

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



COMMUNE DE GUÉRANDE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 Novembre 2017

Modification n°1 - vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 18 décembre 2019



[www.ville-guerande.fr](http://www.ville-guerande.fr)



# Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet. Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et 7 et R151-6 à 8 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

Article L.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10»

Article R.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R.151-8 : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

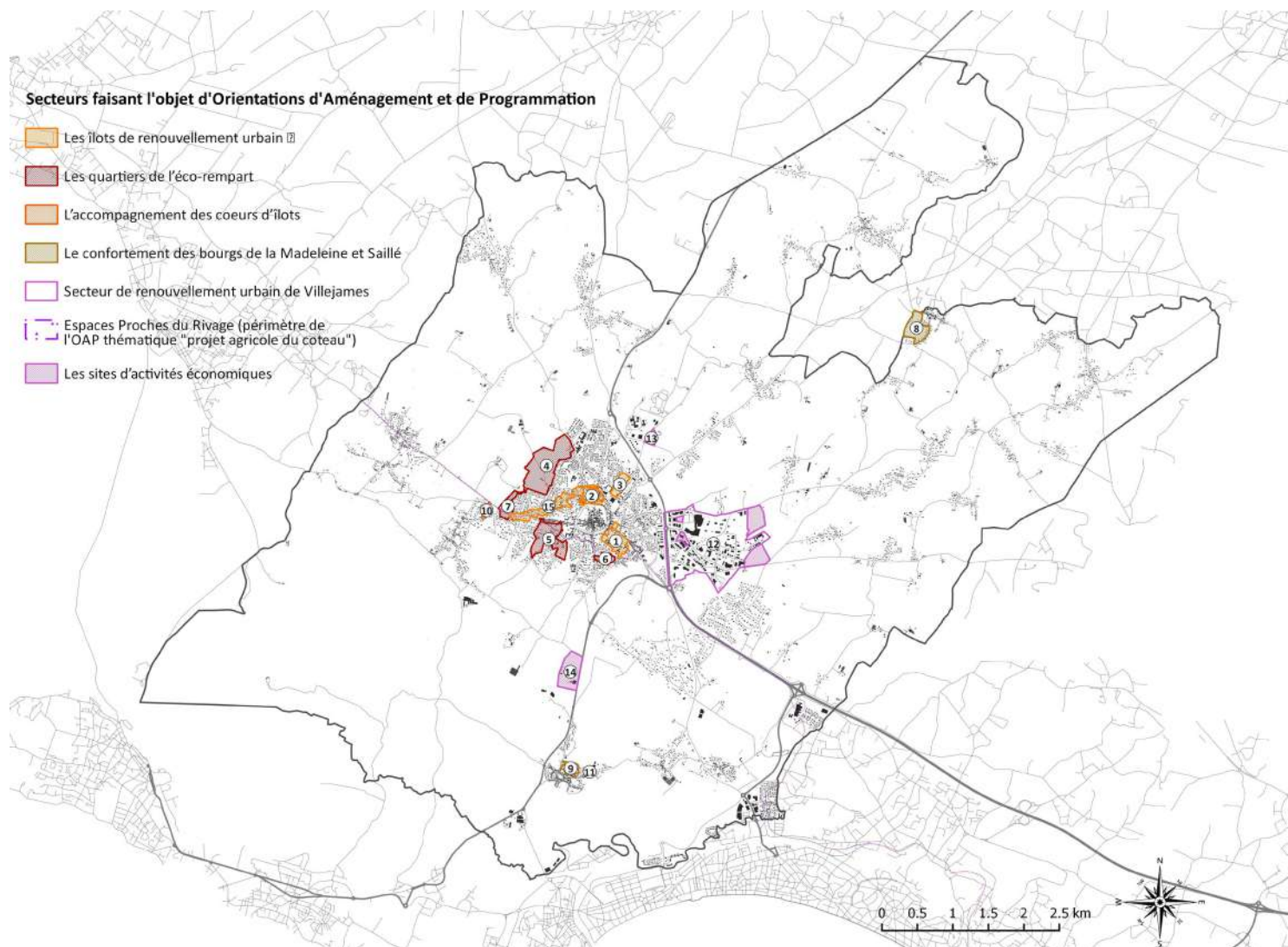
Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



### Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Les îlots de renouvellement urbain
-  Les quartiers de l'éco-rempart
-  L'accompagnement des coeurs d'îlots
-  Le confortement des bourgs de la Madeleine et Saillé
-  Secteur de renouvellement urbain de Villejames
-  Espaces Proches du Rivage (périmètre de l'OAP thématique "projet agricole du coteau")
-  Les sites d'activités économiques



# Sommaire / les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Contexte législatif et réglementaire                                                                       | 3         |
| Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune                        | 4         |
| Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation                                                       | 6         |
| Légende des figurés utilisés pour les schémas d'aménagement des secteurs d'OAP résidentiels                | 8         |
| <b>LES ÎLOTS DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>                                                                  | <b>11</b> |
| 1 - Ilot Versailles / Parc de l'hôpital                                                                    | 11        |
| 2 - Alentours du Faubourg Sainte-Anne                                                                      | 21        |
| 3 - Abords de la Coulée Verte                                                                              | 27        |
| 15 - Boulevard de Gaulle (ajoutée par la modification n°1 du PLU)                                          | 31        |
| <b>LES QUARTIERS DE L'ÉCO-REMPART</b>                                                                      | <b>41</b> |
| 4 - Ecoquartier de Maison Neuve                                                                            | 41        |
| 5 - Eco-rempart sud-ouest : Le Progalais et le Paradis                                                     | 51        |
| 6 - Eco-rempart sud-est : Chemin des Gabelous                                                              | 63        |
| 7 - Eco-Rempart ouest : Le Champ de courses                                                                | 71        |
| <b>LE CONFORTEMENT DES BOURGS DE LA MADELEINE ET SAILLÉ</b>                                                | <b>79</b> |
| 8 - Extension de la Madeleine                                                                              | 79        |
| 9 - Extension de Saillé                                                                                    | 87        |
| <b>L'ACCOMPAGNEMENT DES COEURS D'ÎLOTS</b>                                                                 | <b>94</b> |
| 10 - Cœur d'îlot du Chemin de Kerbézo                                                                      | 94        |
| 11 - Cœur d'îlot du Chemin des Prés du Moulin                                                              | 96        |
| <b>LES SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>                                                                   | <b>98</b> |
| 12 - Requalification et extension de Villejames                                                            | 99        |
| 13 - Extension du Parc d'Activités de Bréhadour                                                            | 109       |
| 14 - Projet agricole et paysager du coteau et Hameau agricole nouveau intégré à l'environnement (site CTO) | 113       |



## Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le tableau ci-après exprime la répartition dans le temps envisagé pour les zones A Urbaniser comprises dans les différents secteurs d'OAP.

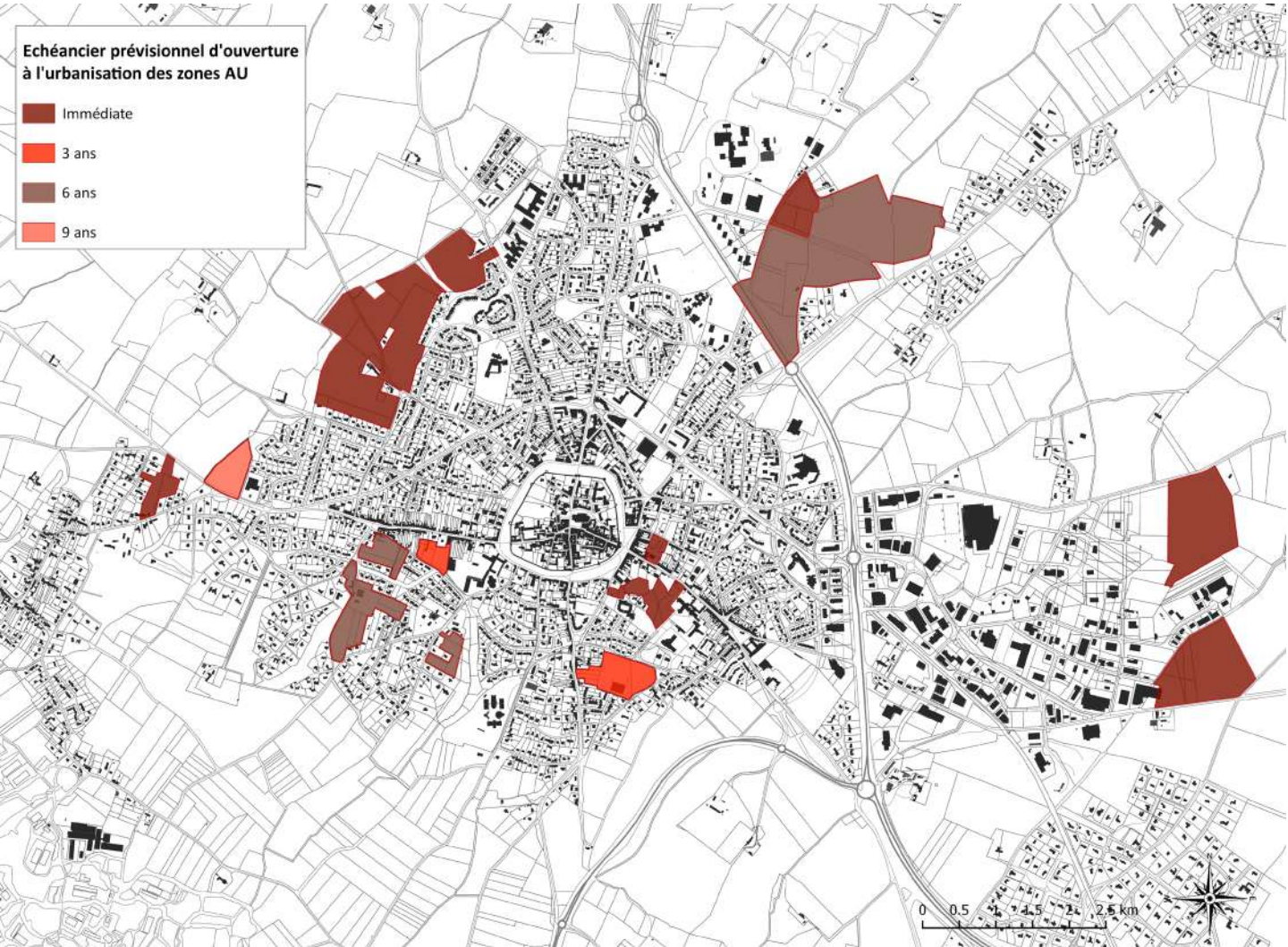
Les zones AU dont l'échéance est immédiate peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Les zones AU pour lesquelles une échéance en années est indiquée ne pourront être ouvertes avant que ce délai, mesuré à partir de la date d'approbation du PLU, ne soit dépassé.

Par ailleurs, les secteurs précédents devront être suffisamment avancés dans leur réalisation pour démarrer certaines opérations qui s'incrivent dans les mêmes objectifs. Ainsi les quartiers de l'éco-rempart sont conditionnés à la réalisation de l'Ecoquartier Maison Neuve. Pour mesurer l'avancée des opérations, l'indicateur retenu est celui du nombre de logement total dans les permis de construire accordés rapporté au nombre total de logement prévu par l'opération au sein des zones AU (en l'absence de programme précis sur certaines zones, le nombre total sera calculé à partir de la réceptivité estimée dans le présent document).

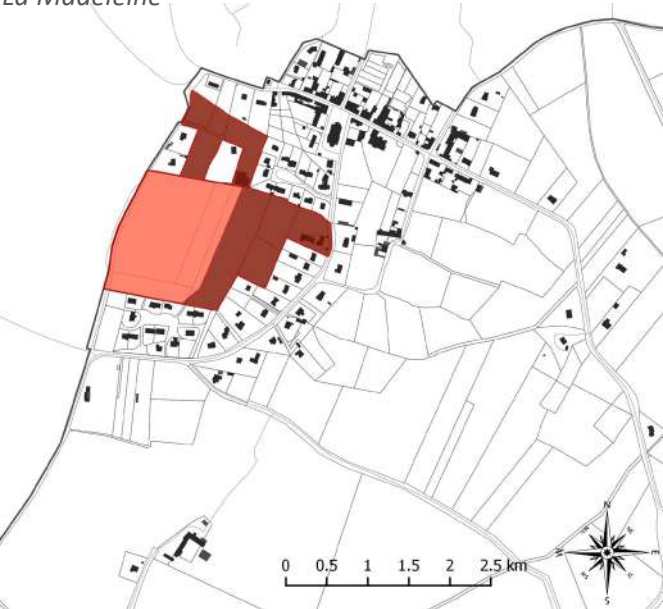
| Numéro d'OAP et secteurs concernés |                                      | Zonage | Surface opérationnelle de la zone AU | Echéance d'ouverture à l'urbanisation | Conditions associées       |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 1                                  | Arrière de l'hôtel de Ville          | 1AUB   | 0,35 ha                              | Immédiate                             | -                          |
| 1                                  | Ilot Versailles et parc de l'hôpital | 1AUB   | 1,6 ha                               | Immédiate                             | -                          |
| 1                                  | Parcelle rue des Saulniers           | 1AUB   | 0,15 ha                              | Immédiate                             | -                          |
| 4                                  | Ecoquartier Maison Neuve             | 1AUBmv | 14,5 ha                              | Immédiate                             | -                          |
| 5                                  | Progalais nord                       | 1AUB   | 1,5 ha                               | 6 ans                                 | Maison neuve avancée à 70% |
| 5                                  | Progalais centre                     | 1AUB   | 1,3 ha                               | 6 ans                                 | Maison neuve avancée à 70% |
| 5                                  | Ferme du Progalais                   | 1AUB   | 0,3 ha                               | 6 ans                                 | Maison neuve avancée à 70% |
| 5                                  | Progalais sud                        | 1AUB   | 1,5 ha                               | 6 ans                                 | Maison neuve avancée à 70% |
| 5                                  | Le Paradis                           | 1AUB   | 1 ha                                 | 6 ans                                 | Maison neuve avancée à 70% |
| 5                                  | Les «Clos Thobie»                    | 1AUB   | 0,85 ha                              | 6 ans                                 | Maison neuve avancée à 70% |
| 6                                  | Ch. des Gabelous : Tenue maraîchère  | 1AUB   | 2 ha                                 | 3 ans                                 | Maison neuve avancée à 50% |
| 6                                  | Ch. des Gabelous : Fbg Ste Armel     | 1AUB   | 0,5 ha                               | 3 ans                                 | Maison neuve avancée à 50% |
| 7                                  | Le Champ de Courses                  | 1AUB   | 2 ha                                 | 9 ans                                 | Maison neuve avancée à 90% |
| 8                                  | La Madeleine Phase 1                 | 1AUB   | 3,1 ha                               | Immédiate                             | -                          |
| 8                                  | La Madeleine Phase 2                 | 1AUB   | 3,2 ha                               | 9 ans                                 | Phase 1 avancée à 70%      |
| 9                                  | Saillé : Arrières de la rue de Ber   | 1AUB   | 1,6 ha                               | 6 ans                                 | -                          |
| 10                                 | Chemin de Kerbezo                    | 1AUB   | 1,2 ha                               | Immédiate                             | -                          |
| 11                                 | Chemin des Prés du Moulin            | 1AUB   | 0,45 ha                              | Immédiate                             | -                          |
| 12                                 | Villejames : extension Nord-est      | 1AUEa  | 7,7 ha                               | Immédiate                             | -                          |
| 12                                 | Villejames : extension Sud-est       | 1AUEa  | 7,3 ha                               | Immédiate                             | -                          |
| 13                                 | Bréhadour : site transport           | 1AUEt  | 2,4 ha                               | Immédiate                             | -                          |
| -                                  | Bréhadour : extension à long terme   | 2AU    | 21 ha                                | 6 ans                                 | -                          |

SECTEURS A URBANISER SUR L'AGGLOMÉRATION CENTRALE

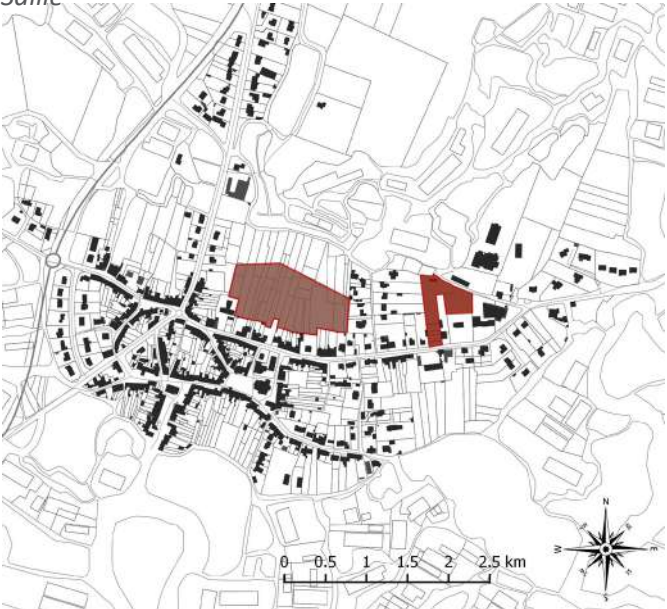


SECTEURS A URBANISER SUR LES BOURGS DE LA MADELEINE ET SAILLÉ

La Madeleine



Saillé



# Légende des figurés utilisés pour les schémas d'aménagement des secteurs d'OAP résidentiels

Les OAP utilisent un certain nombre de figurés pour exprimer des orientations récurrentes dans les différents secteurs de projets. Ces figurés sont détaillés ci-après. Ils sont complétés pour chaque secteur d'OAP par des orientations écrites, renvoyant à des repères numérotés sur les schémas. Ces annotations sont prioritaires sur les orientations plus générales des figurés en cas de difficultés d'interprétations.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

|                                                                                     |                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons individuelles libres ou jumelées                        |    | Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes des secteurs d'aménagement principaux |
|    | Espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés            |    | Bâtiment d'intérêt patrimonial ou urbain devant être conservé et le cas échéant réhabilité dans le cadre du projet                                                       |
|  | Espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs |  | Mur ancien à préserver (un accès autorisé)                                                                                                                               |
|  | Espace principalement destiné à la création d'un parking paysager                                                                                         |  | Bâtiment pouvant être conservé, transformé ou détruit au choix des propriétaires                                                                                         |
|  | Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, bassin d'orage paysager, etc.)                                                               |  | Bâtiment a priori destiné à être détruit au moment de l'aménagement du secteur                                                                                           |
|  | Délimitation entre deux espaces de vocations différentes à préciser au moment du projet                                                                   |  | Espace destiné à un usage public ou collectif (placette, terrain de jeux, équipement public, etc.)                                                                       |

## ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

La position des voies sur les schémas d'aménagement est indicative. Le projet d'aménagement précisera leur emplacement dans le respect des connexions et principes de composition définis par les OAP.

|                                                                                     |                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Voie structurante à créer / prolonger / maintenir                                                                                         |  | Liaison douce structurante (interquartier) à créer / prolonger / maintenir                                                                                           |
|  | Voie intermédiaire de liaison et de desserte à créer / prolonger / maintenir                                                              |  | Liaison douce à créer / prolonger / maintenir                                                                                                                        |
|  | Voie de desserte résidentielle à créer (gabarit adapté à un partage de la voie incluant du stationnement)                                 |  | Carrefour routier à adapter ou à réaménager dans le cadre du projet dans une recherche d'urbanité et de sécurisation des différents usagers.                         |
|  | Voie de desserte en impasse prolongée par un chemin et aménagée qualitativement en son extrémité pour le stationnement et le retournement |  | Position préférentielle pour un espace mutualisé de stationnement, aménagé qualitativement pour permettre la rencontre et structurer autour de lui les constructions |
|  | Possibilité de voie ou de liaison complémentaire facultative                                                                              |                                                                                     |                                                                                                                                                                      |

## ORIENTATIONS LIÉES À L'IMPLANTATION ET À LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines et l'espace public :



- en privilégiant un retrait des constructions et un traitement végétal des fonds de parcelles



- en préservant voir en favorisant le potentiel d'évolution ou de densification (accès, position des constructions, etc.)



Exemple d'implantation des constructions à privilégier (position indicative, l'ensemble des constructions possibles n'est pas représenté)



Logique d'implantation des constructions pour former un front bâti continu ou discontinu



Logique d'implantation des constructions en retrait de la voie



Logique d'implantation des constructions suivant une direction déterminée (par rapport à une voie, un espace public, un espace naturel, etc.)



Délimitation indicative des bandes principale et secondaire dans le centre ancien (en zone UA)

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



Maintenir les boisements, les haies ou arbres remarquables au sein et en frange des secteurs de projet



Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels



Créer une haie ou un alignement d'arbres



Arborer l'espace



Cône de vue à intégrer et à mettre en valeur dans le projet



Préserver les mares au sein de l'opération



Prévoir des espaces paysagers destinés à la rétention des eaux pluviales et accessibles par temps sec



Prévoir le long des accès et des limites de parcelles un dispositif de rétention des eaux pluviales associé aux traitements paysagers

## LIMITES ET ORIENTATIONS DES OAP



Limite de l'OAP



Orientation précisée dans le corps de texte de l'OAP secteur

## Densité minimale et réceptivité estimée

Afin de dimensionner la capacité d'accueil des secteurs de projets, chaque OAP comprend des objectifs en logement exprimés de deux manières.

### La densité minimale à respecter :

Elle définit le nombre minimal de logement à l'hectare que devra comprendre le secteur de projet. Elle s'applique sur la surface opérationnelle estimée de l'opération, qui exclut les espaces à préserver (mares, bosquets), ainsi que les grands espaces et équipements publics. Elle garantit le nombre minimal de logements que devra comporter l'opération et, par déduction, le nombre minimal de logements sociaux.

### L'estimation haute de la capacité en logement :

Il s'agit du nombre de logement estimé souhaitable à partir des esquisses qui ont permis de définir les OAP. Il constitue globalement une limite haute, qui peut cependant être adaptée à la marge pour prendre en compte des spécificités de programmation (ex : une programmation plus ambitieuse en termes de mixité sociale, une proportion importante de petits logements pour des publics spécifiques, un effort particulier sur la gestion du stationnement en souterrain, etc.).

Pour certains secteurs, de petite taille ou relativement simples, les deux chiffres sont très proches. En revanche, ils seront plus contrastés lorsque la complexité du site, la prise en compte fine des enjeux paysagers et environnementaux et la diversité possible dans la programmation rendent incertain le nombre de logements qui sera produit au final.

## - Les îlots de renouvellement urbain -

# Secteur d'OAP 1 : Ilot Versailles / parc de l'hôpital

L'îlot Versailles est une grande enclave peu bâtie au cœur du centre historique de Guérande. Autour de lui gravite plusieurs sites recelant un potentiel de renforcement important, dans un secteur stratégique d'un point de vue urbain mais aussi d'un intérêt patrimonial majeur. Les fronts bâtis des pourtours des remparts et du faubourg St-Michel enclavent largement ces terrains, qui demeurent peu perceptibles depuis les axes structurants de la ville. Ponctué de mares, de murs et d'arbres de taille variée, ils offrent des vues originales sur le patrimoine de la ville, notamment sur la porte St-Michel et la collégiale qui émerge des façades du premier rang de bâtiment. Au sud, le site s'ouvre sur le coteau, ses quartiers pavillonnaires et le secteur d'OAP du Chemin des Gabelous, via la voie d'accès à l'hôpital riverain du site.

Le secteur d'OAP englobe dans un souci d'approche globale tous ces potentiels : l'îlot Versailles à proprement parler et le parc de l'hôpital, dont le PLU anticipe une mutation possible, un grand terrain associé à un ancien hôtel et une maison de notable à l'arrière de l'hôtel de ville et une parcelle peu bâtie donnant sur la place du Marhallé et le Chemin de Versailles. Il inclut également le site de l'hôpital, afin de prendre en compte ses besoins d'évolutions et d'assurer la compatibilité des nouveaux aménagements avec cette structure d'intérêt public.



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

L'aménagement du secteur d'OAP passe par le désenclavement du cœur d'îlot principal en mettant en place une desserte cohérente, évitant le chemin de Versailles. Pour cela, les secteurs 2 (Ilot Versailles) et 3 (Parc de l'hôpital) devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les secteurs 1 (arrière de l'hôtel de ville) et 4 (Parcelle rue des Saulniers) peuvent faire l'objet d'une réalisation autonome à condition de mettre en place les voies prévues par l'OAP. Les secteurs 5 et 5bis sont également autonomes et peuvent évoluer au gré des besoins des structures publiques qui les composent, en privilégiant une vision d'ensemble sur l'avenir de ces sites.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP est amené à accueillir essentiellement une offre de logements sous la forme d'opérations de promotion coordonnées, à l'exception des secteurs 5 et 5bis dédiés à l'évolution et au renforcement des structures existantes :

1 - La parcelle située à l'arrière de l'hôtel de ville a vocation à accueillir une opération nouvelle de logement qui devra permettre la réhabilitation du bâti existant (2), en maintenant un local commercial au niveau de l'hôtel et en visant préférentiellement des activités économiques (ex : commerce, restauration, hôtellerie) pour la partie maison de notable. L'implantation du bâti et les éventuelles découpes parcellaires devront laisser le recul suffisant au bâti existant pour faciliter cette reconversion et maintenir un espace significatif à dominante végétale à l'arrière de cette demeure (3).

4 - Une réflexion d'ensemble sera lancée par l'hôpital pour définir les besoins et l'organisation du site à court, moyen et long terme, en recherchant prioritairement une réponse au sein de l'emprise actuellement urbanisée par une optimisation des espaces, la densification du bâti et la mutualisation de certains besoins, comme le stationnement et les jardins, tout en gardant des surfaces propres à l'hôpital (jardin pour l'EPHAD, parking personnel, etc.).

5 - Le grand cœur d'îlot constitué du secteur îlot Versailles et du parc de l'hôpital a vocation à accueillir une ou plusieurs opérations de promotions coordonnées permettant de garantir la cohérence architecturale et urbaine dans un contexte patrimonial. La densité globale sera importante, mais elle variera fortement au sein de l'opération pour adapter les gabarits aux enjeux de percées visuelles et de transition avec l'existant. La délimitation avec le site de l'hôpital sera ajusté en fonction des conclusions du projet d'évolution de l'hôpital.

6 - Une parcelle accueillant aujourd'hui un transformateur permettra de faire le lien entre le cœur de l'opération et le faubourg St-Michel. Son évolution sera adaptée aux contraintes liées à l'équipement électrique (maintien ou délocalisation, recul, accès, etc.). La parcelle correspondant à un logement de fonction de l'hôpital (7) pourra être intégrée totalement ou partiellement à l'opération d'aménagement. Dans cette hypothèse, un jardin sera maintenu en transition avec la maison Millon et le logement existant, et le mur séparant les deux sites pourra être partiellement ou totalement remis en cause s'il permet une meilleure insertion patrimoniale et urbaine du projet.

8 - Le bâtiment occupé par des services publics et des associations, dit « maison Millon », sera conservé. Un éventuel réaménagement de ses abords pourra être mené parallèlement à l'opération principale. L'espace vert associé, qui abrite un ancien bunker, sera maintenu avec une dominante végétale. Son articulation avec la future opération sera travaillée.

9 - Les grandes maisons bourgeoises et leurs jardins seront préservés dans les conditions définies par l'AVAP.

10 - La parcelle donnant sur la rue des Saulniers a vocation à accueillir une opération dense permettant de désenclaver l'îlot Versailles sans passer par le chemin du même nom.

11 - Les constructions existantes chemin de Versailles pourront à l'initiative de leurs propriétaires faire l'objet d'une évolution conjointe avec l'opération principale. La recherche d'une desserte par l'arrière permettant de libérer le chemin de Versailles de la circulation automobile sera notamment favorisée.

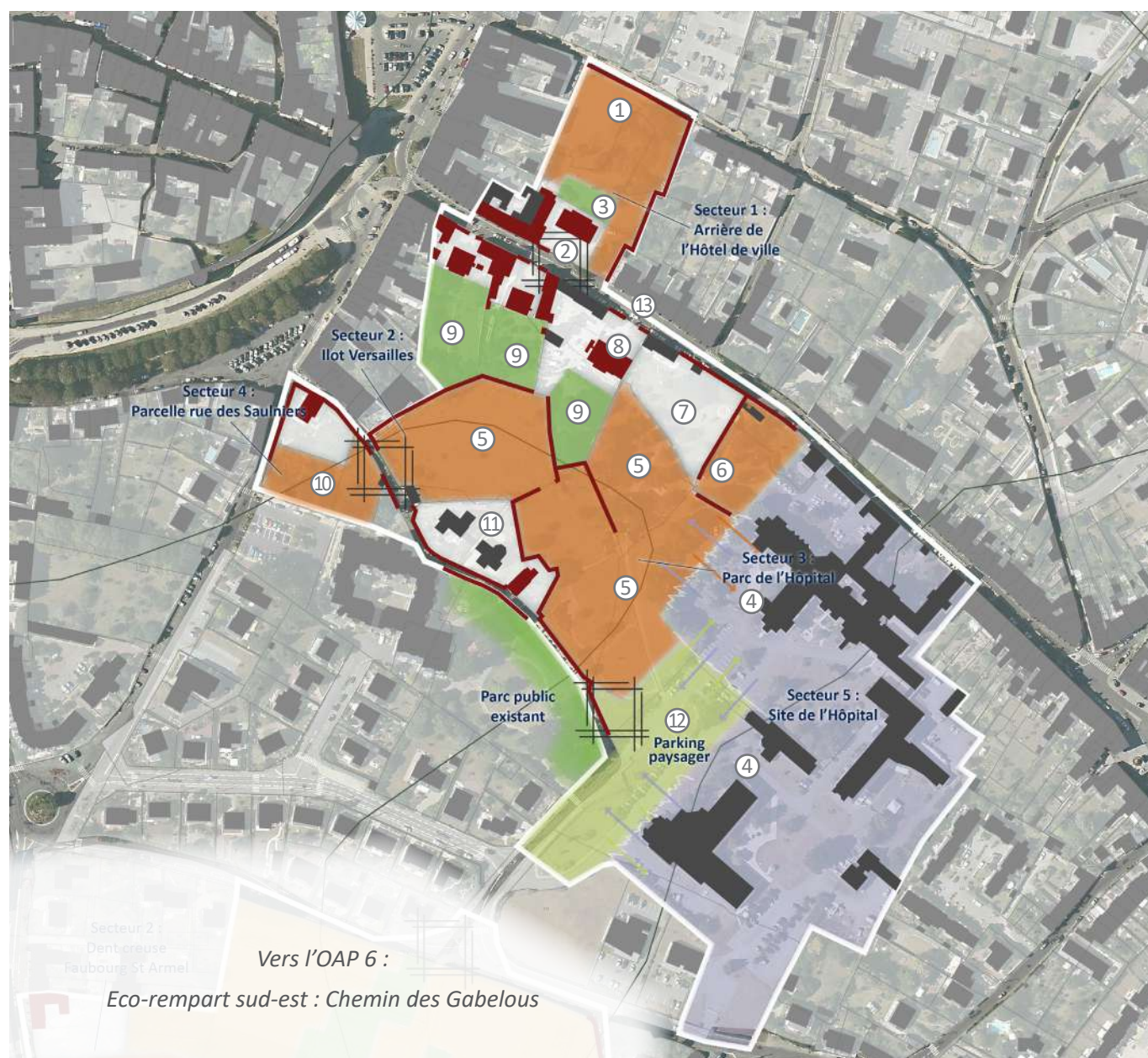
12 - Les abords de l'hôpital seront repensés à l'occasion de l'opération de manière à rationaliser les espaces ouverts et offrir un grand lieu de stationnement mutualisé entre plusieurs usages complémentaires : hospitalier, résidentiel et touristique. Une attention particulière devra être portée au respect des besoins de l'hôpital tant sur le plan quantitatif que qualitatif (stationnement sécurisé, adapté aux personnes à mobilité réduite, aux ambulances, etc.)



Le cœur de l'îlot, depuis le chemin de Versailles



La parcelle à l'arrière de l'hôtel de ville



**OBJECTIF MINIMAL DE DENSITÉ, RÉCEPTIVITÉ ESTIMÉE** (cf p10)

| Secteurs de l'OAP |                                      | Surface totale | Surface opérationnelle estimée | Densité minimale à respecter | Estimation haute de la capacité en logement |
|-------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| 1                 | Arrière de l'hôtel de Ville          | 0,6 ha         | 0,35 ha                        | 100 log/ha                   | 50 log                                      |
| 2&3               | Ilot Versailles et parc de l'hôpital | 1,8 ha         | 1,6 ha                         | 50 log/ha                    | 90 log                                      |
| 4                 | Parcelle rue des Saulniers           | 0,18 ha        | 0,15 ha                        | 50 log/ha                    | 15 log                                      |
| TOTAL             |                                      | 2,5 ha         | 2 ha                           | moy : 56 log/ha              | 150 log                                     |

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Conformément au règlement du PLU, chaque secteur classé en zone «A Urbaniser» devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux. Les autres secteurs respecteront le cas échéant les dispositions de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

La création de locaux d'activités économiques (commerces, services, bureaux, hôtellerie, restauration) sera envisagée le long du faubourg, de la place du Marhallé et du Chemin de Guesny. Une partie de la zone AU correspondant au parc de l'hôpital pourra le cas échéant être utilisée pour l'évolution de l'hôpital à condition de ne pas compromettre la réalisation des autres objectifs de l'OAP.

**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

L'aménagement du secteur d'OAP repose sur l'idée d'écarter et de limiter les flux de transit au fur et à mesure de l'avancée dans le faubourg Saint-Michel, permettant notamment de garder le cœur d'îlot et le Chemin de Versailles pacifiés.

1 - Une connexion viaire structurante sera créée entre le faubourg Saint-Michel et l'Avenue Pierre de la Bouexière. Elle permettra d'accéder de manière aisée au parking et au sud du centre-ville, contribuant ainsi à la diminution du transit autour des remparts. Sa position précise sera ajustée selon les conclusions de la réflexion sur l'évolution du site hospitalier.

2 - Une seconde «dérivation» sera créée à l'arrière de l'hôtel de ville. En plus de desservir l'opération, elle permettra d'accéder directement au parking du Guesny avec une voie au gabarit adaptée sans passer devant la Porte Saint-Michel.

3 - Le Chemin de Versailles est préservé comme liaison douce uniquement (exception pour les riverains existants). Il permet de rallier l'intra-muros depuis le parking créé au niveau de l'hôpital.

4 - Une voie partagée sera créée à l'occasion de l'aménagement du secteur 4. Elle permettra de désenclaver l'îlot Versailles tout en desservant la parcelle, en se connectant préférentiellement au parking devant le foyer logement. Une solution de desserte alternative via pourra être étudiée depuis rue des Saulniers si l'accès depuis le parking s'avérait incompatible avec la desserte du foyer logement.

5 - La desserte interne de l'opération principale devra être conçue pour limiter la présence de l'automobile au cœur de l'opération tout en assurant une accessibilité et un stationnement de proximité suffisant. Le recours à des parkings enterrés sera exigé pour les immeubles d'habitations, tandis que les logements individuels pourront être desservis par de petites poches de stationnement. Le gabarit des espaces circulants sera variable et articulé à l'architecture, afin de créer des ambiances de ruelles et de placettes caractéristiques du centre ancien.

6 - Le tracé de la desserte interne recherchera la préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers : murs, mares, arbres, etc.

7 - Le site de la maison Millon (Maison de la Famille) devra avoir une desserte automobile limitée depuis le faubourg. L'aménagement du cœur d'îlot devra prévoir une desserte par l'arrière, permettant de libérer et de requalifier le parvis et la clôture de cette maison bourgeoise.

