du PLU</b>

Secteurs OAP en renouvellement urbain

Secteurs OAP en extension

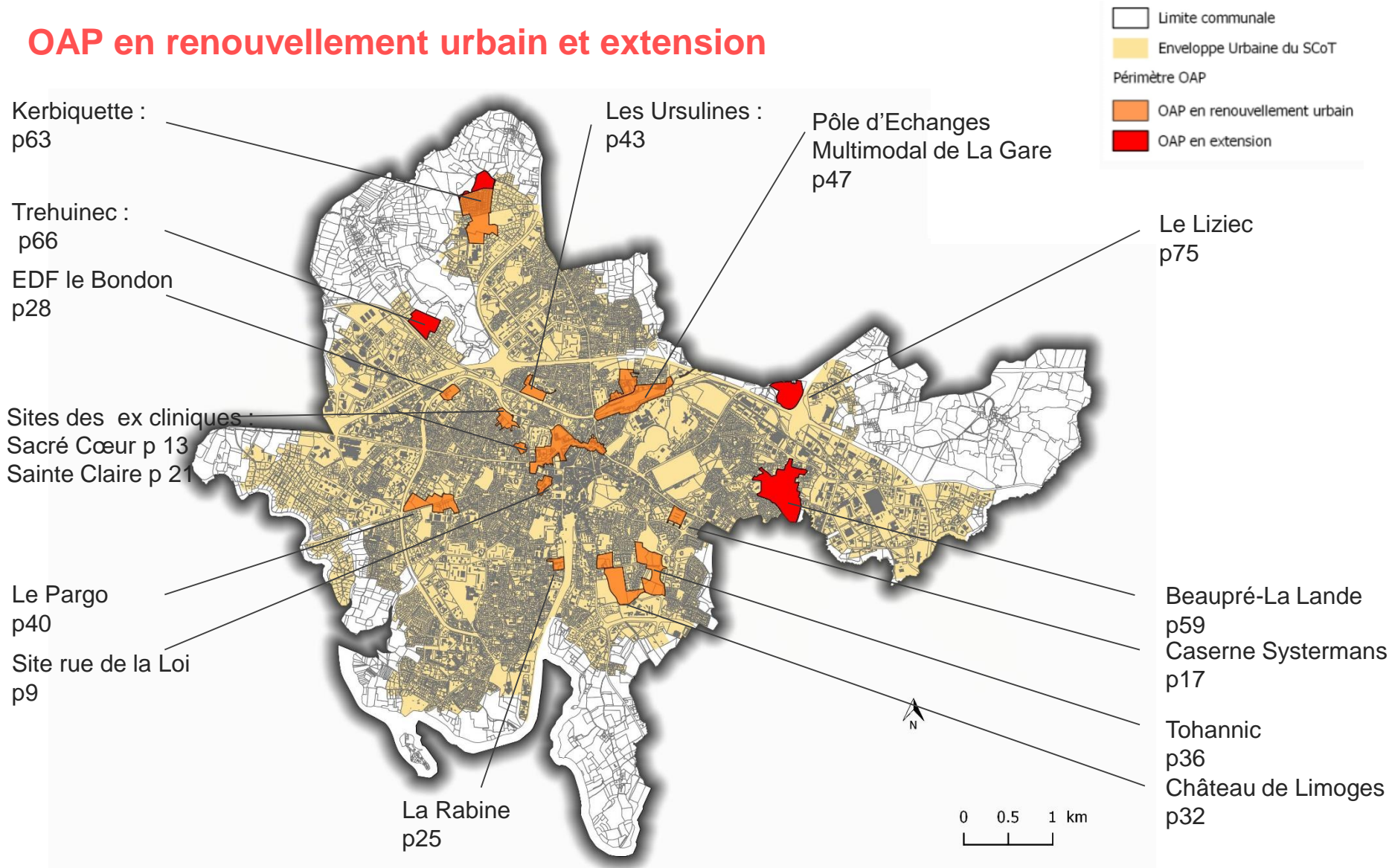
Le tableau ci-contre recense le potentiel de logements réalisables à Vannes dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. L'objectif de l'échéancier est de maîtriser le rythme d'urbanisation des sites en question et la délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes.

Il est à noter que les nombres de logements ici indiqués correspondent aux logements « neufs ». Les éventuels logements issus de réhabilitations peuvent donc venir s'y ajouter.

Clés de lecture :

- Court terme : 2017-2018
- Moyen terme : 2019-2020
- Long terme : après 2020

## OAP en renouvellement urbain et extension





# ➡ Principes particuliers des OAP

*Le présent chapitre traite des différents secteurs de la ville de Vannes sur lesquels il a été jugé utile de définir des orientations visant à préciser les conditions souhaitées de mise en valeur, réhabilitation, restructuration ou aménagement. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principes d'occupation de l'espace, d'accès et de desserte, paysagers et environnementaux. Elles comprennent également un volet programmation du nombre et du type de logements.*

*Plusieurs types de secteurs font l'objet d'OAP :*

- *Les secteurs de renouvellement urbain et de requalification de la ville et de son centre*
- *L'artère principale du centre-ville (axe boulevard de la Paix)*
- *Les extensions d'urbanisation futures à vocation habitat*
- *Le développement autour du Pôle d'Echange Multimodal de la Gare*
- *L'extension d'urbanisation future à vocation économique*

# ➡ **Renouvellement urbain et requalification de la ville et de son centre**



## Site rue de la Loi

**Contexte** : Une situation d'attractivité idéale, en liaison directe avec l'hyper centre, le site de la rue de la Loi est un site stratégique dans le renouvellement urbain du centre. Il marque le paysage de par sa position et a le potentiel d'accueillir des projets ambitieux.

**Enjeux** : Renforcement de la connexion du site avec l'hyper centre grâce à une opération d'aménagement d'ensemble, de qualité et ambitieuse, maximisant les nombreux atouts du site

**Orientations du PADD** : Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité, plus denses et mettre en place des projets porteurs pour renforcer le centre-ville



## Site rue de la Loi



### Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>Site bâti globalement désaffecté localisé en hyper centre avec des occupations multiples : salles de cours, restauration, gymnase, école, parkings sous terrain...</i>
<b>Surface</b>	<b>2,2 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	UBa
<b>Zonage PLU</b>	UBp
<b>Emprise foncière communale</b>	/
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>200 logements</b>
<b>Accessibilité</b>	<i>Accessibilité limitée au sein du site en voiture (côté parking) plusieurs accès piétons</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Pas d'espèces remarquables recensées sur le site</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Haut mur en pierre à l'Ouest du site - dénivelé important sur ce site - une datation et une architecture des bâtiments très variées</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>Lignes : 3/4/8/6 et les lignes d'autocars place de la Libération</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Parking de la Loi/ commerces du centre-ville/ Multi accueil de Richemont/ Préfecture hôtel de ville / Ecoles (Anne de Bretagne, Sévigné)</i>



## Site rue de la Loi



### Principes d'occupation de l'espace

- Privilégier les formes urbaines en collectifs avec une hauteur minimum de R+3+attique au niveau de la rue de la Loi et une hauteur R+4+attique rue de la salle d'Asile (Hauteur maximum sur le site : R+4+attique)
- Implanter la part d'individuels dans la bande Ouest du site protégée par le mur d'enceinte
- Conserver l'activité du gymnase et du groupe scolaire sur l'îlot (réhabilitation/ rénovation du bâti envisageable)
- Insérer des logements collectifs en cas de démolition du bâtiment au Nord-Est du site (conservation préconisée)
- Préserver un front bâti homogène et qualitatif en dehors des espaces publics, semi-publics, donnant sur la voie
- Le nombre de logements pourra varier en fonction des surfaces allouées aux équipements

### Principes d'accès et de desserte

- Maintenir les accès existants et création d'un autre accès rue de la salle d'Asile
- Prioriser un site perméable avec une trame mixte traversante
- Mutualiser les stationnements
- Favoriser les dessertes sous la forme de voies partagées
- Mettre en place un maillage priorisant les modes doux (rue de la Salle d'Asile/ rue de la Loi)
- Maintenir le parking sous-terrain existant donnant sur la rue de la Loi

### Principes paysagers et environnementaux

- Mettre en place de la végétation d'accompagnement des voies avec un traitement paysager notamment sur les traversées Est –Ouest (ex : cheminement doux...)
- Faciliter une connexion future avec le jardin de l'Hôtel de Limur
- Conserver et mettre en valeur le point de vue depuis le parking de la rue de la salle d'Asile donnant sur le jardin

## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Habitat diversifié à dominante collective
- Habitat individuel dense et/ou groupé
- Front bâti et paysager homogène à structurer
- Permettre l'accueil d'équipements et/ou de logements collectifs

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracé des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

- Principe de cheminements doux
- Voie structurante à créer
- Accès
- Point de perméabilité priorisant les déplacements doux
- Parc de stationnement

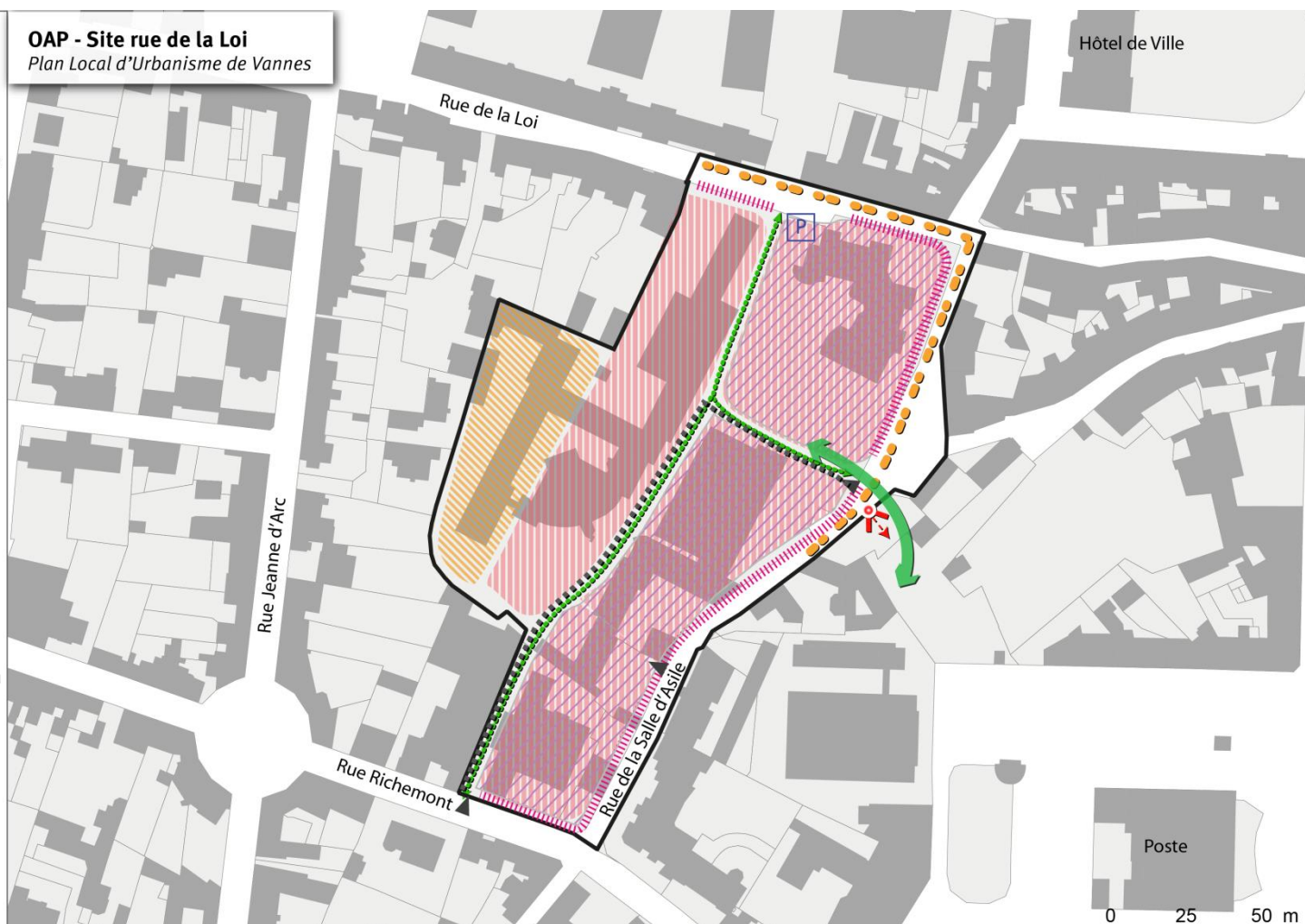
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Espaces paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

- Connexion avec les espaces d'agréments existants
- Point de vue à préserver

### OAP - Site rue de la Loi

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : 1,9 ha
- Nombre de logements : +/- 200
- Densité : 100 logts/ha

### Prévisionnel : MOYEN TERME

- Typologie privilégiée : collectifs (97%)
- % logements locatifs sociaux : 25%



## Ex Clinique du Sacré Cœur

**Contexte** : Situé à l'Ouest du centre-ville, l'ex clinique du Sacré Cœur est insérée dans un tissu urbain individuel peu dense qui, suite à la démolition de la clinique en 2011, est resté en friche. Un bâtiment d'intérêt architectural a été conservé sur celui-ci.

**Enjeux** : Désenclavement et densification adaptée du site permettant la préservation de son caractère environnemental et paysager.

**Orientations du PADD**: Favoriser le renouvellement urbain tout en mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel du site



# Ex Clinique du Sacré Cœur



## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	Site de l'ancienne clinique Sacré Cœur démolie entièrement à l'exception d'un bâtiment. Intégré dans un tissu pavillonnaire
<b>Surface</b>	<b>3,3 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	UBc et Na
<b>Zonage PLU</b>	UBc
<b>Emprise foncière communale</b>	/
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>80 logements (ou résidence services + 20 logements)</b>
<b>Accessibilité</b>	Plusieurs accès dont 3 par des voies en impasse (rue Guynemer et Mermoz)
<b>Biodiversité</b>	Pas d'espèce remarquable recensée sur le site
<b>Agriculture</b>	Pas d'impact sur l'agriculture
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	En zone d'assainissement collectif – un dimensionnement des réseaux limité
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Boisements classés, zone humide et un bâtiment à valeur patrimoniale à réhabiliter (structure et façade à conserver)  Présence d'un cours d'eau « le Rohan »
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Ligne 5 côté avenue G Pompidou mais accès difficile, cheminement doux à créer
<b>Proximité service urbains</b>	Maison de quartier de Rohan/ Ecole la Madeleine/ commerce à proximité mais accès difficile (Intermarché à 250m à vol d'oiseau )/ Parc de Kerizel



## Ex Clinique du Sacré Cœur

### Principes d'occupation de l'espace

- Conserver les murs du bâtiment existant sans usage prédéfini ( ex : maison de retraite, logements..etc...)
- Mettre en valeur le bâtiment à conserver par la mise en place d'un espace de dégagement non constructible autour. Un parvis sera réalisé du côté de la façade principale.
- Planter la part de logements collectifs en seconde bande, correspondant à la limite boisée du site. Ils respecteront une implantation en peigne et se limiteront à un niveau R+3+ attique afin de ménager des vues sur le boisement.
- Porter une attention sur la gestion de la visibilité avec le logement individuel : l'édifice collectif qui pourrait être programmé en partie Nord devra respecter une hauteur de R+2+attique maximum
- Planter la part de logements individuels denses et groupés en franges des habitations existantes avec un traitement des limites de qualité ( vis-à-vis limités, conservation des haies de qualité existantes..)

### Principes d'accès et de desserte

- Au moins un accès principal rue Texier Lahoulle ;
- Deux autres accès sont envisageables : un sur la rue Texier Lahoulle (à intégrer sous forme de cour urbaine), et un sur la rue Jean Mermoz
- Mise en place de plateaux surélevés à l'intersection des voies d'accès au site avec la rue Texier Lahoulle
- Maintenir le sentier piéton Est-Ouest (liaison avec le parc de Kerizel et le site de l'ex clinique Sainte-Claire)
- Faciliter la desserte piétonne vers le centre commercial Pompidou
- Créer une liaison douce pour connecter le bois avec le parc existant de Kerizel

### Principes paysagers et environnementaux

- Proposer un projet paysager au travers d'un gradient végétal plus important en direction du bois
- Maintenir le boisement et traiter ses limites avec un recul par rapport au bâti (ex : favoriser le positionnement des jardins vers l'espace boisé)
- Créer ou maintenir des ouvertures visuelles vers le parc boisé
- Préserver la zone humide et l'intégrer à un espace d'agrément
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle avec une attention particulière concernant les parcelles en limite de Zone Humide (elles ne doivent pas altérer son fonctionnement)



## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
- Habitat diversifié à dominante collective
- Habitat individuel dense et/ou groupé
- Préservation d'un espace de dégagement

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

- Accès
- Principe de cheminements doux
- Aménagement de plateaux surélevés

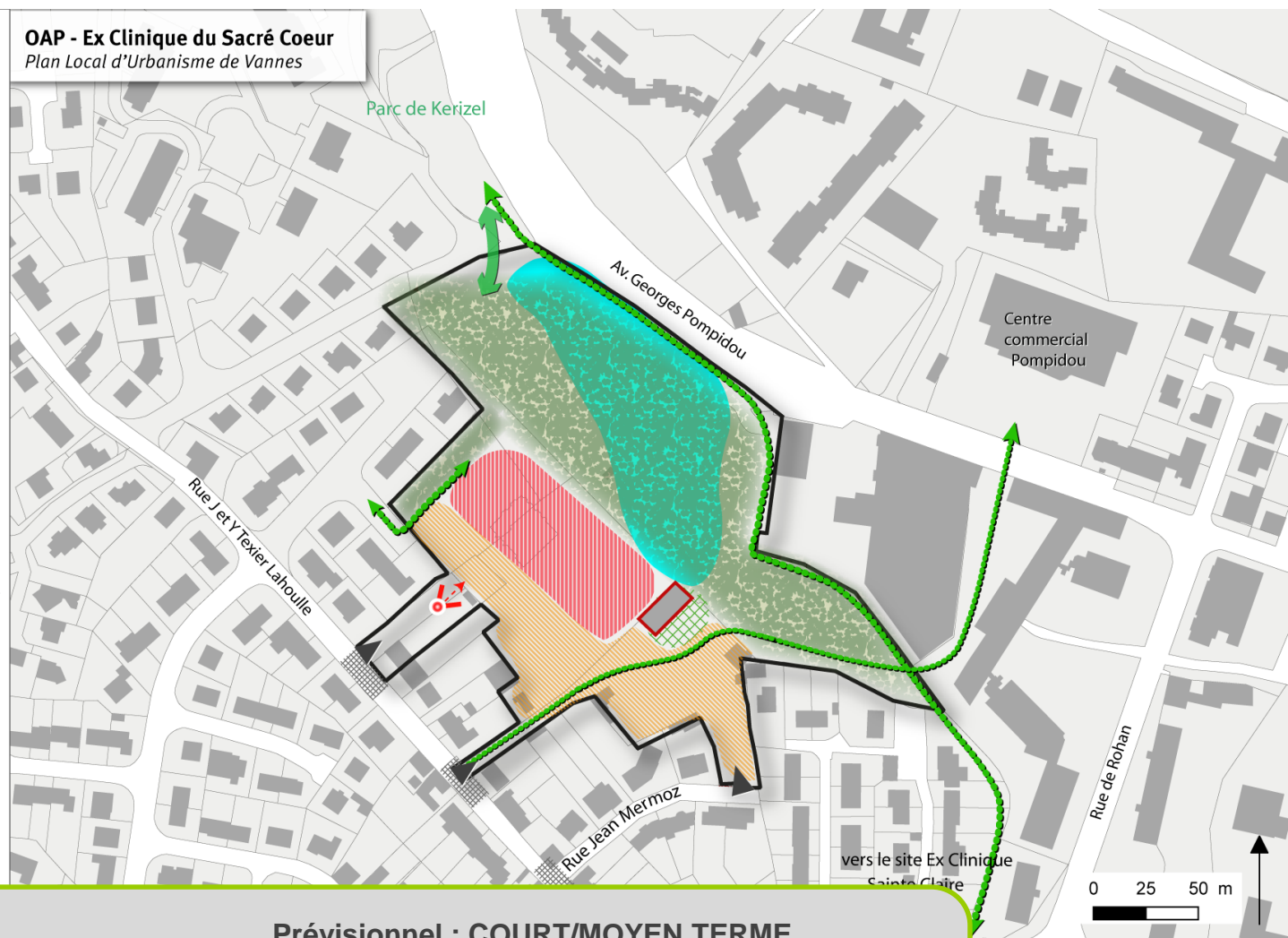
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

- Connexion avec les espaces d'agrément existants
- Zone humide (tracé indicatif, se référer aux documents graphiques du règlement)
- Espace boisé à maintenir
- Point de vue à préserver

### OAP - Ex Clinique du Sacré Cœur

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : 1,6 ha
- Nombre de logements : +/- 80 (ou résidence services + 20 logements)
- Densité : 50 logts/ha

### Prévisionnel : COURT/MOYEN TERME

- Typologie privilégiée : collectifs (75%)
- % logements locatifs sociaux (ou PSLA): 25%

## Caserne Systemans

**Contexte :** Ancien site de l'armée, la caserne Systemans est aujourd'hui un site stratégique d'entrée de ville. Sa superficie permet d'accueillir une opération d'habitat conséquente, malgré les contraintes d'accès entrée/sortie nécessitant un tourne à droite avenue Edouard Herriot.

**Enjeux :** Densification du quartier par une opération de qualité et structurante pour l'entrée de ville.

**Orientations du PADD:** Favoriser le renouvellement urbain pour les sites mutables désaffectés et permettre la densification par des constructions de qualité





# Caserne Systemans



## Etat initial du site

Contexte et localisation	Caserne militaire « désaffectée » des années 50
Surface	2,7 ha
Zonage PLU précédent	UBa
Zonage PLU	UBp
Emprise foncière communale	/
Potentiel constructible en nombre de logements	200 logements
Accessibilité	Bonne accessibilité avenue Edouard Herriot D779 BIS. Double accès possible sur rue Jean Martin si passage par l'opération récente
Biodiversité	Pas d'espèces remarquables recensées sur le site
Agriculture	Pas d'impact sur l'agriculture
Gestion de l'eau & réseaux	En zone d'assainissement collectif - extension réseau EU à prévoir
Paysage & Patrimoine	Quartier en mutation à l'Ouest (habitat individuel et collectif, division parcellaire et lotissement) / murs en pierre à l'Est et l'Ouest du site avec cheminements doux paysagers
Risques & Nuisances	/
Mobilité & Modes doux	Ligne 3 et 5 Cheminement doux vers Tohannic
Proximité service urbains	Ecole Saint Patern/ pas de centralité commerciale à proximité immédiate / présence de commerces de proximité en limite de commune côté Séné



# Caserne Systemans



## Principes d'occupation de l'espace

- Structurer un front bâti homogène et harmonieux sur l'av. Herriot par du logements collectif (R+3+ attique en moyenne et une hauteur maximum : R+5+attique)
- Privilégier les collectifs le long des voies de desserte internes et externes
- Privilégier l'implantation des logements individuels denses sur la partie sud du site
- Interdire l'implantation de commerce

## Principes d'accès et de desserte

- 3 accès principaux identifiés (2 sur l'av. Herriot et 1 rue Jean Martin) avec un sens unique d'entrée sortie au Nord du site sur l'av. Herriot
- 1 accès supplémentaire pourra être proposé débouchant sur le cheminement doux à l'Est du site
- La voirie partagée sera reliée aux dessertes piétonnes
- Mutualiser les stationnements et favoriser leur positionnement en entrée de site et le long des voies
- Maintenir les cheminements doux Nord-Sud et créer une trame piétonne importante au cœur du site

## Principes paysagers et environnementaux

- Créer un espace vert d'agrément au centre du site connecté à la trame piétonne
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales qui sera à adapter à l'éventuelle pollution du site
- Maintenir tout ou partie des murs en pierre et la végétation en bordure Est et Ouest du site (exception faite du possible accès supplémentaire au Sud-Est)
- Prendre en compte la pollution éventuelle des sols en fonction des usages futurs

## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)



Périmètre du secteur d'OAP



Front bâti et paysager homogène



Habitat diversifié à dominante collective



Logements collectifs et individuels

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)



Accès au site



Principe de cheminements doux



Parc de stationnement

## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)



Cheminements paysagers



Espace vert d'agrément à créer



mur à conserver

## OAP - Caserne de Systermans

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



## Programmation :

- Surface aménageable : 2,4 ha
- Nombre de logements : +/- 200
- Densité : 83 logts/ha

## Prévisionnel : MOYEN/LONG TERME

- Typologie privilégiée : collectifs (60-70%)
- % logements locatifs sociaux : 25%



## Ex Clinique Sainte Claire

**Contexte :** Le site, localisé à l'Ouest du centre-ville, offre de nombreuses possibilités opérationnelles malgré son fort dénivelé. Il est favorisé par deux fronts de rue importants et un tissu varié sur lequel une opération d'envergure pourra trouver sa place, entre collectifs, intermédiaires et individuels.

