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
Modification n°2 approuvée le 4 avril 2022
Modification n°3 approuvée le 8 avril 2024

VANNES
www.mairie-vannes.fr

Sommaire

I. Principes généraux

II. OAP Sectorielle

II.1 Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

II.2 Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

II.3 Principes particuliers des OAP

- Renouvellement urbain et requalification de la ville et de son centre
- Extensions d'urbanisation futures de l'habitat
- Renouvellement urbain et extension d'urbanisation future à vocation économique
- Requalification des entrées de ville

III. OAP Trame Verte et Bleue & Nature en Ville

- Introduction
- Préserver les espaces agro-paysagers
- Conforter des espaces naturels d'agrément
- Renforcer la biodiversité dans les liaisons urbaines de nature en ville
- Améliorer les continuités végétales

IV. OAP Patrimoine

III.1. Introduction

III.2. Thématiques

V. OAP Préservation des activités économiques

VI. OAP Développement de la trame paysagère

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 mais également dans le cadre de la présente modification du PLU à la réalisation d'immobilier tertiaire et d'équipements publics.*

Elles définissent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elles définissent les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Elles définissent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, le cas échéant. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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.

I. Principes généraux

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. L'accent est également mis sur une mixité des typologies bâties et de tailles de logements, avec notamment le développement de l'offre de logements individuels groupés et de logements intermédiaires.

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 m²)

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, les limites parcellaires, 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 privatifs, les limites parcellaires, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement…

centre d'agglomération

0,51 ha	surface du terrain
68	logements
133	nbre de logts/ha
5 650 m²	SHON
1,1	densité bâtie
R+3	nbre de niveaux

habitat intermédiaire

centre bourg

1,8 ha	surface du terrain
118	logements
65	nbre de logts/ha
11 500 m²	SHON
0,63	densité bâtie
R+2	nbre de niveaux

habitat individuel groupé

grand ensemble

10 ha	surface du terrain
573	logements
58	nbre de logts/ha
41 000 m²	SHON
0,41	densité bâtie
R+5	nbre de niveaux

habitat collectif

péri-urbain

3,5 ha	surface du terrain
38	logements
11	nbre de logts/ha
4 200 m²	SHON
0,12	densité bâtie
R+1	nbre de niveaux

habitat individuel

Densité comparée : 4 typologies d'habitat, Certu

Intégration dans l'existant

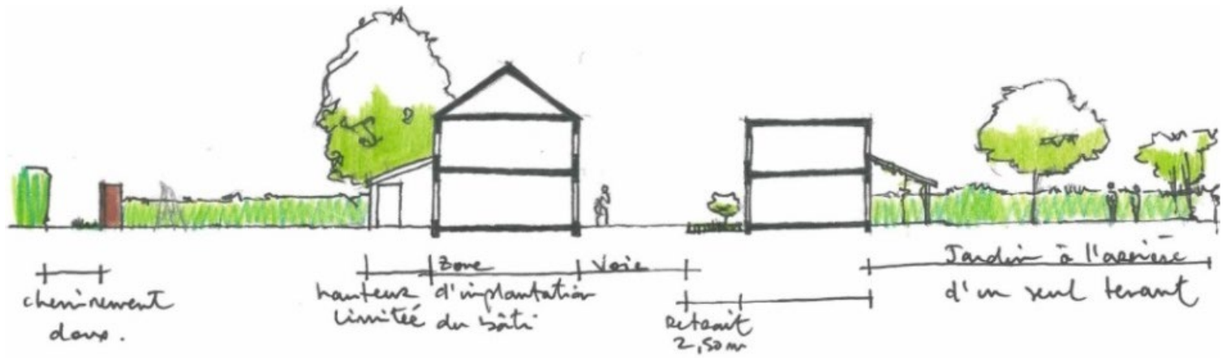
Le front bâti est un alignement des constructions au service de l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

- **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, ombres portées du bâti et du végétal, 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 appliquée pour assurer la qualité des transitions entre espaces privés et publics.



Principe d'implantation du bâti

Efficacité énergétique

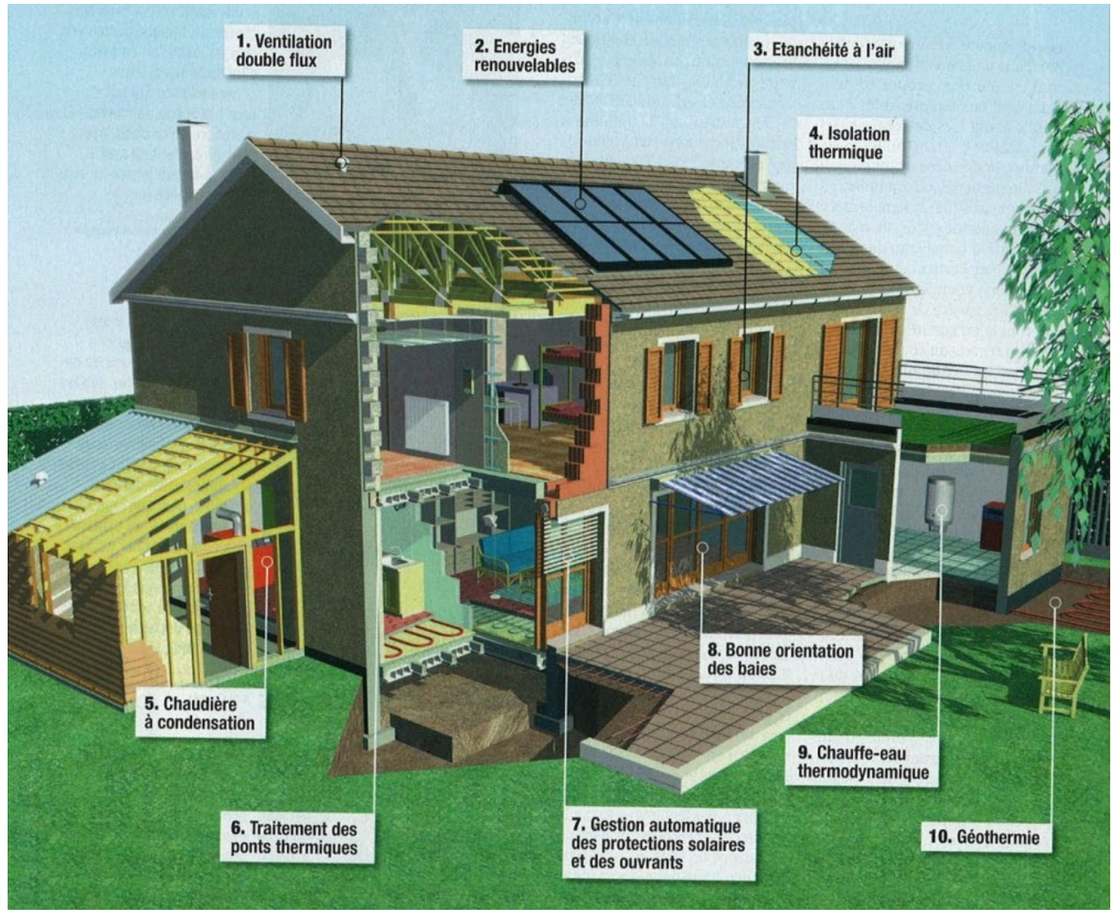
L'efficacité énergétique du territoire vise à limiter la précarité énergétique des ménages et à réduire la dépendance de la ville de Vannes aux énergies fossiles. Pour cela, les opérations d'aménagement devront :

- **Respecter les principes de bioclimatisme** 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 est autorisé à condition d'être intégré paysagèrement et architecturalement à l'environnement du site.

- **Poursuivre la construction de logements à étage(s) et mitoyens**, forme urbaine qui par défaut, 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.

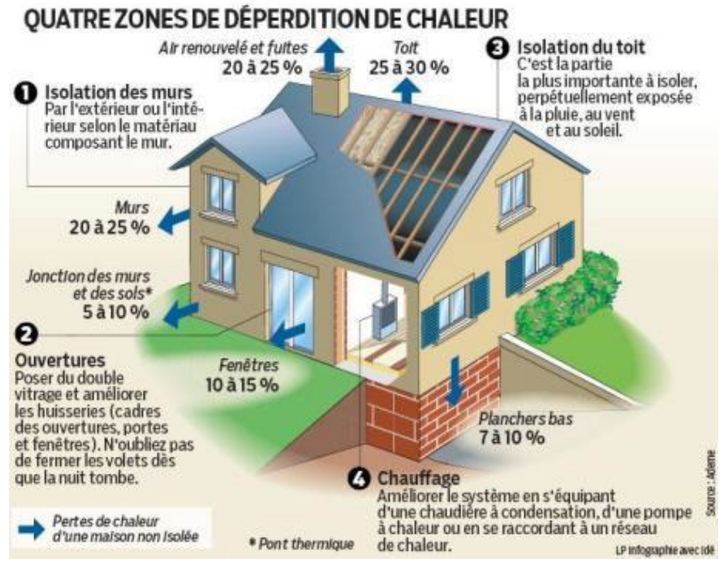


Logements aux formes urbaines performantes.

Densité : 42 logements /hectare

Taille moyenne des parcelles : 250m²

Typologie bâtie : maison de ville



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.

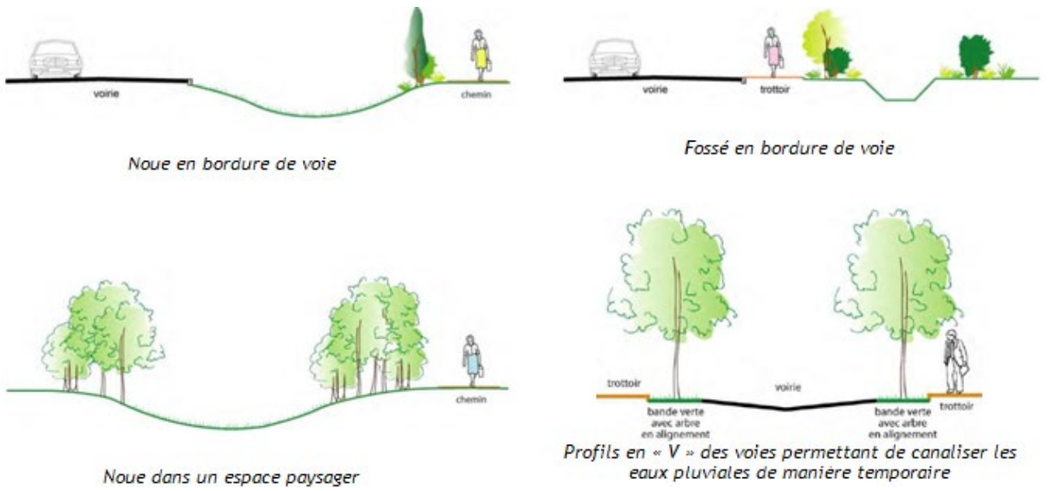
Les opérations d'aménagement devront prendre en compte le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines du territoire de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération en vigueur.

Une gestion alternative 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



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, espaces de verdure (graminées, arbustes…) de part et d'autre du cheminement…

Que ce soit dans les **centralités, 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'agréments :** espace de vie, de détente, de déplacements, etc.

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.

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

Jardins des Géants, Lille

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 localisés aux limites du tissu urbain, accompagnés de bâti de grandes emprises , 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…).

La végétation peut également servir à masquer les zones extérieures liées aux activités (stockages, aires de stationnement, etc.).

Zone d'activités, Châtellerault

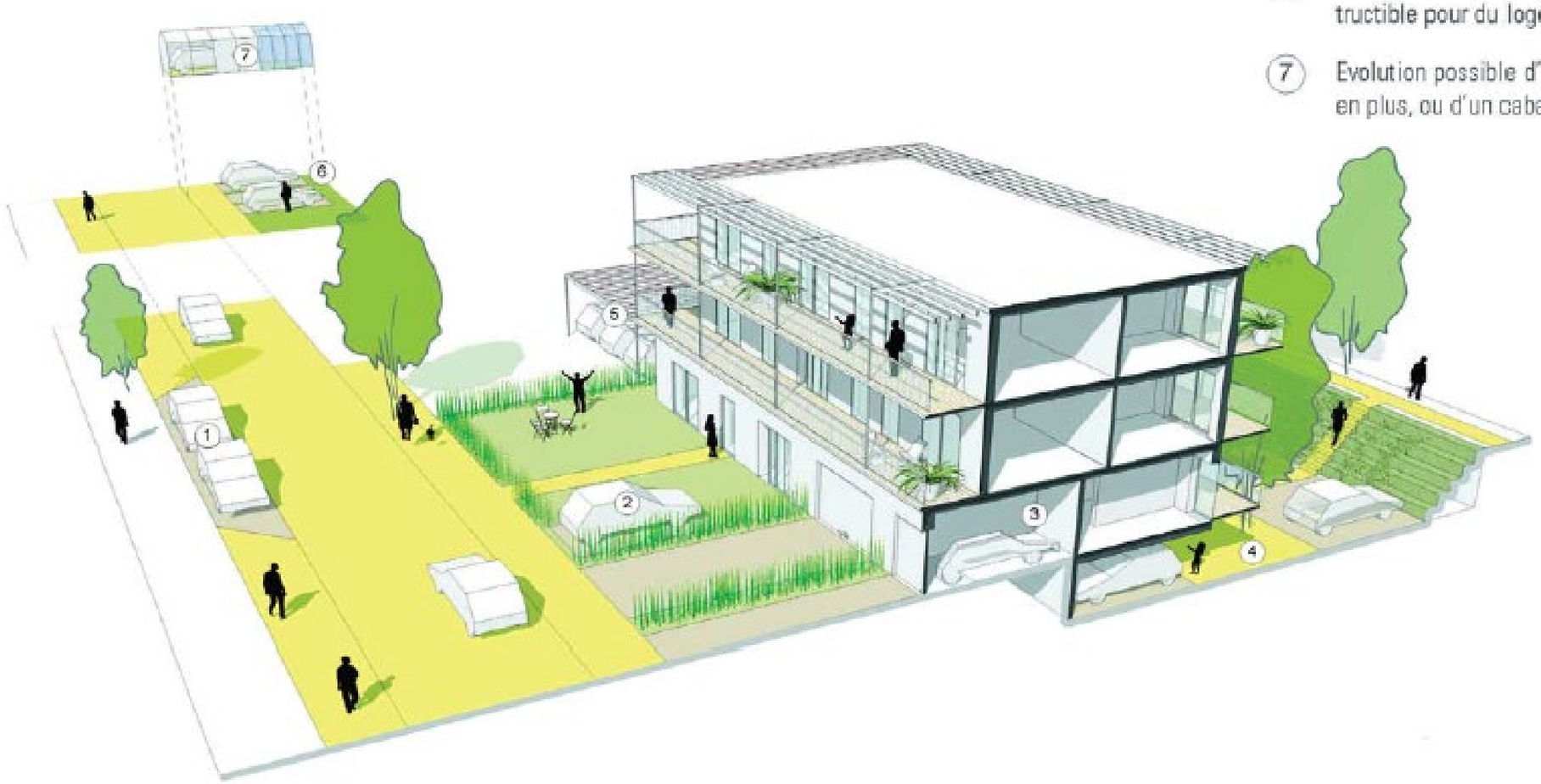
Jardins d'Odysée

Parc du Techno-centre Renault

Parc d'activités, Hérouville-Saint-Clair

Le stationnement automobile

Le 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 stationnement se situent sous la construction pour les collectifs**. Trois typologies de parkings sont alors envisageables : sous-terrain, semi-enterré et en rez de chaussée. Lorsque le stationnement est réalisé en rez-de-chaussée, celui-ci doit être masqué depuis l'extérieur de la construction par un traitement de façade adapté.

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.

Les stationnements aériens devront prévoir une couverture des places (par des pergolas végétalisées ou des ombrières photovoltaïques) et la plantation d'un arbre pour 6 places.

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

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 revêtements perméables et de matériaux poreux pourra être privilégiée.

La gestion des eaux 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 (cf. Code de la Construction et de l'Habitation).

Ces stationnements devront être facilement accessibles, couverts et devront permettre d'assurer la sécurité des vélos par une possibilité d'accroche et d'un local fermé.

Ces espaces seront à privilégier à proximité du domaine public, en rez-de-chaussée, et devront faciliter l'utilisateur dans son usage quotidien.

Mobilier « mutualisé », Royaume Uni

Parking vélo , destination de bureaux, Mérignac

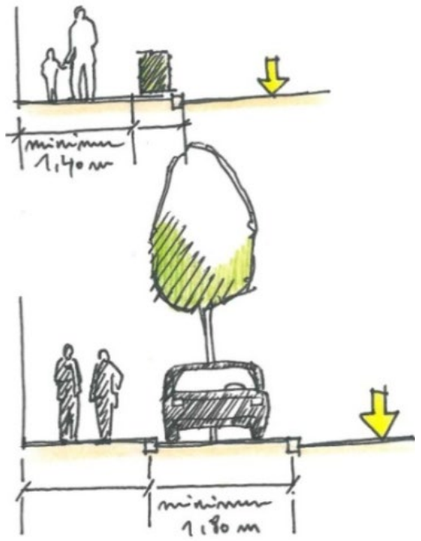
Parking vélo, éco quartier , Calais

Les voies

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

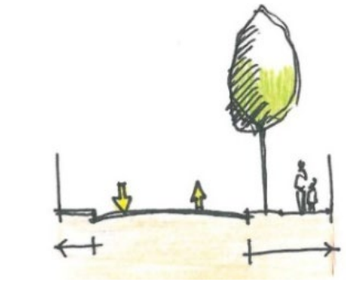
Les voies structurantes : plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, selon la largeur de la voie notamment :

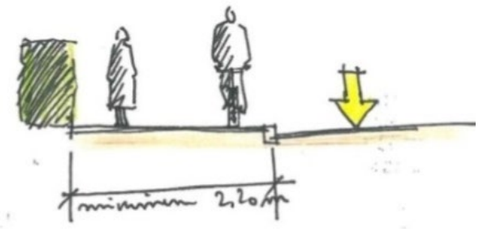
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



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 caractéristiques du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos. Par ailleurs, si des aménagements nécessitent des marches (escalier, …), des rampes seront aménagées pour favoriser les déplacements à 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 cyclables et piétonnes par un revêtement ou une teinte spécifique, à niveau ou sur un plateau surélevé, de séparation des espaces avec des voies spécifiques par usage, etc. 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.

Dépourvues de trottoirs, ces zones sont souvent identifiables par des revêtements, et mobiliers qui définissent les différents espaces (aires de jeux, stationnement, placette, etc.). 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 usagers** 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 visible doit être qualitatif et proposer des espaces végétalisés pouvant notamment être couplés avec la gestion des eaux pluviales prévue sur le site.

pouvant se Des accès visuels vers les points naturels (boisements, zones humides, étendue d'eau, etc.) 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

II. OAP sectorielle

Renouvellement urbain et requalification de la ville et de de son centre

p.32 1. La loi
p.35 2. Caserne Systermans
p.38 3. La Rabine
p.41 4. Le Bondon
p.44 5. Château de Limoges
p.47 6. Limoges Sud
p.50 7. Tohannic
p.53 8. Le Pargo
p.56 9. Cité de l'agriculture
p.59 10. Les Ursulines
p.62 11. Le centre équestre de Bilaire
p.65 12. Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.)
p.68 13. Université Est
p.71 14. Boulevard de la Paix Ouest
p.74 15. Les Korrigans
p.77 16. La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare
p.80 17. Boulevard de la Paix / ex cité administrative
p.83 18. Parc du Golf

Urbanisation future à vocation principale d'habitat

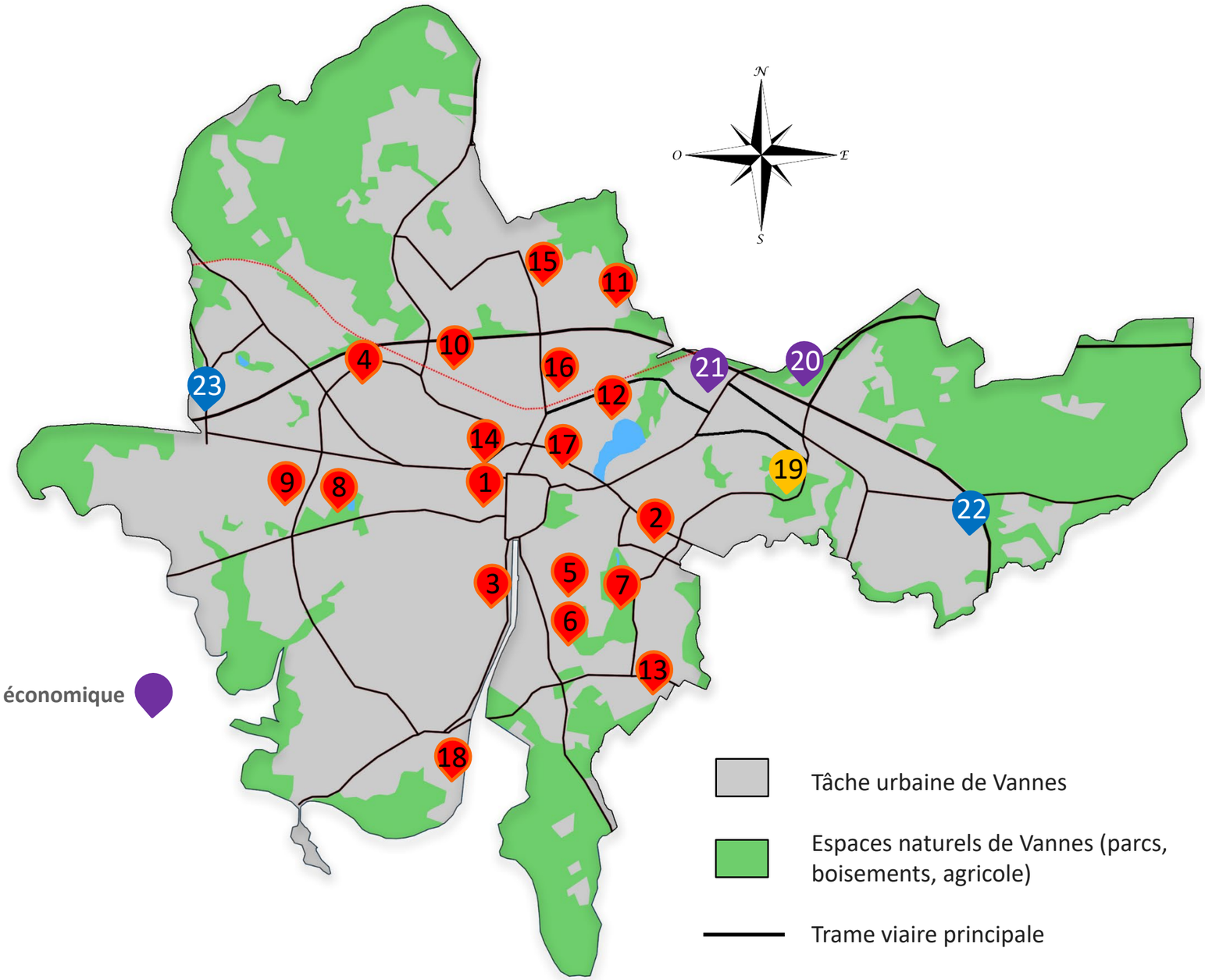
p.88 19. Beaupré-Lalande

Renouvellement urbain et extension d'urbanisation future à vocation économique

p.93 20. Le Liziec
p.96 21. Troadec III

Requalification des entrées de Ville

p.101 22. Entrée de ville Est-Prat
p.104 23. Entrée de ville Ouest



II.1. 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.

N° OAP	Secteur d'OAP	Surface de l'OAP	Echéancier prévisionnel – à partir de
2	Caserne Systermans	2,7 ha	2023
4	Le Bondon	2,3 ha	2023
5	Château de Limoges	2,8 ha	2023
6	Limoges Sud	8,9 ha	2023
7	Tohannic	11,0 ha	2023
9	Cité de l'agriculture	9,2 ha	2023
13	Université Est	4,7 ha	2023
17	Boulevard de la Paix / ex cité administrative	3,1 ha	2023
20	Le Liziec	6,5 ha	2023
1	La loi	2,2 ha	2024
3	La Rabine	2,0 ha	2024
8	Le Pargo	8,6 ha	2024
10	Les Ursulines	3,4 ha	2024
15	Les Korrigans	1,9 ha	2024
16	La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare	5,6 ha	2024
19	Beaupré-Lalande	18,9 ha	2024
11	Le centre équestre de Bilaire	2,4 ha	2025
12	Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.)	28,8 ha	2026
21	Troadec III	5,0 ha	2026
14	Boulevard de la Paix Ouest	2,3 ha	2027
18	Parc du Golfe	24,7 ha	2027
	total	**157,0 ha**	

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.

II.2. Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

ORIENTATIONS – ENVIRONNEMENT / PAYSAGE / BIODIVERSITE

- Mettre en place une végétation adaptée au climat local sur différentes strates végétales.
- Pour les arbres situés à proximité de bâtiments, prévoir des essences à feuillage caduc.
- Végétaliser les limites de l'opération par des clôtures perméables à la petite faune (grillage surélevé ou découpé ou autres types de clôtures prévoyant des passages traversants).
- Végétaliser l'espace public et les zones de stationnement.
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins, toitures végétalisées), en cohérence avec le règlement des eaux pluviales de l'agglomération.
- Végétaliser les pieds des constructions (création de plinthes végétales).

ORIENTATIONS – DEPLACEMENT TOUS MODES ET STATIONNEMENT

- Pour les logements collectifs et semi-collectifs, privilégier le stationnement privé dans l'emprise du bâtiment.
- Masquer le stationnement aérien (végétalisation, carport, pergola, ombrières photovoltaïques, etc.).
- Pour les logements individuels, en complément des places de stationnement obligatoire, imposer un espace de rangement (cellier, cave, etc.).
- Mettre en place des revêtements perméables ou semi-perméables pour les places de stationnement aériennes.

ORIENTATIONS – INSERTION ARCHITECTURALES ET MIXITE URBAINE ET SOCIALE

- Les toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées, soit permettre la collecte des eaux pluviales ou la pose d'un système de production d'énergie.
- Créer des transparences visuelles, végétales et piétonnes au-travers des cœurs d'îlots par la création de failles, afin d'éviter les fronts bâtis continus.
- Prendre en compte le bâti avoisinant en fonction de sa pertinence pour l'intégration des nouvelles constructions
- Prendre en compte des orientations du bâti performantes en utilisant les apports solaires directs : logements mono-orientés Nord interdits.
- Limiter les ombres portées des constructions les unes sur les autres.
- Dans une logique de performance, les opérations développées chercheront à réduire leur impact carbone et à intensifier l'utilisation de matériaux biosourcés.
- Prévoir des teintes de bâtiments avec un albedo entre 0,30 et 0,80.
- Favoriser la ventilation naturelle des bâtiments.
- Intégrer l'inertie thermique dans le choix des matériaux de construction.

% logements sociaux minimum	Le nombre de logement sociaux est défini dans la délibération du conseil municipal du 18/12/2023 sur « l'instauration d'un quota de logements sociaux dans les opérations privées »

ORIENTATIONS – CLIMAT / ENERGIE

- Les constructions des destinations et sous-destinations indiquées ci-dessous* devront respecter les seuils à + 3 ans applicables de la RE2020 en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation du droit des sols.
- Dans le même temps et en parallèle, ces constructions devront atteindre le niveau de reconnaissance « argent » du label environnemental « Bâtiments Durables Bretagne » développé par Batylab ou les critères équivalents d'autres référentiels environnementaux.

*Destinations et sous-destinations soumises aux objectifs environnementaux : Habitation collectives / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hôtels / Autres hébergements touristiques / Equipements d'intérêt collectif et services publics / Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sauf : industrie, entrepôt.

II.3. 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 orientations en termes :

- *D'environnement / paysage / biodiversité*
- *De déplacements tous modes et de stationnement*
- *D'insertion architecturale et mixité urbaine*
- *De Climat et énergie*

Elles comprennent également un volet programmation du nombre et du type de logements, notamment de mixité sociale.

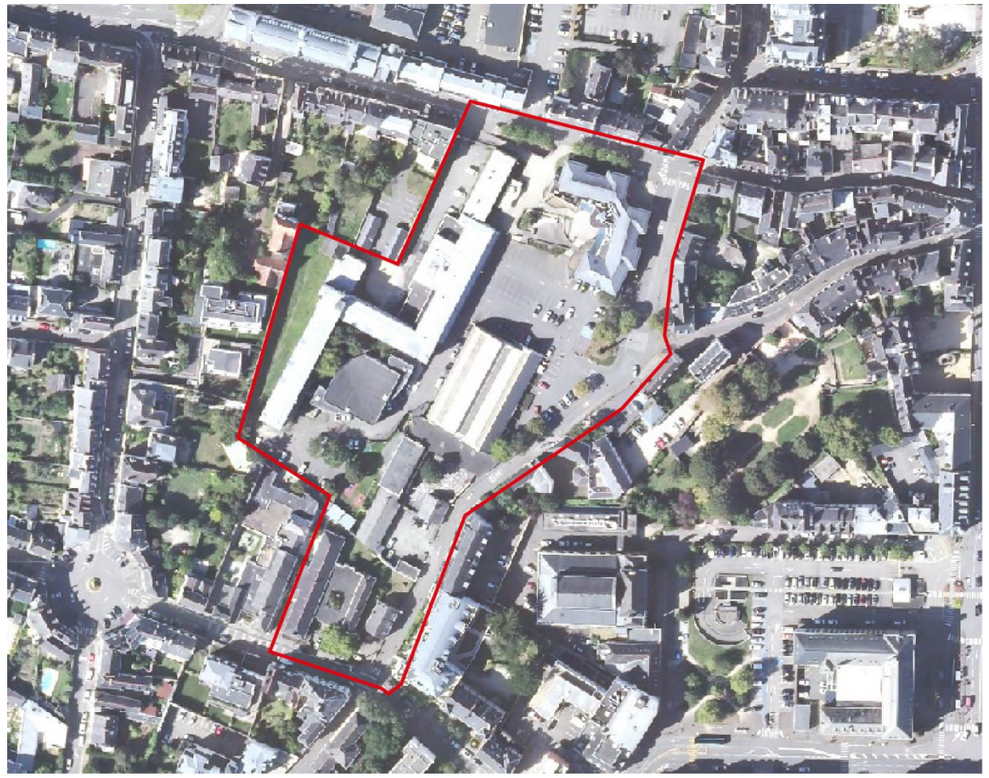
Plusieurs types de secteurs font l'objet d'OAP :

- *Les secteurs de renouvellement urbain et de requalification de la ville et de son centre*
- *Les extensions d'urbanisation futures à vocation habitat*
- *Les secteurs de renouvellement urbain et d'extension d'urbanisation future à vocation économique*
- *Les requalifications d'entrées de Ville*

Renouvellement urbain et requalification de la ville et de son centre

Renouvellement urbain et requalification de la ville et de de son centre

p.32	1.	La loi
p.35	2.	Caserne Systermans
p.38	3.	La Rabine
p.41	4.	Le Bondon
p.44	5.	Château de Limoges
p.47	6.	Limoges Sud
p.50	7.	Tohannic
p.53	8.	Le Pargo
p.56	9.	Cité de l'agriculture
p.59	10.	Les Ursulines
p.62	11.	Le centre équestre de Bilaire
p.65	12.	Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (C.H.B.A.)
p.68	13.	Université Est
p.71	14.	Boulevard de la Paix Ouest
p.74	15.	Les Korrigans
p.77	16.	La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare
p.80	17.	Boulevard de la Paix / ex cité administrative
p.83	18.	Parc du Golfe



1. La Loi

Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Parcs / espaces publics plantés

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes structurantes à requalifier

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

P — Stationnements groupés

BUS — Arrêts de bus existants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

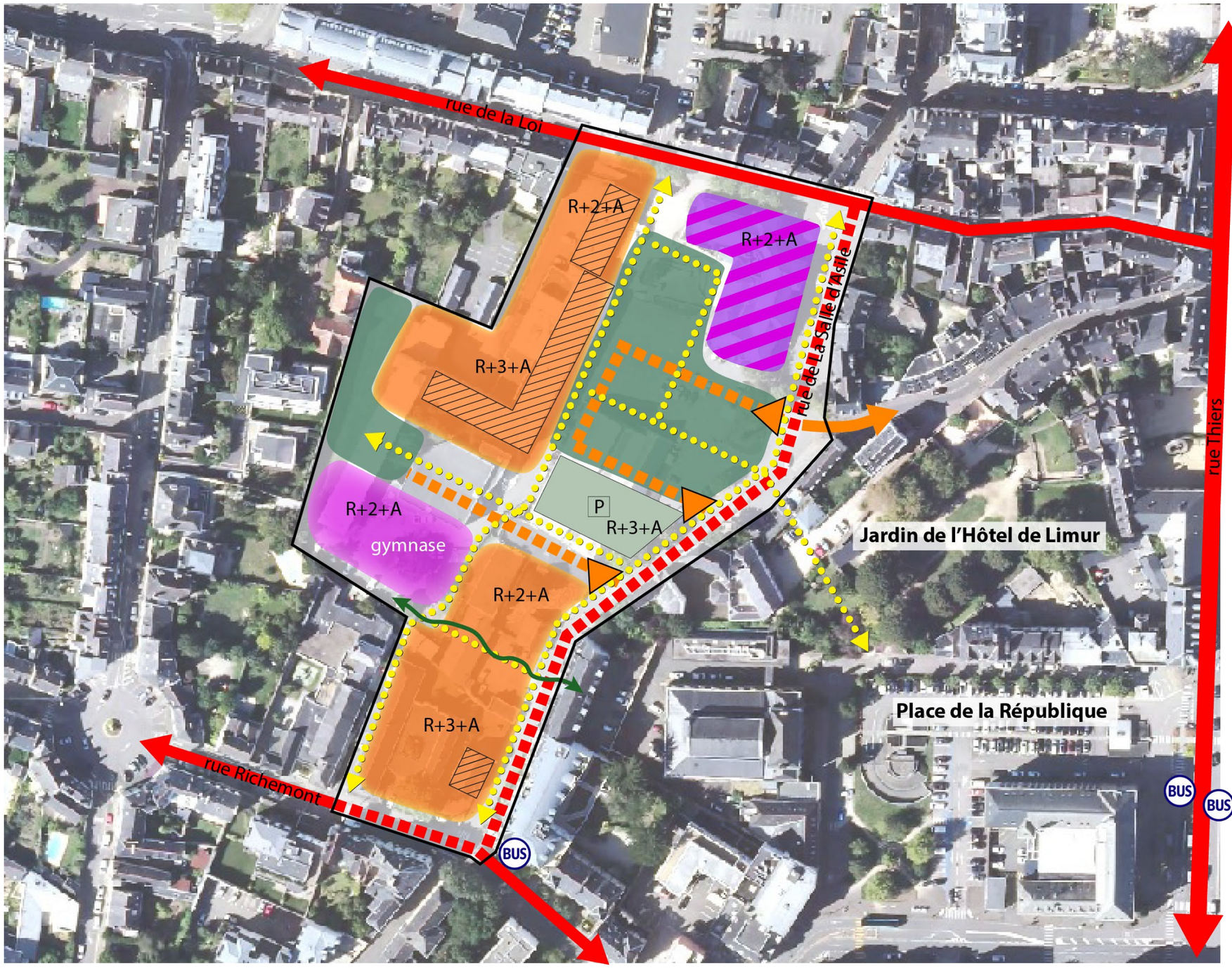
Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Secteurs à dominante d'activités tertiaires

Secteurs à dominante d'équipements publics

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Bâtiments ou partie de bâtiments existants à préserver et à réhabiliter



CONTEXTE ET ENJEUX

- 2,2 hectares
- Site compris entre les rues de La Loi, de la Salle d'Asile, Richemont
- Site, propriété Ville constitué d'équipements publics (sport, culture, loisirs, éducation).
- Le projet consiste à diversifier les fonctions urbaines en complétant la programmation par de l'habitat tout en tenant compte de la qualité patrimoniale du bâti environnant :
  - Réhabilitation, démolition totale ou partielle, surélévation de certains bâtiments pour y intégrer du logement.
  - Création d'une nouvelle salle de sport.
  - Réorganisation du stationnement par des solutions innovantes.
  - Création d'un espace public majeur en lien avec le parc de l'Hôtel de Limur.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer un espace vert central à l'opération, en lien visuel et piéton avec le Jardin de l'Hôtel de l'hôtel de Limur, ainsi qu'en connexion avec la rue de la Loi par un espace public végétalisé.
- Préserver l'espace de pleine terre en limite Ouest.
- Le projet devra conserver au moins 20% de la surface de l'OAP en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Créer des liaisons douces déportées à travers l'opération, vers le tissu urbain adjacent, notamment vers la place de la République au-travers notamment du Jardin de Limur.
- Privilégier le stationnement privé en sous-sol et/ou en silo intégré dans l'environnement urbain, envisager l'extension du parking public souterrain existant.
- Prendre en compte les dénivelés importants du site pour les déplacements des PMR.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Réhabiliter tout ou partie des bâtiments existants et envisager leur surélévation.
- Envisager la construction de logements sur le toit d'un parking silo éventuellement créé.
- Déconstruire la salle d'activités sportives existantes et la reconstruire in situ. Rendre accessible sa toiture pour y créer un espace partagé.
- Mettre l'accent sur la qualité architecturale des constructions neuves et réhabilitées pour tenir compte du patrimoine architectural existant au voisinage du site.