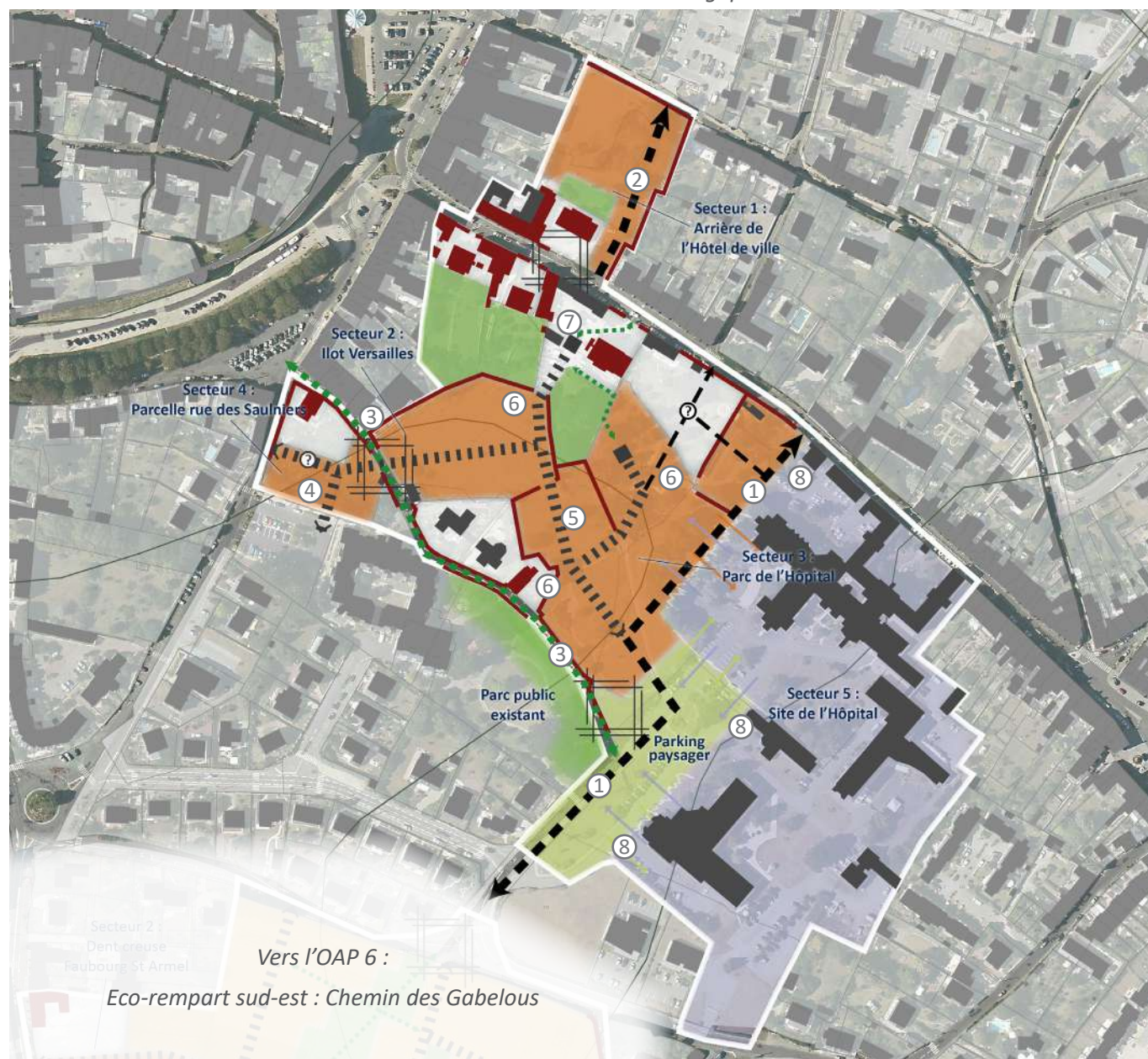
8 - Les limites et les accès du site hospitalier seront repensés en lien avec l'aménagement de la zone afin d'optimiser les espaces ouverts en périphérie du site tout en gardant une desserte rapide et fonctionnelle aux installations.



A gauche, emplacement du percement pour la nouvelle voie.



Les avant-cours des maisons bourgeoises à maintenir dans une logique d'accès restreint



## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

L'aménagement du secteur d'OAP changera de façon importante l'ambiance des lieux, qui présentent aujourd'hui un grand dégagement paysager. L'objectif est donc de construire un nouveau rapport qualitatif entre ces lieux et les quartiers patrimoniaux qui les entourent, en s'appuyant sur les éléments paysagers et les vues offertes depuis le site.

1 - L'urbanisation de la parcelle prévoira la conservation de la mare et d'une partie de la végétation qui l'accompagne, en requalifiant au besoin ses abords pour la rendre compatible avec les usages urbains. L'opération devra également déployer une solution architecturale permettant la conservation du mur et son intégration au projet.

2 - Une transition paysagère d'une surface significative sera prévue avec le bâtiment existant, afin de répondre aux caractéristiques patrimoniales de ce type d'architecture. Sa nature et son usage seront déterminés en fonction de l'usage futur du bâtiment.

3 - L'avant-cour de la maison sera requalifiée en fonction de son usage futur, en maintenant la grille d'entrée, la clôture et le chêne qui font sa qualité urbaine. L'utilisation en stationnement sera dans la mesure du possible évitée.

4 - L'ensemble de l'aménagement (position des voies et des espaces ouverts, implantation et gabarit des bâtiments, etc.) devra être conçu pour préserver le plus possible le dégagement visuel et la vue sur les monuments au cœur de l'opération. L'opération recherchera notamment l'inscription dans le «fond de scène» bâti délimité par les faîtes des constructions autour des remparts, et le positionnement d'une voie de desserte dans l'axe visuel allant du parking à la porte Saint-Michel ou la collégiale.

5 - Le parc à l'arrière du pôle public sera préservé et ses grands arbres maintenus. Le traitement de ses limites et de ses sols sera retravaillé pour en faire un petit square à l'échelle du nouveau quartier. Des percements seront notamment réalisés si nécessaire dans les murs anciens.

6 - La desserte et le découpage parcellaire de l'opération seront étudiés pour maintenir le plus possible les murs existants. Les percements nécessaires à la continuité des voies et à la desserte des îlots pourront cependant être opérés.

7 - Les mares et petits bosquets présents sur le site seront maintenus et si besoin retravaillés pour correspondre aux usages urbains.

8 - Le croisement entre le chemin de Versailles et la voie de desserte sera soigné et accompagné par l'architecture afin d'éviter tout conflit d'usage.

9 - L'entrée du chemin de Versailles côté parking sera travaillé par des éléments paysagers et/ou signalétiques et par un traitement de sol permettant de l'identifier facilement depuis le parking comme l'itinéraire piéton d'accès au centre-ville.

10 - Le parking fera l'objet d'une attention particulière sur le plan paysager. Des alignements pourront ainsi être créés et le traitement de sols devra limiter le caractère «routier» de l'aménagement et permettre une gestion intégrée des eaux de ruissellements.

11 - Il sera recherché une articulation entre les différents jardins publics et les hébergements liés à l'hôpital et au foyer logement, afin de faciliter les promenades au sein du site pour leurs usagers. Des «ourlets paysagers» rythmés de bancs pourront ainsi border le parking et certaines voies pour assurer cette connexion.





*Vue sur la collégiale et la porte Saint-Michel*



*La mare et le mur de la parcelle à l'arrière de la mairie*



## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Le secteur d'OAP s'inscrit dans un environnement centre ancien dense, avec néanmoins des variations de gabarits assez importantes. Au vu de sa position stratégique, le secteur se prête plutôt à des formes d'habitat collectif ou intermédiaire.

1 - Un immeuble s'inscrira dans la continuité des fronts bâtis du chemin de Guesny. Son architecture sera travaillée pour limiter la perceptibilité de son épaisseur si celle-ci dépasse celle des constructions environnantes. Le bâtiment pourra se retourner le long de la voie d'accès à l'hôtel de ville et s'articuler à lui (pas de recul imposé). L'intérieur de l'îlot (espaces bâtis et non bâtis) sera organisé de manière à mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers. Sur la limite est, l'implantation en limite séparative est autorisée dans l'esprit du tissu de faubourg riverain : continuité du front bâti le long de la voie existante puis, plus en profondeur, possibilité d'implanter des volumes en pignon à condition qu'il garde une échelle modeste.

2 - La voie structurante sera accompagnée par des formes d'habitat collectif, dialoguant avec les volumes relativement importants des bâtiments de l'hôpital existants ou envisagés. Ce front bâti s'interrompra au niveau du parking pour ouvrir des vues vers les monuments de la commune.

3 - Le coeur de l'opération privilégiera des constructions individuelles plus basses pour dégager l'espace autour des circulations internes (R+c à R+1, voir plain-pied par endroits).

4 - Les jardins s'appuieront sur les murs existants et permettront notamment de garder un recul vis-à-vis du chemin de Versailles et des propriétés riveraines.

5 - Une opération d'habitat collectif prendra place dans la partie nord du terrain, en respectant les gabarits des pourtours des remparts. Le jeu des volumes et des implantations sera étudié pour renforcer l'ouverture visuelle vers les monuments émergents de l'intra-muros et limiter l'impact sur les maisons riveraines (ombres, vis-à-vis, etc.).

6 - La parcelle rue des Saulniers accueillera un bâtiment en front de rue, prolongeant le bâti de la place du Marhallé. Le reste de l'opération sera étudiée pour qualifier le parking et la petite voie créée, ainsi que pour limiter les incidences sur la propriété riveraine au nord.

7 - Les nouveaux bâtiments potentiels au sein du site hospitalier permettront de structurer l'ensemble architectural de l'hôpital, en qualifiant sa façade sur le parking (mise en évidence du bâtiment d'accueil, des accès publics, etc.) et en constituant des écrans pour délimiter des lieux plus préservés (ex : jardin sécurisé pour des patients atteints de la maladie d'Alzheimer, etc.) ou des surfaces techniques (aire de livraison, stationnement personnel, etc.).





Les gabarits des pourtours des remparts et du faubourg, référence pour l'opération





## - Les îlots de renouvellement urbain - **Secteur d'OAP 2 : Alentours du faubourg Saint-Anne**

*Au nord de l'intra-muros, les tissus bâtis de faubourg recèlent de nombreux sites de renouvellement urbain potentiel, dont plusieurs sont déjà en cours de projet.*

*La grande majorité sont des implantations artisanales en fonctionnement, qui pour certaines resteront sans doute en place durant le temps du PLU, voire au-delà. Cependant, pour celles qui feraient l'objet d'une mutation/désaffectation, il paraît important de prévoir à travers le PLU un accompagnement spécifique afin d'une part de profiter de ces opérations pour renforcer le maillage piéton et la structure commerciale du centre-ville, et d'autre part «d'optimiser» le renouvellement de ces parcelles en offrant des possibilités de construction supplémentaire.*



## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS REPÉRÉS

Le secteur d'OAP repère huit sites de renouvellement potentiels, dont deux font déjà l'objet de projets en cours d'élaboration. Pour chaque site, les porteurs de projets sont libres de faire évoluer leurs biens dans les limites du règlement de zone ou d'appliquer l'ensemble des avantages et obligations associées prévues par l'OAP.

Le site n°1 est une maison individuelle et un terrain nu qui ont été regroupés pour un projet d'immeuble collectif à l'angle de deux axes structurants de la commune. Ce projet contribuera à la structuration du carrefour déjà occupé sur deux angles par des collectifs plus anciens. Le site n°2 concerne les anciennes casernes de gendarmerie et de pompiers. Le projet envisagé permettra de qualifier les abords du bd du Général de Gaulle en s'articulant au front bâti riverain et à la rue Aristide Briand. Une desserte piétonne est prévue en coeur d'îlot au sud de la parcelle.

### *Site 3 - Cour en coeur d'îlot avec accès au faubourg*

Cet ensemble de parcelles est très imbriqué avec le tissu autour, complexifiant son évolution, mais offre une connexion intéressante à travers l'îlot. Un projet autonome peut être envisagé mais un périmètre élargi au site 5 ou aux parcelles riveraines serait plus optimal.

Le fond de jardin de la parcelle 29 pourra selon l'intention de son propriétaire être associé au site 3 ou au site 4 et ainsi appliquer l'OAP, ou faire l'objet d'une évolution autonome.



### *Site 4 - Maison individuelle avec un grand fond de jardin*

Ce site est une maison particulière donnant sur la rue Aristide Briant, avec un fond de jardin relativement important. Il est a priori difficilement densifiable seul mais pourrait représenter un potentiel complémentaire du site 3, soit intégralement soit en se limitant au fond de jardin.

Il pourra selon l'intention de son propriétaire être associé au site 3 et ainsi appliquer l'OAP, ou faire l'objet d'une évolution autonome dans les limites du règlement de zone.



### *Site 5 - Entreprise artisanale traversante*

Cette grande unité foncière donne sur les deux voies avec un front bâti accueillant deux commerces à conserver côté faubourg et un accès carrossable desservant une entreprise et l'arrière des commerces sur la rue Aristide Briand. Une densification de la parcelle est envisageable et serait facilitée par une mutualisation de l'accès existant au nord (site 4).



### *Site 6 - Garage et maison-boulangerie*

Ces deux parcelles occupées chacune par une activité en fonctionnement offre d'ores et déjà par un passage privé une connexion entre le faubourg et le parking Sainte-Anne. Le potentiel d'évolution du site est relativement limité à moins d'une mutation complète et un projet de renouvellement global qui reconstituerait un front bâti avec rdc commercial et porche au niveau de l'actuelle maison-boulangerie et se déploierait autour d'une venelle dans l'épaisseur de l'îlot, à la place du garage et du stationnement actuel.



### Site 7 - Grande implantation artisanale

Ce site regroupe plusieurs bâtiments d'activités et s'ouvre sur 3 rues et sur le parking de Kerbenet. Le bâtiment côté bd de l'Abreuvoir (photo ci-contre) est à conserver, le reste de l'emprise peut faire l'objet d'un projet de renouvellement et de densification en une ou plusieurs fois sous réserve de prévoir les attentes nécessaires pour les parties restantes.



### Site 8 - Maisons mitoyennes et leurs jardins

Ce site accueille une maison ancienne séparée en deux unités foncières, dont l'imbrication rend peu évidente une éventuelle évolution autonome. En revanche, les deux parcelles réunies permettraient un projet plus conséquent et plus cohérent, contribuant à la structuration d'un axe majeur de la commune.



## MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément au règlement du PLU, les opérations réalisées dans le cadre de cette OAP devront respecter les dispositions de la zone UA en matière de mixité sociale.

Les opérations devront comprendre au moins un local dédié à l'accueil d'activités économiques ou de services. Pour les façades donnant sur le faubourg Sainte-Anne, le maintien ou la création d'un local commercial est obligatoire.

## GABARITS, INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les projets relevant du secteur d'OAP bénéficient d'un bonus de constructibilité par rapport à la règle générale de la zone UA, afin de permettre une densification complémentaire au front bâti de la bande principale sous la forme de maisons de ville ou de logements intermédiaires en coeur d'îlot.

Les dispositions suivantes s'appliquent ainsi dans la bande secondaire pour les projets appliquant l'ensemble des dispositions du secteur d'OAP :

- les surfaces correspondant à des stationnements enterrés ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale admissible, y compris sous les constructions.
- Lorsque la construction est implantée en retrait des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions au sein de la bande secondaire est majorée à 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses et à 11 mètres au point le plus haut.
- La largeur de pignon admissible en limite séparative est portée à 10 mètres et plusieurs implantations sont possibles sur la même limite à condition de respecter un espacement au moins égal à 8m.



## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES

Les projets de renouvellement devront être l'occasion de renforcer le maillage piéton au sein du centre-ville, notamment en reliant des poches de stationnement et les linéaires commerciaux. Chaque opération devra ainsi prévoir au moins une connexion piétonne traversante (le secteur 8 n'est pas concerné par cette obligation). Ces connexions devront être ouvertes au public, au moins durant la journée.

Ces connexions piétonnes peuvent être mutualisées avec la desserte automobile à condition d'un traitement de sol adapté (voie partagée).

Lors d'opération en plusieurs phases ou impliquant plusieurs secteurs de projets, les connexions seront prévues et laissées en attente de la réalisation des autres phases.

Les opérations prévoient au moins un emplacement de stationnements vélos accessibles au public, idéalement au plus près des locaux commerciaux et d'activités.

La possibilité d'une jonction dans le futur avec l'impasse Aristide Briand sera prévue en cas de projet sur le secteur 7, même si celle-ci est aujourd'hui une voie privée séparée du site par la dernière propriété de l'impasse. La possibilité d'un passage sera à étudier avec les parties prenantes au moment de cet éventuel projet.



Le hangar du secteur 7 depuis l'impasse Aristide Briand



Le chemin d'accès du secteur 3 depuis le faubourg Sainte-Anne





## - Les îlots de renouvellement urbain - **Secteur d'OAP 3 : Abords de la Coulée verte**

*La Coulée Verte est un vaste espace vert qui relie le pôle d'Athanor et au-delà le centre-ville aux pôles scolaires et sportifs du nord de l'agglomération. Ses dimensions généreuses lui permettent d'accueillir plusieurs sous-espaces dédiés à diverses activités de plein air tout en gardant un potentiel d'évolution et de restructuration à plus long terme.*

*En revanche, cet espace est relativement peu articulé avec le tissu bâti autour. Constitué dans la partie sud d'équipements et de collectif et au nord de grandes parcelles pavillonnaires, ce tissu dispose d'un potentiel de densification conséquent qui pourrait contribuer à qualifier les abords de la coulée verte. Le secteur d'OAP vise ainsi à permettre et accompagner les éventuels projets d'initiative privée qui pourraient émerger sur ce site avec une constructibilité supplémentaire à condition de respecter un principe défini d'implantation et d'articulation à la Coulée Verte.*



## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

La Coulée Verte est un espace structurant et vivant de la commune qui a vocation à rester pour l'essentiel un parc urbain naturel tout en acceptant une évolution à la marge.

1 - La partie centrale du parc a vocation à rester un espace ouvert, offrant un dégagement paysager important. Elle peut accueillir comme c'est le cas actuellement des espaces de jeux ou de détente à condition de conserver sa dominante naturelle et ouverte. Elle est repérée à ce titre sur le règlement graphique du PLU.

2 - La partie sud a récemment accueilli un espace de stationnement. Si cet aménagement répond aux besoins actuels, il est nécessaire de conserver une possibilité d'évolution à ce niveau pour répondre à d'éventuels besoins futurs, tout en conservant un trait d'union paysager sur toute la Coulée Verte.

3 - Le tissu bâti aux abords de la Coulée Verte est constitué de logements et d'équipements qui peuvent évoluer et se conforter (extensions, annexes, etc.) dans les limites du règlement. Cependant, si les propriétaires souhaitent mener un projet de densification ou de renouvellement urbain entraînant la création de logements, ces projets devront intégrer les principes du secteur d'OAP définies ci-après.

4 - La coulée verte présente sur ses franges une géométrie parfois complexe, avec des sous-espaces contribuant peu à la qualité du parc urbain. Il serait intéressant en cas de projet de renouvellement urbain sur ces abords de réinterroger la limite de l'espace vert, quitte à associer une partie de cette frange à l'opération, afin de créer une meilleure articulation entre la nouvelle architecture et la Coulée Verte.



*Vue vers le nord depuis la Coulée Verte*



*Une des habitations situées sur le bord de la Coulée Verte*

## MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE, RÉCEPTIVITÉ MAXIMALE ESTIMÉE

Conformément au règlement du PLU, les opérations réalisées dans le cadre de cette OAP devront respecter les dispositions de la zone UBa en matière de mixité sociale.

En termes de densité, les projets doivent pouvoir s'insérer dans l'environnement ouvert de la coulée verte et de ses abords. Une réceptivité maximale est donnée en fonction de la configuration du projet, suivant le mode de gestion du stationnement et la conservation ou non du bâti existant. Ces chiffres exprimés en densité (la surface des projets est inconnue) sont à interpréter dans un registre de compatibilité (cf. p10).

| Configuration de projet                      | Estimation haute de la capacité en logement |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Extension et/ou division dans l'existant     | 50 log/ha                                   |
| Immeuble résidentiel avec parking aérien     | 70 log/ha                                   |
| Immeuble résidentiel avec parking souterrain | 100 log/ha                                  |

## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES

1 - Les projets prévoient au sud de la parcelle une desserte piétonne ouverte au public entre la rue et la Coulée Verte qui permettra un accès piéton aux jardins et aux logements créés.

2 - L'accès véhicule et le stationnement seront gérés au nord, en sous-sol, en rdc et/ou en extérieur (la desserte véhicule symbolisée peut-être sous le bâtiment en cas de stationnement souterrain).

## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

3 - La venelle piétonne sera accompagnée par un alignement d'arbres identifiant le passage vers la coulée verte. Une noue gérant au moins partiellement les eaux pluviales de l'opération sera également prévue.

4 - L'opération prévoira une transition végétale avec la Coulée Verte, notamment pour masquer les espaces techniques ou de stationnement. La plantation d'arbres de haut jet permettra un étagement de cette transition et accompagnera la silhouette bâtie sur la Coulée Verte.

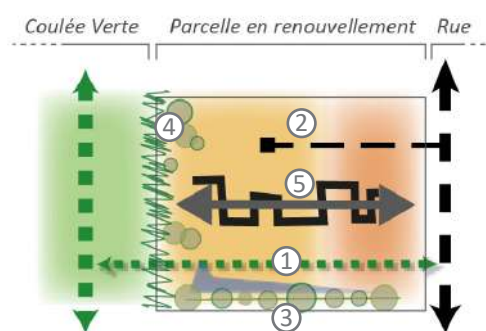
## GABARITS, INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les projets relevant du secteur d'OAP bénéficient d'un bonus de constructibilité par rapport à la règle générale de la zone UBa, afin de permettre une densification plus répartie sur la parcelle et offrant une meilleure orientation :

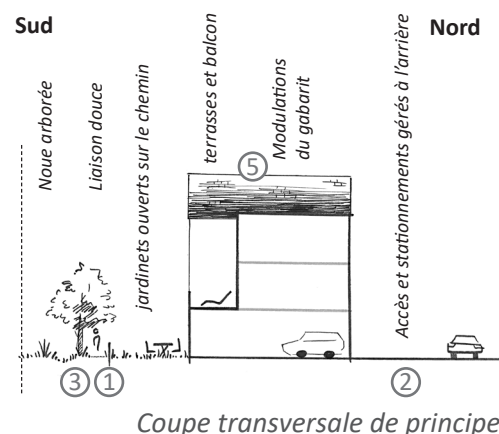
5 - L'opération présentera une implantation est/ouest, avec des jardins et des terrasses/balcons ouvertes au sud et vers la Coulée Verte.

6 - Le ou les bâtiments créés moduleront leurs hauteurs de R+1 à R+2+c, avec différents fonctionnements : logements collectifs, intermédiaires, maisons de villes... La partie la plus haute de l'opération sera la plus proche de la rue.

7 - Les jeux de toitures et de volumes seront utilisés pour éviter une masse bâtie trop imposante et pour présenter une façade qualitative et intégrée côté rue et côté Coulée Verte.



Principe d'organisation et d'implantation à respecter pour les projets de densification ou de renouvellement



Coupe transversale de principe



## - Les îlots de renouvellement urbain - **Secteur d'OAP 15 : Boulevard de Gaulle**

*Le boulevard de Gaulle est un axe structurant de l'agglomération guérandaïse. Historiquement situé à l'extérieur de la ville, il s'est urbanisé sous la forme d'un faubourg pavillonnaire et s'est vu englobé progressivement dans le tissu urbanisé au fil du développement des différents quartiers. Au cours des dernières années, il a connu une dynamique immobilière importante, avec des projets de logements collectifs en renouvellement urbain, associé à un renforcement significatif de la présence des commerces et services, parfois au détriment d'espaces plus centraux.*

*Dans l'hypothèse de la concrétisation de la déviation vers la Turballe, il pourrait changer assez radicalement de rôle. En attendant, il faut y concilier un flux de transit relativement intense, en particulier l'été, avec un rôle de liaison inter-quartier et avec une fonction de desserte des logements et services qu'il accueille. Les mutations récentes nécessitent de trouver de nouveaux équilibres, en particulier au niveau de la gestion du stationnement, qui ne peuvent passer que par un encadrement plus fin de l'urbanisation. La mise en place d'une OAP est ainsi motivée par l'enjeu de mieux accompagner les transformations du boulevard, notamment en identifiant les différentes séquences qui le composent et en s'appuyant sur elles pour orienter les formes urbaines, les implantations d'activités et l'évolution des espaces ouverts publics et privés. Elle se place aussi dans l'optique de projet à l'initiative des propriétaires en place, à accompagner dans le temps, en garantissant la compatibilité des nouveaux projets avec le tissu existant et les habitants qui l'occupent.*



## CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES SÉQUENCES IDENTIFIÉES

L'analyse des occupations actuelles le long du boulevard, à la fois en termes de fonctions, de formes bâties et de rapport à l'espace public, permet de dégager quatre grandes séquences avec des enjeux d'évolution contrastés, qui se superposent à l'intérêt d'une identité affirmée pour cet axe structurant, repère au sein de la commune. Chaque séquence décrite ci-dessous donne l'esprit dans lequel doivent être envisagés les projets de mutations de l'espace urbain à ce niveau du boulevard. Dans le cadre des autorisations d'urbanisme, les porteurs de projets devront argumenter en quoi leurs choix programmatiques et architecturaux répondent aux enjeux identifiés.

### *Séquence ouest (hors OAP) - Entrée de ville*

Cette séquence est encadrée par l'OAP 7 : le Champ de Courses. La mutation en cours du garage Citroën va amorcer sa requalification, avec le maintien d'espaces paysagers de transition et le développement de liaisons douces. Au sud du boulevard, un ensemble de parcelles pavillonnaires pourraient si elles mutaient retourner le tissu bâti vers le boulevard et marquer une « porte d'entrée » dans la ville.



### *Séquence 1 - Faubourg pavillonnaire de transition*

Depuis le Champ de courses jusqu'à l'approche du carrefour avec la rue du Bouton d'Or, le boulevard conserve une ambiance pavillonnaire, avec quelques implantations plus anciennes et une présence végétale qui forment une transition avec les quartiers résidentiels autour.



Dans cet environnement relativement ouvert, les projets ont vocation à respecter cette échelle pavillonnaire par des jeux de volumes et des ponctuations végétales adaptés. Ils devront également respecter la dominante résidentielle en limitant fortement la mixité fonctionnelle, à moins qu'elle n'induisse ni effet vitrine ni fréquentation régulière par une clientèle.



### *Séquence 2 - Carrefour de services du Bouton d'Or*

Les abords du croisement avec les rues du Bouton d'Or et du Parc des Boeufs sont marqués par une résidence en R+2 et par plusieurs implantations de services (cabinets médicaux en particulier).

Les éventuels nouveaux projets auront vocation à s'articuler à ce pôle de services, en contribuant à la structuration du carrefour et aux transitions entre espaces d'accès aux services et l'espace public, et en proposant éventuellement de nouveaux bureaux et services.



### *Séquence 3 - Place commerçante en devenir*

Les projets récents ont amené un effet de porte sur le boulevard, associé à un noyau commerçant conforté par divers services. Si le commerce de proximité n'a pas vocation à se développer sur le boulevard, cette séquence peut être confortée dans une logique de pôle commerçant de quartier, complémentaire de la centralité commerciale du cœur de ville. Un prolongement de la dynamique de renouvellement urbain est également souhaité, à condition qu'il contribue à une meilleure gestion de l'espace public et des stationnements.

### Séquence 4 - Parenthèse pavillonnaire avant le centre

Sur cette séquence, le faubourg pavillonnaire voit s'intercaler des petits lotissements tournant le dos au boulevard et l'emprise végétale d'un ancien bunker. Il paraît moins dense et structuré. Comme sur la séquence 2, beaucoup d'activités professionnelles sont présentes, mais sans véritable effet vitrine. Dans un secteur dont la mutation sera probablement mesurée, les projets ont vocation à garder une échelle intermédiaire, à moins de s'inscrire dans le prolongement des deux séquences riveraines.



### Séquence est (hors OAP) - Articulation boulevard / centre-ville

Encadrée par l'OAP 2 : *Alentours du Faubourg Sainte-Anne*, l'extrémité est du boulevard a connu deux projets de renouvellement récents qui annoncent l'entrée dans le centre-ville. Ils prolongent la séquence commerçante du faubourg Sainte-Anne avec des commerces spécialisés ou des activités tertiaires.



## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES : TROIS CONFIGURATIONS DE PROJET

Le secteur d'OAP est dans sa grande majorité destiné à accueillir des projets à dominante résidentielle d'échelles variées, éventuellement associés à des locaux professionnels. En s'appuyant sur les projets des dernières années, l'OAP définit trois configurations de projets permettant par la suite d'adapter les prescriptions à la nature des mutations projetées :

### Configuration 1 «Extension et/ou division dans l'existant»

Il s'agit de projets réutilisant une construction existante, éventuellement avec un changement de destination et une augmentation de volume plus ou moins importante. Ils utilisent au choix le règlement de la zone UB ou UBa.

ex : Cabinet paramédical rénové au n°44 du bd De Gaulle



Réceptivité estimée : 50 log/ha

Gestion des gabarits : R+1+comble ou attique maximum. Une hauteur plus importante est ponctuellement possible en justifiant la bonne articulation des volumes projetés avec la construction existante d'une part et avec son environnement d'autre part.

### Configuration 2 «Immeuble résidentiel avec parking aérien»

Généralement en renouvellement urbain, ces projets présentent un fonctionnement de type collectif ou intermédiaire, éventuellement associé à de l'individuel groupé, avec une gestion du stationnement en extérieur.

ex : Immeuble de logement et pharmacie au n°23 du bd De Gaulle



Réceptivité estimée : 70 log/ha

Gestion des gabarits : Variation de R+1+comble/attique à R+2+combles/attique. Une hauteur inférieure est possible pour des parties de programme en individuel groupé par exemple.

### Configuration 3 «Immeuble collectif avec parking souterrain»

Le report en souterrain du stationnement (au moins 50%) libère le sol et permet une densité supérieure, rendue possible par un jeu volumétrique plus libre et un traitement qualitatif des espaces extérieurs.

ex : Immeuble et commerce l'Avant-Garde au 3-5 bd De Gaulle (CISN / ASA Gimbert)



Réceptivité estimée : 100 log/ha

Gestion des gabarits : R+2+combles/attique maximum. Le projet devra travailler sa volumétrie pour fractionner ses volumes, éviter un «effet de masse» depuis l'espace public et gérer des transitions harmonieuses avec les parcelles voisines.

En cas de projet sur un *site à fort potentiel*, le choix de la configuration de projet et le parti architectural retenu devront permettre gérer de façon satisfaisante les enjeux urbains stratégiques inhérents à ces sites, en particulier le marquage des angles urbains et des carrefours, les transitions avec les quartiers situés en retrait du boulevard, la cohérence avec les différentes séquences du boulevard. Ils devront également viser une occupation optimisée de ces espaces, ou à défaut démontrer qu'ils en préservent le potentiel d'évolution à plus long terme.

## MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément au règlement du PLU, les opérations réalisées dans le cadre de cette OAP devront respecter les dispositions de la zone UBa en matière de mixité sociale.

En cas de projet de renouvellement ou de densification sous forme collective (configuration 2 ou 3), les constructions donnant sur le boulevard devront présenter des rez-de-chaussée surélevés (à minima 3m50 sur les volumes principaux) permettant l'accueil de locaux professionnels (ou facilitant les reconversions vers cet usage à plus long terme).

Les implantations nouvelles (construction neuve et changement de destination) vers l'artisanat et commerce de détail ou vers la restauration ne sont autorisées qu'au sein du «Secteur pouvant accueillir des locaux commerciaux

autour du noyau commercial existant» figuré sur le schéma de l'OAP ci-dessous. Ailleurs, seuls sont autorisés la reprise et le confortement des implantations existantes. Sur ce secteur, les projets doivent dédier au moins en partie leur rez-de-chaussée donnant sur le boulevard à des locaux répondant à la destination «commerces et activités de services» ou «Equipements d'intérêt collectif et services publics».

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

- 1 - Le site de l'ancien bunker et les espaces verts du lotissement du Champ de courses ont vocation à demeurer essentiellement non bâtis, participant à la qualité paysagère du boulevard. Ils pourront voir leur fonction d'espace vert confortée en articulation avec l'espace public du boulevard, en intégrant le cas échéant la gestion des eaux pluviales.
- 2 - Cet ensemble bâti patrimonial protégé par le PLU devra être pris en compte et mis en valeur en cas de projets à proximité. En cas de mutation de cet ensemble, sa présence et son rapport au boulevard ne devront pas être substantiellement modifiés et le projet devra être compatible avec le maintien de ses caractéristiques et qualités patrimoniales.
- 3 - En cas de projet sur cette enclave en retrait du boulevard, des formes intermédiaires ou groupées en R+1+c maximum seront utilisées. Des hauteurs supérieures sont envisageables côté boulevard en cas de réorganisation des voies et parking ouverts à la circulation du public, en lien avec le nouveau cabinet médical (création d'une bande de constructibilité supplémentaire par le règlement de la zone UBa).

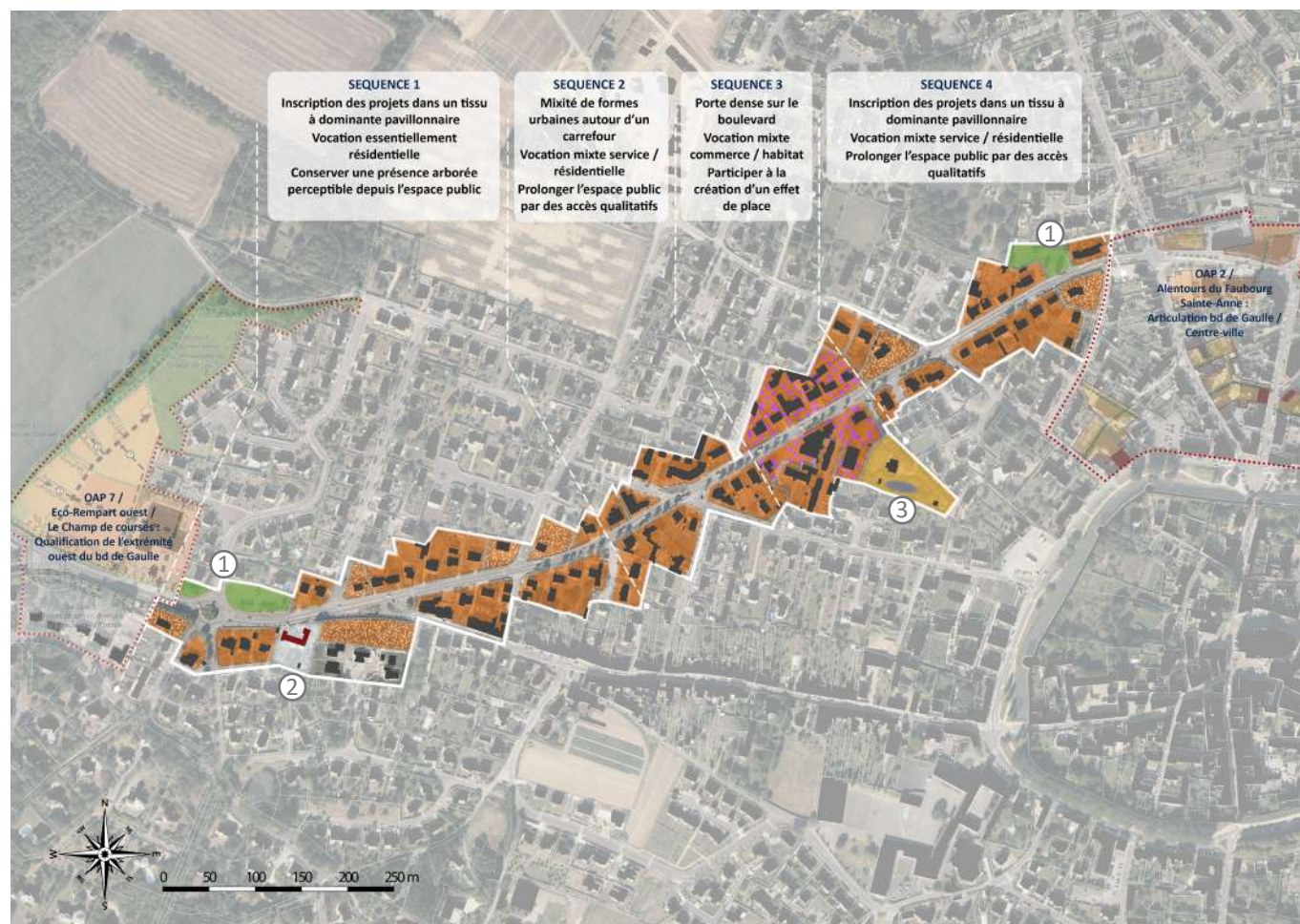
### Eléments de légende spécifiques à l'OAP15 : Boulevard de Gaulle



Site à fort potentiel : parcelle d'angle, grande propriété non bâtie, etc. nécessitant une attention architecturale et urbaine particulière en cas de projet.



Secteur pouvant accueillir des locaux commerciaux autour du noyau commercial existant.