**Enjeux :** Desserte du site pour favoriser un renouvellement urbain mixte de qualité adapté à la topographie du site

**Orientations du PADD:** Favoriser le renouvellement urbain au travers de la mixité des formes urbaines et les logements abordables dans une dynamique de construction adaptée



# Ex Clinique Sainte Claire



## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>L'ancienne clinique Sainte Claire a été démolie entièrement en 2010. Le site est intégré dans un tissu pavillonnaire et collectif au Nord. La topographie du site présente un fort dénivelé Sud- Nord</i>
<b>Surface</b>	<i>1 ha</i>
<b>Zonage PLU précédent</b>	<i>UBb et UCc</i>
<b>Zonage PLU</b>	<i>UBp</i>
<b>Emprise foncière communale</b>	<i>/</i>
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<i>110 logements</i>
<b>Accessibilité</b>	<i>Bonne accessibilité sur la rue Texier Lahoulle et rue Constant Reynier</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Pas d'espèces remarquables recensées sur le site</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Au Sud : maisons en front de rue à valeur patrimoniale avec des parcelles de taille importante . Arbre remarquable : présence d'un cèdre Atlantica</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	<i>/</i>
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>A 200m lignes 2 et 10D et ligne 5 capitaine Jude</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Ecole de la Madeleine et Nicolazic/ Polarité commerciale Pompidou à 400 mètres au nord – centre-ville au Sud 500m ≈/ proche secteur du bld de la Paix Ouest</i>



# Ex Clinique Sainte Claire



## Principes d'occupation de l'espace

- Planter la part de logement à dominante collective au Nord du site avec une hauteur moyenne de R+4+ attique et un front bâti en R+5+attique rue Constant Reynier (respect d'un gradient de densité Sud-Nord)
- Constituer un front bâti rue Jean-Yves Texier Lahoulle constitué d'individuel dense et/ou groupé de qualité architecturale permettant son insertion dans le bâti existant
- Appliquer un traitement paysager entre la voirie et les collectifs en limite Nord
- L'opération optimisera au mieux le fort dénivelé du terrain dans son agencement global
- Une attention particulière sera portée à la gestion des limites privées/publiques et à la covisibilité

## Principes d'accès et de desserte





- Créer une voie de desserte Est-Ouest sous la forme d'une voie partagée permettant une connexion pour une desserte future avec le cœur d'îlot à l'Ouest
- Mutualiser les stationnements, poches situées principalement à l'arrière des fronts bâtis
- 2 accès principaux sont identifiés rue J et L Texier Lahoulle et Constant Reynier, et un accès de desserte par la rue du Lieutenant Jean Franco
- Prégance d'une trame piétonne au travers du site et liaison à créer en direction de l'Ex Clinique Sacré Cœur via quartier de Rohan
- Aménagement d'un plateau surélevé à l'intersection de la nouvelle voie, de la rue Texier Lahoulle et de la rue François d'Amboise et un deuxième entre la nouvelle voie et de la rue du Rohan

## Principes paysagers et environnementaux

- Appliquer les principes bioclimatiques pour les constructions en utilisant la topographie du site
- Favoriser les percées visuelles sur l'ensemble du site Nord-Sud
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération avec une attention particulière concernant la prise en compte de la pente et limiter le débit de sortie
- Imposer des toitures végétalisées dans le cas de toitures terrasses




## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périomètre du secteur d'OAP
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Habitat individuel dense et/ou groupé
-  Front bâti et paysager homogène



## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Principe de Cheminements doux
-  Accès
-  Aménagement de plateaux surélevés

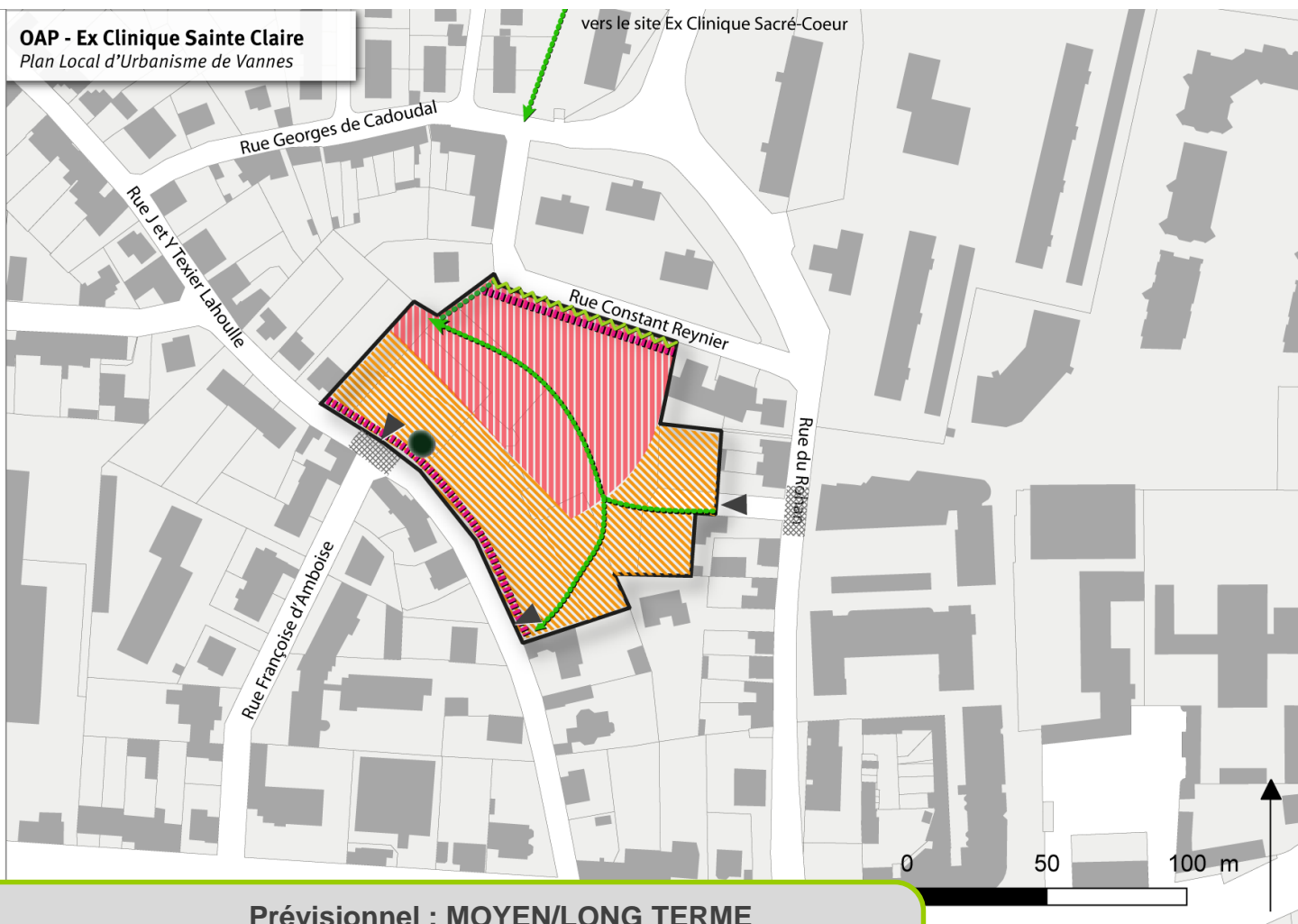
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Marge de recul végétalisée et paysagère
-  Préserver les arbres remarquables

### OAP - Ex Clinique Sainte Claire

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : 1 ha
- Nombre de logements : +/- 110
- Densité : 110 logts/ha

### Prévisionnel : MOYEN/LONG TERME

- Typologie privilégiée : collectifs (80-90%)
- % logements locatifs sociaux ( ou PSLA) : 25%



# La Rabine

**Contexte :** Le site de la Rabine est inscrit dans un secteur en mutation et offre un important potentiel, de par sa proximité avec l'hyper centre et son cadre de vie patrimonial et paysager. Il se situe en limite Sud du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et bénéficie d'un accès direct au mail de la Rabine et au port.

**Enjeux :** Valorisation et densification en préservant le cadre de vie paysager et patrimonial du site

**Orientations du PADD :** Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité, plus denses et maintenir un cadre de vie de qualité

## Principes d'occupation de l'espace

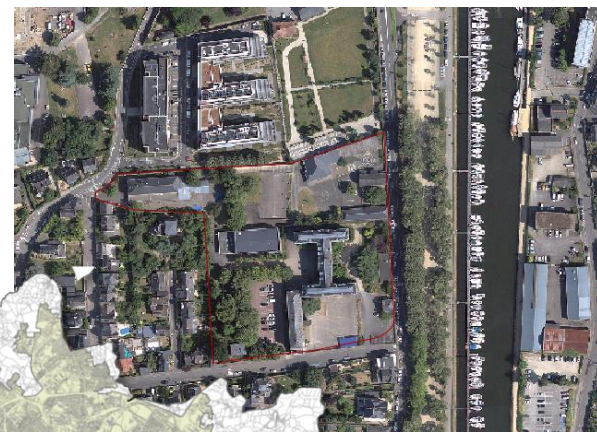
- Privilégier les formes urbaines en collectif avec une hauteur minimum de R+3+ attique et R+5+attique maximum
- Les collectifs en limite Est devront comporter un attique
- Conserver au maximum l'alignement et l'aspect en pierre des murs structurants existants
- Favoriser une opération d'aménagement en cohérence avec celle de Rive Gauche et la conservation du bâti historique
- Conserver le bâti existant du collège identifié sans usage prédéfini
- Le nombre de logements pourra varier en fonction des surfaces allouées aux équipements

## Principes d'accès et de desserte

- Les accès voitures en boucle se feront uniquement par la rue J-M Allanic et la Rue Mgr de Pancemont, l'accès rue Philippe Lebon étant réservé à l'usage de groupe scolaire de la Rabine
- Perméabilisation piétonne générale du site avec une attention particulière sur la liaison avec le Mail de la Rabine et le long de l'avenue de Lattre de Tassigny tout en conservant au maximum l'alignement des murs en pierre
- Mutualiser le stationnement le long des dessertes internes
- Permettre la bonne desserte de la Rue J-M Allanic et son lien avec le futur carrefour Avenue de Lattre de Tassigny
- Prévoir une desserte en voie partagée en boucle pour desservir l'îlot d'habitation central

## Principes paysagers et environnementaux

- Maintenir des percées visuelles vers le port et l'hyper-centre
- Maintenir un point de vue vers le bâtiment du collège depuis l'Avenue de Lattre de Tassigny
- Préserver les arbres d'intérêt paysager et l'EBC notamment pour l'espace d'agrément à l'Est du collège
- Jardin au Nord classé en espace vert protégé dans le PSMV en cours de révision



# La Rabine



## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	Espace bâti accueillant l'ancien collège de la Rabine, un groupe scolaire, un gymnase. Secteur en lien avec le mail de la Rabine et les nouvelles opérations de collectifs au Nord.
<b>Surface</b>	<b>1,8 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	Ubb et UCc
<b>Zonage PLU</b>	UBp
<b>Emprise foncière communale</b>	1,9 ha
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	190 logements
<b>Accessibilité</b>	Double accès rue Jean Allanic. Un accès rue Madame Môle réservé au groupe scolaire.
<b>Biodiversité</b>	Pas d'espèces remarquables recensées sur le site
<b>Agriculture</b>	Pas d'impact sur l'agriculture
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	En zone d'assainissement collectif
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Partie du secteur sauvegardé au Nord du site – présence de murs en pierre – points de vue sur le port et la rive droite importants – gymnase à conserver avec un espace vert à l'Est– activité d'école maternelle et primaire à conserver sur le site
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Lignes de bus : 2 / 6D – promenade le long du port de plaisance
<b>Proximité service urbains</b>	Proximité direct de l'hyper-centre et des commerces



## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
- Habitat diversifié à dominante collective
- Jardin classé protégé dans le PSMV
- Permettre l'accueil d'équipements et de collectifs
- Préservation d'un espace de dégagement

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

- Accès principaux
- Desserte du site
- Principe de cheminements doux
- Point de perméabilité priorisant les déplacements doux

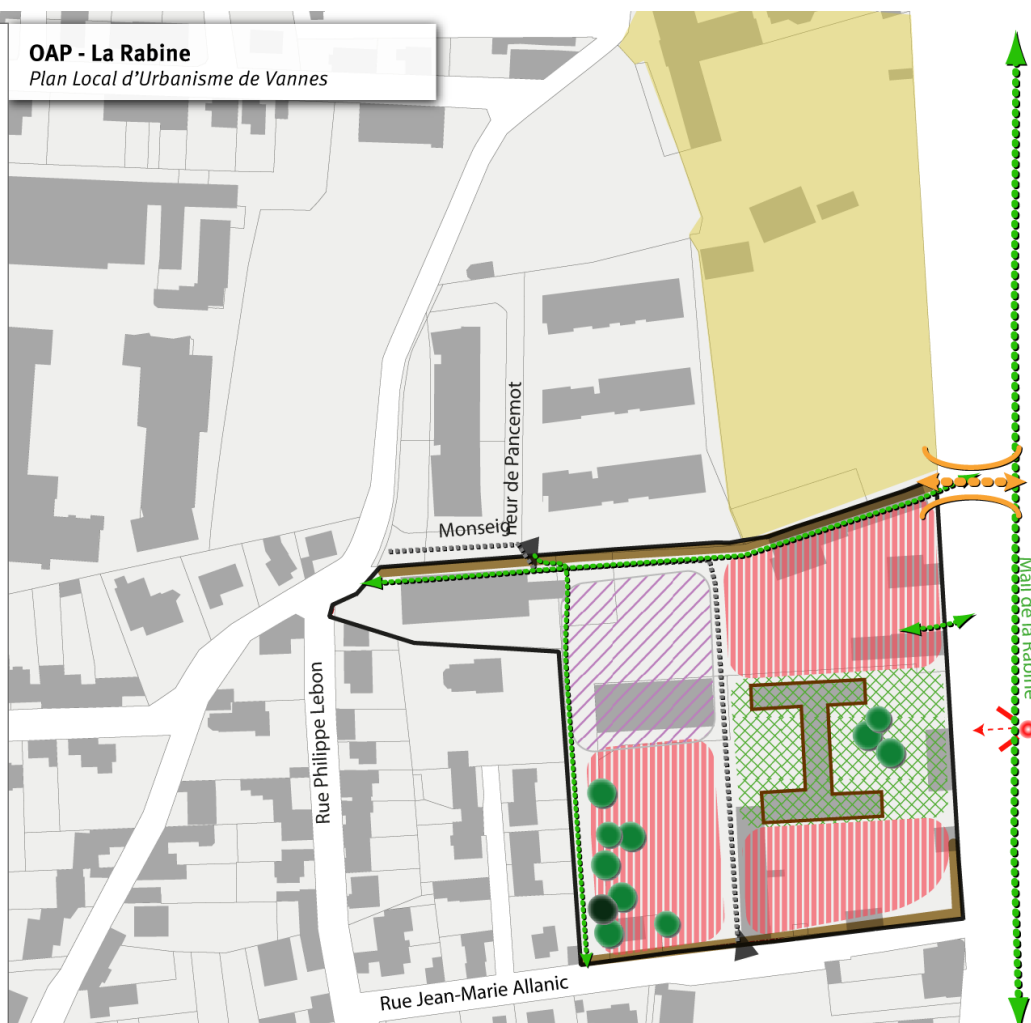
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

- Alignement en pierre à conserver
- Préserver les arbres d'intérêt paysager
- Préserver les arbres remarquables

## OAP - La Rabine

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



## Programmation :

- Surface aménageable : 1,7 ha (1,1 ha pour l'habitat)
- Nombre de logements : +/- 190

➤ Densité : 173 logts/ha

**Prévisionnel : MOYEN/LONG TERME**

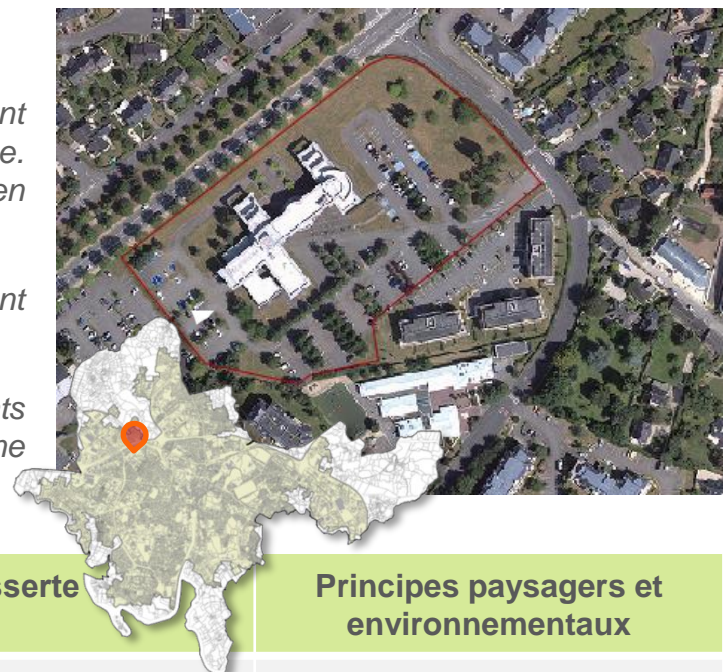
- Typologie privilégiée : collectifs (100%)
- % logements locatifs sociaux : 25%

## EDF le Bondon

**Contexte :** Le site du Bondon situé à l'Ouest, bénéficie d'un potentiel important et d'une connexion privilégiée avec de grands axes structurants de la commune. Il s'intègre dans un quartier en mutation qui favorise les opérations en logements collectifs.

**Enjeux :** Mutation du site pour accueillir une importante opération de logement qui se fera en deux phases distinctes.

**Orientations du PADD:** Soutenir le développement d'une offre de logements abordables en location et en accession à la propriété et maintenir une dynamique de construction adaptée



### Principes d'occupation de l'espace

- Structurer un front bâti homogène et harmonieux de logements collectifs R+2+ attique minimum le long du Bld du Général Montsabert avec une hauteur maximum de R+3+attique
- Privilégier les collectifs le long des voies de desserte
- Privilégier l'implantation de la part de logements individuels denses à l'Est et au Sud du site
- Interdire l'implantation du commerce

### Principes d'accès et de desserte

- 1 accès unique à double sens rue Georges Caldray
- Prévoir un accès possible à l'Ouest dans le cadre d'une future mutation
- Imposer un principe de voirie partagée reliée aux dessertes piétonnes
- Mutualisation des stationnements favorisée en entrée de site et le long des voies
- Le stationnement imposé correspond à un parking public d'environ 50 places

### Principes paysagers et environnementaux

- Créer un espace naturel d'agrément au centre du site en lien avec les cheminements doux
- Aménagement paysager du front de bâti sur le bld Montsabert
- L'espace vert central devra contribuer à la gestion des eaux pluviales



## EDF Le Bondon



### Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>Site tertiaire aujourd'hui occupé par EDF avec un bâtiment central, des espaces de stationnement et de pelouse uniquement.</i>
<b>Surface</b>	<b>2,3 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	UBc
<b>Zonage PLU</b>	UBc
<b>Emprise foncière communale</b>	/
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	230 logements
<b>Accessibilité</b>	<i>Bonne accessibilité en angle de rue avec plusieurs accès existants piétons et voiture – accès non direct sur le bd Montsabert</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Pas d'espèces remarquables recensées sur le site</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Absence d'espace-vert - parc à proximité</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>Lignes de bus : 12, 5 Piste cyclable bd Montsabert</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Caisse d'allocations familiales/ complexe sportif / patinoire / pas de commerces proximité du Pôle commercial Ouest</i>

## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Habitat diversifié à dominante collective
- Habitat individuel et collectif
- Recul imposé par rapport à la voie

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Accès au site
- Principe de cheminements doux
- Accès potentiel à conserver
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)

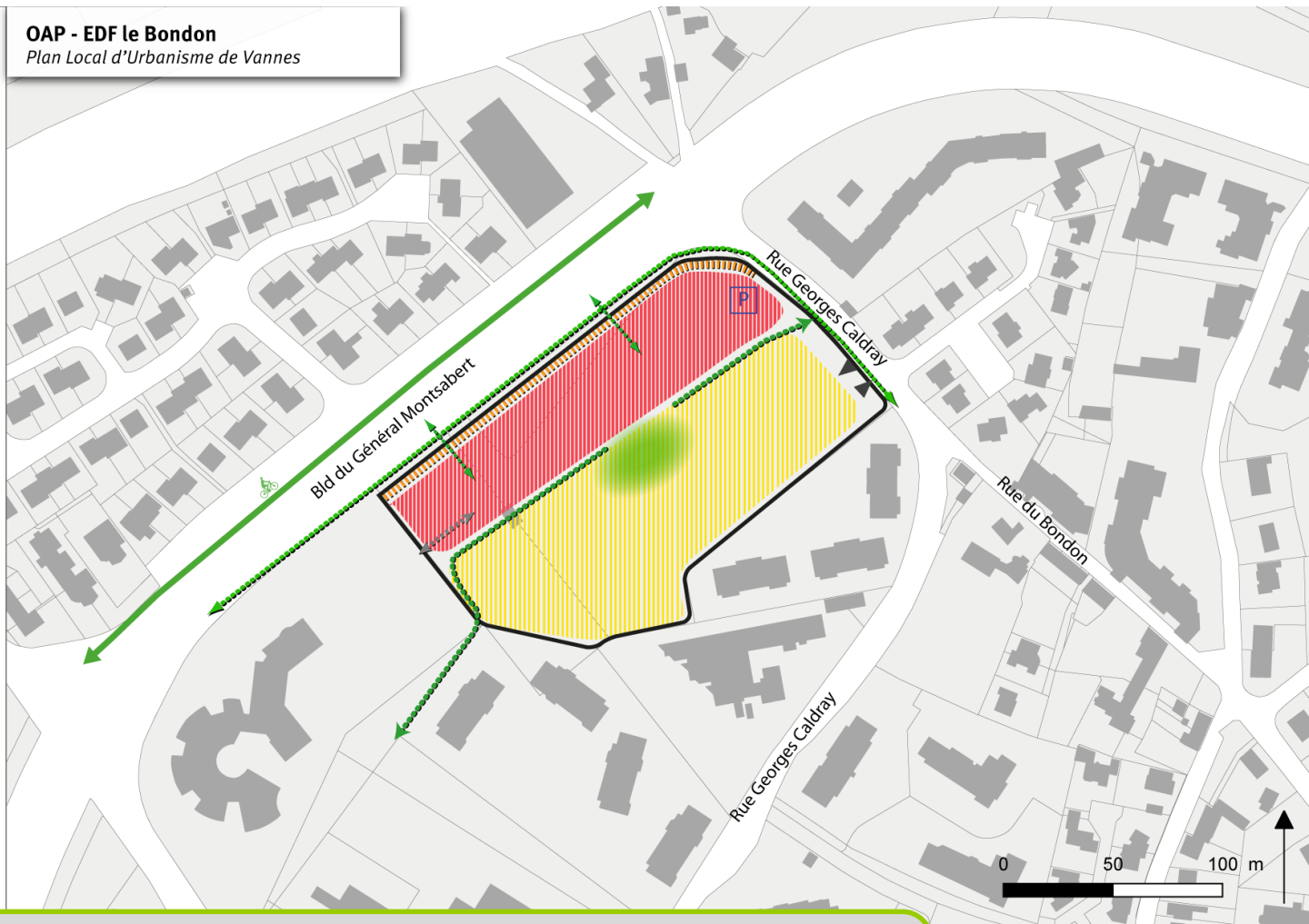
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Espace vert d'agrément à créer

## OAP - EDF le Bondon

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : 2,3 ha
- Nombre de logements : +/-230
- Densité : 100 logs/ha

### Prévisionnel : LONG TERME

- Typologie privilégiée : collectifs (70%)
- % logements locatifs sociaux : 25%



## Château de Limoges

**Contexte :** Le site du Château de Limoges, situé à l'Est de la commune est entouré d'un tissu urbain diversifié avec une majorité de logements individuels à l'Ouest et des collectifs récents à l'Est. Une zone humide fait le lien avec le site de Tohannic, ce qui lui permet de bénéficier d'un caractère naturel exceptionnel ainsi que des contraintes qui lui sont associées.

**Enjeux :** Revalorisation du site château de Limoges par la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, densification associée à la conservation du cadre de vie paysager et la préservation de la zone humide ainsi que sa requalification pour sa partie dégradée

**Orientations du PADD:** Renforcer la qualité paysagère de la ville et développer les liaisons urbaines de nature en ville en affirmant la richesse du patrimoine architectural et paysager



# Château de Limoges



## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>Espace en partie bâti intégrant un château au centre. Présence de friche et de boisement important</i>
<b>Surface</b>	<i>2,9 ha (Nord) + 8,9 ha (Sud)</i>
<b>Zonage PLU précédent</b>	<i>UBa</i>
<b>Zonage PLU</b>	<i>Partie Nord : Uba et partie Sud : UBp</i>
<b>Emprise foncière communale</b>	<i>8,9 hectares</i>
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<i>340 logements (140 au nord + 200 au sud)</i>
<b>Accessibilité</b>	<i>Bonne accessibilité car en angle de rue avec plusieurs accès existants piétons et voiture</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Partie Sud : Zone Humide – Fauvettes - Capricornes</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Au Nord : Château de Limoges, murs en pierre, bâtiments sur site à mettre en valeur patrimoniale, EBC.. Au Sud : haies, alignements d'arbres, zones humides</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	<i>/</i>
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>A 100m lignes 2, 7 et 10 sur la rue Jean Jaurès</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Centralité commerciale à proximité : (centre-ville et Tohannic) Centre des Capucins (multi-accueil, centre de loisirs...) / site universitaire au Sud</i>



## Château de Limoges (parties nord et sud)

Principes d'occupation de l'espace	Principes d'accès et de desserte	Principes paysagers et environnementaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et préserver la structure et les murs du château existant sans usage prédéfini ( ex : maison de retraite, logements..etc...)</li> <li>- Implanter pour la partie 1 Nord la part de logements collectifs le long de la voie Mgr Tréhiou (R+3+attique maximum) et en arrière de parcelle à l'Est (R+1+ attique maximum), en ménageant une bande tampon paysagère</li> <li>- Implanter pour la partie 2 Sud la part de logements collectifs en respectant un gradient de densité ou hauteur allant de R+2+ attique au R+5+ attique en s'appuyant sur la pente existante. Favoriser une implantation en peigne.</li> <li>- Conserver l'alignement et l'aspect en pierre des murs structurants et des éléments patrimoniaux repérés</li> <li>- Conserver au maximum et mettre en valeur les murets existants à l'intérieur du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 accès principaux pour le site sont autorisés</li> <li>- Création d'une voie partagée au sein du site</li> <li>- Mutualiser des stationnements pour plusieurs habitations</li> <li>- Intégrer une trame piétonne sur la parcelle du château avec des stationnements favorisés sur les abords du domaine</li> <li>- Favoriser les échanges entre le site et l'université au travers des cheminements doux</li> <li>- Favoriser les échanges entre le port et l'université au travers des cheminements doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et préserver le boisement du Château de Limoges et traiter ses limites avec un recul par rapport au bâti ( ex : favoriser les jardins donnant sur le bois, traitement paysager)</li> <li>- Favoriser des percées visuelles vers le parc boisé et vers le vallon de l'université</li> <li>- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère</li> <li>- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du site avec une attention particulière concernant les parcelles en limite de Zone Humide (ne doivent pas altérer son fonctionnement) ( ex : implantation d'un bassin paysager écologique à faible pente)</li> <li>- Préserver le patrimoine architectural du Château de Limoges ( façade et structure) avec une mise en valeur et le maintien des points de vue</li> <li>- Conserver les haies (arbustives ou non) et les arbres remarquables pouvant abriter des espèces remarquables</li> </ul>

## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Secteur devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
- Habitat diversifié à dominante collective
- Habitat individuel dense et/ou groupé
- Préservation d'un espace de dégagement

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

- Accès principaux
- Principe de cheminements doux
- Point de vue à conserver
- Aménagement de plateaux surélevés

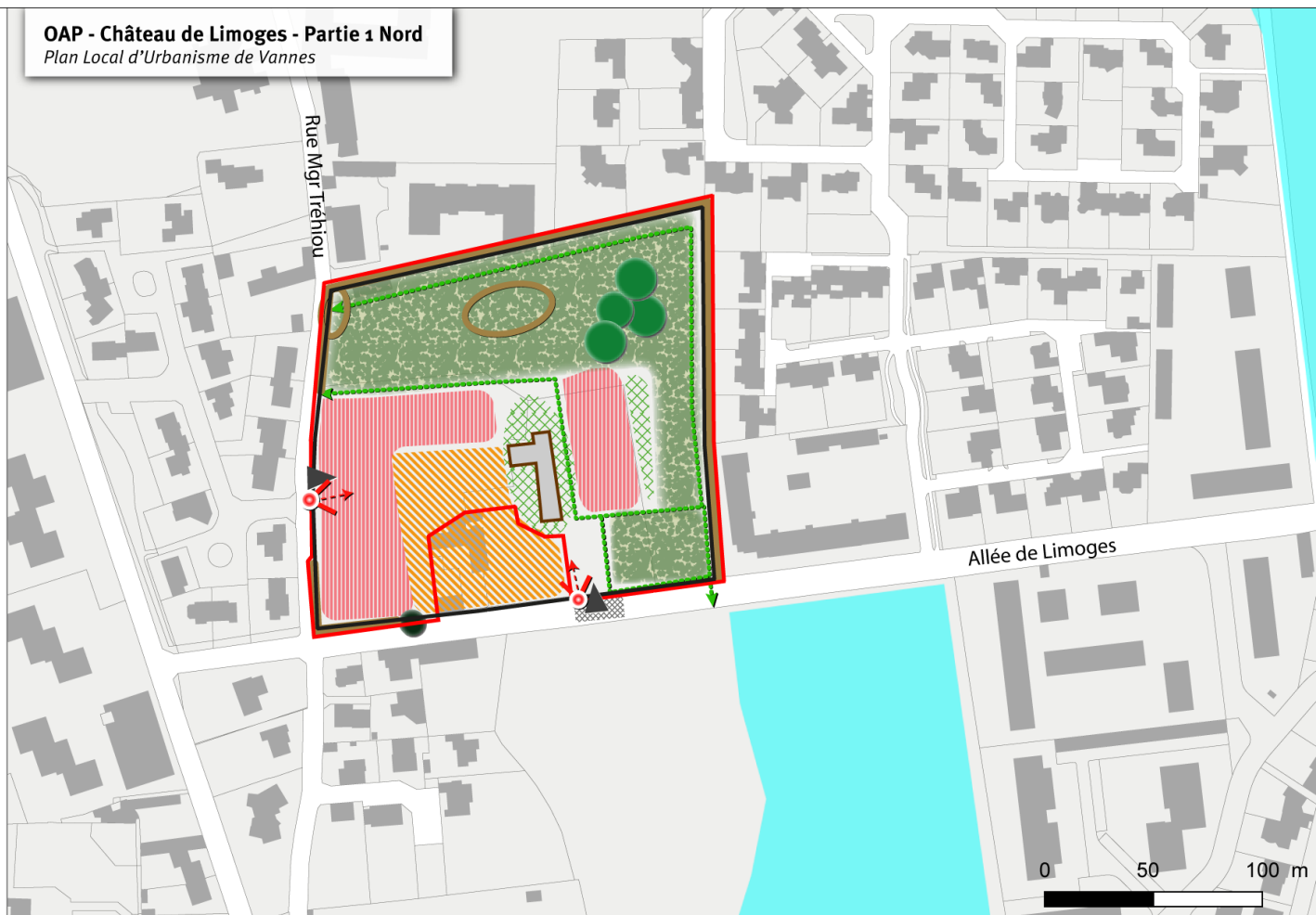
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

- Espace boisé et arbres paysagers à préserver
- Préserver les arbres remarquables
- Alignement en pierre à conserver
- Eléments patrimoniaux à conserver (encadrement de porte, escalier..)