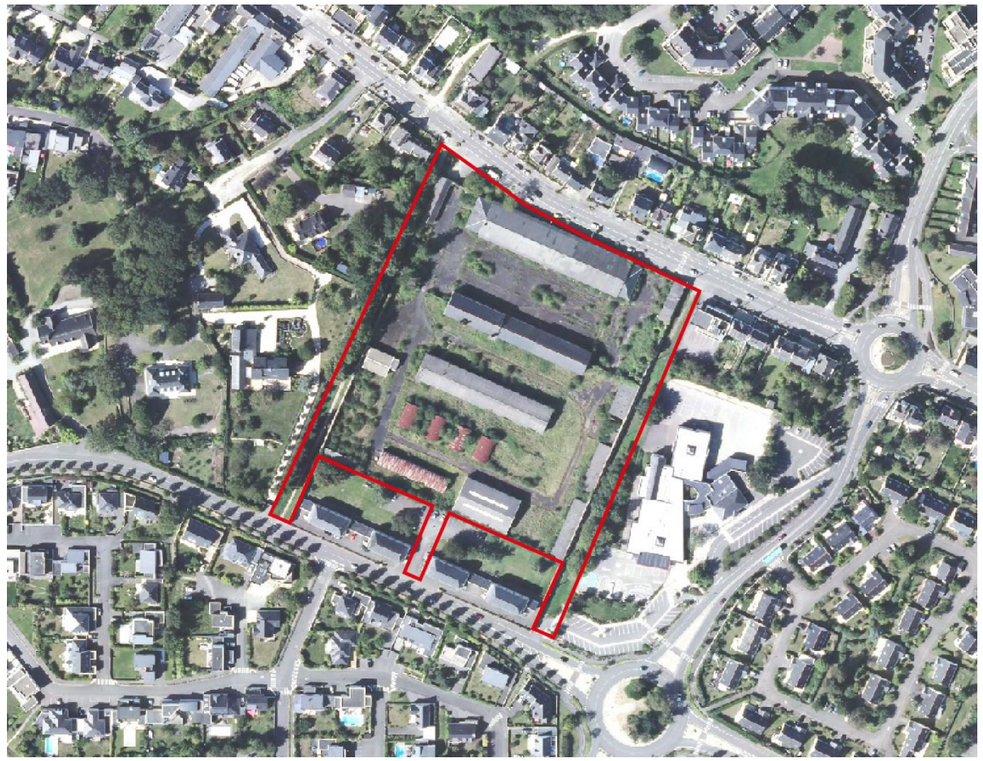
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	a minima 2 000 m² SdP
Equipements	1 équipement sportif (surface à définir ultérieurement)
Maisons individuelles	≈ 12 000 m² de SdP au maximum (soit ≈ 175 logements)
Log. intermédiaires	
Log. collectifs	
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = surface de plancher

2. Caserne Systermans



Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Arbres remarquables à préserver

Espace vert intégré à l'opération

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Accès véhicules à l'opération

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

P Parcs de stationnement groupé

BUS Arrêts de bus existants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Front bâti constitué le long des voies

Secteurs d'habitat à dominante d'individuels

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Secteurs à dominante d'équipements publics

R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Murs à préserver

CONTEXTE ET ENJEUX

- 2,7 hectares
- Caserne militaire désaffectée des années 50.
- Densifier le site par une opération de qualité et structurante pour l'entrée de ville.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE
La qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer un espace vert d'agrément au centre du site, connecté à la trame piétonne.
- Préserver les éléments paysagers identifiés.
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins, toitures végétalisées), à adapter à l'éventuelle pollution du site.
- Le projet devra conserver au moins 40% de la surface de l'OAP en surfaces de pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE
Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- La voirie partagée sera reliée aux dessertes piétonnes.
- Maintenir un cheminement doux Nord-Sud et créer une trame piétonne importante au cœur du site
- Mutualiser les stationnements et favoriser leur positionnement en entrée de site et le long des voies.

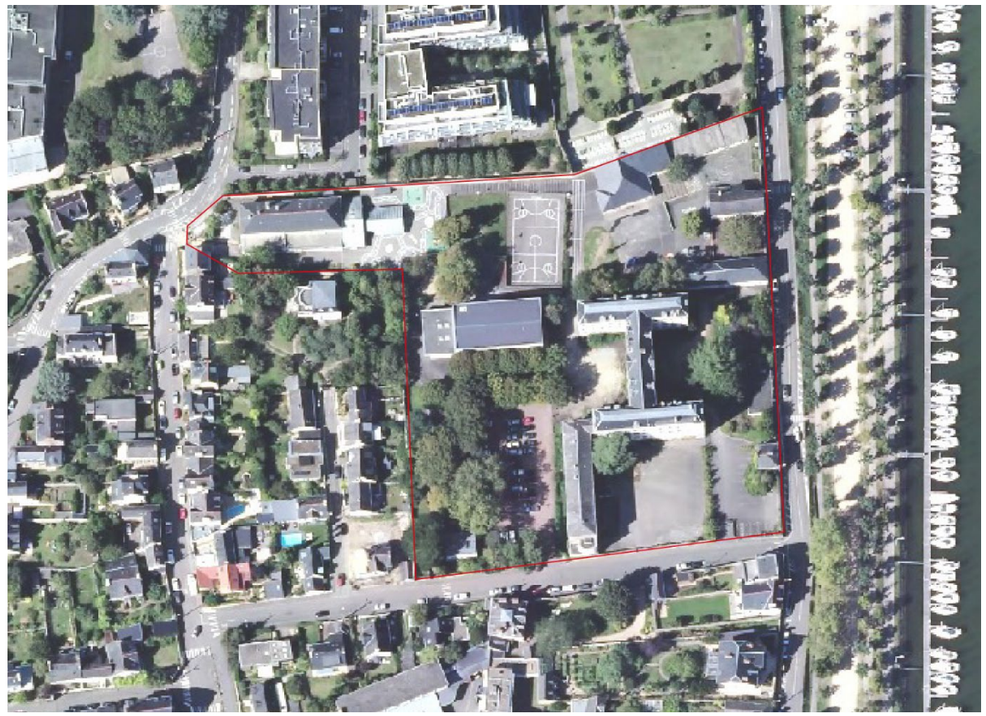
OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Structurer un front bâti homogène et harmonieux sur l'av. Herriot par du logement collectif (R+3+attique), pouvant recevoir en partie Ouest un équipement en RdC (ex : petite enfance).
- Privilégier l'implantation de logements individuels sur la partie Sud du site.
- Interdire l'implantation de commerces.
- Maintenir tout ou partie des murs en pierre et la végétation en bordure Est et Ouest du site.

PROGRAMMATION
La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE		
	Secteur S1	Secteur S2
Superficie opérationnelle	2,0 ha	0,6 ha
Activités	-	-
Equipements	-	Équipement petite enfance (Surface à définir le cas échéant)
Maisons individuelles	≈ 2 800 m² SdP (soit ≈ 28 logements)	-
Log. intermédiaires	≈ 4 000 m² SdP (soit ≈ 60 logements)	≈ 4 000 m² SdP (soit ≈ 60 logements)
Log. collectifs		
Total	≈ 6 800 m² SdP	≈ 4 000 m² SdP
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles	

* SdP = Surface de Plancher



3. La Rabine

Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Parcs plantés

Arbres remarquables à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès potentiels véhicules à l'opération

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

P Parcs de stationnement groupé

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Secteur à dominante d'activités

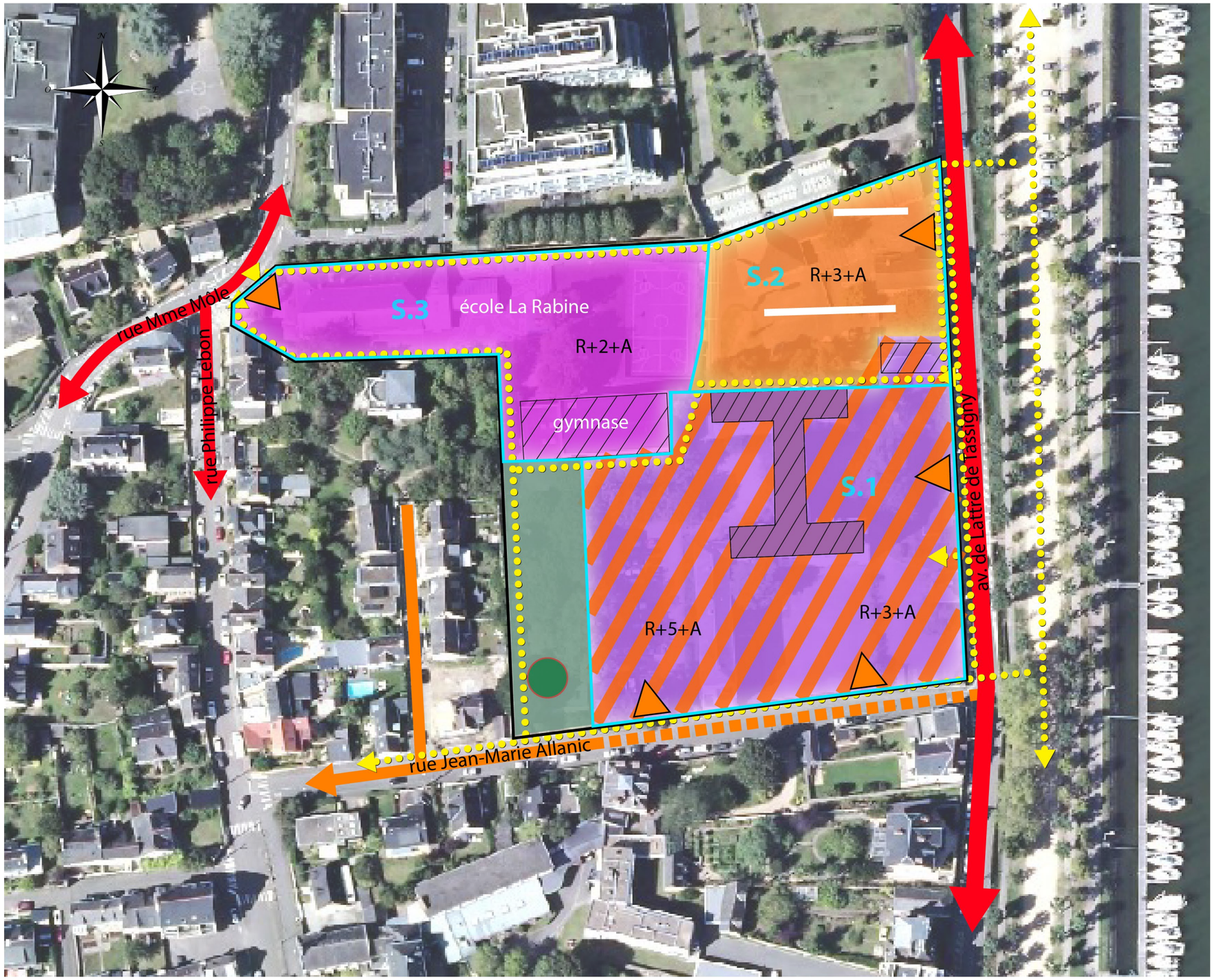
Secteur à dominante d'équipements

R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Orientations préférentielles du bâti

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter

Eléments bâtis protégés à préserver



CONTEXTE ET ENJEUX

- 2,0 hectares
- Restructurer le site de l'ancienne école normales d'institutrices par une diversification des fonctions urbaines :
  - Intégration d'une activité hôtelière dans le bâtiment historique en H, réhabilité, valorisé et faisant éventuellement l'objet d'extensions et de nouvelles constructions contemporaines et emblématiques, tenant compte du caractère patrimonial du site.
  - Restructuration / extension de l'école La Rabine en partie Nord-Ouest du site.
  - Intégration d'une opération de logements en partie Nord-Est du site en bordure du port.
  - Préservation d'espaces extérieurs paysagés de qualité.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver un espace vert qualitatif en partie Ouest du site qui fait le lien entre la rue Jean-Marie Allanic et l'école de la Rabine.
- Végétaliser les espaces extérieurs en lien avec les différentes constructions, tout en tenant compte de la topographie du site induisant des aménagements en terrasses.
- Préserver l'élément paysager identifié (arbre remarquable).
- Le projet devra conserver au moins 20% de la surface de l'OAP en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Requalifier la rue Jean-Marie Allanic au droit du secteur pour intégrer un double sens de circulation sur l'ensemble de son linéaire en ménageant des accès sur le site.
- Au Nord-Ouest, créer une zone de stationnement destinée à l'école La Rabine.
- Préserver des porosités piétonnes à travers l'îlot, notamment entre la rue Jean-Marie Allanic, la rue Mme Molé et l'av. de Lattre de Tassigny.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Préserver le gymnase en tenant compte du projet de restructuration de l'école.
- Restructurer l'école La Rabine et limiter son emprise en partie Ouest du périmètre de l'OAP.
- Créer une opération de logements collectifs sur le secteur S2, en lien avec le port et en pignon sur voie.
- Préserver et réhabiliter le bâtiment historique de l'école normale d'institutrices pour y implanter un hôtel et/ou du logement, avec possibilité de créer des extensions et nouveaux bâtiments dans un respect strict du patrimoine, ce qui n'interdit pas des interventions contemporaines à l'échelle du site.
- Préserver et réhabiliter les 2 bâtiments situés de part et d'autre du bâtiment historique, près de l'av. de Lattre de Tassigny.

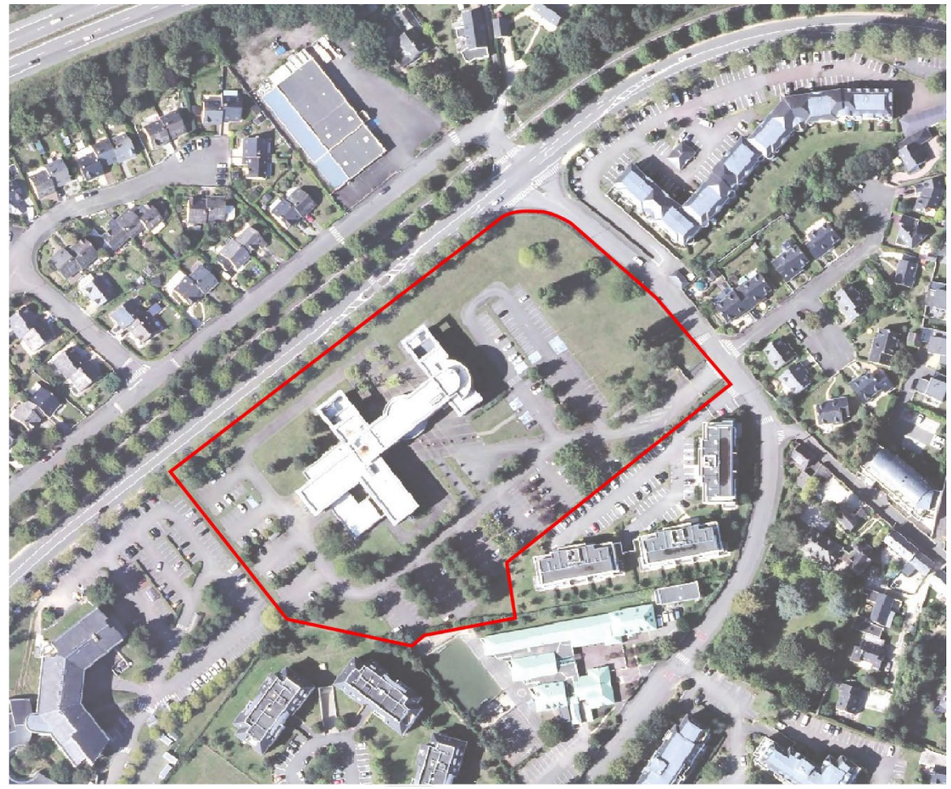
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE			
	Secteur S1	Secteur S2	Secteur S3
Superficie opérationnelle	0,9 ha	0,3 ha	0,5 ha
Activités	Surface à définir	-	
Equipements	-	-	surface à définir ultérieurement
Maisons individuelles	-	-	-
Log. intermédiaires	≈ 5 000 m² SdP au maximum, hors bâti existant conservé	≈ 3 500 m² de SdP (soit ≈ 50 log.)	-
Log. collectifs			
Total	≈ 5 000 m² SdP au maximum d'habitat, hors bâti existant conservé	≈ 3 500 m² de SdP	surface à définir ultérieurement
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles		

* SdP = Surface de Plancher

4. Le Bondon



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Parcs et espaces publics plantés

Aire de jeux centrale

Coupures végétales à renforcer ou à créer

Gestion aérienne des eaux pluviales (noues, bassins)

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Dessertes structurantes de transport en commun

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

Itinéraires cyclables structurants

P — Parcs de stationnement groupé

BUS — Arrêts de bus existants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs d'habitat à dominante d'individuels

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)

CONTEXTE ET ENJEUX

- 2,3 hectares
- Ancien site technique EDF déconstruit
- Renouvellement urbain d'une friche industrielle par une opération d'habitat aux formes urbaines variées en accroche avec le boulevard du Général Monsabert et les programmes environnants de logements et d'équipements par des liens piétons/cycles, tout en intégrant un espace paysager de qualité.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer un vaste espace vert planté de type forêt urbaine, central à l'opération, pouvant accueillir des espaces de rencontre (aire de jeux, boulodrome, etc.) qui se connecte sur le bd. du Général Monsabert par un espace piéton planté.
- Créer des perspectives visuelles et des porosités végétales à travers le bâti.
- Le projet devra conserver au moins 40% de surfaces de pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Desservir l'opération par une unique voie centrale partagée (aire de rencontre).
- Créer un espace piéton structurant en partie Ouest, en lien avec le bd. du Général Monsabert.
- Créer des liaisons douces déportées de la voie de circulation, à travers l'opération, vers les voies adjacentes et l'itinéraire vélo structurant bd. du Général Monsabert.
- Créer des liaisons douces vers la CAF du Morbihan à l'Ouest et l'Institut d'Eduction Adapté au Sud.
- Créer une zone de stationnement groupé en entrée d'opération.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Implanter les logements collectifs de préférence autour du parc central et le long du bd. du Général Monsabert avec des hauteurs permises jusqu'à R+3+2A.
- Les constructions peuvent s'implanter en retrait du domaine public.
- Implanter les logements individuels en partie Sud de l'opération.

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

	QUANTITE
Activités	-
Equipements	-
Maisons individuelles	≈ 2 000 m² SdP (soit ≈ 20 logements)
Log. intermédiaires	800 m² SdP (soit ≈ 10 log.)
Log. collectifs	≈ 16 000 m² SdP (soit ≈ 225 log.)
Total	≈ 18 800 m² (soit ≈ 255 log.)
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = Surface de Plancher

5. Château de Limoges

Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Parcs publics plantés

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Arbres remarquables à préserver

Point de vue à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Accès véhicules à l'opération

Intersections à restructurer

Dessertes structurantes de transport en commun

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

Arrêts de bus existants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Alignement nouvelles constructions dans alignement pignon construction existante

Secteurs d'habitat à dominante d'individuels ou semi-collectifs

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Zone d'extension possible du château historique

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter

Eléments bâtis protégés à préserver

Murs à préserver

CONTEXTE ET ENJEUX

- 2,8 hectares
- Valoriser le site patrimonial du château de Limoges par une opération de logements aux typologies variées et qui s'intègre dans le contexte historique et paysager du secteur et du quartier.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver les éléments paysagers du site (Espace Boisé Classé, arbres remarquables, etc.).
- Créer un parc central mettant en scène et en valeur le château.
- Préserver des points de vue depuis la rue Monseigneur Tréhiou et l'allée de Limoges vers le château.
- Le projet devra conserver au moins 30% de la surface dédiée à l'habitat de l'OAP en pleine terre, (hors espaces paysagers et zone humide).

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Créer des accès différenciés pour les logements collectifs et les logements individuels, depuis la rue Monseigneur Tréhiou.
- Préserver l'accès principal, allée de Limoges pour les constructions préservées et réhabilitées.
- Créer des porosités piétonnes et cycles à travers l'îlot.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Préserver les éléments bâtis identifiés comme patrimonial (constructions et petit patrimoine).
- Réhabiliter les bâtiments existants identifiés.
- Travailler les éventuelles extensions du bâtiment historique du château par une architecture intégrée composée de matériaux nobles, sans pastiche.
- Travailler les formes urbaines en lien et dans le respect du patrimoine de qualité, néanmoins sans pastiche, en respectant les volumes, matériaux, couleurs, ambiances du site.
- Encourager l'utilisation de la pierre et du bois.

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	-
Equipements	-
Maisons individuelles	≈ 1 000 m² SdP au maximum (soit ≈ 10 log.)
Log. intermédiaires	≈ 3850 m² SdP au maximum (soit ≈ 55log.)
Log. collectifs	-
Total	≈ 4 850 m² SdP au maximum, hors bâti existant conservé (soit ≈ 65 log.)
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = Surface de Plancher

6. Limoges Sud

Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Arbres remarquables à préserver

Coupures végétales à renforcer ou à créer

Zone humide à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Accès véhicules à l'opération

Intersections à restructurer

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

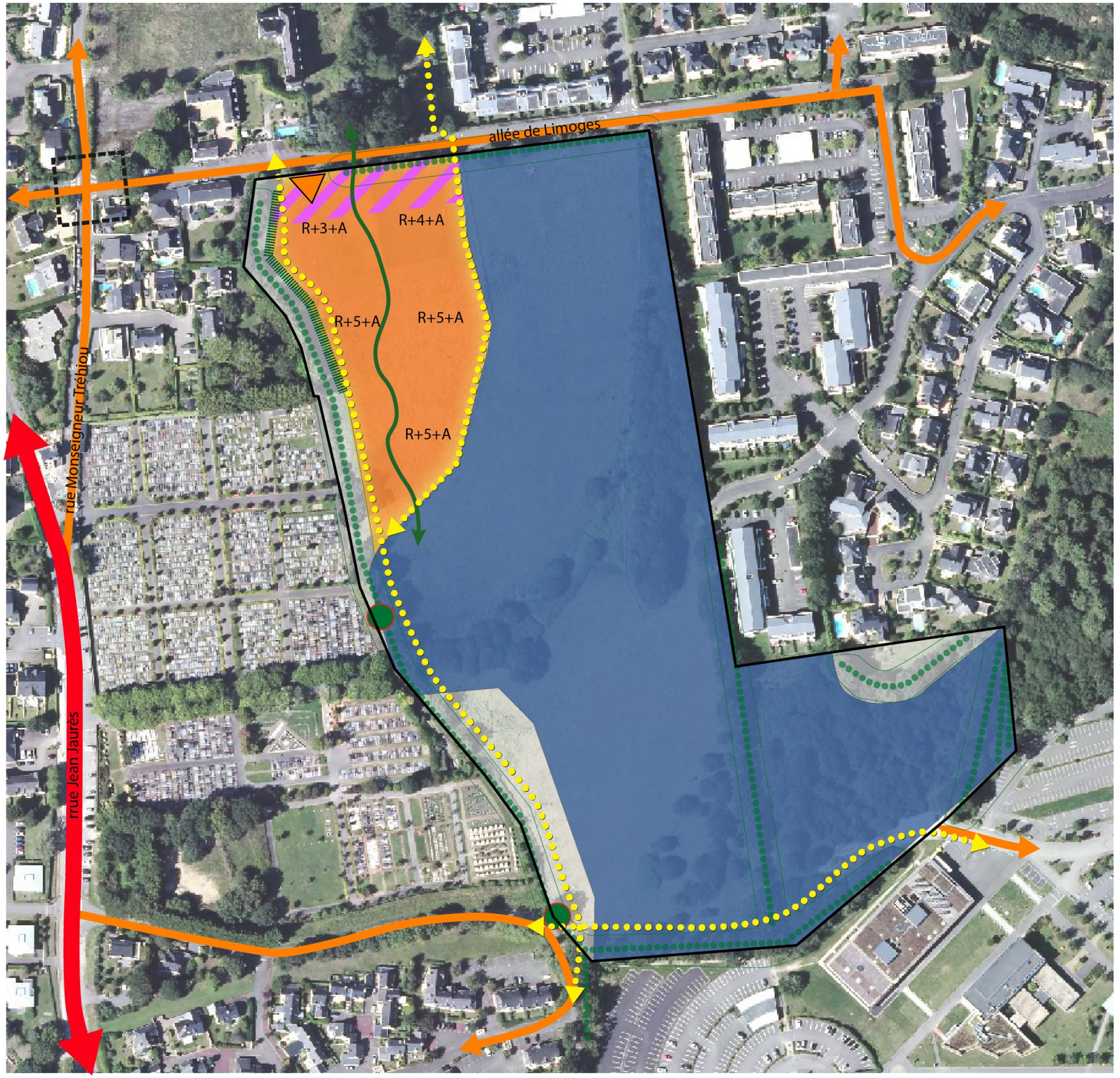
OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Possibilité d'implanter un équipement de petite enfance en rez-de-chaussée (type crèche)

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)



CONTEXTE ET ENJEUX

- 8,9 hectares
- Site desservi par l'allée de Limoges qui bénéficie d'un caractère naturel exceptionnel. Une zone humide recouvre une grande partie du périmètre.
- Valoriser les 1,5 ha de la partie hors zone humide au Nord, préserver la zone humide et requalifier sa partie dégradée.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver les éléments paysagers du site (arbres remarquables, etc.), notamment le long de l'allée de Limoges, en dehors de l'entrée du site.
- Favoriser des percées visuelles vers le Château de Limoges au Nord et le vallon de l'université au Sud.
- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère.
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins, toitures végétalisées) avec une attention particulière concernant les parcelles en limite de zone humide qui ne doivent pas altérer son fonctionnement (ex : implantation d'un bassin paysager écologique à faible pente)
- Le projet devra conserver au moins 30% de la surface dédiée à l'habitat de l'OAP en pleine terre, (hors espaces paysagers et zone humide).

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Créer un accès depuis l'allée de Limoges au Nord.
- Créer une voirie partagée au sein du site.
- Favoriser les échanges entre le site, le port et l'université au travers de cheminements doux.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Implanter des logements collectifs en respectant un gradient de densité ou hauteur allant de R+2+attique à R+5+attique en s'appuyant sur la pente existante.
- Créer une façade urbaine discontinue au Nord permettant des percées visuelles et végétales.
- Permettre l'implantation d'un équipement de petite enfance en rez-de-chaussée le long de l'allée de Limoges
- Eviter les vis-à-vis au Nord-Est de la partie urbanisée

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	-
Equipements	Accueil petite enfance (≈ 600 m² SdP)
Maisons individuelles	Maximum ≈ 13 000 m² SdP (soit environ 190 log.)
Log. intermédiaires	
Log. collectifs	
Total	≈ 13 600 m² SdP
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = Surface de Plancher

7. Tohannic

Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir

Porosités visuelles et végétales à créer

Haies et EBC à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Coupures végétales à renforcer ou à créer

Zone humide à préserver

Point de vue à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Accès véhicules à l'opération

Desserte structurante en transport en commun

BUS Arrêts de bus existants

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Secteurs à dominante d'équipements

R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Orientations préférentielles du bâti

CONTEXTE ET ENJEUX

- 11,0 hectares
- Espace en friche bordant la rue de Tohannic. Il se trouve connecté à d'importants boisements et une zone humide dégradée et il est en continuité de nouvelles opérations d'habitat au Nord.
- Densifier le site tout en conservant le cadre de vie paysager et en renaturant la zone humide.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Traiter les limites avec les boisements et préserver la zone humide par un recul par rapport au bâti et la création de zones de tampon paysagères.
- Sur les espaces naturels, rétablir les écoulements d'eau et restaurer les zones humides dégradées.
- 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.
- Conserver au maximum des points de vue sur l'étang de Tohannic et le Grand Séminaire.
- Conforter le principe de continuité végétale sur l'avenue de Tohannic.
- Mettre en place une végétation adaptée au climat local sur différentes strates végétales.
- Pour les arbres situés à proximité de bâtiments, prévoir des essences à feuillage caduc.
- Paysager et végétaliser l'espace public.
- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère.
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins, toitures végétalisées) avec une attention particulière concernant les parcelles en limite de zone humide qui ne doivent pas altérer son fonctionnement (ex : implantation d'un bassin paysager écologique à faible pente)
- Le projet devra conserver au moins 30% de la surface urbanisée de l'OAP en pleine terre (hors espaces paysagers et zone humide).

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Créer un accès unique pour chacune des deux unités foncières dédiées à l'habitat (le secteur 2 devra être desservi uniquement depuis le Giratoire Bois de Limoges).
- Créer des dessertes en boucles et voiries partagées reliées à des dessertes piétonnes pour l'ensemble des parcelles accueillant des logements.
- Créer une liaison douce entre l'avenue de Tohannic et l'allée de Limoges tout en préservant la zone humide, ainsi que vers l'Université au Sud.
- Consolider la trame piétonne déjà prégnante et la connecter avec les cheminements doux existants.
- Intégrer un recul des constructions par rapport à la voie et prévoir des trottoirs plus larges pouvant accueillir piétons et cyclistes confortablement selon les prescriptions des collectivités compétentes.
- Le stationnement en sous-sol est interdit afin de protéger les zones humides.
- Le stationnement aérien devra être masqué (végétalisation, carport, pergola, etc.) et en revêtements perméables ou semi-perméables.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- La réalisation des constructions doit être accompagnée d'une restauration des zones humides dégradées situées en frange Nord-Ouest du site.
- Les collectifs devront respecter une hauteur moyenne de R+3+attique et une hauteur maximale 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 aménager des vues depuis la route de Tohannic vers les espaces naturels.
- Réserver la parcelle au Sud pour l'accueil d'un équipement futur en lien avec l'université.
- Végétaliser les toitures terrasses.
- Respecter une orientation bio-climatique.
- Limiter les ombres portées des constructions et de la végétation.
- Prévoir des teintes de bâtiments avec un albedo entre 0,30 et 0,80.
- Favoriser la ventilation naturelle des bâtiments.
- Intégrer l'inertie thermique dans le choix des matériaux de construction
- Végétaliser les pieds de constructions.

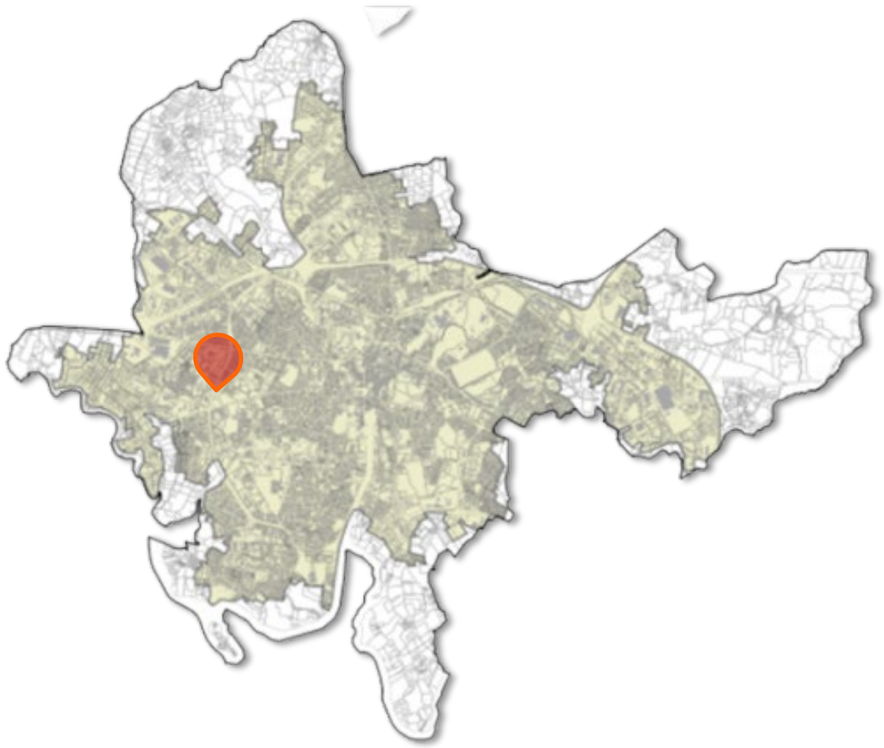
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	-
Equipements	-
Maisons individuelles	-
Log. intermédiaires	-
Log. collectifs	Au maximum ≈ 15 000 m² SdP (soit environ 215 log.)
Total	Au maximum ≈ 15 000 m² SdP (soit environ 215 log.)
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = Surface de Plancher

8. Le Pargo



ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir
- Porosités visuelles et végétales à créer
- Parcs plantés
- Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)
- Coupures végétales à renforcer ou à créer
- Zone humide à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

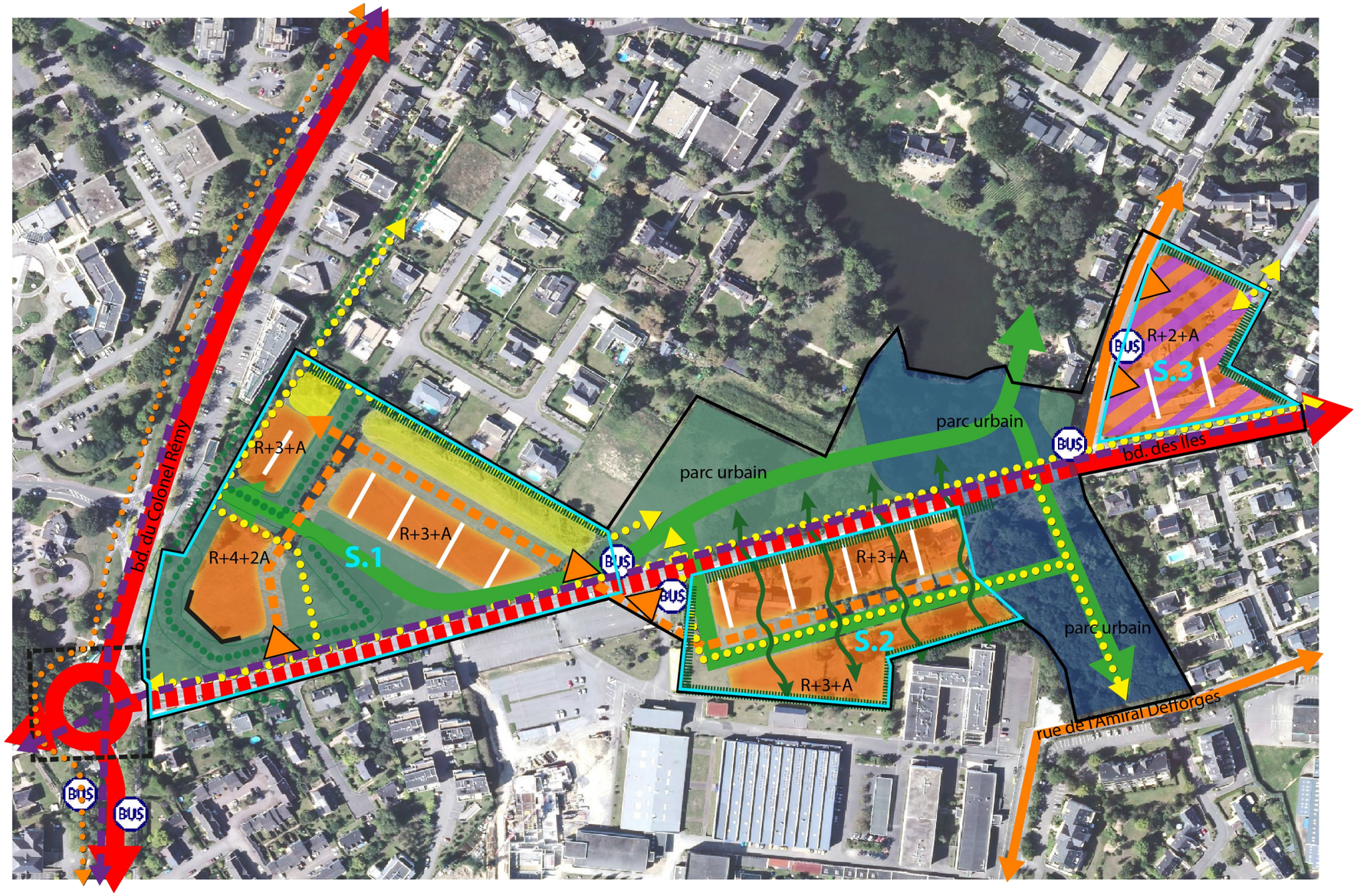
- Voies existantes structurantes
- Voies existantes structurantes à requalifier
- Voies existantes secondaires / de desserte
- Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer
- Accès véhicules à l'opération
- Intersections à restructurer
- Dessertes structurantes de transport en commun
- Arrêts de bus existants
- Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)
- Itinéraires cyclables structurants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Front bâti constitué le long des voies
- Secteurs d'habitat à dominante d'individuels
- Secteurs d'habitat à dominante de collectifs
- Secteur à dominantes d'activités
- R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)
- Orientations préférentielles du bâti

- Périmètre du secteur d'OAP
- S.1 — Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble



CONTEXTE ET ENJEUX

- 8,6 hectares
- Créer une opération qui s'intègre un quartier en mutation et en devenir. Le projet prévoit deux sous-ensembles aux formes urbaines variées :
  - le secteur 1 doit tenir compte à la fois de son statut d'entrée de quartier identifiée par une émergence bâtie et en vis-à-vis du projet voisin de la cité de l'agriculture à l'Ouest et d'un respect affirmé des opérations de logements voisines, notamment du secteur de logements individuels au Nord.
  - Le secteur 2 affirme une urbanité le long du boulevard des îles par la création d'immeubles collectifs en pignons sur voie.
  - Les 2 secteurs prévoient des continuités piétonnes et cycles vers le parc urbain existant au Nord et à l'Est et la création et l'aménagement de voiries significatives.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Organiser l'urbanisation en tenant compte des chambres paysagères existantes délimitées par les alignements d'arbres protégés.
- Créer un espace nature en cœur d'opération du secteur 1 d'au moins 8 000 m². Une étude environnementale viendra préciser l'urbanisation de ce secteur.
- Sur le secteur 2 créer des perspectives visuelles et des porosités végétales à travers le bâti vers le parc au Nord. Un espace tampon paysager et planté sera créé entre les constructions et le boulevard des Îles.
- Préserver les éléments paysagers et de biodiversité identifiés (haies, arbres).
- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère.
- Créer un mail végétalisé le long de la voie de desserte du secteur 2.
- Le projet devra conserver au moins 30% des surfaces urbanisées (secteurs 1, 2 et 3) de l'OAP en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Desservir les secteurs 1 et 2 par une unique voie structurante et végétalisée qui vient couper le boulevard des îles par la création d'un espace public spécifique. Le positionnement de l'accès au S1 est à adapter aux résultats des futures études environnementales menées.
- Restructurer l'intersection entre le bd. des Îles et le bd. du Colonel Rémy.
- Créer des liaisons douces déportées à travers les opérations, vers le tissu urbain adjacent, notamment le parc urbain.
- Réserver des espaces le long du boulevard des Îles pour réaliser des continuités cyclables et des plantations d'alignement.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Sur le secteur 1, implanter des logements individuels denses en limite Nord du secteur 1 en lien avec le lotissement existant.
- Sur le secteur 1, marquer l'intersection entre les bd. du Colonel Rémy et des Îles par un bâtiment en accroche sur l'intersection et pouvant comporter une émergence bâtie supérieure au R+4+2A.
- L'urbanisation du secteur 2 est conditionné à la réalisation d'une étude d'aléa sur le risque de rupture de l'ouvrage du Pargo.
- Sur le secteur 2, implanter les constructions en peigne sur le bd. des Îles de manière à créer des transparences et porosités Nord-Sud.