## ESPACE PUBLIC, GESTION DU STATIONNEMENT, INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

Une attention particulière sera portée au «frontage», c'est-à-dire l'ensemble constitué par la façade du bâtiment, en particulier son rez-de-chaussée, par la marge de recul entre le bâtiment et la limite de chaussée, et par les éléments architecturaux (clôtures, perrons, marquises, mobilier urbain) et végétaux qui l'occupent. Cet ensemble devra construire une transition harmonieuse et fluide entre espace public et privé, adaptée aux fonctions accueillies dans le bâtiment et une perception esthétique depuis le boulevard.

1 - Au niveau des *carrefours routiers à adapter ou à réaménager*, les éventuels projets riverains devront être conçus pour contribuer à la recherche d'urbanité et de sécurisation des différents usagers, notamment par un positionnement judicieux des accès, l'intégration des enjeux de visibilité des carrefours, et la création de placettes ou assimilées élargissant l'espace public au niveau des accès piétons aux bâtiments.

2 - Au niveau du noyau commerçant existant, les aménagements publics et projets privés devront contribuer à la hauteur de leur importance à la formalisation d'une place qualitative. Celle-ci identifiera à l'échelle du boulevard la présence du noyau commerçant, organisera une offre de stationnement à destination de ses usagers et sécurisera les parcours piétons en tempérant la vitesse à ce niveau de l'axe. La banalisation et la mutualisation des stationnements à l'échelle de la place sera recherchée pour faciliter la fréquentation des commerces et services, et plus secondairement, le stationnement visiteur des opérations de logement.

3 - En cas de projets d'ampleur significative à proximité de la place définie, il sera recherché la création de poches de stationnements complémentaires en lien avec les porteurs de projets. Au nord du boulevard, la bande de stationnement devra être poursuivie, tout en recherchant une délimitation architecturale de la place commerçante.

La localisation des stationnements devra correspondre à leur utilisation dominante. Ainsi, les stationnements résidentiels ou professionnels seront essentiellement traités soit en souterrain (configuration de projet 3), soit à l'arrière ou sur le côté des bâtiments (configuration 2 et 3). Leur caractère privatif devra être exprimé par l'architecture, le traitement de sol, les clôtures ou la végétation. A l'avant des parcelles, seront privilégiées des places dédiées à l'utilisation des commerces et services, ainsi qu'au stationnement visiteur. Elles devront être facilement identifiables et ouvertes sur l'espace public. Les projets répondant à la configuration 1 respecteront ces principes de gestion du stationnement dans la mesure permise par la configuration du bâti existant. Les stationnements sur parcelles privées directement desservis par le boulevard sont interdits, car ils multiplient les zones de conflits avec les parcours piétons et cycles. Une exception est envisageable en cas d'impératif justifié par les activités ou la configuration des lieux.

Les aires de stationnement de plus de 4 places seront accompagnées d'arbustes ou d'arbres de haute tige en fonction de leur surface ou de la configuration des parcelles.

Les projets s'insérant dans la séquence 1 devront maintenir ou créer une présence arborée perceptible depuis le boulevard.



Les projets autour du noyau commerçant devront compléter la bande de stationnement amorcée.



L'alignement d'arbres existant, trait d'union paysager à renforcer à l'échelle de tout le boulevard



Zoom sur le noyau commerçant,  
entre la rue du Bouton d'Or et la rue de Maison Neuve

Eléments de légende  
spécifiques à l'OAP15 :  
Boulevard de Gaulle

-  Effet de place à renforcer à travers les aménagements publics et les projets privés.
-  Maintenir l'alignement d'arbres existants et chercher son prolongement le long du boulevard



## GABARITS, INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les projets devront, à travers leur choix d'implantation et de volumétrie :

- participer à la structuration urbaine du boulevard de Gaulle et améliorer la lisibilité des espaces ouverts depuis la chaussée jusqu'aux façades des bâtiments, notamment grâce à un choix d'alignement contextualisé.
- rythmer le linéaire du boulevard et marquer ses séquences, particulièrement dans les parcelles d'angle
- ménager des transitions architecturales et paysagères avec le tissu pavillonnaire
- éviter de créer des masses bâties hors d'échelle par rapport à leur environnement, notamment en les fractionnant par des jeux de volumes, de toitures et de matières et en ne cherchant pas à utiliser systématiquement le gabarit maximal permis.

Le montage d'opération sur plusieurs parcelles riveraines sera favorisé pour faciliter la réalisation de ces objectifs grâce à de plus grandes échelles de projets.

### Secteur «noyau commerçant»

1 - Les éventuels projets autour de la place à faire émerger devront participer à sa structuration en composant avec les implantations existantes. Il pourra être recherché un rapprochement vis-à-vis du boulevard pour renforcer l'effet de porte déjà créé par les opérations récentes et délimiter architecturalement la place souhaitée.

2 - Au nord du boulevard, les projets respecteront le même recul que les constructions actuelles. Cet espace sera essentiellement affecté à du stationnement. Un recul moindre pourra être ponctuellement autorisé s'il est justifié par l'objectif de délimitation architecturale évoqué ci-avant.

3 - En cas de mutation significative sur cette parcelle d'angle, il sera recherché un marquage du carrefour annonçant la séquence commerçante, a priori par une implantation du volume principal parallèlement à la rue de la Maison Neuve.

4 - En cas de mutation de cette grande parcelle en second rideau pour une opération de plusieurs logements, les constructions nouvelles auront un gabarit moindre que sur le boulevard (R+1 maximum, en cohérence avec le règlement de zone pour les coeurs d'îlots) et l'emprise d'une liaison piétonne sera réservée vers le sud-est.

5 - L'étang et une partie de la végétation qui l'accompagne seront protégés, en requalifiant au besoin ses abords pour le rendre compatible avec les usages urbains.

6 - Sur la partie nord-ouest du site, un gabarit supérieur (R+2 maximum, comparable à celui de la maison médicale) est envisageable en lien avec une ouverture à la circulation générale de la voie d'accès et la mise en place d'une poche de stationnement ouverte au public (créant ainsi une bande de constructibilité supplémentaire au sens du règlement de la zone UBa). Un aménagement mutualisé avec le cabinet médical pourra être étudié.

Le projet répondra aux dispositions des configurations collectives 2 ou 3 (mais en R+2 maximum) et veillera à limiter les vis-à-vis et les ombres portées sur le voisinage, notamment en travaillant son implantation en ce sens.

7 - En cas de projet sur ces parcelles, une mutualisation de la desserte sera recherchée avec les propriétaires riverains concernés.





L'alignement à respecter au nord de la place



Le bunker le long de l'allée de Ker Marie, à l'ouest du bd.



### Secteur «rue de l'île aux Granges»

6 - En cas de projet sur cette parcelle d'angle, l'implantation devra permettre de ne pas «pincer» le boulevard sur ce carrefour dans un virage. Au contraire, une implantation en retrait, avec une cassure du volume principal pour venir perpendiculairement à la rue de l'île aux granges permettrait de dégager le carrefour et de mettre en valeur la respiration offerte par le site du bunker (d'autres implantations sont possibles si elles concourent aux mêmes objectifs). Si nécessaire, un ajustement de l'emprise publique au nord pour faciliter les accès, la visibilité du carrefour et les parcours piétons pourra être envisagé (7).

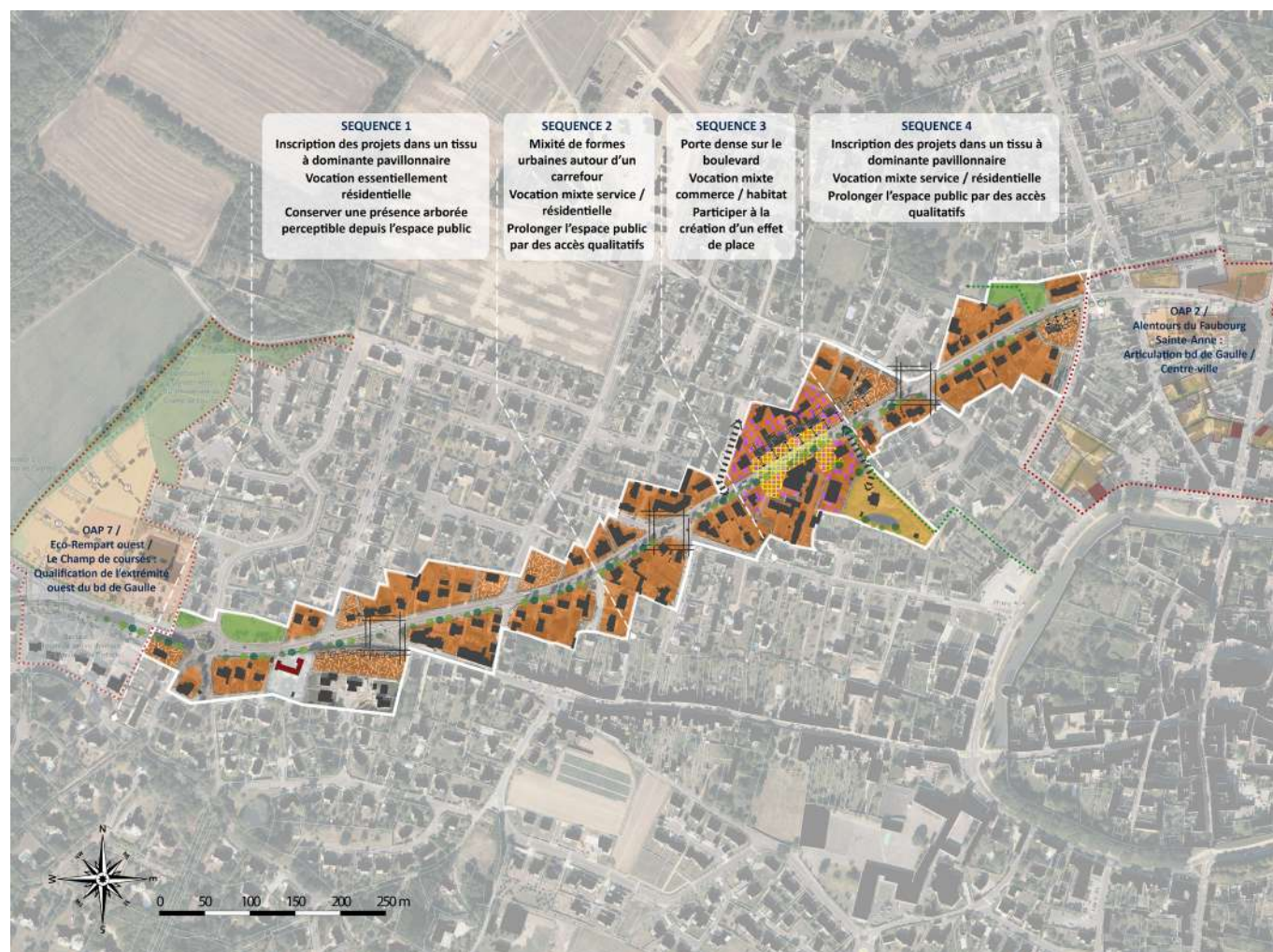
### Secteur «Entrée du fbg Bizienne»

8 - Inscrit entre un bâtiment patrimonial et l'entrée du faubourg historique, cette parcelle peut annoncer cette entrée vers la ville dense et contribuer à la qualification du carrefour. A minima, le projet en cours devra rechercher des implantations dans l'esprit du bâti de faubourg, proche de la voie et ouvert sur elle. En cas de refonte du projet, cette orientation sera renforcée par un travail fin sur les gabarits et la trame parcellaire.

9 - En cas de projets sur ces parcelles, une redéfinition des dessertes et de l'emprise publique serait à envisager. Le bunker est à préserver, en l'adaptant si besoin.



## SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS



## - Les quartiers de l'Eco-Rempart -

# Secteur d'OAP 4 : Ecoquartier Maison Neuve

L'Ecoquartier de Maison Neuve est le principal projet d'urbanisation de la commune pour les prochaines années. Issu d'une démarche exemplaire et engagée par le label écoquartier, ce projet en cours de réalisation permettra de développer un nouveau quartier complet avec une grande qualité paysagère et environnementale qui mettra en valeur le site. Il constitue une étape du modèle de développement que la ville de Guérande souhaite adopter pour son développement futur.

Dans cet objectif, l'esprit du projet repose sur le concept d'écorempart initié et développé par Edouardo Souto de Moura dans le cadre de l'atelier du littoral et par l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'écoquartier. Il a pour finalité de redonner des limites à la ville, en retrouvant de nouveaux remparts, à l'image symbolique des murs d'enceinte de Guérande. L'idée est de renforcer et de valoriser la couronne périphérique de la ville dans un rapport ouvert ville campagne à travers l'établissement d'un dialogue poreux entre espace urbanisé et espace agricole/naturel. Le concept d'écorempart est interprété comme une limite épaisse et mixte, installée dans les lignes du paysage, guidée par le chemin de l'eau et l'occupation agricole. L'objectif est de prolonger, à travers l'urbanisation, l'écosystème global par de vastes espaces ouverts.

Le secteur d'OAP est ici défini pour reprendre les principes structurants du projet d'Ecoquartier et ainsi accompagner sa réalisation durant les années à venir.



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

La volonté de créer une limite poreuse et ouverte de la ville vers la campagne à travers une réelle interpénétration de l'espace urbanisé et des espaces naturels et agricoles se traduit par :

- La création de 4 entités urbanisables, délimitées par la trame paysagère et pensées comme quatre hameaux maillés avec la ville ou ouverts sur le grand paysage, sur le modèle des structures villageoises vernaculaires (les commons).
- La campagne qui pénètre dans la ville à travers 3 entités à dominante végétale où se développent des usages et paysages singuliers (potagers, vergers, ruches, prairie de jeux, continuité écologique). Dans ces prés la restauration des espaces naturels initiaux assurera la diversité des milieux et des habitats.

L'écoquartier se réalisera de manière répartie dans le temps, à travers la ZAC dont il fait l'objet. L'opération a débuté par le sud du secteur C, dénommé Ti Nevez. Le découpage opérationnel sera ajusté au fil de l'avancée de l'opération, mais le principe d'une réalisation par tranches est opposable à travers les OAP.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le concept d'écoquartier se traduit par l'importance des espaces ouverts par rapport à l'espace réellement urbanisé. Les espaces ouverts sont constitués par les espaces non bâtis affectés à des usages collectifs ainsi que par le corridor écologique. En contrepartie, pour les espaces bâtis, a été privilégié le choix de formes urbaines assez denses avec une part de logements collectifs et une part importante de maisons groupées :

- 1 - Le futur quartier reposera sur la préservation et la mise en valeur du corridor écologique que constitue le réseau hydrographique du ru et des mares. Ce dernier constituera la limite de l'urbanisation pour l'ouest du quartier.
- 2 - Au nord-ouest, la transition avec les terres agricoles se fera avec des espaces à vocation d'équipements publics et/ou sportifs (notamment terrains sportifs couverts et extérieurs, publics ou privés).
- 3 - La réalisation de 4 quartiers bâtis sera prévue de manière à faire ressortir trois coulées vertes pas ou peu bâties. Situé en lisière d'un quartier pavillonnaire, le projet de l'écoquartier de la Maison Neuve doit s'inscrire dans la silhouette urbaine de Guérande, formée du point haut de la collégiale et de l'abaissement des marges. Une diversité de typologie de logements devra donc être intégrée dans chaque quartier de manière à répondre aux besoins en logements tout en s'intégrant dans cette silhouette urbaine de Guérande. Les logements pourront aller de l'habitat individuel (R/R+1) à du collectif (R+3/4) en intégrant également de l'habitat individuel superposé (R+1/R+2) et du semi-collectif (R+2).
- 4 - Les secteurs de constructions plus hautes, seront situés en entrée de quartier, le long de la route de Mesquer, et ponctuellement dans les secteurs résidentiels pour rythmer et dessiner des lieux de centralité. Leurs hauteurs seront adaptées à chaque localisation (cf. ci-après «insertion architecturale des constructions»). Ils accueilleront de manière privilégiée les activités et commerces qui souhaiteraient s'installer au sein de l'écoquartier.
- 5 - Les constructions s'abaisseront en allant vers les marges à savoir les quartiers pavillonnaires d'un côté et la campagne Guérandaïse de l'autre. Chaque opération favorisera à travers sa volumétrie la transition avec les secteurs plus bas.
- 6 - Un équipement scolaire sera implanté au sein du projet. il sera préférentiellement localisé au sud du secteur A.
- 7 - Les trois grandes coupures vertes ou prés communs seront les espaces verts qui laissent entrer la campagne dans la ville. Ils seront de taille suffisante au regard des densités projetées et objectifs programmatiques, des besoins écologiques et hydrologiques. Ils pourront cependant évoluer à la marge dans leurs contours pour améliorer la composition des quartiers bâtis (ex : déplacement d'une liaison douce périphérique à l'intérieur d'un îlot, décalant de quelques mètres la limite du bâti, agrandissement de la coupure verte pour intégrer un terrain de jeux et compensation sur une autre partie, etc.). Ces 3 grands espaces, supports de continuité écologique, accueilleront des potagers, vergers, ruches, prairie de jeux, roselière, équipements sportifs etc. Un espace sera prévu pour accueillir une structure événementielle (scène, chapiteau, etc.) et des fêtes de quartier. Les petites constructions et aménagements de sols nécessaires à ces usages sont ainsi autorisés au sein de ces espaces qui garderont par ailleurs une dominante végétale.





Le site de l'Ecoquartier Maison Neuve vue d'avion depuis le nord

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET PHASAGE DE L'OPÉRATION



**OBJECTIF MINIMAL DE DENSITÉ, RÉCEPTIVITÉ ESTIMÉE** (cf p10)

| <i>Secteurs de l'OAP</i> |                                 | <i>Surface totale</i> | <i>Surface opérationnelle estimée</i> | <i>Densité minimale à respecter</i> | <i>Estimation haute de la capacité en logement</i> |
|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Ti nevez sud             | Tranche en cours de réalisation | 5,2 ha (env)          | 4,2 ha                                | 40 log/ha                           | 200 log                                            |
|                          | TOTAL (dont tranche C1)         | 26 ha                 | 14,5 ha                               | moy : 40 log/ha                     | 700 log                                            |

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

La programmation de logements envisagée se situe entre 650 et 700 logements dont une partie de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée. La programmation inclut aussi un Foyer d'Accueil et d'Hébergement avec des espaces communs et des services.

Conformément au règlement du PLU, l'opération devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux au sens du code de la construction. Cependant, en incluant l'ensemble des logements sociaux envisagés (logements en foyer notamment), 37% des logements correspondront à des logements à caractère social. Par ailleurs, le programme de la ZAC comprendra 17% de logements correspondant à de l'accession aidée sous des formes diverses.

Vis-à-vis de l'obligation de 33% de logements sociaux, il est précisé que l'objectif s'applique à l'ensemble de l'opération et non pour chaque tranche opérationnelle, dans la limite du respect de la compatibilité avec le SCoT.

**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

L'aménagement du secteur d'OAP s'appuie sur un réseau de voiries hiérarchisées favorisant la lisibilité et le confort d'usage notamment pour les vélos et les piétons. Ce réseau devra être conçu pour permettre aux endroits adéquats la desserte du quartier par les transports collectifs, notamment la desserte de l'école par les cars scolaires.

1 - Les îlots bâtis seront desservis par une voie principale structurante reliant la Route de Mesquer à la rue de la Maison Neuve. Celle-ci sera séquencée par une succession de places et placettes et par des alternats au droit des espaces verts.

2 - Des lieux d'intensité urbaine devront être créés aux principaux points d'articulation du maillage. Des placettes identifieront chaque quartier.

3 - La place principale bordée de l'école, des commerces et d'autres équipements sera le point d'intensité à l'échelle de l'écoquartier.

4 - La connexion avec l'existant sera travaillée d'un côté à travers l'ouverture et le lien avec la campagne et le corridor écologique.

5 - De l'autre côté, l'accroche à la ville sera réalisée par un maillage avec les quartiers périphériques.

6 - Les grands prés seront reliés par des cheminements piétons.

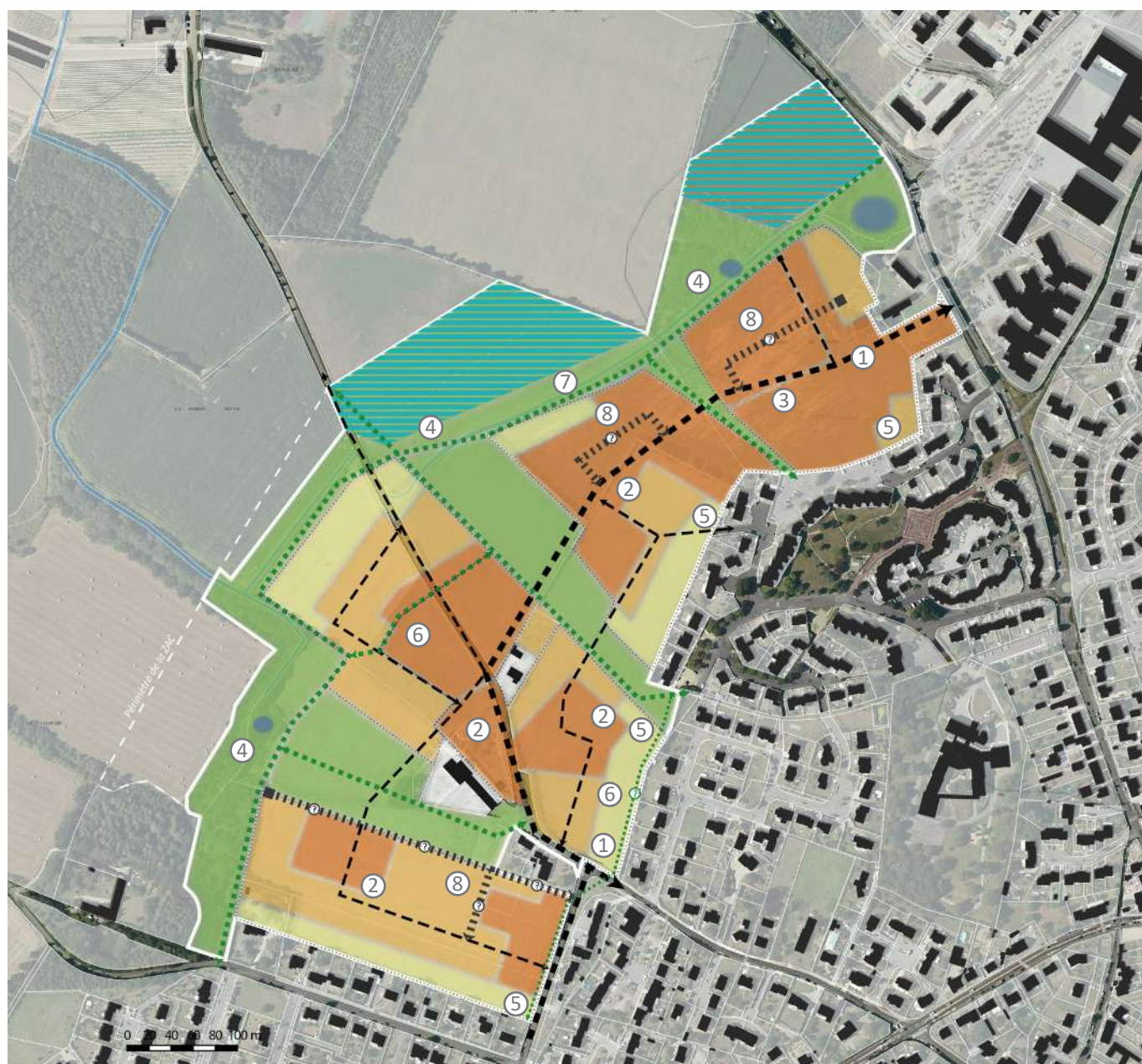
7 - Le corridor écologique constituera une grande continuité piétonne en frange de l'agglomération.

8 - Les voies de desserte complémentaires pourront prendre par exemple la forme de voies partagées, de venelles ou de placettes permettant la desserte interne. Seules quelques possibilités sont représentées ici à titre d'illustration.

Gestion du stationnement :

Des solutions diversifiées devront être mises en œuvre pour organiser le stationnement des voitures en misant notamment sur le regroupement de poches de parking en périphéries des ilots favorisant la mutualisation. Seront aussi recherchées des solutions pour que les places de stationnements soient réalisées avec des matériaux perméables.

Les stationnements devront être réalisés de manière à masquer au maximum les véhicules depuis l'espace public (position de bâtiments, enterrement complet ou partiel, végétalisation, clôtures, carport, etc.).

**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. L'architecture devra être mêlée étroitement à une présence végétale remarquable.

1 - Les éléments paysagers participants au corridor écologique seront préservés ou replantés. Leurs abords seront au besoin requalifiés pour les rendre compatibles avec les usages de promenade.

2 - Les prés assureront une fonction de collecte, d'écêtement des débits, et de dépollution des eaux pluviales. L'ensemble des eaux de ruissellement des voiries sera collecté par des systèmes enterrés ou aériens et dirigé vers les prés. Des bassins de rétention ou d'infiltration permettront le traitement des eaux pluviales au cœur du quartier. Ces dispositifs permettront la mise en place d'un milieu humide support du développement de la biodiversité.

### Les plantations:

L'aménagement des différents secteurs devra faire en sorte que les espaces publics et privés respectent les prescriptions suivantes :

- Les conditions de réalisation des espaces extérieurs doivent être adaptées au développement des plantations (arbres, arbustifs...) en terme d'emprises minimales (fosses, épaisseur de terre...) et de revêtement du sol par des matériaux perméables, et d'entretien facilité.
- Les prescriptions paysagères qui concernent les espaces privés, doivent répondre aux mêmes attentes que pour les espaces publics : générosité, choix éclairés des essences, mise en oeuvre optimale des conditions de plantation. Ainsi toutes les plantations privées participent aux ambiances des espaces publics et au-delà, participent à l'inscription d'une trame verte continue, un grand paysage d'échelle conséquente, comme si la ville s'installait dans un «délà là».
- Les parties plantées seront maximisées et les surfaces imperméables seront les plus réduites possibles. Les plantations seront au maximum en pleine terre, mais lorsque cela est impossible pour des raisons architecturales ou techniques, les dispositifs de plantation seront conçus pour permettre une réelle croissance des végétaux. Les mécanismes d'arrosage feront l'objet d'une réflexion spécifique en vue d'économiser l'eau.

### Les clôtures:

Les prescriptions établies lors de l'aménagement devront permettre d'apporter un soin particulier aux clôtures et autres traitements de limites parcellaires. Elles devront notamment :

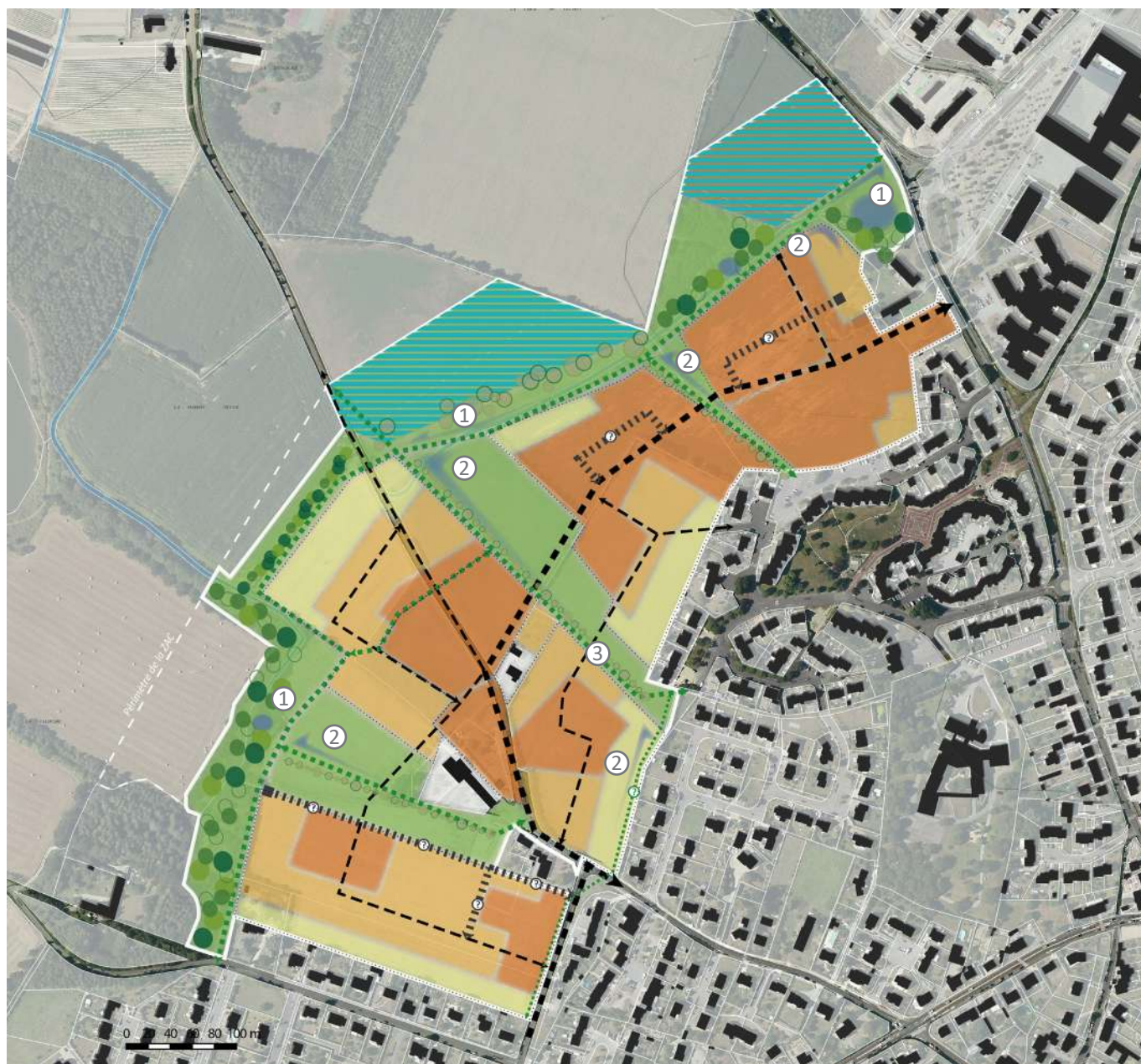
- Garantir une coordination à l'échelle de l'opération et du secteur aménagé, en comportant des indications précises sur la facture et les dimensions des clôtures, accès, éléments techniques et plantations composant la limite séparative.
- De façon générale, le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics, ou entre deux espaces privés, devra répondre à une logique d'épaisseur et de cohérence. Cohérence et harmonie avec les architectures proposées, épaisseur créée par des configurations mêlant minéral et végétal.
- Participer à la gestion des intimités, à la végétalisation du quartier
- Favoriser la biodiversité (passage petite faune) et contribuer à la mise en place de continuités écologiques cohérentes à l'échelle du quartier



Elargissement et adoucissement d'une berge de fossé pour créer un ru, support de biodiversité



Le terrassement en cours des bassins de gestion des eaux pluviales (2016-09)



## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'opération devra respecter un équilibre en termes de typologies et de formes urbaines : individuel, intermédiaire et petit collectif, collectif

L'aménagement des différents secteurs devra faire en sorte que les constructions respectent les prescriptions suivantes:

- Les expressions architecturales contemporaines sobres et respectueuses de leur environnement historique doivent être privilégiées (éviter le pastiche de l'ancien, les expressions rustiques, balnéaires) avec des références à l'architecture locale, notamment à l'architecture briéronne ou à l'architecture des hameaux ou des faubourgs de Guérande.
- Les constructions doivent être conçues et réalisées avec un objectif marqué de performance énergétique, cela devra se traduire en particulier par une implantation sur le terrain optimisant les apports solaires et le recours à une architecture bio climatique.
- Les matériaux de construction et de couverture devront être sobres, de qualité, durables en privilégiant les matériaux issus de ressources locales.

1 - Le long des principaux espaces publics, voiries principales, places, placettes, les constructions devront être implantées de manière à encadrer l'espace avec des volumes réalisés à l'alignement ou en léger retrait. Toutefois ne devra pas être réalisé un front bâti continu : des espacements, des transparences et des décrochés de façade devront être ménagés, en particulier si cela est nécessaire pour faciliter l'accès à la lumière et le maintien de rayons de giration aux intersections de voies.

La hauteur des îlots collectifs sera déclinée en fonction des contextes et de la structuration du quartier. Les couleurs de façades pourront être plus foncées sur la partie haute des immeubles notamment pour les étages en attique de manière à favoriser l'intégration dans le paysage.

2 - Autour de la place principale des bâtiments pourront s'élever jusqu'à R+3+combles ou attique (cas n°1 du règlement).

3 - Les parties centrales de chaque secteur, autour de la voie structurante et le long du Sillon Nature pourront s'élever jusqu'à R+3 (cas n°2 du règlement).

4 - Les îlots de transition avec les secteurs d'habitat individuel pourront s'élever jusqu'à R+2+combles ou attique (cas n°3 du règlement).

5 - Les secteurs dédiés à l'habitat groupé ou intermédiaire seront limités à R+1+combles ou attique (cas n°4 du règlement).

6 - Les franges de l'opération accueilleront un bâti en R+combles ou R+1 maximum. Ces logements pourront se développer sous la forme de petites séquences d'habitat groupé (cas n°5 du règlement).





Les travaux de viabilisation en cours (2016-09)



Les travaux de voirie en cours (2016-09)





## - Les quartiers de l'Eco-Rempart - Secteur d'OAP 5 : le Progalais et le Paradis

La partie sud-ouest de l'agglomération Guérandaise comporte plusieurs sites présentant un potentiel de création de logements cumulé relativement important. Ces sites sont plus ou moins interconnectés, et constituent ainsi un ensemble complexe à recomposer autour d'un tissu ancien de faubourg, un tissu pavillonnaire diffus et des «fragments urbains» issus d'opérations récentes.

La partie haute est plane et en interaction avec le centre historique, tandis que la partie basse au relief plus marqué forme une transition avec le coteau agricole et le marais. La partie est du site, le Paradis, présente des terrains non bâtis sur la moitié haute du coteau associés à des implantations artisanales ou anciennement agricoles, qui dans le cas d'un changement de destination à l'initiative des propriétaires actuels pourront faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Implanté sur le coteau, l'ensemble de ce site présente un fort enjeu paysager, car il viendra s'insérer dans la silhouette bâtie de l'agglomération guérandaise et sera perceptible depuis une large partie des marais.



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

Les OAP des sites Progalais / Paradis visent à coordonner l'aménagement des différents secteurs qui le composent pour aboutir dans le futur à un tissu urbain cohérent et connecté. Chacun d'entre eux pourra néanmoins faire l'objet d'une réalisation autonome, à l'exception des secteurs 2 et 3 qui devront faire l'objet d'une opération d'ensemble (les secteurs 2bis et 3bis ne sont pas concernés).

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP est amené à accueillir une offre de logements et des formes urbaines très diversifiées :

1 - Le secteur du Progalais nord, inséré dans un contexte pavillonnaire, répondra au tissu ancien de faubourg par des formes de logements individuels denses.

2 - Les espaces verts créés à l'occasion des opérations récentes seront conservés.

3 - Le secteur du Progalais centre est situé au coeur de l'opération à un endroit concentrant les enjeux paysagers et urbains. Il a vocation à accueillir une opération de promotion d'ensemble, présentant une unité architecturale permettant une intégration à la fois à l'échelle du coteau depuis les marais et à l'échelle du quartier en gérant les transitions avec le bâti riverain existant. Les constructions agricoles récentes seront démolies lors de l'urbanisation du site. La grange ancienne devra en revanche être conservée et intégrée préférentiellement comme lieu à usage collectif ou public dans le cadre du projet. Elle s'articulera avec un grand espace à dominante végétal, constitué au nord de la mare et de ses abords et au sud d'un parc ouvert au public, permettant de préserver la partie du site la plus exposée.

4 - La partie est du secteur pourra faire l'objet d'un lotissement relativement dense dans le prolongement du tissu existant ou être intégrée à l'opération principale, mais avec des formes d'habitat individuel

5 - La ferme du Progalais pourra faire l'objet d'une mutation durant le temps du PLU. Dans ce cas, les bâtiments principaux devront être conservés. Le terrain au nord pourra quant à lui faire l'objet d'une opération en collectif.

6 - Le secteur Progalais sud présente une pente plus importante et s'insère dans un contexte plus diffus. Il a vocation à accueillir de l'habitat individuel peu dense et relativement bas. La frange ouest le long du chemin des frères Mahé et la pointe sud en bas de l'opération accueilleront des espaces de jardins et/ou de transition paysagère.