### OAP - Château de Limoges - Partie 1 Nord

Plan Local d'Urbanisme de Vannes





## Programmation Château de Limoges Partie 1 : Prévisionnel : COURT TERME

- Surface aménageable : 1,2 ha
- Nombre de logements : +/- 140
- Densité : 116 logts/ha





- Typologie privilégiée : collectifs (90%)
- % logements locatifs sociaux : 25%






# PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Habitat diversifié à dominante collective

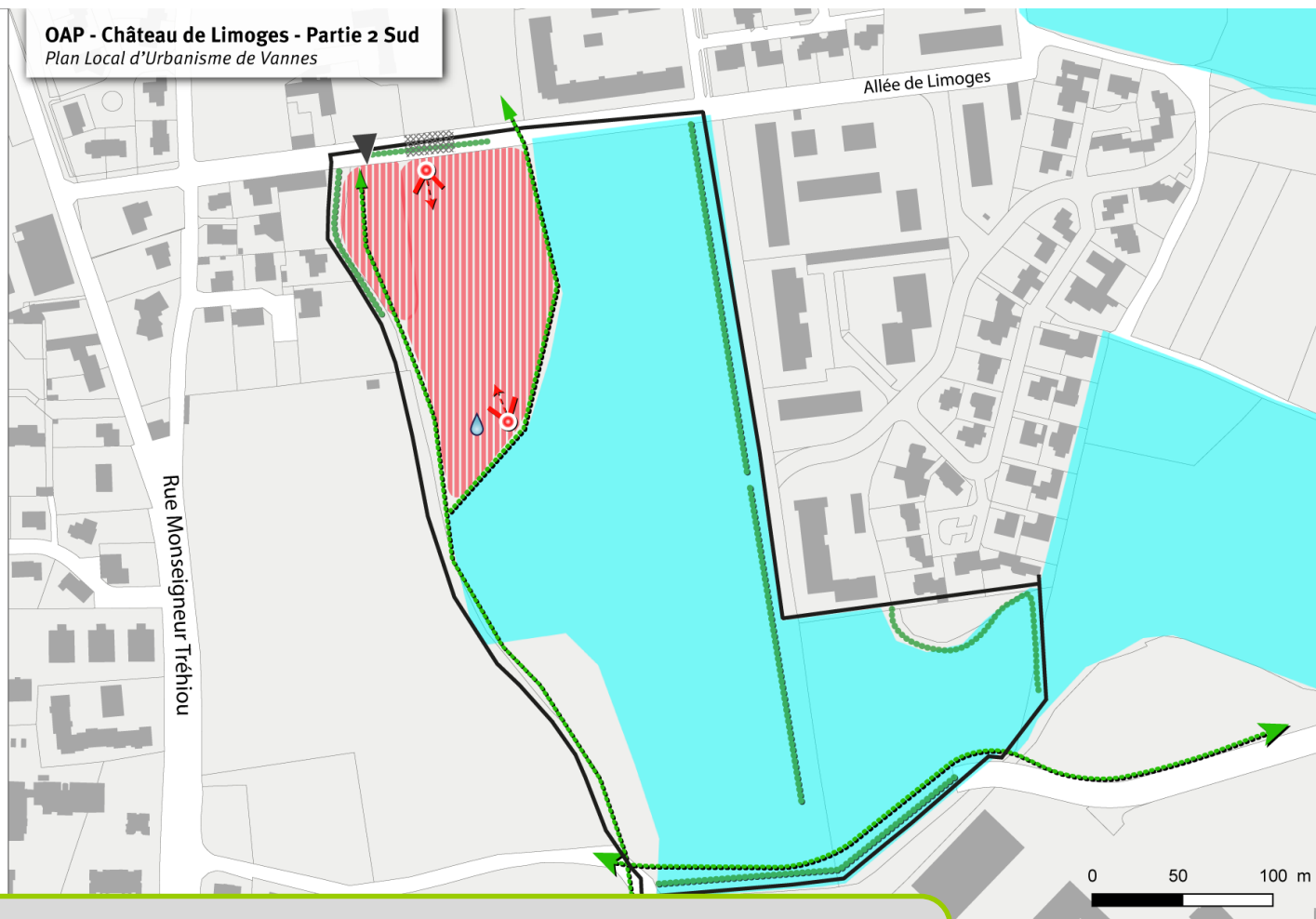
## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE (Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Accès principaux
-  Principe de cheminements doux
-  Point de vue à conserver
-  Aménagement de plateaux surélevés

## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Zone humide à préserver
-  Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
-  Haies à conserver

### OAP - Château de Limoges - Partie 2 Sud Plan Local d'Urbanisme de Vannes



## Programmation Château de Limoges Partie 2 : Prévisionnel : COURT TERME

- Surface aménageable : 1,6 ha
- Typologie privilégiée : collectifs (100%)
- Nombre de logements : +/- 200
- % logements locatifs sociaux : 25%
- Densité : 125 logts/ha

## Tohannic

**Contexte :** Le site de Tohannic, situé à l'Est de la commune, est inséré dans un tissu urbain diversifié avec une majorité de collectifs récents en R+3+attique. Une zone humide fait le lien avec le site du Château de Limoges, ce qui lui permet de bénéficier d'un caractère naturel exceptionnel ainsi que des contraintes qui lui sont associées.

**Enjeux :** Densification associée à la conservation du cadre de vie paysager et la préservation de la zone humide ainsi que sa restauration pour sa partie dégradée

**Orientations du PADD:** Renforcer la qualité paysagère de la ville et développer les liaisons urbaines de nature en ville





# Tohannic



## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>Espace en friche bordant la route de Tohannic. Il se trouve connecté à d'importants boisements et une zone humide et il est en continuité des nouvelles opérations d'habitat au Nord</i>
<b>Surface</b>	<b>11 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	1AUCc
<b>Zonage PLU</b>	1AUBp
<b>Emprise foncière communale</b>	2,1
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>315 logements</b>
<b>Accessibilité</b>	<i>Bonne accessibilité aux parcelles notamment sur l'avenue de Tohannic - accès possibles par le rond-point – Liaison Est Ouest difficile avec la présence de zones humides</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Zone Humide - Capricornes</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif – risque de saturation en EP</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Point de vue à préserver, zone humide, EBC, cheminements doux existants</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>Lignes : 2 / 6D Piste cyclable avenue de Tohannic – cheminement doux dans l'espace naturel à l'Est</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Centralité commerciale à proximité : (centre-ville et Tohannic) Centre des Capucins (, centre de loisirs...) / site universitaire au Sud</i>

# Tohannic

## Principes d'occupation de l'espace

- La réalisation des constructions prévues dans cette OAP doit être accompagnée d'une restauration des zones humides dégradées situées en frange nord-ouest du site
- Les collectifs (100%) devront respecter une hauteur moyenne de R+3+attique et une hauteur maximum de R+5+attique qui sera à privilégier le long de la route de Tohannic
- Porter une attention particulière à l'intégration des bâtiments dans le milieu environnant à forte qualité paysagère
- Implanter les bâtiments en peigne de façon à ménager des vues depuis le boulevard vers les espaces naturels
- Réserver la parcelle au Sud pour l'accueil d'un équipement futur en lien avec l'université

## Principes d'accès et de desserte

- Créer une voie de l'avenue de Tohannic à l'Allée de Limoges tout en préservant la zone humide au Nord et le cheminement doux
- Un accès unique est identifié pour chacune des 2 unités foncières
- 1 accès au Sud pour le terrain réservé à de l'équipement
- Desserte en boucle et voirie partagée reliée à des dessertes piétonnes pour l'ensemble des parcelles accueillant des logements
- Mutualiser une partie des stationnements pour plusieurs habitations
- Consolider la trame piétonne déjà prégnante et la connecter avec les cheminements doux existants
- Favoriser les échanges avec l'université au travers des cheminements doux
- Intégrer un recul des constructions par rapport à la voie et prévoir un trottoir plus large pouvant accueillir piéton et vélos confortablement selon les prescriptions des collectivités compétentes

## Principes paysagers et environnementaux

- Traiter les limites avec les boisements par un recul par rapport au bâti (ex : favoriser les jardins donnant sur le bois, traitement paysager)
- Sur les espaces naturels, rétablir les écoulements d'eau et restaurer les zones humides dégradées
- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère
- Créer un espace naturel d'agrément au Nord sur la zone humide dégradée offrant un espace vert pour les nouveaux habitants et le mettre en connexion avec l'espace vert de Tohannic
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle/opération avec une attention particulière concernant les parcelles en limite de Zone Humide (ne doivent pas altérer son fonctionnement) (ex : implantation d'un bassin paysager écologique à faible pente)
- Conserver au maximum les points de vues sur l'étang de Tohannic et le Grand séminaire
- Conforter le principe de continuité végétale sur l'avenue de Tohannic



## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Habitat diversifié à dominante collective
- Equipement universitaire
- Recul imposé par rapport à la voie

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

- Piste cyclable à maintenir
- Principe de cheminements doux
- Point de vue à conserver

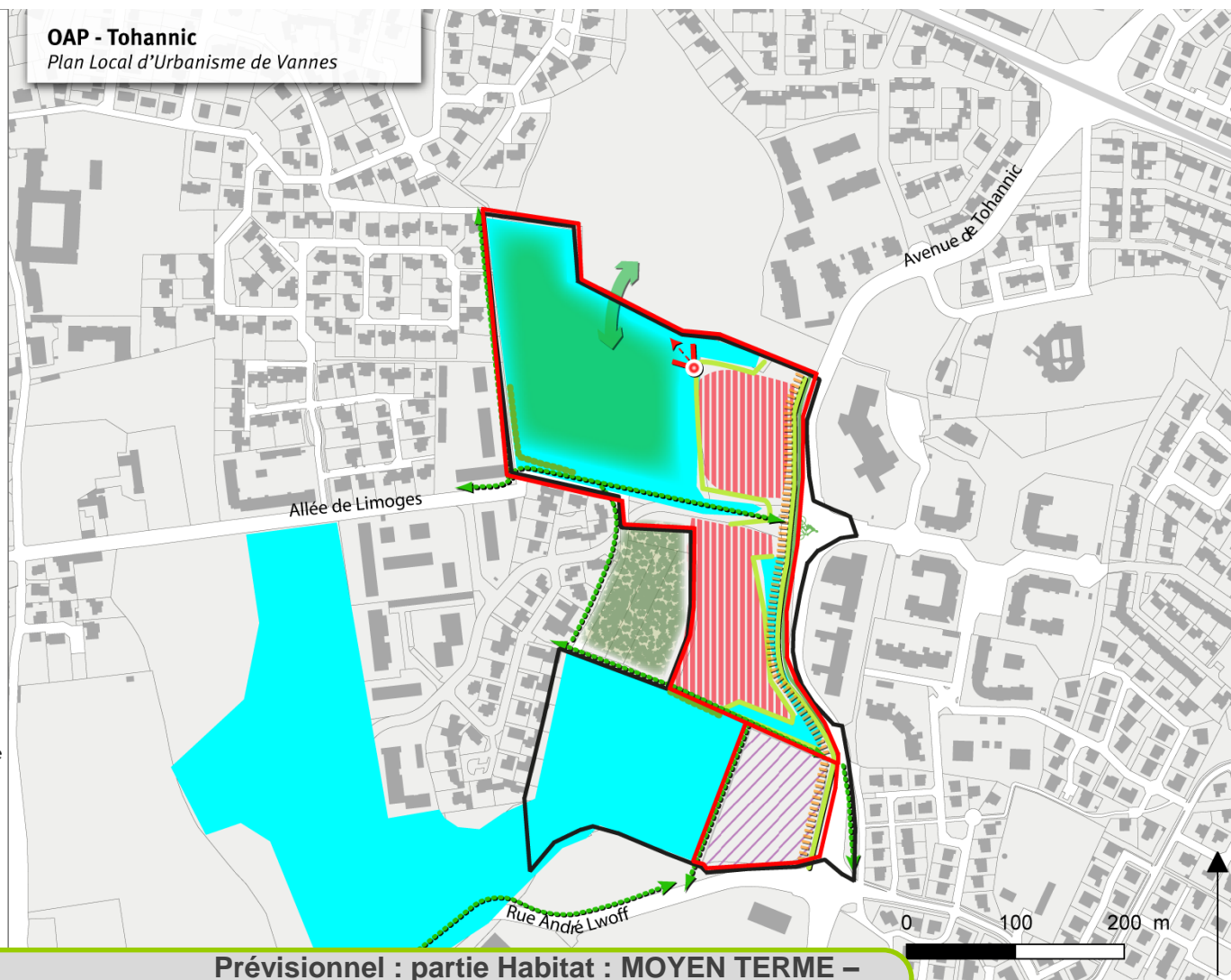
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

- Connexion avec l'espace d'agrément existant
- Zone humide (tracé indicatif, se référer aux documents graphiques du règlement)
- Zone humide dégradée à restaurer et espace d'agrément à créer
- Espace boisé et arbres paysagers à préserver
- Zone tampon paysagère
- Haies à conserver

### OAP - Tohannic

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation Tohannic :

- Surface aménageable : 3,65 ha (2,52 pour l'habitat)
- Nombre de logements : +/- 315
- Densité : 126 logts/ha

### Prévisionnel : partie Habitat : MOYEN TERME – partie équipements : COURT TERME

- Typologie privilégiée : collectifs (100%)
- % logements locatifs sociaux : 25%

# Le Pargo

**Contexte :** Le site du Pargo est un espace de respiration se situant à l'Ouest dans un quartier en mutation. Pour revaloriser un espace vert peu mis en valeur aujourd'hui, une opération d'habitat prendra place dans la partie Ouest tandis que la partie Est bénéficiera du statut de Parc Urbain.

**Enjeux :** Faire du site du Pargo une opération de quartier offrant des logements dans un cadre paysager de qualité en lien avec un parc urbain aménagé.

**Orientations du PADD:** Renforcer la qualité paysagère de la ville et développer les liaisons urbaines de nature en ville, développer la place du végétal en ville



## Principes d'occupation de l'espace

- Pour les parties en logement collectif, un niveau maximum de R+3+ attique est demandé.
- L'implantation des bâtiments devra venir structurer la pointe de l'îlot à l'Ouest. Sur la pointe Ouest du site, le PLU ne limite pas la hauteur (émergence).
- Implanter la part de logements individuels denses et groupés (R+1+attique) en frange des habitations existantes avec un traitement des limites de qualité (vis-à-vis limité, conservation des haies de qualité existantes..)
- Création d'un parc urbain à l'Est du site en cohérence et en liaison avec les opérations de logements
- Favoriser l'implantation d'une polarité commerciale

## Principes d'accès et de desserte

- 2 accès principaux pour le site sont autorisés sur le bld des Iles et le Bld du Colonel Rémy
- Mutualiser les stationnements
- Mettre en place une trame piétonne prégnante en liaison avec le parc urbain
- Créer une voirie partagée de desserte traversant le site
- Créer un maillage du site en limitant les impasses
- Aménager un cheminement doux confortable sur le trottoir Nord de la zone de l'OAP

## Principes paysagers et environnementaux

- Maintenir et préserver les haies identifiées et assurer une bonne intégration dans les opérations d'habitat
- Favoriser les ouvertures visuelles vers le parc urbain
- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère
- Intégrer au mieux la digue au Sud-Est gérée par la ville et les risques associés au dénivelé
- Préserver l'arbre remarquable, ainsi qu'une zone tampon autour de celui-ci



# Le Pargo








## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>Site naturel en partie en friche délimité par deux routes et implanté dans un tissu pavillonnaire</i>
<b>Surface</b>	<b>8,6 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	<i>N et UCc</i>
<b>Zonage PLU</b>	<i>UBp</i>
<b>Emprise foncière communale</b>	<i>/</i>
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<i>443 logements</i>
<b>Accessibilité</b>	<i>Parcelles fermées en partie - Bonne accessibilité future avec la D101 – capacité importante Bd Remy et Route d'Arradon – problématique accès sur bd assez fréquenté</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Pas d'espèces remarquables recensées sur le site</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif - Extension AEP et EU probable</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Murs en pierres, haies structurante, fossés, zones humide et étang.</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	<i>/</i>
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>Lignes de bus : 12/10/ 8/ 4 Bande cyclable existante uniquement dans sens entrant route d'Arradon, absence de trottoirs Piste Cyclable bidirectionnel sur BD Colonel REMY</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Lycée St Joseph- pas de commerces - proche du secteur tertiaire</i>





## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Habitat individuel dense et/ou groupé
-  Possibilité d'une polarité commerciale et d'une émergence architecturale, sans limitation de hauteur







## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Accès
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte à créer
-  Principe de cheminements doux

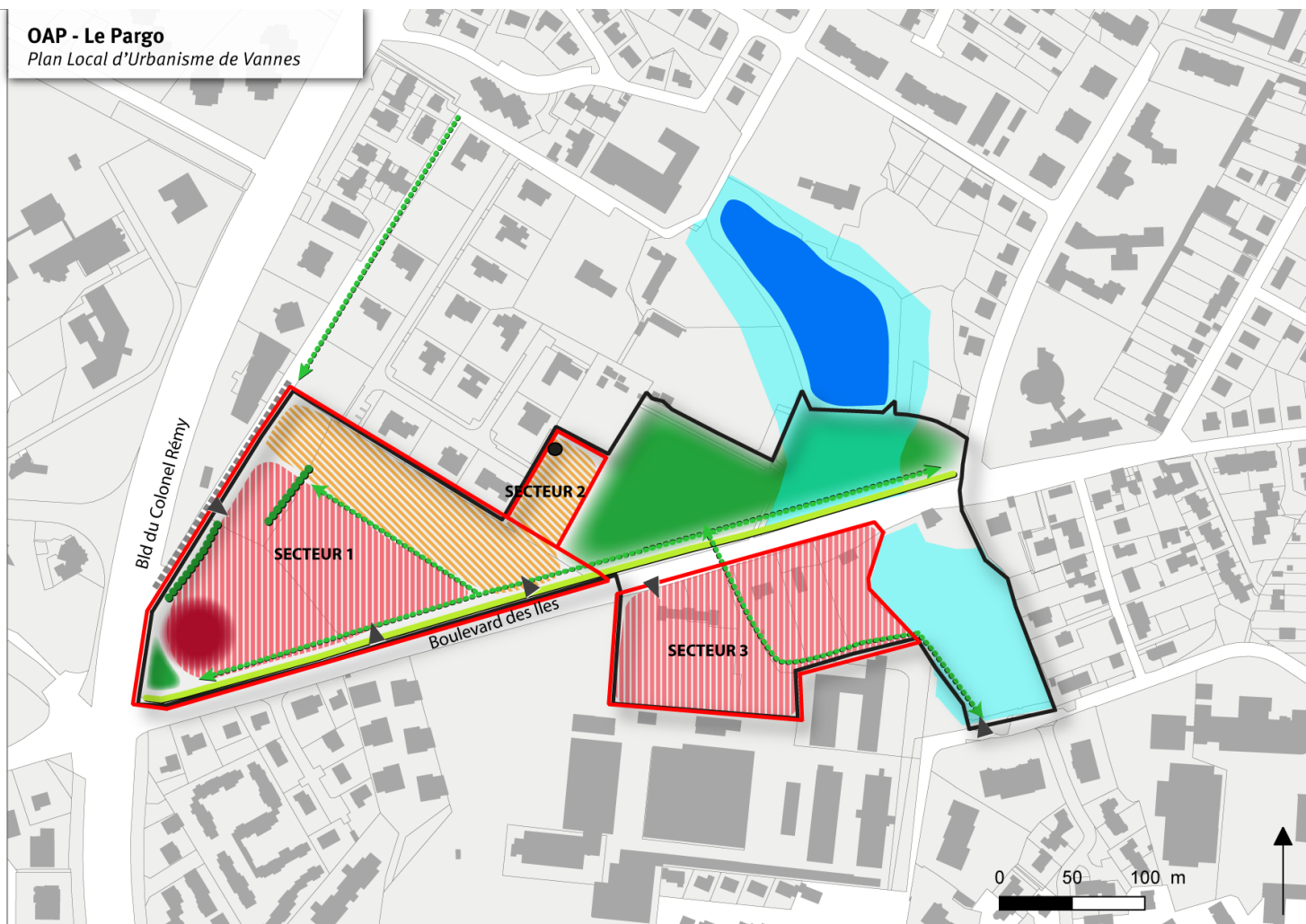
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Connexion avec les espaces d'agrément existants
-  Zone humide (tracé indicatif, se référer aux documents graphiques du règlement)
-  Parc public à créer
-  Haies à conserver
-  Zone tampon paysagère
-  Arbre remarquable

## OAP - Le Pargo

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



## Programmation :

- Surface aménageable : 5,1 ha
- Nombre de logements : +/-440  
(secteur 1 : 280, secteur 2 : 3 logements, secteur 3 : 160)
- Densité moyenne : 90 logts/ha

**Prévisionnel : Secteurs 1 et 2 : COURT / MOYEN TERME – Secteur 3 : MOYEN / LONG TERME**

- Typologie privilégiée : collectifs (80-90%)
- % logements locatifs sociaux : 25%



## Les Ursulines

**Contexte :** Le site des Ursulines, au Nord de la commune, est enclavé entre le collège de Notre Dame le Ménimur et la voie de chemin de fer. Il borde deux tissus d'habitat variés, individuels à l'Ouest et collectifs à l'Est. Son accès véhicule se fait par la rue de Metz. Son caractère paysager couplé à la présence d'une zone humide et à la présence de cheminements doux en fait un site à fort potentiel.

**Enjeux :** Permettre l'insertion d'un projet de logements et l'extension de l'équipement scolaire présent, s'intégrant dans le cadre paysager du site et des habitations environnantes tout en préservant un espace vert de quartier

**Orientations du PADD :** Développer la place du végétal en ville. Renforcer la qualité paysagère de la ville et développer les liaisons urbaines de nature en ville. Développer l'accès aux espaces verts pour tous



### Principes d'occupation de l'espace

- Implanter les logements individuels en frange Ouest du site
- Prévoir une surface réservée à l'extension du collège dans sa partie Sud

### Principes d'accès et de desserte

- Maintenir l'accès piéton sous la voie de chemin de fer
- Créer une liaison douce pour connecter le passage du chemin de fer avec le parc
- Prévoir un accès unique de desserte au travers d'une voie depuis la rue de Metz
- Mettre en place ou maintenir une trame de cheminements doux Est-Ouest et Nord-Sud

### Principes paysagers et environnementaux

- Proposer un projet paysager permettant une bonne intégration du bâti et des voies de desserte dans cet environnement
- Conforter le parc urbain par des aménagements adaptés
- Préserver la zone humide par l'aménagement du parc
- Conserver un maximum de points de vue vers l'espace vert
- Aménager un plateau surélevé sur la rue de Metz au nord du site

# Les Ursulines






## Etat initial du site





<b>Contexte et localisation</b>	<i>Espace naturel non bâti à l'arrière du collège Notre Dame le Ménimur</i>
<b>Surface totale</b>	<b>3,4 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	UBa
<b>Zonage PLU</b>	UBc et Nv
<b>Emprise foncière communale</b>	/
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	10 logements
<b>Accessibilité</b>	<i>Site peu accessible, un accès véhicules (5 mètres) au Nord et un accès piéton privé au Nord-Est</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Pas d'espèce remarquable recensée sur le site</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif Problématique de pendage du site vers la voie ferrée donc gestion complexes des eaux usées et surtout des eaux pluviales (exutoire)</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Zone humide et la partie Sud du parc</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>A moins de 500m Lignes de bus : 19 – proximité du centre-ville et de la Gare – cheminement vers le passage sous terrain de la voie SNCF à maintenir</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Collège Lycée Notre Dame le Ménimur – gare SNCF – école primaire de Rohan et Intermarché</i>






## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Habitat individuel lâche
-  Equipement

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE (Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Accès
-  Voie structurante à créer
-  Principe de cheminements doux
-  Aménagement de plateaux surélevés

## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Zone humide à préserver (tracé indicatif, se  
référer au règlement graphique)
-  Espace naturel d'agrément à créer
-  Zone tampon paysagère

## OAP - Les Ursulines Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : ~0,3 ha
- Nombre de logements : +/- 10
- Densité : 33 logts/ha

### Prévisionnel : COURT TERME

- Typologie privilégiée : individuels et individuels groupés
- % logements locatifs sociaux : 25%

# ➡ Développement autour du Pôle d'Echange Multimodal de la Gare



## Pôle d'Echange Multimodal de la Gare

**Contexte :** La Gare est un secteur appelé à muter pour s'adapter aux nouveaux usages et notamment à la création d'un « pôle d'échanges multimodal » (PEM) en lien avec l'arrivée de la LGV. C'est l'opportunité de structurer un pôle tertiaire idéalement desservi. Une mutation est déjà engagée dans la partie Nord avec la réalisation d'opérations de logements collectifs.