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

	QUANTITE		
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Superficie opérationnelle	3,7 ha	1,8 ha	0,9 ha
Activités	-	-	Au minimum la SdP* existante
Equipements	-	-	-
Maisons individuelles	≈ 1 700 m² SdP (soit environ 17 log.)	-	-
Log. intermédiaires	≈ 18 000 m² SdP (soit environ 257 log.)	≈ 11 000 m² SdP (soit environ 153 log.)	À définir en fonction de la programmation d'activités
Log. collectifs			
Total	Au maximum ≈ 19 700 m² SdP (soit environ 274 log.)	Au maximum ≈ 11 000 m² SdP (soit environ 153 log.)	À définir en fonction de la programmation d'activités (Au minimum la SdP* existante)
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles		

* SdP = Surface de Plancher

9. Cité de l'Agriculture

Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Principes de continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir
- Principes de porosités visuelles et végétales à créer
- Parcs plantés
- Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)
- Arbres remarquables à préserver
- Coupures végétales à renforcer ou à créer
- Gestion aérienne des eaux pluviales (noues, bassins)

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Voies existantes structurantes
- Voies existantes secondaires / de desserte
- Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer
- Accès véhicules à l'opération
- Intersections à restructurer
- Dessertes structurantes de transport en commun
- BUS Arrêts de bus existants
- Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)
- Itinéraires cyclables structurants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Front bâti constitué le long des voies
- Secteurs d'habitat à dominante d'individuels
- Secteurs d'habitat à dominante de collectifs
- Secteur à dominantes d'activités
- R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)
- Orientations préférentielles du bâti

CONTEXTE ET ENJEUX

- 8,4 hectares
- Valoriser le site de la cité de l'agriculture par une opération d'envergure prévoyant :
  - Une mixité des fonctions urbaines avec la préservation des surfaces d'activités existantes, complétées d'une programmation d'habitat qui respectent l'environnement urbain dans lequel elle s'intègre.
  - Des espaces publics généreux et plantés, confortant et développant la trame verte du quartier et étant support de déplacements doux et de gestion alternative des eaux pluviales.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer un parc planté linéaire qui permette d'identifier et valoriser les différents secteurs urbanisés. Cet espace pourra accueillir des lieux de rencontre, de convivialité, de gestion des eaux pluviales et être support de déplacements doux.
- Créer des perspectives visuelles et des porosités végétales Est-Ouest vers le parc et le boulevard du Colonel Rémy.
- Préserver l'élément de biodiversité identifié en entrée de site.
- Le projet devra conserver au moins 40% de la surface de l'OAP en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Créer des accès véhicules et modes doux lisibles et efficaces, y compris un nouvel accès au secteur 1 tous modes sur le boulevard du Colonel Rémy.
- Distinguer les flux des parties Ouest et Est du secteur 1 par 2 voiries distinctes
- Créer des liaisons douces déportées à travers l'opération, vers le tissu urbain et les voies adjacents ainsi que vers l'itinéraire vélo structurant bd. du Colonel Rémy.
- Restructurer les différentes intersections du bd. du Colonel Rémy.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la production d'un schéma directeur sur les secteurs S1a, S1b et S3. Chaque secteur devra ensuite faire l'objet d'un projet d'ensemble.
- Permettre une mixité des fonctions urbaines (logements et activités tertiaires) sur la partie Est du secteur 1 et sur le secteur 2 (soit immeubles de bureaux soit immeubles de logements avec activités en rez-de-chaussée).
- Créer des émergences bâties supérieures au R+3+A, à l'intersection entre le bd. du Colonel Rémy et l'av. du Général Borgnis Desbordes.
- En cas de projets d'activités tertiaires au Nord du secteur 1b, les nouvelles constructions pourront recevoir un dernier niveau complet au lieu du niveau d'attique autorisé.

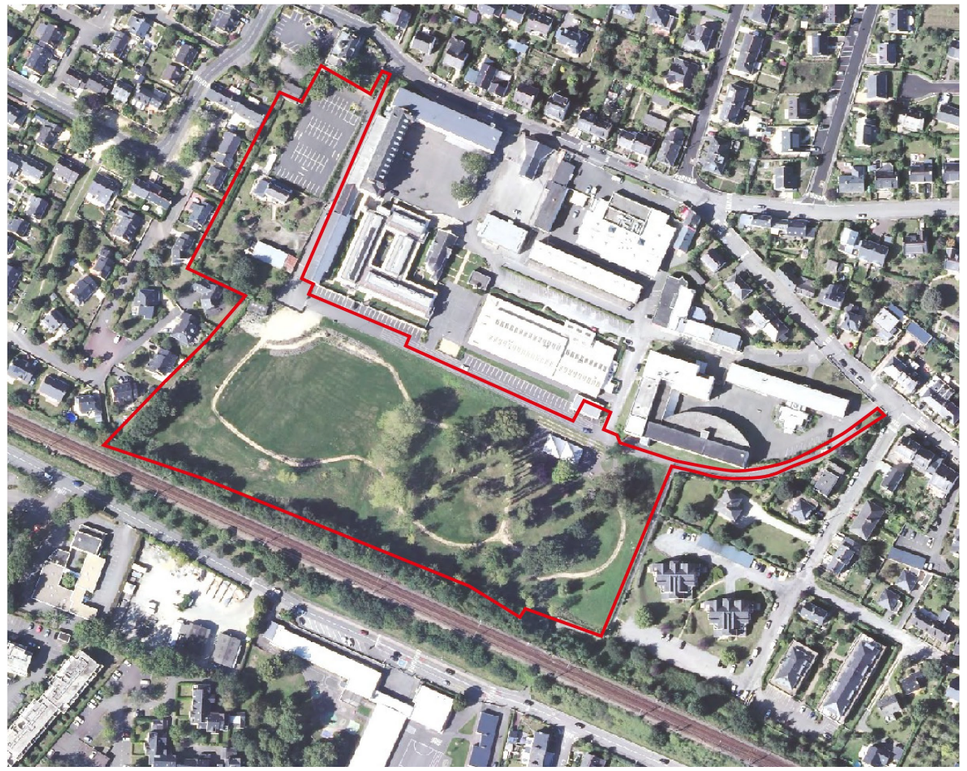
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE

	Secteur 1a	Secteur 1b	Secteur 3	Total Secteurs 1 + 3	Secteurs 2 et 4
Superficie opérationnelle	0,6 ha	3,3 ha	1,4 ha	5,3 ha	3,1 ha
Activités	≈ 3 300 m² SdP	≈ 14 000 m² SdP		≈ 17 300 m² SdP	Au minimum la SdP* existante
Equipements	-		-	-	-
Maisons individuelles	≈ 1 200 m² SdP (soit ≈ 12 log.)		-	≈ 1 200 m² SdP (soit ≈ 12 log.)	-
Log. intermédiaires	Au maximum ≈ 33 500 m² SdP (soit ≈ 500 log.)			Au maximum ≈ 33 500 m² SdP (soit ≈ 500 log.)	-
Log. collectifs					
Total	Au maximum ≈ 8 400 m² SdP	Au maximum ≈ 29 600 m² SdP	Au maximum ≈ 14 000 m² SdP	Au maximum ≈ 52 000 m² SdP	Au minimum la SdP* existante
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles				

* SdP = Surface de Plancher



10. Les Ursulines

Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Parcs plantés

Aire de jeux

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Coupures végétales à renforcer ou à créer

Zone humide à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Intersections à restructurer

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

Voie ferrée

P — Parcs de stationnement groupé

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

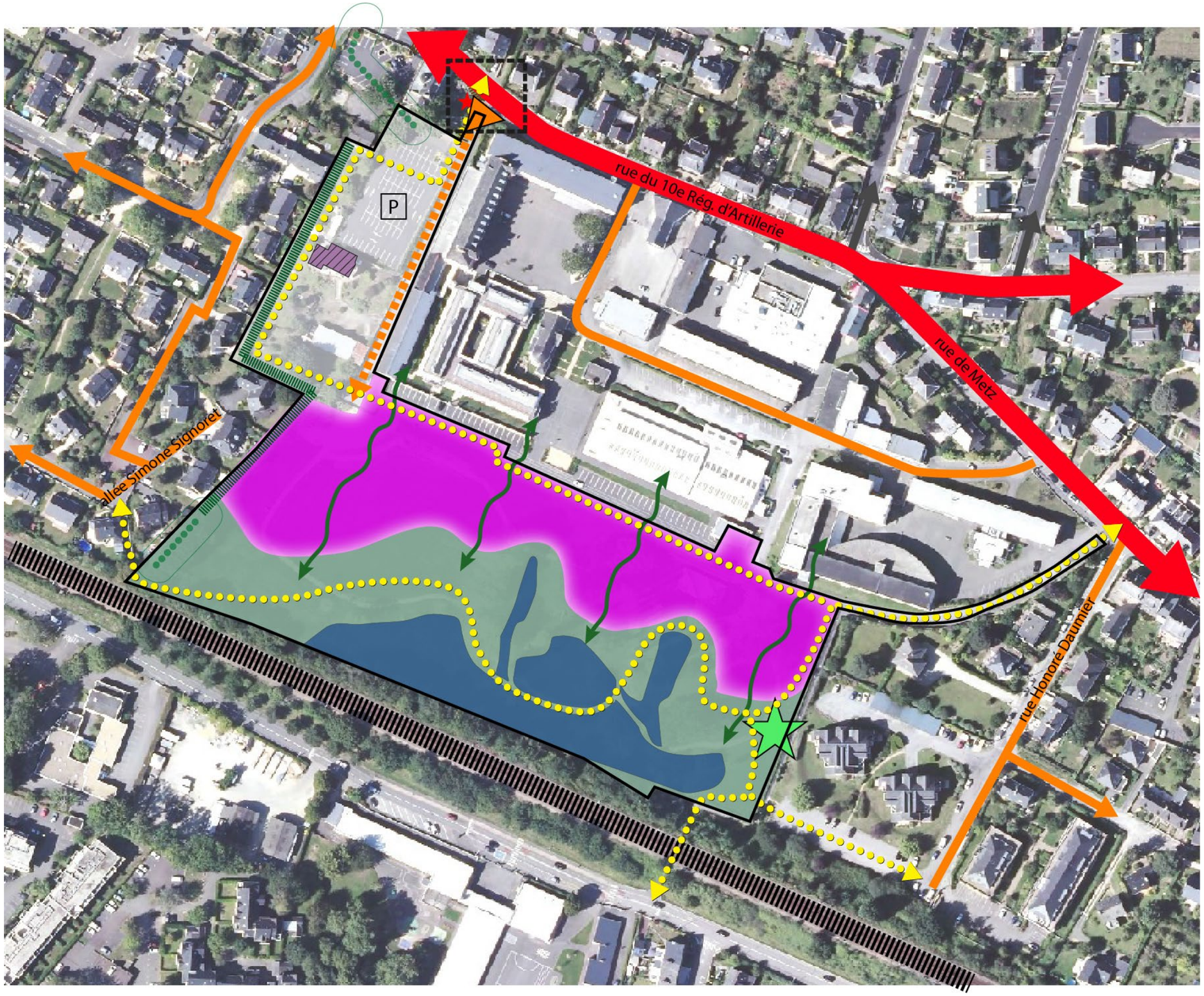
Secteur à dominantes d'équipements

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter

Eléments bâtis protégés à préserver

Murs à préserver



CONTEXTE ET ENJEUX

- 3,4 hectares
- Site enclavé entre le collège Notre-Dame le Ménimur au Nord et la voie ferrée au Sud.
- Son caractère paysager couplé à la présence d'une zone humide et de cheminements doux en font un site à fort potentiel.
- Permettre l'insertion d'un projet de logements et l'extension de l'équipement scolaire présent, s'intégrant dans le cadre paysager du site des habitations environnantes tout en préservant un espace vert de quartier.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Proposer un projet paysager permettant une bonne intégration du bâti et des voies de desserte dans cet environnement.
- Conforter le parc urbain par des aménagement adaptés.
- Préserver la zone humide par l'aménagement du parc.
- Conserver un maximum de points de vue vers l'espace vert.
- Préserver les éléments paysagers identifiés (haies, arbres).
- Le projet devra conserver au moins 30% des surfaces urbanisées de l'OAP en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Maintenir l'accès piéton sous la voie ferrée.
- Créer une liaison douce pour connecter le passage sous la voie ferrée avec le parc.
- Mettre en place ou maintenir une trame de cheminement doux Est-Ouest et Nord-Sud.
- Prévoir un accès unique de desserte au travers d'une voie depuis la rue du 10è régiment d'artillerie.
- Aménager un plateau surélevé sur la rue du 10è régiment d'artillerie au Nord du site.
- Préserver la zone de stationnement, rue du 10è régiment d'artillerie.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

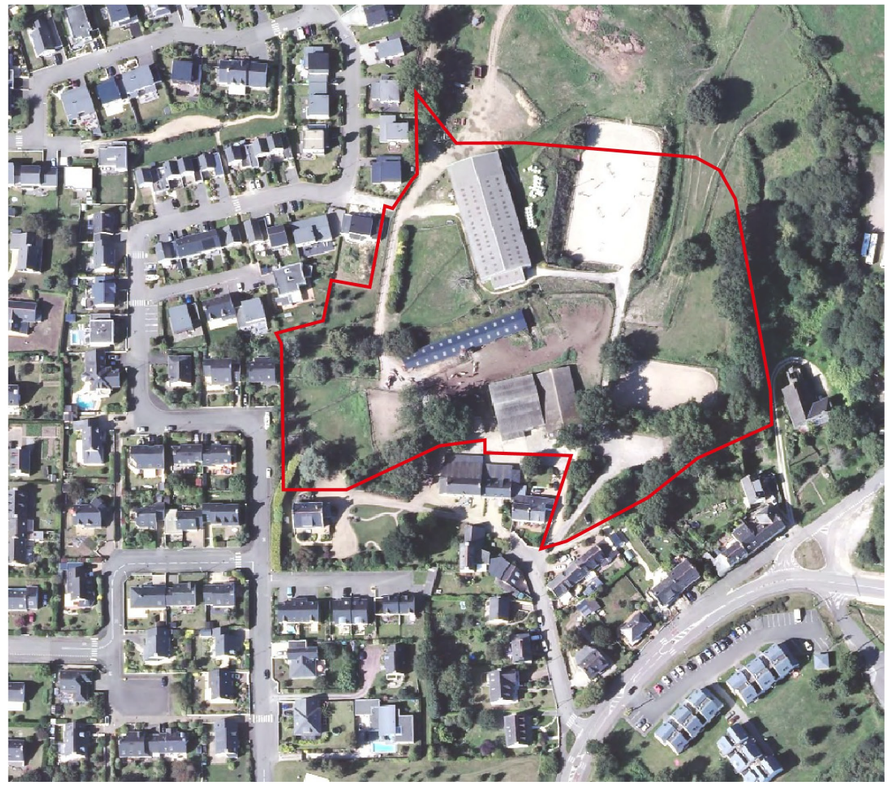
- Prévoir une surface réservée à l'extension de l'établissement scolaire existant dans sa partie Sud.

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	-
Equipements	À définir en fonction projet extension établissement scolaire
Maisons individuelles	-
Log. intermédiaires	-
Log. collectifs	-
Total	À définir en fonction projet extension établissement scolaire

11. Le Centre Equestre de Bilaire



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir

Porosités visuelles et végétales à créer

Parcs plantés

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Arbres remarquables à préserver

Coupures végétales à renforcer ou à créer

Point de vue à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

P — Stationnement public

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs d'habitat à dominante d'individuels et intermédiaires

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Centre équestre de Bilaire

CONTEXTE ET ENJEUX

- 2,4 hectares
- Site situé sur l'emprise du centre équestre de Bilaire.
- Créer une opération d'habitat sur ce site situé en frange urbaine, qui respecte à la fois son environnement urbain bâti et à la fois les ambiances rurales et naturelles du site et au voisinage.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer de grands espaces verts en continuité des éléments paysagers remarquables identifiés comme à préserver.
- Préserver les éléments de biodiversité identifiés.
- Développer un mail piéton depuis le cœur d'îlot, jusqu'à la lisière agricole au Nord, qui préserve des vues vers le grand paysage.
- Le projet devra conserver au moins 40% de la surface de l'OAP en surfaces de pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Desservir l'ensemble du secteur par un accès rue Charles Le Goffic.
- Transformer l'accès actuel chemin de Bilaire en accès piéton, la zone de stationnement peut être préservée mais pas étendue car bordée par une aire de défense écologique.
- Optimiser et limiter les voiries de desserte interne et créer des opérations sous formes de hameaux intégrés à l'environnement, sans voiture, avec des stationnements déportés.
- Créer des liaisons douces à travers le secteur, vers l'espace agricole au Nord, les voies adjacentes, dont la rue de Bilaire au Sud.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Créer une opération d'habitat qui s'inspire de l'écriture des hameaux du paysage environnant comprenant différentes typologies de maisons individuelles plus ou moins denses et de logements intermédiaires.
- Créer des groupements de maisons sous forme de longères en évitant des effets monoblocs ainsi que des pastiches de l'architecture vernaculaire.
- Tenir compte de la topographie pour l'intégration des logements et particulièrement à l'Est.
- Créer des porosités visuelles et végétales à travers les îlots bâtis.

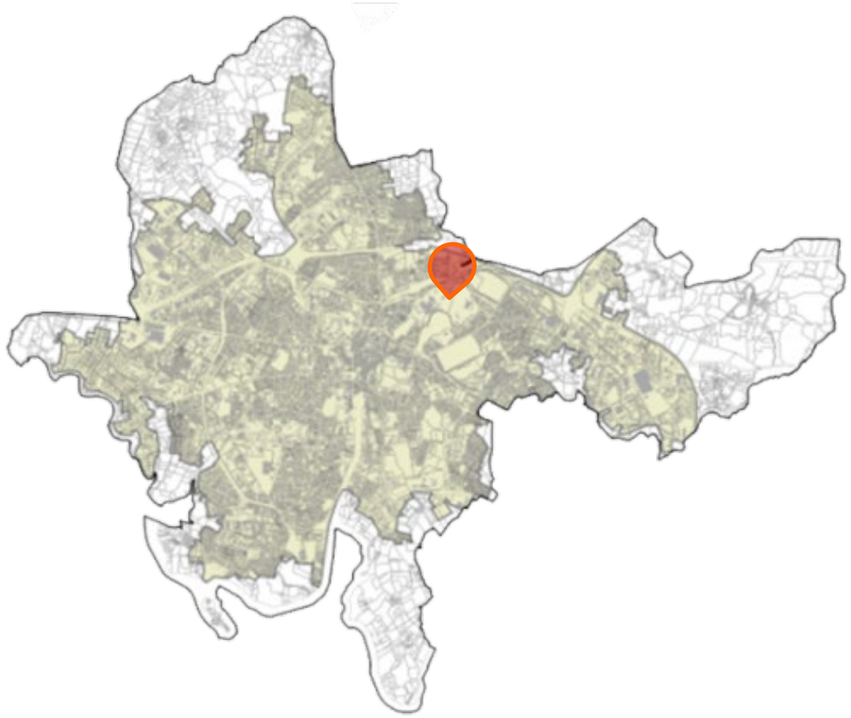
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

	QUANTITE
Activités	-
Equipements	-
Maisons individuelles	≈ 6 000 m² SdP (soit environ 77 log.)
Log. intermédiaires	
Total	≈ 6 000 m² SdP (soit environ 77 log.)
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = Surface de Plancher

12. Centre Hospitalier Bretagne – Atlantique (C.H.B.A.)



Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir
- Porosités visuelles et végétales à créer
- Parcs plantés
- Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)
- Arbres remarquables à préserver
- Gestion aérienne des eaux pluviales (noues, bassins)
- Zone humide à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

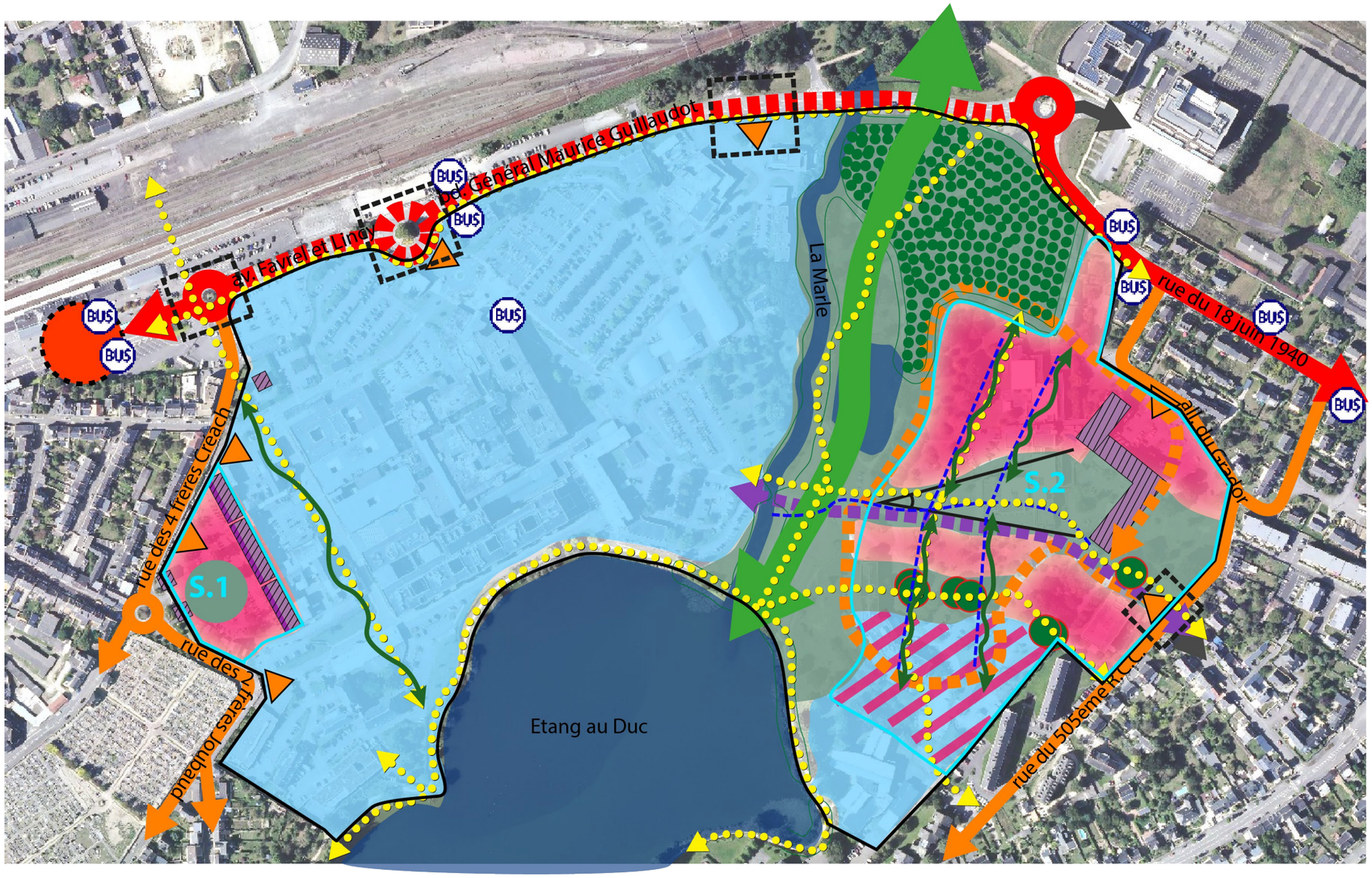
Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Voies existantes structurantes
- Voies existantes structurantes à requalifier
- Voies existantes secondaires / de desserte
- Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer
- Voies de secours urgences à créer
- Accès véhicules à l'opération
- Intersections à restructurer
- Arrêts de bus existants
- Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)
- Parcs de stationnement groupé

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Secteur de renouvellement urbain de la fonction hospitalière
- Secteurs mutables de la fonction hospitalière
- Bâtiments ou parties de bâtiments existants à préserver et à réhabiliter
- Eléments bâtis protégés à préserver / façade à protéger



CONTEXTE ET ENJEUX

- 28,8 hectares
- Site du centre hospitalier de Vannes.
- Muter une partie du secteur du centre hospitalier :
  - Sans altérer son fonctionnement actuel.
  - En tenant compte du contexte topographique et paysager fort dans l'organisation de la trame bâtie, de la trame viaire, de la trame douce, dans la gestion des eaux pluviales.
  - En proposant une mixité des fonctions urbaines par l'apport de logements, de services, etc.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Conforter et développer la coulée verte autour du ruisseau de La Marle. Structurer d'au moins 5,5 ha et l'ouvrir au Nord sur la Ville.
- Etudier l'épaississement de la végétation sur les pourtours de l'Etang au Duc.
- Créer des espaces verts entre le bâtiment historique du Séminaire et La Marle permettant de préserver un point de vue sur ce bâtiment patrimonial depuis l'étang au Duc.
- Créer des porosités visuelles et végétales à travers le bâti, parallèle à la pente et supports de déplacements doux et de gestion alternative des eaux pluviales.
- Prendre en compte la topographie du site et sa qualité paysagère d'ensemble.
- Le projet devra conserver au moins 20% du périmètre de l'OAP en surfaces de pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Restructurer l'avenue Fravel et Lincy et l'accès principal du CHBA.
- Créer une nouvelle voie d'accès pour les véhicules d'urgence depuis l'Est et la rue du 505ème R.C.C.
- Préserver et créer des porosités piétonnes à travers le site, vers les rues adjacentes et vers l'Etang au Duc en prenant en compte l'accessibilité des PMR.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Travailler des projets mixtes sur les espaces mutables.
- Préserver le bâtiment historique du séminaire ainsi que l'entrée historique à l'Ouest, en autorisant la réhabilitation
- Secteur 1 : dominante tertiaire / activités para-hospitalières et résidences
- Secteur 2 : Dominante habitat avec une hauteur maximale de R+3+A permettant toutefois des émergences ponctuelles/

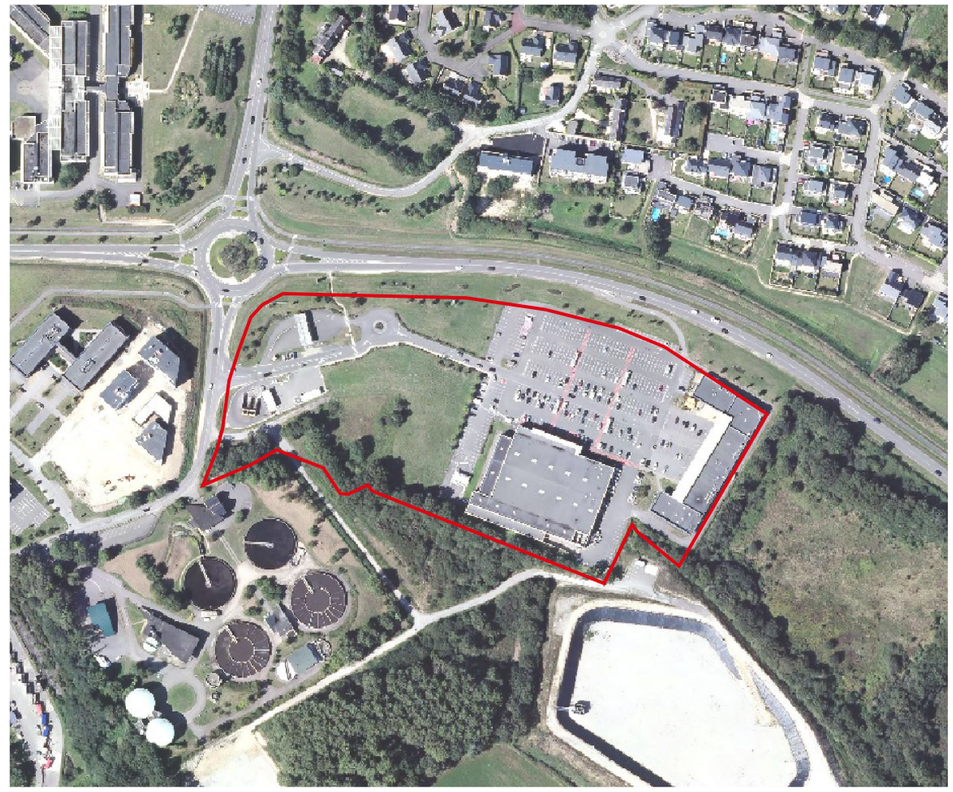
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE		
	Secteur 1	Secteur 2
Superficie opérationnelle		
Activités	À définir	À définir
Equipements		
Maisons individuelles	À définir	Au maximum ≈ 32 000m² de SdP (soit ≈ 600 logements)
Log. intermédiaires		
Log. collectifs		
Total	À définir	À définir
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles	

* SdP = Surface de Plancher

13. Université Est



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Parcs plantés

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Coupures végétales à renforcer ou à créer

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Intersections à restructurer

Arrêts de bus existants

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

P — Parcs de stationnement groupé

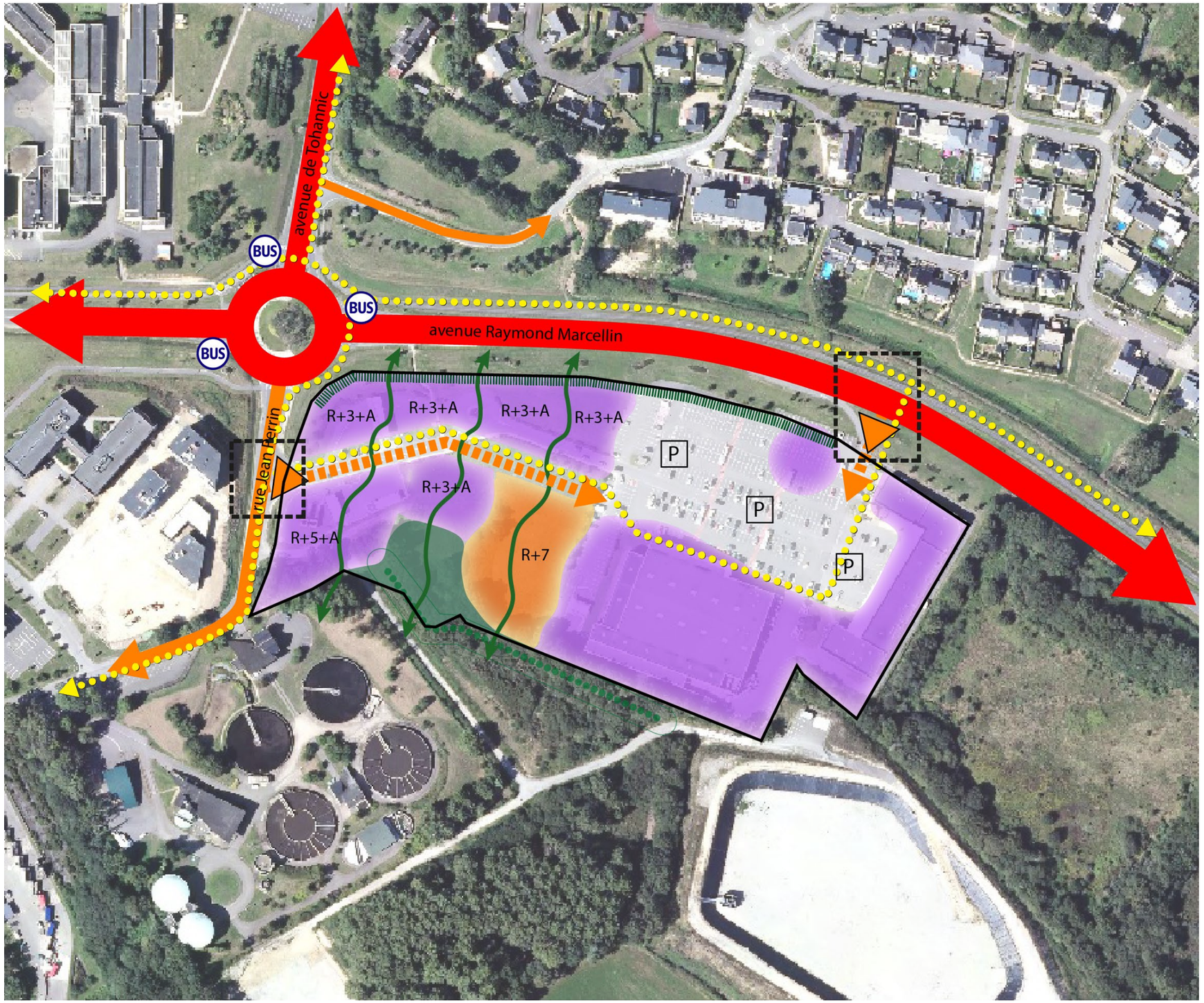
OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs de logements étudiants

Secteurs à dominante d'activités

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)



CONTEXTE ET ENJEUX

- 4,7 hectares
- Site localisé aux abords d'une pénétrante majeure de Vannes, sur un centre commercial et un supermarché Carrefour Market en activité (magasins + galerie commerciale extérieure + station-service + station lavage + parkings).
- Optimiser l'assiette foncière par une opération d'envergure et emblématique pour le quartier en diversifiant les fonctions urbaines, notamment en implantant des bureaux et services, ainsi que des logements à destination des étudiants. Favoriser les liens visuels et architecturaux avec l'université et les lotissements au Nord.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Végétaliser les abords de l'av. Raymond Marcellin afin de créer un espace tampon avec les nouvelles constructions.
- Créer des porosités visuelles et végétales à travers le bâti depuis l'av. Raymond Marcellin.
- Créer un espace vert en partie Sud de la zone des nouvelles constructions à l'Ouest.
- Végétaliser l'espace public.
- Le projet devra conserver au moins 20% de la surface de l'OAP en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Maintenir et requalifier l'accès depuis la rue Jean Perrin.
- Passer en double sens l'accès situé sur l'av. Raymond Marcellin avec une requalification de l'intersection.
- Desservir les nouvelles constructions par une unique voie qui dessert in fine le parking du centre commercial
- Créer une liaison douce qui permette la traversée l'av. Raymond Marcellin au niveau de l'intersection retravaillée.
- Mettre en place ou maintenir une trame de cheminement doux Est-Ouest et Nord-Sud.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Implanter en peigne les nouvelles constructions par rapport à l'av. Raymond Marcellin
- Prévoir une mixité des fonctions urbaines en partie Ouest, avec la création de logements (notamment étudiants) et de bureaux et services
- Maintenir la fonction commerciale du supermarché et permettre son extension en façade Ouest et la création d'un nouveau bâtiment sur le parking, en limite avec l'av. Raymond Marcellin.

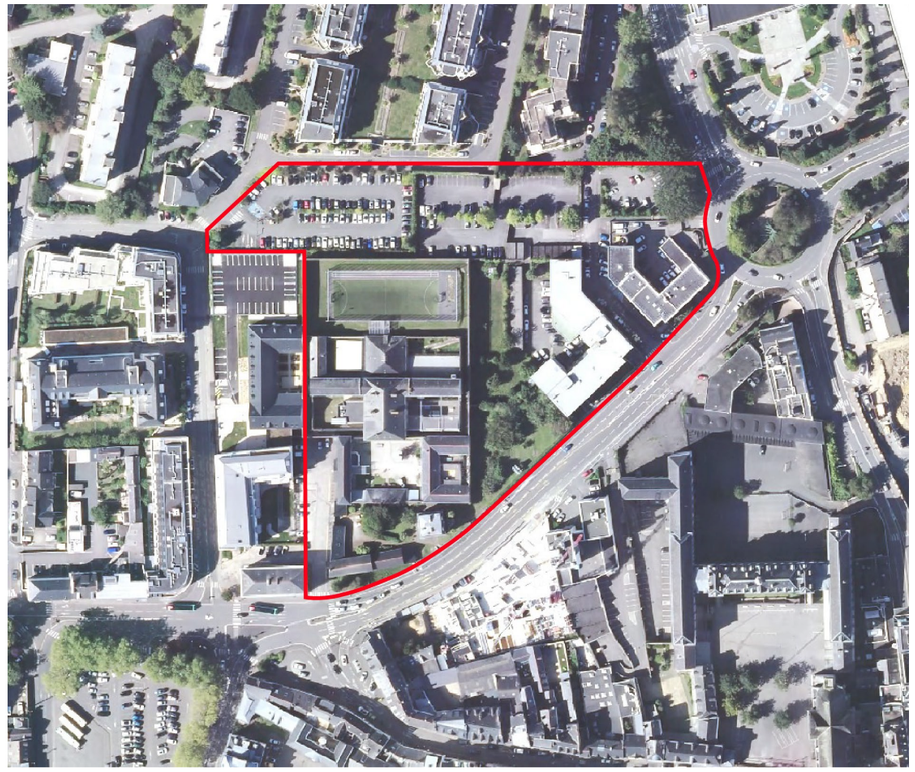
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	≈ 13 000 m² SdP au maximum
Equipements	-
Log. étudiant	≈ 5 600 m² SdP (soit environ 230 log.)
Total	≈ 18 600 m² SdP
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = Surface de Plancher

14. Boulevard de la Paix Ouest



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Parcs plantés

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes structurantes à requalifier

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Dessertes structurantes de transport en commun

Arrêts de bus existants

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

Parcs de stationnement groupé

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs d'habitat à dominante d'individuels

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Secteurs à dominantes d'activités

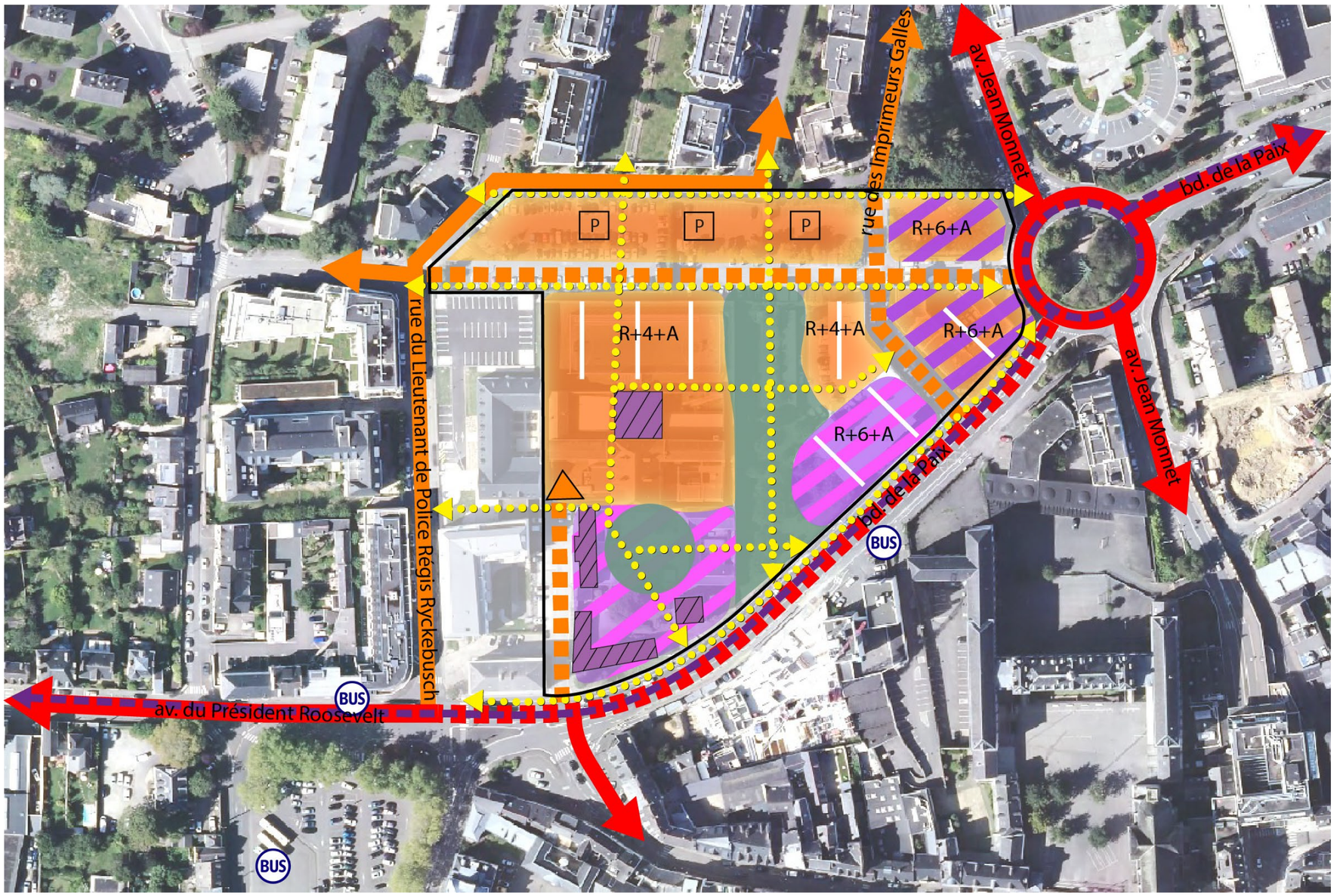
Secteurs à dominantes d'équipements

R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Orientations préférentielles du bâti

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter

Eléments bâtis protégés à préserver



CONTEXTE ET ENJEUX

- 2,3 hectares
- Site de la maison d'arrêt et de parcelles adjacentes, boulevard de la Paix.
- Requalifier ce secteur stratégique de cœur de ville au caractère patrimonial fort par une opération de renouvellement urbain proposant une mixité des fonctions et formes urbaines et s'intégrant dans la trame bâtie; la trame viaire et la trame verte et bleue de Vannes.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer un espace central piétonnisé et généreux au point de rencontre des 3 fonctions urbaines du site (équipement, activités, habitat).
- Créer des porosités visuelles et végétales au travers de l'opération en s'appuyant sur l'implantation du bâti existant et en projet et qui peuvent créer des transitions entre les différentes fonctions urbaines du site.
- Le projet devra conserver au moins 40% de la surface de l'OAP en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Requalifier la voie d'accès à l'actuelle maison d'arrêt.
- Requalifier le boulevard de la Paix en intégrant des liaisons douces et un itinéraire bus structurant.
- Transformer le parking situé au Nord de la maison d'arrêt en un mail circulé, fortement planté et intégrant du stationnement planté, perméable, entre la rue Lieutenant de Police Régis Ryckebusch et le giratoire du Palais des Arts à l'Est.
- Au nord du Mail, des zones de stationnement public peuvent être créées en complément des logements.
- Préserver des porosités piétonnes à travers l'îlot et vers les rues adjacentes.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Organiser le secteur avec une partie équipement ou activité tertiaire sur le site de la maison d'arrêt, de l'activités et services le long du boulevard de la paix, et du logement en partie Nord, au Sud du parking existant requalifié et en accroche sur le giratoire du Palais des Arts.
- Réhabiliter la maison d'arrêt par l'implantation d'un équipement ou d'activités tertiaires avec la démolition partielle du bâti mineur.
- Possibilité de relocaliser in situ l'hôtel de la police nationale, accessible depuis le boulevard de la Paix, complété par des activités tertiaires, implantées en peigne sur le boulevard, pour préserver les ouvertures visuelles sur le site.
- Positionner des logements dans une logique d'implantation en adéquation avec la maison d'arrêt dans l'idée de favoriser les transparences piétonnes et visuelles Nord-Sud (pignon sur nouveau mail au Nord). S'inspirer de l'architecture, du patrimoine et de son histoire, pour le réinterpréter dans les formes urbaines des nouvelles constructions (volumes, matériaux, couleurs, détails, ambiances, etc.).