7 - Les parcelles voisines de l'opération pourront se densifier à l'initiative de leurs propriétaires en respectant les principes définis ci-après pour le secteur Progalais sud.

8 - Ce site accueille une entreprise artisanale couvrant une emprise importante. Les OAP et le règlement du PLU permettent au choix des propriétaires de conforter l'activité en place ou d'envisager une reconversion globale du site. Dans ce cas, la partie du site accueillant aujourd'hui le bâti d'activité recevra de manière privilégiée un bâti dense (collectif ou individuel groupé) tandis que le reste sera occupé par du logement individuel composant avec l'existant.

9 - Le bosquet de résineux, très perceptible sur le coteau, sera conservé.

10 - Le secteur du Paradis a vocation à accueillir une opération de promotion articulée au parc public nouvellement créé dans le talweg. Une forme d'habitat collectif sera privilégiée pour travailler un prolongement du parc dans l'opération (continuité d'espaces ouverts, interactions visuelles, etc.). Les interstices accueilleront plutôt des formes individuelles en transition avec les maisons existantes.

11 - La ferme du Paradis, en cas de mutation, pourra être réhabilitée et confortée avec des principes similaires.

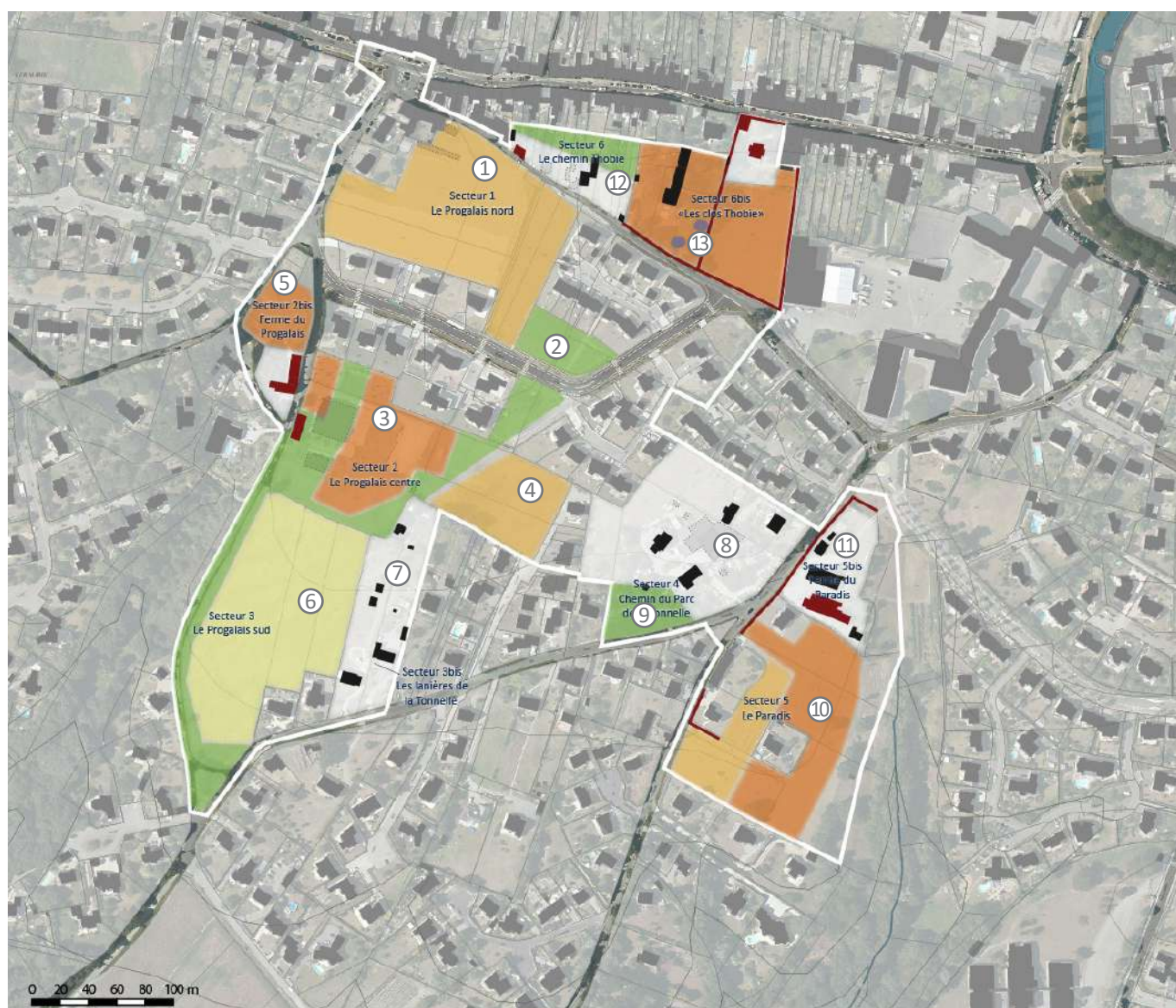
12 - Les fonds de jardins du chemin Thobie pourront faire l'objet d'une évolution à condition de conserver l'esprit des arrières de faubourgs : constructions basses, plutôt en recul de la voie, ménageant un coeur d'îlot à dominante jardinée.

13 - A l'inverse, les grandes propriétés encloses à l'est du Chemin Thobie ont vocation à accueillir des opérations denses, composant avec l'existant pour permettre la conservation du bâti patrimonial, des murs et des éléments paysagers structurants. Les deux parcelles pourront faire l'objet d'opérations séparées mais leurs principes architecturaux, leurs implantations et leurs circulations seront coordonnés.



*Le site du Progalais Nord, enclave cultivée entre faubourg et tissu pavillonnaire.*

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE



**OBJECTIF MINIMAL DE DENSITÉ, RÉCEPTIVITÉ ESTIMÉE** (cf p10)

| <i>Secteurs de l'OAP</i> |                               | <i>Surface totale</i> | <i>Surface opérationnelle estimée</i> | <i>Densité minimale à respecter</i> | <i>Estimation haute de la capacité en logement</i> |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1                        | Progalais nord                | 1,5 ha                | 1,5 ha                                | 25 log/ha                           | 40                                                 |
| 2                        | Progalais centre              | 1,5 ha                | 1,3 ha                                | 35 log/ha                           | 50                                                 |
| 2bis                     | Ferme du Progalais            | 0,35 ha               | 0,3 ha                                | 35 log/ha                           | 15                                                 |
| 3                        | Progalais sud                 | 1,5 ha                | 1,5 ha                                | 10 log/ha                           | 15                                                 |
| 3bis                     | Les Ianières de la Tonnelle   | 0,5 ha                | 0,3 ha                                | -                                   | 5                                                  |
| 4                        | Chemin du Parc de la Tonnelle | 1,3 ha                | 0,8 ha                                | 25 log/ha                           | 25                                                 |
| 5                        | Le Paradis                    | 1 ha                  | 1 ha                                  | 25 log/ha                           | 40                                                 |
| 5bis                     | Ferme du Paradis              | 0,4 ha                | 0,4 ha                                | -                                   | 10                                                 |
| 6                        | Le chemin Thobie              | 0,3 ha                | 0,3 ha                                | -                                   | 5                                                  |
| 6bis                     | Les «Clos Thobie»             | 0,95 ha               | 0,85 ha                               | 50 log/ha                           | 50                                                 |
| TOTAL                    |                               | 9,3 ha                | 8,25 ha                               | moy : 26 log/ha                     | 255 log                                            |

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Conformément au règlement du PLU, chacun des secteurs classés en zones «A Urbaniser» (1, 2, 2bis, 3, 5 et 6) devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux. Les autres secteurs devront respecter les dispositions des zones urbaines dans lesquelles ils s'inscrivent.

Le secteur de la Progalais centre prévoira un espace dédié à un usage public ou collectif, localisé préférentiellement dans la grange existante à réhabiliter dans le cadre du projet.

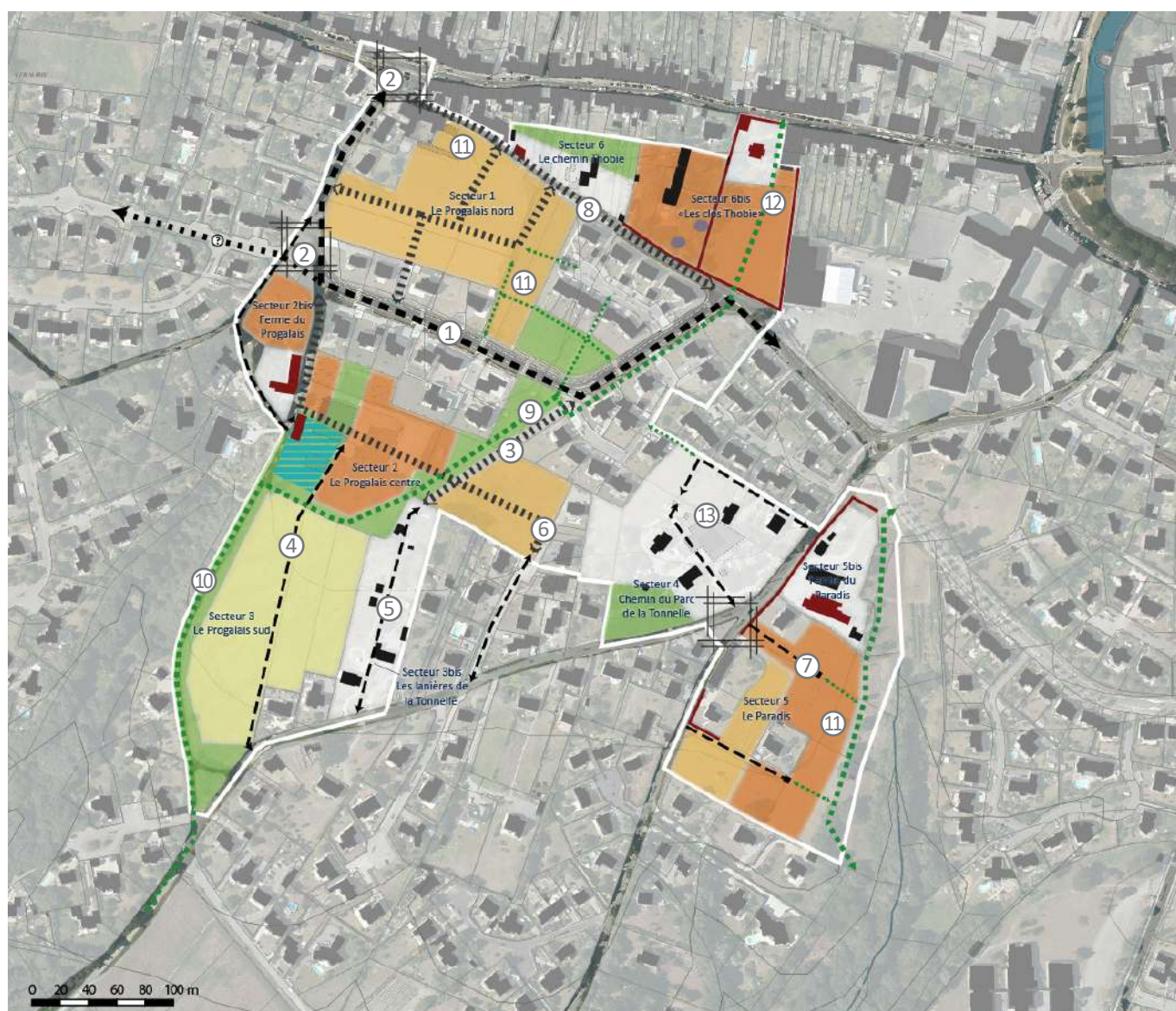
**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

L'aménagement du secteur d'OAP s'appuie sur le réseau existant et un renforcement du maillage secondaire :

- 1- La voie structurante créée à l'occasion de la première phase d'urbanisation demeurera la voie principale du site.
- 2 - Le carrefour avec la rue des Frères Mahé prévoiera l'hypothèse d'une reconnexion avec l'Allée des Salorges.
- 3 - La voie laissée en attente sera prolongée sous la forme d'une voie partagée, offrant une percée paysagère sur les marais
- 4 - Une venelle nord-sud avec un gabarit restreint (sens unique à envisager) desservira le sud de l'opération.
- 5 - Les éventuelles densifications des parcelles riveraines devront permettre à terme la création d'une venelle comparable, raccordée au nord à une attente de voirie qui devra être prévue par l'opération principale.
- 6 - L'opération devra être conçue pour permettre un raccordement à l'impasse au sud.
- 7 - Le secteur du Paradis sera desservi par un système d'impasses couplées à des stationnements. Les voies carrossables seront prolongées par des liaisons douces raccordées aux chemins du parc. Le carrefour avec le chemin du Parc de la Tonnelle sera aménagé à l'occasion de l'urbanisation de la zone en conservant un caractère rural.
- 8 - Le chemin Thobie gardera une emprise modeste. L'aménagement du secteur du Progalais Nord devra permettre un léger élargissement permettant l'implantation de stationnement.
- 9 - Une liaison douce structurante reliant le chemin Thobie au bas de coteau sera prévue. Articulée avec la gestion des eaux pluviales, elle s'appuiera sur la végétation existante qu'elle confortera, et offrira un belvédère sur les marais.
- 10 - Le chemin des frères Mahé restera dédié aux modes doux au sud de la ferme, à l'exception des riverains qui l'utilisent déjà comme accès. Les nouvelles constructions ne pourront y prendre accès.
- 11 - Le secteur du Progalais nord cherchera une desserte exploitant au mieux les voies existantes pour limiter les voies internes, mais prévoira un réseau dense de sentes piétonnes.
- 12 - L'opération prévoira une connexion piétonne permettant de rallier le centre-ville depuis le Progalais. L'ouverture sur la partie nord pourra être différée à condition que sa réalisation à terme soit garantie au moment de l'opération.
- 13 - En cas de densification de ces parcelles, le système de desserte interne sera conçu pour former à terme une boucle.



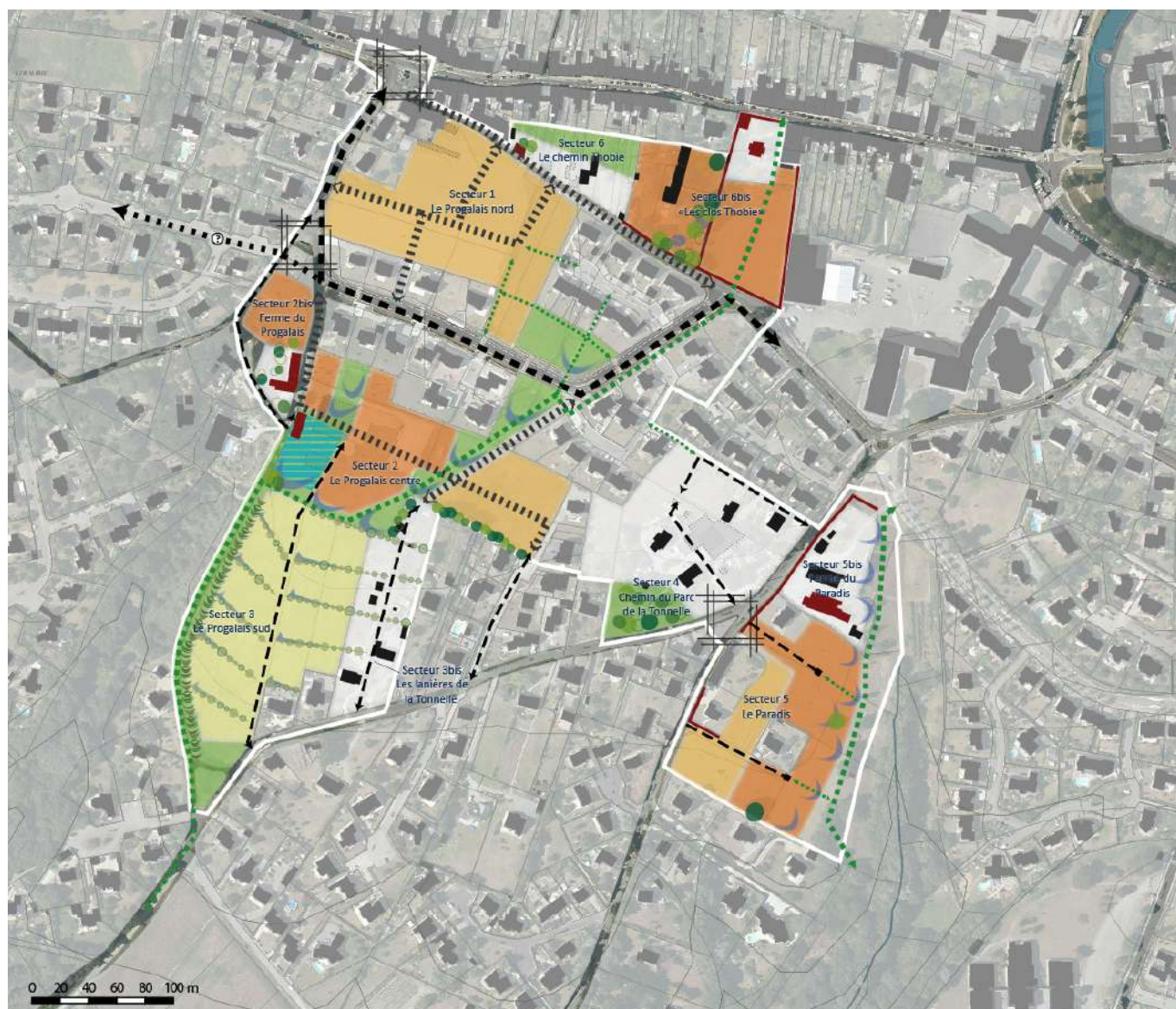
La voie en attente vers le sud du secteur de projet.



## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS



*Une vue du site depuis les marais : un premier rang de constructions qui limite l'impact des constructions projetées, un enjeu sur les hauteurs et la préservation des rideaux végétaux*



Les OAP visent une approche globale de la problématique environnementale à l'échelle du coteau, en particulier en termes de cohérence paysagère et de gestion des eaux pluviales, enjeux majeurs sur ce site. Chaque partie du secteur de projet y contribue avec des solutions adaptées.

### Secteur Progalais centre

1 - L'aménagement du secteur intégrera le principe d'une succession de bassin de rétention accessible par temps sec, dans la continuité de l'existant et offrant un dégagement paysager vers les marais. Les espaces verts existants seront au besoin repensés dans cette logique globale.

2- Un jardin public belvédère sera prévu, articulé à la grange et aux constructions nouvelles.

3 - Les haies existantes seront conservées, confortées et prolongées pour former un rideau paysager sur la rupture de pente.

4 - La mare existante sera recalibrée pour adoucir ses pentes, la sécuriser et augmenter ses capacités de rétention d'eaux pluviales.

5 - Les abords de la ferme ne seront pas bâtis et feront l'objet en cas de réhabilitation d'une mise en valeur qui préservera les végétaux les plus intéressants.



Le belvédère à préserver



Vue du site depuis le sud



### Secteur Progalais sud

6 - Le calvaire au sud sera maintenu et les accès devront être conçus pour ne pas nuire à sa mise en valeur. La transition avec l'opération se fera par des jardins

7 - L'opération présentera le long du chemin des Frères Mahé une frange de jardin avec un traitement paysager homogène, confortant la végétation du talus existant.

8 - Les limites séparatives entre les parcelles intégreront une noue doublée d'une haie bocagère. Le projet devra être conçu pour garantir leur pérennité.

9 - En cas de densification, les parcelles riveraines adopteront un traitement homogène. La continuité des rideaux de haies sera recherchée.

**Secteur Progalais nord / Chemin Thobie**

10 - Les carrefours avec le faubourg Bizienne et la rue des Frères Mahé seront aménagés en adéquation avec l'augmentation de trafic induit par l'opération tout en conservant un traitement urbain qualitatif, adapté à un secteur patrimonial.

11 - Les murs, les petits édifices anciens, les mares et les arbres intéressants seront conservés.

12 - La limite de propriété avec le Chemin Thobie fera l'objet d'un traitement coordonné avec les autres parcelles. Les coeurs d'îlots seront majoritairement conservés en espaces de jardins.

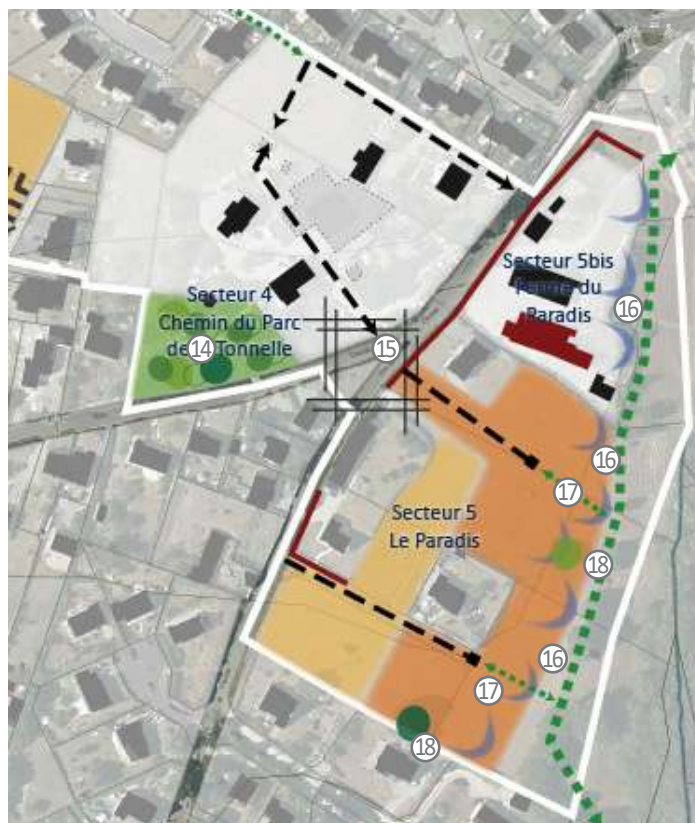
13 - Les opérations prévoiront une gestion des eaux pluviales préférentiellement liée à des espaces végétalisés.



Mur ancien des «clos Thobie»



Les arrières de faubourg donnant sur le chemin Thobie

**Secteur Chemin du Parc de la Tonnelle / Paradis**

14 - Le bosquet de conifères sera préservé.

15 - Le traitement des espaces publics autour du carrefour devra permettre des flux pacifiés et mettre en valeur l'ambiance rurale du lieu

16 - La transition avec le parc s'appuiera sur un traitement paysager (exemple : les soutènements de la ferme du Paradis) qui intégreront un système de gestion des eaux de ruissellement.

17 - Les espaces verts de l'opération et les liaisons douces prolongeront le parc.

18 - Les arbres intéressants seront préservés.



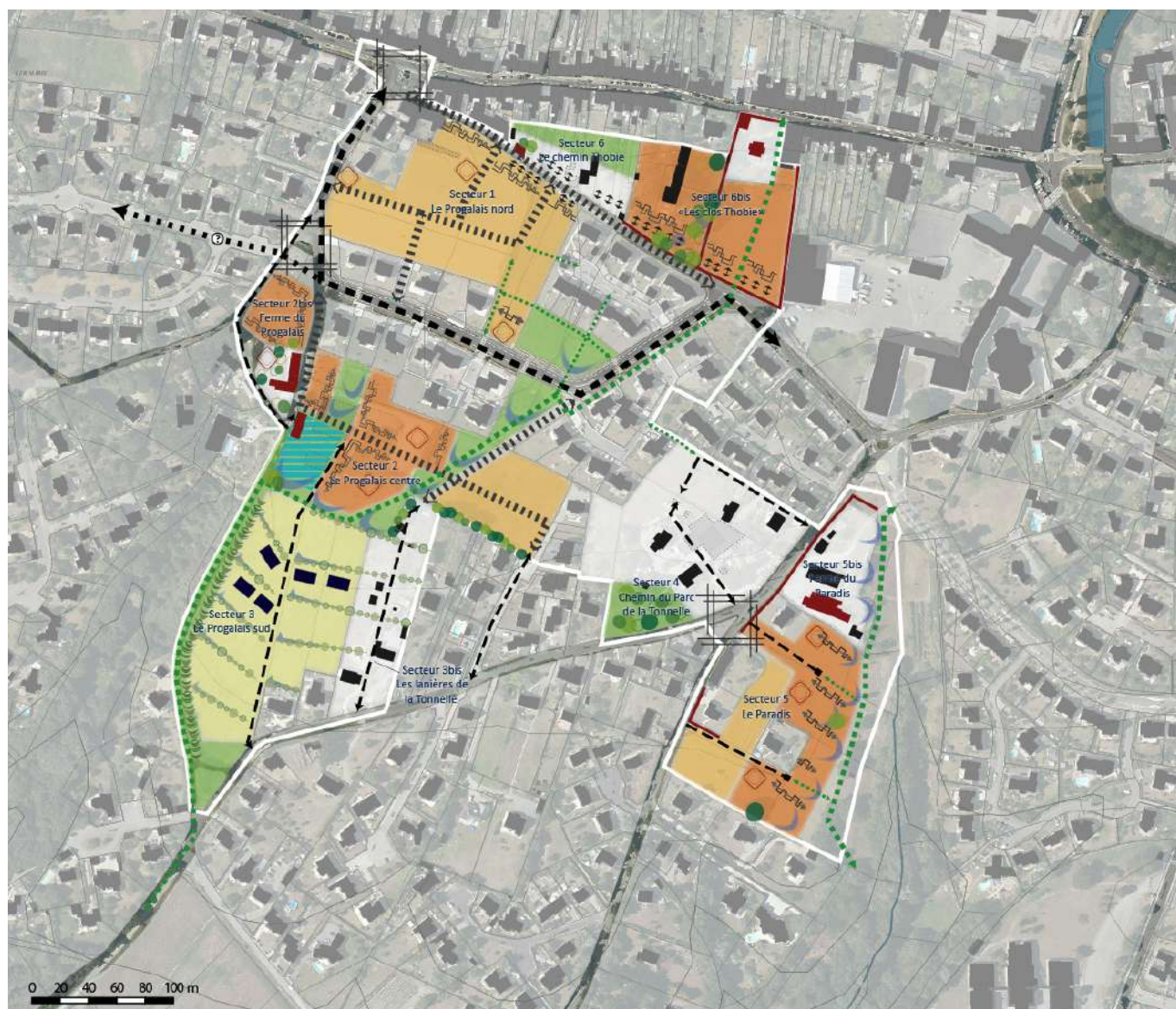
La ferme du Paradis et son socle minéral en transition avec le talweg

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

59



*Vue sur la partie récemment aménagée du nord du Progalais*



La recherche de densité commune à tous les secteurs de projets d'habitat prévu par le PLU doit dans le contexte du coteau s'articuler avec la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux et avec un tissu bâti très hétérogène.

### Secteur Progalais centre

1 - L'opération dense présentera une unité architecturale et s'implantera de manière à structurer les voies et espaces publics.

2 - Des espaces ouverts qualitatifs pouvant inclure des stationnements seront positionnés pour fractionner les volumes et maintenir des percées visuelles pour les riverains au nord

3 - La hauteur n'excèdera pas R+1 avec un sous-sol semi-enterré ou un étage de combles. Une hauteur inférieure sera prévue à proximité de la ligne de pente si elle est nécessaire à l'insertion paysagère des constructions.

4 - L'implantation du bâti s'articulera avec les volumes existants de la ferme en ménageant un volume de transition en R+c. Une logique de cour ouverte sera respectée.

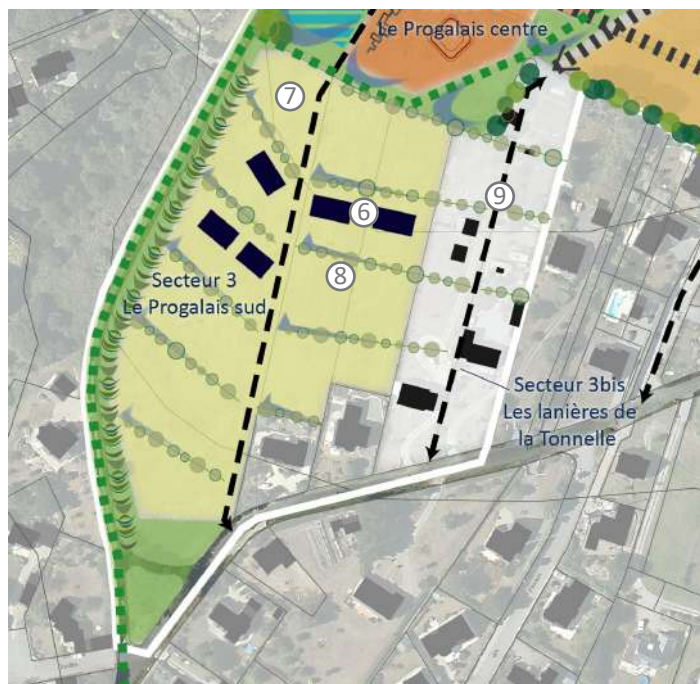
5 - La partie est prévoira des implantations cohérentes avec l'ensoleillement et permettant de qualifier la rue.



Le belvédère à préserver



Vue du site depuis le sud



### Secteur Progalais sud

6 - Les maisons seront basses, R+combles, et s'implanteront en suivant l'orientation générale des lignes de niveaux, en recherchant une continuité des lignes de gouttières et de faitage.

7 - Le bâti sur les parcelles en contrebas du belvédère devra être de plain pied. Son implantation, sa volumétrie et ses abords devront permettre de maximiser l'ouverture paysagère depuis le parc (ex : toiture terrasse, haie basse, bâti encaissé, etc.)

8 - Les petites voies d'accès permettant de desservir les lots arrières seront intégrées au complexe haie/noue et pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

**Secteur Progalais nord / Chemin Thobie**

9 - Un front de maisons de ville sera constitué le long du chemin Thobie, permettant l'articulation avec le bâti ancien tout en amenant un élargissement progressif de la voie (Bâti en retrait avec stationnement sur la seconde partie du chemin).

10 - Au nord du chemin, les éventuelles constructions seront basses (R+combles) et implantées en retrait pour dégager des jardinets ou des petites cours de stationnement.

11 - L'urbanisation des «clos» se fera sous la forme d'immeubles collectifs en R+1 avec un sous-sol semi-enterré ou un étage de combles, implantés avec un retrait significatif du mur pour limiter leur perceptibilité depuis la rue.

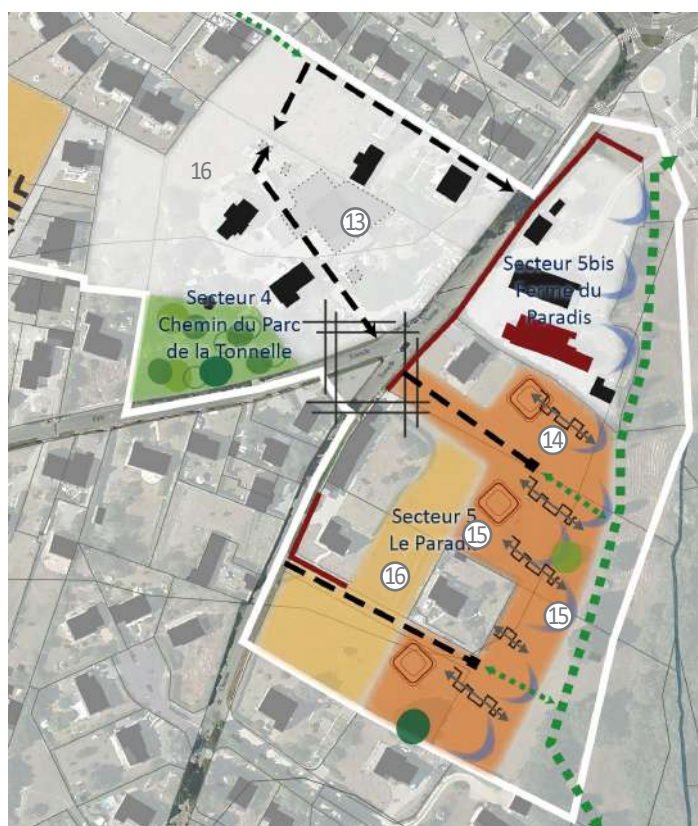
12 - L'intérieur d'îlot prévoira une densité variable en fonction de l'ensoleillement, délimitant un réseau de voies de desserte, de sentes et de poches de stationnement.



Exemple de construction basse le long du chemin Thobie



Les constructions devront s'implanter en retrait du mur ancien

**Secteur Chemin du Parc de la Tonnelle / Paradis**

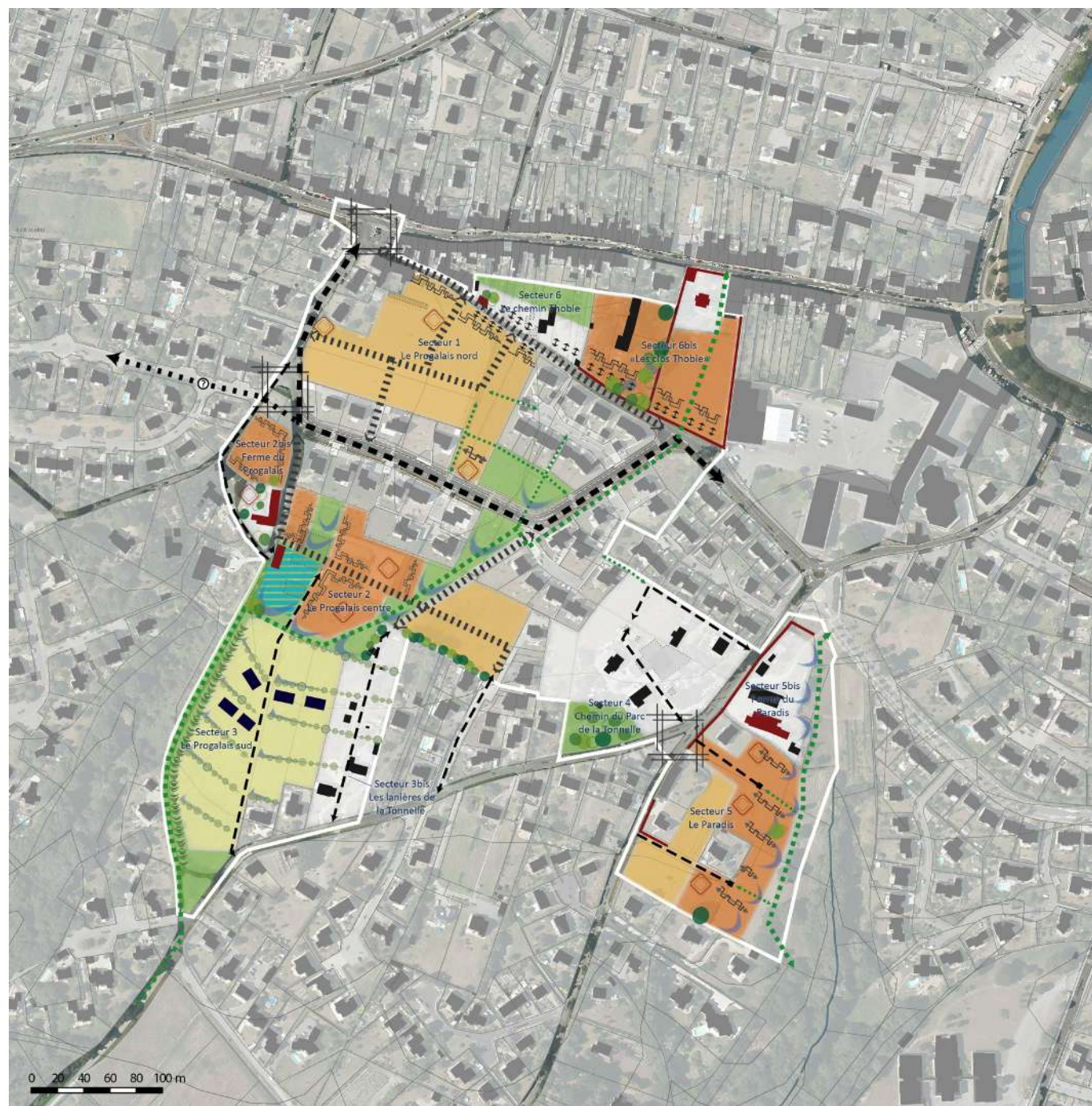
13 - En cas de renouvellement urbain du site, un bâti dense en R+1 ou R+c sera créé avec une implantation en bord de voie côté Chemin du Parc de la Tonnelle.