**Enjeux :** Redynamiser le quartier de la gare par l'arrivée de nouveaux habitants. Développer l'activité tertiaire autour de l'attractivité du PEM. Connecter la gare et son quartier au centre-ville et garantir son accessibilité.






**Orientations du PADD:** Prendre en compte le développement urbain et le développement de l'attractivité économique en valorisant les déplacements de proximité et en améliorant les conditions d'accès aux réseaux de transport collectif.





## Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare – Zoom OAP Nord Gare



### PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Occupation du sol à dominante habitat (logement collectif)
-  Occupation du sol à dominante habitat ou activité compatible avec l'habitat
-  Espace public
-  Positionnement du bâti

### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE (Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Liaison douce
-  Passerelle piétonne

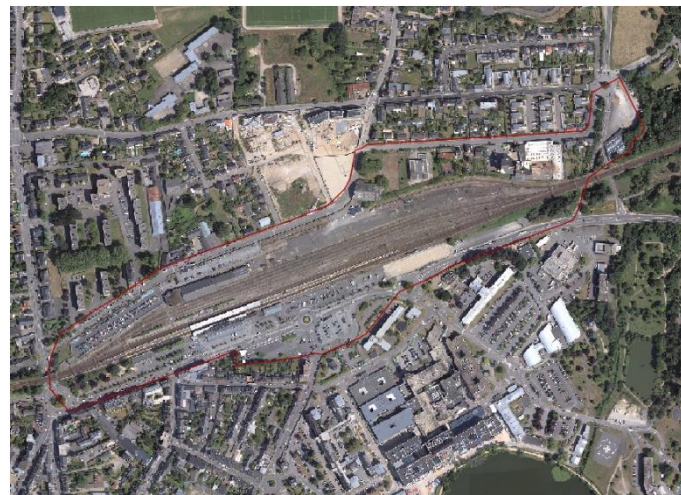
### PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Aménagement paysager
-  Espace vert





# Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare



## Principes d'occupation de l'espace

- Implanter l'équipement de la gare routière au Nord de l'Av. Fravel et Lincy
- Implanter de l'activité tertiaire et les stationnements associés sur l'ensemble de la partie Nord (rue de Strasbourg) et au Sud (Av.Favrel et Lincy)
- Structurer un front bâti par les bâtiments tertiaires au croisement de la rue des 4 frères Creach et l'avenue Favrel et Lincy
- Renforcer la centralité de la gare par la création de deux espaces piétonniers centraux de chaque côté de la passerelle
- Renforcer le développement Nord gare avec l'implantation de logements collectifs (80% minimum)
- Permettre l'accueil d'équipements dont un hangar culturel au Nord du site

## Principes d'accès et de desserte

- Développer l'accès aux modes doux jusqu'à la gare, lisibilité et sécurisation (ex: marquage au sol, ralentisseur, panneau d'indication centre-ville...)
- Mettre en place une passerelle piétonne pour la traversée Nord-Sud
- Mutualiser les stationnements pour l'activité tertiaire et les logements
- Créer ou renforcer les liaisons douces pour connecter la gare avec l'étang au Duc ou la zone du Prat

## Principes paysagers et environnementaux

- Conserver ou mettre en place un aménagement paysager le long des voies de chemins de fer
- Traitement paysager des parkings avec plantation d'arbres d'ornement. Création d'une liaison douce paysagère en front de rue Favrel et Lincy

## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Habitat diversifié à dominante collective
- Equipements
- Activités tertiaires
- Présence d'équipement EDF
- Front bâti et paysager homogène
- Equipement gare routière

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

- Principe de cheminements doux
- Passerelle piétonne
- Espace public aménagé central et structurant
- Point de perméabilité
- Parc de stationnement à créer ou à maintenir

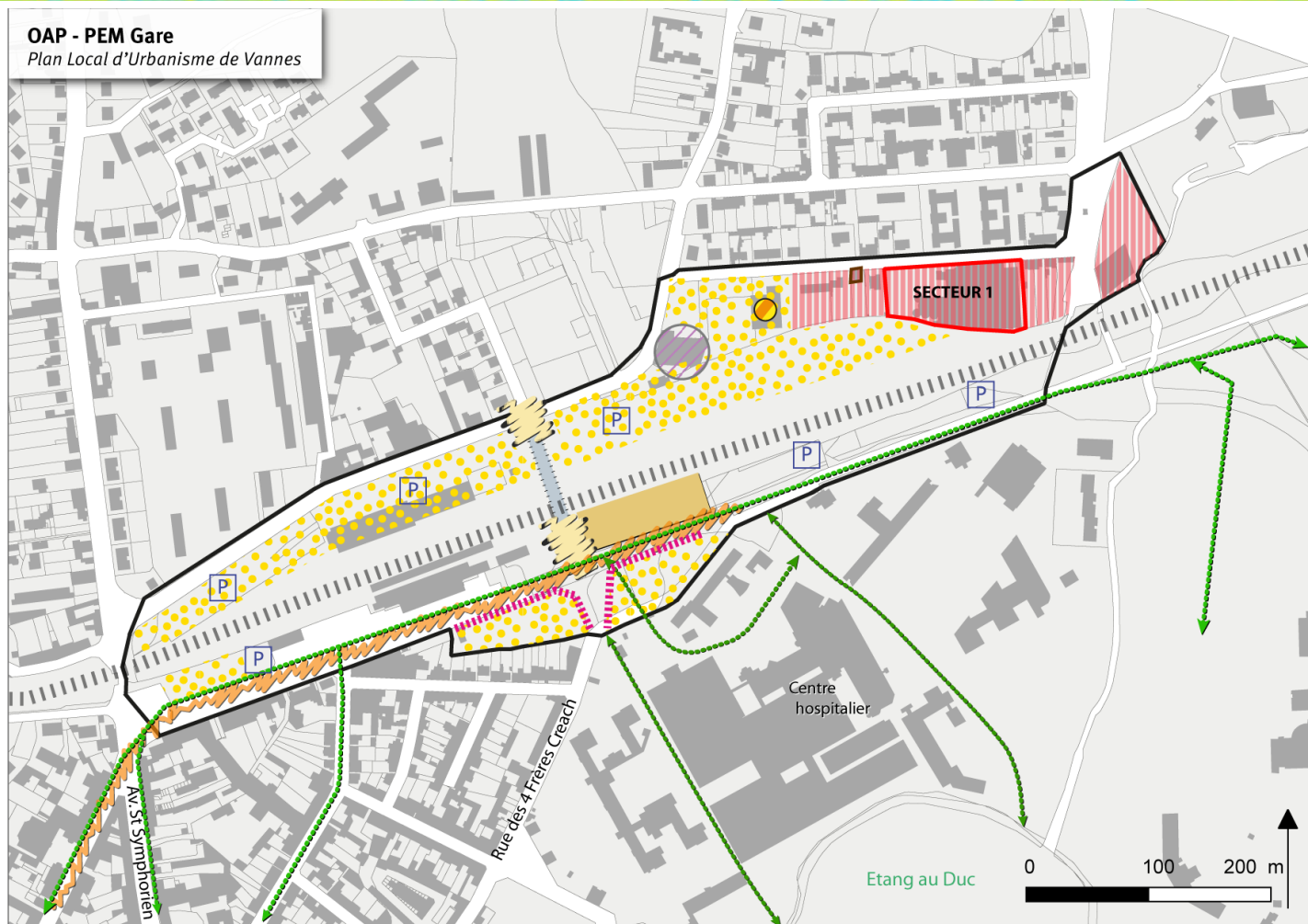
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

- Traitement paysager

### OAP - PEM Gare

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : 1,77 ha
- Surface tertiaire : +/- 40 000m<sup>2</sup> SDP
- Nombre de logements : +/- 155 (+/- 90 logements sur le secteur 1)
- Densité moyenne : 90 logts/ha

➤ Nombre de stationnements publics : 800 – 900 places

### Prévisionnel (*habitat*) : MOYEN/LONG TERME

- Typologie privilégiée : collectif (80%)
- % logements locatifs sociaux : 25%



# ➤ Pacification de l'artère principale du centre-ville

## Le Boulevard de la Paix ( commun aux 2 sites)

**Contexte :** Véritable artère de la ville, ce boulevard urbain joue un rôle primordial dans la desserte et dans la lisibilité du cœur de Vannes. Cet axe majeur n'est aujourd'hui, plus vraiment adapté aux besoins et évolutions futures. En effet, il est amené à accueillir une voie de Transport en Commun en Site Propre. En outre, des sites stratégiques sont en mutation dans le secteur. Leur devenir doit s'inscrire dans une réflexion globale de réaménagement du centre de Vannes.

**Enjeux :** Requalification du boulevard de la Paix qui passe par le renouvellement des sites stratégiques, le développement des déplacements doux, mixité des déplacements urbains, et l'encouragement à des opérations denses de qualité.

**Orientations du PADD:** Hiérarchiser le réseau viaire par l'amélioration de la lisibilité et la desserte des espaces en prenant en compte le développement urbain.

Principes d'occupation de l'espace	Principes d'accès et de desserte	Principes paysagers et environnementaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'implantation de bâti dense et qualitatif pour structurer le front urbain</li> <li>- Respecter une homogénéité du front bâti et des espaces de respiration</li> <li>- Encourager l'intégration des éléments de patrimoine dans les opérations</li> <li>- Améliorer la lisibilité des commerces et leur insertion dans le paysage urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la pacification générale du boulevard en lien avec la mise en place d'une ligne de TCSP, et une meilleure prise en compte des modes doux ( ex: lisibilité avec marquage au sol, accompagnement paysager..)</li> <li>- Faciliter la desserte piétonne vers l'hyper centre</li> <li>- Mettre en place 4 points de perméabilité pour les déplacements doux (Nazareth, Le palais des Arts, place du Moulin de l'Evêque – cité administrative, St Symphorien)</li> <li>- Réorganiser les stationnements en fonction des usages des ex sites administratifs stratégiques</li> <li>- Favoriser un déplacement du stationnement vers les extérieurs du boulevard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver au maximum les vues vers l'hyper-centre</li> <li>- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la voie</li> <li>- Encourager les toitures terrasses végétalisées</li> </ul>



# Le Boulevard de la Paix – Site 1



## Principes d'occupation de l'espace

- Conserver la structure du couvent de Nazareth et le mettre en valeur
- Restructurer la place de la libération autour d'une voie centrale et séparer la nouvelle gare routière à l'Ouest et l'espace de stationnements à l'Est
- Requalifier la Place Hoche en améliorant sa lisibilité
- Les linéaires spécifiques de hauteur figurant au règlement graphique devront s'adapter aux hauteurs des constructions existantes par un système d'épannelage pour éviter la confrontation entre petits et grands édifices

## Principes d'accès et de desserte

- Favoriser l'utilisation multimodale du Boulevard de la Paix

## Principes paysagers et environnementaux

- Offrir un traitement plus qualitatif et paysager de la place Hoche
- Conserver des vues dégagées depuis la place pour assurer la sécurité des usagers

# PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
- Habitat diversifié à dominante collective
- Place à requalifier avec un traitement paysager
- Front bâti et paysager homogène à structurer
- Permettre des hauteurs (22m) sous réserve d'une bonne gestion des co-visibilités et d'une prise en compte des volumes des constructions adjacentes existantes sur le front bâti
- Réaménagement de la gare routière

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracé des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

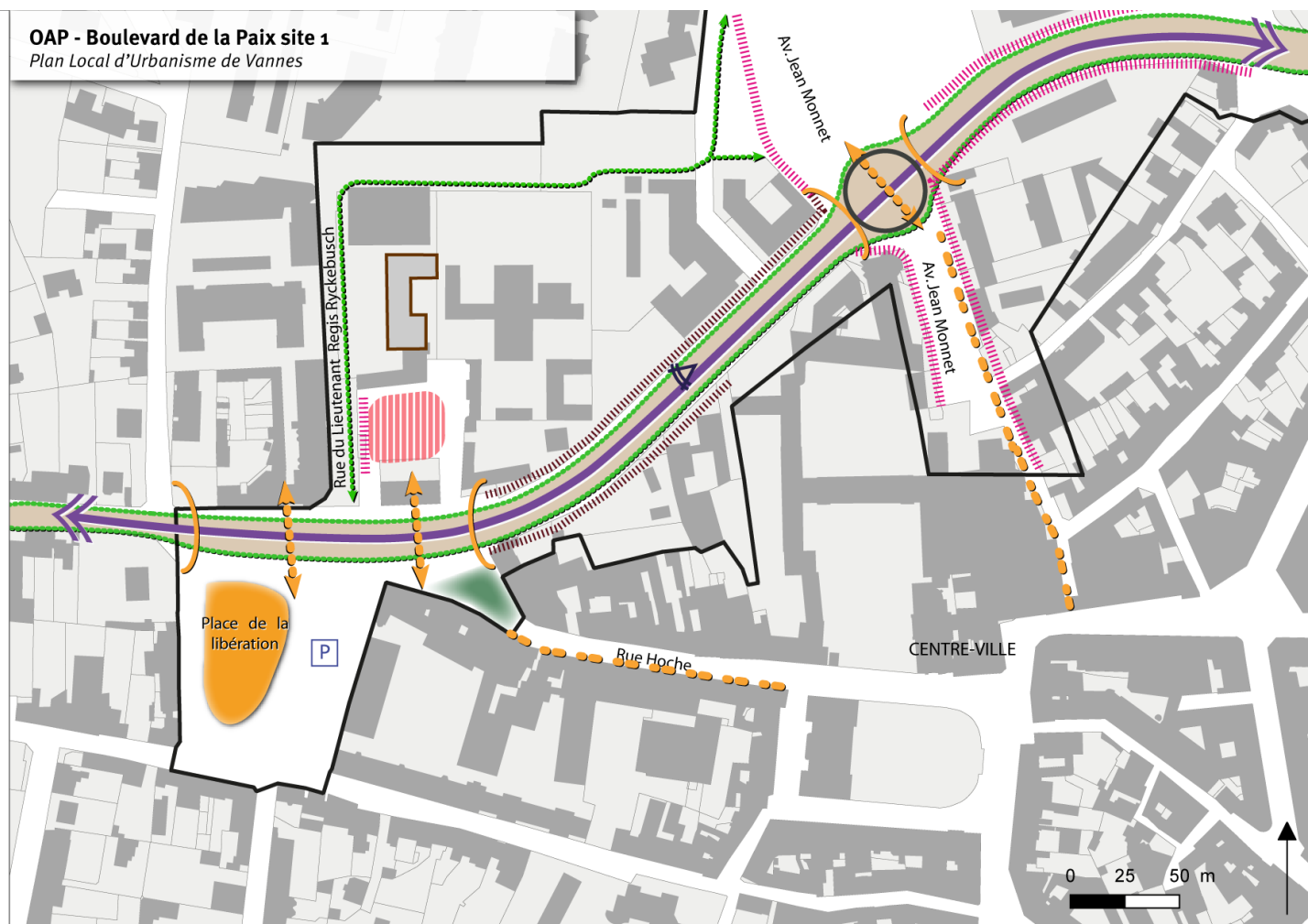
- Voie structurante à créer
- Point de perméabilité priorisant les déplacements doux
- Ligne de Transport en Commun en Site Propre
- Principe de cheminements doux
- Parc de stationnement

## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Espaces paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie

### OAP - Boulevard de la Paix site 1 Plan Local d'Urbanisme de Vannes





## Le Boulevard de la Paix – Site 2



### Principes d'occupation de l'espace

- Requalifier la Place du Maréchal Lyautey en améliorant sa lisibilité et en supprimant les stationnements au centre
- Recréer un front bâti sur un linéaire d'au moins 80 m en cas de restructuration sur le site de la cité administrative
- Favoriser l'implantation commerciale sur le site de la cité Administrative ( locomotive alimentaire et commerces d'accompagnement souhaités)
- Autoriser une hauteur de 22m en front de rue, puis appliquer un principe de volumes dégressifs pour s'ajuster aux volumes existants.

### Principes d'accès et de desserte

- Réorganisation des stationnements autour des sites stratégiques suivant leurs usages et plus spécialement pour les stationnements qui entourent actuellement le jardins du Palais des Arts et des Congrès
- Prévoir des perméabilités piétonnes au niveau de la place Lyautey
- Veiller à maintenir et à créer un nombre suffisant de stationnement en fonction du programme commercial

### Principes paysagers et environnementaux

- Redéfinir la place du piéton dans le jardin du palais des arts et marquer une séparation avec la voiture (stationnements, voiries, accès..)
- Offrir un traitement plus qualitatif et paysager de la place du Maréchal Lyautey
- Conserver des vues dégagées depuis la place pour assurer la sécurité des usagers
- Favoriser une éventuelle remise à ciel ouvert du cours d'eau du Rohan.

# PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
- Place à requalifier avec un traitement paysager
- Bureaux - Logements
- Front bâti et paysager homogène à structurer
- Permettre des hauteurs (22m) sous réserve d'une bonne gestion des co-visibilités et d'une prise en compte des volumes des constructions adjacentes existantes sur le front bâti
- Polarité commerciale

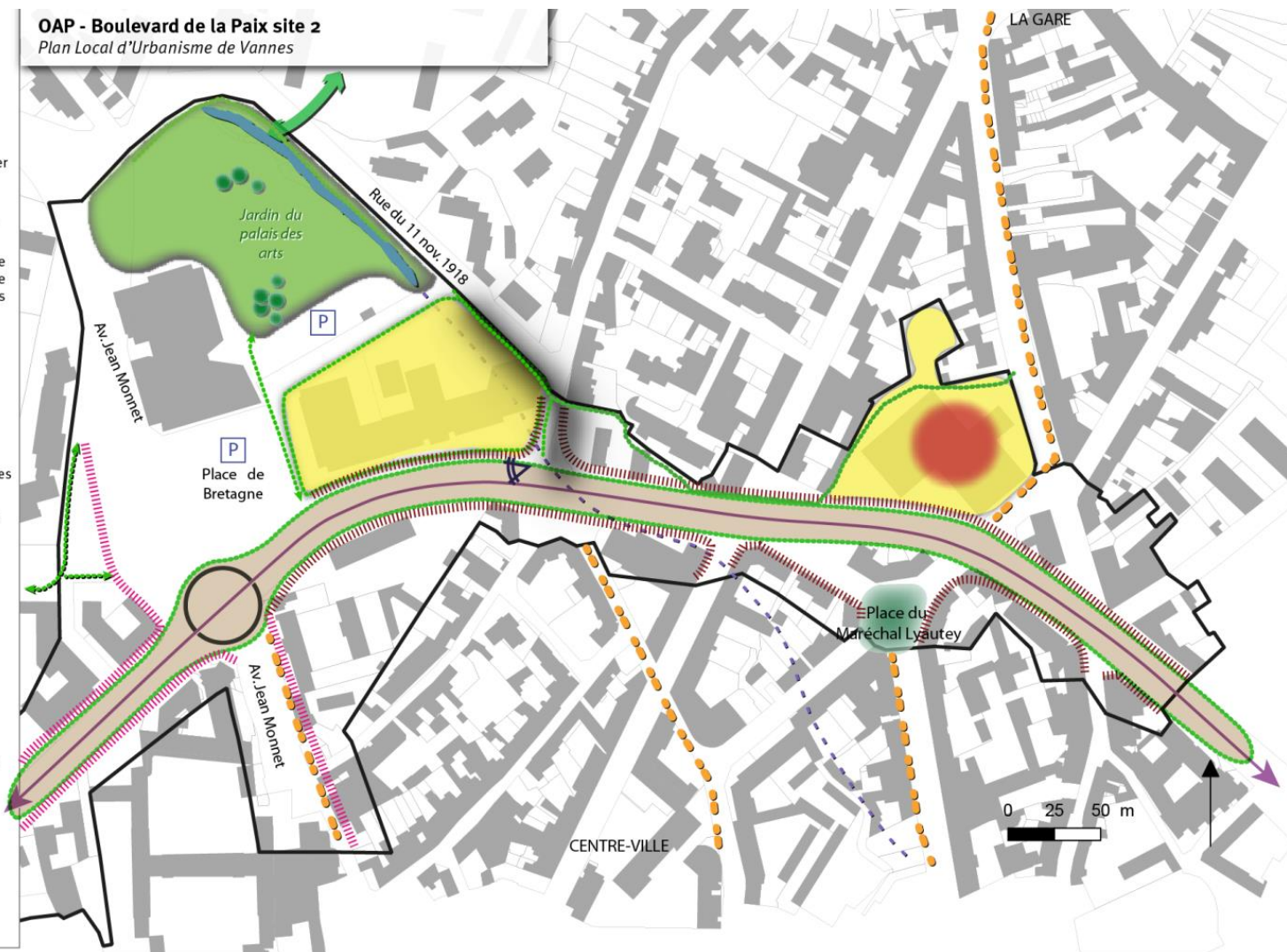
## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE (Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Point de perméabilité priorisant les déplacements doux
- Ligne de Transport en Commun en Site Propre
- Principe de cheminements doux
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)

## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Connexion avec l'espace d'agrément existant
- Mise en valeur du cours d'eau
- Préserver les arbres d'intérêt paysager
- Haies à conserver

### OAP - Boulevard de la Paix site 2 Plan Local d'Urbanisme de Vannes





# ➡ Extensions d'urbanisation future à vocation habitat

## OAP en extension

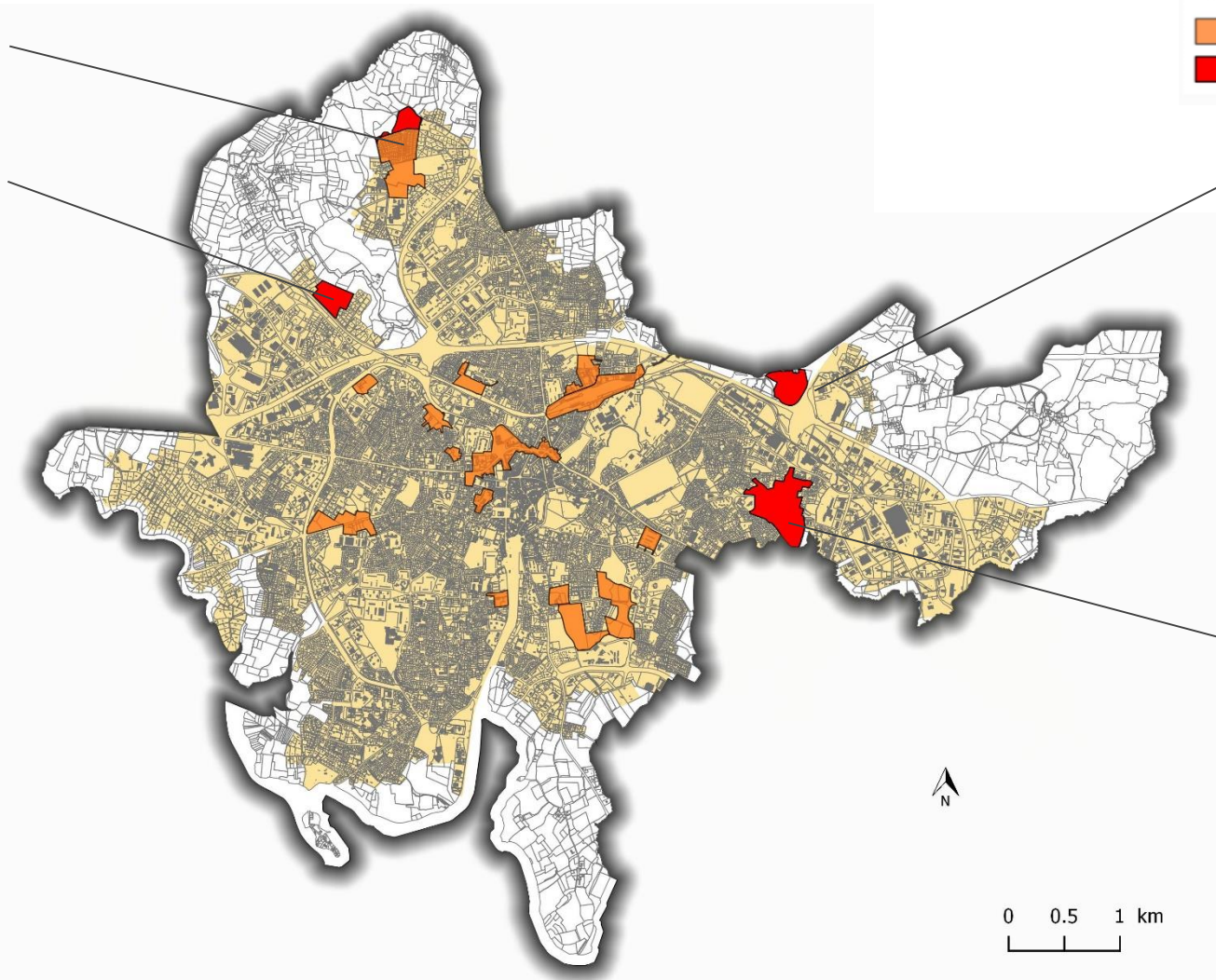
Kerbiquette

Trehuinec

- Limite communale
- Enveloppe Urbaine du SCoT
- Périmètre OAP**
  - OAP en renouvellement urbain
  - OAP en extension

Le Liziec

Beaupré-La Lande





## Beaupré-La Lande

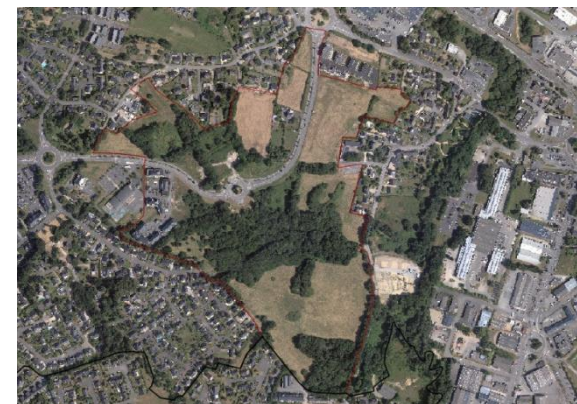
**Contexte** : Situé à l'Est du centre-ville de Vannes, à proximité de Séné, le secteur de Beaupré-La Lande se caractérise par ses qualités paysagères. Bordé par des boisements diffus et structuré par une large zone humide à la riche biodiversité, le quartier en projet devra concilier une densité urbaine importante et une valorisation des nombreux atouts paysagers.