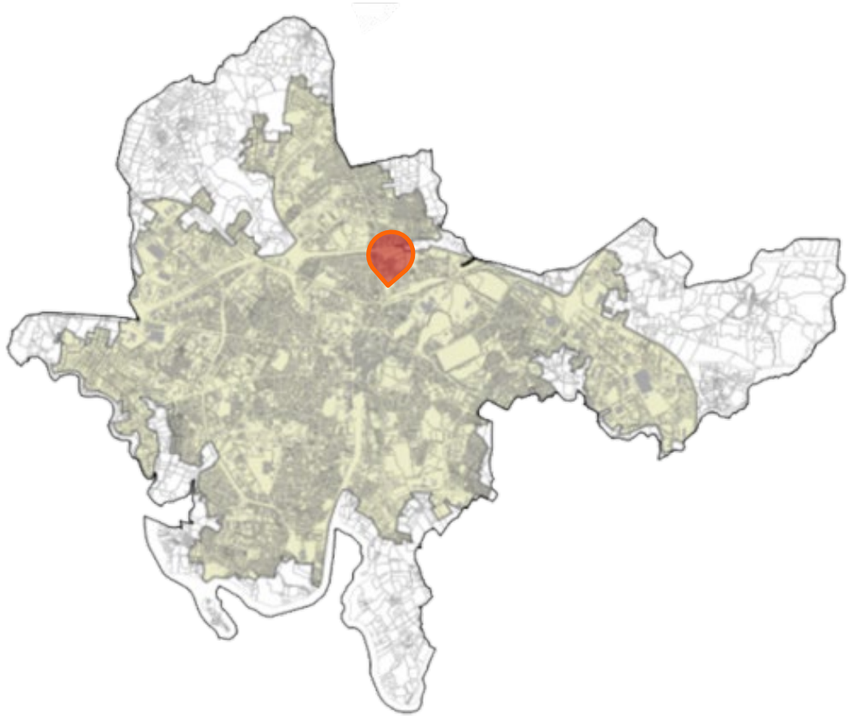
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	A définir
Equipements	
Maisons individuelles	-
Log. intermédiaires	≈ 17 500 m² SdP (soit ≈ 290 log.)
Log. collectifs	
Total	A définir
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles

* SdP = Surface de Plancher

15. Les Korrigans



Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs de l'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Parcs plantés

Aire de jeux centrale

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Coupures végétales à renforcer ou à créer

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Dessertes structurantes de transport en commun

BUS Arrêts de bus existants

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

Itinéraires cyclables structurants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Front bâti constitué le long des voies

Secteurs d'habitat à dominante d'individuels

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Orientations préférentielles du bâti

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter

CONTEXTE ET ENJEUX

- 1,9 hectares
- Travailler une opération de renouvellement urbain améliorant la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle du secteur :
  - Démolition et / ou réhabilitation des bâtiments existants.
  - Implantation de nouvelles constructions aux morphologies variées (maisons denses, semi-collectifs) qui s'accrochent au tissu urbain environnant.
  - Amélioration des espaces publics par une végétalisation renforcée et une diminution visuelle de la place de la voiture au profit des modes doux.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver et réhabiliter le square / aire de jeux existant au cœur de l'opération.
- Créer un mail piéton depuis la rue des Korrigans jusqu'en limite Sud.
- Végétaliser et renaturer l'espace public piéton situé au Nord de la rue des Korrigans.
- Le projet devra conserver au moins 40% du périmètre de l'OAP en surfaces de pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Restructurer la rue des Korrigans.
- Privilégier la desserte de la partie Nord individuelle depuis le Sud.
- Restructurer les voies de la desserte interne.
- Créer des liaisons douces à travers l'ensemble du site et vers les quartiers voisins (notamment vers l'Ouest et l'av. du 4 août 1944)

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Restructurer l'habitat en intégrant de nouveaux logements en accession, sous différentes morphologies (collectifs et individuels), soit par de nouvelles constructions soit par des réhabilitations.
- Intégrer le bâti nouveau dans la trame orthogonale et diagonale quand elle existe pour conserver l'histoire et l'organisation du site.
- Travailler un gradient de hauteur bâtie en fonction des constructions existantes sur les franges, notamment sur la rue Irène Joliot-Curie

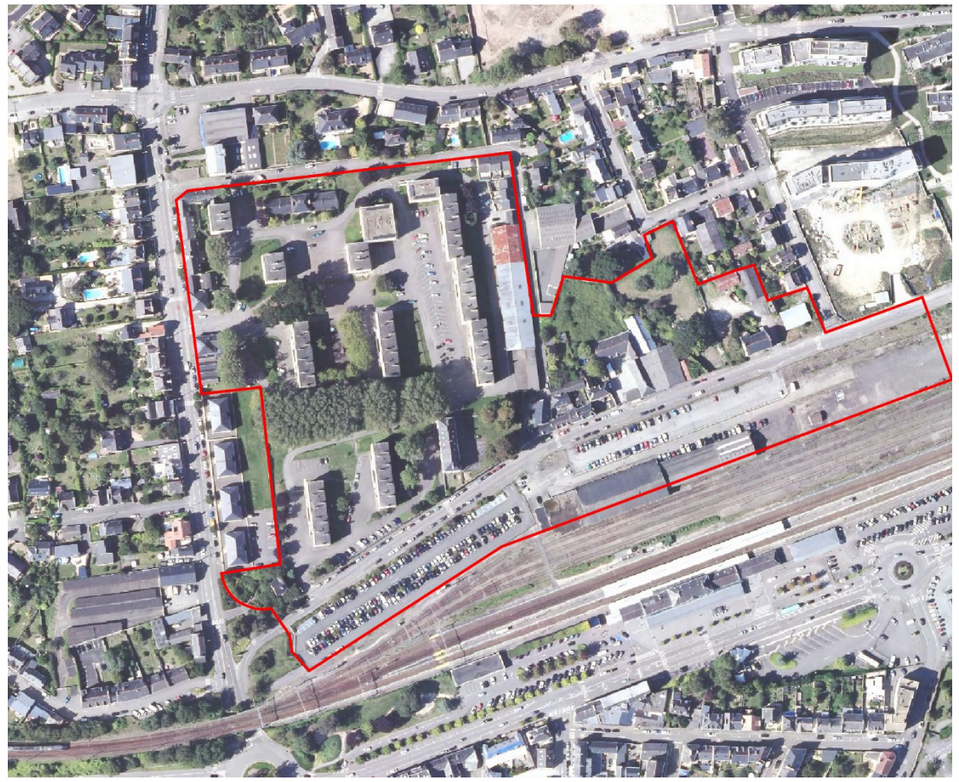
PROGRAMMATION

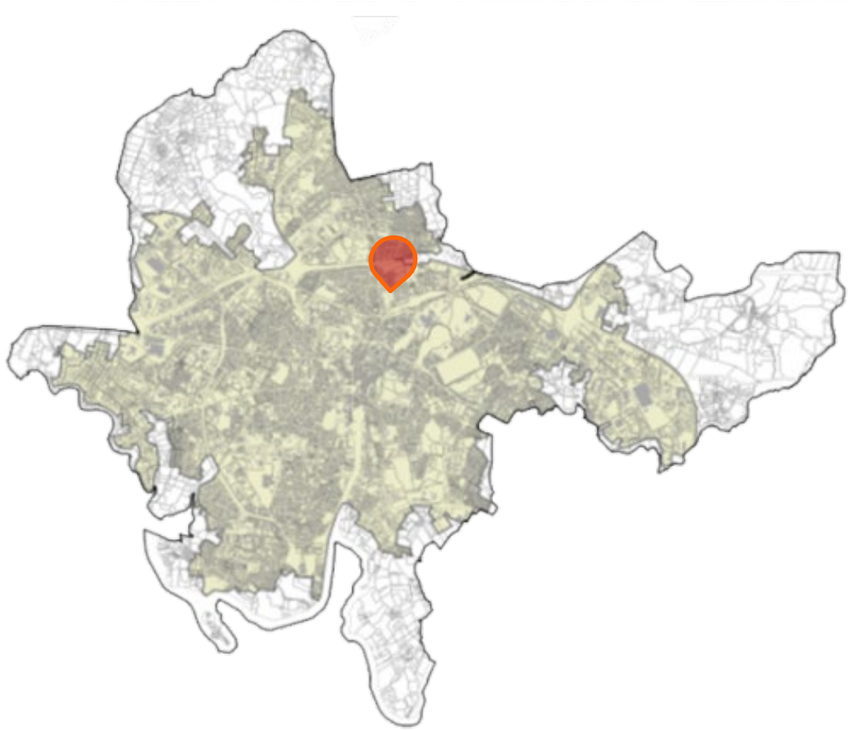
La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE			
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Superficie opérationnelle	0,4 ha	1,4 ha	0,1 ha
Activités	-		-
Equipements	-		-
Maisons individuelles	-	≈ 600 m² SdP (soit ≈ 6 log.)	≈ 300 m² SdP (soit ≈ 3 log.)
Log. intermédiaires	Préservation des bâtiments existants	≈ 6 500 m² SdP (soit ≈ 100 log.)	-
Log. collectifs			
Total	Préservation des bâtiments existants	≈ 7 100 m² SdP (soit ≈ 106 log.)	≈ 300 m² SdP (soit ≈ 3 log.)
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles		

* SdP = Surface de Plancher

16. La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare





La Bourdonnaye – îlot Le Pesquer – Nord Gare

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Porosités visuelles et végétales à créer
- Parcs plantés / cœur d'îlot végétalisé
- Aire de jeux centrale
- Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)
- Arbres à protéger
- Coupures végétales à renforcer ou à créer

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Voies existantes structurantes
- Voies existantes secondaires / de desserte
- Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer
- Accès véhicules à l'opération
- Intersections à restructurer
- Dessertes structurantes de transport en commun
- Arrêts de bus existants
- Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)
- P — Zone de stationnement arrêt minute

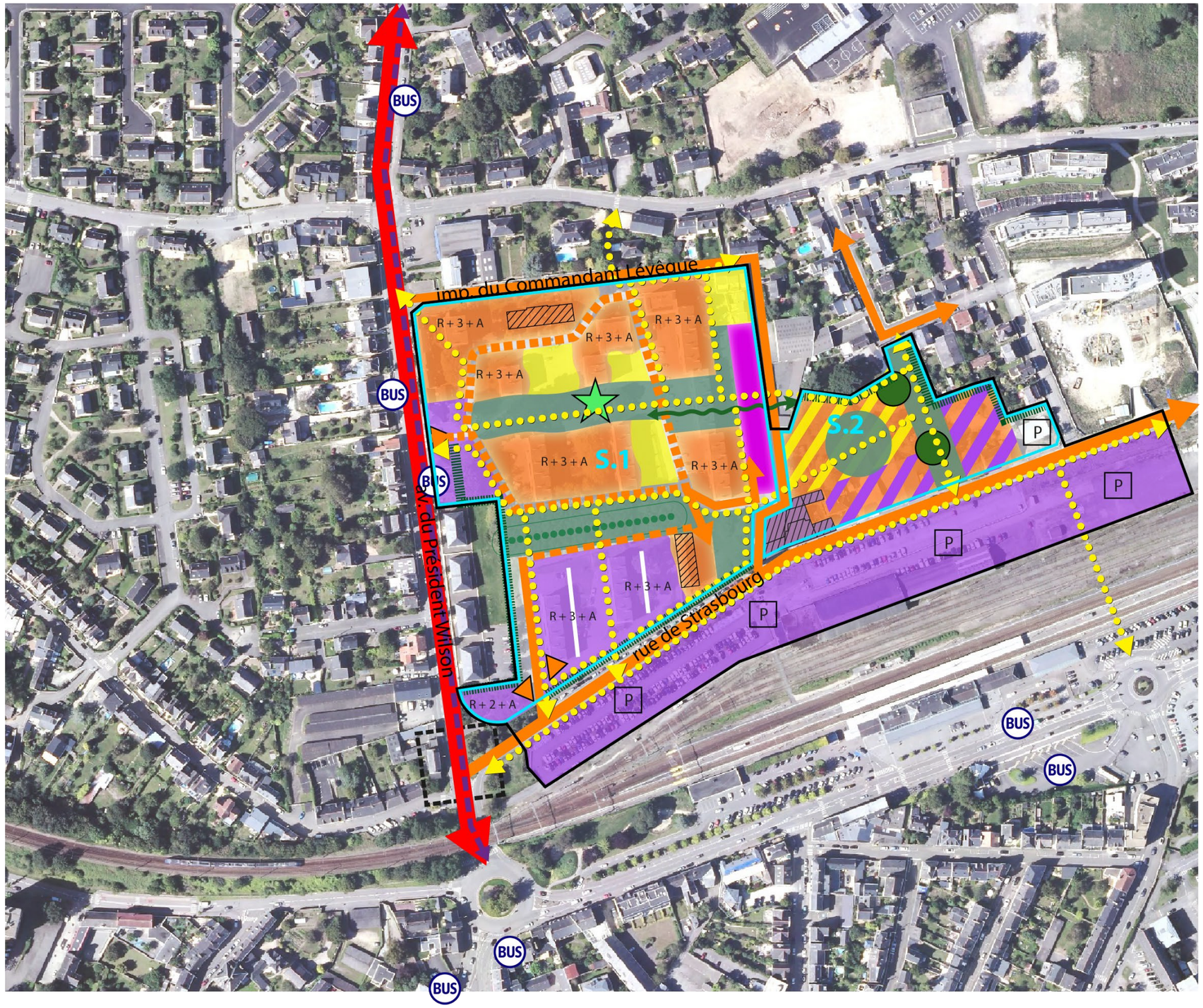
OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Secteurs d'habitat à dominante d'individuels
- Secteurs d'habitat à dominante de collectifs
- Secteurs à dominantes d'activités
- Secteurs à dominantes d'équipements
- R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)
- Orientations préférentielles du bâti
- Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter
- Eléments bâtis protégés à préserver

Périmètre du secteur d'OAP

S.1 — Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble



CONTEXTE ET ENJEUX

- 5,6 hectares
- A proximité de la gare. Commerces et équipements sur le site et à proximité immédiate.
- Travailler une opération de renouvellement urbain sur du bâti des années 60 améliorant la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle du secteur et contribuant à donner une image valorisante du quartier :
  - Réhabilitation et démolition de certains bâtiments existants pour créer des perméabilités à travers le quartier.
  - Implantation de nouvelles constructions aux typologies variées (maisons denses, semi-collectifs).
  - Préservation et développement de surfaces commerciales et d'équipements sur le secteur 1.
  - Créer une opération mixte d'habitat et activités tertiaires sur le secteur 2.
  - Amélioration des espaces publics par une végétalisation renforcée et une diminution visuelle de la place de la voiture au profit des modes doux.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Créer un mail piéton planté traversant l'îlot Ouest en Est, se poursuivant dans les quartiers avoisinants, obtenue par la démolition partielle d'un bâtiment.
- Préserver l'allée cavalière existante et identifiée comme remarquable.
- Traiter les pieds d'immeubles par une végétalisation accrue et envisager une résidentialisation potentielle.
- Le projet devra conserver au moins 30% des surfaces urbanisées en pleine terre.
- Sur le secteur 2, végétalisé le cœur d'îlot, lien entre les fonctions activités tertiaires et habitat

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Préserver le fonctionnement viaire en boucle en partie Nord.
- Ne pas créer de nouvel accès véhicules sur l'impasse du Commandant Lévêque.
- Transformer la voie de liaison entre les parties Nord et Sud du site par une voie de service à accès limité.
- Créer des liaisons douces à travers l'ensemble du site et vers les quartiers voisins (notamment vers l'Est et l'impasse du Commandant Lévêque), et les polarités commerciales et transports en commun, en tenant compte de la topographie pour les PMR.
- Secteur 2 : créer une zone de stationnement dépose minute en partie Est

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

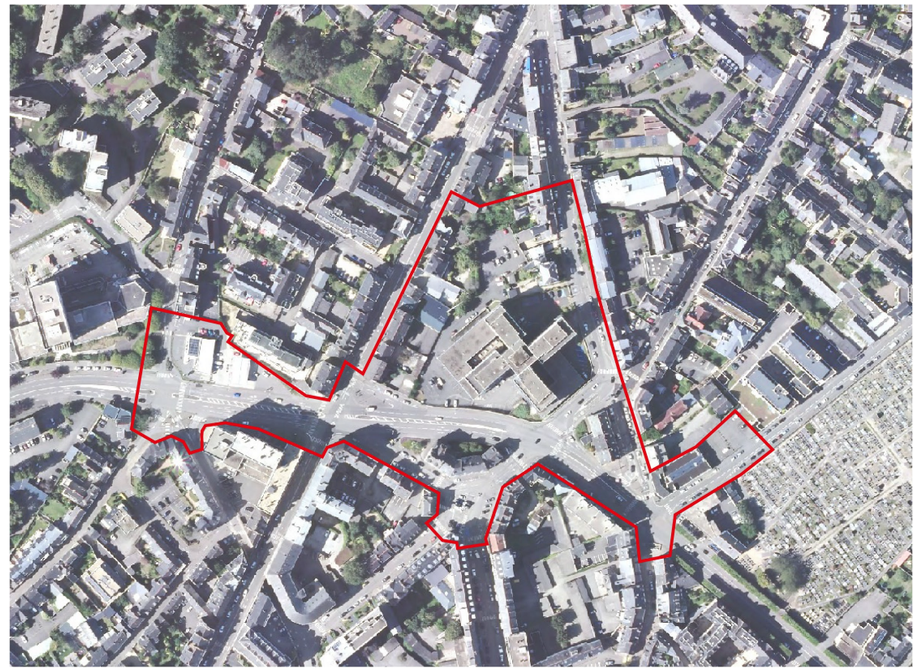
- Restructurer l'habitat en intégrant de nouveaux logements en accession, sous différentes morphologies (collectifs, semi-collectifs, individuels), soit par de nouvelles constructions soit par des réhabilitations.
- Requalifier l'image datée des immeubles par des interventions contemporaines et respectueuses de l'identité du bâti.
- Implanter un équipement dans le prolongement de la salle de judo, à la place des garages actuels, dont la structure peut être préservée et réhabilitée.
- Préserver des commerces en entrée d'opération av. du Président Wilson.
- Créer des activités tertiaires en front de la rue de Strasbourg sur le secteur 2.

PROGRAMMATION

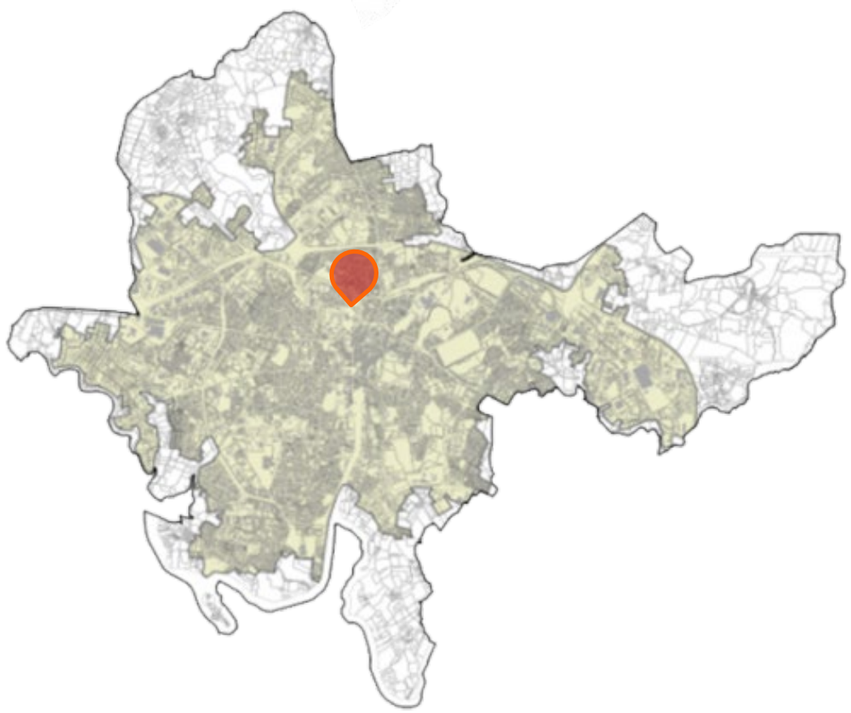
La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE		
	Secteur 1	Secteur 2
Superficie opérationnelle	3,6 ha	1,1 ha
Activités	À définir	À définir
Equipements	À définir	-
Maisons individuelles	≈ 1 800 m² SdP (soit ≈ 18 log.)	-
Log. intermédiaires	≈ 12 200 m² SdP (soit ≈ 204 log.)	À définir
Log. collectifs		
Total	Au maximum ≈ 14 000 m² SdP de logements	À définir
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles	

* SdP = Surface de Plancher



17. Boulevard de la Paix / Ex cité administrative



Boulevard de la Paix / ex Cité Administrative

Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Porosités visuelles et végétales à créer

Espaces publics plantés

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes structurantes à requalifier

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Intersections à restructurer

Dessertes structurantes de transport en commun

BUS Arrêts de bus existants

Pôle d'échange bus / vélo

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

Itinéraires cyclables structurants

P Possibilité de créer une zone de stationnement aérien ou en silo

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Front bâti constitué le long des voies

Secteurs d'habitat à dominante de collectifs

Secteur à dominantes d'activités

R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter

Boulevard de la Paix / ex Cité Administrative

CONTEXTE ET ENJEUX

- 3,1 hectares
- Requalifier le boulevard de la Paix et les espaces publics adjacents pour mettre en valeur les bâtiments existants, dont l'ancienne cité administrative et en accueillant de nouveaux projets de logements, commerces, activités, à l'échelle du quartier.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Paysager et végétaliser l'espace public, notamment la place Lyautey.
- Créer un espace vert en cœur d'îlot, au Nord du bâtiment de la cité administrative, en lien avec le boulevard de la Paix et les commerces adjacents.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Requalifier le boulevard de la Paix en y intégrant une voie de circulation véhicule dans chaque sens, une desserte de transport en commun structurante, une piste cyclable majeure le long du boulevard de la Paix et des trottoirs confortables et plantés sur chaque rive.
- Requalifier l'avenue Saint Symphorien.
- Restructurer la place Lyautey en créant un espace dédié au piéton généreux sur la partie Est, au droit des commerces, par une modification de l'ensemble des flux.
- Créer un itinéraire cyclable structurant sur la rue du Lieutenant-Colonel Maury et l'av. Saint Symphorien.
- Créer un parvis piéton en partie Sud de la cité administrative, à niveau avec le boulevard de la Paix, sous lequel peut prendre place un parking enterré.
- Créer des porosités piétonnes à travers le secteur 2.
- Créer un pôle bus à l'intersection entre le bd. de la Paix et l'av. Victor Hugo.
- Sur le secteur 2, envisager la création d'une zone de stationnement aérien ou en silo en partie Nord

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Réhabiliter la cité administrative en y intégrant une programmation de 40% d'activités et 60% de logements et envisager son extension vers le boulevard de la Paix.
- Créer un immeuble collectif en R+7 maximum, à l'angle des rues Mme Lagarde et du Moulin à l'échelle du boulevard.
- A l'angle de l'av. Saint Symphorien et de la rue des 4 Frères Créach, permettre la création d'une offre de commerce de détail limitée à environ 1000 m² de surface de vente, non concurrentielle et complémentaire à l'offre de proximité située en particulier place Lyautey.

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	5 000 m² de SdP
Equipements	
Maisons individuelles	-
Log. intermédiaires	230
Log. collectifs	
Total	230
% logements sociaux minimum	

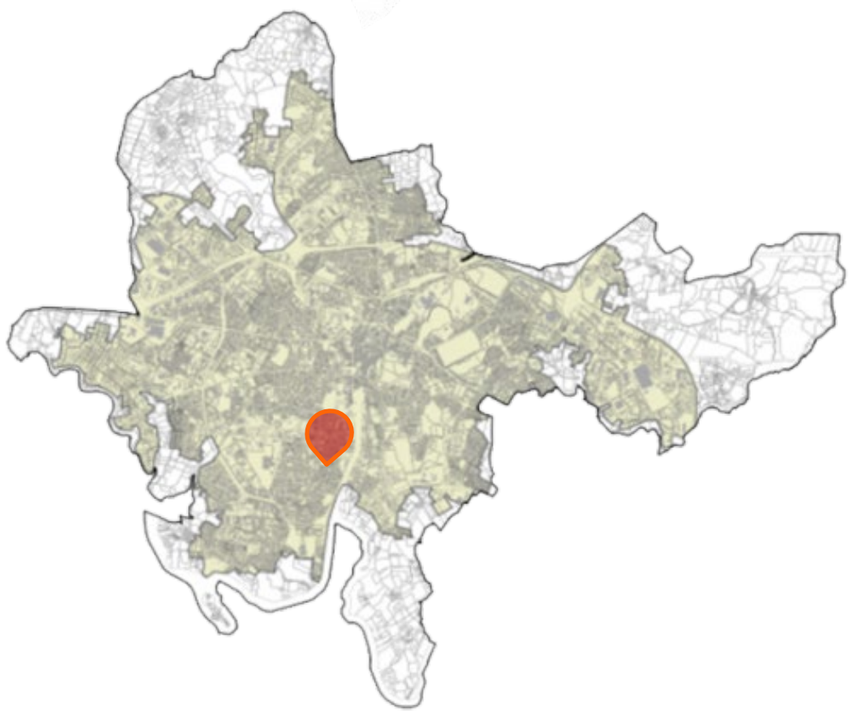
PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE			
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Superficie opérationnelle	0,2 ha	0,7 ha	0,1 ha
Activités	-	Au minimum ≈ 7 400 m² SdP	Au maximum ≈ 500 m² SdP
Equipements	-	-	-
Maisons individuelles	-	-	-
Log. intermédiaires	Au maximum ≈ 4 000 m² SdP (soit ≈ 60 log.)	Au maximum ≈ 9500 m² SdP	Au maximum ≈ 3 000 m² SdP (soit ≈ 50 log.)
Log. collectifs			
Total	Au maximum ≈ 4 000 m² SdP (soit ≈ 60 log.)	Au maximum ≈ 16 900 m² SdP	Au maximum ≈ 3 500 m² SdP
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles		

* SdP = Surface de Plancher

18. Parc du Golfe



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir

Parcs plantés

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique), EBC

Coupures végétales à renforcer ou à créer

Zone humide à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Intersections à restructurer

P — Zones de stationnement à conforter et/ou à créer

BUS — Arrêts de bus existants

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

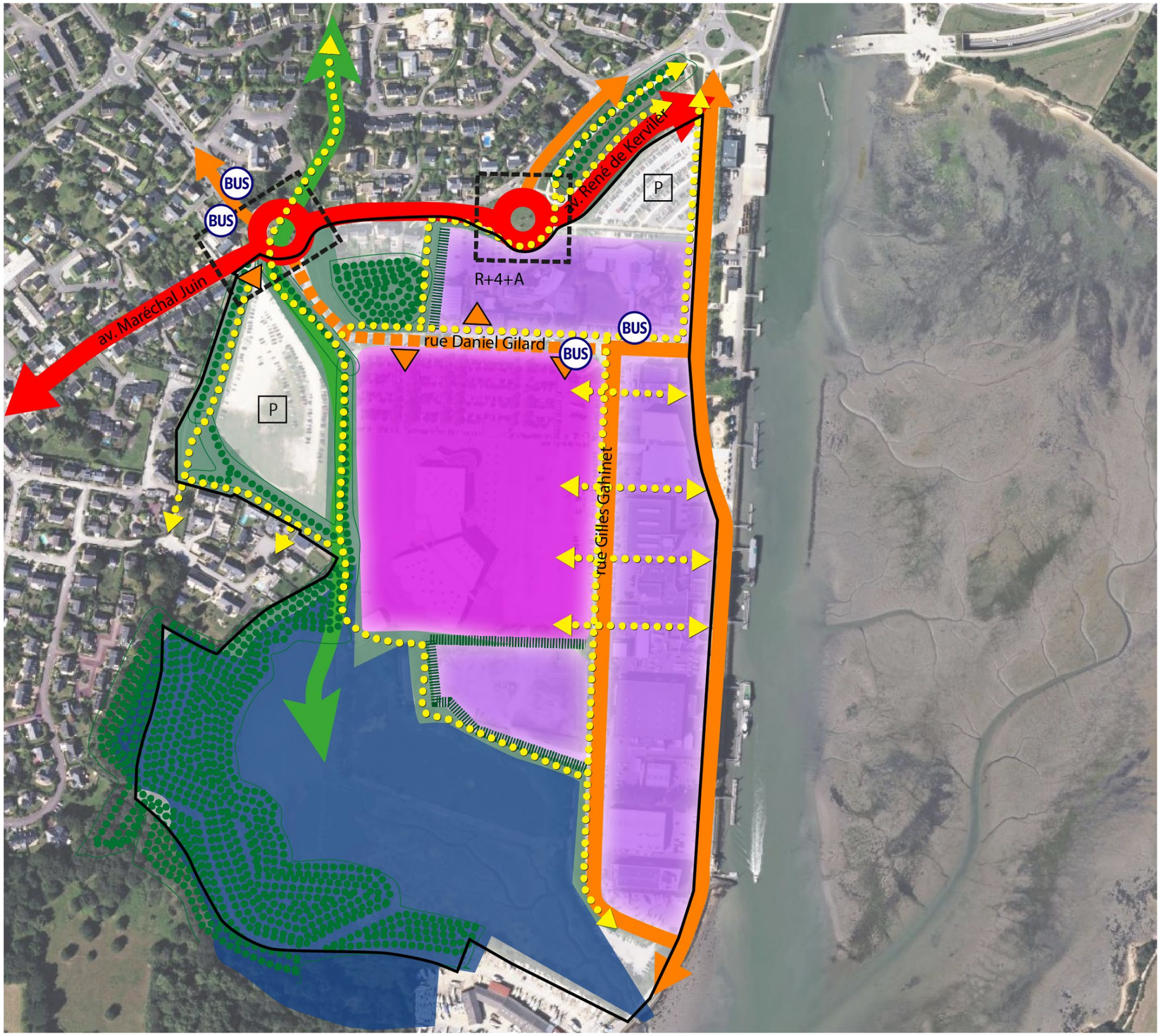
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteur à dominantes d'activités

Secteur à dominantes d'équipements

R + X — Hauteurs maximales admises (en niveaux)

Orientations préférentielles du bâti



CONTEXTE ET ENJEUX

- 24,7 hectares
- Conforter les fonctions de pôles d'équipements et d'activités, tout en permettant la restructuration du secteur.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE
La qualité environnementale et la prévention des risques

- Paysager et végétaliser l'espace public, notamment le parvis de l'équipement « Le Chorus » (parc des expositions).
- Secteur 1 : travailler qualitativement les fronts urbains Ouest, Nord sur l'av. Maréchal Juin et l'av. René de Kerviler par une réflexion sur le traitement des limites et de l'architecture.
- Créer un parc accessible atour des boisements et zones humides situés au Sud du secteur, sans altérer leur fonctionnement.
- Le projet devra conserver au moins 60% du périmètre de l'OAP en surfaces de pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE
Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Requalifier la rue Daniel Gilard par une végétalisation plus importante
- Limiter les accès sur la rue Daniel Gilard depuis l'aire de stationnement de l'équipement « Le Chorus »
- Créer des porosités piétonnes à travers l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Sécuriser les déplacements doux sur l'av. Maréchal Juin et l'av. René de Kerviler, notamment lors des traversées de voies véhicules par les piétons et les cyclistes.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Préserver des activités et équipements de part et d'autre de la rue Daniel Gilard

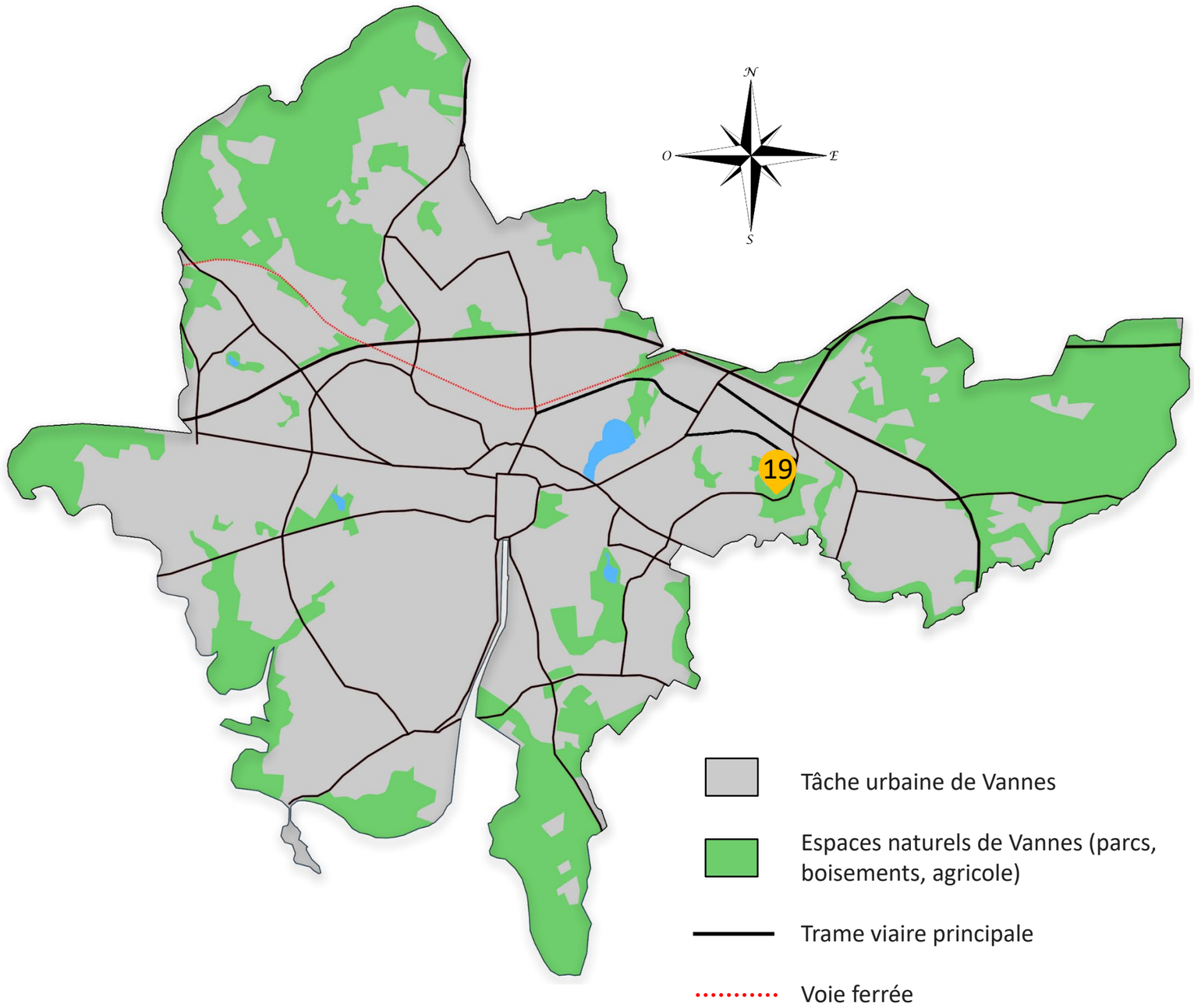
PROGRAMMATION
La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	À définir
Equipements	À définir
Maisons individuelles	-
Log. intermédiaires	-
Log. collectifs	
Total	À définir

Extension future à vocation principale d'habitat

Extension future à vocation principale d'habitat

p.88 19. Beaupré-Lalande



19. Beaupré-Lalande

Périmètre du secteur d'OAP

S.1 Secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir
- Porosités visuelles et végétales à créer
- Parcs plantés / jardins familiaux
- Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)
- Arbres remarquables à préserver
- Coupures végétales à renforcer ou à créer
- Zone humide à préserver
- Gestion aérienne des eaux pluviales (noues, bassin)

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Voies existantes structurantes
- Voies existantes structurantes à requalifier
- Voies existantes secondaires / de desserte
- Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer
- Intersections à restructurer
- Dessertes structurantes de transport en commun
- BUS Arrêts de bus existants
- Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)
- Itinéraires cyclables structurants

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Secteurs d'habitat à dominante d'individuels
- Secteurs d'habitat à dominante de collectifs
- Secteurs à dominantes d'activités
- Secteurs à dominantes d'équipements
- Création d'un équipement destiné à la petite enfance ou à la santé
- R + X Hauteurs maximales admises (en niveaux)

CONTEXTE ET ENJEUX

- 18,9 hectares
- Espace non urbanisé intégré dans l'enveloppe urbaine de Vannes, situé sur les 2 rives de l'avenue du Général Delestraint.
- Créer un « morceau de ville » en entrée Nord de Vannes qui se doit d'être exemplaire sur l'ensemble des thématiques ci-dessous :
  - Mixité des fonctions et des formes urbaines en tenant compte des ambiances urbaines existantes au voisinage.
  - Création d'une trame verte et bleue structurante inscrite dans une topographie forte et en lien avec les zones humides situées au Sud.
  - Réflexion sur la trame viaire et douce et notamment l'intégration d'un transport en commun structurant sur l'avenue du Général Delestraint.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Organiser l'urbanisation et l'aménagement paysager en tenant compte de la topographie en terrasses et des chambres paysagères existantes délimitées par les alignements d'arbres protégés.
- Travailler la gestion alternative des eaux pluviales en fonction de ces chambres paysagères, notamment par des noues parallèles à la pente et faisant partie intégrante de l'aménagement paysager.
- Conforter et compléter les haies existantes.
- Créer un parc en partie Sud de l'avenue du Général Delestraint, tenant compte de la zone humide et des EBC.
- Créer des coupures visuelles et végétales à travers le bâti vers les différentes continuités écologiques.
- Le projet devra conserver au moins 30% des surfaces urbanisées en pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Supprimer le caractère routier et requalifier l'av. du Général Delestraint pour y implanter un itinéraire de bus structurant tout en préservant les cheminements doux existants.
- Retravailler l'intersection entre l'av. du Général Delestraint et la rue Micheline Ostermeyer.
- Créer des porosités piétonnes à travers l'ensemble du périmètre de l'OAP, au maximum déportées des axes de circulation des véhicules et en lien avec la trame verte et en tenant compte de la topographie et des déplacements des PMR.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Travailler une cohérence architecturale des projets de part et d'autre de l'avenue du Général Delestraint et une interaction entre l'espace public et les espaces privés intérieurs des îlots pour atténuer l'impact de la voie.
- Assurer la transition en limite du tissu urbain par l'implantation de logements individuels denses ou semi-collectifs en lien avec l'individuel existant.
- Créer des locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles de logements à l'Ouest du périmètre, le long de l'av. du Général Delestraint (Secteur 3).
- Des équipements dédiés à la petite enfance et/ou à la santé pourront être implantés sur les secteurs 1a, 1c et 2.