14 - L'urbanisation le long du parc du paradis prendra la forme de collectif ou de logements intermédiaires, reprenant le gabarit de référence de la ferme du Paradis. Leurs hauteurs varieront de R+c à R+1+c.

15 - Les bâtiments s'inscriront perpendiculairement à la pente, en mettant en oeuvre un principe de socle paysager côté parc et des stationnements mutualisés côté ville.

16 - Le reste des deux secteurs s'inscrira dans des formes d'habitat individuel dans la continuité de l'existant.

## SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS



## - Les quartiers de l'Eco-Rempart - **Secteur d'OAP 6 : Chemin des Gabelous**

*Le site est pour l'essentiel occupé par une tenue maraîchère incluant des serres sur la partie basse du site. Il est connecté au Faubourg Saint-Armel par une grande parcelle de jardin avec une maison de faubourg implantée à l'angle nord-ouest.*

*Le terrain présente une pente douce vers le sud-ouest et est partiellement ceinturé de murs. Il ouvre un dégagement visuel vers les marais, même si les constructions récentes au sud du site ont pour partie masqué l'horizon. L'environnement bâti mêle un bâti ancien de faubourg à l'ouest et de hameau rural à l'est avec des extensions pavillonnaires et de petites opérations groupées au nord et au sud. Le Moulin de la Place domine le côté est du site et crée un point de repère structurant.*

*Le secteur d'OAP est situé dans le prolongement direct du secteur d'OAP de l'îlot Versailles / parc de l'hôpital. Ses principes d'aménagement prennent en compte cette continuité.*



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

L'aménagement du secteur d'OAP se décompose en deux secteurs, pouvant être réalisés indépendamment. Le secteur 1 correspond à la tenue maraîchère et doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de son périmètre. Le deuxième secteur correspond aux jardins donnant sur le faubourg Saint-Armel. Il peut être associé à l'opération principale ou faire l'objet d'un aménagement progressif à condition que la voie d'accès prévue soit créée avec les premières constructions.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP est amené à accueillir essentiellement une offre de logements sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble complétée le cas échéant par une ou plusieurs opérations d'habitat coordonnées sur la partie ouest :

- 1- Les serres situées dans la partie basse du site ne seront pas conservées dans le cadre de l'aménagement.
- 2 - La partie nord du site, la plus haute, sera réservée à des formes d'habitat dense en individuel libre ou groupé, éventuellement complété ponctuellement par du logement intermédiaire.
- 3 - La partie sud, plus basse, accueillera des ilots d'habitat collectif ou dense groupé, organisés de part et d'autre d'un espace à dominante végétale structurant.
- 4 - Le site sera traversé par un grand dégagement paysager permettant de maintenir une ouverture visuelle sur le coteau. Implanté dans le prolongement de la nouvelle voie au nord, il répondra au stationnement paysager au niveau de l'hôpital. Son contour précis sera à ajuster par le projet d'aménagement, mais sa surface ne pourra être inférieure à l'espace repéré sur le document graphique du règlement.
- 5 - La maison du faubourg St-Armel sera conservée. La partie de jardin conservée autour pourra être ajustée en fonction de l'aménagement projeté et des souhaits des cédants.
- 6 - La mare et la végétation qui l'entoure au centre du site seront conservées dans le cadre de l'aménagement.

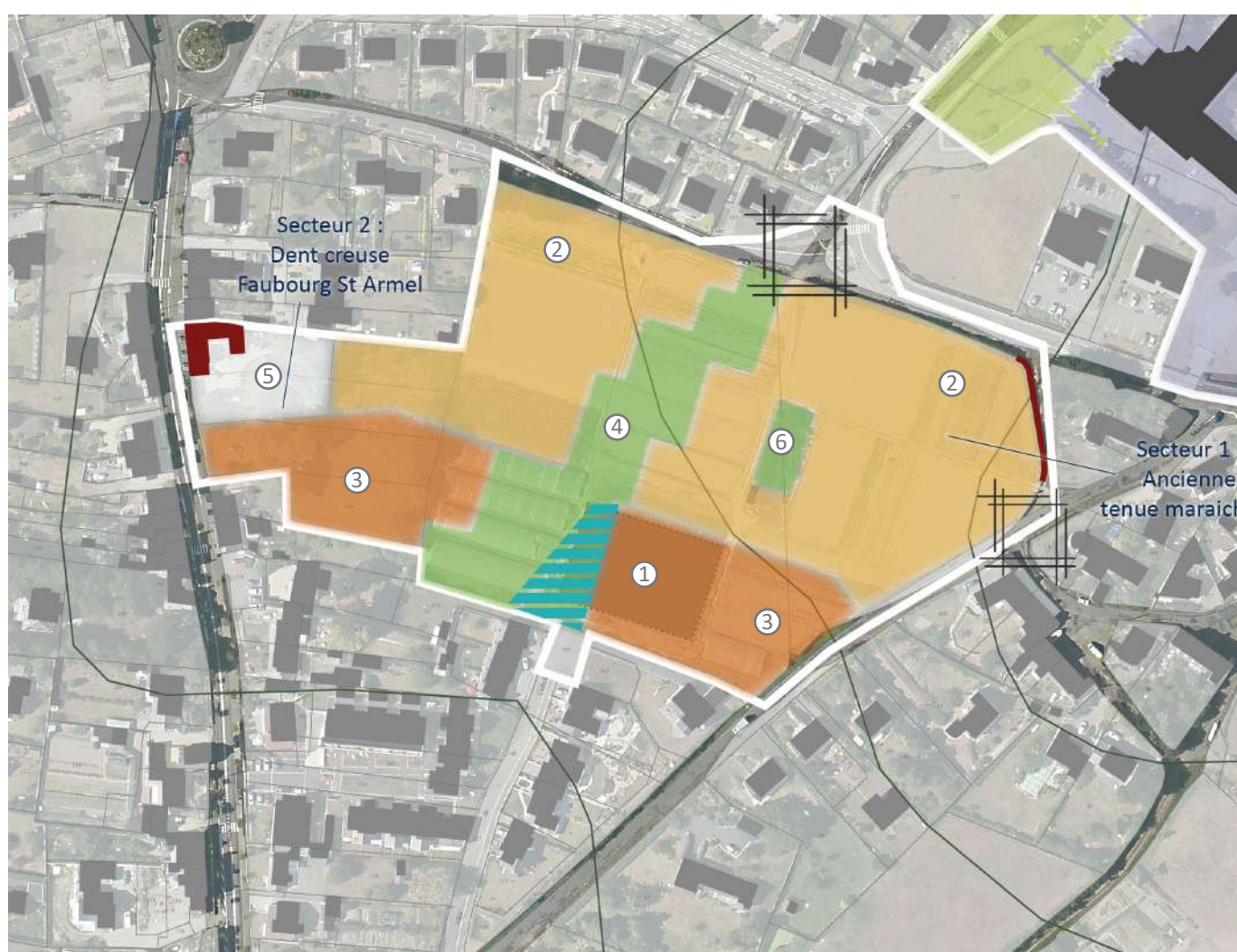




Vue du site vers les marais depuis le point haut du site, sur l'Avenue Pierre de la Bouexière



Les serres et la mare prise dans la végétation



**OBJECTIF MINIMAL DE DENSITÉ, RÉCEPTIVITÉ ESTIMÉE** (cf p10)

|   | Secteurs de l'OAP             | Surface totale | Surface opérationnelle estimée | Densité minimale à respecter | Estimation haute de la capacité en logement |
|---|-------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| 1 | Ancienne tenue maraîchère     | 2,45 ha        | 2 ha                           | 35 log/ha                    | 70 log                                      |
| 2 | Parcelle du faubourg St-Armel | 0,5 ha         | 0,5 ha                         | 35 log/ha                    | 25 log                                      |
|   | TOTAL                         | 2,95 ha        | 2,5 ha                         | moy : 35 log/ha              | 95 log                                      |

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Conformément au règlement du PLU, les secteurs classés en zone «A Urbaniser» devront comprendre un minimum de 33% de logements sociaux. Les autres secteurs devront respecter les dispositions des zones urbaines dans lesquelles ils s'inscrivent.

**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

L'aménagement du secteur d'OAP ne prévoit pas la création de voies structurantes de transit à travers l'opération, car ces voies existent déjà en périphérie du site :

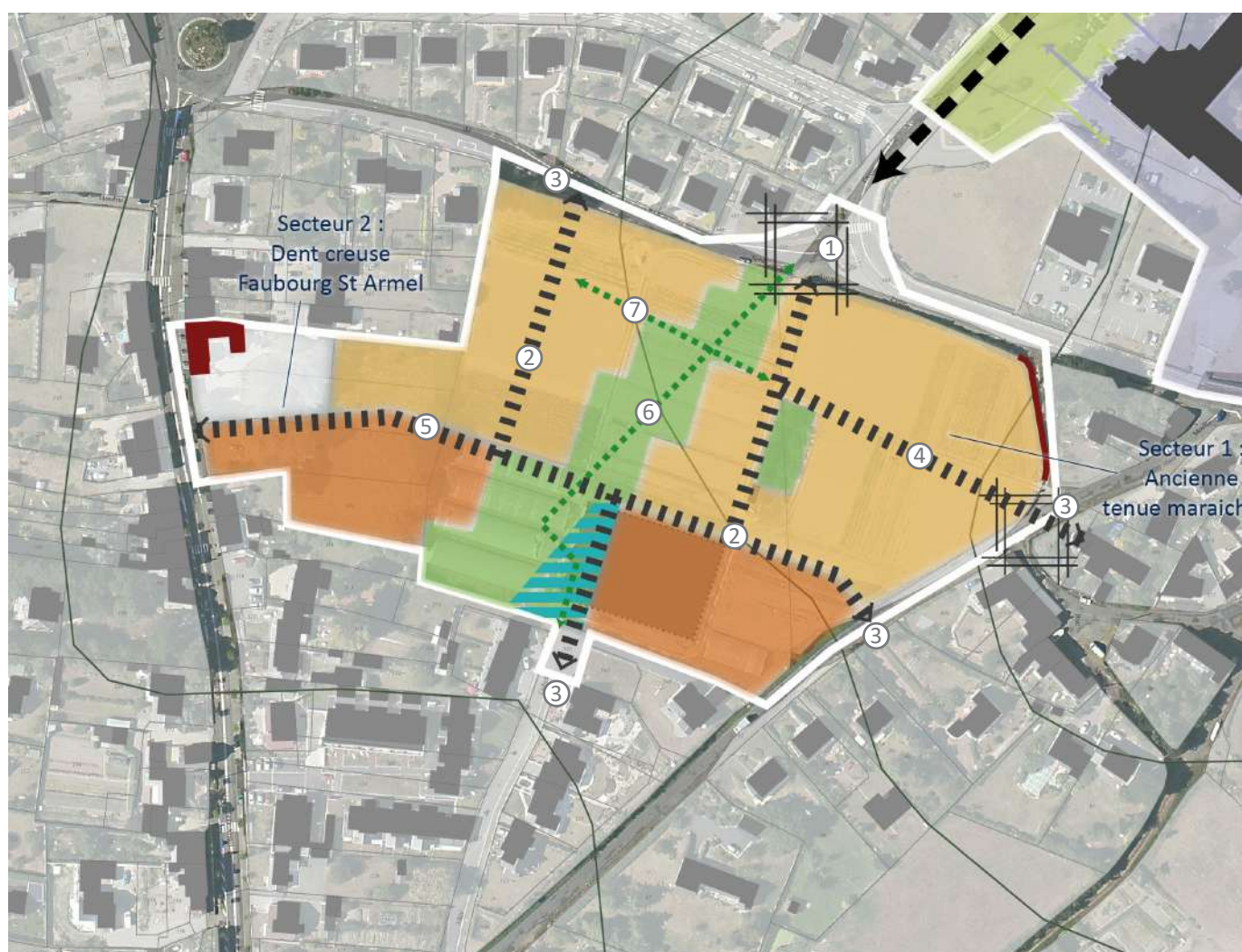
- 1 - L'accès principal se fera par le nord via l'Avenue Pierre de la Bouexière. Le carrefour sera réaménagé pour permettre un accès sécurisé à l'opération et pour donner un caractère plus urbain à cet axe important d'entrée dans l'agglomération.
- 2 - La desserte interne ne sera pas nécessairement hiérarchisée et sera composée de petites voies résidentielles.
- 3 - Plusieurs accès seront créés sur les voies périphériques dans une logique de maillage du tissu urbanisé. L'aménagement des intersections sera simple et prendra en compte l'importance de chaque voie.
- 4 - Il sera recherché à travers le tracé des voies une mise en valeur des éléments structurants du site : le moulin, l'ouverture sur le coteau, la mare, etc. Une voie axée sur le moulin sera ainsi privilégiée.
- 5 - L'aménagement du secteur 2 prévoira une connexion viaire entre le faubourg Saint-Armel et l'opération. Dans le cas où le secteur 1 ne serait pas encore aménagé, une solution de retournement temporaire sera prévue. Si à l'inverse le secteur 1 est aménagé en premier, une voie sera laissée en attente et le reste de la desserte sera conçue pour fonctionner de manière autonome.
- 6 - L'espace ouvert végétal central accueillera un ou plusieurs chemins piétons et cyclables traversant l'opération du nord au sud. Une continuité sera prévue avec le parc de l'hôpital à travers le réaménagement du carrefour.
- 7 - Des liaisons piétonnes complémentaires et des petites sentes d'accès à l'espace central seront prévues pour innervier l'opération d'est en ouest.



Le moulin de la Place, à l'est du site



Faubourg Saint-Armel : la parcelle et la maison concernée par le secteur d'OAP



## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

1 - Le parti pris paysager reposera sur le principe d'un grand dégagement visuel au centre de l'opération, qui ne devra pas être traité comme une perspective monumentale (type mail ou grands alignements), mais plutôt comme une succession d'espaces imbriqués à dominante végétale. Leur vocation et leur traitement seront choisis pour maintenir l'ouverture visuelle (éviter les haies et clôtures hautes, arbres de haut jet plutôt en position périphérique) et pour répondre à différents usages (exemples : jeux pour enfants, lieu de détente, jardin collectif, verger pédagogique, roseraie ornementale, jardins familiaux, site de compostage, etc.).

2 - La partie sud intégrera un dispositif de rétention des eaux pluviales, tout en permettant un usage récréatif de l'essentiel de la surface par temps sec. La conception de l'ouvrage étudiera la possibilité d'une gestion dépassant les seuls besoins du site, contribuant ainsi à la régulation plus globale des eaux sur le coteau. Cet espace permettra également de conforter le cœur d'îlot végétal que constituent les propriétés riveraines.

3 - Cet ouvrage sera prolongé par un espace public ou collectif accompagnant l'opération riveraine. Cet espace pourra avoir une dominante plus minérale et accueillir des usages complémentaires de l'espace central. Il intégrera un traitement paysager ou architectural permettant de gérer la transition avec le pignon de la construction existante au sud du site.

4 - La mare et la végétation qui l'entoure seront préservées et mises en valeur, en requalifiant si besoin les abords pour les rendre compatibles avec les usages urbains.

5 - Les haies et les talus seront préservés. Les accès et voies devant les traverser seront conçus pour minimiser l'impact sur la végétation existante.

6 - La haie sera confortée et prolongée le long de la limite ouest de l'opération.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

La répartition des gabarits au sein du secteur d'OAP répond à un objectif d'insertion des nouvelles constructions au sein des masses bâties existantes.

7 - Les opérations collectives seront implantées en partie basse pour ne pas « surgir » sur le haut du coteau. Une hauteur moyenne correspondant à R+1 avec un sous-sol semi-enterré ou un étage de combles sera privilégiée, avec des variations de hauteur à étudier pour limiter le dépassement du bâti sur la ligne d'horizon depuis le nord du site.

8 - Sur le reste du site, à l'intérieur de l'opération les constructions rechercheront la création de « points de densité » marquant des variations du profil des voies, et permettant de dégager de petites placettes incluant des poches de stationnement. L'une d'elles sera prévue au niveau du moulin pour organiser le carrefour et mettre en valeur le mur existant. Les alignements et les reculs aux voies internes seront étudiés pour favoriser un bon ensoleillement des constructions.

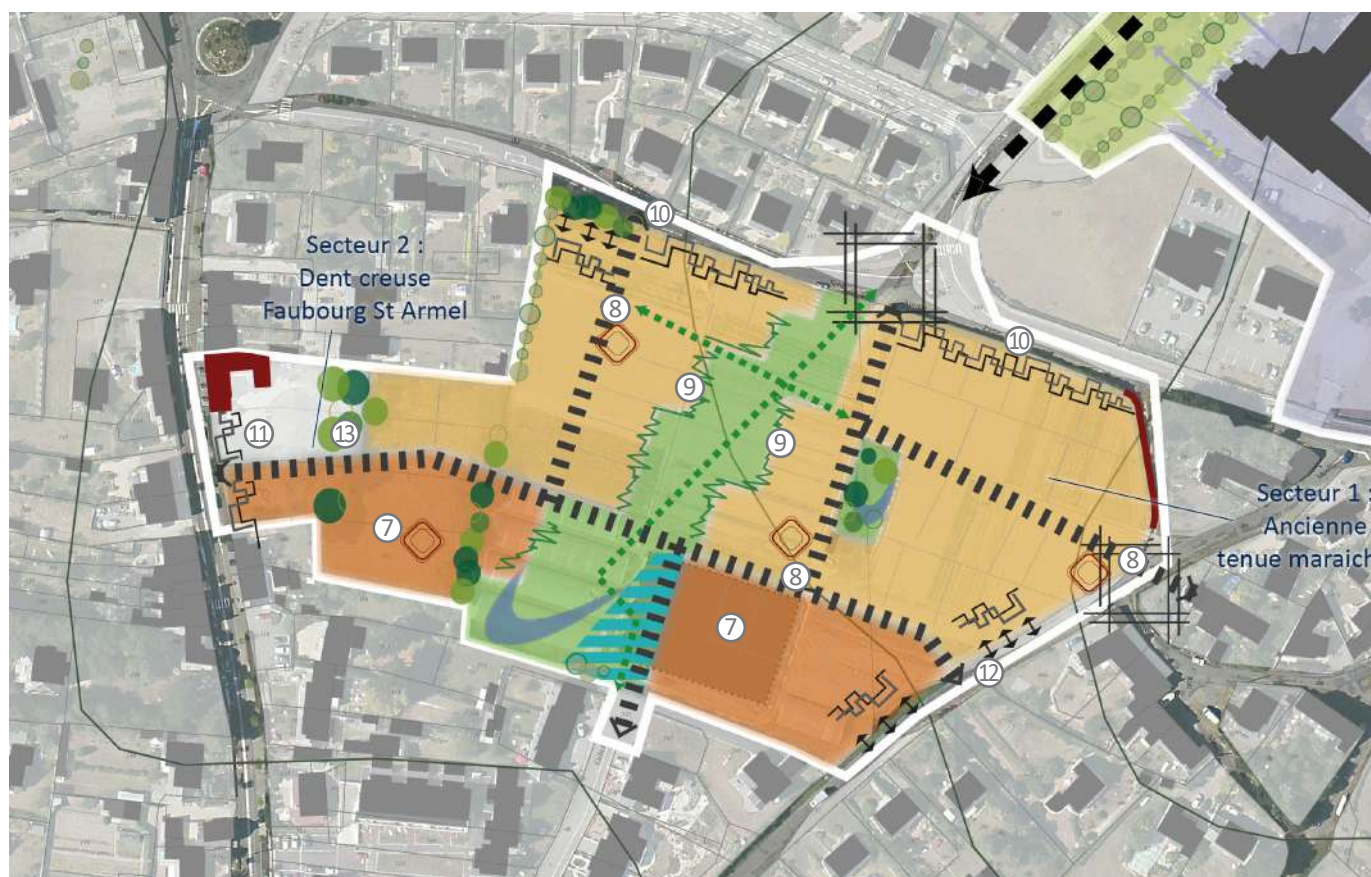
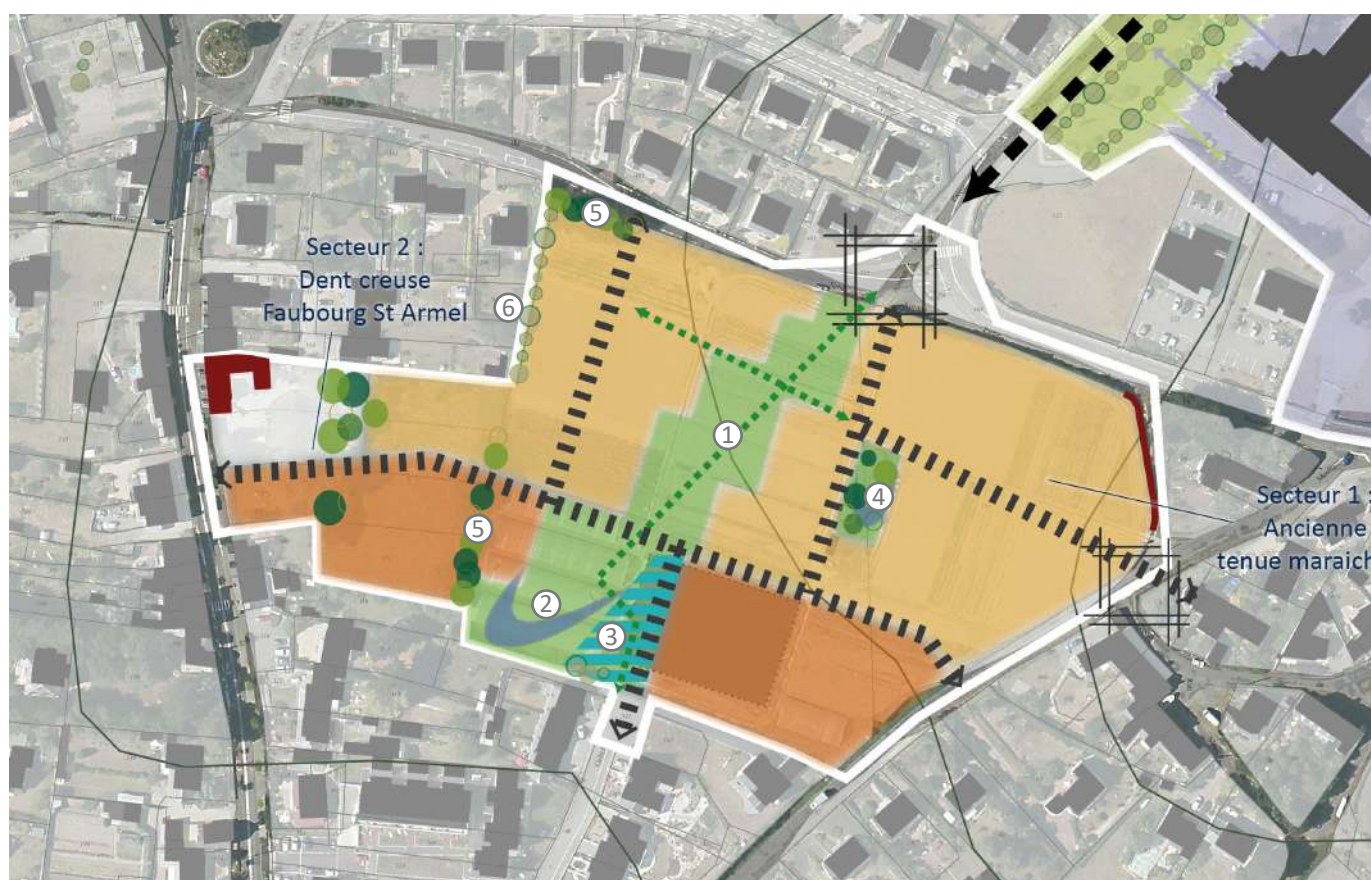
9 - Les constructions présenteront des jardins en limite du grand espace central, prolongeant ainsi le dégagement visuel végétal. Des accès piétons pourront être prévus pour les parcelles depuis l'espace central.

10 - Les constructions donnant sur le Chemin du Trou du Sablé et de l'Avenue Pierre de la Bouexière s'implanteront sur la limite nord du site (ou avec un léger retrait) de manière à constituer un front bâti discontinu permettant de qualifier ces axes et de renforcer leur urbanité.

11 - L'entrée d'opération côté faubourg Saint-Armel sera accompagnée par un bâti à l'alignement reprenant les gabarits du faubourg. Le faitage de ce ou ces volumes sera parallèle au faubourg et ils comprendront des portes d'entrée sur cette voie.

12 - Le long du Chemin des Gabelous, les constructions s'implanteront en retrait pour favoriser l'ouverture paysagère qu'offre cet axe.

13 - L'aménagement sera conçu pour préserver autant que possible les arbres intéressants et le puits existant. La présence de sources sera vérifiée et le cas échéant intégrée dans la conception de l'aménagement.





## - Les quartiers de l'Eco-Rempart - **Secteur d'OAP 7 : Champ de courses**

Le secteur d'OAP du Champ de courses est situé à l'entrée ouest de l'agglomération guérandaise, sur la route de la Turballe. Aujourd'hui marqué par les arrières de plusieurs lotissements pavillonnaires et par un garage automobile, cette entrée conserve un caractère très routier sur une distance importante à l'intérieur de l'agglomération.

En s'inscrivant dans les principes de l'éco-rempart et dans le prolongement de Maison Neuve, ce nouveau quartier a vocation à créer une interface durable entre la ville et les espaces agricoles, tout en créant de nouvelles connexions piétonnes sur le pourtour de l'agglomération.



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

Le secteur d'OAP s'organise autour d'une zone à urbaniser principale autour de laquelle se trouvent plusieurs parcelles pouvant faire l'objet d'un renouvellement ou d'une densification.

Le secteur 1 du Champ de Courses devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2 correspondant au garage pourra faire l'objet d'une reconversion globale, pouvant être réalisée avant, après ou simultanément avec l'opération principale.

Le secteur 3 est constitué de fonds de jardins privés pouvant faire l'objet d'une densification au coup par coup, à l'initiative de leurs propriétaires, à condition de respecter les principes d'implantations et de requalification de l'espace public défini par l'OAP.

Le secteur 4 correspond aux espaces verts en copropriété du lotissement riverain, greffé par une servitude d'inconstructibilité. Ils n'ont pas vocation à être urbanisés durant le temps du PLU mais ont été inclus dans l'OAP dans le but de garantir la continuité des cheminements envisagés sur le pourtour de l'agglomération (lien avec Maison Neuve) et pour que l'aménagement de la partie sud n'entrave pas la possibilité à long terme d'étendre les principes de l'éco-rempart à ce site, finalisant ainsi l'interface avec les espaces agricoles.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP est amené à accueillir essentiellement une offre de logements sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble complétée par une opération de promotion en renouvellement urbain et par une densification coordonnée par division parcellaire :

- 1 - L'opération principale sera organisée de manière à proposer une augmentation de la densité progressive lorsqu'on se rapproche de la route de la Turballe et que l'on pénètre dans l'agglomération.
- 2 - Le garage implanté peut évoluer dans les limites du règlement de zone tant que l'activité est en place. Les éventuels aménagements et constructions devront être conçues pour être compatibles avec l'environnement existant et projeté sur le secteur voisin. En cas de mutation du site, des formes collectives ou intermédiaires seront privilégiées, dans le prolongement de la partie dense de l'opération prévue à côté.
- 3 - Les parcelles situées au sud peuvent faire l'objet d'une évolution à l'initiative de leurs propriétaires sous la forme de logements individuels mitoyens ou de logements intermédiaires. Cette évolution est cependant conditionnée à une requalification du carrefour et de la route de la Turballe permettant de créer des accès piétons et véhicules sécurisés.
- 4 - Les espaces verts du lotissement du Champ de Courses ont vocation à demeurer non bâtis durant le temps du PLU. Une valorisation coordonnée avec l'opération principale pour la création de liaisons douces ou des usages récréatifs pourra être envisagée à l'initiative de la copropriété.
- 5 - La frange ouest de l'opération a vocation à garder un caractère naturel afin de constituer une transition paysagère et fonctionnelle avec les espaces agricoles.





Vue de la haie bordant le site depuis l'entrée d'agglomération



Vue de la frange urbaine depuis la route de la Turballe



**OBJECTIF MINIMAL DE DENSITÉ, RÉCEPTIVITÉ ESTIMÉE** (cf p10)

| Secteurs de l'OAP |                      | Surface totale | Surface opérationnelle estimée | Densité minimale à respecter | Estimation haute de la capacité en logement |
|-------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| 1                 | Le Champ de Courses  | 2 ha           | 2 ha                           | 35 log/ha                    | 70 log                                      |
| 2                 | Garage Citroën       | 0,7 ha         | 0,7 ha                         | 35 log/ha                    | 40 log                                      |
| 3                 | Route de la Turballe | 0,9 ha         | 0,4 ha                         | -                            | 10 log                                      |
| TOTAL             |                      | 3,6 ha         | 3,1 ha                         | moy : 35 log/ha              | 120 log                                     |

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Conformément au règlement du PLU, le secteur classé en zone «A Urbaniser» devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux. Les secteurs 2 et 3 devront respecter les dispositions de la zone UBa en matière de mixité sociale.

**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

La desserte viaire devra permettre un fonctionnement efficace pour l'opération prévue tout en permettant à long terme un raccordement au nord :

- 1 - Une voie structurante sera prévue au coeur de l'opération. Son gabarit sera prévu pour pouvoir supporter un flux inter-quartier tout en gardant une échelle compatible avec sa première vocation de desserte résidentielle sur le moyen terme. Son extrémité nord sera aménagée pour permettre un demi-tour et pour offrir des stationnements mutualisés pour l'opération.
- 2 - La création de l'accès permettra de reconfigurer le carrefour qui présente actuellement une emprise conséquente et un traitement très «routier».
- 3 - Une possibilité de bouclage sera prévue entre les secteurs 1 et 2. La première opération à sortir de terre devra laisser une voie en attente.
- 4 - Le site sera desservi en profondeur par de petites venelles carrossables accueillant à leurs extrémités un stationnement mutualisé associé à un dispositif de retournement, complétées par des sentes piétonnes.
- 5 - Les abords de la route de la Turballe seront retraités en lien avec la réalisation des opérations, en prévoyant notamment des cheminements adaptés aux piétons et aux cyclistes. Les emprises nécessaires seront en partie prises sur la voie lorsque sa largeur le permet et dans le cas contraire sur la frange des parcelles aménagées.
- 6 - Une liaison douce sera créée le long de la frange ouest au sein de l'opération. Les venelles de desserte s'y raccorderont par des sentes.
- 7 - Le réseau de sentes sera complété au sein de l'opération. Les différentes phases d'urbanisation prolongeront les tracés établis par les opérations antérieures.
- 8 - Des connexions piétonnes avec les lotissements riverains seront étudiées à l'occasion du projet d'aménagement.



Vue de l'entrée d'agglomération et sur le carrefour «distendu»



Le chemin de Kerhudé au nord du site, connexion possible avec l'éco-quartier de Maison Neuve



## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

L'aménagement du secteur d'OAP vise à créer une interface paysagère entre les espaces urbains et agricoles, en évitant à la fois les effets de front bâti ou d'arrières non qualifiés d'espaces urbanisés :

- 1 - La haie et le talweg présents en périphérie du site seront confortés et feront l'objet d'un aménagement paysager incluant une liaison douce et ponctuellement des aménagements nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement.
- 2 - La limite sud des parcelles fera l'objet d'un traitement paysager coordonné, composé d'une noue doublée d'une haie champêtre. Ce traitement s'articulera à celui de la frange paysagère de l'opération.
- 3 - Les abords de la route de la Turballe feront l'objet d'une requalification paysagère visant à marquer l'entrée de ville et retrécir visuellement l'emprise de la voie. Elle pourra prendre la forme d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie, associé à la mise en place de trottoirs ou autres espaces dédiés aux piétons.
- 4 - Le boisement spontané au nord du site sera maintenu et conforté autour de la liaison douce à créer.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments respecteront un principe d'échelonnement progressif vers l'intérieur de l'agglomération :

- 5 - Des petites bandes de logements individuels groupés en R+1 viendront s'appuyer les uns des autres. Un volume d'accroche en rdc ou en R+combles pourra être prévu côté frange paysagère. La façade donnant sur cet espace devra être traitée comme une façade principale (ouverture, composition, etc.). Par ailleurs, un volume plus haut (R+1+c) pourra faire une transition du côté de la voie principale, éventuellement avec un fonctionnement en intermédiaire (logements superposés avec accès depuis la rue).
- 6 - Les jardins s'ouvriront au sud et bénéficieront d'une desserte piétonne par une autre venelle.
- 7 - La partie nord de l'opération, plus étroite, accueillera de manière privilégiée des maisons individuelles. Leur gabarit et leur implantation reprendront le principe d'un volume allongé perpendiculaire à la voie, au moins à l'ouest de la voie principale.
- 8 - Les immeubles seront implantés de manière à structurer les voies principales et définir des coeurs d'îlots plus à l'abri de la circulation, où pourront être prévus des espaces paysagers et le stationnement.
- 9 - Les immeubles implantés le long de la route de la Turballe respecteront un même alignement pour former un front bâti discontinu, suffisamment en retrait de la voie pour implanter la liaison douce et un filtre paysager entre les constructions et la route (alignement d'arbre par exemple). Ce front bâti se poursuivra sur le secteur 1 au niveau de la première bande de logements individuels.
- 10 - Les éventuelles nouvelles constructions au sud de la voie s'implanteront à l'alignement du nouveau tracé de la voie, en laissant l'espace nécessaire à la réalisation d'un trottoir ou autre cheminement doux. Elles qualifieront le nouveau profil de la voie par des constructions en R+1 ou R+1+c formant un front bâti discontinu.







## - Le confortement des bourgs - Secteur d'OAP 8 : La Madeleine

Le secteur d'OAP vise à permettre un accueil de population répartie sur le long terme pour le bourg de la Madeleine, en phase avec la capacité d'accueil de ses équipements. Le site est composé d'une vaste enclave agricole et de terrains insérés entre des maisons individuelles au nord. Plus largement, le secteur d'OAP s'insère dans un contexte à dominante pavillonnaire fait de lotissements et de constructions diffuses le long des voies. Une parcelle bâtie à l'ouest, juste au sud de la pharmacie du village, permet un désenclavement du site. Un autre accès est possible au sud.



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

Le secteur d'OAP est divisé en deux phases d'urbanisation, dont la première est elle-même subdivisée en plusieurs secteurs relativement autonomes d'un point de vue fonctionnel.

La zone 1Aub qui compose principalement le secteur d'OAP peut faire l'objet d'un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements et voies prévus par les dispositions de l'OAP. Les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU constituent l'unité minimale d'aménagement de la zone. La partie du secteur d'OAP concernée par la phase 2 ne pourra faire l'objet d'une urbanisation qu'après aménagement et construction à plus de 70% des surfaces comprises dans la phase 1 au plus tôt.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP est amené à accueillir des opérations d'aménagement coordonnées à destination essentiellement résidentielle.

1 - La majeure partie du secteur d'OAP a vocation à accueillir une urbanisation sous la forme de maisons individuelles libres ou jumelées, en R+1 ou R+c, sur un parcellaire de taille diversifiée mais permettant une densification dans le futur (cf. ci-après).

2 - Les entrées nord et ouest du site accueilleront des «points de densité» avec de petits ensembles de logements groupés.

3 - Le hangar d'origine agricole et les bâtiments annexes de la construction de l'entrée est seront démolis dans le cadre de l'aménagement. La construction principale pourra être réhabilitée ou démolie dans le cadre de l'opération d'aménagement de la parcelle.

4 - Les parcelles habitées au sein et aux franges du secteur de projet sont intégrées dans le plan d'aménagement d'ensemble de la zone afin de permettre au choix de leurs propriétaires une évolution autonome ou coordonnée au reste du projet.

5 - Dans le cadre de la concertation BIMBY, le propriétaire de la parcelle centrale a manifesté l'intention d'un projet touristique sur sa propriété. L'OAP ne fait pas obstacle à sa réalisation indépendamment du reste du secteur de projet.

## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES

6 - L'opération sera desservie principalement par une voie traversante connectée au sud et à l'est sur la rue des Métais. La possibilité de l'axer au moins sur sa partie finale sur le clocher de l'église sera étudiée. Cette voie sera complétée par une desserte secondaire connectée à la rue des Parcs Neufs.

7 - Le carrefour avec la rue du Métais fera l'objet d'un traitement qualitatif, permettant d'annoncer l'entrée dans le futur quartier.

8 - L'accès nord pourra être traité à l'aide de petites venelles en sens unique, associées à des poches de stationnement autour desquelles s'organisent les constructions.