**Enjeux** : Aménager un quartier de 600 à 700 logements mixtes, valoriser la trame paysagère en assurant des connexions douces inter-secteurs, garantir une bonne accessibilité routière depuis les franges urbaines du site

**Orientations du PADD** : Qualifier les boisements et zones d'intérêts écologiques en affirmant la richesse du patrimoine paysager



# Beaupré-La Lande



## Principes d'occupation de l'espace

- Réaliser une densité bâtie harmonieuse de 70 à 80 logements/ hectare en moyenne et une répartition de 80% de collectif et 20% d'individuel groupé (ou intermédiaire)
- 5 secteurs reliés par des cheminements doux
- Définir un maillage cohérent avec les axes existants
- Respecter le gabarit du bâti environnant, logement collectif en R+2+attique
- Prévoir un aménagement à vocation commerciale

## Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie partagée reliée aux dessertes piétonnes
- Circulations douces sur pistes cyclables, chaussées ou espaces dédiés le long des voies
- Principe de voirie sur le secteur 1 au sud en boucle, accès depuis rue du Poulfanc
- Accès aux secteurs 2 et 2bis depuis l'avenue Delestraint, face à face. Même principe pour l'accès aux secteurs 3 et 2bis depuis la rue d'Indy.
- Aménager des voies secondaires libérant des espaces de circulations douces (zone 30, abords paysagés, imperméabilisation limitée, emprise pour piéton élargie...)
- Carrefours sécurisés (giratoire de la Lande avec plateforme bus et accès PMR)






## Principes paysagers et environnementaux

- Préserver l'espace vert central en valorisant son caractère paysager. Des traversées piétonnes devront permettre de lier par des modes de transport doux les différents secteurs en projet
- Assurer une surface d'espaces verts à minima sur 10% de la surface du projet
- Qualifier les 5 hectares d'espaces verts en conservant au maximum la biodiversité du site et via une mise en valeur des arbres et talus boisés existants
- Traitement des eaux pluviales raisonné, bassins enherbés (pentes douces, dépressions engazonnées et abords paysagers)
- Préserver les arbres d'intérêt paysager







## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Habitat individuel dense et/ou groupé
-  Polarité commerciale






## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Accès principaux
-  Principe de cheminements doux
-  Voie secondaire à créer
-  Voie réaménagée

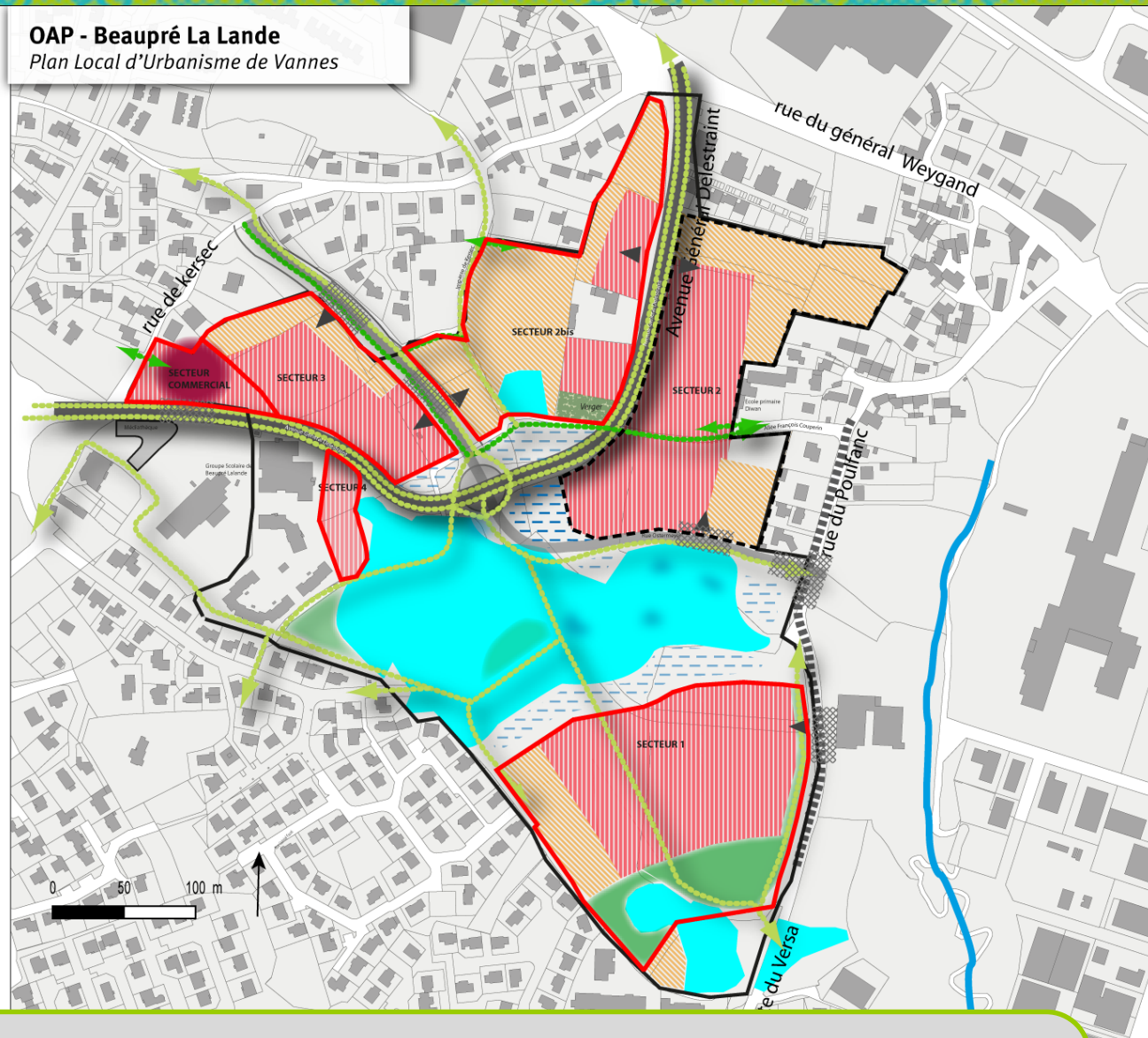
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Connexion avec l'espace d'agrément existant
-  Bassins à préserver
-  Zone humide (tracé indicatif, se référer aux documents graphiques du règlement)
-  Espace naturel à préserver
-  Haies à conserver

## OAP - Beaupré La Lande

### Plan Local d'Urbanisme de Vannes



## Programmation :

➤ Surface aménageable : 10 ha  
 ➤ Nombre de logements : 600 à 700  
 (secteur 1 + secteur commercial : 230, secteur 2 : 220 logements, secteur 2 bis : 125, secteur 3 : 100, secteur 4: 25)

➤ Densité : environ 70 logts/ha  
**Prévisionnel : se référer à l'échéancier prévisionnel**  
 ➤ Typologie privilégiée : collectifs (70-80 %)  
 ➤ % logements locatifs sociaux : 25%

## Kerbiquette

**Contexte :** Situé en limite d'urbanisation Nord, le site de Kerbiquette est en plein développement. Le secteur présente à la fois l'opportunité d'offrir en partie un mode d'habitat de type individuel, mais également de raccrocher le site par des coutures urbaines offrant plus de mixité et de densité( collectifs, individuels denses ou groupés, activités tertiaires..)

**Enjeux :** Intégration du site de projet à l'enveloppe urbaine par sa desserte et sa mixité.

**Orientations du PADD:** Maintenir une dynamique de construction adaptée en développant une offre de logements abordables



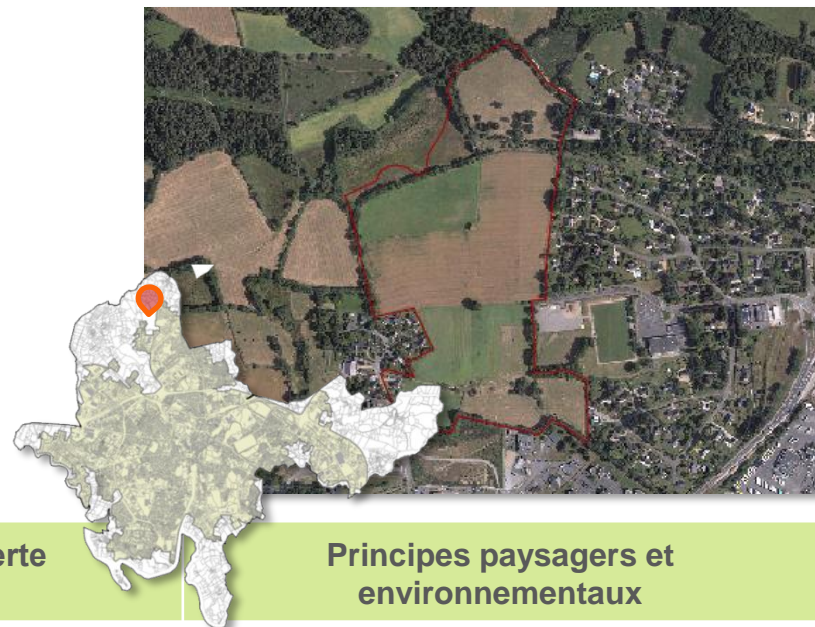


# Kerbiquette

## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>Site au Nord de la commune en extension destiné accueillir en partie de l'individuel</i>
<b>Surface</b>	<b>21,2 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	1AUCb - 1AUCc au Sud
<b>Zonage PLU</b>	UBc et 1AUc
<b>Emprise foncière communale</b>	/
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	430 logements
<b>Accessibilité</b>	<i>Accès prévu par la rue des Dolmens avec création d'un giratoire par le Sud de Kerbiquette centre. Création d'une desserte du secteur Nord dans le cadre du permis d'aménager Vannes Village en cours de réalisation. Bouclage à prévoir par le Sud sur la rue Audic au Ténénio</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Pas d'espèces remarquables recensées sur le site</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Pas d'impact sur l'agriculture</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>En zone d'assainissement collectif</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Haies bocagères et arbustive, arbres remarquables en limite Nord – Zone Humide en partie Sud</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>Pas de TC à proximité (TC le plus proche aux Trois Rois et au Ténénio) Veiller aux accès piéton cycles vers les TC et le centre-ville notamment Bd de Pontivy D 767, chemine rural en limite Ouest et Nord</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Proximité direct à la zone des Trois Rois</i>

# Kerbiquette



## Principes d'occupation de l'espace

- Opération en cours dans la partie centrale en logements individuels
- Renforcer la densité au Sud par l'implantation majoritairement de collectifs et d'individuels denses/groupés, **en allant jusqu'à du R+2+attique**
- Privilégier l'implantation des collectifs aux abords de la zone humide et à proximité des voies de dessertes

## Principes d'accès et de desserte

- 4 accès principaux sont identifiés route de la ville aux Pies (\*2) et Allée du Dolmen pour la desserte centrale et rue Dr Joseph Audic
- Mettre en place un axe structurant Nord/Sud et Est Ouest et structuration pour une desserte en Transport en Commun
- Desserte interne de la partie centrale et nord en boucle par une voirie partagée reliée aux cheminements doux
- Mutualiser les stationnements pour plusieurs habitations
- Réaliser des liaisons piétonnes avec le sentier donnant sur la rue de Kerbiquette

## Principes paysagers et environnementaux

- Favoriser les ouvertures visuelles vers la zone naturelle et les boisements
- Traiter les limites avec un recul par rapport au bâti (ex : favoriser les jardins donnant sur le bois) et mettre en place une zone tampon paysagère pour préserver la zone humide
- Maintenir les haies et boisements existants de qualité sur le site
- Intégrer au maximum les principes de bioclimatisme aux constructions
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle avec une attention particulière concernant les parcelles en limite de zone humide



## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Logements individuels et collectifs
- Habitat individuel dense et/ou groupé
- Permettre l'accueil d'équipement ou d'activité économique

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Accès
- Voie principale structurante
- Voie secondaire de desserte priorisant les mode doux
- Principe de Cheminements doux

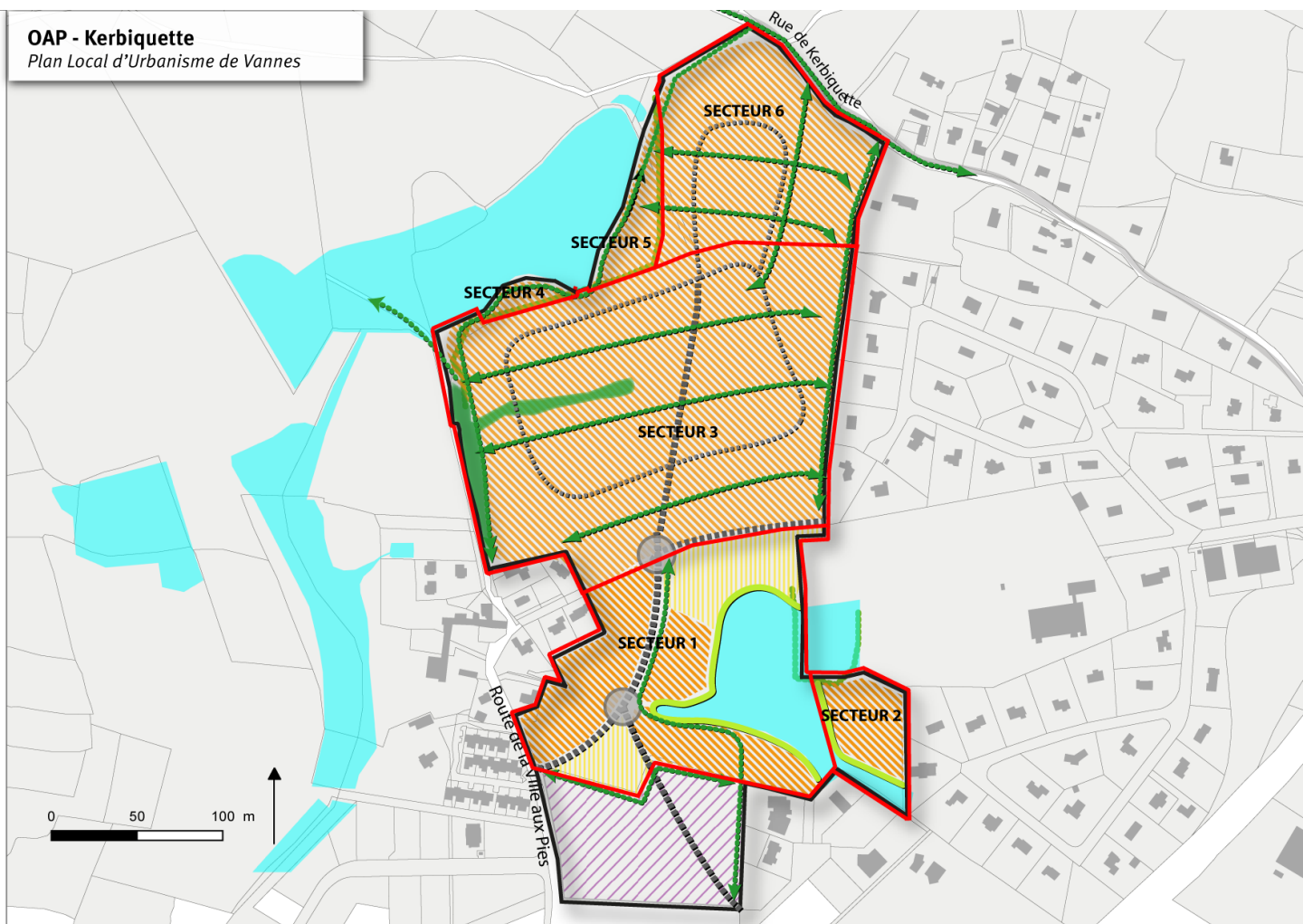
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Zone humide (tracé indicatif : se référer aux documents graphiques)
- Maintien d'une trame verte paysagère
- Zone tampon paysagère
- Haies à conserver

### OAP - Kerbiquette

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : 20,53 ha (17 pour l'habitat)
- Nombre de logements : +/- 430  
(secteurs 6: 70 logements, secteurs 3, 4 et 5 : 220 logements, secteur 1 : 128 logements, secteur 2 : 12 logements)

➤ Densité : 25 logts/ha

**Prévisionnel : se référer à l'échéancier prévisionnel**

- Typologie privilégiée : individuel et individuel groupé (80 %)
- % logements locatifs sociaux ou PSLA : 25 %

# Trehuinec



## Etat initial du site

<b>Contexte et localisation</b>	<i>Site naturel non bâti, il est enclavé entre une zone naturelle au Nord, un secteur pavillonnaire et une voie. Il y a également une voie de chemin de fer au Sud de la voie qui dessert le site</i>
<b>Surface</b>	<b>6,5 ha</b>
<b>Zonage PLU précédent</b>	1AUCca
<b>Zonage PLU</b>	1AUCa
<b>Emprise foncière communale</b>	/
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	80 logements
<b>Accessibilité</b>	<i>Pas d'accès existant mais accès possible sur la route de Trehuinec – enclavé au Nord par le ruisseau et au Sud-Ouest par la voie ferrée</i>
<b>Biodiversité</b>	<i>Pas d'espèces remarquables recensées sur le site</i>
<b>Agriculture</b>	<i>Suppression de l'activité agricole</i>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	<i>Absence de réseau EP – gestion totale à la parcelle rendu obligatoire</i>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<i>Haies bocagères et arbustive, boisement en limite Nord – zone humide - points de vue vers la zone naturelle</i>
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<i>Pas de ligne de bus</i>
<b>Proximité service urbains</b>	<i>Zone de loisirs à l'Est, jardins familiaux, vélodrome, parc de Kermesquel</i>

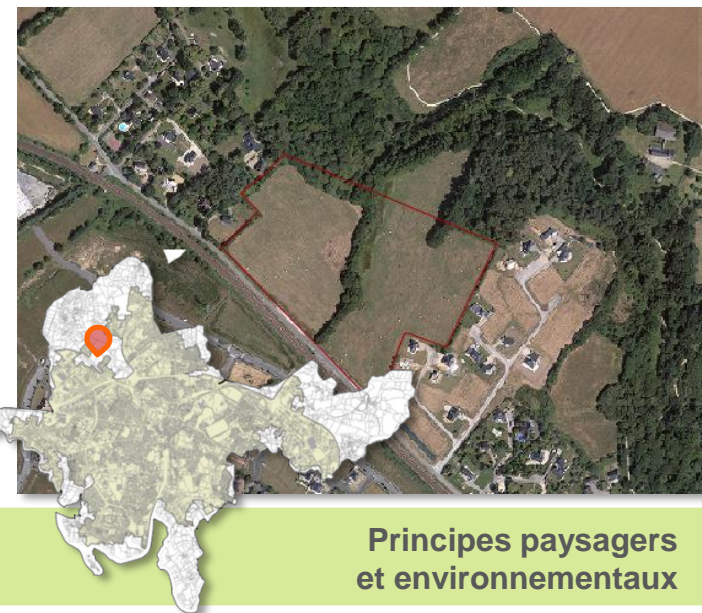


# Trehuinec

**Contexte :** Trehuinec est situé en limite d'urbanisation Nord- Ouest. Il s'intègre entre deux lotissements individuels peu denses et bénéficie directement d'une cadre paysager de qualité en limite d'une zone naturelle comprenant une importante zone humide.

**Enjeux :** Densifier sensiblement le secteur tout en respectant l'environnement de qualité avec des formes urbaines adaptées en logements individuels

**Orientations du PADD:** Préserver et connecter la trame verte et bleue aux espaces de nature en ville tout en offrant la possibilité de constructions de logements adaptés



## Principes d'occupation de l'espace

- Favoriser l'implantation d'individuels groupés côté voie pour assurer une continuité bâti depuis la route de Trehuinec
- Permettre l'accueil d'équipement ou d'activité économique au Sud du site (Emplacement réservé)

## Principes d'accès et de desserte

- Implanter les accès sur la route de Trehuinec en favorisant un maximum de deux accès par site ( Est/Ouest) et en aménageant des plateaux surélevés
- Desserte en boucle et voirie partagée relier à des dessertes piétonnes à privilégier
- Mutualiser le stationnement
- Trame piétonne prégnante entre les deux sites et vers les chemins existants
- Créer une liaison douce au sein de l'opération et avec Kermesquel par le Nord,

## Principes paysagers et environnementaux

- Maintenir les haies et boisements existants de qualité sur le site
- Appliquer les principes de bioclimatisme maximisés avec l'intégration du dénivelé
- Traiter les limites avec un recul par rapport au bâti (ex : favoriser les jardins donnant sur le bois) et mise en place d'une zone tampon paysagère pour préserver la zone humide
- Favoriser les ouvertures visuelles vers la zone naturelle
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une attention particulière concernant les parcelles en limite de Zone Humide
- Adopter un traitement paysager végétalisé qualitatif en bord de voie

## PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Périmètre du secteur d'OAP
- Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Habitat individuel et/ou groupé

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Accès
- Principe de Cheminements doux
- Voie de chemin de fer
- Aménagement de plateaux surélevés

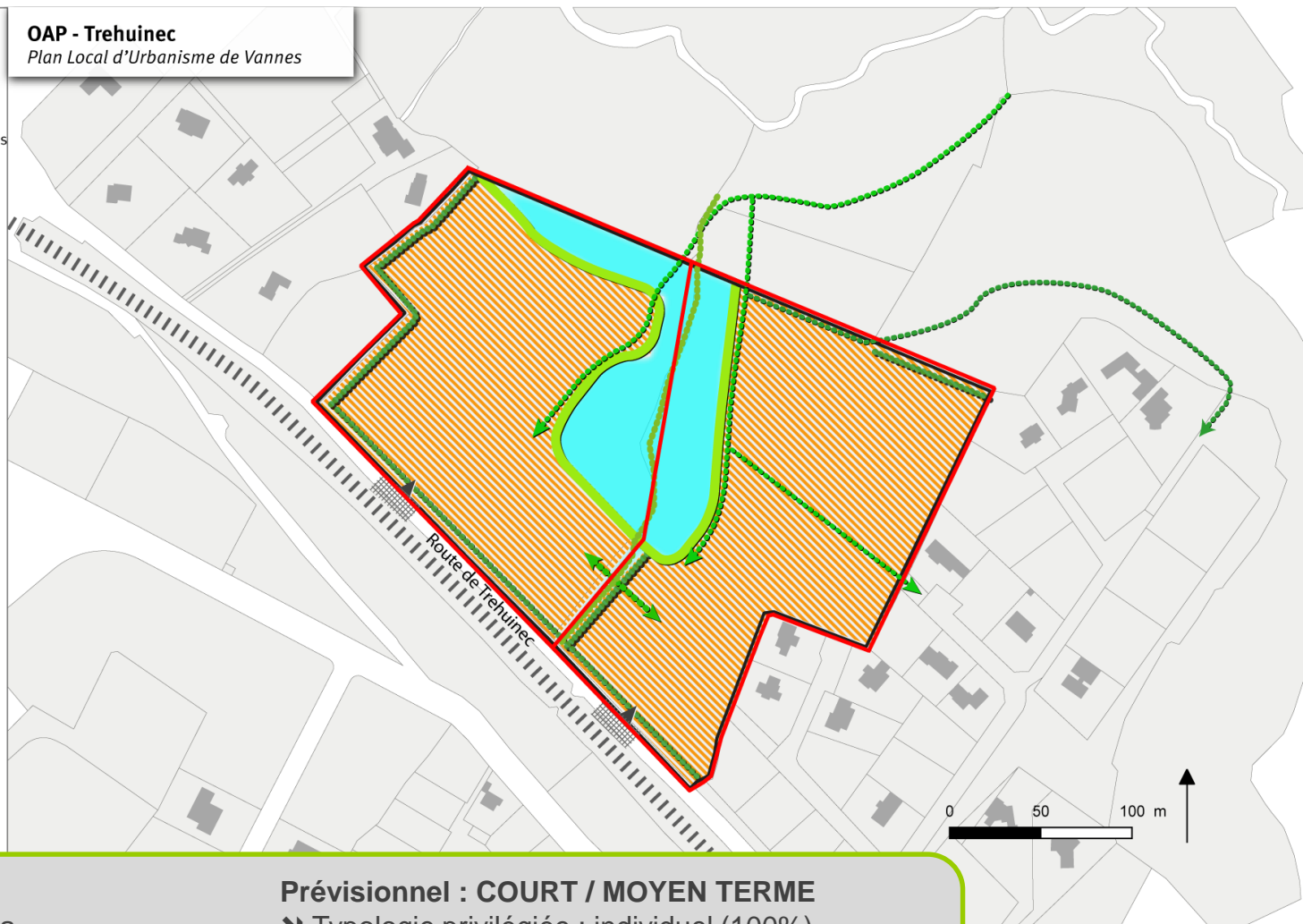
## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement de la zone)

- Zone humide (tracé indicatif, se référer aux documents graphiques du règlement)
- Zone tampon paysagère
- Traitement paysager
- Haies à préserver

### OAP - Trehuinec

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



### Programmation :

- Surface aménageable : 4 ha
- Nombre de logements : +/- 80
- Densité : 20 logts/ha

### Prévisionnel : COURT / MOYEN TERME

- Typologie privilégiée : individuel (100%)
- % logements locatifs sociaux ou PSLA : 25%



# ➤ **Requalification des entrées de ville**

## Entrée de ville Est-Prat

**Enjeux :** Requalifier l'entrée de ville en soignant l'impact visuel depuis la route par le biais de traitements paysagers et de réorganisation dans la zone industrielle

**Orientations du PADD:** Développer la place du végétal en ville et la biodiversité urbaine, préserver et renforcer la qualité paysagère des entrées de villes, Préserver la qualité des espaces naturels, paysagers et agricoles en périphérie du tissu urbain



### Principes d'occupation de l'espace

- ☐ Encadrement des possibilités d'implantation des bâtiments au sein des marges de recul (cf règlement)