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

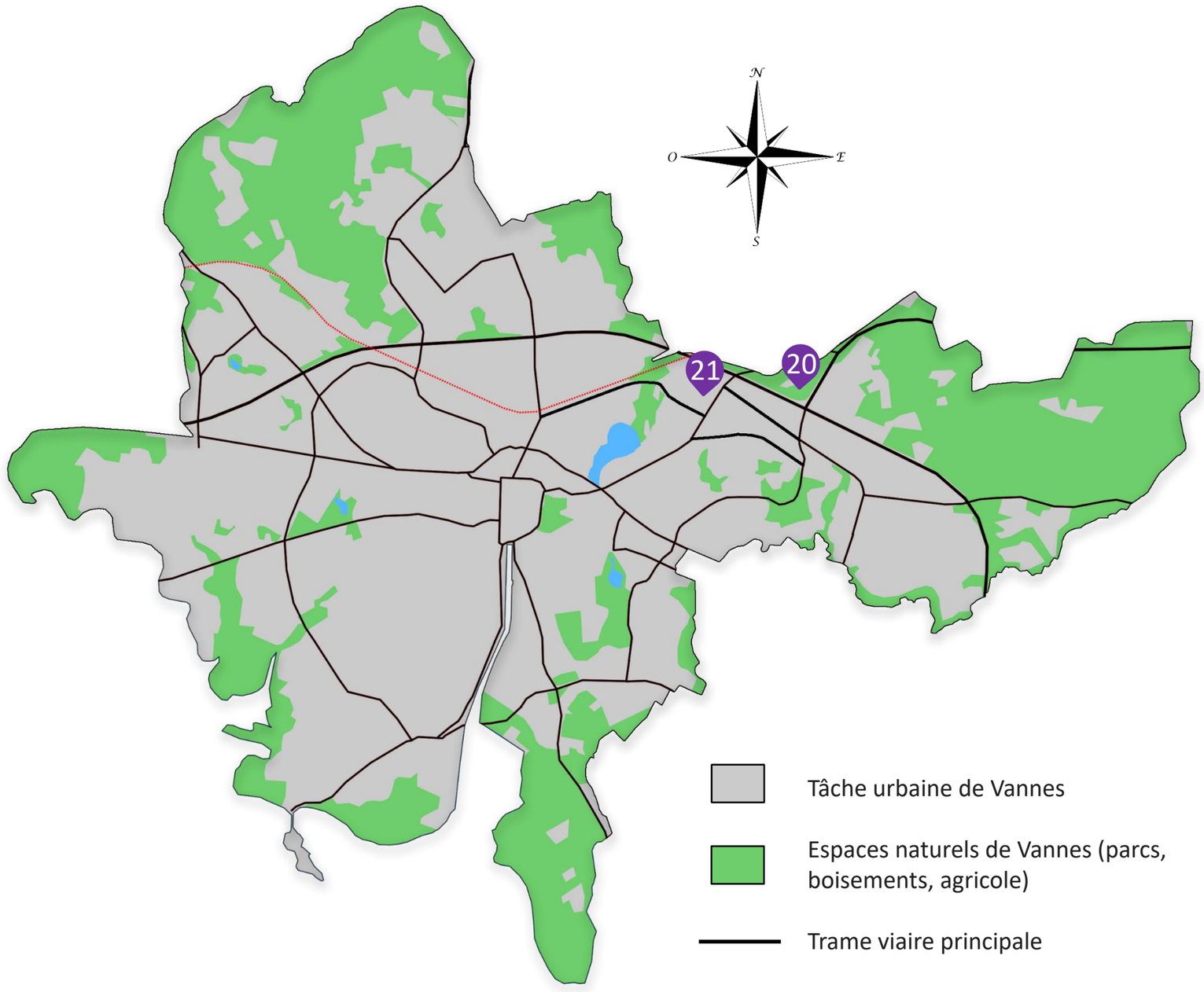
QUANTITE				
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
Superficie opérationnelle	3,2 ha	0,2 ha	0,6 ha	1,9 ha
Activités	-	-	À définir	-
Equipements	À définir	À définir	-	-
Maisons individuelles	≈ 2 000 m² SdP (soit ≈ 20 log.)	-	-	≈ 2 000 m² SdP (soit ≈ 20 log.)
Log. intermédiaires	Au maximum ≈ 17 800 m² SdP (soit ≈ 261 log.)	Au maximum ≈ 2 000 m² SdP (soit ≈ 30 log.)	Au maximum ≈ 4 500 m² SdP (soit ≈ 66 log.)	Au maximum ≈ 6 000 m² SdP (soit ≈ 80 log.)
Log. collectifs				
Total	≈ 19 800 m² SdP a minima	À définir	≈ 4 500 m² SdP a minima	≈ 8 000 m² SdP (soit ≈ 100 log.)
% logements sociaux minimum	Voir partie Dispositions générales communes à toutes les OAP sectorielles			

* SdP = Surface de Plancher

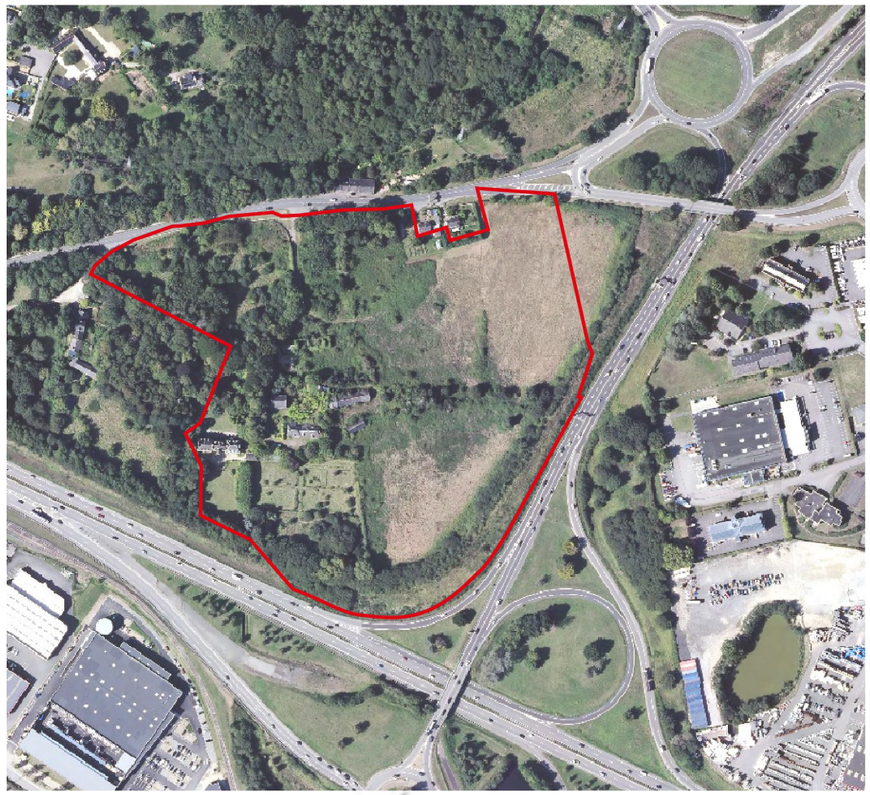
Renouvellement urbain et extension d'urbanisation future à vocation économique

Renouvellement urbain et extension d'urbanisation future à vocation économique

p.93 20. Le Liziec
p.96 21. Troadec III



20. Le Liziec



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir

Parcs plantés

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Arbres remarquables à préserver

Coupures végétales à renforcer ou à créer

Zone humide à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes structurantes à requalifier

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Dessertes structurantes de transport en commun

Accès véhicules à l'opération

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

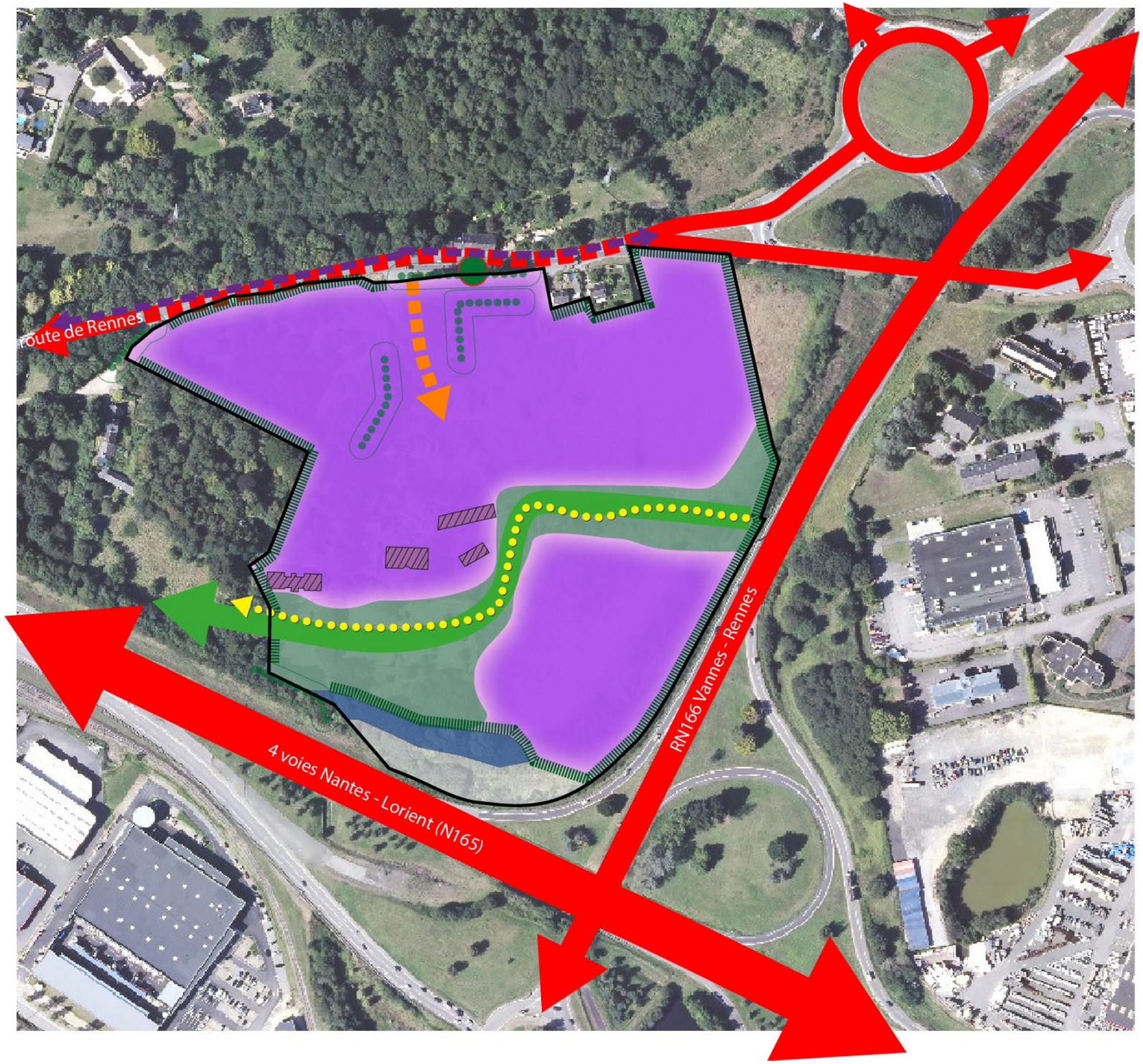
OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteur à dominante d'activités

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter

Eléments bâtis protégés à préserver



CONTEXTE ET ENJEUX

- 6,5 hectares
- Situé à l'Est de Vannes, le site du Liziec est une réserve foncière idéale pour l'implantation d'un parc d'activités en entrée de ville.
- S'attacher à intégrer la zone d'activités dans son environnement paysager, favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et assurer une desserte adaptée aux nouveaux besoins.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

- Maintenir les éléments paysagers identifiés (alignements d'arbres, boisements).
- 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
- Préserver la zone humide avec la mise en place d'une zone tampon paysagère (pas d'altération de son fonctionnement).
- 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.
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins, toitures végétalisées) avec une attention particulière concernant la zone humide.
- Le projet devra conserver au moins 30% des surfaces urbanisables de l'OAP en pleine terre.
- Limiter la pollution visuelle liée à l'affichage publicitaire et les enseignes.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- 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.
- Adaptation des projets en fonction des emprises du futur échangeur du Liziec

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Implanter de l'activité économique sur le site pour former une zone d'activités.
- Limiter l'étalement linéaire le long des voies et le mitage d'espace.
- S'appuyer sur la présence des constructions historiques pour une entrée de ville homogène.
- Respecter un espace de dégagement autour du château et de ses annexes.
- Respecter une orientation bio-climatique en intégrant le dénivelé.

PROGRAMMATION

La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	À définir
Equipements	-
Maisons individuelles	-
Log. intermédiaires	-
Log. collectifs	
Total	À définir

21. Troadec III

Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Coupures végétales à renforcer ou à créer

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Voies existantes secondaires / de desserte

Voies existantes secondaires / de desserte à requalifier / à créer

Accès véhicules à l'opération

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)

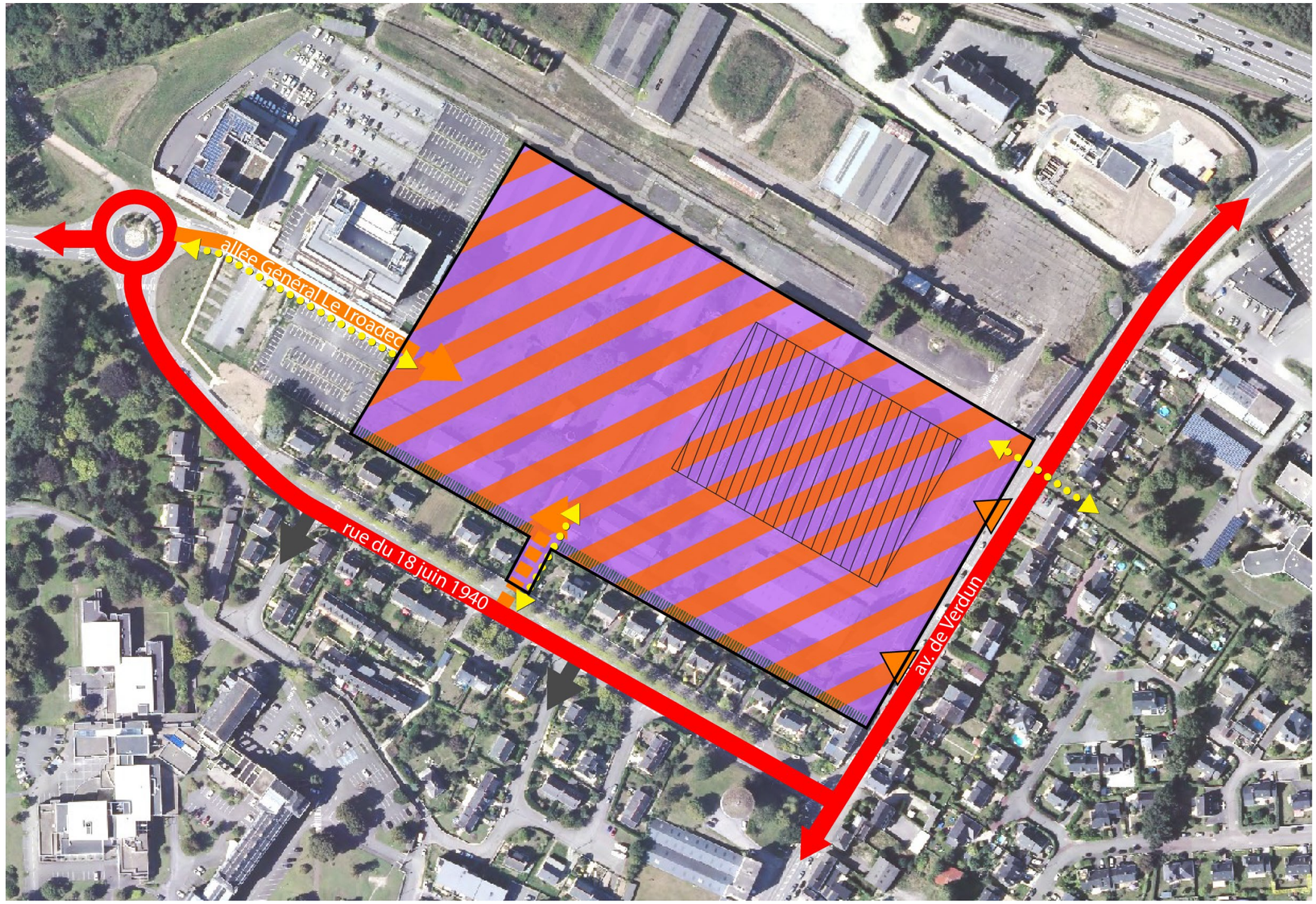
OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

Secteur à dominante d'activités

Habitat lié au ministère des armées

Bâtiments existants à préserver et à réhabiliter



CONTEXTE ET ENJEUX

- 5,0 hectares
- Secteur localisé sur un site de l'armée aujourd'hui désaffecté à l'angle de la rue du 18 juin 1940 et de l'avenue de Verdun.
- Renouveler cette friche urbaine par une opération intégrant des activités variées.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE
La qualité environnementale et la prévention des risques

- Accompagner la trame viaire par des espaces paysagers plantés et de gestion aérienne des eaux pluviales.
- Le projet devra créer au moins 20% du périmètre de l'OAP en surfaces de pleine terre.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE
Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

- Prolonger l'allée du Général Troadec.
- Créer des accès sur la rue du 18 juin 1940 et l'avenue de Verdun.
- Préserver des porosités piétonnes à travers l'îlot et vers les rues adjacentes.
- Garantir un accès aux infrastructures ferroviaires au Nord.

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
La mixité sociale et fonctionnelle

- Créer des logements liés au ministère des armées.
- Poursuivre l'implantation d'activités en partie Ouest du site dans le prolongement des bâtiments administratifs existants allée Général Troadec.

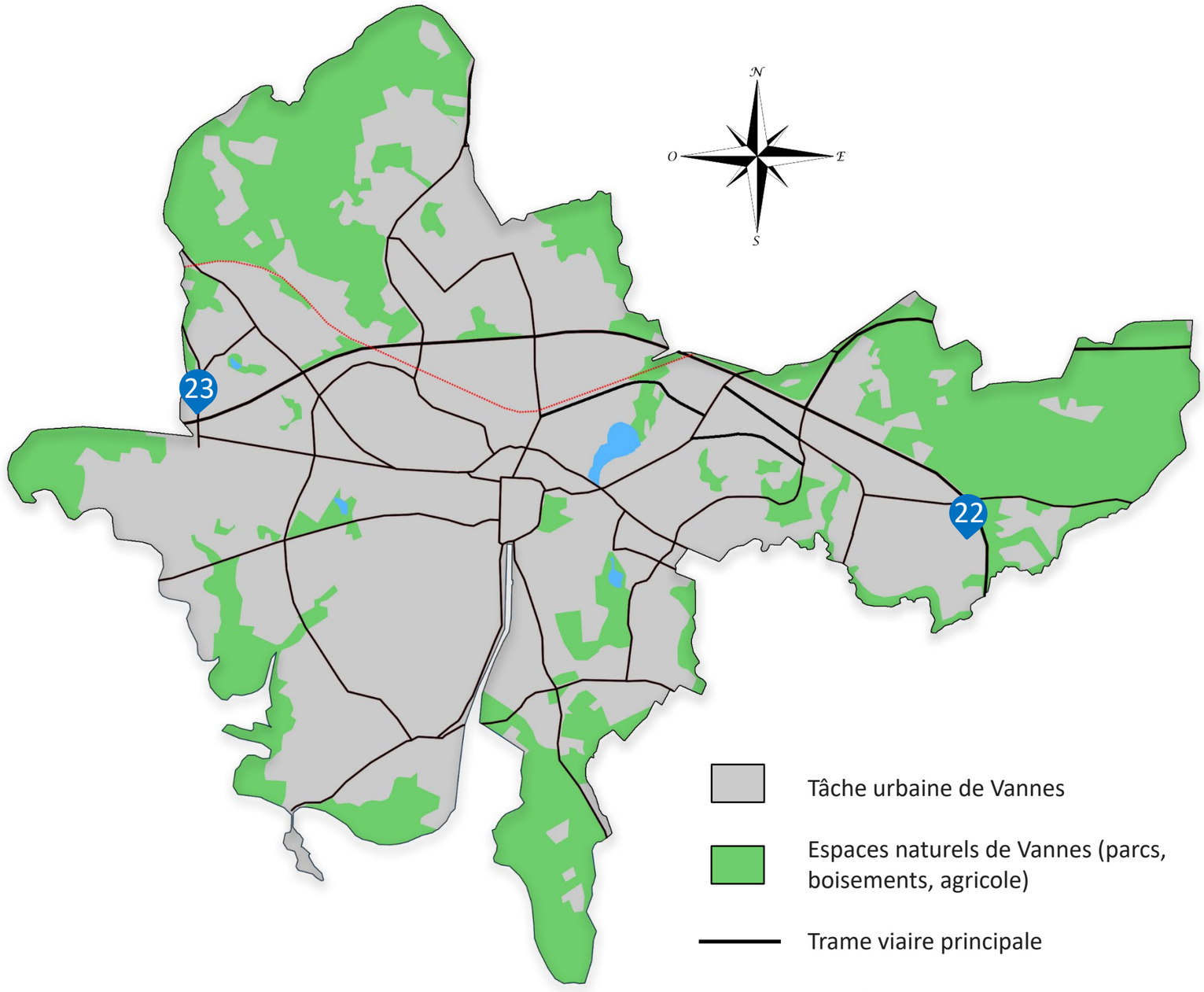
PROGRAMMATION
La mixité sociale et fonctionnelle

QUANTITE	
Activités	À définir
Equipements	-
Maisons individuelles	À définir (liés au ministère des armées)
Log. intermédiaires	
Log. collectifs	
Total	À définir
% logements sociaux minimum	

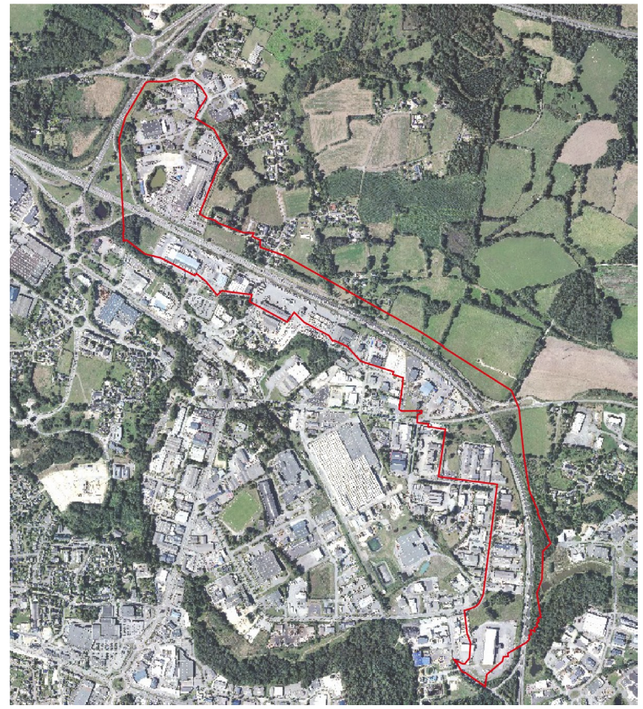
Requalification des entrées de ville

Requalification des entrées de Ville

p.101 23. Entrée de ville Est-Prat
p.104 24. Entrée de ville Ouest



23. Entrée de Ville Est-Prat



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Arbres remarquables à préserver

Coupures végétales à renforcer ou à créer

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

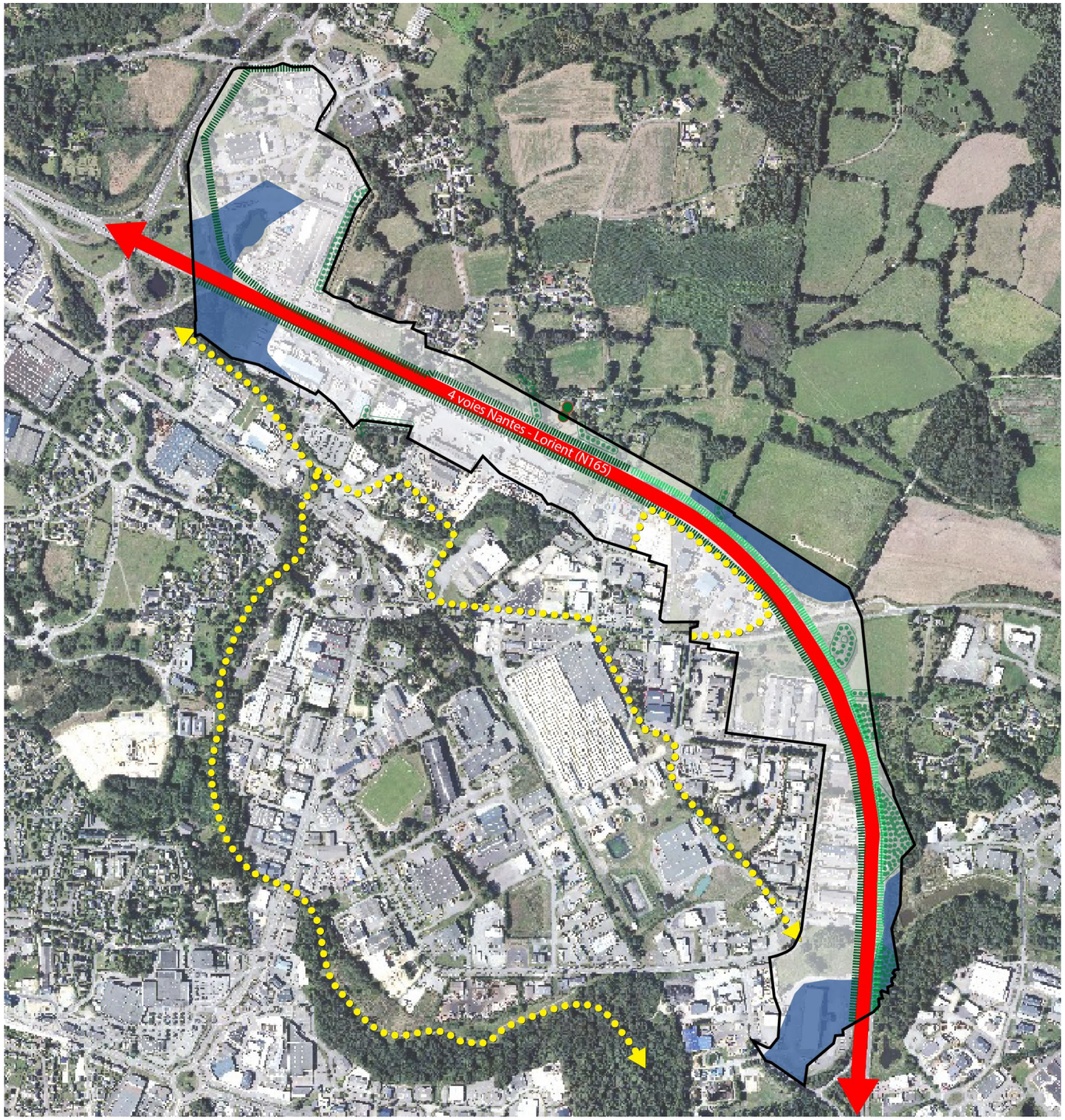
Zone humide ou inondable PPRI à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)



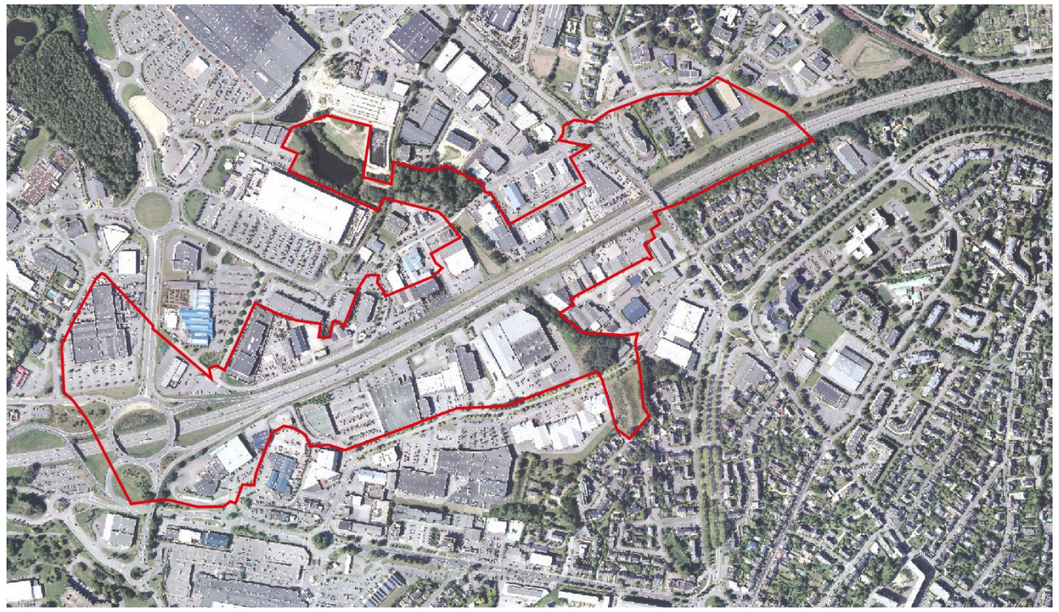
CONTEXTE ET ENJEUX
- Requalifier l'entrée de ville en soignant l'impact visuel depuis la route par le biais de traitements paysagers et de réorganisation dans la zone industrielle.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE *La qualité environnementale et la prévention des risques*
- 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 pluviales. - 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. - Soigner les façades donnant sur la voie rapide, vitrines de Vannes.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE *Les besoins en matière de stationnement* *La desserte par les transports en commun* *La desserte des terrains par les voies et réseaux*
- Voir orientations générales OAP sectorielles

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère* *La mixité sociale et fonctionnelle*
- Encadrement des possibilités d'implantation des bâtiments au sein des marges de recul (cf. règlement

24. Entrée de Ville Ouest



Périmètre du secteur d'OAP

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

La qualité environnementale et la prévention des risques

Continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir

Haies à conserver (Aire de Défense Ecologique)

Arbres remarquables à préserver

Coupures végétales à renforcer ou à créer

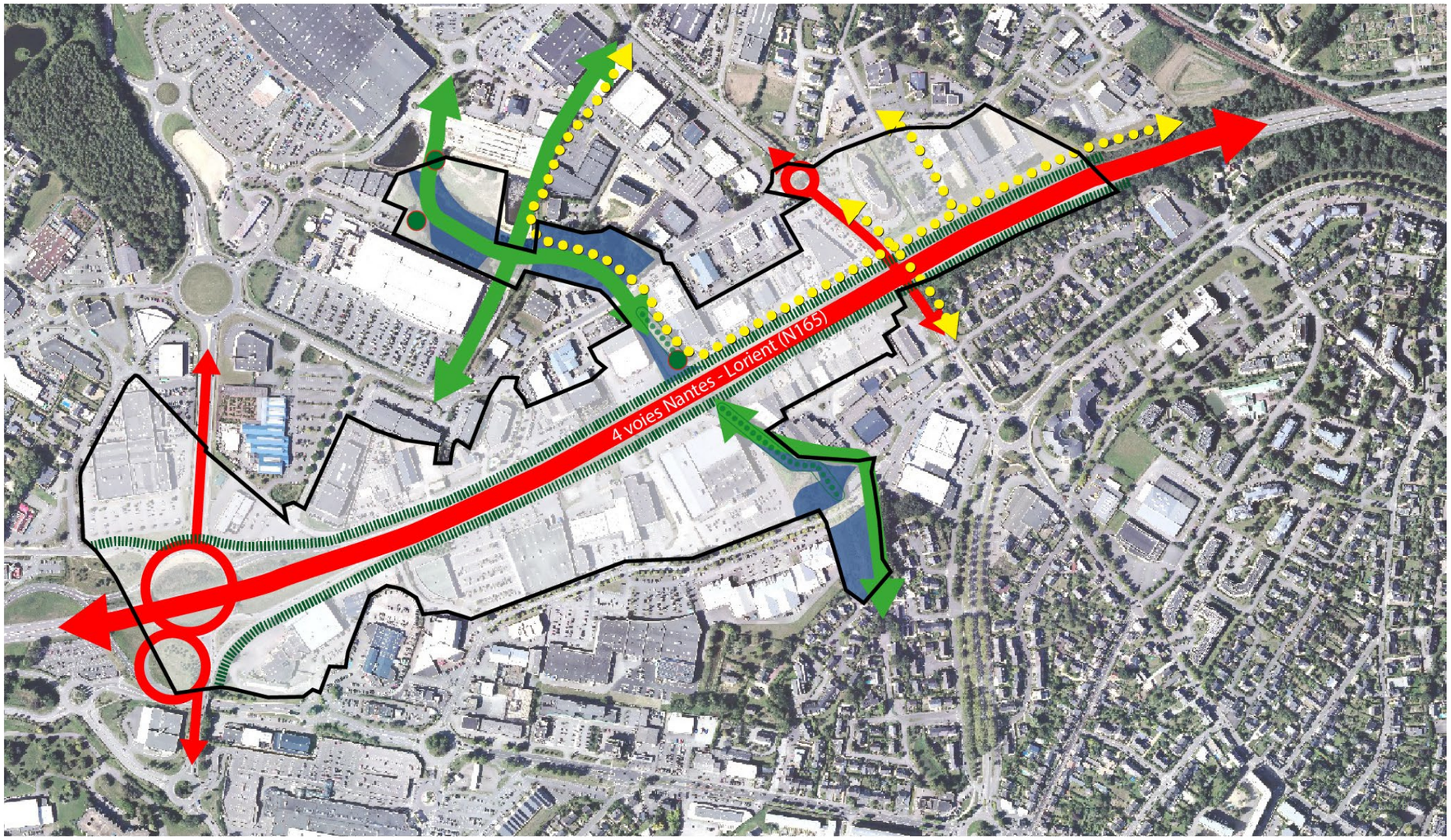
Zone humide ou inondable PPRI à préserver

DEPLACEMENT ET MOBILITE

Les besoins en matière de stationnement
La desserte par les transports en commun
La desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies existantes structurantes

Principe de cheminements doux principaux (piétons / cycles)



CONTEXTE ET 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

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITE *La qualité environnementale et la prévention des risques*
- Préserver le corridor écologique et le cheminement doux associé - 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 pluviales. - 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. - Soigner les façades donnant sur la voie rapide, vitrines de Vannes. - Limiter la pollution visuelle liée à l'affichage publicitaire et les enseignes.