9 - Le reste du secteur sera formé par un réseau viaire «en boucle» délimitant une trame parcellaire desservie d'un côté par une voie carrossable et de l'autre par une liaison douce.

10 - Les liaisons douces seront conçues de manière à pouvoir à terme être transformées en voies carrossables. Ces liaisons douces doivent impérativement être créées avec les voies qui leur correspondent dans le cas d'un aménagement portant sur une partie de la zone uniquement.

11 - Des venelles de dessertes complémentaires pourront être créées pour desservir en profondeur le site.

12 - Les voies seront d'une manière générale positionnées pour favoriser l'évolution des parcelles bâties riveraines lorsque la configuration des lieux le permet.

13 - Une voie piétonne sera prévue pour rejoindre le chemin des Châtaigners. Son emprise devra permettre le prolongement éventuel dans le futur de la rue est/ouest créée dans l'opération.



*Vue sur le bourg de la Madeleine depuis le sud-ouest du site*



*Vue du nord du secteur d'OAP depuis la rue des Parcs neufs.*



**OBJECTIF MINIMAL DE DENSITÉ, RÉCEPTIVITÉ ESTIMÉE** (cf p10)

| <i>Secteurs de l'OAP</i> |         | <i>Surface totale</i> | <i>Surface opérationnelle estimée</i> | <i>Densité minimale à respecter</i> | <i>Estimation haute de la capacité en logement</i> |
|--------------------------|---------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1                        | Phase 1 | 3,3 ha                | 3,1 ha                                | 20 log/ha                           | 65 log                                             |
| 2                        | Phase 2 | 3,2 ha                | 3,2 ha                                | 15 log/ha                           | 50 log                                             |
|                          | TOTAL   | 6,5 ha                | 6,3 ha                                | moy : 17 log/ha                     | 115 log                                            |

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Conformément au règlement du PLU, le secteur classé en zone «A Urbaniser» devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux. Les autres parties du projet devront respecter le cas échéant les dispositions du règlement en matière de mixité sociale.

**INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS**

Le secteur d'OAP distingue la partie centrale de l'opération, qui prévoit un système urbain incluant son propre potentiel de densification future, des parties plus périphériques, où l'implantation des constructions répond à des logiques d'articulations avec le tissu existant.

1 - Sur la partie centrale de l'opération, les constructions seront implantées dans un angle au nord de la parcelle (en limite ou avec un léger retrait), de manière à dégager le plus possible de jardin au sud et à l'arrière de la parcelle.

2 - Dans tous les cas, l'implantation de la maison doit être prévue de manière à pouvoir facilement diviser la parcelle et implantée une nouvelle habitation sur l'arrière de la parcelle. Les vues principales seront ainsi plutôt privilégiées sur la façade sud de la construction. Cette possibilité de densification ne sera pas utilisable avant la viabilisation des voies intermédiaires, qui devra elle-même être autorisée par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

3 - Le découpage parcellaire favorisera une certaine diversité de taille de parcelles. La partie la plus à l'ouest du site, où l'ouverture d'une voie carrossable à l'arrière des parcelles n'est pas envisagée, pourra notamment accueillir des parcelles plus petites. Les logements sociaux prévus pourront aussi s'intercaler sous la forme de petits groupes de maisons jumelées au sein de cette trame.

4 - Sur le reste du secteur, le découpage parcellaire devra prendre en compte l'ensoleillement et favoriser les jardins en transition avec les parcelles riveraines habitées.

5 - L'entrée nord du site sera conçue en s'inspirant des implantations des bourgs ruraux traditionnels, en articulant des groupes de maisons alignées avec des espaces communs végétaux ou minéraux, gérant la desserte et le stationnement. Pour répondre au bâti existant, le bâti pourra s'élever ponctuellement en R+1+c.

6 - L'entrée est sera qualifiée par une opération présentant une homogénéité architecturale et formant un front bâti discontinu à l'alignement de la rue. L'angle de rue devra être particulièrement soigné pour marquer de manière qualitative l'entrée du quartier.

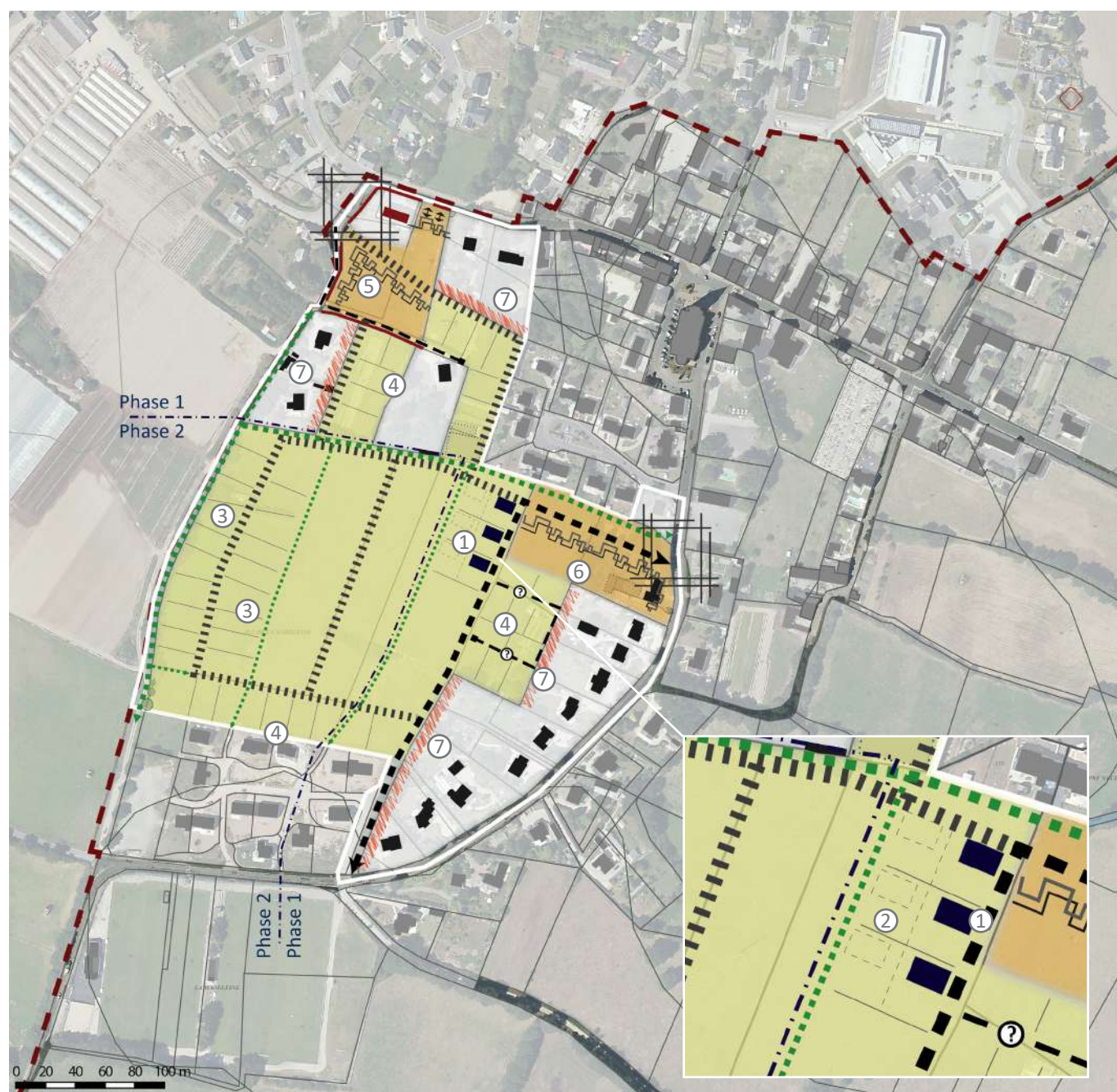
7 - Le désenclavement des fonds de jardins permettra des divisions parcellaires et la constitution d'une offre de logement complémentaire, à l'initiative des propriétaires.



La pharmacie installée dans un pavillon en entrée d'opération



Grande maison de bourg en R+1+c marquant l'entrée nord



## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

- 1 - La haie bordant l'ouest de l'opération sera maintenue et au besoin confortée, notamment sur sa partie sud. Elle s'articulera avec la liaison douce structurante identifiée et sera renforcée en tant que transition paysagère avec les espaces agricoles par un traitement homogène des fonds de jardins (clôture, essences utilisées, etc.)
- 2 - Les murs traditionnels au nord du site seront préservés. Les éventuels accès créés devront s'inspirer des dispositifs traditionnels pour réaliser les percements.
- 3 - La voie d'accès à l'est de l'opération sera qualifiée au nord par un espace paysager intégrant un dispositif de gestion des eaux pluviales et une liaison douce traversant l'opération d'est en ouest.
- 4 - L'aménagement du carrefour à l'est recherchera la préservation des arbres existants pour marquer de manière qualitative l'entrée de l'opération.
- 5 - Les éléments paysagers intéressants du site seront préservés et le découpage parcellaire s'appuiera sur leur présence.
- 6 - La création d'éventuels nouveaux accès dans le cadre de division parcellaire devra être pensée pour limiter l'impact sur les végétaux les plus intéressants.
- 7 - Les sentes intermédiaires profiteront de leur dimensionnement généreux pour accueillir des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention des eaux de ruissellements (ex : noue). Dans le cas d'une transformation dans le futur en voie de desserte de ces chemins, cette capacité de gestion devra être restituée par d'autres moyens.





*Vue sur la frange est de l'opération depuis le sud du site*



*Vue sur le début du chemin bordant par l'ouest le secteur d'OAP, depuis le nord du site*



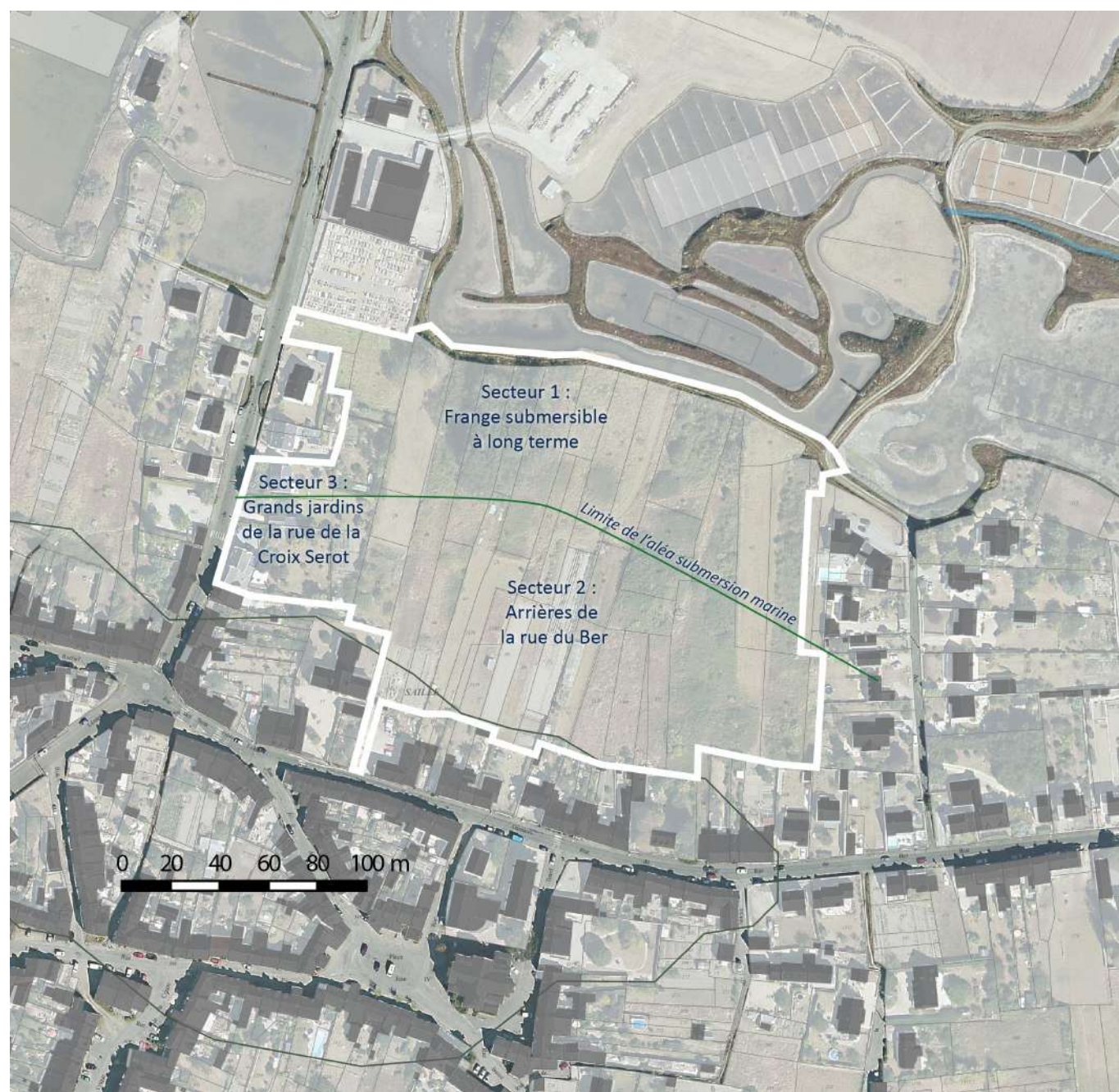


## - Le confortement des bourgs -

### Secteur d'OAP 9 : Saillé

*Le secteur d'OAP est une enclave non bâtie en frange de marais au nord du bourg historique de Saillé. Composé d'un parcellaire en lanière très morcellé, il n'est facilement accessible que depuis le nord-ouest, le long du cimetière. La partie nord du site est soumise à un aléa de submersion marine à long terme, limitant son évolution potentielle.*

*Plusieurs parcelles périphériques, à l'ouest notamment, présentent un potentiel d'évolution tandis qu'au sud la configuration du bâti limite les possibilités de nouvelles connexions avec la rue du Ber.*



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

Le secteur d'OAP a vocation à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur les secteur 1 et 2. Le premier correspond à une frange présentant un risque de submersion, dont l'utilisation est nécessaire au désenclavement du site. Le second constitue le coeur de l'opération d'aménagement.

Le secteur d'OAP comprend plusieurs parcelles périphériques dont la densification à l'initiative des propriétaires est possible avant, après ou simultanément de l'opération principale. Chaque parcelle peut évoluer indépendamment, mais devra mettre en oeuvre les principes décrits par les OAP.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP se répartit de part et d'autre de la limite d'aléa de submersion marine :

1 - La partie submersible a vocation à accueillir à l'ouest le stationnement lié à la fréquentation touristique des marais salants et du bourg de Saillé. Il devra être organisé pour répondre efficacement aux différents types de stationnement, notamment en prévoyant des aménagements différenciés entre la partie d'usage annuel et la partie accueillant en saison les pics de fréquentation touristique. La qualité et l'insertion paysagères de cet espace seront particulièrement soignées. On privilégiera notamment plusieurs poches de petite taille plutôt qu'un grand espace hors d'échelle vis-à-vis du bourg de Saillé. L'accueil d'autres usages liés au stationnement (borne de recharge électrique, aire de pique-nique, borne d'information touristique, point de rencontre covoiturage, etc.) pourra également être étudié.

2 - La partie est du site conservera une dominante végétale. Elle pourra accueillir des usages récréatifs ou des jardins mutualisés, ou simplement rester naturelle avec une gestion agricole

3 - La délimitation de l'aire de stationnement vis-à-vis de l'espace restant à dominante naturelle sera précisée à l'occasion de l'aménagement de la zone en fonction de l'estimation des besoins. Le parking comme l'espace paysager devront être conçus pour permettre une réponse facile à l'évolution des besoins de stationnement.

4 - La partie sud du site a vocation à accueillir de nouvelles habitations principalement à usage de résidences principales, en lien avec les capacités d'accueil de Saillé en termes d'équipements publics. La réponse à des besoins spécifiques en logement émanant des activités économiques implantées dans les marais (paludiers, saisonniers, CAT, etc.) sera étudiée à l'occasion du projet.

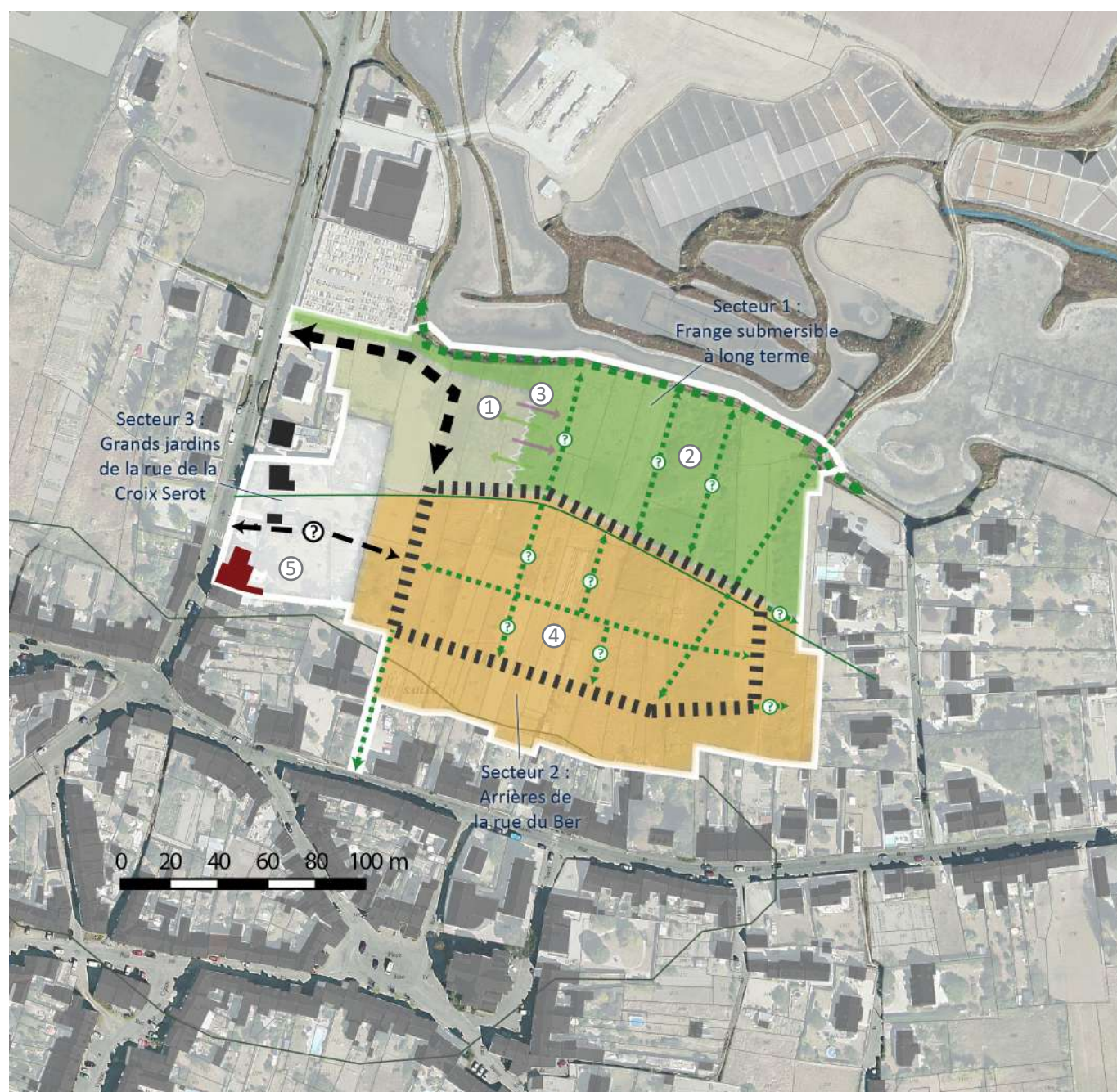
5 - Les parcelles attenantes pourront accueillir de nouveaux logements articulés à l'opération principale. Le bâti traditionnel devra être préservé.



Vue du site depuis la RD 774



Vue des marais depuis le chemin au nord du site



**OBJECTIF MINIMAL DE DENSITÉ, RÉCEPTIVITÉ ESTIMÉE** (cf p10)

| <i>Secteurs de l'OAP</i> |                                     | <i>Surface totale</i> | <i>Surface opérationnelle estimée</i> | <i>Densité minimale à respecter</i> | <i>Estimation haute de la capacité en logement</i> |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 2                        | Arrières de la rue de Ber           | 1,6 ha                | 1,6 ha                                | 25 log/ha                           | 40 log                                             |
| 3                        | Jardins de la rue de la Croix Serot | 0,35 ha               | 0,2 ha                                | -                                   | 5 log                                              |
| TOTAL                    |                                     | 1,95 ha               | 1,8 ha                                | moy : 25 log/ha                     | 45 log                                             |

**MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Conformément au règlement du PLU, le secteur classé en zone «A Urbaniser» devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux. Les autres parties du projet devront respecter le cas échéant les dispositions du règlement en matière de mixité sociale.

L'opération pourra inclure de manière limitée des hébergements à vocation touristique et autres activités économiques en lien avec la fréquentation des marais salants.

**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

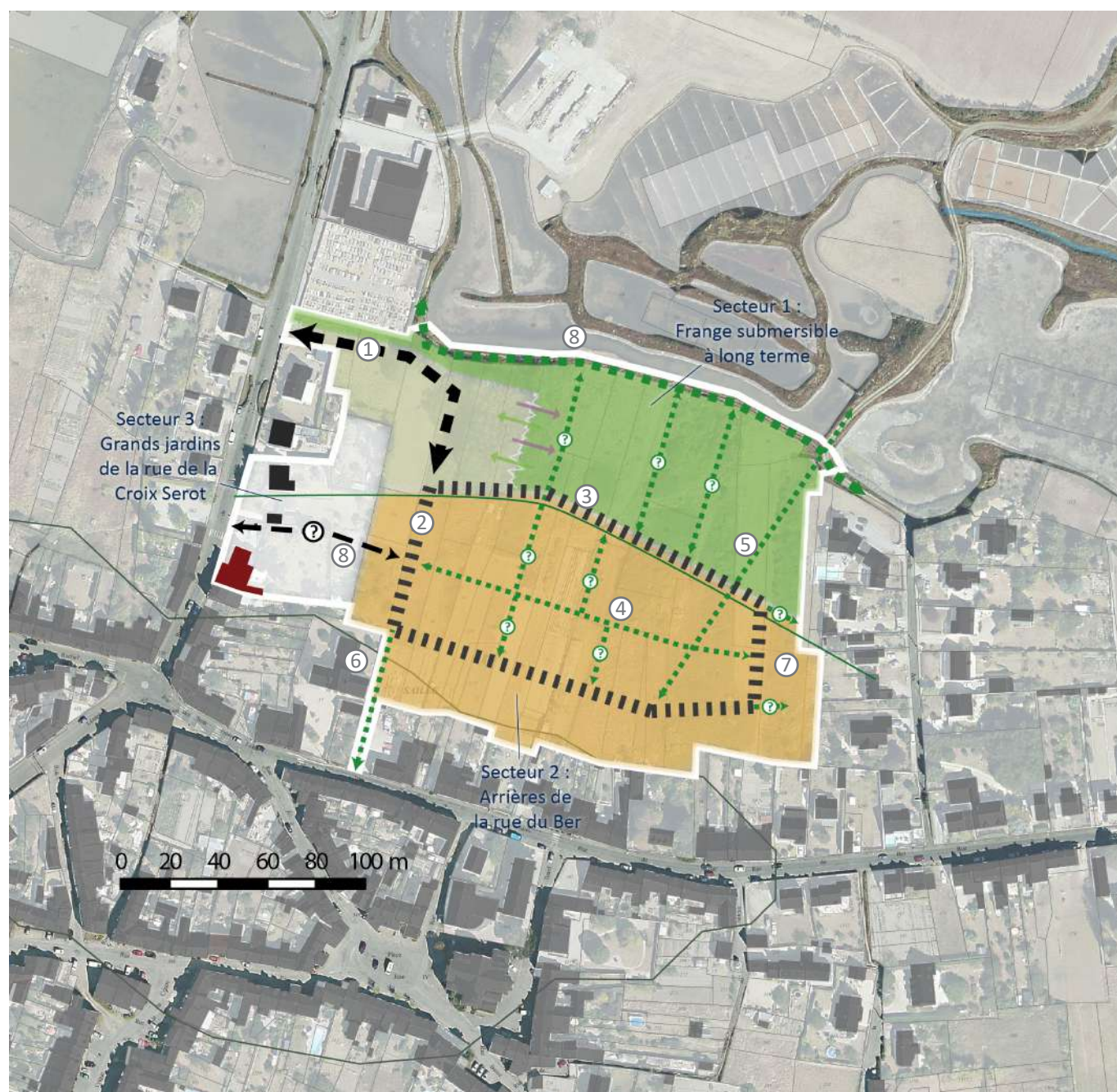
- 1 - L'accès principal du site se fera depuis la rue de la Croix Serot par une voie mutualisée entre l'aire de stationnement et l'opération d'habitat. L'aménagement de l'intersection devra permettre un accès sécurisé au site et les visiteurs devront être guidés vers les différents espaces en fonction de leurs besoins.
- 2 - L'opération sera desservie par une voie résidentielle en boucle, qui s'incrira dans le prolongement du petit accès existant le long de l'école privée. La desserte interne sera éventuellement complétée par de petites venelles.
- 3 - La partie nord, en limite de la zone d'aléa submersion, offrira une transition qualitative avec l'aire de stationnement et l'espace naturel.
- 4 - L'opération prévoira également un réseau dense de sentes entre les groupes d'habitations, afin de bénéficier de la proximité du stationnement pour limiter la présence de la voiture dans la zone d'habitat.
- 5 - Une liaison douce s'inscrira dans le prolongement du chemin partant vers les marais et traversera l'îlot créé.
- 6 - Un cheminement doux sera créé vers la rue du Ber.
- 7 - Des liaisons viaires ou douces complémentaires pourront également être créées à l'occasion de mutation ou de densification sur les parcelles permettant un désenclavement du site depuis le bourg.
- 8 - Un chemin sera maintenu en bord de marais. Des sentes complémentaires permettront un accès aisé depuis le parking et l'opération d'habitat.



La rue de Ber avant la requalification des espaces publics



Vue du site depuis la rue du Ber



## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

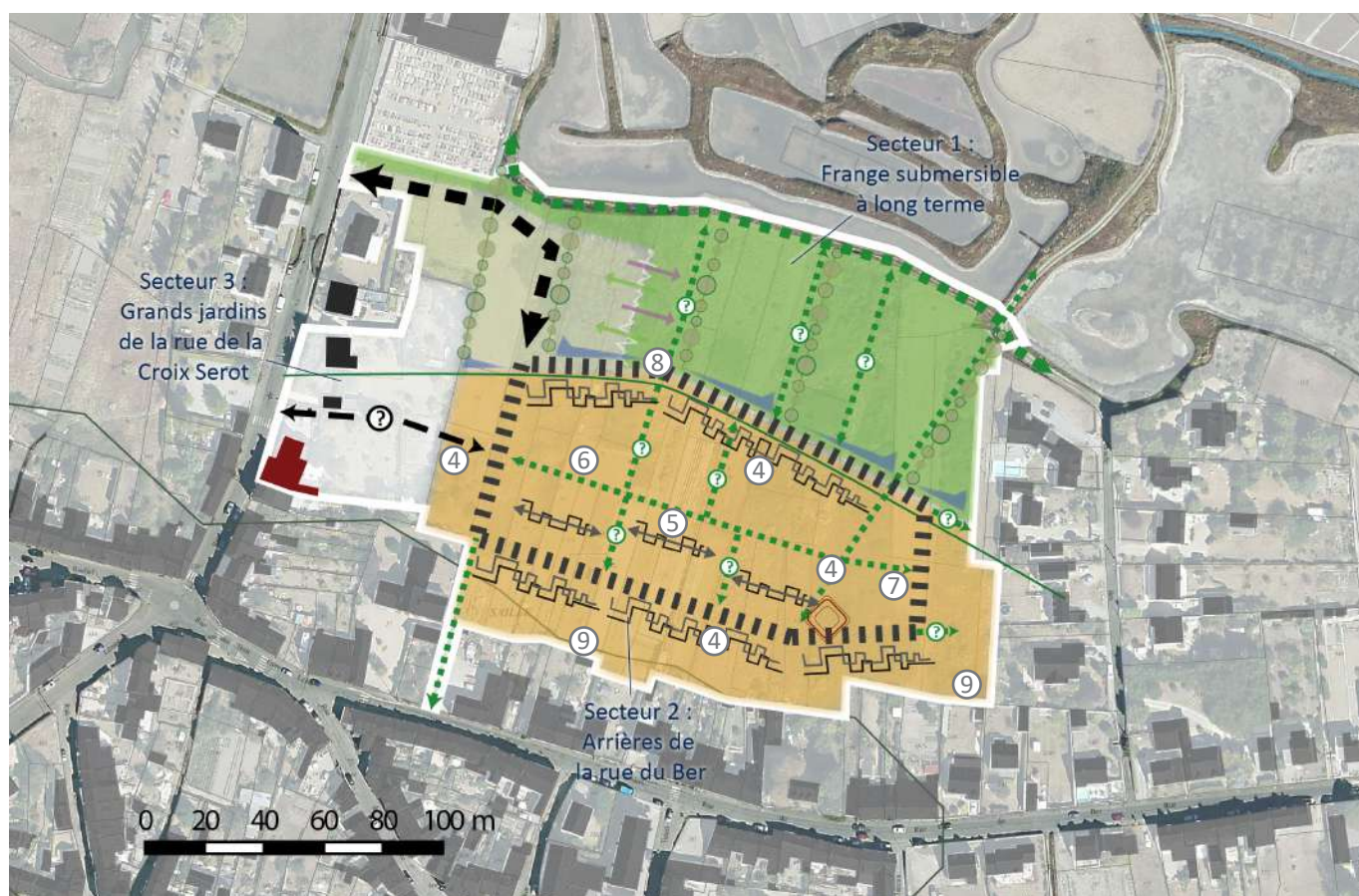
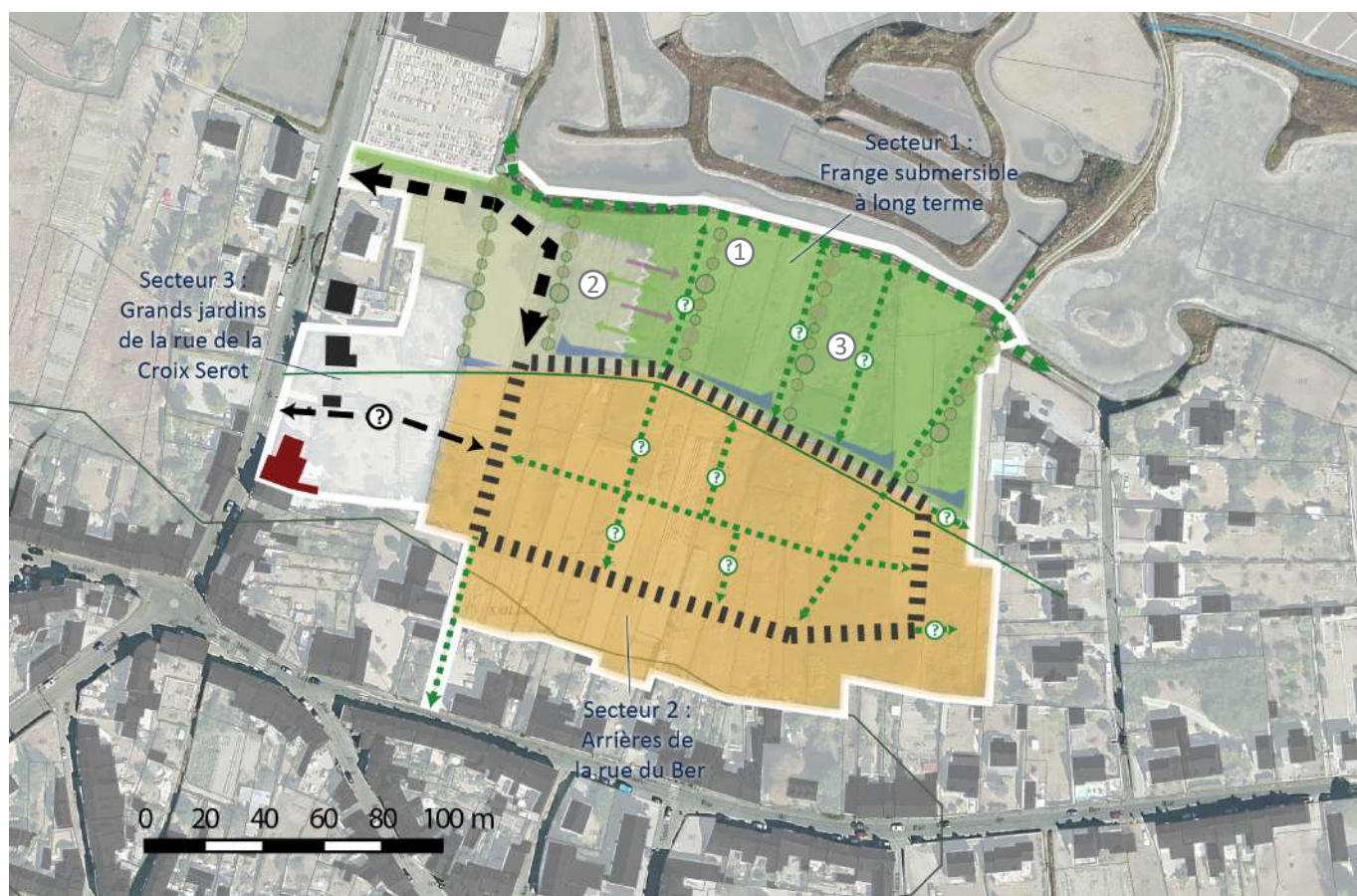
- 1 - L'aménagement du secteur prévoira le maintien d'une frange paysagère «active» entre le marais et le site. Celle-ci aura pour vocation d'être un espace de promenade et de détente, offrant des vues sur les marais, mais devra aussi être conçue pour limiter les risques de déversement accidentel depuis le parking (celui-ci intégrera également les dispositifs nécessaires de gestion des polluants). Les plantations créées devront former un filtre paysager depuis les marais participant à l'intégration de l'opération.
- 2 - Les poches de parking seront plantées. Le projet paysager s'inspirera de la structure parcellaire en lanière pour organiser les plantations et sous-espaces de l'aire de stationnement. Il pourra inclure des dispositifs de gestion des eaux de ruissellement en lien avec l'opération projetée au sud.
- 3 - Le traitement de l'espace à dominante végétale attenant sera coordonné avec celui du parking afin de créer une unité paysagère pour une perception proche comme lointaine.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur d'OAP s'inspirera de la trame parcellaire, des gabarits et des rythmes de l'urbanisation traditionnelle de Saillé.

- 4 - Les habitations s'organiseront en séquence bâtie en R+c ou R+1, créant des fronts bâtis animés par des interruptions (sentes), des brisures ou de petits décrochements. Les ensembles de plusieurs logements devront être traités architecturalement de manière à retrouver le rythme des maisons de paludiers.
- 5 - Au nord de la voie, les constructeurs devront rechercher des artifices architecturaux pour concilier le maintien d'un bâti à l'alignement et de faîtages orientés Est/ouest pour les constructions principales avec les exigences d'ensoleillement. L'utilisation des murs ou d'annexes (garages), ainsi que la recherche d'ambiance de coeurs d'îlots observables à Saillé, peuvent être des pistes de réponses à cet enjeu. Cette partie de l'opération pourra également accueillir des éléments de programmes pour lesquels cette orientation n'est pas problématique.
- 6 - Les sentes pourront être utilisées pour desservir des constructions principales en retrait de la voie.
- 7 - Des placettes et autres variations du profil des voies seront utilisées pour enrichir l'espace public de l'opération.
- 8 - Le front bâti perceptible depuis l'aire de stationnement et les marais devra être particulièrement soigné dans ses volumes, ses couleurs et son architecture. Les grands percements pouvant amener un «effet lampion» vers les marais de nuit seront évités.
- 9 - Les constructions seront implantées pour positionner essentiellement des jardins en vis-à-vis des jardins des constructions existantes.





## - L'accompagnement de coeurs d'îlots - Secteur d'OAP 10 : Chemin de Kerbezo

Le secteur d'OAP est une enclave non bâtie sur la frange ouest de l'agglomération guérandaise, au sud de la route de la Turballe. Dans un contexte majoritairement bâti, ce site présente encore plusieurs possibilités d'accès sur le chemin de Kerbézo et celui des Fougères, permettant un aménagement cohérent de ce secteur à travers des OAP.

### ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP a vocation à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle portant sur l'intégralité de la zone A Urbaniser, et principalement composée de maisons individuelles libres ou groupées :

1 - La maison existante au sud-ouest du site devra être conservée. Un jardin d'une surface suffisante et un accès sera maintenu.

### OBJECTIF DE DENSITÉ ET DE MIXITÉ SOCIALE (cf p10)

| Secteurs de l'OAP |          | Surface totale | Surface opérationnelle estimée | Densité minimale à respecter | Estimation haute de la capacité en logement |
|-------------------|----------|----------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| 1                 | ENSEMBLE | 1,4 ha         | 1,3 ha                         | 20 log/ha                    | 28 log                                      |

Conformément au règlement du PLU, le secteur classé en zone «A Urbaniser» devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux.



## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES

- 1 - Une voie de desserte traversante sera prévue entre les chemins de Kerbezo et des Fougères. Un sens unique partiel pourra être mis en place pour limiter les sorties vers la route de la Turballe via la rue des Fougères
- 2 - Son tracé sera étudié pour délimiter des lots bien orientés et pourra s'épaissir ponctuellement pour former une placette ou une poche de stationnements ou desservir des lots plus en profondeur.

## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

- 3 - L'emprise de la voie intégrera des plantations (arbres de haut jet notamment) et des noues permettant la gestion des eaux pluviales.
- 4 - Un espace paysager au moins partiellement planté sera prévue en transition avec la route au nord.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

- 5 - Les constructions conserveront des gabarits relativement bas, en R+c ou R+1, et à l'échelle des maisons individuelles alentours. Un ensemble bâti plus dense pourra cependant être envisagé en articulation avec un épaississement de la voie.



# - L'accompagnement de coeurs d'îlots -

## Secteur d'OAP 11 : Chemin de Kerbezo

Le secteur d'OAP est constitué de plusieurs parcelles nues ou faiblement bâties au sein du bourg de Saillé, entre la rue du Ber et le Chemin des Prés du Moulin. Situé en frange de marais et permettant le désenclavement de nombreux fonds de jardins, ce coeur d'îlot représente un espace stratégique dont l'évolution mérite d'être accompagnée.

### ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

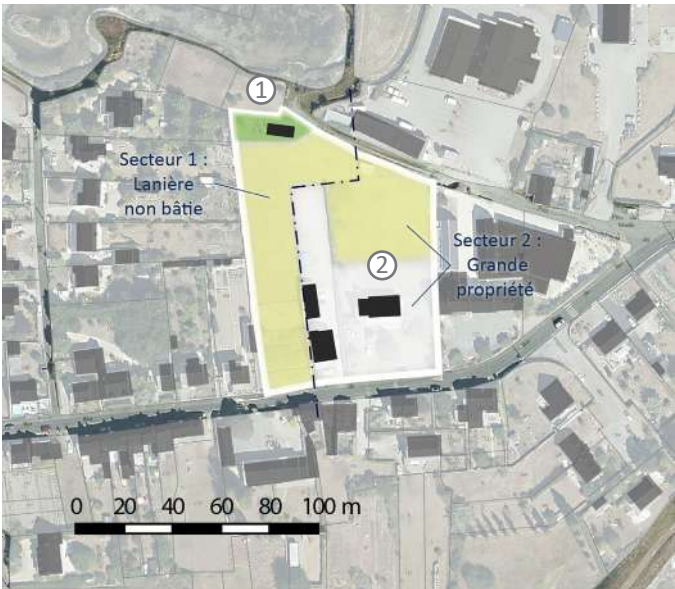
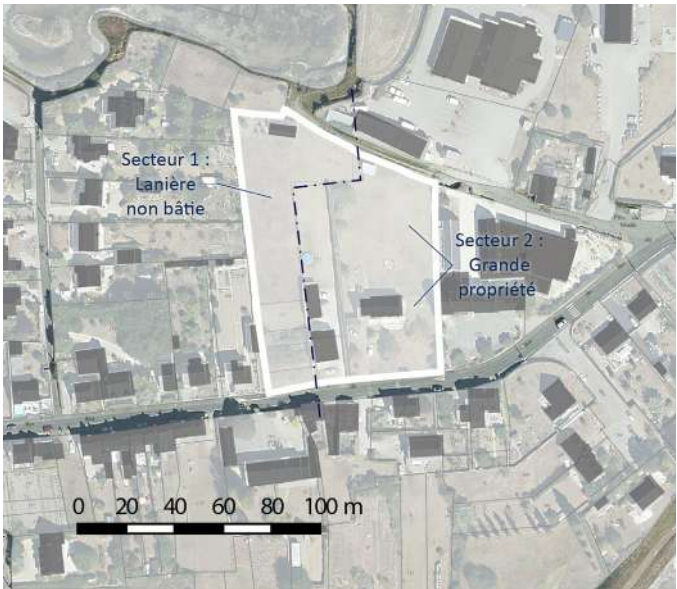
Le secteur d'OAP se décompose en deux unités foncières principales entre lesquelles s'intercale une parcelle bâtie. Chacun des deux secteurs principaux peut faire l'objet d'une évolution autonome sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat, à condition que les voies et équipements prévus par les OAP soient réalisés simultanément.

- 1 - Le nord du secteur 1 n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Le bâti léger existant pourra être conservé dans l'aménagement, mais le reste de l'espace devra rester à dominante végétale.
- 2 - Lorsque le secteur 2 évoluera à l'initiative de son propriétaire, la délimitation du projet sera à ajuster entre la partie du jardin associée à la construction existante et celle dédiée à l'opération de logement. Un projet portant sur l'intégralité de la parcelle est possible. La partie sud du terrain peut par ailleurs aussi évoluer indépendamment dans la limite du règlement de la zone urbaine dans laquelle elle s'inscrit.

### OBJECTIF DE DENSITÉ ET DE MIXITÉ SOCIALE (cf p10)

| Secteurs de l'OAP |          | Surface totale | Surface opérationnelle estimée | Densité minimale à respecter | Estimation haute de la capacité en logement |
|-------------------|----------|----------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| 1                 | ENSEMBLE | 0,75 ha        | 0,45 ha                        | 20 log/ha                    | 10 log                                      |

Conformément au règlement du PLU, le secteur classé en zone «A Urbaniser» devra comprendre un minimum de 33% de logements sociaux. En cas de réalisation partielle, la 1ère phase devra appliquer ce taux à son programme.



## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES

3 - Une voie de desserte traversante sera prévue entre la rue de Ber et le chemin des Prés du Moulin. Son tracé permettra de desservir d'un côté les nouvelles constructions et de l'autre de désenclaver les fonds de jardin riverains. L'opération devra également intégrer le renforcement nécessaire du chemin des Prés du Moulin sur quelques dizaines de mètres pour desservir l'opération.

## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

4 - La pointe nord du site sera arborée pour contribuer à la transition de l'opération avec les marais. Un dispositif de gestion des eaux pluviales pourra également être prévu à ce niveau.

5 - L'opération sera conçue pour répondre au jardin de la maison existante par les jardins des maisons implantées en front de rue

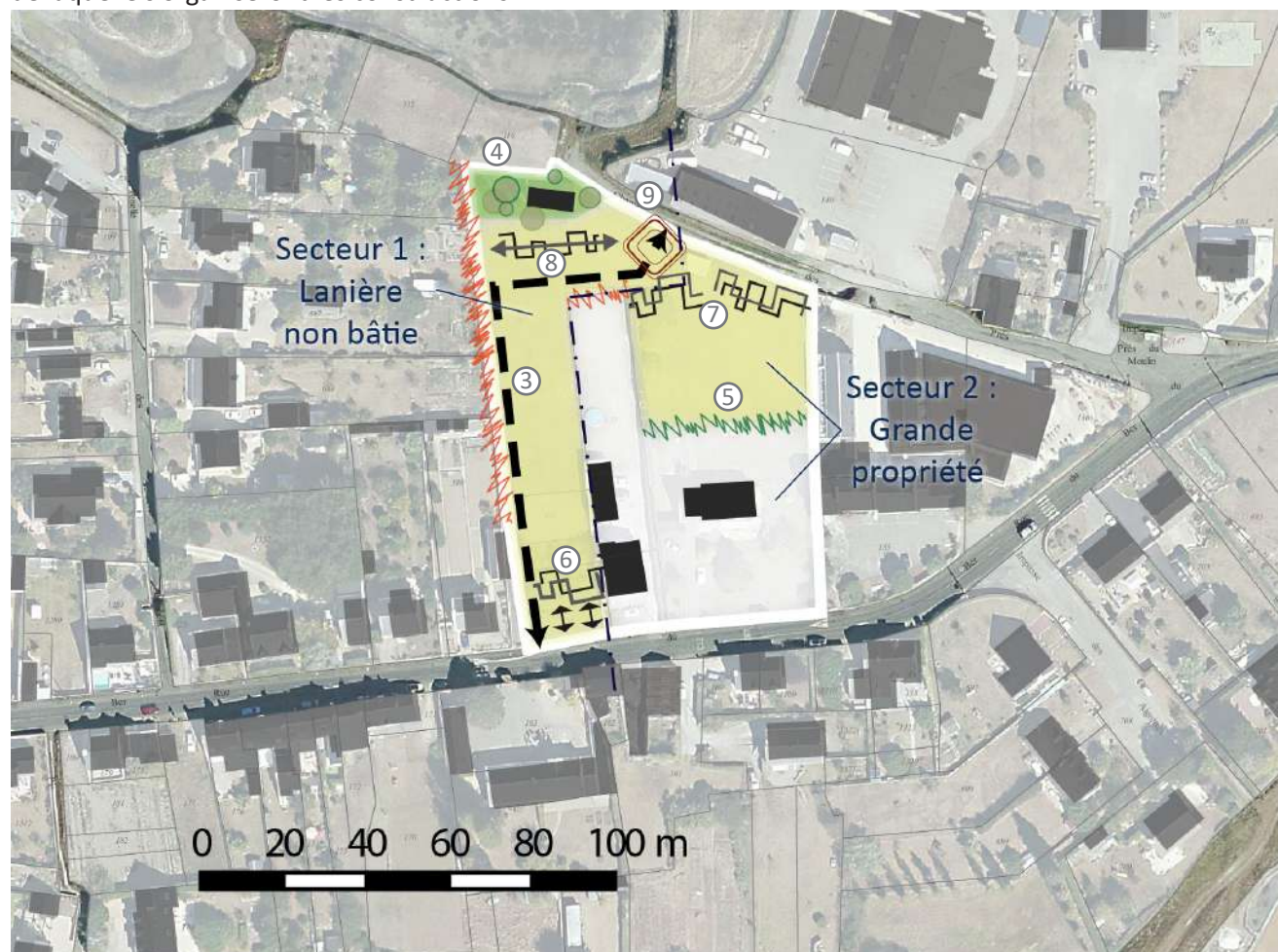
## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

6 - Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de la rue de Ber, en s'appuyant sur le bâti existant.

7 - Un front bâti à l'alignement ou en léger retrait sera prévu côté nord pour favoriser les jardins au sud

8 - Les constructions les plus proches du marais respecteront une orientation de faîtage Est/ouest.

9 - Le raccordement de la nouvelle voie au chemin formera une petite placette ouverte sur le marais autour de laquelle s'organiseront les constructions.



# Légende des figurés utilisés pour les schémas d'aménagement des sites d'activités économiques

Les OAP concernant les sites d'activités économiques font l'objet de figurés spécifiques détaillés ci-dessous et accompagnés d'une note précisant le cas échéant leur portée ou leurs modalités d'application. Ils sont complétés pour chaque secteur d'OAP par des orientations écrites, renvoyant à des repères numérotés sur les schémas. Ces annotations sont prioritaires sur les orientations plus générales des figurés en cas de difficultés d'interprétations.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Délimitation de la partie à vocation commerciale et de la partie à vocation artisanale/industrielle
-  Espace destiné à accueillir des activités à dominante commerciale (commerces, services accueillant du public, etc)
-  Ilots stratégiques de renouvellement urbain
-  Espace destiné à accueillir des activités à dominante artisanale et industrielle
-  Secteur en extension destiné à accueillir de nouvelles activités artisanales et industrielles (Villejames)
-  Secteur en extension destiné à accueillir de nouvelles activités tertiaires et de transports (Bréhadour)
-  Secteur à dominante résidentielle pouvant évoluer dans les limites du règlement de zone
-  Espace paysager ou écologique contribuant à l'insertion environnementale du parc d'activités à maintenir
-  Bâtiments existants (pas de prescriptions spécifiques dans la cadre de l'OAP)
-  Bâtiment a priori destiné à être détruit en cas d'opération de renouvellement sur le secteur

## ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Boulevard traversant autour duquel les bâtiments et leurs abords doivent contribuer à une image positive du parc d'activités
-  Partie commerciale du boulevard traversant
-  L'avenue commerciale, axe structurant pour la partie commerciale où une cohérence de profil et d'alignement des façades est recherchée :
-  Linéaire à maintenir/conforter/qualifier
-  Linéaire à créer/reconnecter
-  Autre voie commerciale
-  Voie structurante existante pour la desserte de la partie artisanale/industrielle
-  Voie structurante à créer ou à prolonger pour la desserte de la partie artisanale/industrielle
-  Voie de desserte interne et de liaison existante
-  Voie de desserte interne et de liaison en impasse aménagée qualitativement en son extrémité à créer / prolonger
-  Accès à aménager en fonction des contraintes topographiques et des évolutions futures du site
-  Liaison douce à maintenir et à prolonger / connecter
-  Passerelle permettant la traversée de la Route Bleue par les modes doux
-  Position préférentielle pour un espace mutualisé de stationnement, aménagé qualitativement
-  Position préférentielle pour un espace vert lié au fonctionnement du parc d'activité

## ORIENTATIONS LIÉES À L'IMPLANTATION ET À LA FORME URBAINE

-  Logique d'implantation des constructions en retrait de la voie, maintenant une frange paysagère qualitative
-  Logique d'implantation des constructions favorisant une fréquentation piétonne et une qualité de vitrines du secteur commercial
-  Exemple d'implantation pour les nouveaux bâtiments
-  Permettre le retournement des activités vers la RD 247, notamment en autorisant de nouveaux accès

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les boisements, les haies ou arbres remarquables au sein et en frange des secteurs de projet
-  Créer une haie ou un alignement d'arbres
-  Assurer une transition végétale entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels
-  Prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales associé aux traitements paysagers au cœur des secteurs de projet et en limite d'espace agricole

## - Les sites d'activités économiques -

# Secteur d'OAP 12 : Requalification et extension de Villejames

*Le Parc d'Activités Economiques de Villejames est un des plus importants et structurants de Cap Atlantique. Il accueille des activités de nature diversifiée, avec une partie ouest tournée vers les activités commerciales et une partie est accueillant majoritairement des activités artisanales et industrielles. Le parc d'activités connaît depuis plusieurs années un renouvellement important, qui a accompagné la réalisation des ZAC de Bréhany et de Métairie de la Lande. La demande reste importante malgré ces extensions récentes.*

*Afin d'accompagner la mutation du parc de Villejames, Cap Atlantique a lancé une démarche globale de requalification dont la présente OAP constitue un des aboutissements. Elle vise à améliorer progressivement la fonctionnalité et l'accessibilité du parc et de ses différentes composantes, en travaillant sur sa trame viaire, la vocation des différentes parties du parc, le renouvellement de certains îlots et l'intégration des futures extensions du parc.*



## ORGANISATION DU SECTEUR DE PROJET ET PHASAGE INTERNE

Le secteur d'OAP comprend d'une part des espaces déjà urbanisés à dominante d'activités, et d'autre part des surfaces en extension.

Au sein des espaces déjà urbanisés, le secteur d'OAP prévoit des prescriptions applicables à l'ensemble du parc et des dispositions spécifiques sur certains îlots présentant un potentiel de mutation plus stratégique, ainsi que d'autres liées au réseau de voies et de liaisons douces. L'ensemble de ces prescriptions ont vocation à accompagner les éventuelles mutations et transformations à l'initiative des propriétaires concernés et donc à se réaliser au fil du temps sans phasage prédéterminé.

Les secteurs en extension font l'objet de prescriptions particulières. Le secteur nord devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Son ouverture à l'urbanisation sera possible à partir de l'approbation du PLU. Le secteur sud se décompose entre une partie ouest immédiatement accessible et une grande parcelle à l'est qui devra faire l'objet d'une desserte pour être urbanisée. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera donc possible au fur et mesure de la réalisation des équipements prévus par l'OAP.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

En cohérence avec les conclusions du projet de requalification, le secteur d'OAP prévoit une différenciation des activités économiques au sein du Parc de Villejames :

1 - La partie ouest du parc est réservée en priorité aux activités commerciales de grandes et moyennes surfaces, ou à d'autres formes d'activités complémentaires (comme des restaurants franchisés, des espaces de loisirs comme les laser game, bowling, centre de fitness...), qui par leur taille et leur mode de distribution/d'approvisionnement ne peuvent trouver facilement place au sein de l'agglomération. Les nouvelles implantations, qu'elles concernent des constructions nouvelles, des reprises de bâtiments existants ou des changements de destination, devront correspondre à cette vocation et contribuer au renforcement d'un parc commercial complémentaire de celui du centre-ville.

L'évolution des sites actuels devra contribuer à l'effort général de requalification et d'amélioration de l'attractivité commerciale et paysagère du parc (qualité des façades, traitements des clôtures et des espaces extérieurs, etc.). Le confortement des activités existantes divergeant de la vocation commerciale affirmée est possible dans les limites du règlement de zone et sous réserve d'améliorer l'insertion de l'activité dans l'environnement commercial recherché.

2 - Deux sites de renouvellement et de densification font l'objet d'un repérage spécifique. Le premier est un parking public qui pourrait accueillir une ou plusieurs nouvelles implantations tout en maintenant la capacité de stationnement, en profitant de la déclivité. Le second correspond à des activités de vente de matériaux aujourd'hui relativement contraintes, qui pourraient muter durant le temps du PLU. Dans cette éventualité, l'OAP prévoit que les parcelles fassent l'objet d'un renouvellement vers une orientation commerciale avec une organisation des façades commerciales.

3 - La partie est du parc est quant à elle dédiée aux activités artisanales et industrielles, ou autres activités comparables, générateurs de nuisances ou engendrant une circulation de véhicules professionnels incompatible avec la fréquentation importante par le public extérieur. Ces activités peuvent en effet difficilement trouver place sur d'autres secteurs de la commune. Il est donc crucial pour l'équilibre et la diversité des fonctions urbaines et rurales à l'échelle de la commune de préserver un espace qui leur soit réservé, sans que des activités pouvant s'implanter ailleurs (ex : commerces, services recevant du public, etc.) ne viennent les concurrencer et/ou contraindre le fonctionnement de la zone.

Les nouvelles implantations, qu'elles concernent des constructions nouvelles, des reprises de bâtiments existants ou des changements de destination, devront s'inscrire dans cette orientation et être majoritairement dédiées au



fonctionnement d'une activité professionnelle (la vente, l'exposition, la réception du public, etc., ne devront être que des activités accessoires au regard de cette activité principale).

L'évolution des sites actuels devra contribuer à l'effort général de requalification du parc d'activité.

4 - L'extension nord-est a vocation à accueillir une opération d'ensemble dédié à des activités économiques nécessitant d'importantes emprises foncières, et/ou potentiellement génératrices de nuisances ou de trafic (dont poids lourds ).

5 - L'extension sud a vocation dans sa partie ouest à permettre le développement éventuel des activités économiques riveraines, qui en maîtrisent le foncier. Cette partie peut ainsi faire l'objet de projets distincts ou coordonnés. La partie est quant à elle a vocation à constituer une réserve permettant de répondre à un potentiel projet d'implantation d'envergure. Elle nécessite pour être urbanisable la réalisation de l'accès prévu sur la partie ouest, qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

6 - Le petit groupe d'habitations enclavé entre la route bleue et le parc d'activité n'a pas vocation à se renforcer de manière significative. Sa ceinture jardinée sera conservée comme transition paysagère avec la route Bleue.

7 - Les abords de la route Bleue ainsi que le corridor végétal traversant Villejames et le bosquet implanté à l'est ont vocation à être conservés et confortés. Ils pourront faire l'objet d'aménagements légers et de liaisons douces.



## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES

Une des orientations du projet de requalification concerne l'amélioration du réseau viaire au sein du Parc de Villejames par une meilleure hiérarchisation des voies. Le secteur d'OAP prévoit ainsi une différenciation des voies et le renforcement du réseau de liaisons douces :

1 - La route de Saint-André-des-Eaux constitue l'artère structurante du parc d'activités, qui articule ses différentes composantes et qui s'inscrit dans le prolongement de l'Avenue Anne de Bretagne. Son traitement aujourd'hui relativement hétérogène sera revu pour en faire une entrée d'agglomération plus qualitative, y permettre la création d'accès, créer une continuité paysagère par un traitement plus homogène, donner plus de place aux modes doux et faciliter la desserte en transport en commun du parc d'activités.

De part et d'autre de cet axe, les constructions nouvelles, les opérations de renouvellement et les restructurations/réhabilitations/extensions conséquentes devront présenter des façades, des clôtures et des espaces extérieurs particulièrement soignés, y compris lorsque l'accès à la parcelle se situe sur une autre voie. Une articulation architecturale et paysagère sera ainsi réalisée avec l'axe réhabilité. Les nouveaux accès pourront être créés, notamment dans le cas de projet de densification.

Dans la partie ouest du parc (UEc), cette route est considérée comme «voie commerciale» pour l'application du règlement.

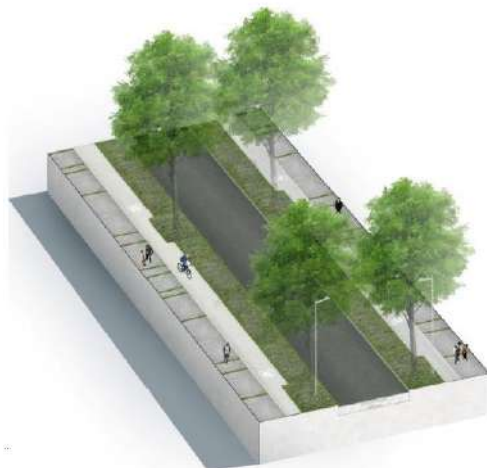
2 - L'itinéraire formé par les rues de Bréhany, de la Lande et par la route de Sandun constitue une «rocade intérieure» permettant d'assurer une desserte du secteur artisanal indépendamment du secteur commercial.

3 - Au sud, une connexion routière sera étudiée pour améliorer la desserte du secteur artisanal depuis la Rue de la Briquerie.

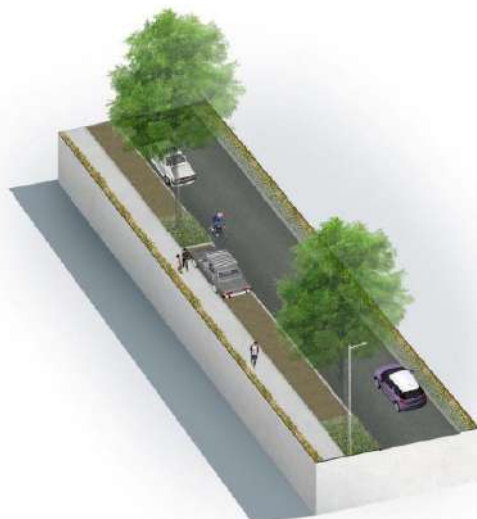
4 - Au nord, la Route de Sandun sera élargie en double sens pour permettre un accès entrée/sortie sur la Route Bleue.

5 - Les rues desservant le secteur commercial forment une «Avenue commerciale» où sont recherchées une continuité de façades commerciales et un rapport à l'espace public fonctionnant aussi bien pour un accès piéton que véhiculé. Cet axe sera progressivement réhabilité pour accorder une meilleure place aux modes doux.

6 - Une connexion routière entre les rues de Kerhillier, de Villejames et de la Petite Colline sera réalisée pour assurer la continuité de l'«Avenue commerciale».



Exemple de profil pour l'artère structurante  
(source étude de requalification de Villejames /SCE 2014)



Exemple de profil pour la rocade  
(source étude de requalification de Villejames /SCE 2014)



Exemple de profil pour l'avenue commerciale  
(source étude de requalification de Villejames /SCE 2014)



La route de Saint-André-des-Eaux au niveau du secteur artisanal



La future Avenue commerciale au niveau de la partie déjà réalisée rue de la Briquerie



## ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES (SUITE)

7 - La desserte des extensions envisagées s'effectuera en impasse à partir du réseau existant du parc de Villejames afin de ne pas créer de nouveaux accès sur les départementales riveraines.

8 - Une passerelle est projetée au-dessus de la Route Bleue pour assurer une continuité sécurisée pour Vélocéan. Des liaisons douces seront créées au nord et au sud pour raccorder cet ouvrage au réseau existant.

9 - Un tronçon entre l'itinéraire existant de Vélocéan et les futures liaisons de la Route Bleue est envisagé en complément de ce franchissement.

10 - Un prolongement de la liaison douce existante dans le secteur Métairie de la Lande sera recherché jusqu'à la Route Bleue.



*La liaison douce existante dans le secteur Métairie de la Lande*

## ORIENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE RENOUVELLEMENT

Deux îlots représentant un potentiel de renouvellement stratégique font l'objet de prescriptions spécifiques.



Premier secteur : le parking délimité par la rue du Pâtis et la rue de la Fuie



Second secteur : l'îlot formé par la route de Saint-André-des-Eaux et les rues de Kerhillier, de Villejames, de la Petite Colline et de la Briquerie

1 - L'opération devra permettre de conserver la capacité de stationnement existant, notamment en profitant de la déclivité du site pour un accès véhicule au niveau bas rue de la Fuie, et piéton au niveau haut rue du Pâtis. Dans une logique de mutualisation, les nouvelles surfaces commerciales créées n'entraînent pas d'obligations supplémentaires de stationnement à condition que l'essentiel de la capacité existante reste accessible aux commerces environnants et à leur clientèle.

2 - L'opération présentera une volumétrie et une façade commerciale sur la rue du Pâtis particulièrement soignée d'un point de vue architectural, mettant en valeur l'entrée de la rue de la Fuie et contribuant à qualifier le grand vide formé par les parkings. Elle recherchera également la mise en valeur de la position de belvédère qu'offre la rue du pâtis vers le centre-ville.

3 - Les autres façades sur la rue de la Fuie rechercheront un traitement architectural et paysager limitant la perceptibilité du parking depuis la voie et permettant une gestion qualitative de la déclivité. Le bâtiment assurera ainsi une continuité au moins visuelle du linéaire commercial vers le bas de la rue de la Fuie.



4 - Le second site concerne principalement deux unités foncières pouvant évoluer séparément. En cas de renouvellement sur ces parcelles, le ou les nouveaux bâtiments présenteront une façade commerciale sur la route de Saint-André-des-Eaux et la rue de Kerhillier et favoriseront une fréquentation piétonne des commerces.

5 - Une liaison douce sécurisée devra être intégrée au projet de renouvellement entre la RD 247 et l'impasse de Villejames.

6 - Le cœur d'îlot accueillera préférentiellement l'approvisionnement des magasins et les parkings personnels et autres surfaces techniques, grâce à un accès par la rue de Villejames.

## ORIENTATIONS RELATIVES AUX EXTENSIONS DU PARC DE VILLEJAMES

Les deux projets d'extension répondent à des besoins différents et font ainsi l'objet de prescriptions spécifiques visant à leur bonne articulation avec le parc d'activités existant et avec leur environnement. Ces opérations devront également définir au moment de leur réalisation des prescriptions relatives à l'implantation et la hauteur des constructions, aux traitements des abords, des clôtures et des implantations, ainsi qu'à la qualité architecturale et environnementale des constructions et des aménagements. Elles devront également rechercher à travers leur organisation interne une optimisation de l'utilisation des espaces et des capacités d'évolutions ultérieures.

### Extension 1AUEa nord-est

1 - L'aménagement prévoira de grands lots organisés autour d'une desserte centrale, terminée par une aire de retournement qui fera l'objet d'un traitement sobre, fonctionnel et qualitatif. Cet aménagement sera conçu en intégrant le passage du pipeline qui traverse le site du Sud-Est au Nord-Ouest.

2 - Les constructions formeront un alignement bâti discontinu en retrait de la route de Sandun. Cette marge de retrait sera essentiellement formée d'espaces verts de pleine terre. Les façades donnant sur cet axe seront sobres, sombres et essentiellement pleines.

3 - Les constructions respecteront un retrait vis-à-vis des limites de la zone à urbaniser, qui s'accompagnera d'une haie bocagère doublée par des noues.

4 - Les arbres à l'entrée site seront dans la mesure du possible maintenus autour de l'emprise nécessaire à la voie d'accès. Un espace de détente et de repas pour les employés du secteur pourra être implanté en partie sud.



### Extension 1AUEa sud-est

5 - Les deux secteurs d'urbanisation seront délimités par une haie bocagère accompagnée d'une noue, sauf si l'ensemble du secteur est urbanisé simultanément.

6 - Les bâtiments principaux seront implantés en retrait de la route de Saint-André-des-Eaux, formant un front bâti discontinu cohérent avec le bâtiment existant à l'ouest, renforcé par la création d'un alignement d'arbres. La marge de retrait sera essentiellement formée d'espaces verts de pleine terre et inclura une circulation piétonne prolongeant celles aménagées ou prévues plus à l'ouest.

7 - Les surfaces de stationnement et de stockage seront implantées préférentiellement à l'intérieur des parcelles, de façon à les masquer depuis les espaces agricoles et la route départementale.

8 - La haie à l'est du site sera doublée sur la zone aménagée. Une liaison douce prendra place dans l'intervalle ainsi créé.





Vue sur le secteur sud-est depuis le carrefour de la route de Saint-André-des-Eaux et celle de la Madeleine



Vue sur le secteur nord-est depuis la route de Sandun

## SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS





## - Les sites d'activités économiques -

# Secteur d'OAP 13 : Extension du Parc d'Activités de Bréhadour

Le site de Bréhadour est un Parc d'Activités Economiques à dominante tertiaire qui représente un potentiel de développement important à moyen / long terme pour le territoire, en complémentarité du Parc de Villejames. Actuellement composé d'un ensemble tertiaire accueillant des bureaux et un hôtel, il comprend également une entreprise de transport implantée dans les anciens locaux des Echos de la Presqu'île et plusieurs équipements publics, dont le lycée professionnel Olivier Guichard.

En cohérence avec le PADD, la présente OAP a pour finalité d'organiser l'accueil d'activités complémentaires de l'existant sur une petite partie du site tout en préservant le potentiel pour un Parc d'Activités de plus grande échelle à long terme, conditionné notamment à une amélioration de la desserte du secteur. Le besoin identifié concerne une entreprise de transport assurant des missions de services publics sur le territoire et qui est actuellement implantée au sein de l'agglomération sur un site contraint (surface et accès).



## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET DESSERTE

Le secteur d'OAP comprend plusieurs parcelles agricoles qui ont vocation à faire l'objet d'une urbanisation globale pour accueillir une entreprise de transport. Son ouverture à l'urbanisation sera possible à partir de l'approbation du PLU.

1 - L'accès à la parcelle se fera par la rue de la Fauvette au sud de la parcelle. Il sera positionné suffisamment en retrait du rond-point pour ne pas perturber le fonctionnement de celui-ci et pour limiter la différence de niveau entre la parcelle et la route. Il sera préférentiellement situé en partie centrale pour ne pas être gêné par la haie à l'est et pour pouvoir correspondre dans le futur à une desserte cohérente pour le sud du site.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

2 - Afin de contribuer à la qualification de la rue et du carrefour, le bâtiment principal sera préférentiellement implanté dans l'angle sud-ouest de la parcelle, en retrait des limites sur rue. Les fonctions d'accueil et/ou de bureaux y seront préférentiellement implantés et les façades sur rues du bâtiment seront particulièrement soignées dans leur dessin et leurs matériaux.

3 - La clôture du site sera positionnée en retrait et s'interrompra au niveau du bâtiment principal de manière à dégager un espace non clos entre les rues et le bâtiment à l'angle sud-est (cet espace pourra inclure quelques places de stationnement visiteurs).

## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

4 - Un alignement d'arbres sera prévu sur le bord sud de la parcelle. Il sera prévu pour qu'un alignement lui réponde dans le futur de l'autre côté de la rue.

5 - Les haies périphériques seront conservées et pérennisées.

6 - Une haie bocagère sera prévue au nord pour compléter la ceinture paysagère du site et créer une transition vis-à-vis des bâtiments riverains.

7 - Au moins une autre haie sera prévue pour compartimenter d'un point de vue paysager les espaces extérieurs et ainsi conforter la trame bocagère du site (localisation donnée à titre d'exemple).

8 - L'aménagement des espaces extérieurs intégrera des noues paysagères (localisations données à titre d'exemple) qui pourront s'appuyer sur la végétation existante et créée par l'opération.

9 - Un bassin de rétention paysager sera prévu en partie basse pour compléter si besoin le système de gestion des eaux pluviales.



*Vue du site depuis le sud-est*



*L'hôtel au sein du P.A.E. tertiaire existant*





## - Les sites d'activités économiques -

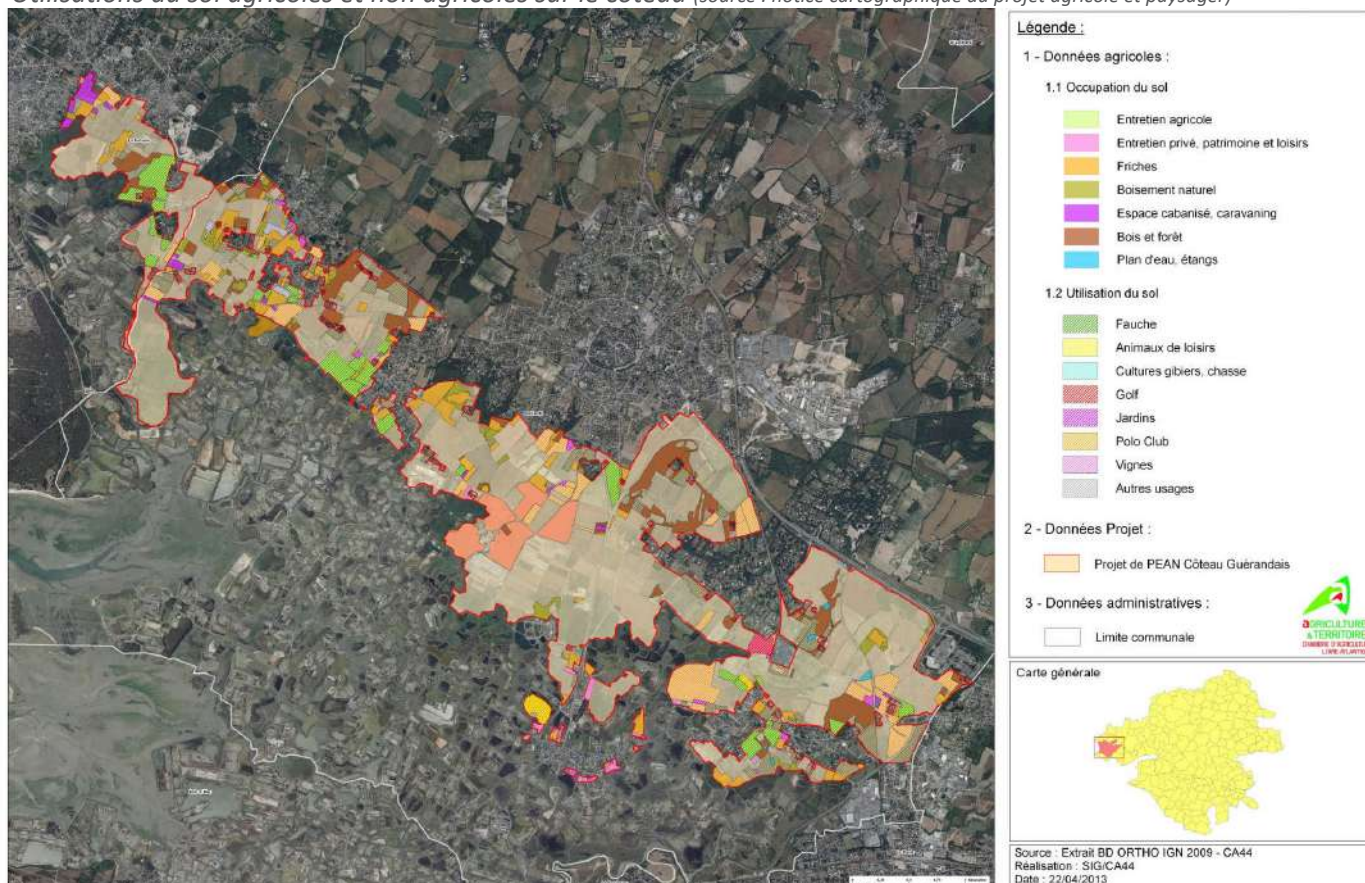
# Secteur d'OAP 14 : Projet agricole et paysager du coteau et Hameau agricole nouveau intégré à l'environnement (site CTO)

Le site classé des Marais salants du bassin de Guérande, des Traicts du Croisic, du Coteau guérandais et de la Dune de Pen Bron est un lieu reconnu à l'échelle nationale pour ses qualités paysagères, patrimoniales et environnementales. A la croisée d'enjeux contrastés, il est lié dans son fonctionnement avec différentes formes d'agriculture (saliculture, élevage, maraîchage, etc.) qui construisent son paysage au quotidien. Cependant, entre la cohabitation avec les autres usages et les sensibilités multiples de ce site, celles-ci trouvent parfois difficilement les solutions pour répondre à leurs besoins d'évolution (surfaces et bâtiments notamment).