### Principes paysagers et environnementaux


- Une attention sera portée sur la gestion des eaux pluviales avec des propositions de stationnements perméables plus écologiques minérales ou végétales avec traitement des eaux
- Conserver ou mettre en place un aménagement paysager le long des voies avec un visuel depuis la route plus qualitatif - Mettre en place une bande végétale raisonnable et homogène
- Favoriser une intégration paysagère des bâtiments d'activités imposants et peu esthétiques
- Limiter la pollution visuelle liée à l'affichage publicitaire et les enseignes
- Soigner les façades donnant sur la voie rapide, vitrines de Vannes



**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**  
(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement de la zone)


 Périmètre du secteur d'OAP


**PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE**  
(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement de la zone)

 Principe de Cheminements doux

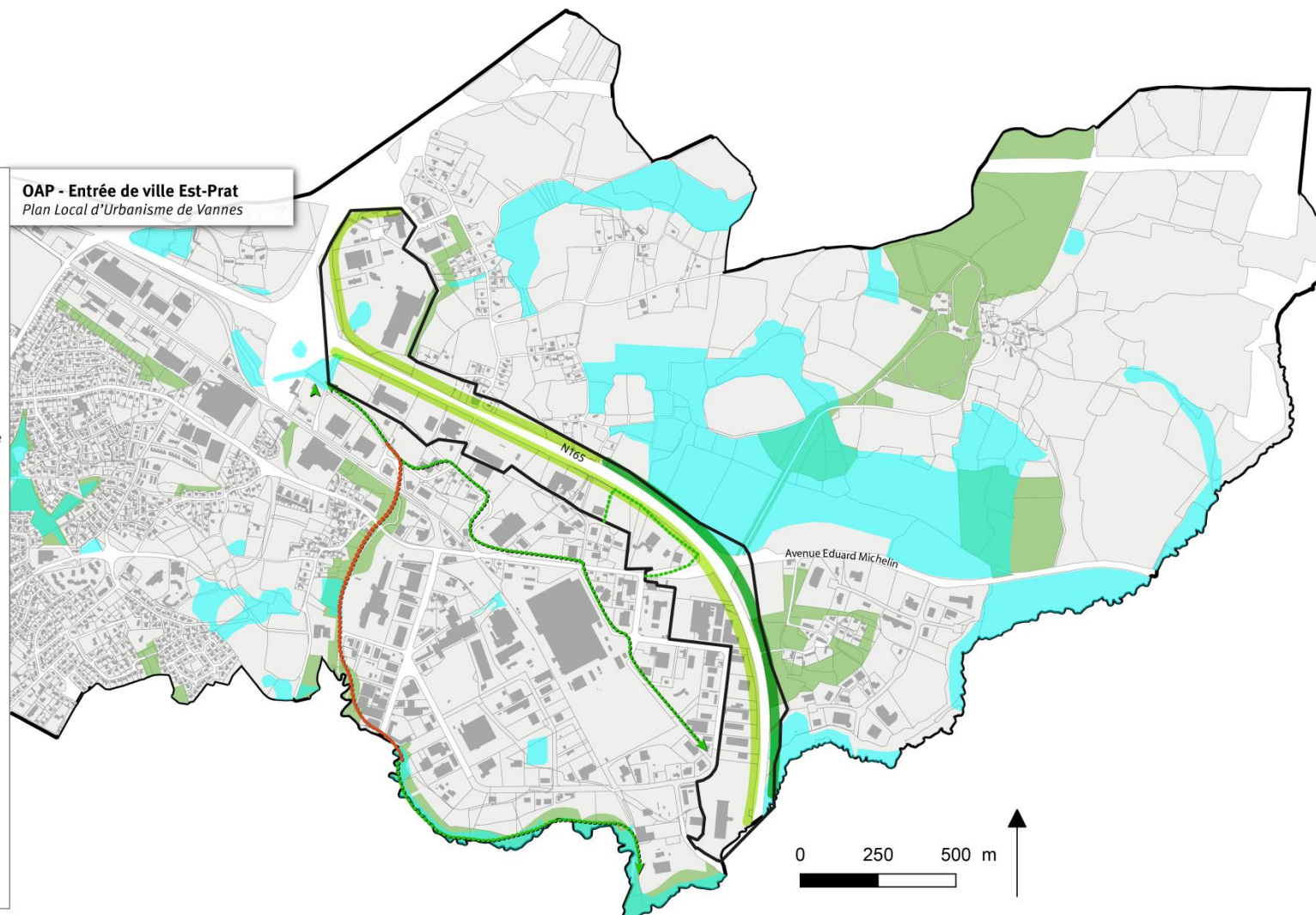
 Principe de Cheminements doux à développer

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**  
(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement de la zone)

 Zone tampon paysagère

 Préservation de l'espace naturel et de la vue sur les grands paysages

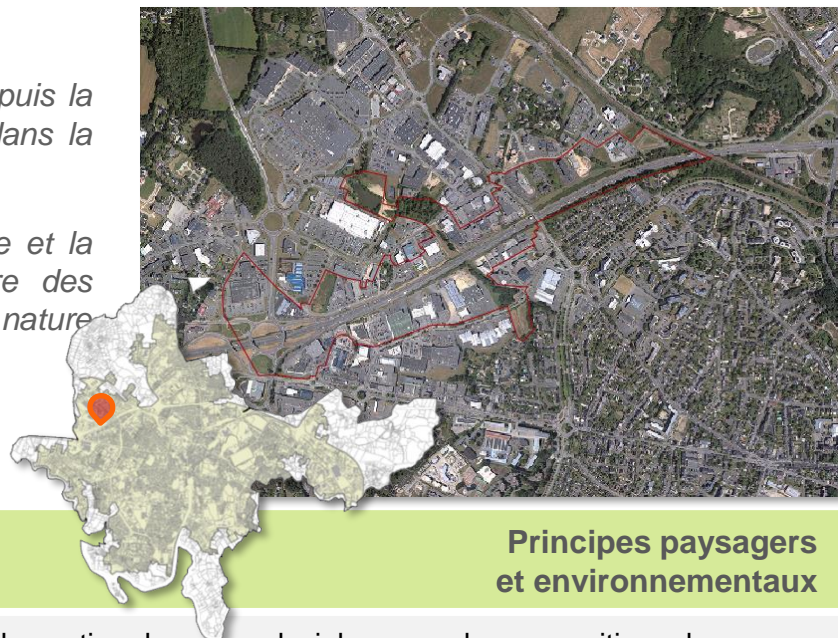
**OAP - Entrée de ville Est-Prat**  
*Plan Local d'Urbanisme de Vannes*



## Entrée de ville Ouest

**Enjeux :** Requalifier l'entrée de ville en soignant l'impact visuel depuis la route par le biais de traitements paysagers et de réorganisation dans la zone commerciale

**Orientations du PADD :** Développer la place du végétal en ville et la biodiversité urbaine, préserver et renforcer la qualité paysagère des entrées de villes, connecter la trame verte et bleue aux espaces de nature en ville, organiser l'offre commerciale



### Principes d'occupation de l'espace


- ☐ Encadrement des possibilités d'implantation des bâtiments au sein des marges de recul (cf règlement)

### Principes paysagers et environnementaux


- Une attention sera portée sur la gestion des eaux pluviales avec des propositions de stationnements perméables plus écologiques minérales ou végétales avec traitement des eaux
- Conserver ou mettre en place un aménagement paysager le long des voies avec un visuel depuis la route plus qualitatif - Mettre en place une bande végétale raisonnable et homogène
- Favoriser une intégration paysagère des bâtiments d'activités imposants et peu esthétiques
- Limiter la pollution visuelle liée à l'affichage publicitaire et les enseignes ;
- Préserver le corridor écologique et le cheminement doux associé
- Soigner les façades donnant sur la voie rapide, vitrines de Vannes




**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**  
(Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement de la zone)


 Périmètre du secteur d'OAP

**PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE**  
(Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement de la zone)

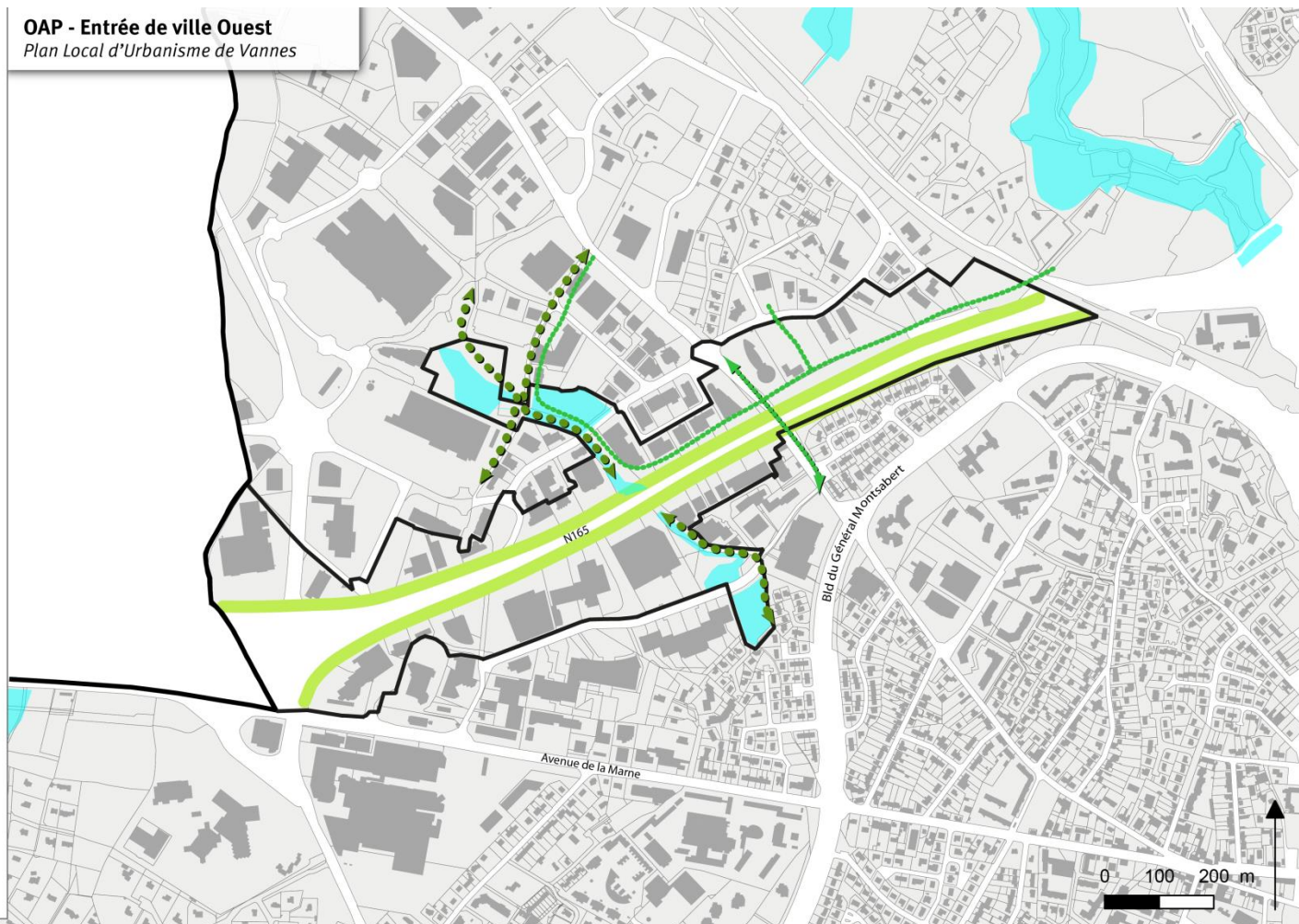
 Principe de cheminement doux

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**  
(Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement de la zone)

 Zone tampon paysagère

 Principe de continuité écologique

**OAP - Entrée de ville Ouest**  
*Plan Local d'Urbanisme de Vannes*



# ➤ Extensions d'urbanisation futures à vocation économique



## Le Liziec

**Contexte :** Situé à l'Est, le site du Liziec est une réserve foncière idéale pour l'implantation d'un parc d'activités en entrée de ville. Entouré par des voiries et le chemin de fer, il fait face à la zone du Chapeau Rouge.

**Enjeux :** S'attacher à la création d'une zone d'activités qui s'intègre dans son environnement paysager, favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et assurer une desserte adaptée aux nouveaux besoins.

**Orientations du PADD :** Accompagner l'évolution des entreprises et permettre leur développement en adaptant et en développant des capacités d'accueil



### Principes d'occupation de l'espace

- Planter de l'activité économique sur le site pour former une Zone d'Activité
- Limiter l'étalement linéaire le long des voies et le mitage d'espace
- S'appuyer sur la présence du Chapeau Rouge pour une entrée de ville homogène
- Respecter un espace de dégagement autour du château et de ses annexes







### Principes d'accès et de desserte

- 1 accès identifié au Nord du site par la Route de Rennes
- Principe de voie structurante qui dessert le site par l'Ouest
- Mettre en place des cheminements doux permettant la traversée du site

### Principes paysagers et environnementaux

- Gérer les eaux pluviales à la parcelle avec une attention particulière sur le traitement des eaux usées à adapter suivant l'activité mise en place
- Proposer des stationnements perméables plus écologiques minéraux ou végétaux avec un traitement des eaux adapté
- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère (pas d'altération de son fonctionnement)
- Conserver ou mettre en place un aménagement paysager le long des voies avec un visuel depuis la route plus qualitatif - Mettre en place des bandes végétales raisonnables et homogènes, plus particulièrement le long de la N166
- Favoriser une intégration paysagère des bâtiments d'activités imposants et peu esthétiques
- Limiter la pollution visuelle liée à l'affichage publicitaire et les enseignes.





# PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Bâtiment à préserver et à mettre en valeur sans usage prédéfini
-  Permettre l'accueil d'activité économique
-  Limite communale
-  Recul imposé par rapport à la voie
-  Préservation d'un espace de dégagement

## PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE (Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Voie structurante

## PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Espace vert "coulée verte"
-  Conservation de la végétation existante
-  Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
-  Principe de cheminements doux

### OAP - Le Liziec

Plan Local d'Urbanisme de Vannes





# ➡ Trame Verte et Bleue & Nature en Ville

## Introduction

Axe majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), « Vannes, Ville Verte et Bleue » décline dans le Plan Local d'Urbanisme les orientations clés visant à renforcer la prise en compte, à valoriser et à renforcer la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine.

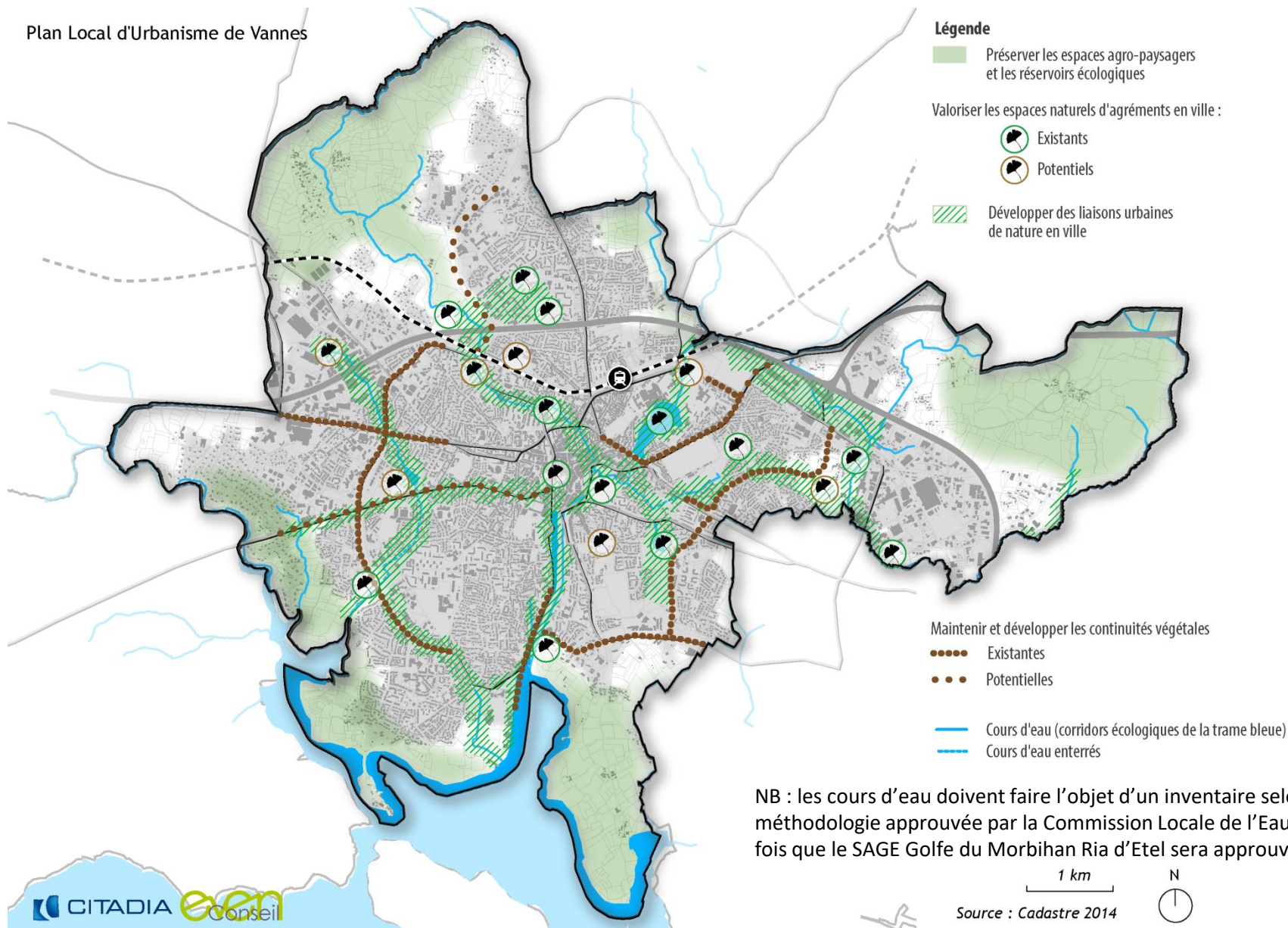
La Trame Verte et Bleue se décline en **réservoirs de biodiversité**, réservoirs qui correspondent principalement aux espaces naturels et agricoles localisés dans le pourtour des limites de l'enveloppe urbaine de la Ville de Vannes. Ces réservoirs écologiques, présentant également un fort intérêt paysager, sont intitulés dans le PADD « **espaces agro-paysagers** ». S'appuyant notamment sur les cours d'eau, un certain nombre de corridors écologiques ont été identifiés de façon à assurer les déplacements de la faune et de la flore d'un réservoir écologique aux autres. Par ailleurs, la trame verte et bleue s'appuie sur le réseau hydrographique ainsi que sur certaines zones humides, qui présentent un intérêt écologique majeur.

La Nature en Ville s'appuie sur les éléments naturels ou semi-naturels localisés dans le tissu urbain. Le PADD décline la nature en ville en 3 items, participant au renforcement paysager du tissu urbain :

- **Les espaces naturels d'agrément** : ces espaces sont des parcs, espaces verts, lieux de rencontre, ... existants ou à créer qui présentent des espaces perméables nombreux dans lesquels la faune et la flore, locale ou ornementale, se développe.
- **Les continuités végétales** : en appui, des boulevards et mails urbains, plus ou moins végétalisés, ces voies routières ou piétonnes participent aux déplacements de la faune et de la flore d'un espace d'agrément à un autre, voire d'un réservoir écologique à un autre.
- **Les liaisons urbaines de nature en ville** : complémentaires aux continuités végétales dans leur rôle de renforcement des continuités écologiques entre espaces d'agrément et réservoirs de biodiversité, ces liaisons sont situées dans un tissu urbain dense où les éléments de nature en ville sont constitués de clôtures végétalisées, de murs ou toitures végétalisées, d'espaces perméables, ...



# Plan Local d'Urbanisme de Vannes



# Orientation 1 : Préserver les espaces agro-paysagers

## Espaces agro-paysagers

Les espaces agro-paysagers constituent la trame naturelle et agricole située en dehors des limites urbaines. Riches de paysages variés (vallées, bocages, forêts, petits boisements) et marqués par des hameaux anciens dont les extensions récentes sont plus ou moins importantes, les espaces agro-paysagers présentent également la particularité d'offrir des habitats remarquables pour la faune et la flore locales.

### 1. Assurer le maintien des espaces agro-naturels

Les espaces agro-naturels font l'objet de dispositions réglementaires nombreuses visant à identifier, préserver voire protéger les éléments qui constituent les paysages et les habitats naturels. Il s'agit d'assurer le renforcement de l'inconstructibilité de ces espaces, l'identification au titre de la loi paysage des haies et le classement en EBC des boisements. Les cours d'eau sont également protégés par une bande inconstructible de 15 mètres, tandis que les zones humides font également l'objet de protection voire d'une possibilité de restauration.

### 2. Assurer le maintien des continuités écologiques

Les espaces agro-naturels étant de grande taille sur la commune, seulement trois corridors « verts » ont été mis en exergue. Il convient de maintenir voir renforcer les connexions entre les réservoirs en renforçant le linéaire de haies sur les secteurs « à restaurer » et si l'opportunité se présente résorber les points de conflits sur la RD 104 (passage sous voie).

### 3. Limiter les sources de pollutions

Principalement aux abords des cours d'eau, mares et des zones humides, il est recommandé d'exclure le désherbage chimique, le dépôt de déchets et l'excès d'intrants chimiques.

Les traitements phytosanitaires et l'usage d'engrais au niveau des haies sont également à éviter.

Les haies présentant un rôle hydraulique seront autant que possible maintenues afin de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau.


### 4. Assurer la gestion durable des milieux naturels et agricoles

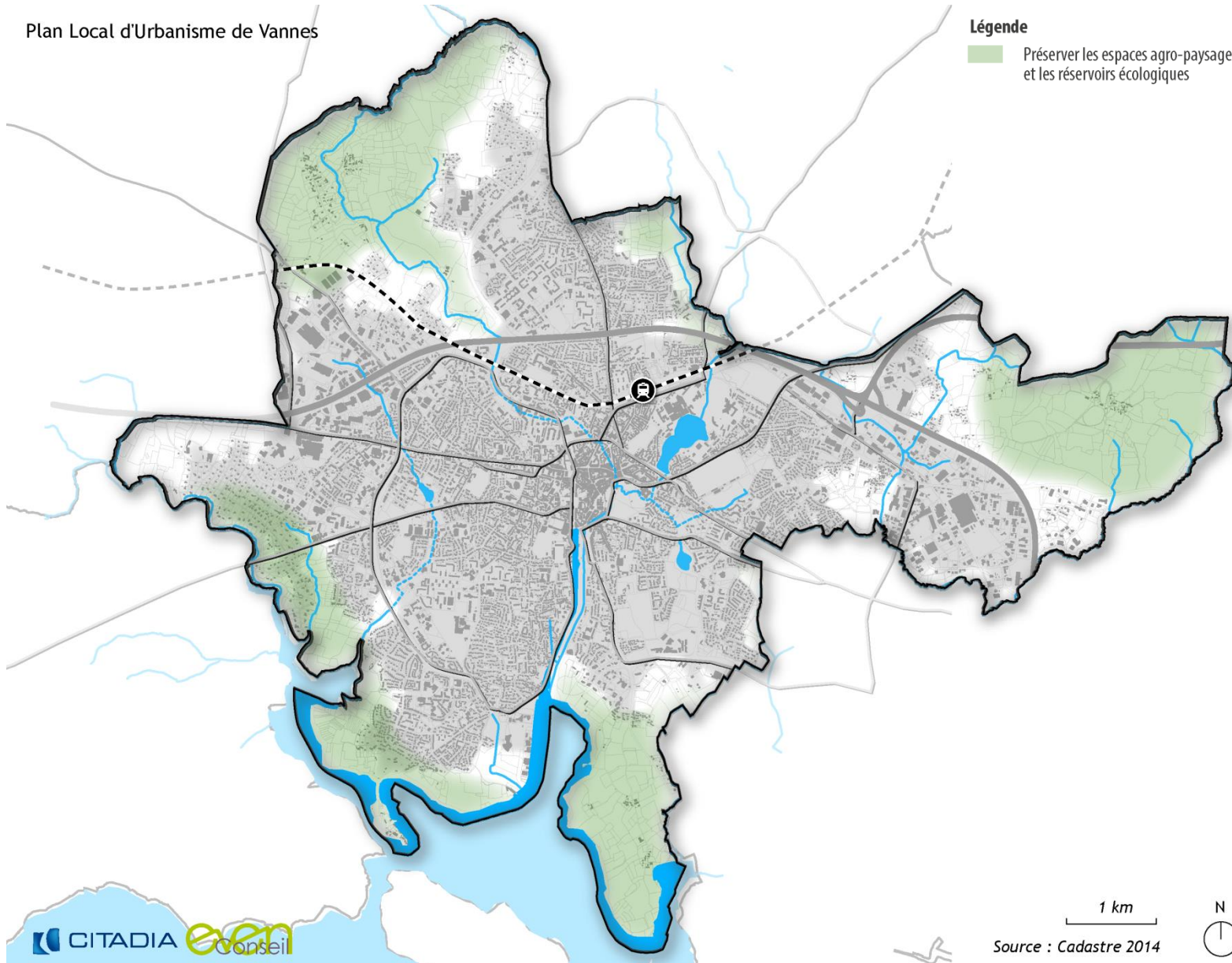
En fonction des milieux, des préconisations de gestion sont explicitées en pages suivantes dans l'objectif d'assurer au mieux la pérennité de ces espaces.



# Plan Local d'Urbanisme de Vannes

## Légende

 Préserver les espaces agro-paysagers et les réservoirs écologiques





# Orientation 1 : Préserver les espaces agro-paysagers

## 1. Espaces naturels forestiers

Zones de refuge et d'alimentation pour la grande et la petite faune ils sont très fragmentés à l'échelle de la commune. Une fermeture excessive et un enrésinement important peuvent limiter la diversité biologique.

Les connexions entre espaces boisés via des haies sont également gage de viabilité à long terme des populations en place. Une gestion durable et raisonnée des coupes et l'entretien peut permettre de concilier la production forestière et le maintien de la biodiversité. A titre d'exemple, les coupes, abattages, entretien doivent être réalisés hors des périodes de nidification de l'avifaune soit entre les mois de novembre et mars. Le maintien de bois morts permet d'accueillir d'avantage de biodiversité.



## 2. Les landes

La principale menace qui pèse sur ces espaces (constitués principalement d'espèces herbacées et arbustives et se développant sur sols pauvres en nutriments) est l'absence de gestion qui génère la fermeture de ces milieux donc une baisse de biodiversité.

Ces milieux ouverts particuliers sont en très forte régression en Bretagne. Tout boisement doit être interdit dans ces secteurs. L'entretien peut être réalisé par pâturage extensif (faible chargement), fauchage ou broyage tous les 3 à 5 ans à l'aide d'engins légers pour ne pas dégrader les sols et en exportant le broyat. L'étrépage (décaissement et exportation du sol sur 10 à 20cm) permet de restaurer les milieux trop dégradés.