DEPLACEMENTS ET MOBILITE *Les besoins en matière de stationnement* *La desserte par les transports en commun* *La desserte des terrains par les voies et réseaux*
- Voir orientations générales OAP sectorielles

OCCUPATION DU SOL ET ARCHITECTURE *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère* *La mixité sociale et fonctionnelle*
- Encadrement des possibilités d'implantation des bâtiments au sein des marges de recul (cf. règlement

III. OAP Trame Verte et Bleue & Nature en Ville

Introduction

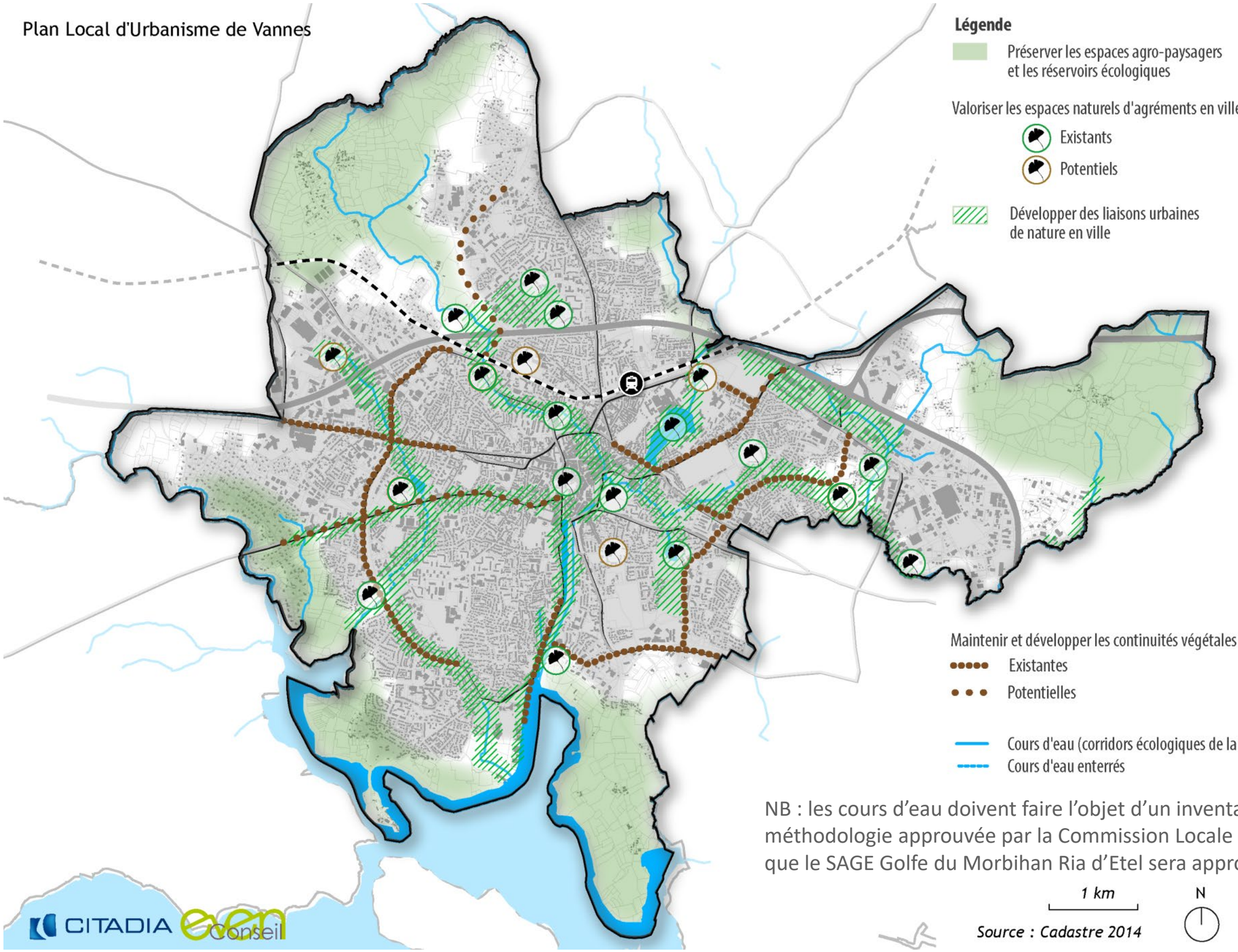
Axe majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « Vannes, Ville Verte et Bleue » décline dans le Plan Local d'Urbanisme les orientations clés visant à renforcer la prise en compte, à valoriser et à renforcer la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine.

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 les éléments paysagers identifiés dans le zonage et les OAP (haies bocagères, bosquets, arbres, alignements d'arbres, EBC, aires de défense écologique) ainsi que sur le réseau hydrographique ~~ainsi que~~ ou encore 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, etc., 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, etc.

Plan Local d'Urbanisme de Vannes



NB : les cours d'eau doivent faire l'objet d'un inventaire selon une méthodologie approuvée par la Commission Locale de l'Eau, une fois que le SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel sera approuvé

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.

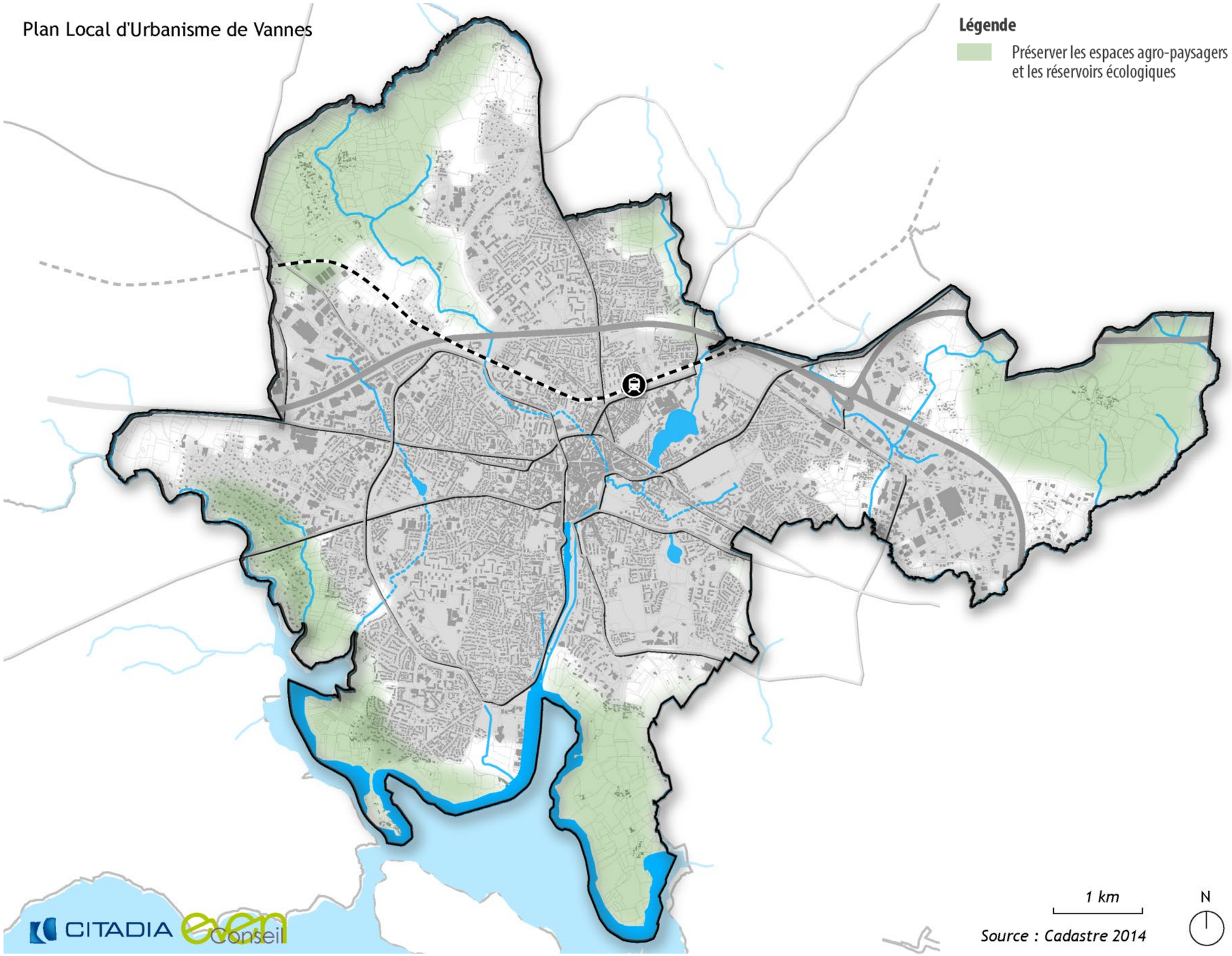
Les traitements phytosanitaires et l'usage d'engrais au niveau des haies sont également à éviter.

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



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 interdis 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'abreuvoirs afin d'éviter que les animaux d'élevage ne viennent s'hydrater dans les cours d'eau, etc.).

Orientation 1 : Préserver les espaces agro-paysagers

5. Les mares

Les mares permettent à de nombreux groupes faunistiques de réaliser une partie de leur cycle de vie (amphibiens par exemple).

Un entretien extensif peut être adopté, surtout à des fins conservatoires. L'accès des animaux d'élevage 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 essayera 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 celles 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 surpaturage 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 Kerpayen 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

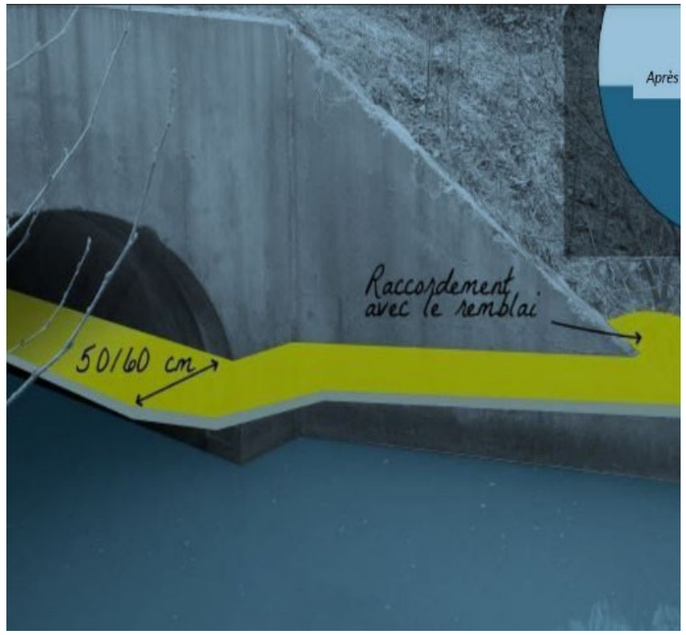


Schéma de principe d'aménagement de banquette – Biotope 2015

Localisation des points de conflits

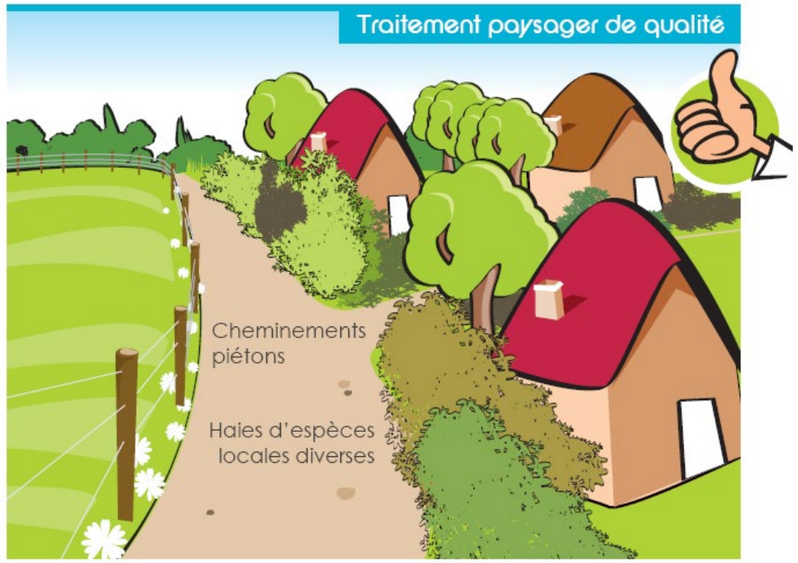
Orientation 1 : Préserver les espaces agro-paysagers

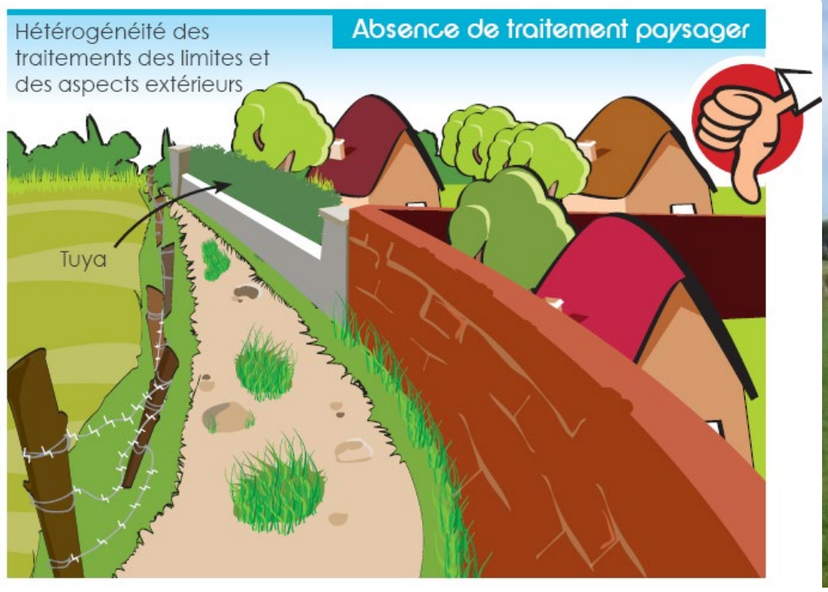
6. Assurer un front urbain de qualité, transition paysagère et écologique avec le tissu urbain

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 localisées à proximité. Des aménagements spécifiques de loisirs ou de gestion des eaux pluviales pourront participer également à cette transition paysagère et écologique douce.

En limite du tissu urbain dense, les fronts urbains seront gérés soit dans l'espace public ou soit dans l'espace privé. Ces aménagements végétaux seront assurés par une végétalisation arbustive et arborées ~~s~~ fortes~~s~~, pouvant être accompagnée de mails urbains 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, etc.

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

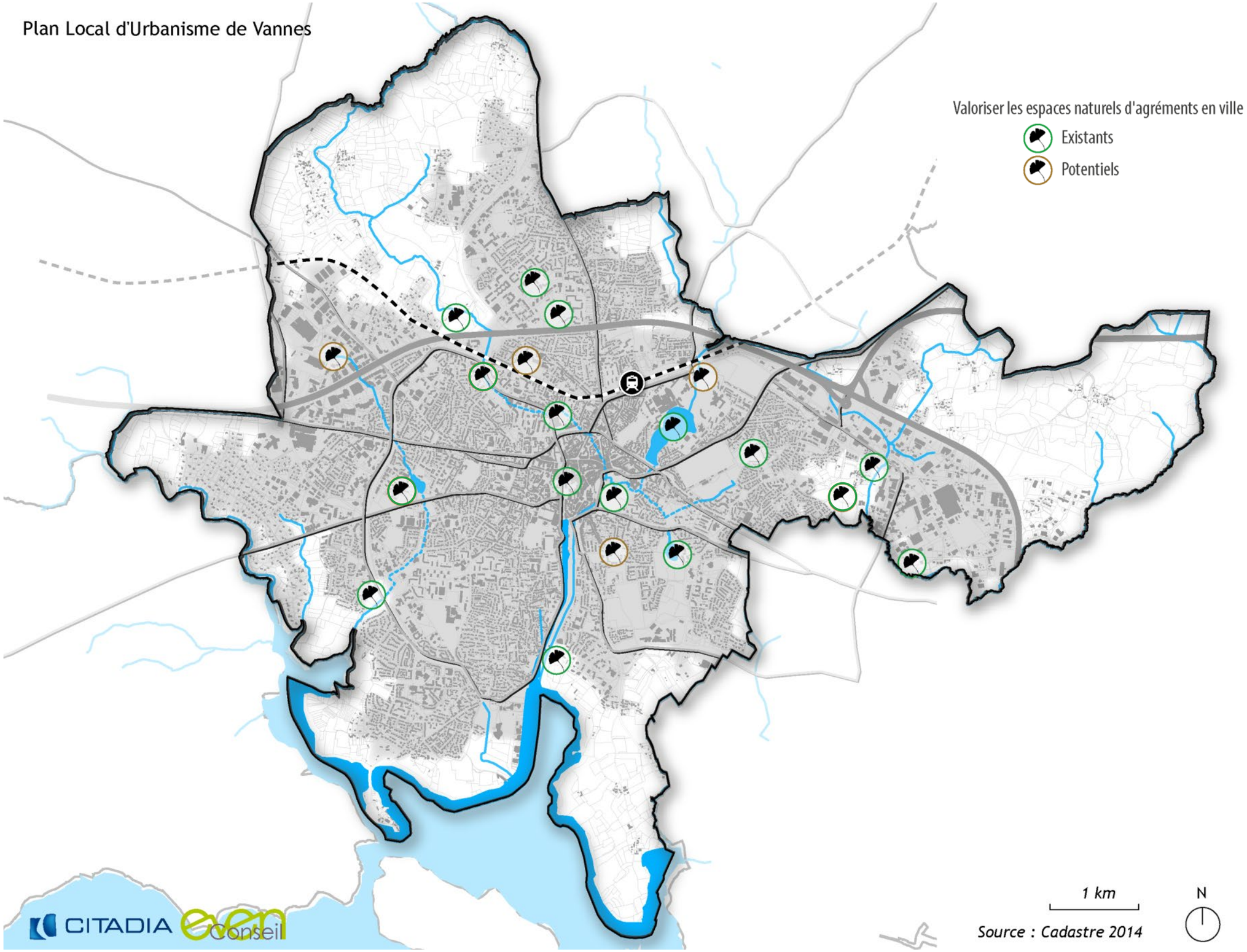
La gestion différenciée, méthode adaptant l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leur usage, est généralisée sur ces espaces selon les modalités suivantes :

- 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 de meilleures conditions de vie de la faune.
- Le choix des végétaux locaux ou ornementaux mais non invasifs 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, etc., pourront y être organisés.

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 devra permettre :

- Le renforcement de la biodiversité.
- Le développement des liaisons douces 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 à la fois 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'aménagements légers et poreux et privilégieront l'usage de matériaux naturels : pierre, bois, etc.

Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible (selon leur usage et leur fréquentation), une porosité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Les jointures des matériaux imperméables (béton, empierrement, etc.) pourront ainsi être enherbées.

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

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 situées 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. Elles permettent également d'améliorer le paysage urbain et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

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 alternative des eaux pluviales, la préservation d'éléments paysagers identifiés (arbres, alignements d'arbres, EBC, aires de défenses écologiques), etc.

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.

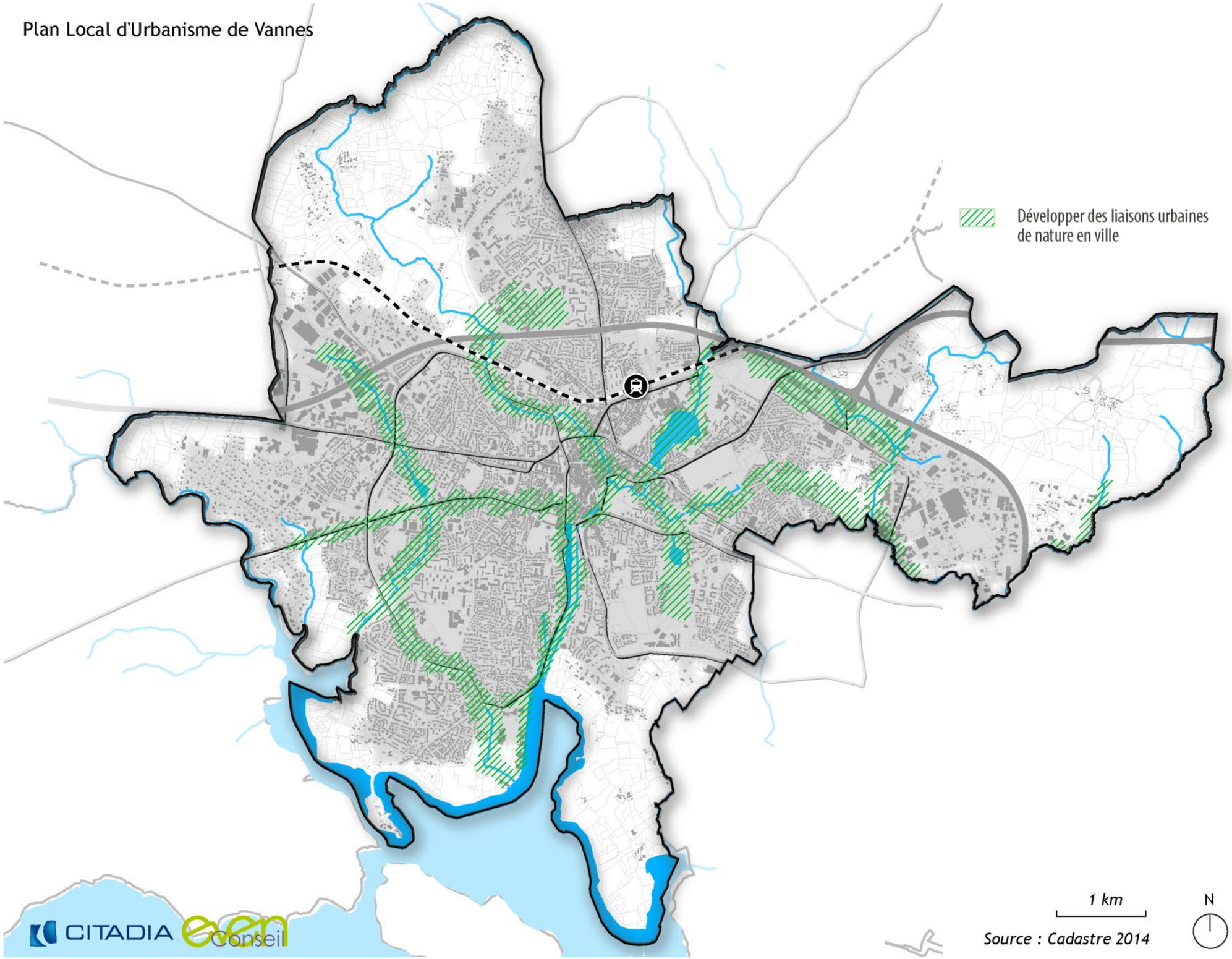
Dans les espaces en limite de réservoirs de biodiversité, le choix des espèces végétales privilégiera les essences locales en accord avec les espaces naturels et agricoles à proximité, de façon à faciliter les zones tampons.

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, etc., sont autant d'espaces potentiellement minéraux qu'il est nécessaire de questionner et renaturer 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 végétalisés 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'arbres est encouragée notamment dans les espaces urbains les plus diffus.

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

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.

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.

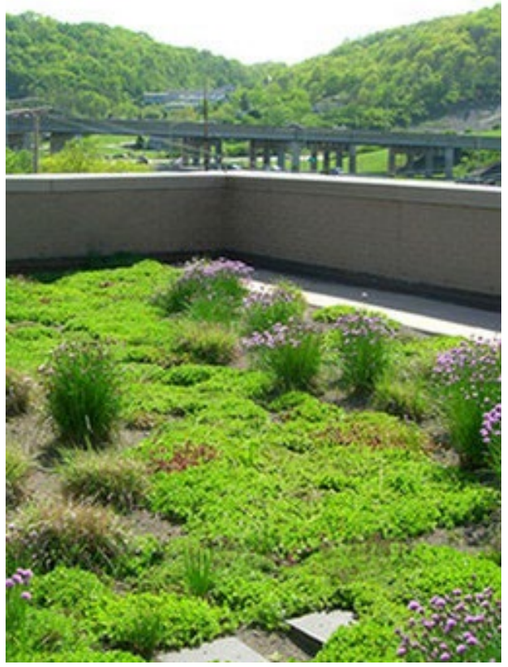
Ces toitures participent également à :

- Augmenter le rendement des panneaux solaires.
- Limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Limiter le ruissellement des 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 d'activités 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 rendues 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, et couvertes par des pergolas végétales.

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, alignements d'arbres, haies, talus, aires de défense écologique, 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 en nombre 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 prévoient 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.

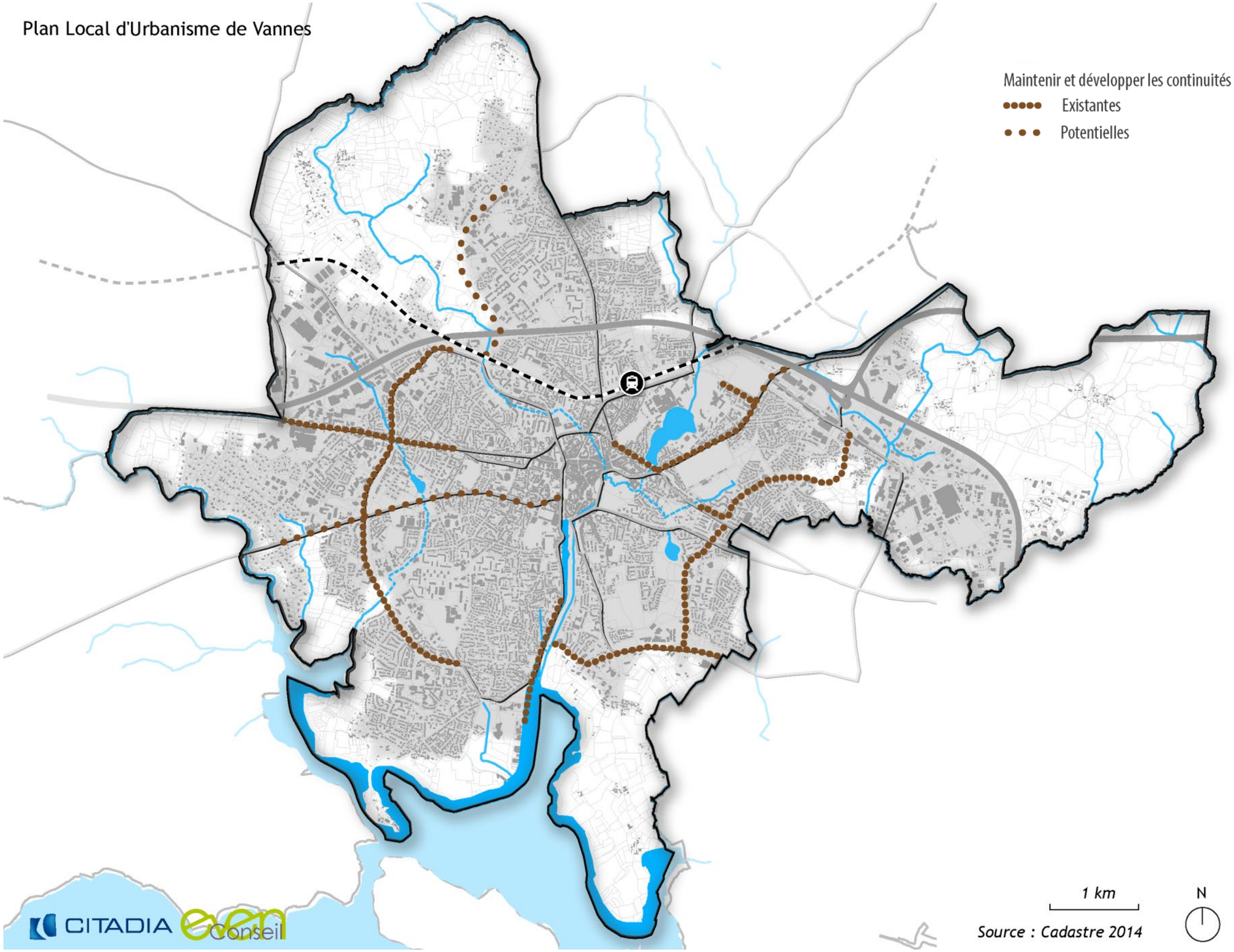
2. Adapter les voies aux usages et à leur fréquentation

Afin de renforcer les espaces de nature en ville et la gestion alternative des eaux pluviales, la largeur des voie 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 portes 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 aménagées en site propre, séparées du réseau viaire et des chaussées circulées.

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 structurant des voies pour des déplacements quotidiens et fonctionnels.

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

IV. OAP Patrimoine

IV.1 Introduction

Les objectifs des OAP à caractère patrimonial, peuvent se résumer à :

- ***Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti,*** *les différentes composantes et caractéristiques du bâti selon les typologies et les époques (volume, composition des façades, modénatures, etc.).*
- ***Transformer et adapter****, si nécessaire, ce bâti afin d'y apporter des éléments utiles à son exploitation (extension, rénovation thermique, etc.).*
- ***Préserver les abords de ce patrimoine bâti*** *au travers de la conservation des éléments liés à ces architectures (clôtures, jardins, etc.).*

Mais aussi :

- ***protéger le patrimoine efficacement et en fonction de la valeur de chaque objet****, par la mise à jour de l'inventaire et la distinction de différentes composantes du patrimoine, relevant d'une règlementation adaptée à chaque catégorie identifiée :*
    - *bâti à préserver absolument (bâtiments remarquables), appellation à définir*
    - *bâti à préserver de préférence (bâtiments d'intérêt), appellation à définir*
    - *séquences urbaines (comprenant notamment du bâti d'intérêt mais qu'il convient de conserver pour préserver la continuité d'ambiances urbaines)*
    - *murs, séquences urbaines, petit patrimoine, etc.*

Mode d'emploi

A quoi servent les OAP?

- Les OAP patrimoniales ont pour objectif de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti de la ville. Les différentes composantes et caractéristiques du bâti sont détaillées dans les OAP selon les typologies et les époques (volume, composition des façades, modénatures…)

- Les OAP patrimoniales précisent les prescriptions relatives à la transformation et aux adaptations, si nécessaire, du bâti afin d'y apporter des éléments utiles à son exploitation (extension, rénovation thermique…)

- Les OAP patrimoniales ont également pour objectif de préserver les abords de ce patrimoine bâti au travers de la conservation des éléments liés à ces architectures (clôtures, jardins…)

1. Comment savoir si mon bien fait l'objet d'une OAP patrimoniale ?

En consultant le règlement graphique du plan local d'urbanisme (figure1 – extrait), je repère si certains éléments de ma propriété sont identifiés en tant que patrimoine («patrimoine bâti à préserver», «clôture à maintenir»...), ou bien si celle-ci se situe dans un des Grands secteurs OAP de la ville ou une Forme urbaine homogène d'intérêt.

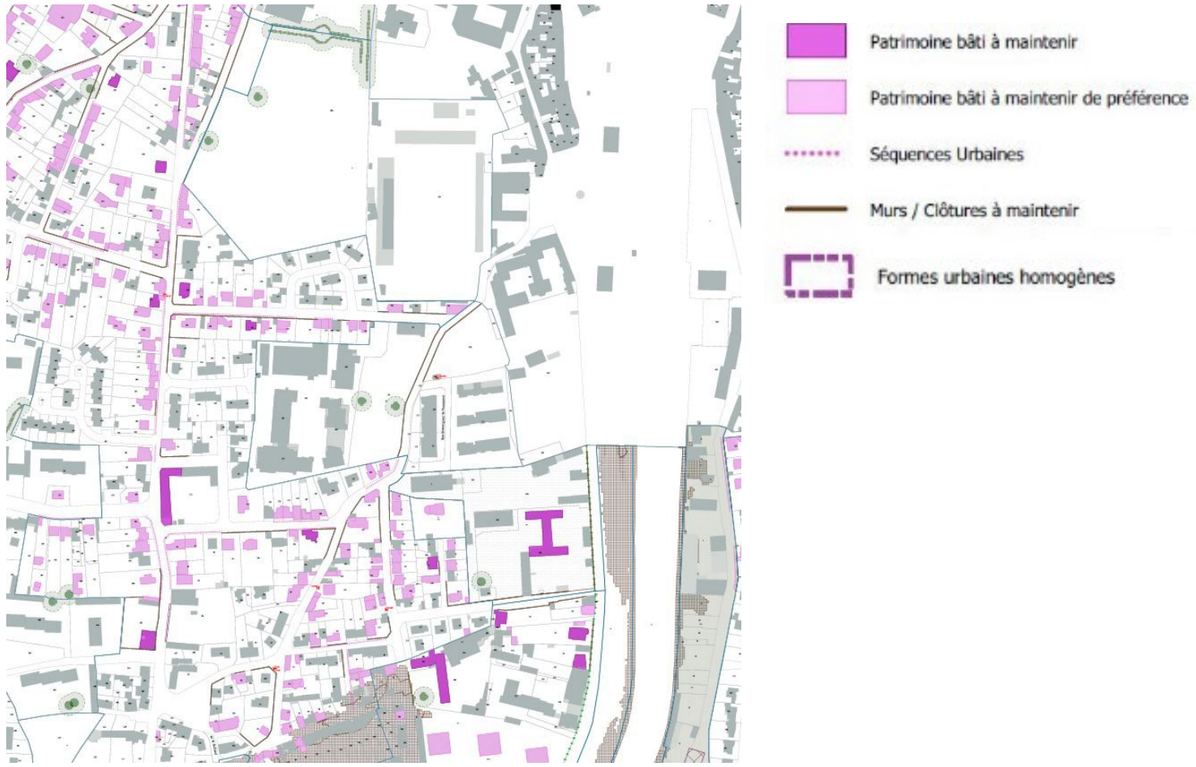
(Annexe, plans libres)

2. Où trouver les orientations qui s'appliquent à mon projet ?

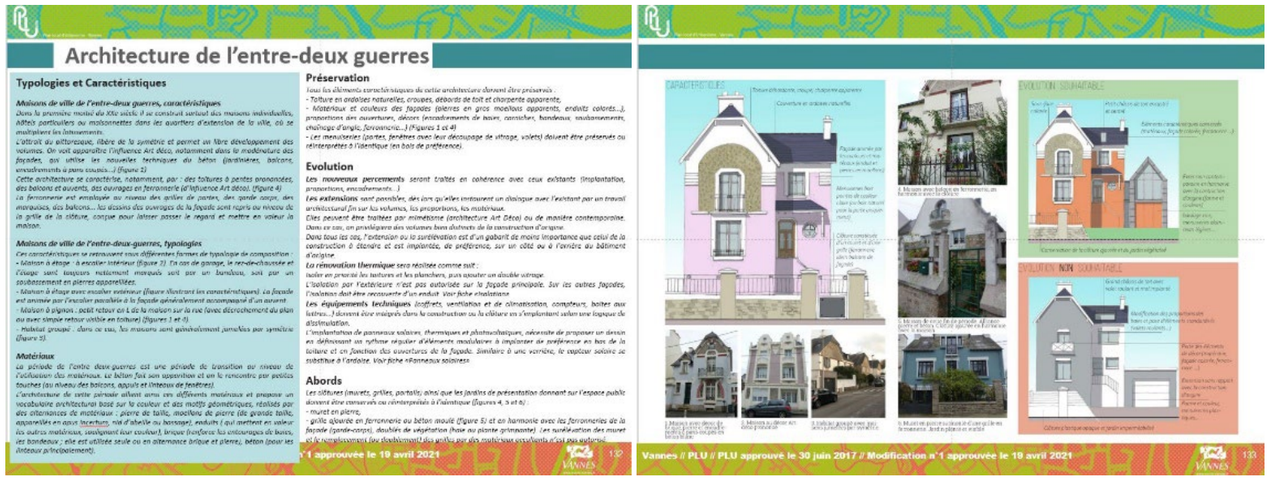
Il existe différentes OAP thématiques, concernant les différents types d'architecture (patrimoine bâti), applicables à l'ensemble du territoire communal :

- pour les travaux de rénovation et/ou de transformation, je consulte les fiches des OAP thématiques par périodes de constructions (figure 2).

- pour des travaux d'isolation, la pose de panneaux solaire, ou les travaux sur ma clôture ou mon jardin, je consulte également la fiche OAP thématique sur ces sujets.



Extrait du règlement graphique du PLU (planche n°13)



OAP patrimoine thématique : Architecture de l'entre-deux-guerres

Approche thématique de l'OAP, principes communs

Le patrimoine bâti

Les principes généraux de protection du patrimoine bâti de la ville sont déclinés suivant des prescriptions touchant principalement à :

- la rénovation du patrimoine bâti, entretien.

- la transformation du patrimoine bâti (percements, isolation, ajouts d'éléments techniques…).

- les extensions.

Plus généralement, les recommandations visent à préserver les caractéristiques du patrimoine bâti, tout en orientant les transformations nécessaires à son utilisation contemporaine, dans le respect de son intégrité

Le patrimoine urbain - clôtures et murs anciens (anciens jardins)

Pour mémoire, les clôtures jouent un rôle essentiel dans la perception que l'on a de l'espace public. Des interventions en réhabilitation/réfection réalisées en ne tenant pas compte du mode de mise en œuvre d'origine et également du contexte environnant (type de clôtures majoritairement présentes), jouent un rôle important dans la modification du paysage urbain de la ville.

Dans les premiers faubourgs, la problématique est essentiellement liée à la démolition des hauts murs en pierre, pour faire place à une nouvelle clôture (après construction d'une nouvelle maison) ou à un garage.

Dans les quartiers plus périphériques, les clôtures sont à l'origine conçues pour laisser passer le regard et mettre en valeur les maisons et leurs jardins, mais on peut voir parfois une superposition de clôtures sur la même limite parcellaire : pose de pare-vue, bardage bois ou PVC sur la claire-voie.

Ces modifications, ainsi que la suppression des haies qui les accompagnaient, jouent un rôle majeur dans la dégradation du paysage urbain.

Éléments constitutifs du patrimoine de la Ville de Vannes

Eléments constitutifs du patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de Vannes est pluriel et varié. Il touche toutes les époques de construction et permet de lire l'histoire de la ville à travers son développement, mais aussi l'histoire plus générale de l'architecture, l'évolution des typologies et des techniques constructives au cours du temps.

Il se définit à travers :

- ***Le bâti traditionnel ancien***

Les manoirs, à l'origine situés dans la campagne en périphérie de la ville, sont aujourd'hui, pour la plupart, intégrés au tissu urbain. Il en existe de différentes époques (du XVIe au XVIIIe siècle), mais leur composition est récurrente : un logis à étage, accompagné de dépendances (pavillons, écuries,..) implantées autour d'une cour fermée, close de hauts murs en moellons.

Dans les faubourgs principalement du XIXe, subsistent quelques logis plus anciens, construits à l'alignement des rues sur un ou deux étages, avec une cour ou un jardin se développant à l'arrière.

- ***Le bâti des faubourgs XIXe***

Les faubourgs XIXe se composent principalement de constructions de cette époque, on y trouve cependant également du bâti plus ancien (voir paragraphe précédent) ou plus récent (certains aménagements ayant été urbanisés en différé ou sur un temps long).

L'habitat XIXe se compose de 3 grandes catégories de constructions :

- *Les maisons basses destinées à une population ouvrière venue peupler la ville au moment du début de l'industrialisation.*
- *Les maisons de ville, qui constituent l'architecture dominante de ces quartiers et qui se caractérisent par une modénature plus soulignée (corniche, encadrements, etc.).*
- *Les maisons bourgeoises, qui affichent un certain statut social et se caractérisent par une façade présentant une composition symétrique avec alignement des ouvertures, des toits à quatre pans en ardoises, mais aussi une modénature plus travaillée au niveau des corniches, encadrements, chaines d'angle, lucarnes et décors de toitures.*

Elles sont implantées au milieu d'une parcelle close de murs bahuts surmontés de grilles ouvragées en ferronnerie.

Éléments constitutifs du patrimoine de la Ville de Vannes

• *L'architecture du XXe siècle*

Au début du XXe siècle et au moment de l'entre-deux-guerres en particulier, les constructions se sont tout d'abord implantées dans la continuité de l'urbanisation existante, le long des faubourgs et dans les lotissements à la fin du XIXe, dans lesquels on rencontre ainsi une architecture diversifiée.