# Orientation 1 : Préserver les espaces agro-paysagers

## 3. Les espaces bocagers

Les espaces bocagers ont été façonnés par l'action de l'homme. L'entretien avec des outils type lamier est à privilégier, une intervention tous les 2 à 3 ans (permettant aux arbres de fructifier) est suffisante.

Un entretien hors des périodes de reproduction des espèces inféodées à ces milieux est garant de sa pérennité. Il est donc recommandé d'éviter les interventions entre les mois de février et septembre. Une haie est fonctionnelle lorsque les trois strates arborées, arbustives et herbacées sont maintenues. Le maintien des vieux arbres têtards permet également d'agir en faveur de la biodiversité.



## 4. Les cours d'eau

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour les espèces strictement aquatiques et également corridors écologiques pour les espèces terrestres lorsque les berges sont boisées, les cours d'eaux jouent un rôle fondamental dans les réseaux écologiques.

Les pollutions d'ordre chimique ou organique, la modification de la morphologie des cours d'eau, la détérioration des berges et de leur végétation sont autant d'éléments qui peuvent profondément dégrader ces milieux remarquables.

Leur préservation nécessite :

- le maintien d'un espace pour l'expression de la ripisylves ;
- le maintien des bandes enherbées ;
- la mise en place d'une gestion durable (désherbage mécanique, fauche extensive, mise en place d'abreuvoir afin d'éviter que les animaux d'élevage ne viennent s'hydrater dans les cours d'eau).

# Orientation 1 : Préserver les espaces agro-paysagers

## 5. Les mares

Les mares permettent à de nombreux groupes faunistique de réaliser une partie de leur cycle de vie, comme par exemple les amphibiens.

Pour les mares, un entretien extensif peut être adopté, surtout à des fins conservatoires. L'accès des animaux d'élevage aux mares provoque souvent une pollution des eaux.

Plus les mares présentent des pentes douces (< à 30 degrés) plus elles sont favorables à l'accueil de la biodiversité.

Le pourtour de la mare peut être fauché une à deux fois par an, voire une fois tous les deux ans. Les résidus de fauche seront systématiquement exportés. Dans tous les cas, on essaiera de réaliser une fauche partielle en mosaïque et non systématique sur l'ensemble de la mare. Les interventions devront être réalisées aux périodes les moins impactantes pour la faune soit en fin d'été.

Le comblement des mares doit être proscrit.

## 6. Les zones humides

Les zones humides intégrées à la trame verte et bleue communales sont les zones humides relevant un intérêt écologique fort.

Il s'agit des zones humides associées à la vallée du Meucon, le site de la briqueterie, le secteur de Kernaval, la vallée du Talhouet, Tohannic, les zones humides de la vallée du Vincin, celles de Rosvelec et de la pointe des Emigrés.

Afin de conserver leur fonctionnalité il convient de :

- Eviter le surpâturage et l'amendement des prairies
- Maintenir un pâturage extensif
- Interdire les dépôts de matériaux
- Interdire le remblaiement et les déblaiements
- Restaurer les mares en cours de comblement



*Mare à Fluteau nageant - Biotope*



# Orientation 1 : Préserver les espaces agro-paysagers

## 5. Les points de conflits

La mise en place d'un ou deux passages sous voirie au niveau de la RD 104 entre Kerpapen et Meudon permettrait aux espèces de circuler au sein des deux réservoirs de biodiversité en diminuant les risques de collision.

Au niveau des croisements entre le Talhouet et la 4 voies ainsi qu'entre le Talhouet et la rue Jean Guymarc'h , les aménagements en place pourraient gagner en fonctionnalité par la mise en place de banquettes.

Au niveau des intersections entre la RN 165, la RD 101 et le Vincin les préconisations sont identiques (mise en place de banquettes).



Exemple de passage sous voirie – Biotope 2015

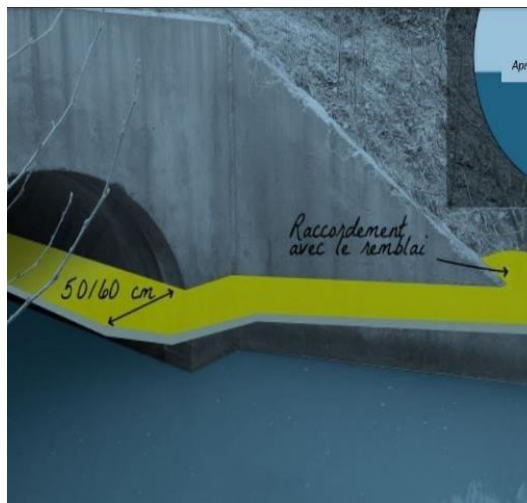


Schéma de principe d'aménagement de banquettes – Biotope 2015



Localisation des points de conflits



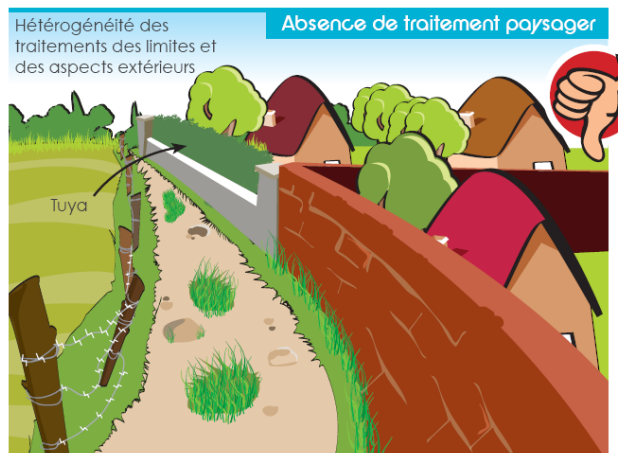
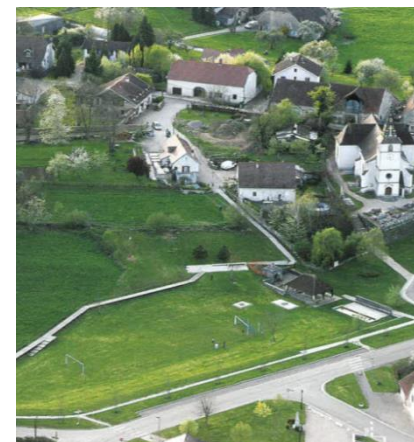
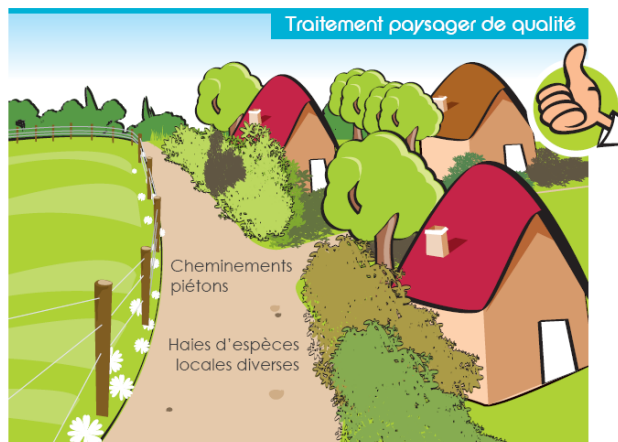
## ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LES ESPACES AGRO-PAYSAGERS

### 6. Assurer un front urbain de qualité, transition paysagère et écologique avec le tissu urbain

Les nouvelles constructions constituent autant de risques possibles de dégrader les transitions entre espaces naturels et agricoles et tissu urbain.

Dans les hameaux, les fonds de parcelle préférentiellement arborés et disposant de haies ou murets feront la transition avec les parcelles agricoles et naturelles à proximité. Des aménagements spécifiques de loisirs ou de gestion des eaux pluviales pourront participer également à cette transition paysagère et écologiques douces.

En limite du tissu urbain dense, les fronts urbains seront soit gérés dans l'espace public ou l'espace privés. Ces aménagements végétaux seront assurés par une végétalisation arbustives et arborées fortes, pouvant être accompagnées par un mail urbain ou chemins de terre.





## Orientation 2 : Conforter des espaces naturels d'agrément

### Espaces naturels d'agrément

Les espaces naturels d'agrément sont des aires de respiration publiques ou privées, situées dans le tissu résidentiel, économique et commercial, dans lesquels les habitants, salariés et visiteurs peuvent bénéficier d'équipements favorisant la détente, le loisirs et la promenade. Ces espaces sont caractérisés par une perméabilité forte favorisant leur végétalisation. Des aménagements ou constructions permettent de répondre aux besoins de chacun selon les spécificités du lieux : chemin, aire de détente, aire de jeux, mobilier urbain, espaces de gardiennage, ...

#### 1. Assurer la pérennité des espaces naturels d'agrément

Les espaces naturels d'agrément s'appuient sur les dispositions réglementaires spécifiques aux zones Nv, dans lesquels les aménagements et les constructions ne sont autorisés qu'afin d'entretenir et de valoriser ces milieux naturels en ville.

#### 2. Renforcer la biodiversité dans les espaces naturels d'agrément

La gestion différenciée, méthode adaptant l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leur usage, est généralisée sur ces espaces selon les modalités suivantes :

- Les techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques, ...) dans le respect de l'environnement ;
- La gestion extensive des surfaces enherbées, qui permet d'atteindre une diversité floristique élevée et présente un

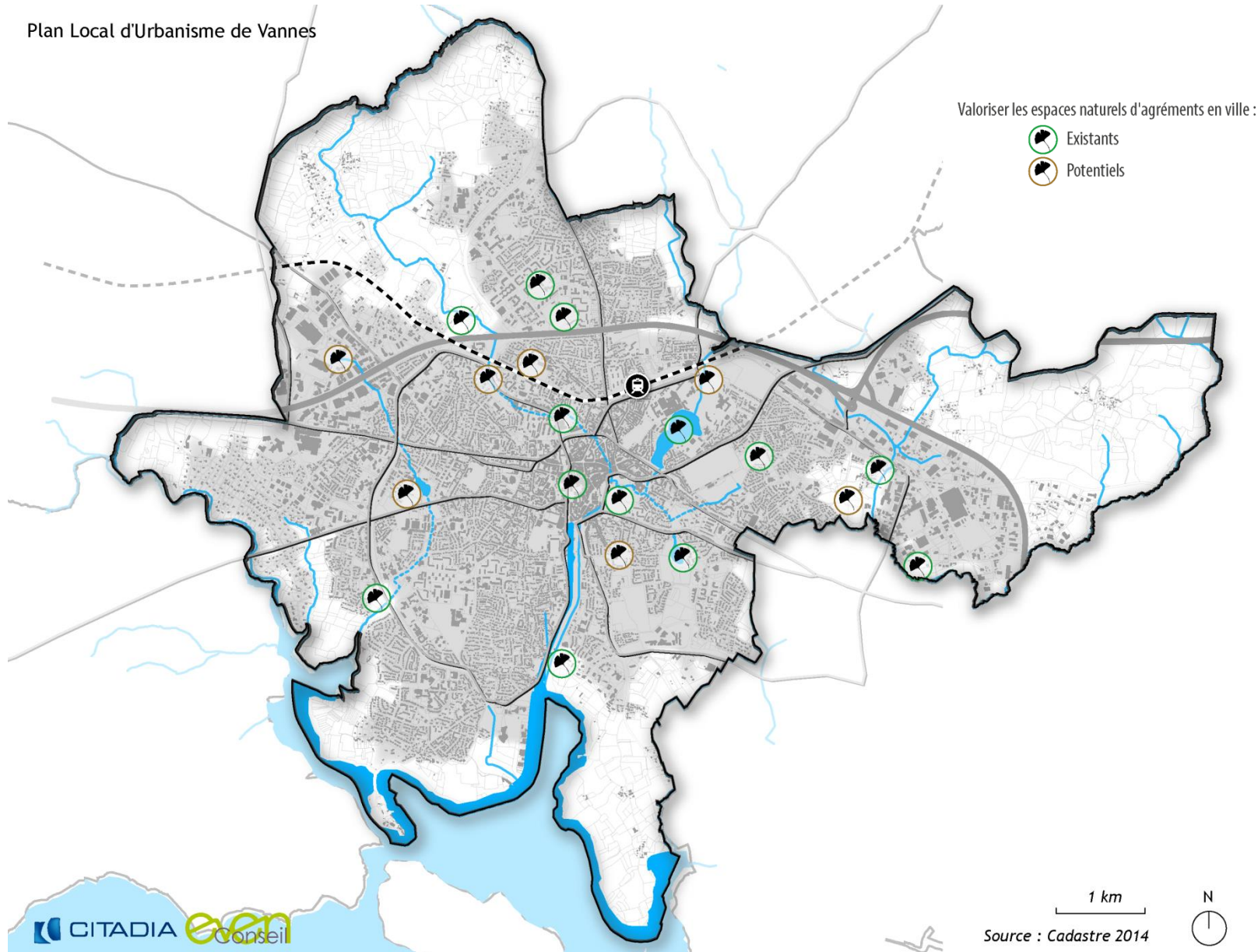
intérêt paysager pour le public tout en offrant des meilleures conditions de vie de la faune.

- Le choix des végétaux locaux ou ornementaux mais non invasives en se référant à la liste des espèces invasives produites par le Conservatoire Botanique de Brest
- La végétation spontanée tolérée
- La gestion des déchets verts
- La gestion des eaux pluviales.

#### 3. Sensibiliser les habitants et visiteurs à la biodiversité

Afin de renforcer la nature en ville dans le tissu urbain privé, les espaces naturels d'agrément devront favoriser la prise de conscience des enjeux environnementaux et à la gestion différenciée des espaces verts et jardins des différents publics. Des parcours pédagogiques, des expositions, ... pourront y organiser.

# Plan Local d'Urbanisme de Vannes





## Orientation 2 : Conforter des espaces naturels d'agrément

### 4. Développer des espaces naturels d'agrément dans le tissu urbain à dominante résidentielle

Ayant par définition un rôle multifonctionnel, l'aménagement des espaces naturels d'agrément devront permettre :

- Le renforcement de la biodiversité ;
- Le développement des liaisons avec le réseau cyclable et piéton environnant ;
- La création d'espaces de jeux ;
- La mise à disposition d'espaces de détente.

Les rôles des espaces naturels d'agrément seront identifiés en amont avec la Ville de Vannes de façon à assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle de la ville et du quartier.





## Orientation 2 : Conforter des espaces naturels d'agrément

### 5. Développer des espaces naturels d'agrément dans le tissu commercial et économique

Pour répondre à la fois à une volonté d'améliorer le cadre paysager du tissu économique et commercial et plus particulièrement, pour répondre au besoin d'améliorer le cadre de vie des salariés et visiteurs, les zones d'activités économiques et commerciales sont encouragées à développer des espaces naturels d'agrément dans lesquels les salariés et visiteurs pourront faire une pause et se détendre.

Afin de ne pas consommer inutilement les espaces, l'aménagement des aires d'agrément pourra s'appuyer sur les systèmes de gestion d'eau pluviales végétalisés et mutualisés.





## Orientation 2 : Conforter des espaces naturels d'agrément

### 6. Favoriser matériaux participant au renforcement de la biodiversité et l'écoulement naturel des eaux

Ces espaces naturels d'agrément disposeront d'aménagement légers et poreux et privilégieront l'usage de matériaux naturels : pierre, bois, ...

Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une porosité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.



## Orientation 3 : Renforcer la biodiversité dans les liaisons urbaines de nature en

### Liaisons urbaines de nature en ville

Les liaisons urbaines de nature en ville visent à favoriser les continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité et espaces naturels d'agrément. La particularité de ces liaisons est d'être situés dans des espaces très minéralisés où l'espace consacré à la nature est réduit. Ces liaisons urbaines de nature en ville visent ainsi à renforcer dans certains lieux (lotissements, cœur de ville, zones à urbaniser, ...) la faune et la flore.

#### 1. Renforcer la végétalisation du tissu urbain résidentiel et économique

Les pièces réglementaires favorisent la nature en ville dans le tissu urbain existant et dans les futures opérations d'aménagements. Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement portent notamment sur la végétalisation des clôtures, la maîtrise de l'emprise au sol, l'incitation aux toitures végétalisées, une gestion alternatives des eaux pluviales, ...

#### 2. Adapter les essences végétales

Il n'est pas précisé de préférence dans le choix des espèces végétales entre les espèces locales ou ornementales dans le tissu urbain. Cependant, les essences invasives sont proscrites.

Dans les espaces en limite de réservoirs de biodiversité, le choix des espèces végétales privilégiera les essences locales en accord avec les espaces naturels et agricoles à proximité de façon à faciliter les zones tampons.

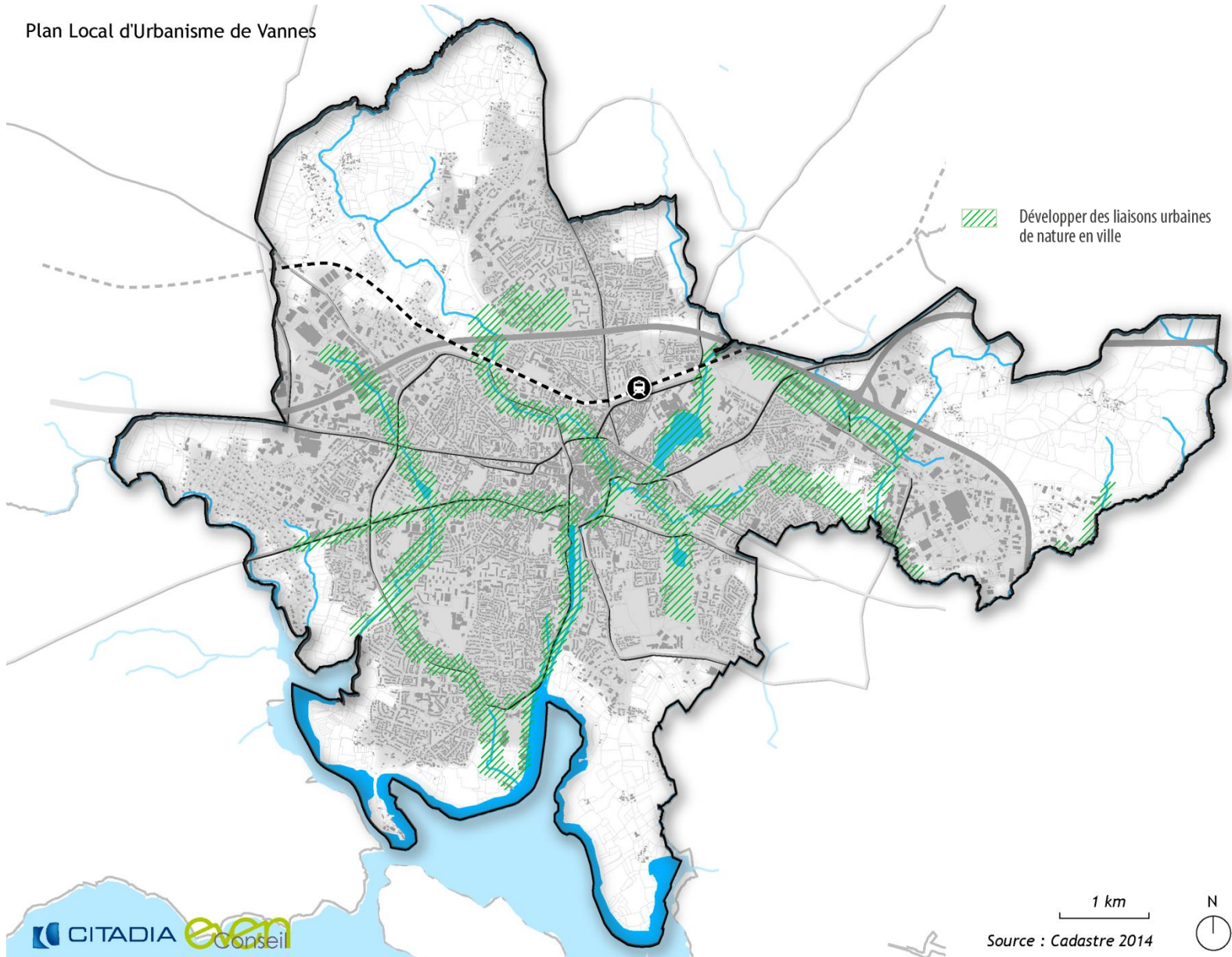
Les essences locales seront choisies parmi la liste du Conservatoire Botanique de Brest.

#### 3. Transformer le moindre espace minéral en espaces de nature en ville

Les toits, les aires de stationnements, les murs, les bords de routes, les jardins, les cours, ... sont autant d'espaces potentiellement minéraux qu'il est nécessaire de questionner en vue de favoriser et renforcer la nature en ville en lien avec la perméabilisation des sols.



# Plan Local d'Urbanisme de Vannes





## Orientation 3 : Renforcer la biodiversité dans les liaisons urbaines de nature en ville

### 4. Favoriser la végétalisation des clôtures

Que ce soit dans le tissu urbain dense ou plus diffus, les clôtures végétalisées seront privilégiées.

A ce titre, seront permis des clôtures végétalisées ou des clôtures végétalisées accompagnées de muret et bahut. Celles-ci pourront être plantées dans le domaine privé ou public.

Les clôtures végétales seront multispécifiques, c'est-à-dire qu'elles seront composées au minimum de 3 espèces végétales distinctes. Seront privilégiées les espèces locales identifiées par le Conservatoire Botanique de Brest lorsque la propriété se situe à proximité de réservoirs de biodiversité. Egalement, la plantation d'arbre est encouragée notamment dans les espaces urbains les plus diffus.

Lorsque que les clôtures seront grillagées ou disposeront d'un muret, des passages pour la faune seront créés (hérisson, crapaud, ...). Les murets à caractère patrimonial seront conservés autant que possible, une compensation pourra être proposée.

Le choix d'espèces invasives dans la composition de la haie végétale est interdit.





# Orientation 3 : Renforcer la biodiversité dans les liaisons urbaines de nature en ville

## 5. Développer les toitures végétalisées

Les toitures terrasses et à faibles pentes constituent des leviers importants visant à renforcer la biodiversité en ville par leur végétalisation.

Ces toitures participent également à :

- Augmenter le rendement des panneaux solaires ;
- Limiter l'effet de chaleur urbain ;
- Limiter les flux d'eaux pluviales.

Ils peuvent aussi constituer un lieu de convivialité pour les usagers du bâtiment.

Les toitures végétalisées devront être semi-intensives à intensives c'est-à-dire disposer d'un substrat de 10 cm minimum de façon à recevoir des plantes de types vivaces, arbustes voire arborées.

La recherche de végétalisation des toitures se fera autant dans les bâtiments résidentiels que dans les bâtiments économiques et à vocation d'équipements.





## Orientation 3 : Renforcer la biodiversité dans les liaisons urbaines de nature en ville

### 6. Renforcer la végétalisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques et privées constituent souvent de vastes espaces minéraux. Il s'agit de renforcer à la fois leur végétalisation et leur perméabilisation.

Pour cela, les aires de stationnement pourront être rendu perméables avec des revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage de celles-ci.

Par ailleurs, les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des haies arbustives et/ou arborés.

Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires pourront également être perméabilisées avec des revêtement adéquats.





## Orientation 3 : Renforcer la biodiversité dans les liaisons urbaines de nature en ville

### 7. Maintenir les éléments végétaux et patrimoniaux existants

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien des paysages.

A ce titre, les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt (Murets, arbres, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux, ...) seront maintenus dans les projets d'aménagements lors de rénovation, extension et constructions.

Ainsi, et notamment dans les espaces urbanisés en marge des réservoirs écologiques, les projets d'extension et de constructions se feront en fonction des éléments végétaux et patrimoniaux existants.

En dernier recours, la destruction et la déconstruction des ensembles végétaux et patrimoniaux remarquables pourront être compensées par la reconstruction ou la plantation d'éléments au moins équivalents.



## Orientation 4 : Améliorer les continuités végétales

### Continuités végétales

Les continuités végétales s'appuient sur les principaux axes routiers, cyclables et piétons qui structurent le maillage viaire de la ville de Vannes. Ce maillage viaire présente le double intérêt de traverser de part en part la ville et d'être pour partie végétalisé participant ainsi au maintien des fonctionnalités écologiques à l'intérieur du tissu urbain et entre les réservoirs écologiques situés en périphérie de la commune.

#### Sont concernées :

Allée du Dolmen\*  
Allée Loïc Caradec\*  
Avenue de la Marne  
Avenue de Verdun  
Avenue de Lattre de Tassigny  
Avenue Raymond Marcelin  
Avenue de Tohannic  
Avenue Général Delestraint  
Avenue René de Kerviler\*  
Avenue Maréchal Juin\*  
Avenue Général Borgnis-Desbordes\*  
Avenue Président Franklin Roosevelt\*  
Avenue Georges Pompidou\*

Avenue Jean Monet\*  
Avenue Paul Cézanne\*  
Avenue du 4 août 1944\*  
Avenue Président Wilson\*  
Avenue Edgar Degas\*  
Avenue Favrel et Lincy\*  
Avenue Victor Hugo\*  
Avenue Saint-Symphorien\*  
Avenue Édouard Michelin\*  
Avenue Gontran Bienvenu\*  
Avenue Paul Duplaix\*  
Avenue Édouard Herriot\*  
Boulevard des îles  
Boulevard de la Paix

Boulevard Colonel Rémy  
Boulevard Général Monsabert  
Boulevard de la Résistance  
Boulevard de Pontivy  
D 747  
Route d'Arradon  
Route de Sainte-Anne\*  
Route de la Ville aux Pies\*  
Route de Tréhuinec\*  
Route de Rennes\*  
Rue du 18 juin 1940  
Rue Jean Martin\*  
Rue Jean Jaurès\*  
Rue Pierre Servel\*

Rue Paul Valéry\*  
Rue Ampère\*  
Rue Winston Churchill\*  
Rue Robert Schuman\*  
Rue de Bernus\*  
Rue Amiral Pierre  
Ronarc'h\*  
Rue du Sinagot\*  
Rue de Ty-Coet\*  
Rue Jacques Cassard\*  
Rue Soeur Odette Josse\*  
Rue Pierre-André de  
Suffren\*  
Rue de l'Île d'Arz\*  
Rue Guillaume Le Bartz\*  
Rue Gillot de Kerarden\*

Rue Léon Lallement\*  
Rue Amiral Defforges\*  
Rue Charles Manac'h\*  
Rue Saint Pie X\*  
Rue Suzanne Lenglen\*  
Rue Capitaine Jude\*  
Rue Eugène Delacroix\*  
Rue Émile Jourdan\*  
Rue de Strasbourg\*  
Rue de Bilaire\*  
Rue Docteur Georges Cadoret  
Rue Lieutenant-Colonel Maury\*  
Rue des quatre frères Créach\*  
Rue Alain Gerbault\*  
Rue Général Baron Fabre\*  
Rue du Prat

### 1. Poursuivre les aménagements végétalisés des continuités végétales

Les continuités végétales sont inscrites au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du règlement prévoit que pour chaque axe identifié au plan de zonage, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe. Ainsi, les plantations existantes le long des axes ne peuvent être détruites qu'à condition de poursuivre un objectif d'intérêt général ou de maintien d'un principe paysager linéaire.