Puis de nouveaux lotissements se développent, dans lesquels se construisent, sur une période assez courte, des maisons à la typologie plus uniforme.

- *Les maisons de ville de l'entre-deux guerres trouvent leur influence dans le pittoresque, qui libère de la symétrie et permet un libre développement des volumes. Jusque dans les années 30, beaucoup de maisons restent fidèles aux modèles précédents. On voit ensuite apparaître l'influence art déco qui se fait nettement sentir dans la modénature des façades, par l'utilisation de nouvelles techniques du béton (jardinières, balcons, encadrements à pans coupés...). Les maisons des années 1930 se caractérisent souvent par des façades principales colorée (partie en enduit) et des éléments de modénatures en finition lisse de couleur blanche.*
- *Des maisons de l'après-guerre sont également construites de manière groupée, sous forme de lotissements, mais elles sont aussi parfois plus isolées. Après la seconde guerre mondiale les façades s'appauvrissent : disparition des reliefs, dessins des fenêtres simplifiés et proportions qui passent de la verticale à l'horizontale. Les façades sont principalement réalisées en béton lisse et peint en blanc ; les éléments de modénatures sont souvent colorés (exemple : encadrement saillant des fenêtres).*

IV.2 Thématiques

Architecture ancienne

Typologies et Caractéristiques

Manoirs

Il en existe de différentes époques, mais ils sont toujours composés d'un logis, construit en moellon de granite enduit à l'origine, caractérisé par un étage sur le rez-de-chaussée, accompagné de dépendances (pavillons, écurie,..) implantées autour d'une cour fermée. L'ensemble de la propriété est clos de hauts murs en moellons. L'entrée se fait par un portail, le plus souvent encadré de piles, et accompagné par une porte piétonne.

Maisons et logis de faubourg XVIe XVIIIe

Il s'agit de logis construits le long des faubourgs anciens.
Ces habitats sont construits à l'alignement des rues et s'élèvent sur un ou deux étages. Une cour ou un jardin se développe à l'arrière.

Habitats des faubourgs et quartiers XIXe

Maisons basses de faubourgs : il s'agit de maisons élémentaires basses, implantées en léger retrait de la rue, à l'arrière d'un jardin et d'une clôture basse ajourée. Établies de plain-pied, elles présentent une symétrique avec porte centrale encadrée de deux fenêtres.
Maisons de ville : les maisons ville constituent l'architecture dominante des quartiers XIXe. Elles sont, le plus souvent, implantées à l'alignement des rues. Lorsqu'elles sont en retrait, elles sont précédées d'un jardin et d'une clôture basse ajourée. Elles sont constituées d'un rez-de-chaussée surélevé sur cave semi-enterrée, avec un escalier de 3 à 6 marches perpendiculaire à la maison et d'un étage. Les façades possèdent de deux à cinq travées selon l'importance de la maison. Elles sont simples et la répartition des ouvertures est très systématique : les baies de l'étage étant axées sur celles du rez-de-chaussée.
Les maisons bourgeoises : ces habitations affichent un certain statut social et se caractérisent par : un étage sur le rez-de-chaussée, une façade présentant une composition symétrique avec alignement des ouvertures, des toits à quatre pans en ardoises. Elles sont implantées au milieu d'une parcelle close de murs bahuts surmontés de grilles ouvragées en ferronnerie.

Matériaux

Le bâti traditionnel de Vannes est bâti avec des matériaux naturels et extraits localement : le granit, l'ardoise, le bois.

Préservation

Tous les éléments caractéristiques de cette architecture doivent être préservés :

- *Toiture en ardoises naturelles et charpente.*
- *Matériaux et couleurs des façades (moellons de granit recouverts d'un enduit à la chaux et modénature en pierre de taille de granit), proportions des ouvertures, modénatures (encadrements de baies, corniches, bandeaux, soubassements, chaînage d'angle, ferronnerie, etc.). (Figure 5)*
- *Les menuiseries (portes, fenêtres avec leur découpage de vitrage, volets) doivent être préservées ou réinterprétées à l'identique (en bois de préférence).*

Evolution

Les nouveaux percements *seront traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements, etc.).*
Les extensions *sont possibles, dès lors qu'elles instaurent un dialogue avec l'existant par un travail architectural fin sur les volumes, les proportions, les matériaux.*
Elles peuvent être traitées par mimétisme (architecture traditionnelle) ou de manière contemporaine.
Dans tous les cas, l'extension ou la surélévation est d'un gabarit de moins importance que celui de la construction à étendre et est implantée, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.

La rénovation thermique *sera réalisée comme suit :*

- *Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.*
- *L'isolation par l'extérieure n'est pas autorisée. Voir fiche «Isolation»*

Les équipements techniques *(coffrets, ventilation et climatisation, compteurs, boites aux lettres…) doivent être intégrés dans la construction ou la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation.*
L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade.

Abords

Les clôtures (murets, grilles, portails) ainsi que les jardins de présentation donnant sur l'espace public doivent être conservés ou réinterprétés à l'identique (Figure 6) :

- *mur ou muret en pierre.*
- *grille et portail en ferronnerie ajourés, doublés de végétation (haie ou plante grimpante).*

Les surélévations des murets et le remplacement (ou doublement) des grilles par des matériaux occultants n'est pas autorisé.

CARACTERISTIQUES

1 .Manoir XVIIIe

2. Maison des 1ers faubourgs à pan de bois

3. Maison de ville XIXe

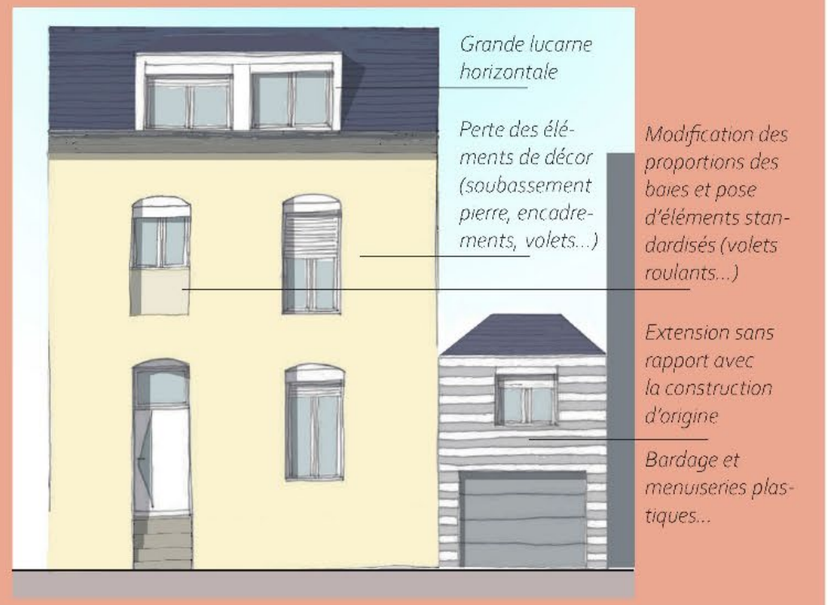
4. Maison de ville XIXe à 3 travées symétriques

5. Fenêtres à 6 carreaux, volets battants et encadrements en granite

6. Muret en pierre surmonté d'une grille en ferronnerie. Jardin planté et visible

EVOLUTION SOUHAITABLE

EVOLUTION NON SOUHAITABLE



Architecture de l'entre-deux guerres

Typologies et Caractéristiques

Maisons de ville de l'entre-deux guerres, caractéristiques

Dans la première moitié du XXe siècle il se construit surtout des maisons individuelles, hôtels particuliers ou maisonnettes dans les quartiers d'extension de la ville, où se multiplient les lotissements.

L'attrait du pittoresque, libère de la symétrie et permet un libre développement des volumes. On voit apparaître l'influence Art déco, notamment dans la modénature des façades, qui utilise les nouvelles techniques du béton (jardinières, balcons, encadrements à pans coupés...)

Cette architecture se caractérise notamment par : des toitures à pentes prononcées, des balcons et auvents, des ouvrages en ferronnerie (d'influence Art déco).

La ferronnerie est employée au niveau des grilles de portes, des garde-corps, des marquises, des balcons... les dessins des ouvrages de la façade sont repris au niveau de la grille de la clôture, conçue pour laisser passer le regard et mettre en valeur la maison.

Maisons de ville de l'entre-deux-guerres, typologies

Ces caractéristiques se retrouvent sous différentes formes de typologie de composition :

- *Maison à étage : à escalier intérieur. En cas de garage, le rez-de-chaussée et l'étage sont toujours nettement marqués soit par un bandeau, soit par un soubassement en pierres appareillées.*
- *Maison à étage avec escalier extérieur. La façade est animée par l'escalier parallèle à la façade généralement accompagné d'un auvent.*
- *Maison à pignon : petit retour en L de la maison sur la rue (avec décrochement du plan ou avec simple retour visible en toiture).*
- *Habitat groupé : dans ce cas, les maisons sont généralement jumelées par symétrie.*

Matériaux

La période de l'entre-deux-guerres est une période de transition au niveau de l'utilisation des matériaux. Le béton fait son apparition et on le rencontre par petites touches (au niveau des balcons, appuis et linteaux de fenêtres).

L'architecture de cette période allient ainsi ces différents matériaux et propose un vocabulaire architectural basé sur la couleur et des motifs géométriques, réalisés par des alternances de matériaux : pierre de taille, moellons de pierre (de grande taille, appareillés en opus incertum, nid d'abeille ou bossage), enduits (qui mettent en valeur les autres matériaux, soulignant leur couleur), brique (renforce les entourages de baies, les bandeaux ; elle est utilisée seule ou en alternance brique et pierre), béton (pour les linteaux principalement).

Préservation

Tous les éléments caractéristiques de cette architecture doivent être préservés :

- *Toiture en ardoises naturelles, croupes, débords de toit et charpente apparente.*
- *Matériaux et couleurs des façades (pierres en gros moellons apparents, enduits colorés...), proportions des ouvertures, décors (encadrements de baies, corniches, bandeaux, soubassements, chaînage d'angle, ferronnerie, etc.) (Figures 1 et 4)*
- *Les menuiseries (portes, fenêtres avec leur découpage de vitrage, volets) doivent être préservés ou réinterprétés à l'identique (en bois de préférence).*

Evolution

Les nouveaux percements *seront traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements, etc.).*

Les extensions *sont possibles, dès lors qu'elles instaurent un dialogue avec l'existant par un travail architectural fin sur les volumes, les proportions, les matériaux.*

Elles peuvent être traitées par mimétisme (architecture Art Déco) ou de manière contemporaine. Dans ce cas, on privilégiera des volumes bien distincts de la construction d'origine.

Dans tous les cas, l'extension ou la surélévation est d'un gabarit de moins importance que celui de la construction à étendre et est implantée, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.

La rénovation thermique *sera réalisée comme suit :*

- *Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.*
- *L'isolation par l'extérieure n'est pas autorisée sur la façade principale. Sur les autres façades, l'isolation doit être recouverte d'un enduit. Voir fiche «Isolation».*

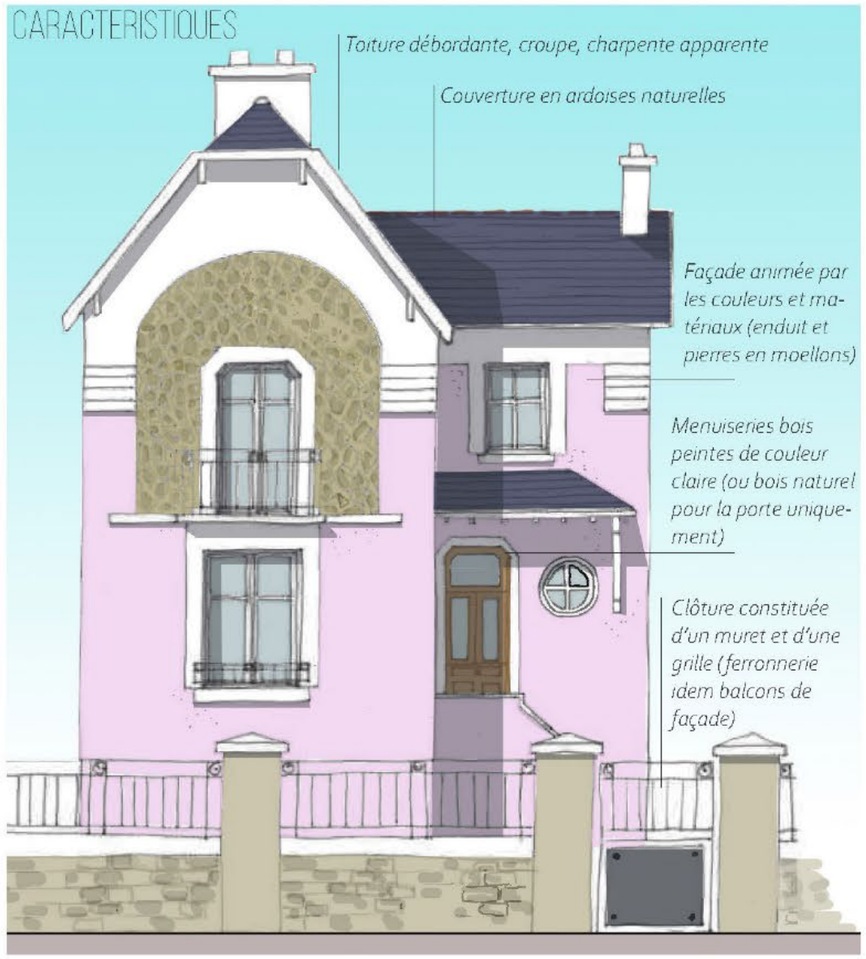
Les équipements techniques *(coffrets, ventilation et climatisation, compteurs, boites aux lettres…) doivent être intégrés dans la construction ou la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation.*

L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade.

Abords

Les clôtures (murets, grilles, portails) ainsi que les jardins de présentation donnant sur l'espace public doivent être conservés ou réinterprétés à l'identique (figures 4, 5 et 6) :

- *muret en pierre.*
- *grille ajourée en ferronnerie ou béton moulé (figure 5) et en harmonie avec les ferronneries de la façade (garde-corps), doublés de végétation (haie ou plante grimpante). Les surélévations des murets et le remplacement (ou doublement) des grilles par des matériaux occultants n'est pas autorisé.*



1 .Maison avec décor de brique, pierre et encadrements à pans coupés en béton blanc

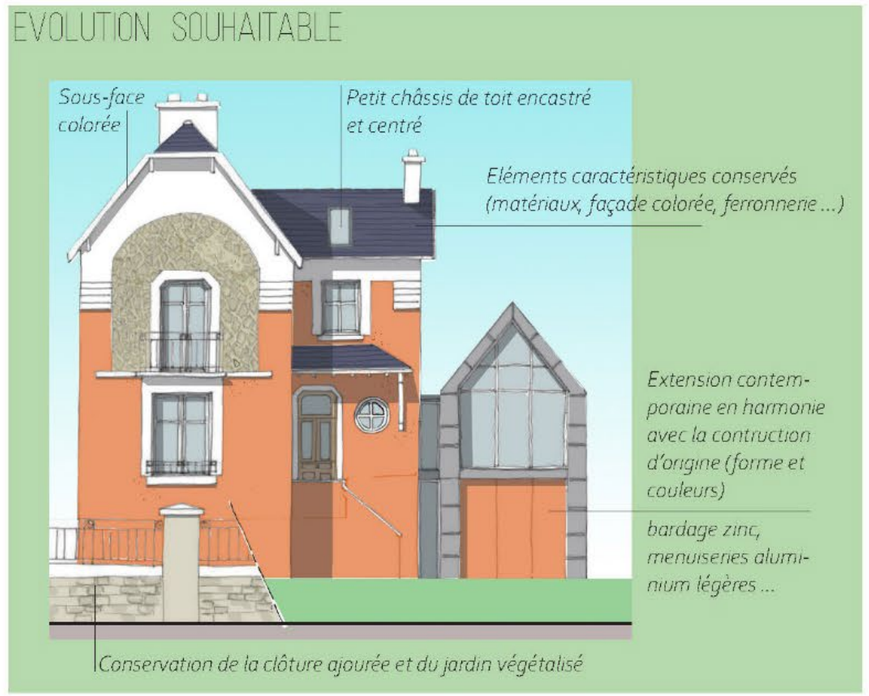
2. Maison au décor Art déco prononcé

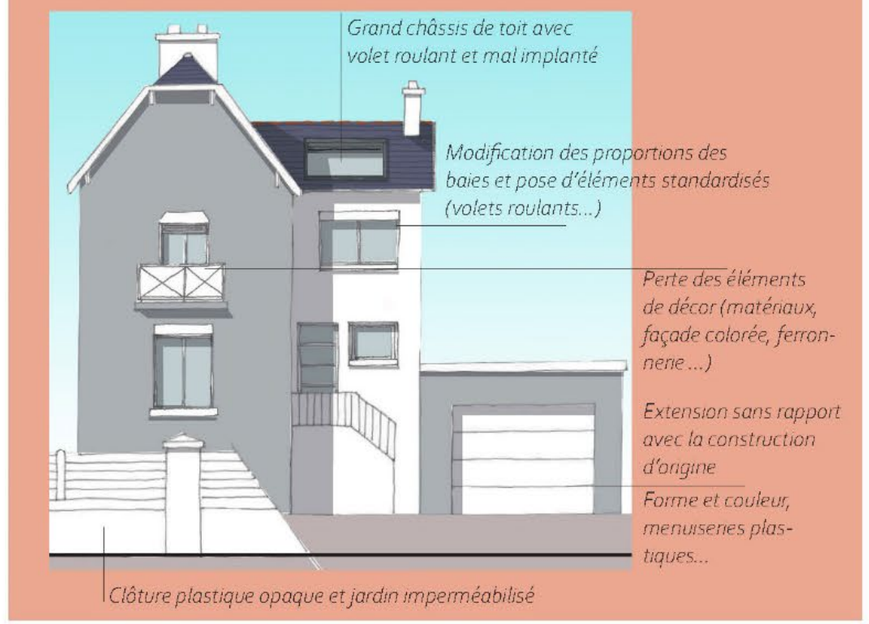
3. Habitat groupé avec maisons jumelées par symétrie

4. Maison avec balcon en ferronnerie, en harmonie avec la clôture

5. Maison de cette fin de période. Alliance pierre et béton. Clôture ajourée en harmonie avec la maison

6. Muret en pierre surmonté d'une grille en ferronnerie. Jardin planté et visible





Architecture d'après-guerre

Typologies et Caractéristiques

Après-guerre, l'urbanisation se poursuit principalement sous forme de lotissements, d'habitats groupés ou de collectifs (voir fiche OAP «.Lotissements de l'Après-guerre», page 149).

Quelque-soit la forme du bâti, il est principalement constitué de béton blanc ou de parpaings de ciment (dont les performances énergétiques sont très faibles) et d'ardoise.

Les façades s'appauvrissent : disparition des reliefs (retraits, excroissances), dessins des fenêtres simplifiés (plus d'encadrement en pierre ou brique, plus de fenêtres cintrées ou à angles coupés) et leurs proportions passent de la verticale à l'horizontale.

Les façades sont principalement réalisées en béton lisse et peint en blanc. Afin d'animer ces dernières, des éléments extérieurs y sont ajoutés : balcons, terrasses, etc., qui procurent une profondeur à la façade.

La composition de la façade est également soulignée par la pierre de plaquage : en soubassement, en pignon, sur un élément vertical ou horizontal venant relier les deux niveaux de la maison (escalier, trumeaux, etc.). Cet appareillage, régulier ou en opus incertum, est souligné par des joints en creux de ciment gris.

Les baies des fenêtres sont généralement larges et sont parfois soulignées par un encadrement en relief venant délimiter leurs contours.

Afin de créer une unité, le dessin des garde-corps est généralement repris au niveau des portails et clôtures. Cette dernière est constituée d'un mur bahut maçonné, surmonté d'une claire voie et parfois accompagnée de végétation. La claire voie peut être constituée d'un barreaudage (identique à celui des garde-corps de la maison) ou de simples lisses horizontales. Il existe également quelques cas de claire voie en terre cuite.

Préservation

Tous les éléments caractéristiques de cette architecture doivent être préservés :

- *Toiture en ardoises naturelles, pignons (figure 4) et corniches (figures 1, 6 et 7) très marqués.*
- *Matériaux des façades (béton lisse peint, pierre de plaquage), proportions des ouvertures, décors (encadrements de baies, corniches, bandeaux, soubassements, etc.).*
- *Les menuiseries (portes, fenêtres avec leur découpage de vitrage, volets pliants ou roulants en bois) doivent être préservés ou réinterprétés à l'identique (en bois ou métal de préférence).*

Evolution

***Les nouveaux percements** seront traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements...)*

***Les extensions** sont possibles, dès lors qu'elles instaurent un dialogue avec l'existant par un travail architectural fin sur les volumes, les proportions, les matériaux.*

Elles peuvent être traitées par mimétisme ou de manière contemporaine.

Dans tous les cas, l'extension ou la surélévation est d'un gabarit de moins importance que celui de la construction à étendre et est implantée, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.

***La rénovation thermique** sera réalisée comme suit :*

- *Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.*
- *Si on souhaite isoler le bâtiment par l'extérieur, on privilégie une isolation recouverte d'un enduit blanc ou très clair, laissant apparents les encadrements saillants autour des baies et les appareillages de pierres. Voir fiche «Isolation»*

***Les équipements techniques** (coffrets, ventilation et climatisation, compteurs, boites aux lettres…) doivent être intégrés dans la construction ou la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation.*

L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade. Voir fiche «Panneaux solaires»

Abords

Les clôtures (murets, grilles, portails) ainsi que les jardins de présentation donnant sur l'espace public doivent être conservés ou réinterprétés à l'identique (figures 2, 3, 5 et 7):

- *muret bas.*
- *grille et portail en métal ajourés (généralement lisses simples) et en harmonie avec les ferronneries de la façade (garde-corps), doublés de végétation (haie ou plante grimpante).*

Les surélévations des murets et le remplacement (ou doublement) des clôtures par des matériaux occultants n'est pas autorisé.

4. Pignon en béton très marqué, trumeaux en pierre

5. Soubassement marqué et harmonie maison - clôture

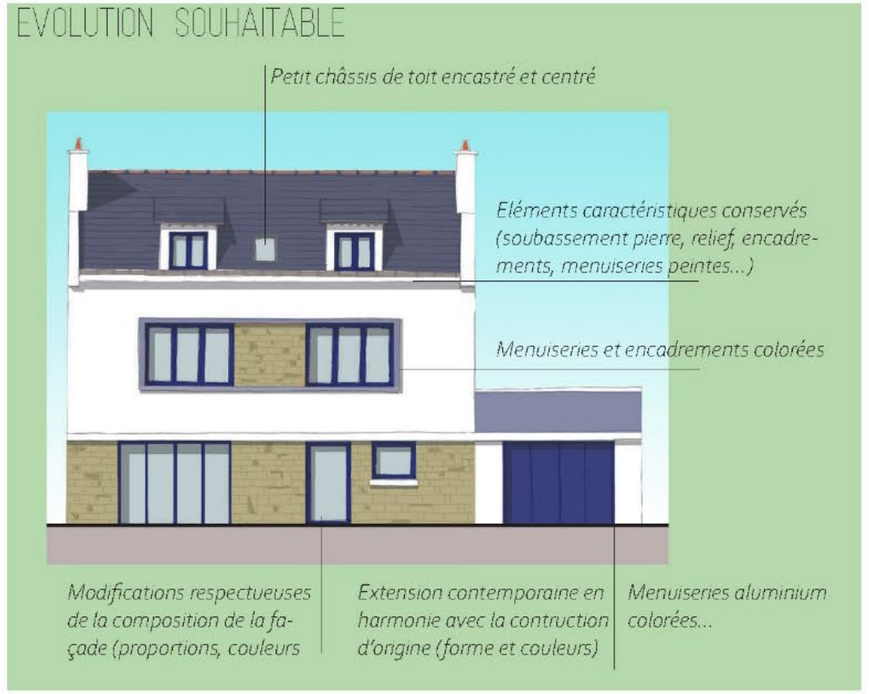
6. Loggia soulignée par un encadrement en béton et mur animé par des percements ronds

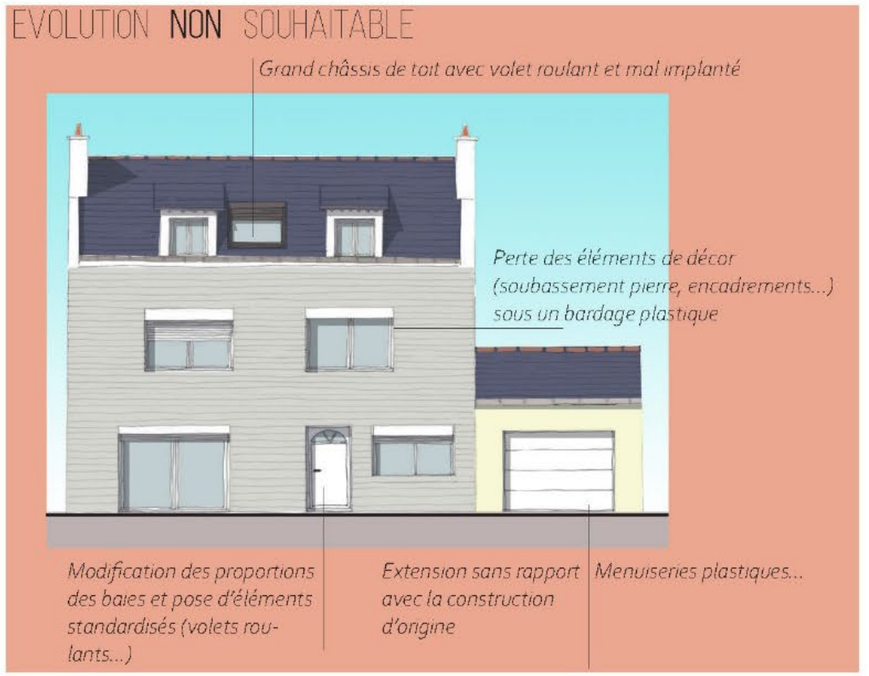
7. Maisons à toiture terrasse et clôture en lisses métalliques

1. Maison au pignon très marqué, soubassement et trumeau en pierre

2. Soubassement en pierre repris au niveau du muret de la clôture

3. Habitat groupé avec maisons à toiture terrasse, jumelées par symétrie





Panneaux solaires

Généralités

Plusieurs types d'implantation sont possibles pour ces capteurs mais elles doivent répondre à l'obligation d'une exposition plein sud et de l'inclinaison préférentielle des capteurs (30 % pour le photovoltaïque, 45 % pour les chauffe-eau individuels et 60 % pour les systèmes solaires combinés de chauffage).
Dans les mises en œuvre sur des ouvrages déjà existants, il s'agit d'une adaptation, d'une incorporation des panneaux au bâti.
Plusieurs typologies d'implantation existent, liées ou non au bâti : en toiture, en toiture de terrasse, d'appentis, au sol.

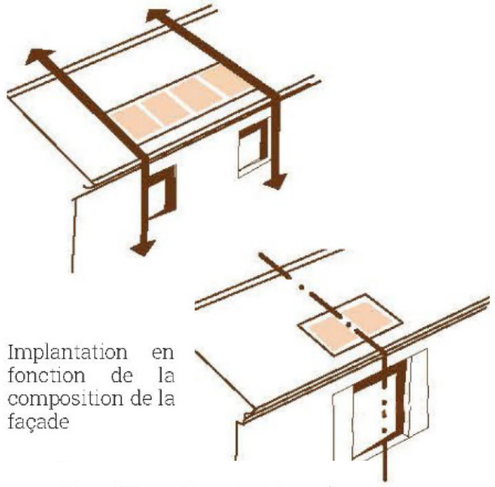
Dans tous les cas, l'implantation de capteurs solaires doit répondre à quelques règles de base :

- *créer d'un «champ» de captage le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.*
- *éviter d'isoler dans le paysage ce champ de panneaux, et lui trouver un adossement qu'il soit bâti ou non bâti.*
- *accepter une perte de rendement des panneaux en pondérant orientation et inclinaison en fonction de critères paysagers ou architecturaux.*
- *toujours préférer une implantation «basse» et discrète, qu'elle soit ou non liée au bâti (sous le bâti ou en fond de parcelle pour une implantation au sol, sur des toitures secondaires ou des dépendances dans le cadre d'une implantation sur le bâtiment).*

Implantation En Toiture

Au-delà d'un nécessaire compromis entre rendement et intégration, certaines précautions architecturales peuvent être prises, et notamment :

- *regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage.*
- *s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture.*
- *aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade.*
- *éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives.*
- *préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition, ainsi que des panneaux noirs, non brillants.*
- *éviter les toitures principales et les toitures à quatre pans, préférer les toitures secondaires ou les dépendances.*
- *choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.*

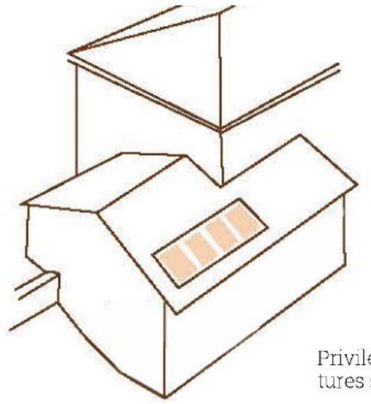


Implantation en fonction de la composition de la façade

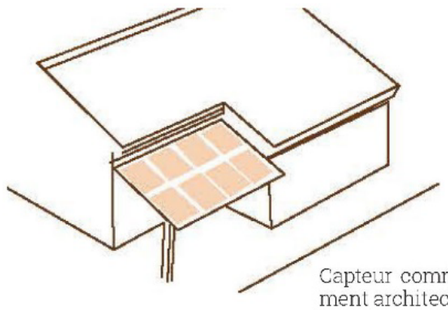
Implantation Au Sol

Suivant les opportunités offertes par le terrain libre, il est possible d'envisager de désolidariser les capteurs solaires du bâti. Cette disposition permet souvent d'optimiser l'orientation et l'inclinaison des panneaux sans réel préjudice sur le site.

- *préférer une implantation en aval du terrain ou en fond de parcelle.*
- *profiter des talutages naturels de la parcelle pour «adosser» le champ de capteurs solaires.*
- *ne pas hésiter à prévoir de petits travaux compensatoires paysagers sans effet de masque pour accompagner l'implantation des panneaux solaires.*



Privilégier les toitures secondaires



Capteur comme élément architectural

Schémas de composition (Enerplan et Ademe)

IMPLANTATIONS SOUHAITABLES

Implantation en bas de toiture et encastrée, au même nu que les ardoises

Implantation au sol, adossée à un mur de clôture

IMPLANTATIONS NON SOUHAITABLES

Implantation dispersée et en surépaisseur des ardoises

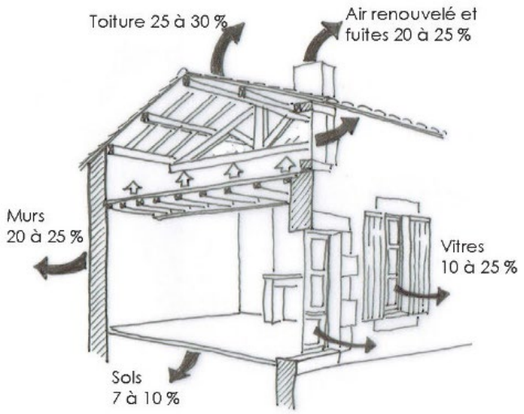
Panneaux brillants et forme d'implantation complexe

Isolation

Généralités

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.
Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :

- *calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition.*
- *étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée).*
- *assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini.*
- *en dernier lieu, procéder au doublage des façades.*



Les déperditions de chaleur

Architecture Traditionnelle

Il est préférable de conserver les murs non doublés, de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature de la façade. Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés.
Si une isolation s'impose, elle sera intérieure et laissera «respirer» les murs.
En effet, le bâti ancien étant composé de matériaux dont certains sont sensibles à l'humidité et conçus pour respirer, des précautions sont à prendre et des principes sont à respecter lors de réhabilitation ou de travaux (utiliser des matériaux naturels et respirants tels que le chanvre, le bois, le coton...).

Architecture De L'entre-deux-guerres

L'isolation sera, de préférence, intérieure et laissera «respirer» les murs.
En cas d'isolation par l'extérieur :

- *isolation recouverte d'un enduit coloré.*
- *l'ensemble de la composition et des modénatures des façades et des toitures sera refait à l'identique (débords de toiture, aspects, décors, qualité des matériaux...).*

Architecture De L'après Guerre

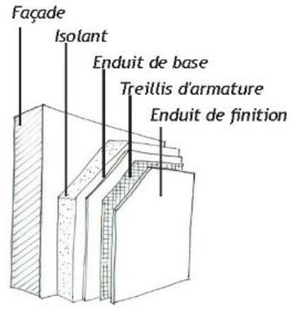
En cas d'isolation par l'extérieur, :

- *isolation recouverte d'un enduit blanc ou très clair.*
- *l'ensemble de la composition et des modénatures des façades et des toitures sera refait à l'identique (débords de toiture, aspects, décors, qualité des matériaux...).*
- *Il est possible de barder le bâtiment sur un niveau seulement (le 1er étage ou le rez-de-chaussée, à condition que ce dernier ne soit pas recouvert d'un parement en pierre), avec un bardage bois posé verticalement.*

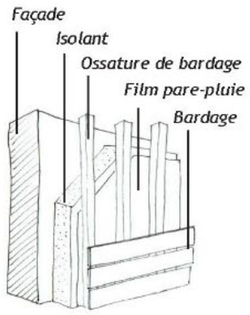
ISOLATION EXTÉRIEURE ACCEPTABLE

Isolation extérieure sur maison entre-deux-guerres. L'ensemble de la composition de la façade et de la toiture est recomposée sur l'isolation extérieure.
(source CAUE44 Transition énergétique, enjeux et patrimoine)

Isolation extérieure sur maison après-guerre. L'isolation englobe le 1er étage (anciennement en béton peint), et laisse lisible la composition d'origine et le soubassement en parement pierre



Isolation extérieure enduite



Isolation extérieure avec bardage

ISOLATION EXTÉRIEURE **NON** ACCEPTABLE

Maison d'architecture traditionnelle «emballée» dans un bardage PVC : perte des modénatures de la façade (encadrements, corniche...) et emprisonnement de l'humidité.

Maison d'après guerre dont l'isolation extérieure fait perdre les modénatures (encadrements, corniche...) et la composition d'origine de la façade .

Clôtures et jardins

Typologies et Caractéristiques

Les jardins entre les clôtures et les constructions étaient historiquement des «espaces de pleine terre», ayant vocation à recevoir des plantations.

Le «jardin de devant» constitue un espace de représentation, fait pour être vu en agrément du bâti, par opposition à l'espace domestique en arrière, jardin proprement dit. Partie intégrante de la façade, visible depuis l'espace public, il participe à la qualité du paysage et à ce titre sa conservation va de paire avec celle du patrimoine bâti.

La plupart des secteurs patrimoniaux présentent cette typologie de construction, caractéristique du XIXe et de la première moitié du XXe siècle, à travers notamment le concept de «cité-jardin » d'inspiration anglo-saxonne.

Les jardins, et en particulier les jardins d'angles, marqueurs d'identité des quartiers en entrée de rue, présentent un caractère patrimonial très important et un enjeu de préservation tant au titre de la qualité urbaine que de la conservation/valorisation/matérialisation de la trame verte et bleue ; la capacité de ces entités d'espace non construit de préserver les trois porosités : visuelle, fonctionnelle et du sol, qui constituent un capital et des conditions idéales pour conserver la qualité du cadre de vie et la nature en ville.

Pour cela, et malgré leur caractère essentiellement privatif, les jardins s'apparentent au concept « d'espace de ressourcement », en tant qu'espaces aux qualités micro-climatiques, sonores, olfactives et paysagères propices au bien-être des habitants (…) dans un environnement moins pollué avec des températures plus fraîches en été. La présence du végétal mais aussi de l'eau est un facteur important pour atteindre cette exigence.

Préservation et évolution

La première mesure à rechercher est le maintien et le confortement ou la réparation des clôtures et portails d'origine. Si ces derniers ne peuvent pas être préservés, les nouveaux éléments répondront aux objectifs suivants :

- *maintenir la visibilité depuis l'espace public, avec clôture basse et/ou ajourée.*
- *maintenir la majeure partie de la surface (> 50%) en espace végétalisé.*
- *pour les sols, on utilise des matériaux naturels et non polluants mis en œuvre avec des liants naturels. Les revêtements imperméables sont évités ou strictement limités aux surfaces de roulement et de stationnement.*
- *les plantations sont réalisées avec des essences bien adaptées au sol et climat doux. On évite la monospécificité et les essences banalisées et les persistants créant des écrans opaques type laurier, thuya...en privilégiant le mélange d'essences et les variations, par exemple des végétaux à floraison et autres manifestations saisonnières.*

***les clôtures** sont constituées, soit :*

- *d'un muret.*
- *d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'une claire-voie en bois, en métal ou en béton, selon le type et l'époque de construction du bâtiment.*

Le PVC, ainsi que les brise-vues (bâches, brandes, panneaux bois...) sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille.

***Les portails sont simples,** en métal (ferronnerie traditionnelle ou aluminium thermolaqué) ou en bois ajourés. Le PVC est interdit Le barreaudage de la ferronnerie peut être doublé d'un festonnage. Ils sont en harmonie et cohérence (même nature de matériau, même couleur et même hauteur) que la clôture.*

D'une manière générale sont proscrits les ornements de nature différente (forme, matière, couleur) de celle de la construction préexistante.

Les jardins
Le maintien d'espaces de pleine terre est recherché, ceci permettant de concrétiser l'objectif de conforter les conditions de la nature en ville autour de l'hyper centre.
Dans tous les cas, les jardins d'angle sont conservés (pas d'imperméabilisation des sols, de division de parcelle en drapeau...)