### 2. Adapter les voies aux usages et à leur fréquentation

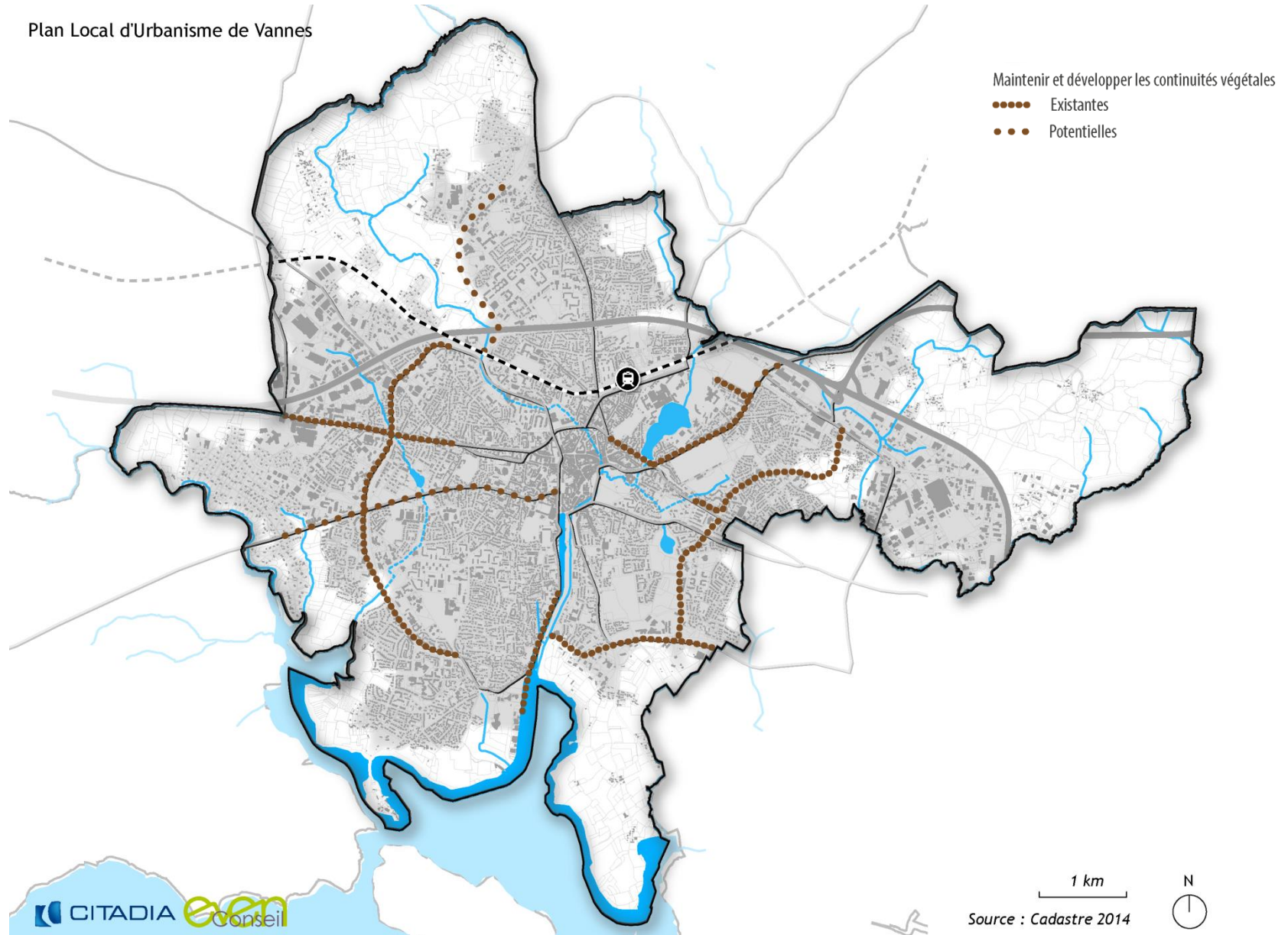
Afin de renforcer les espaces de nature en ville et la gestion alternative des eaux pluviales, la largeur des voies et le revêtement seront choisis en fonction des usages et de la fréquentation de celles-ci. Il s'agit de privilégier des voies de faibles emprises au sol de façon à limiter la consommation d'espace et à renforcer l'infiltration des eaux dans le sol.

### 3. Le végétal, outil de sécurisation des voies

Le rôle des éléments végétaux en bordure de voie sera notamment de renforcer la sécurité routière en renforçant le caractère urbain des boulevards et avenues, facteur de réduction de la vitesse des véhicules.



# Plan Local d'Urbanisme de Vannes





## Orientation 4 : Améliorer les continuités végétales

### 3. Conforter la végétalisation des boulevards et avenue

La Ville de Vannes est parcourue par un certain nombre de boulevards arborés. Les aménagements futurs de ces boulevard et avenues seront végétalisés sans qu'ils soient nécessairement arborés.

Les aménagements paysagers devront renforcer l'identité urbaine des boulevards et avenues et participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain. Ces orientations seront particulièrement importantes au niveau des entrées de ville et porte d'entrées du territoire afin d'assurer une image de qualité de la Ville de Vannes pour les visiteurs et les habitants.

Le choix des aménagements végétalisés devra répondre à trois critères :

- S'inscrire dans les principes de gestion différenciée ;
- Limiter les besoins en eau ;
- Limiter la production de déchets verts.

Ainsi, la moindre intervention sur ces espaces des agents techniques renforcera la sécurité du personnel et la fluidité des déplacements des habitants et visiteurs tout au long de l'année.





## Orientation 4 : Améliorer les continuités végétales

### 4. Qualifier les voies piétonnes et cyclables

Les voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire.

Les voies piétonnes et cyclables à usage quotidien devront être directes et droites pour se rendre rapidement d'un lieu d'intérêt et à un autre. Au contraire, les voies à destination de loisir pourront être ondulées.

Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

Ainsi des chemins de terre, des revêtements perméables et des aménagements démontables seront privilégiés dans les espaces naturels et agricoles voire en ville pour un usage de loisirs alors que les revêtements imperméables pourront être adoptés afin de conforter le caractère structurants des voies pour des déplacements quotidiens et fonctionnels.

Par ailleurs, la voie romaine sera préservée de toute construction en vue de son maintien.



# ➤ Principes généraux des OAP



## Diversité architecturale, urbaine et sociale

Les OAP s'inscrivent dans une volonté forte de limiter la consommation d'espace et encourager ainsi le développement au sein de son tissu urbain existant à hauteur de 75 %.

**Des formes urbaines** plus économes en espace sont à encourager avec une part importante de collectifs et l'accent est également mis sur le développement de l'offre de logement individuel groupé.

**Une mixité sociale** adaptée est préconisée pour chacune des OAP. Cela encourage un développement soutenu avec une part minimum de logements locatifs social et d'accession abordable au sein des OAP. Leur intégration sera favorisée en diffus dans l'ensemble de l'opération.

➤ Une attention particulière sera portée sur la **qualité et la diversité des formes urbaines** des projets proposés, qui doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager. **L'ensemble des OAP prévoit d'office une opération d'ensemble sur le site concerné hors précision contraire dans l'OAP.**



*Exemple d'habitat sociaux intermédiaires  
(densité de 122 lgts/ha, taille de la parcelle  
moyenne : 190 m<sup>2</sup>)*

## La densité réelle et la densité vécue

La densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privatifs, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...



Classement et échelle de densité urbaine, Certu



# La densité réelle et la densité vécue

La densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privés, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...

**0,51 ha** surface du terrain  
**68** logements  
**133** nbre de logts/ha  
**5 650 m<sup>2</sup>** SHON  
**1,1** densité bâtie  
**R+3** nbre de niveaux

**1,8 ha** surface du terrain  
**118** logements  
**65** nbre de logts/ha  
**11 500 m<sup>2</sup>** SHON  
**0,63** densité bâtie  
**R+2** nbre de niveaux

**10 ha** surface du terrain  
**573** logements  
**58** nbre de logts/ha  
**11 000 m<sup>2</sup>** SHON  
**0,41** densité bâtie  
**R+5** nbre de niveaux

**3,5 ha** surface du terrain  
**38** logements  
**11** nbre de logts/ha  
**4 200 m<sup>2</sup>** SHON  
**0,12** densité bâtie  
**R+1** nbre de niveaux

centre d'agglomération



habitat intermédiaire



centre bourg



habitat individuel groupé



grand ensemble



habitat collectif



péri-urbain



habitat individuel



Densité comparée : 4 typologies d'habitat, Certu

## Intégration dans l'existant

**Le front bâti** est un alignement des constructions au service de l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

- **en alignement d'une voirie existante en milieu urbain** : soin à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.
- **en limite d'enveloppe urbaine existante, en transition avec l'espace agricole et naturel** : soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles et à la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.



Principe d'implantation du bâti

**Le traitement des limites** prendra en compte et respectera l'existant au travers de différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site ( limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines ...etc.).

**La préservation de l'intimité des espaces privés** sera appliqué pour assurer la qualité des transitions entre espaces privés et publics



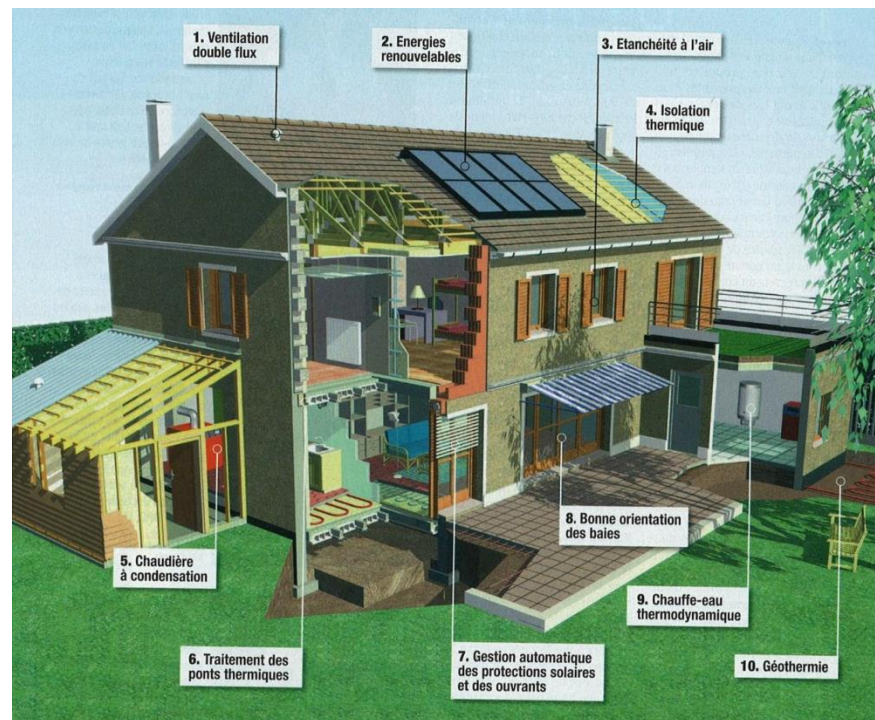
Principe d'implantation du bâti



## Efficacité énergétique

L'efficacité énergétique du territoire vise à limiter la précarité énergétique des ménages et à réduire la dépendance de la ville de Vannes aux énergies fossiles. Pour cela, les opérations d'aménagements devront :

- **Respecter les principes de bioclimastime** en profitant des aménités du climat et de l'environnement. Une exposition des façades au Sud, des aménagements limitant la chaleur estivale, une végétalisation adéquate seront recherchés.
- **Favoriser à l'échelle du bâtiment et de l'opération d'aménagement les énergies renouvelables.** L'ensemble des types d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégré paysagèrement et architecturalement à l'environnement du site ;
- **Poursuivre la construction de logements à étage et mitoyens**, forme urbaine qui par défauts, consomme peu d'énergie par rapport aux logements individuels de plain pied.
- **Favoriser l'isolation du bâti existant** en privilégiant des techniques de préservation du patrimoine dans le cas des châteaux et manoirs notamment.



Logements aux formes urbaines performantes.

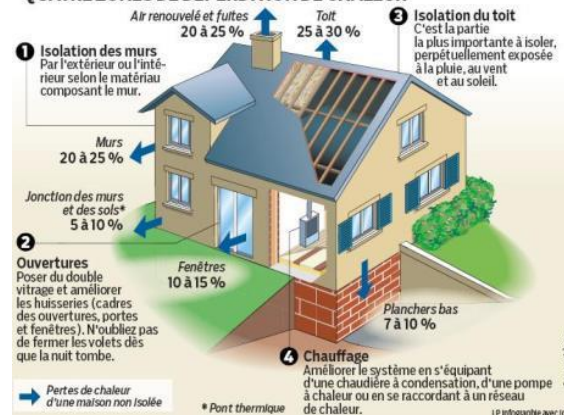
Densité : 42 logements /hectare

Taille moyenne des parcelles : 250m<sup>2</sup>

Typologie bâtie : maison de ville



### QUATRE ZONES DE DÉPERDITION DE CHALEUR





## Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte **l'enjeu du ruissellement pluvial** : mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle afin de garantir l'absence d'impact. (sur Vannes objectif de débit de fuite de 3l/s/ha (SDAGE 2016-2021), Le projet devra intégrer les eaux de nappe dans le projet urbain si les fondations et les constructions en sous-sol l'impactent.

**Une gestion des eaux pluviales adaptée** à l'échelle du site sera proposée par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle

**Les projets encourageront la limitation de la proportion des surfaces minérales** notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires et en surface.

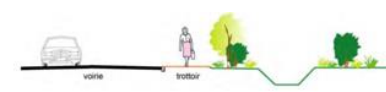
**L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé** (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.



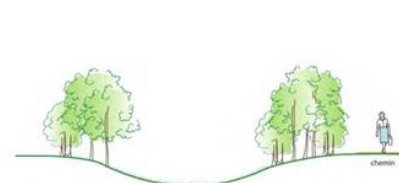
*Exemple d'intégration de la gestion des eaux pluviales en milieu urbain*



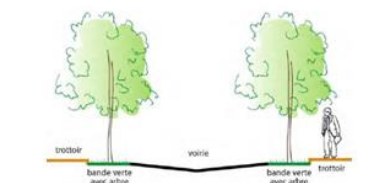
*Noue en bordure de voie*



*Fossé en bordure de voie*



*Noue dans un espace paysager*



*Profils en « V » des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire*

Source : CAUE 79



## Gestion des eaux pluviales en milieu urbain

En milieu urbain dense, la gestion des eaux pluviales devra aussi être prise en compte.

Des aménagements en lien avec les espaces publics (cheminements piétons) pourront être envisagés pour **permettre le bon écoulement des eaux** (en laissant des surfaces perméables au sol) : noues végétalisées, espace de verdure (graminées, arbustes...) de part et d'autre du cheminement...

Que ce soit dans les **centre-bourg, hameaux ou écoquartier**, la gestion de l'eau pluviale peut se faire par l'aménagement des espaces publics.



*Ecoquartier de Bottière Chênaie, Nantes*





## Gestion des eaux pluviales, parcs et jardins publics

Les parcs et jardins publics sont des **espaces de nature en ville, servant d'espace naturels d'agrément** : espace de vie, de détente...

Ils peuvent aussi permettre une gestion des eaux pluviales par exemple, par la **création de bassins**.

Ces espaces peuvent être les lieux **de préservation de zones humides**, protégés par le maintien **de ces espaces de respiration en parcs urbains**.

L'ensemble des sites à proximité directe d'une zone humide devront **préserver son fonctionnement, favoriser la mise en place d'une zone tampon paysagère et prioriser des bassins de rétention des eaux paysagers** et à vocation écologique



*Jardins des Géants, Lille*



*Faubourg des Prés-Devant, Chalon-sur-Saône (Printemps / Hiver)*



*Parc de Glonnières, Le Mans*



## Gestion des eaux pluviales et parcs d'activités économiques

**Les zones d'activités économiques peuvent aussi être le lieu de végétalisation.**

Espaces souvent aux limites du tissu urbain, accompagnés de bâti de grande ampleur, ils permettent la création d'espaces publics végétalisés de grande taille, **favorisant la création de bassin de rétention d'eau ou d'espace de promenades.**

Ces lieux peuvent permettre de créer de **grandes perspectives vers le bâti existant** ou de créer **des lieux plus intimistes** à l'abris de la végétation haute (arbres, arbustes...)



Zone d'activités, Châtelleraut



Jardins d'Odysée



Parc du Techno-centre Renault



Parc d'activités, Hérouville-Saint-Clair



## Le stationnement automobile

La stationnement automobile peut s'implanter dans le paysage de façon très variée et adaptée en fonction des usages, types d'opération et configuration des sites ou quartier dans lequel ils se trouvent.

- ① Stationner le long des espaces publics
- ② Stationner sur la parcelle de son logement
- ③ Un garage fermé dans le volume même du logement
- ④ Stationnement décaissé par rapport au terrain naturel ; les logements sont construits sur pilotis et des arbres sont plantés entre les allées en pleine terre
- ⑤ Une pergola ou un abri simple, à l'extérieur, adossé au logement
- ⑥ Une place de parking avec un jardin, un peu plus loin, sur du foncier inconstructible pour du logement, et donc beaucoup moins cher
- ⑦ Evolution possible d'une place de parking : construction d'un box, d'une pièce en plus, ou d'un cabanon-atelier adossé au jardin



*Panoplie de forme variées de stationnement, 50 000 logements autour des axes TC- Equipe Chemetoff*



## Les parkings

Chaque OAP doit permettre de répondre au mieux aux besoins en stationnement qu'elle engendrera en amoindrissant l'impact que celui-ci peut avoir, notamment visuel.

Pour ce faire il est recommandé que **50% des places de stationnements se situent sous la construction pour les collectifs**. Trois typologies de parkings sont alors envisageables : sous-terrain, semi-enterré et en rez de chaussée.

Le reste de l'offre de stationnement du site **devra privilégier un stationnement perméable ainsi que la mutualisation** de ceux-ci basée sur une étude du besoin en stationnement à l'échelle de l'opération d'ensemble.



*Parking rez-de-chaussée, R+4 de 55 logements, Bordeaux*



*Parking semi enterré, 54 logements, Bruges*



*Parking rez-de-chaussée, R+4 de 29 logements, Floirac*

## La mutualisation des parkings

La mutualisation du stationnement doit être intégrée et adaptée, après étude, dans les opérations d'aménagement des OAP.

Soit par la **mixité des usages** se rassemblant sur un même site ou projet et engendrant des besoins (en terme d'horaire « d'occupation ») qui se complètent tel que la mixité avec du logement et de l'activité tertiaire ou de commerce.

Soit par des espaces permettant de poches communes de stationnements dans des opérations de logements. Celles-ci ont une double fonction : **apaiser la circulation et équilibrer une offre en stationnement non nominative**. Cela répond plus particulièrement aux places visiteurs.



Stationnements mutualisés et végétalisés, Bretagne

logements  
sur 5 niveaux

bureaux  
sur 2 niveaux

stationnement  
sur 2 niveaux

commerces



Stationnements mutualisés, Saint Médard-en-Jalles



Programme mixte tertiaire, commerces, logements et parc de stationnement, Grenoble



## Les parkings végétalisés

Une attention particulière devra être portée aux parkings et à leur végétalisation.

Un parking ou un stationnement végétalisé est généralement considéré comme un **espace vert** drainant permettant ainsi de **respecter les principes de gestion durable des eaux pluviales**.

L'utilisation de revêtement perméables et de matériaux poreux pourra être privilégié

La gestion des eau pluviales dans ces espaces peut nécessiter la présence d'éléments tels que des noues, fossés,...



*Typologie de matériaux*



*Parking, Espace public du Zénith, Strasbourg*



*Parking, Gare TGV, Belfort-Montbéliard*



*Noue, Parking de la gare Nort-sur-Erdre*



## Le stationnement vélo

Afin de favoriser les déplacements doux et d'encourager cette pratique, une offre suffisante de stationnements pour vélo devra être intégrée aux projets.

**Ces stationnements devront être facilement accessibles, couverts et devront permettre d'assurer la sécurité des vélos par une possibilité d'accroche ou un local fermé.** ( cf. Loi ALUR)

Ces espaces seront à privilégier à proximité du domaine public et devront faciliter l'utilisateur dans son usage quotidien.



Mobilier « mutualisé », Royaume Uni



Parking vélo , destination de bureaux, Mérignac



Parking vélo, éco quartier , Calais

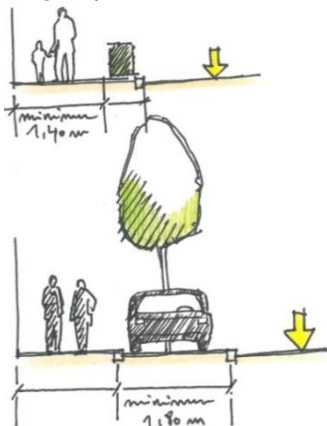


## Les voies

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

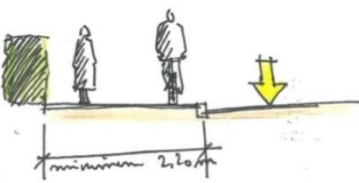
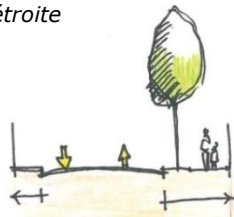
**Les voies structurantes** : plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, selon la largeur de la voie notamment :

*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*

*Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite*



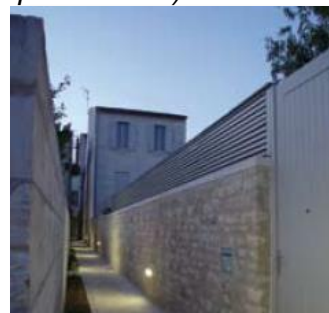
*Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages*

**Les voies de dessertes** : différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Proposition de voie partagée en priorité, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



*Illustration d'une voie partagée au sein d'un quartier à vocation d'habitat*

**Les voies douces** : espaces exclusivement réservés aux modes doux et clairement identifiés (végétation, mobilier urbain, gabarit). Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité (*Indication de cheminements doux en dehors des périmètres d'OAP à prendre en compte au même titre que les OAP*)



*Exemples de voies douces (source : CAUE 76, CERTU)*



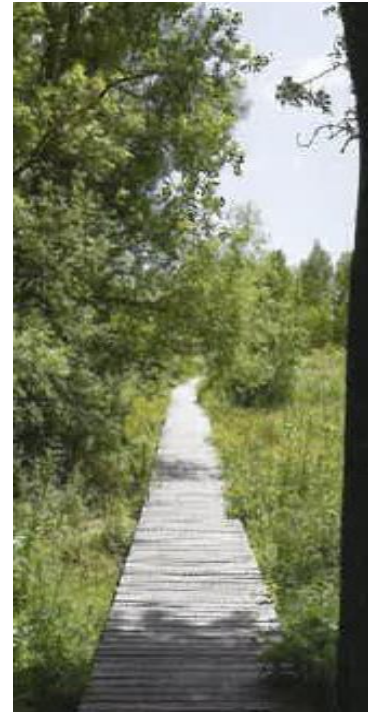
## Les voies et leur végétalisation

L'utilisation de différents matériaux ainsi que la présence de différents végétaux dans les espaces publics peuvent permettre de **différencier les types de voiries**.

En effet, la simple présence de pelouse peut symboliser un cheminement doux piéton, alors que la différence de matériaux (bitume, pavé, bois) peut permettre **d'identifier visuellement des pistes cyclables, ou des cheminements piétons**.

Chaque rue devra proposer une circulation adaptée aux vélos au regard des caractéristique du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos. Par ailleurs, si des aménagements nécessite des marches (escalier, ...) des rampes seront aménagés pour favoriser les déplacements en vélo.

Concernant **les boulevards urbains végétalisés, ils permettent de faire entrer la nature en ville**, assurant le cadre de vie (bien-être, santé) et la diminution des ilots de chaleur urbain.



*Dinan Communauté, Even Conseil*





## Le partage de l'espace public

La multiplicité des usagers sur la route en ville ne cesse de croître et une bonne lisibilité des espaces permet une meilleure cohabitation.

Les aménagements possibles peuvent se décliner sous la forme de **marquages au sol**, **d'aménagement des carrefours et traversées cyclable et piétonnes**, de **séparation des espaces avec des voies spécifiques par usage...** Des espaces de **partage de la voirie** pourront également être réalisés.



Réaménagement de l'entrée de ville RD 6015, le Havre



Exemple de sécurisation d'un carrefour pour les cyclistes et piétons





## Les cours urbaines

Le principe des cours urbaines est de redonner à la fois un **espace de vie aux habitants et de pacifier les échanges en priorisant les piétons et les cyclistes**. Elles sont adaptées pour des rues plus résidentielles et permettent de partager l'espace devant les résidences de manière équilibrée entre divers usagers locaux.

Dépourvue de trottoirs, ces zones sont souvent identifiables par des revêtements, et mobiliers qui définissent les différents espaces (aires de jeux, stationnement, placette...). Ce concept permet également de favoriser l'aménagement d'espaces de verdure dans les rues.

**La vitesse maximale dans un « woonerf » est habituellement de 20 km/h, pouvant même aller jusqu'à 7 km/h**, comme c'est le cas en Allemagne. Cela permet de mieux **assurer la sécurité des usagés** dans la rue et incite à l'utilisation des transports alternatifs.



« woonerf », Pays Bas



Coure urbaine à proximité d'une école primaire , Amsterdam



« woonerf » autorisant une vitesse de 20 à 7 km/h, Pays Bas





## Projet urbain paysager

Les projets paysagers souhaités doivent s'intégrer dans le respect du cadre d'origine tout en s'adaptant.

Les projets proposés permettront de mettre en valeur les atouts du site, **de préserver les zones boisées, végétales et humides de celui-ci tout en proposant des aménagements et une densité de logements adaptés.**

Le paysage doit être donné à voir par la préservation d'espaces végétalisés pouvant se coupler notamment avec la gestion des eaux pluviales prévue sur le site.

Des accès visuels vers les points naturels (boisements, zones humides, étendue d'eau...) seront à privilégier.



*Allée végétale, L'eco quartier de la teste-de-buch - Arcachon*



*Jonction avec la zone humide, L'eco quartier de la teste-de-buch - Arcachon*



*Intégration en limite de boisement, L'eco quartier de la teste-de-buch - Arcachon*