CLÔTURES ANCIENNES

1. Muret surmonté d'une grille métallique

2. Muret surmonté d'une claire-voie en bois peinte

3. Muret surmonté de lisses métalliques

CLÔTURES ET PORTAILS CONTEMPORAINS SOUHAITABLES

CLÔTURES ET PORTAILS NON SOUHAITABLES

Clôtures neuves hautes et opaques, constituées de matériaux peu qualitatifs (béton gris, PVC)

Clôtures anciennes dont la partie ajourée a été opacifiée

JARDINS D'ANGLES ET DÉBORDANTS

Jardins d'angles

Jardins débordant (visuellement) sur l'espace publics

Lotissements de l'après-guerre

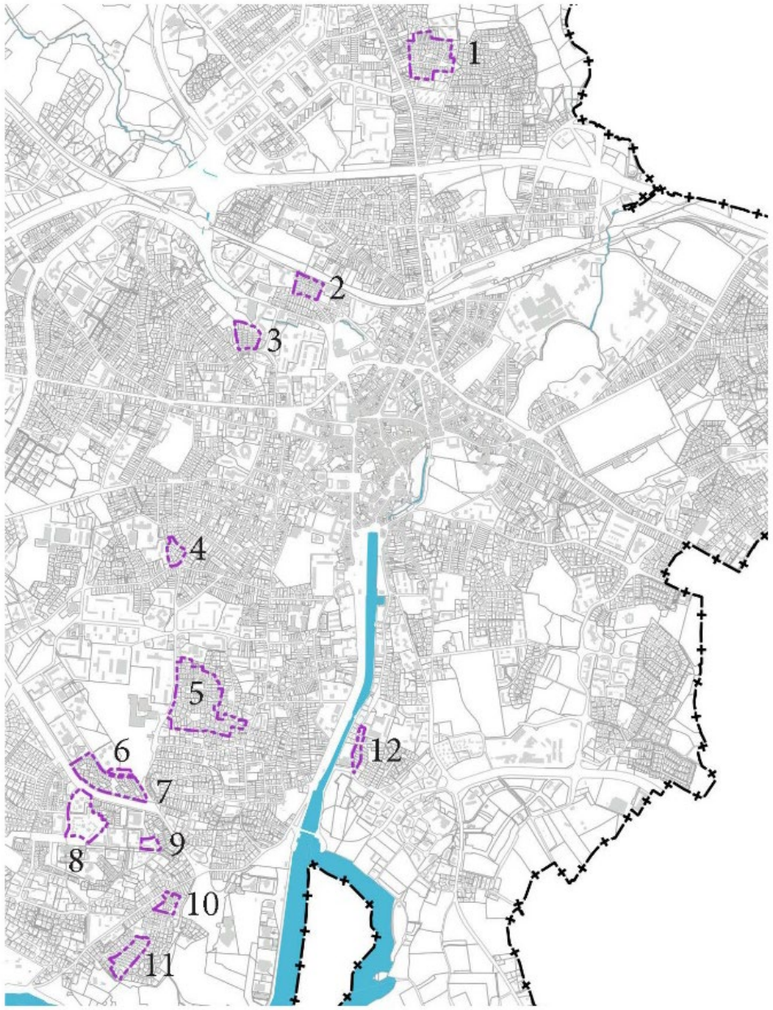
Typologies

Un certain nombre de lotissements ou de logements collectifs ont été construits à partir de l'après guerre. Ces derniers ont souvent fait preuve d'innovation, tant par l'emploi des matériaux, que par la réflexion menée sur l'implantation et la forme du bâti par rapport à l'environnement (orientation solaire, vents) ainsi que sur les usages.

Ces constructions d'après guerre rencontrent aujourd'hui des problématiques d'usage et de performance énergétique. En effet, si l'implantation par rapport au soleil avait bien été étudiée à l'époque de leur construction, les matériaux employés n'étaient quant à eux pas très performants.

Trois grandes typologies d'habitats groupés se développent à Vannes durant le XXe siècle :

- *Lotissements de style «Après-guerre régionaliste».*
- *Lotissements et logements collectifs «Néo-breton».*
- *Lotissements «Après-guerre moderniste».*



Localisation des formes urbaines homogènes

lotissements de style «Après-guerre régionaliste»

1. Alphonse Daudet

4. Branly

lotissements de style «Néo-breton»

2. Amand Tasle

5. Les Castors

6. Montaigne

7. Les îles

8. Avel Mor (habitat collectif)

9. Avel Dro

11. René Roeckel

12. Allée de Kérino

lotissement de style «Après-guerre modernite»

3. La Butte

10. Cité des Mimosas

LOTISSEMENTS DE STYLE « APRES-GUERRE REGIONALISTE »

Caractéristiques

Les maisons sont jumelées par symétrie, ou bien plus nombreuses en bande. Elles sont de forme parallélépipédique, recouvertes d'une toiture commune en ardoise à 2 ou 4 pans.

Les façades sont simples, principalement réalisées en béton lisse ou parpaings et peintes en blanc. Seuls quelques éléments viennent animer les façades : soubassement en pierre de plaquage, encadrement des baies en relief venant délimiter leurs contours.

(se reporter à la fiche «Architecture d'Après-guerre»)

Préservation

Tous les éléments caractéristiques de ces logements groupés doivent être préservés :

- *Implantation du bâti (en retrait de la rue).*
- *Gabarits et formes des toitures.*
- *Harmonie des matériaux et couleurs des façades (béton lisse peint, pierre de plaquage parfois), proportions des ouvertures, décors.*
- *Clôtures basses et ajourées, jardins végétalisés.*

Evolution

Le remplacement des menuiseries *par des menuiseries contemporaines est possible sur cette architecture relativement récente, qui utilise déjà des fenêtres tout vitrage et des volets roulants.*

Les nouveaux percements *seront traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements...)*

Les extensions *sont de préférence traitées de manière contemporaine.*

Dans tous les cas, l'extension est d'un gabarit de moindre importance que celui de la construction à étendre et est implantée, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.

La rénovation thermique *sera réalisée comme suit :*

- *Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.*
- *Si on souhaite isoler le bâtiment par l'extérieur, on privilégie une isolation recouverte d'un enduit blanc ou très clair, laissant apparents les appareillages de pierres s'ils existent (les appareillages de façade peuvent être reconstitués au-dessus de l'isolant).*

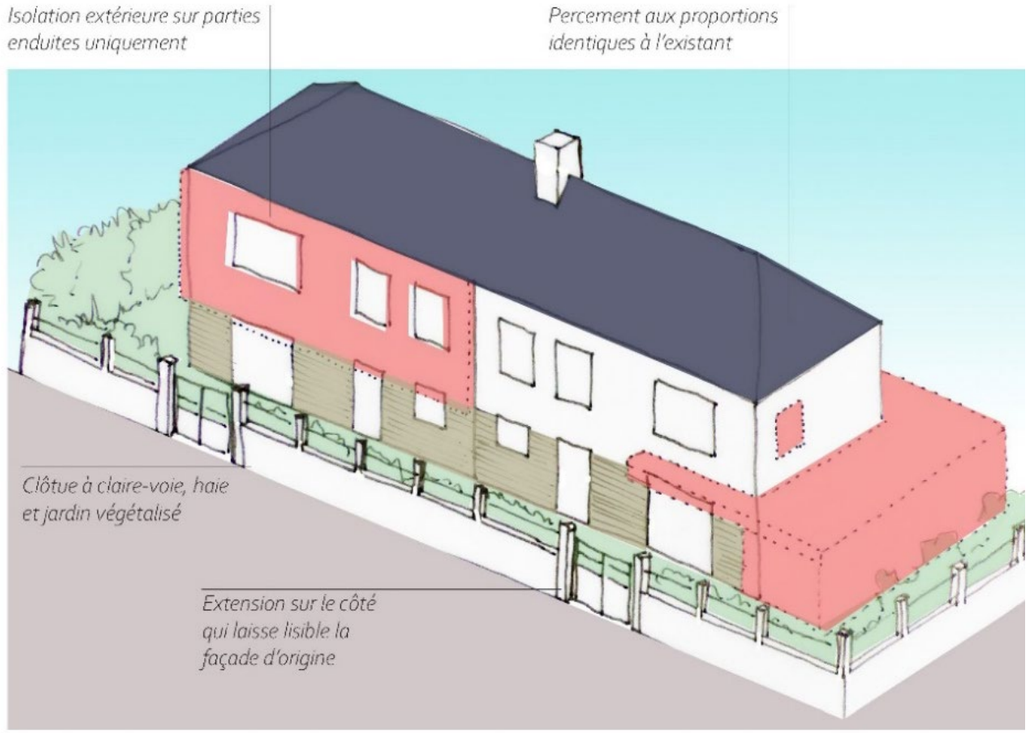


Schéma de préconisations pour les lotissements de styles «Après-guerre régionaliste » :
Alphonse Daudet et Branly

Le remplacement des clôtures *est possible (en cas de besoin). Dans ce cas, on conservera une composition identique à l'existant (muret bas et claire-voie doublée d'une haie).*

Les surélévations des muret et le remplacement (ou doublement) des clôtures par des matériaux occultants n'est pas autorisé.

LOTISSEMENTS DE STYLE « APRES-GUERRE REGIONALISTE »

Alphonse Daudet (1)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, jumelées ou en bande.*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toiture en ardoise.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc.*
- *Menuiseries en bois, volets pliants.*
- *Clôtures constituées de murets bas surmontés de grillages souples ou de claires-voies en métal ; jardins végétalisés.*

Evolutions possibles :

- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Façade : isolation extérieure possible.*

Il est envisageable sur cette architecture assez pauvre en modénature de colorer la façade.

- *Extensions mimétiques reprenant les formes des toitures ou traitées de manière contemporaine, implantées, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.*
- *Remplacement des clôtures suivant un modèle : muret bas et claire-voie doublée d'une haie.*

Maisons en bande en retrait de la rue

Maisons jumelées en retrait de la rue

Plan masse du lotissement Alphonse Daudet

Des clôtures basses et végétalisées

EVOLUTIONS SOUHAITABLES

Extensions dans la continuité des maisons d'origine

EVOLUTIONS NON SOUHAITABLES

Bardage PVC et extension dont la forme n'est pas en relation avec la construction d'origine

Surélévation des clôtures

Branly (4)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, jumelées.*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toiture en ardoise.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc appareillages de pierre pour souligner certains soubassements.*
- *Menuiseries en bois, volets pliants.*
- *Clôtures constituées de murets bas surmontés de grillages souples ou de claires-voies en métal ; jardins végétalisés.*

Maisons jumelées en retrait de la rue

Soubassement en appareillage de pierre

Détail d'un balcon d'origine

EVOLUTIONS SOUHAITABLES

Traintement contemporain de la façade qui respecte la composition d'origine de la maison

Extension contemporaine discrète

Evolutions possibles :

- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Façade : isolation extérieure possible.*
- *Extensions mimétiques reprenant les formes des toitures ou traitées de manière contemporaine, implantées, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.*
- *Remplacement des clôtures suivant un modèle : muret bas et claire-voie doublée d'une haie.*

Plan masse du lotissement Branly

Des clôtures basses et végétalisées

EVOLUTIONS NON SOUHAITABLES

Encadrements en pierre de placage et coffres de volets roulants

Surélévation des clôtures

LOTISSEMENTS DE STYLE « NEO-BRETON»

Caractéristiques

A partir des années 60, un style néo-breton se développe dans la région, caractérisé par une architecture très marquée par sa toiture en ardoise, généralement asymétrique, qui englobe parfois les façades (alors couvertes partiellement en ardoise).

Dans ces groupements d'habitats, les logements sont jumelés par symétrie, en bande, ou sous forme de logements collectifs.

Préservation

Tous les éléments caractéristiques de ces logements groupés doivent être préservés :

- *Implantation du bâti (généralement en retrait de la rue).*
- *Gabarits et formes des toitures.*
- *Harmonie des matériaux et couleurs des façades (béton lisse peint, pierre de plaquage), proportions des ouvertures, décors.*
- *Clôtures basses et ajourées, jardins végétalisés.*

Evolution

***Le remplacement des menuiseries** par des menuiseries contemporaines est possible sur cette architecture relativement récente, qui utilise déjà des fenêtres tout vitrage et des volets roulants.*

***Les nouveaux percements** seront traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements...)*

***Les extensions** sont de préférence traitées de manière mimétiques, en reprenant les formes des toitures notamment (des matériaux contemporains de qualité peuvent cependant être envisagés).*

Dans tous les cas, l'extension ou la surélévation est d'un gabarit de moindre importance que celui de la construction à étendre et est implantée, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.

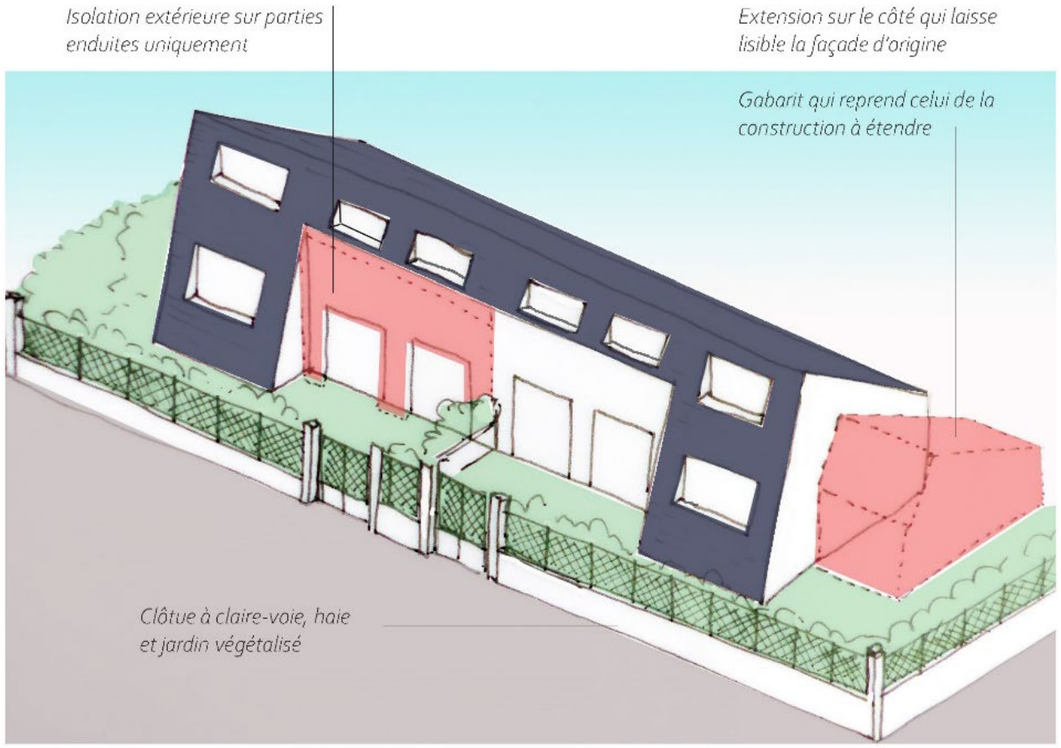


Schéma de préconisations pour les lotissements de style «Néo-breton»
Amand Tasle et les Castors

***La rénovation thermique** sera réalisée comme suit :*

- *Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.*
- *Si on souhaite isoler le bâtiment par l'extérieur, on privilégie une isolation recouverte d'un enduit blanc ou très clair, laissant apparents les appareillages de pierres et les parties en ardoises (les appareillages et les ardoises de façade peuvent être reconstitués au dessus de l'isolant).*

***Le remplacement des clôtures** est possible (en cas de besoin). Dans ce cas, on conservera une composition identique à l'existant (muret bas et claire-voie doublée d'une haie).*

Les surélévations des muret et le remplacement (ou doublement) des clôtures par des matériaux occultants n'est pas autorisé.

Amand Tasle (2)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage plus combles, jumelées par deux ou trois.*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toitures en ardoise. L'architecture est très marquée par ses toitures en ardoise, généralement asymétriques, qui englobent certaines parties des façades des premiers étages.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc.*
- *Menuiseries en bois, volets pliants.*
- *Clôtures constituées de murets bas surmontés de claires-voies en métal ; jardins végétalisés.*

Evolutions possibles :

- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Extensions reprenant les formes des toitures (des matériaux contemporains de qualité peuvent être envisagés), implantées, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.*
- *Remplacement des clôtures suivant un modèle : muret bas et claire-voie doublée d'une haie.*

Une toiture ardoise contrastant avec la blancheur des façades

Coffres de volets roulants intégrés

Châssis de toit en surépaisseur à gauche (à éviter)
et encastré à droite (adapté)

Plan masse du lotissement Armand Tasle

Des clôtures basses et végétalisées

EVOLUTION SOUHAITABLE

Extensions dans la continuité des maisons d'origine

EVOLUTIONS **NON** SOUHAITABLES

extensions cubique et bardage plastique

Clôture en plastique de forme arrondie

Les Castors (5)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée plus combles, isolées, jumelées ou en bande.*
- *Implantation en retrait de la rue pour la plupart, mais certaines sont alignées sur rue.*
- *Toitures en ardoise, qui englobent les pignons. Grandes lucarnes rampantes, généralement recouvertes d'ardoise à l'étage.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc, appareillages de pierre pour souligner un détail architectural.*
- *Menuiseries en bois, volets pliants.*
- *Clôtures constituées de murets bas surmontés de grillages souples ou de claires-voies en métal ; jardins végétalisés.*

Evolutions possibles :

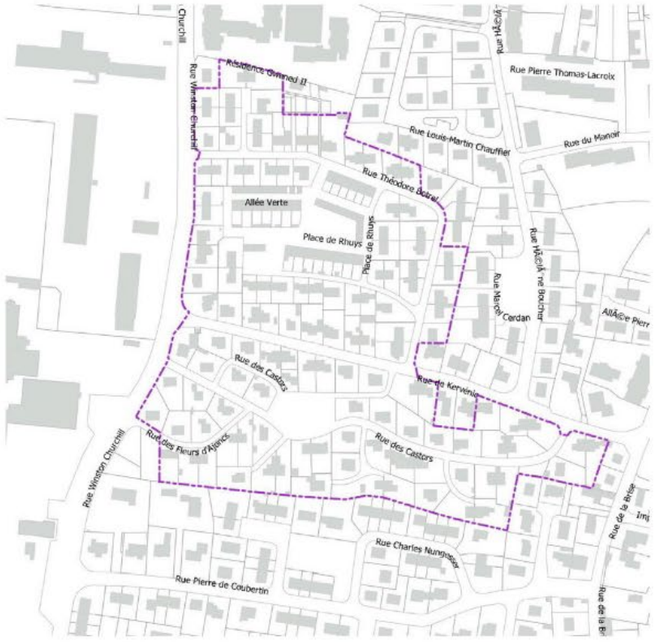
- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Extensions reprenant les formes des toitures (des matériaux contemporains de qualité peuvent être envisagés), implantées, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.*
- *Remplacement des clôtures suivant un modèle : muret bas et claire-voie doublée d'une haie.*

Maisons en retrait avec clôtures ajourées

Maisons alignées sur la rue (façade en retrait de l'étage)

Menuiseries bois d'origine

Lucarne rampante à deux fenêtres recouverte d'ardoise (volets pliants)



Plan masse du lotissement des Castors

Des clôtures basses et végétalisées

EVOLUTIONS SOUHAITABLES

Extensions dans la continuité des maisons d'origine

EVOLUTIONS NON SOUHAITABLES

Extension cubique en rupture avec la maison d'origine

Surélévation des clôtures

Les Iles (7)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée plus combles, isolées, jumelées ou en bande.*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toitures asymétriques en ardoise, qui englobent les pignons et les étages.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc.*
- *Volets roulants avec coffres intégrés.*
- *Clôtures constituées de murets bas ; jardins végétalisés.*

Evolutions possibles :

- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Extensions reprenant les formes des toitures (des matériaux contemporains de qualité peuvent être envisagés), implantées, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.*
- *Remplacement des clôtures suivant un modèle : muret bas doublé d'une haie.*

Une toiture ardoise contrastant avec la blancheur des façades

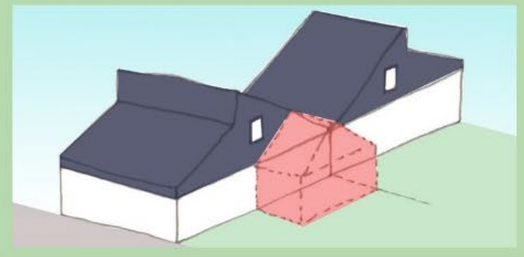
Des clôtures basses et végétalisées

Des clôtures basses et végétalisées

Plan masse du lotissement les Iles

EVOLUTIONS SOUHAITABLES

Extensions dans la continuité de la maison d'origine



EVOLUTIONS **NON** SOUHAITABLES

Extension cubique et sombre sur l'avant d'une maison

Opacification des clôtures et
extension cubique sur l'arrière d'une maison

Avel Dro (9) / Montaigne (6) / Avel Mor (8)

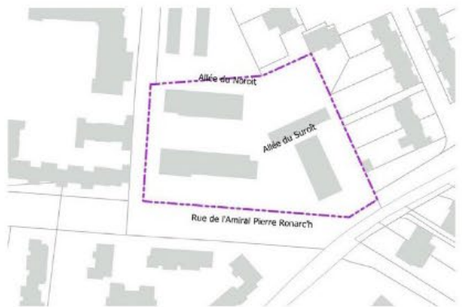
Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée plus combles, en bande.*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toitures symétriques en ardoise, qui englobent les pignons et les étages.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc.*
- *Volets roulants avec coffres intégrés.*
- *Clôtures constituées de haies quand elles existent ; jardins végétalisés.*

Evolutions possibles :

- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Extensions possibles uniquement dans la continuité des rez-de-chaussée, avec toiture terrasse (possibilité de végétaliser la toiture), implantées à l'arrière du bâtiment d'origine.*

Remarque : le secteur d'Avel Mor est composé d'immeubles collectifs. Celui-ci ne devrait donc pas connaître de modification. Toutefois, si cela était le cas, il conviendrait d'y appliquer les prescriptions ci-dessus.



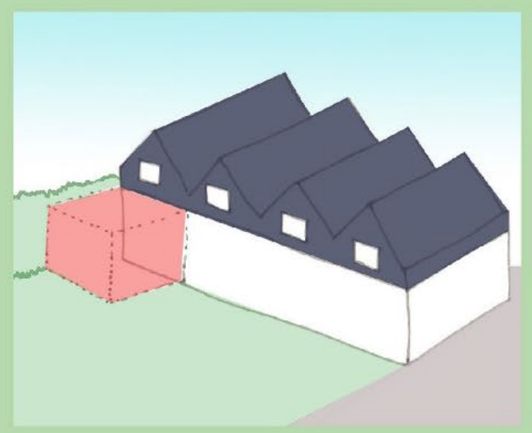
Plan masse du lotissement Avel Dro

Toitures ardoises contrastant avec la blancheur des façades des rez-de-chaussées

Plan masse du lotissement Montaigne

Toitures ardoises contrastant avec la blancheur des façades des rez-de-chaussées

EVOLUTION SOUHAITABLE


Extension en continuité du rez-de-chaussée, à l'arrière dissimulée par les haies.

EVOLUTION **NON** SOUHAITABLE

Opacification des clôtures

Les Mimosas (10)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée plus combles, jumelées par deux ou trois.*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toitures asymétriques en ardoise, qui englobent les pignons et les étages.*
- *Façades en pierre de granite appareillées.*
- *Volets roulants avec coffres intégrés.*
- *Clôtures constituées de haies quand elles existent ; jardins végétalisés.*

Evolutions possibles :

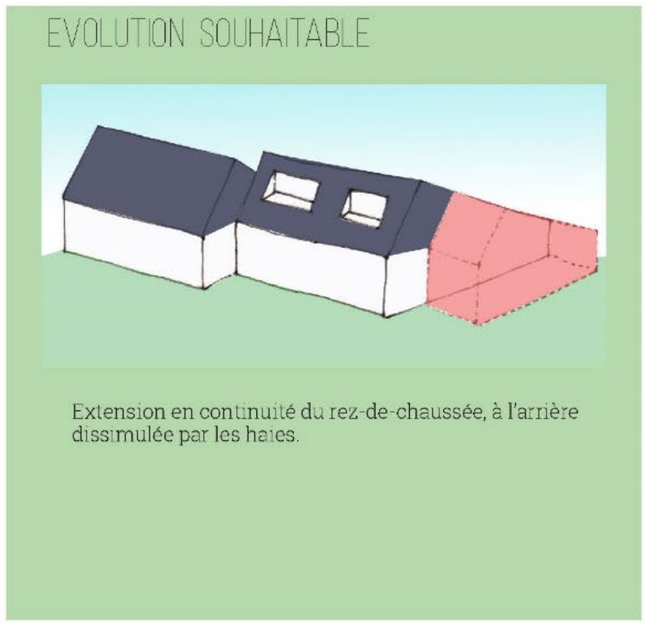
- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Extensions reprenant les formes des toitures (des matériaux contemporains de qualité peuvent être envisagés), implantées, sur un côté du bâtiment d'origine.*

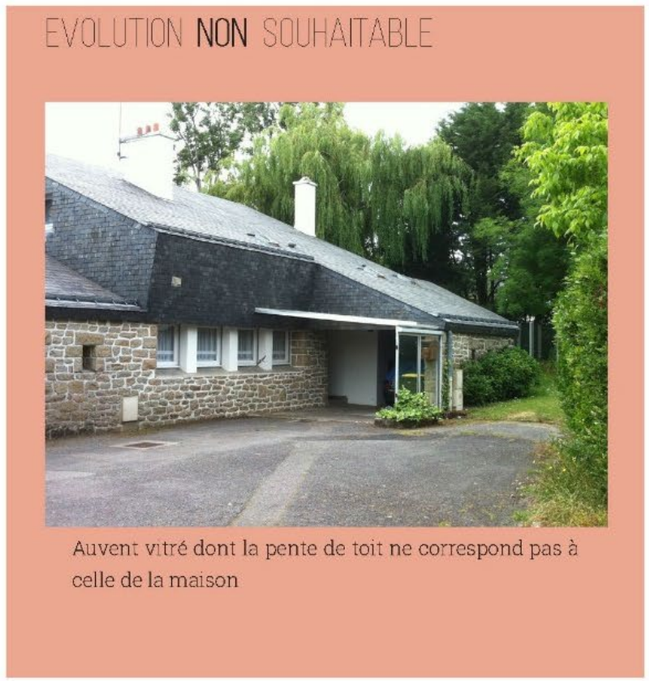
Toitures ardoises englobant les étages et rez-de-chaussées en parements pierre

Toitures ardoises englobant les étages

Entrée abritée

Plan masse du lotissement de la cité des Mimosas





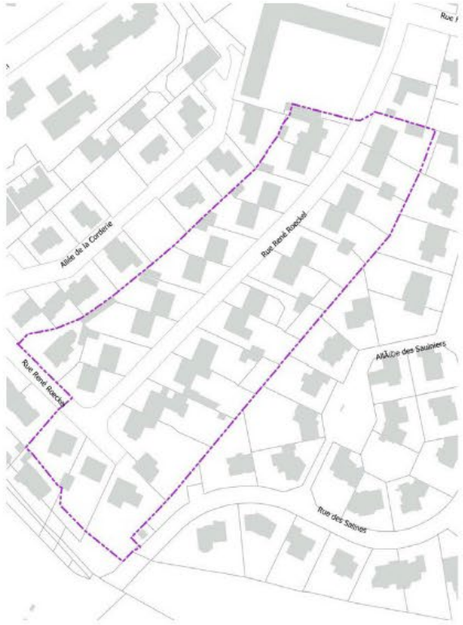
René Roeckel (11) / Kérino (12)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée plus combles non aménagés, jumelées par deux (René Roeckel) ou en bande (Kérino).*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toitures asymétriques ou symétriques en ardoise, qui englobent les pignons.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc.*
- *Volets roulants avec coffres intégrés.*
- *Clôtures constituées de murets bas ; jardins végétalisés.*

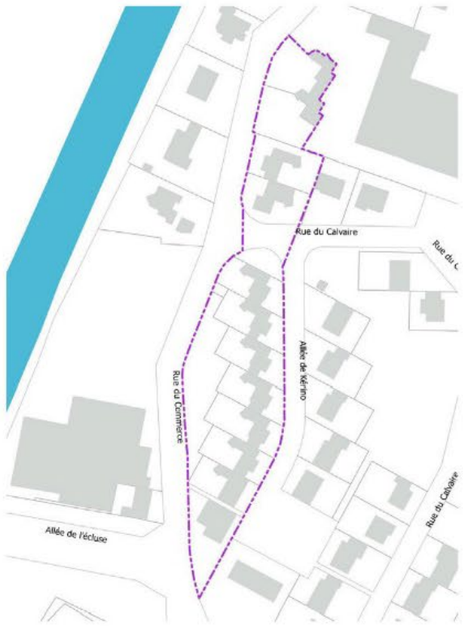
Evolutions possibles :

- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Extensions reprenant les formes des toitures (des matériaux contemporains de qualité peuvent être envisagés) ou bien à toiture terrasse dans la continuité des rez-de-chaussée, implantées à l'arrière ou sur un côté du bâtiment d'origine.*
- *Création de lucarnes en toiture selon un dessin épuré.*
- *Remplacement des clôtures suivant un modèle : muret bas doublé d'une haie.*



Plan masse du lotissement René Roeckel

Des toitures ardoise contrastant avec la blancheur des façades



Plan masse du lotissement de Kérino

Maisons en retrait avec clôtures basses et végétalisés

EVOLUTIONS SOUHAITABLES

Création de lucarnes contemporaines traitées de façon simple et discrète

Extension dans la continuité des maisons d'origine

EVOLUTION NON SOUHAITABLE

Extension cubique plus haute que l'égout et bardée en plastique

Surélévation des clôtures

LOTISSEMENTS DE STYLE « APRES-GUERRE MODERNISTE»

Caractéristiques

*Seul le lotissement de **La Butte** représente ce modèle d'architecture groupée sur la commune.*

Les maisons sont jumelées par symétrie. Implantées dans la pente, elles sont de forme parallélépipédique de plain-pied côté rue et à étage côté jardin. Elles sont, recouvertes d'une toiture à très faible pente débordante.

Les façades sont simples, en béton lisse peint en blanc. Seuls quelques éléments viennent animer les façades : casquettes en béton, encadrement des baies en relief venant délimiter leurs contours.

(se reporter à la fiche «Architecture d'Après-guerre»)

Préservation

Tous les éléments caractéristiques de ces logements groupés doivent être préservés :

- *Implantation du bâti (en retrait de la rue).*
- *Gabarits et formes des toitures.*
- *Harmonie des matériaux et couleurs des façades (béton lisse peint, soubassements arrières en placage de pierre et menuiseries colorées), proportions des ouvertures, décors (entrées bordées de pavés de verre).*
- *Clôtures basses et ajourées.*

Evolution

***Le remplacement des menuiseries** par des menuiseries contemporaines est possible sur cette architecture relativement récente, qui utilise déjà des fenêtres tout vitrage et des volets roulants.*

***Les nouveaux percements** sont à éviter sur cette architecture très dessinée dans sa composition.*

***Les extensions** sont de préférence traitées de manière contemporaine et implantées à l'arrière de la construction.*

***La rénovation thermique** sera réalisée comme suit :*

- *Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.*
- *Si on souhaite isoler le bâtiment par l'extérieur, on privilégie une isolation recouverte d'un enduit blanc.*

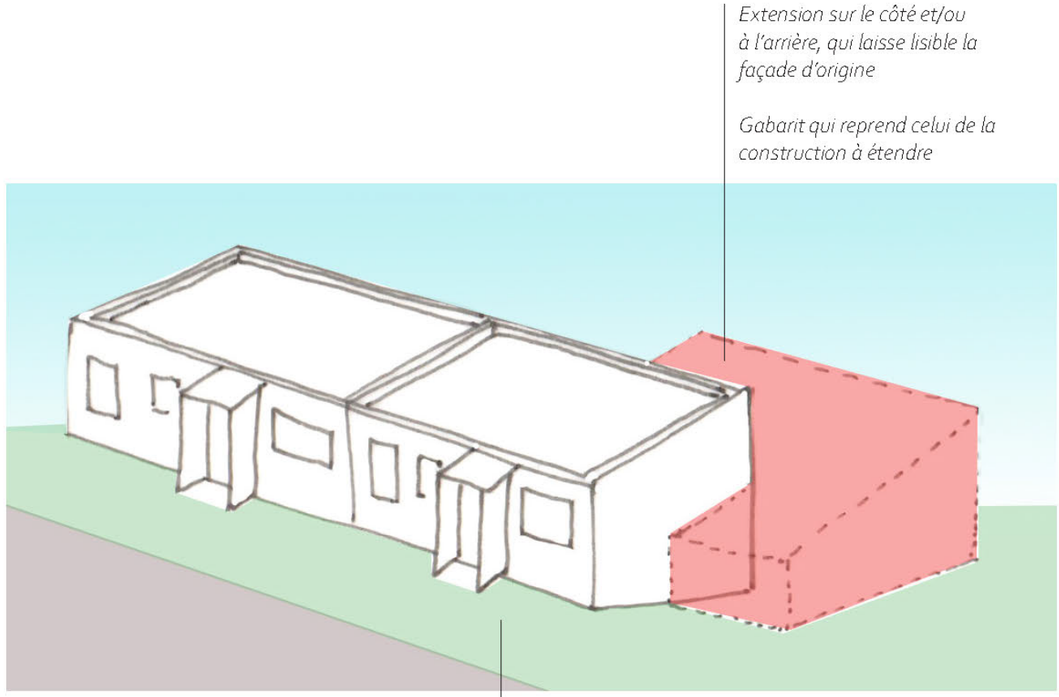


Schéma de préconisations pour les lotissements de style «après-guerre moderniste»

***Le remplacement des clôtures** est possible (en cas de besoin). Dans ce cas, on conservera une composition identique à l'existant (muret bas et lisses en métal). Les surélévations des murets et le remplacement (ou doublement) des clôtures par des matériaux occultants n'est pas autorisé.*

La Butte (3)

Composition d'origine :

- *Maisons composées d'un rez-de-chaussée côté rue, qui devient étage côté jardin en raison de la déclivité du terrain, jumelées ou en bande.*
- *Implantation en retrait de la rue.*
- *Toiture monopente très légère.*
- *Façades en béton lisse peint en blanc, appareillages de pierre pour souligner le rez-de-chaussée côté jardin.*
- *Entrées soulignées par des casquettes en béton et des parois en pavés de verre de part et d'autre de la porte.*
- *Menuiseries en bois, volets pliants en métal.*
- *Clôtures constituées de murets bas surmontés de claires-voies en métal ; jardins végétalisés.*

Evolutions possibles :

- *Remplacement des fenêtres par des fenêtres contemporaines simples à grands vitrages ; pose de volets roulants à coffres non visibles.*
- *Extensions reprenant les formes des toitures terrasses ou à faible pente (des matériaux contemporains peuvent être envisagés), implantées, de préférence, sur un côté ou à l'arrière du bâtiment d'origine.*
- *Remplacement des clôtures suivant un modèle : muret bas et claire-voie doublée d'une haie.*

Maisons en retrait avec clôtures ajourées

Etage intégré dans la pente du terrain

Plan masse du lotissement de La Butte

Volets métalliques en harmonie avec le portillon

Porte d'entrée marquée par une casquette en béton et des parois en pavés de verre

Des murets bas surmontés de lisses métalliques

EVOLUTIONS SOUHAITABLES

Isolation extérieure de l'étage et conservation du soubassement en appareillage de pierre. Pose de volets roulants dont le coffre est dissimulé (des volets colorés auraient été préférables)

EVOLUTIONS NON SOUHAITABLES

Surélévation et opacification des clôtures

Suppression des éléments décoratifs de la maison (encadrement et casquette de la porte, volets colorés, clôture en lisses métalliques colorées)

V. OAP Préservation des activités économiques

Les secteurs d'OAP suivants, identifiés au règlement graphique, doivent, à l'intérieur de leur périmètre, préserver une surface d'activités tertiaires équivalente à la surface existante à la date d'approbation de la procédure de modification n°3 du PLU.

Sont considérées comme activités tertiaires les destinations et sous-destinations suivantes, définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme :

- Destination « commerce et activités de service »
- Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- Sous-destination « bureau ».

<u>Secteurs concernés par cette orientation d'aménagement et de programmation :</u>

Boulevard du Colonel Rémy

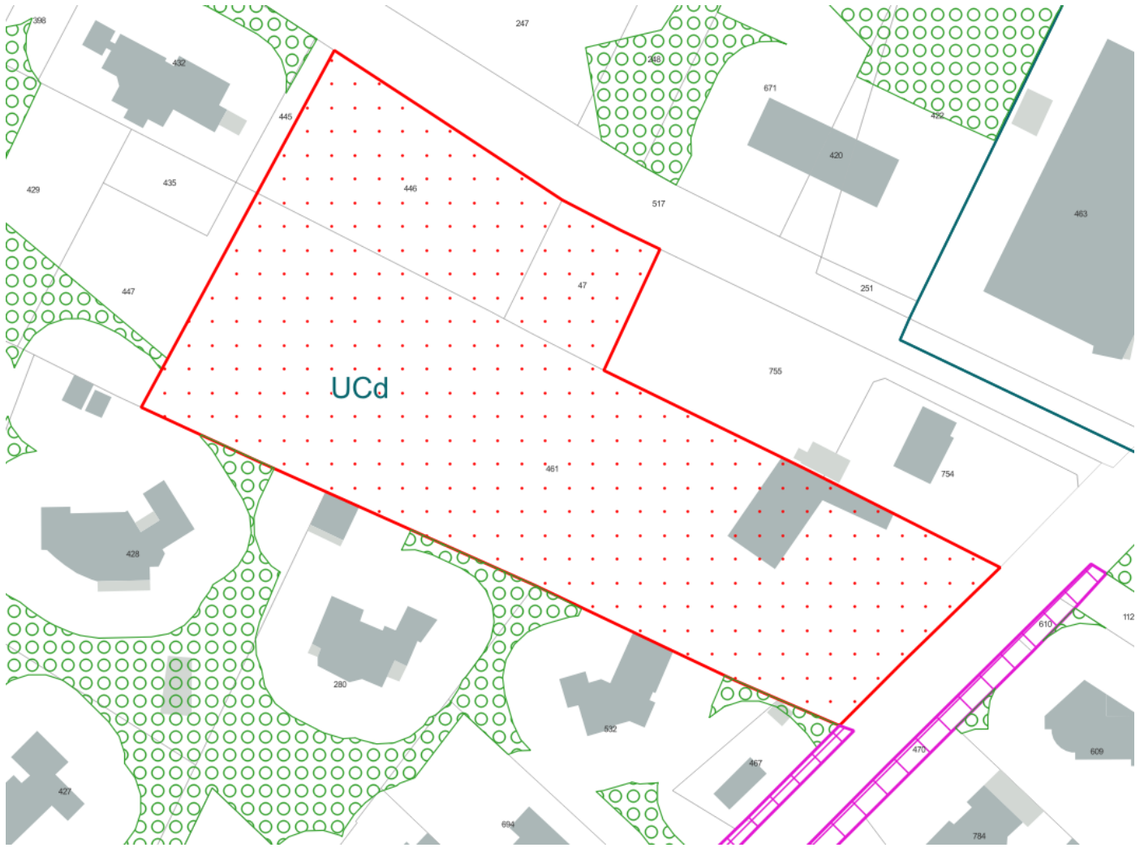
Boulevard de la Résistance 1

Boulevard de la Résistance 2

VI. OAP Développement de la trame paysagère

Le secteur délimité ci-dessous sur les parcelles DE461, DE047 et DE446 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, qui devra reconstituer une trame paysagère conforme avec l'ambiance paysagère et végétale du Bois du Vincin, notamment par la création de boisements.

<u>Secteur concerné par cette orientation d'aménagement et de programmation :</u>



Rue et Allée du Vincin