En 2006, une importante exploitation laitière située sur le Coteau Guérandais n'a ainsi pas pu être transmise, car la mise aux normes environnementales n'étant pas possible sur le site, la loi littoral n'a pas permis la relocalisation du site d'élevage à un emplacement plus favorable. Cette problématique a fait l'objet d'une réflexion lors des Ateliers littoral de 2010, une démarche nationale proposée et animée par l'Etat, qui a arrêté une feuille de route pour maintenir durablement l'agriculture sur le coteau. Elle a abouti sur la création du Périmètre de protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) du coteau Guérandais et du Plateau Turballais PEAN et sur un projet agricole et paysager partagé avec l'ensemble des acteurs du territoire et les services de l'Etat.

Cette OAP est une des traductions opérationnelles de ce projet sur le territoire guérandais et s'attache particulièrement à répondre aux enjeux paysagers et aux besoins d'évolutions du bâti agricole sur le coteau. Elle se déploie à deux échelles : globale avec des dispositions applicables à l'ensemble des Espaces Proches du Rivage et plus resserée sur le site retenu pour la création d'un hameau agricole nouveau intégré à l'environnement sur l'ancien site de l'entreprise CTO.

Utilisations du sol agricoles et non agricoles sur le coteau (source : notice cartographique du projet agricole et paysager)



## ELEMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET AGRICOLE ET PAYSAGER

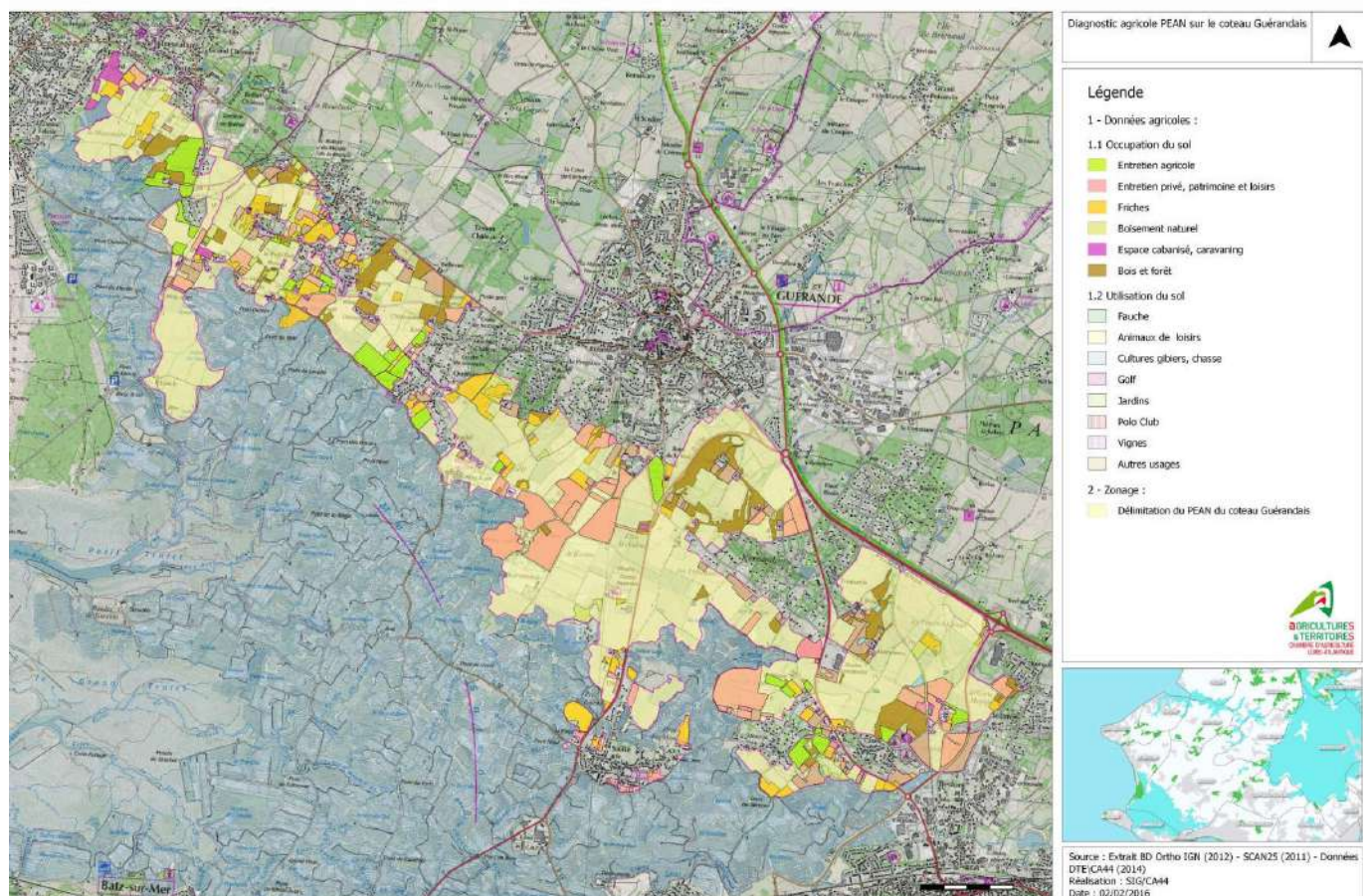
Le projet agricole et paysager du Coteau de Guérande et de la Plaine de Congor est l'aboutissement de plusieurs démarches visant la pérennisation de l'activité agricole du coteau et la réduction de ses incidences environnementales. La finalité est ainsi de préserver durablement l'identité et la qualité paysagère de cet ensemble. Il se traduit par un projet d'ensemble décliné en 6 grands objectifs synthétisés ici :

1. Maintenir et renforcer prioritairement une agriculture traditionnelle d'élevage comme activité économique gestionnaire de l'espace, en opposition au développement des friches, des grandes cultures et des espaces de loisir.
2. Accompagner les agriculteurs pour une diversification des cultures et renforcer la synergie avec l'élevage du Coteau (diversification du système cultural avec réintroduction de prairies, échanges fumiers/paille, débouchés locaux avec des cultures spécifiques et/ou à haute valeur ajoutée, ...)
3. Réussir la reconquête des espaces délaissés ou sous exploités prioritairement au profit de l'élevage, avec un objectif de 110 ha réaffectés aux sièges agricoles du Coteau (existants ou créés).
4. S'appuyer sur le site classé pour développer une stratégie de productions locales
5. Maintenir les activités de maraîchage existantes, permettre l'adaptation technique des outils de production et favoriser la diversification
6. Organiser de nouveaux sites de stockage du sel dans la périphérie du marais salant et des villages paludiers

Le PLU à travers cette OAP et son règlement écrit et graphique contribuent à la réalisation de ces objectifs, en parallèle d'autres outils mobilisés par les collectivités notamment à travers le PEAN :

- surveillance des mutations grâce à un partenariat avec les SAFER
- animation et intervention foncière pour inciter les propriétaires à mettre à disposition leurs biens à des agriculteurs (location, vente, défrichage) .
- renforcement des moyens affectés à l'accompagnement des projets d'installation et de transmission.

Les objectifs de préservation et de reconquête des terres agricoles sur le coteau Guérandais  
2 : Les dynamiques de reconquête agricole



source : notice cartographique du projet agricole et paysager

## ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRÉSERVATION ET À LA FONCTIONNALITÉ DU SOCLE AGRICOLE ET NATUREL DU COTEAU

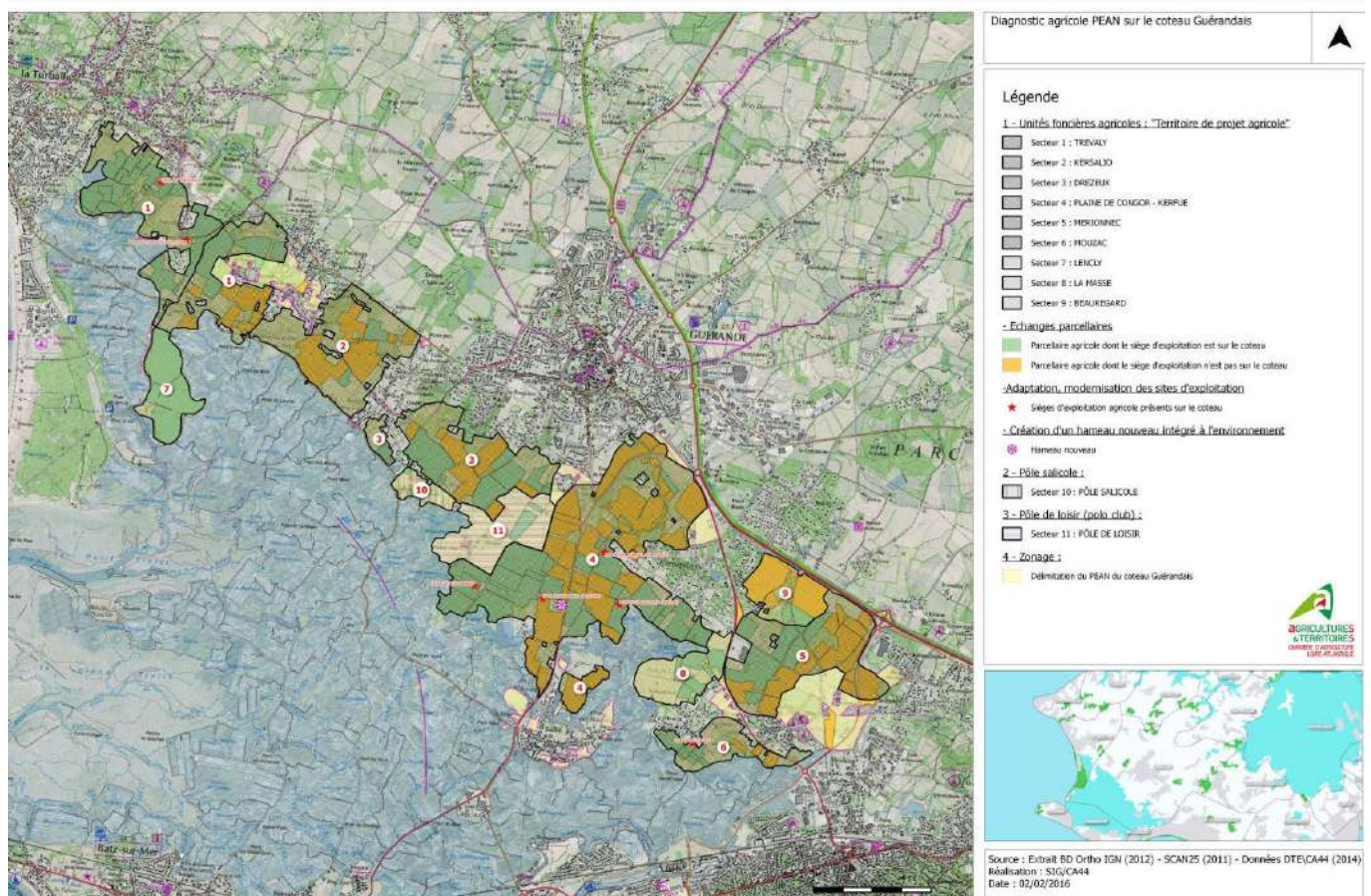
Ce premier niveau d'orientations vise à compléter les précautions prises à travers l'ensemble du projet de PLU pour préserver les espaces agricoles et naturels du coteau et leurs fonctionnalités agricoles et écologiques. Cette fonctionnalité passe notamment par la préservation d'unités foncières agricoles cohérentes et continues, où l'on va chercher à limiter au mieux les gênes existantes pour l'activité agricole et ne pas en créer de nouvelles, que ce soit du point de vue de la circulation agricole, des conflits d'usages ou de l'usage non agricole de terres qui pourraient l'être. Ces «territoires de projets agricoles» (cf. carte ci-dessous) sont aussi la base de la réflexion pour les actions foncières et l'évolution du bâti agricole sur le coteau (recherche d'un regroupement des parcelles autour de bâtiments d'exploitation fonctionnels).

Les orientations suivantes s'appliquent à l'ensemble des espaces proches du rivages identifiés par le PLU :

1 - Les constructions nouvelles (y compris publiques et agricoles) et l'évolution des constructions existantes ne devront pas, par leur nature ou par les modifications qu'elles entraînent sur le fonctionnement de leur environnement, constituer une gêne significative pour l'activité agricole ou les continuités écologiques. Leur implantation, leur volumétrie et l'aménagement de leurs abords devront être étudiés de manière à choisir la solution la moins impactante au regard d'autres solutions de substitution raisonnables.

2 - Les aménagements routiers, stationnements, liaisons douces et autres aménagements de l'espace public devront être compatibles avec les conditions d'exploitation agricole et, le cas échéant, rechercher l'amélioration des circulations agricoles au sein des grandes unités agricoles identifiées.

Les objectifs de préservation et de reconquête des terres agricoles sur le coteau Guérandais  
1 : Les dynamiques agricoles pour conforter les exploitations existantes et installer de nouvelles exploitations



source : notice cartographique du projet agricole et paysager



3 - Dans un objectif d'équilibre agricole et paysager, les espaces non ou faiblement bâtis représentant un potentiel agronomique sur le coteau ont vocation à être prioritairement employés par un système agricole productif à dominante fourragère. Dans les limites de la portée réglementaire du PLU et en complément des outils fonciers, une occupation ou une utilisation du sol pourra être refusée si elle est de nature à compromettre une réutilisation future du terrain par l'agriculture.

4 - Les projets de toute nature devront maintenir les éléments végétaux cohérents d'un point de vue paysager et environnemental, ou les remplacer en cas d'absence de solutions de substitutions raisonnables pour permettre le projet, sous réserve des autres dispositions applicables (AVAP, site classé, repérage au PLU, etc.). Par ailleurs, ces projets, et plus particulièrement les projets agricoles, devront de manière proportionnée à leur surface et leur importance contribuer à la reconstitution d'une trame bocagère adaptée au parcellaire agricole et aux enjeux de bassins versants.

5 - La gestion des eaux pluviales, qu'elle concerne des projets nouveaux ou la gestion de l'urbanisation existante, devra être conçue pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et les espaces naturels (ruissellement, risque de rejets polluant, etc.). Les ouvrages nécessaires prévus par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales rechercheront des formes et des emprises limitant leur impact sur l'espace agricole (surface et fonctionnalité) ou permettant le maintien d'un usage agricole sur l'ouvrage.



*Vue vers le Moulin de la place depuis la plaine de Congor*



*Friches / jachères sur le coteau à Clis*



*Les espaces naturels et agricoles du coteau depuis Mouzac*



*Vue depuis les marais vers Drézeux et Congor*

## ORIENTATIONS RELATIVES A L'EVOLUTION DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

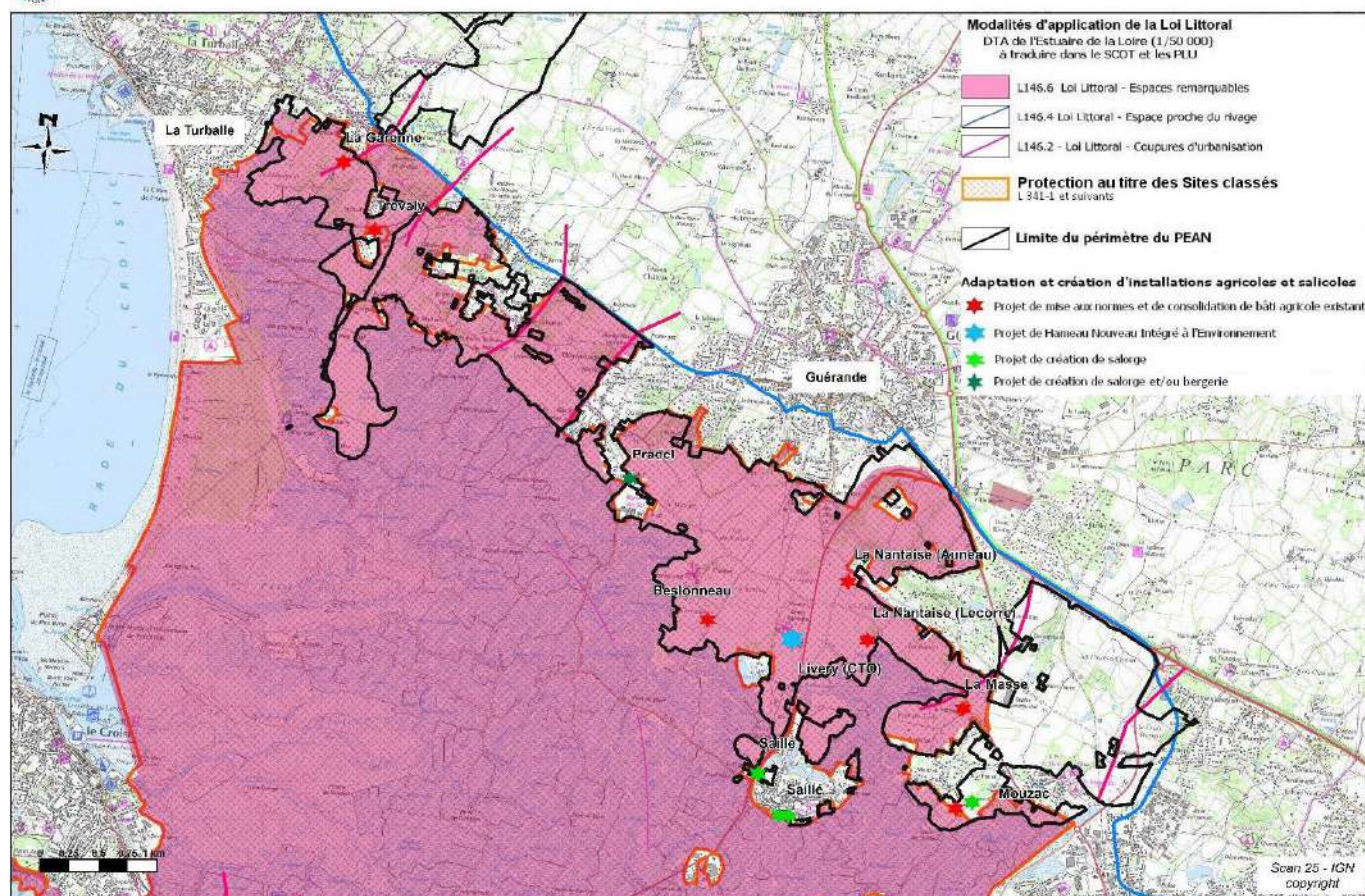
Ce second niveau d'orientations concerne les possibilités d'adaptation, d'évolution et de création nécessaires au parc bâti agricole au sein des espaces proches du rivage, nécessaires à la mise en oeuvre du projet agricole global dans le respect des dispositions de la loi littoral. Le PLU identifie dans ce but des secteurs An hors des espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral, où les constructions et extensions agricoles sont possibles dans les limites prévues par cette loi.

Au sein de ces espaces, les orientations suivantes sont applicables :

- 1 - Les projets devront être nécessaires et proportionnés aux besoins de confortement et/ou de mise aux normes de l'exploitation agricole, et contribuer ainsi à la pérennisation de l'activité agricole sur le coteau.
- 2 - Les projets devront clairement s'inscrire dans les objectifs agricoles et environnementaux définis par le Projet agricole et paysager. Ils seront ainsi essentiellement tournés vers une activité d'élevage laitier, bovin allaitant ou ovin avec un système productif à dominante fourragère, ou bien vers la saliculture. D'autres projets liés aux stratégies de productions locales ou de maintien des activités maraichères (objectifs 4 et 5) répondent également à cette orientation.
- 3 - Les projets devront être conçus pour pérenniser un siège d'exploitation fonctionnel et cohérent sur le long terme, limitant les possibilités de réaffectation à d'autres usages dans le futur (position et volumétrie des bâtiments, accès unique privilégié, etc.).
- 4 - Les projets adopteront une forme compacte non constitutive d'une extension spatiale de l'urbanisation, privilégiant les extensions de bâtiments existants, conformément aux principes de la loi littoral.



Adaptation, modernisation et création d'installations agricoles et salicoles pour une gestion durable du Coteau Guérandais



Par ailleurs, vis-à-vis de la sensibilité environnementale et paysagère du coteau et des marais salants, les projets devront produire des installations agricoles exemplaires, y compris en recherchant les améliorations possibles pour l'existant, dans le prolongement des démarches de mises aux normes déjà réalisées sur certaines exploitations. Ainsi, les projets devront respecter les orientations environnementales, architecturales et paysagères suivantes :

- 1 - Les projets portant sur des sièges d'exploitation existants seront l'occasion d'une réflexion globale sur le site et son impact environnemental. Ils intégreront autant que possible des adaptations améliorant la fonctionnalité technique des installations existantes et contribuant aux mises aux normes environnementales et au bien-être des animaux. Ils prendront également toutes les précautions nécessaires pour garantir la préservation des sites Natura 2000 souvent très proches et rechercheront des solutions exemplaires en matière de gestion des eaux, des déchets et de l'énergie.
- 2 - L'organisation projetée des sites d'exploitation privilégiera une implantation compacte des bâtiments, dans le prolongement des bâtiments existants. Les implantations seront étudiées pour former un tout cohérent, associant bâtiments, éléments techniques et espaces extérieurs.
- 3 - Les projets favoriseront l'inclusion des espaces extérieurs de manoeuvre et de stockage à l'intérieur de l'enveloppe bâtie formée par les bâtiments et limiteront leur perceptibilité depuis les axes de circulation proches.
- 4 - Les bâtiments nouveaux ou modifiés auront une volumétrie simple, cohérente avec l'existant et/ou le bâti agricole ou salicole traditionnel. Ils s'inséreront de manière privilégiée parallèlement à la pente lorsque la configuration du site le permet, notamment pour éviter les déblais/remblais et rechercheront une inscription dans les lignes structurantes du paysage (haie proche, pourtours des marais, horizon du coteau, etc.).
- 5 - Les projets mettront en oeuvre des matériaux évitant une démarcation des bâtiments dans le paysage. Des aspects de bois brut, des bardages mat et sombres seront ainsi privilégiés. Les ouvertures seront étudiées pour s'inscrire dans les lignes du paysage et l'échelle des bâtiments. Leurs menuiseries se démarqueront pas ou peu sur la façade et les vitrages éviteront les reflets dans le paysage.
- 6 - Les ouvrages techniques éventuellement nécessaires aux sites d'exploitations agricoles (silo, cuve, fumière, etc.) seront intégrés dans la composition d'ensemble du site ou englobés dans le volume des bâtiments (lorsque leurs caractéristiques le permettent) : ils ne doivent pas donner l'impression d'éléments surimposés sans intégration particulière.
- 7 - Les projets devront prendre en compte la problématique de la pollution lumineuse. Les ouvertures devront permettre d'éviter un « effet lampion » trop marqué pour des constructions amenées à être régulièrement éclairées. L'éclairage extérieur sera réduit aux endroits où il est absolument nécessaire, avec une intensité adaptée. Dans la mesure du possible, il sera étudié pour que les bâtiments le masquent vis-à-vis des voies proches et points de vue lointains.
- 8 - La possibilité de réception de public (vente directe, visites) sera intégrée dans la composition globale du site, afin qu'elle n'engendre pas dans le futur de nouveaux besoins ou qu'elle ne complique pas le fonctionnement du siège.

Chaque projet fera l'objet d'un accompagnement paysager exemplaire, comportant notamment :

- 8 - Un socle paysager formé par des haies arbustives basses permettant de masquer le niveau du sol (stockage, espace de circulations, etc.) et d'asseoir les constructions dans un écrin végétal
- 9 - Des arbres de haut jet. Leur positionnement en bosquet ou en alignement sera étudié pour atténuer les lignes géométriques des grands volumes bâtis agricoles sans chercher à les masquer, pour souligner un chemin d'accès à la ferme ou pour accompagner un élément technique plus difficile à intégrer.
- 10 - Les projets mettront en place des éléments paysagers favorables à la biodiversité. Cet aspect pourra être couplé avec la gestion des eaux pluviales avec la création d'espace d'infiltration et de rétention d'eau au profil adapté.
- 11 - Les projets intégreront également un travail sur la mise en scène plus lointaine du site dans l'espace agricole, par exemple en positionnant des espaces de cultures particuliers (vergers, jachères fleuries, ruchers), en renforçant la trame bocagère sur les parcelles entourant l'exploitation.



## CRÉATION D'UN HAMEAU NOUVEAU INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT SUR UNE FRICHE INDUSTRIELLE.

La troisième déclinaison du Projet agricole et paysager dans le PLU concerne la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement visant à répondre aux besoins identifiés de nouveaux bâtiments qui ne peuvent trouver place ailleurs sur le coteau notamment vis-à-vis des dispositions la loi Littoral.

Le site retenu est une friche industrielle qui a fait l'objet d'une acquisition partielle par le Département dans le cadre du PEAN. Le reste du site fait l'objet actuellement d'une négociation. Ce bâtiment abritait initialement la Chaudronnerie Tôlerie de l'Ouest (CTO) et constitue un point noir paysager majeur au sein du site classé. La localisation du site est intéressante, au coeur de la plaine de Congor avec des possibilités de structuration d'un ensemble agricole cohérent autour. Le secteur d'OAP a été élargi au centre équestre riverain (sans qu'il soit intégré au hameau nouveau en lui même) et aux parcelles agricoles périphériques avec l'idée d'une réflexion d'ensemble sur l'intégration paysagère de ce hameau nouveau dans un espace agricole.

Plusieurs conditions préalables ont été définies à travers le Projet agricole et paysager et le groupe de travail dédié à ce projet :

- Le hameau fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, permettant d'évaluer dans le détail son intégration dans son environnement et son adéquation avec les objectifs du Projet agricole et paysager
- Le foncier sur lequel se déploiera le hameau nouveau devra rester maîtrisé par la collectivité, afin de se prémunir contre toute réaffectation ou détournement de la vocation initiale du site.
- Le projet ne comprendra pas de logement de fonction.



## LE PROGRAMME : DES BESOINS RECENSÉS DANS LE CADRE DU PROJET AGRICOLE

Le diagnostic agricole prospectif établi par les différents partenaires de la démarche a permis de définir précisément la base programmatique du hameau nouveau intégré à l'environnement. Elle constitue un ordre d'idée pour les surfaces constructibles et leur affectation (un nombre de bâtiments différent et une répartition autre des surfaces restent cependant possibles pour s'adapter aux contraintes de projets). Deux projets principaux sont prévus : une bergerie (projet A) et un ensemble de salorges dédiées au stockage du sel (projet B) auquel s'ajoute une partie commune (C)

|   | Bâtiments                                                                                                                | Surface               | Dimensions usuelles        | Contraintes fonctionnelles                                                                                                                            |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Bergerie : 160 brebis + agneaux+ 50 agnelles de renouvellement + agneaux en engraissement                                | 600 m <sup>2</sup>    | L.15 m x l.40 m x h.5,5m   | Zone de manoeuvre devant les entrées + parc de contention en continuité                                                                               |
| A | Bâtiment matériel + atelier ( a priori accolé à la bergerie)                                                             | 100 m <sup>2</sup>    | L.15 m x l.6 m x h.5,5m    |                                                                                                                                                       |
| A | Hangar de stockage du fourrage paille et foin + stockage des aliments                                                    | 200 m <sup>2</sup>    | L.12 m x l.16,5 m x h.5,5m | Façade ouverte protégée de l'Ouest                                                                                                                    |
| B | Salorge 1                                                                                                                | 1050 m <sup>2</sup>   | L.15 m x l.70 m x h.5,5m   | accès permettant de manœuvrer pour accéder aux entrées des Salorges : zone de manœuvre des tracteurs + remorques (10 à 15 mètres) et des poids lourds |
| B | Salorges 2, 3 et 4                                                                                                       | 3 X 480m <sup>2</sup> | L.12 m x l.40 m x h.5,5m   |                                                                                                                                                       |
| C | Si nécessaire : espace commun dédié à la gestion du site (entrées/sorties, accueil, salle de repos, vente directe, etc.) | 110 m <sup>2</sup>    | L.12 m x l.9 m x h.5,5m    | Positionnement à l'entrée du site.                                                                                                                    |
|   | TOTAL (surface actuelle CTO 3300m <sup>2</sup> )                                                                         | 3500 m <sup>2</sup>   | -                          |                                                                                                                                                       |

## UNE DÉCLINAISON CONTEMPORAINE DU HAMEAU AGRICOLE

La création d'un hameau agricole nouveau implique nécessairement une actualisation de la forme traditionnelle des fermes-hameaux qui rythment le territoire guérandais. Les bâtiments ont en effet beaucoup évolué et les exigences fonctionnelles et sanitaires amènent des normes à intégrer dans la conception.

Sur quelles caractéristiques fonder dès lors ce hameau nouveau ? Trois ont été retenues pour former le coeur de cette OAP.

### Une organisation le long d'une voie qui s'épaissit en cour desservant les bâtiments

Les hameaux agricoles anciens présentent généralement cette disposition longiligne, avec les bâtiments principaux alignés au nord de la voie d'accès, et une cour qui va être structurée par les bâtiments secondaires implantés soit de l'autre côté de la voie, soit à la perpendiculaire.

Le projet reprendra ce principe d'une grande voie unique en continuité de laquelle vont s'implanter les dégagements et accès nécessaires aux bâtiments, formant ainsi



Bâti rural traditionnel à Bouzeray

une grande cour de manoeuvre à l'échelle des bâtiments contemporains.

### Une orientation du bâti qui reprend une ligne structurante du paysage

Une autre caractéristique du hameau traditionnel est son implantation généralement très articulée avec son environnement : l'orientation du bâti s'inscrit ainsi souvent parallèlement au relief, en prenant en compte le soleil et les vents dominants.

Au sein du paysage très ouvert de la plaine de Congor, l'horizon dessiné par le coteau constitue la ligne paysagère de référence la plus évidente. Le projet reprendra ainsi cette orientation pour tous ses volumes principaux, leurs arêtes auront ainsi le même point de fuite que la ligne de crête du coteau.

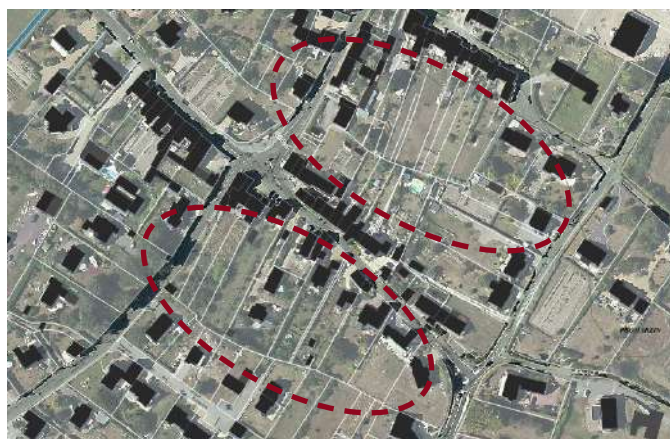
### Une ceinture jardinée de transition avec l'espace agricole

Historiquement on retrouvait autour que chaque hameau tout une ceinture périphérique de potagers, petites prairies, vergers, etc. qui constituait une agriculture vivrière de proximité et formait une transition jardinée entre les champs et le bâti.

Cette caractéristique sera réinterprétée sur le site à travers un projet paysager qui construira un changement d'échelle à proximité du hameau nouveau vis-à-vis du paysage agricole très ouvert de la plaine de Congor et



*La crête du coteau, ligne de force paysagère depuis le marais et la plaine de Congor*



*Ceinture jardinée autour de Quéniquen, un hameau implanté selon l'axe général du coteau*



*Bâti rural traditionnel à Gras*



*Bâti traditionnel avec disposition en L (Kerbironné)*

autour du hameau.

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Le secteur d'OAP élargi comprend, au-delà du site CTO, un ensemble de parcelles cultivées ou rattachées au centre équestre riverain. Ces espaces ne sont pas directement concernés par le projet de hameau nouveau mais constituent un secteur stratégique au niveau du PEAN tant d'un point de vue agricole (surfaces à proximité immédiate du hameau nouveau) que paysager (possibilité de travailler sur les pourtours du hameau nouveau). Elles ont donc vocation à conserver ou retrouver un usage agricole.

- 1 - Le centre équestre /élevage équin existant sur le site n'est pas compris dans le périmètre du hameau nouveau. Il a cependant une vocation agricole à conserver et relève des orientations générales applicables au bâti agricole dans les espaces proches du rivages.
- 2 - Le périmètre du hameau agricole nouveau reprend l'emprise du site CTO, élargi sur sa frange ouest à la partie non humide de la parcelle agricole riveraine. Cette emprise permettra d'articuler plus étroitement les bâtiments de la bergerie avec les pâtures qui les entourent et de faciliter la gestion du troupeau.
- 3 - Les bâtiments existants ont vocation à être démontés / démolis.

## INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU HAMEAU NOUVEAU

Le projet paysager accompagnant le hameau se déploiera à deux échelles : sur le périmètre opérationnel du hameau et sur les parcelles qui l'entourent. Pour ce second volet, il sera réalisé au fur et à mesure des disponibilités foncières ou des partenariats avec les propriétaires.

- 4 - L'aménagement du hameau prendra en compte la végétation existante sur le site, qui présente un intérêt assez hétérogène. La composition du bâti recherchera autant que possible à maintenir les beaux sujets, conservant ainsi un accompagnement paysager déjà en place.
- 5 - Les haies repérées seront conservées. Elles pourront être remplacées à terme par des essences bocagères, mais pas simultanément afin de garder un filtre paysager.
- 6 - Les mares et les principaux arbres au nord du centre équestre seront conservés
- 7 - Un espace de transition végétale sera maintenu vis-à-vis de la route départementale. Il s'appuiera sur la haie existante qui pourra être retravaillée dans son linéaire ou sa composition pour améliorer la mise en scène du bâti depuis la route.
- 8 - Les franges nord-est et sud-est seront délimitées par des haies basses associées à des noues paysagères, renforcées ponctuellement par des arbres de haut jet qui atténueront les formes géométriques des bâtiments.
- 9 - La frange ouest sera aménagée en lien avec les espaces extérieurs nécessaires à la bergerie : l'accès aux pâtures, les parcs de contention, les pieds de bâtiments, etc. seront dessinés et accompagnés de végétation (position indicative sur le schéma) pour retrouver un parcellaire agricole de petite échelle assurant une transition fonctionnelle et paysagère avec la plaine. Certaines surfaces non nécessaires au projet de hameau dans un premier temps, mais qui pourraient représenter un potentiel à long terme, pourront recevoir un usage temporaire dans le même esprit.
- 10 - La zone humide repérée à l'ouest du site sera préservée et remise en valeur par le projet de hameau nouveau. Les aménagements à son pourtour seront conçus pour assurer une transition paysagère et écologique avec elle.
- 11 - Les parcelles au nord-est et au sud-est seront préférentiellement dédiées à des utilisations agricoles et leurs prolongements contribuant d'une part à créer un petit parcellaire agricole varié et d'autre part favoriser les interactions entre la profession agricole et la population. Il peut s'agir par exemple de vergers pédagogiques ou conservatoires, d'un potager associatif, d'un rucher professionnel associé à une jachère fleurie, d'une parcelle test pour des cultures locales (carotte guérandaise), d'une mare, etc.

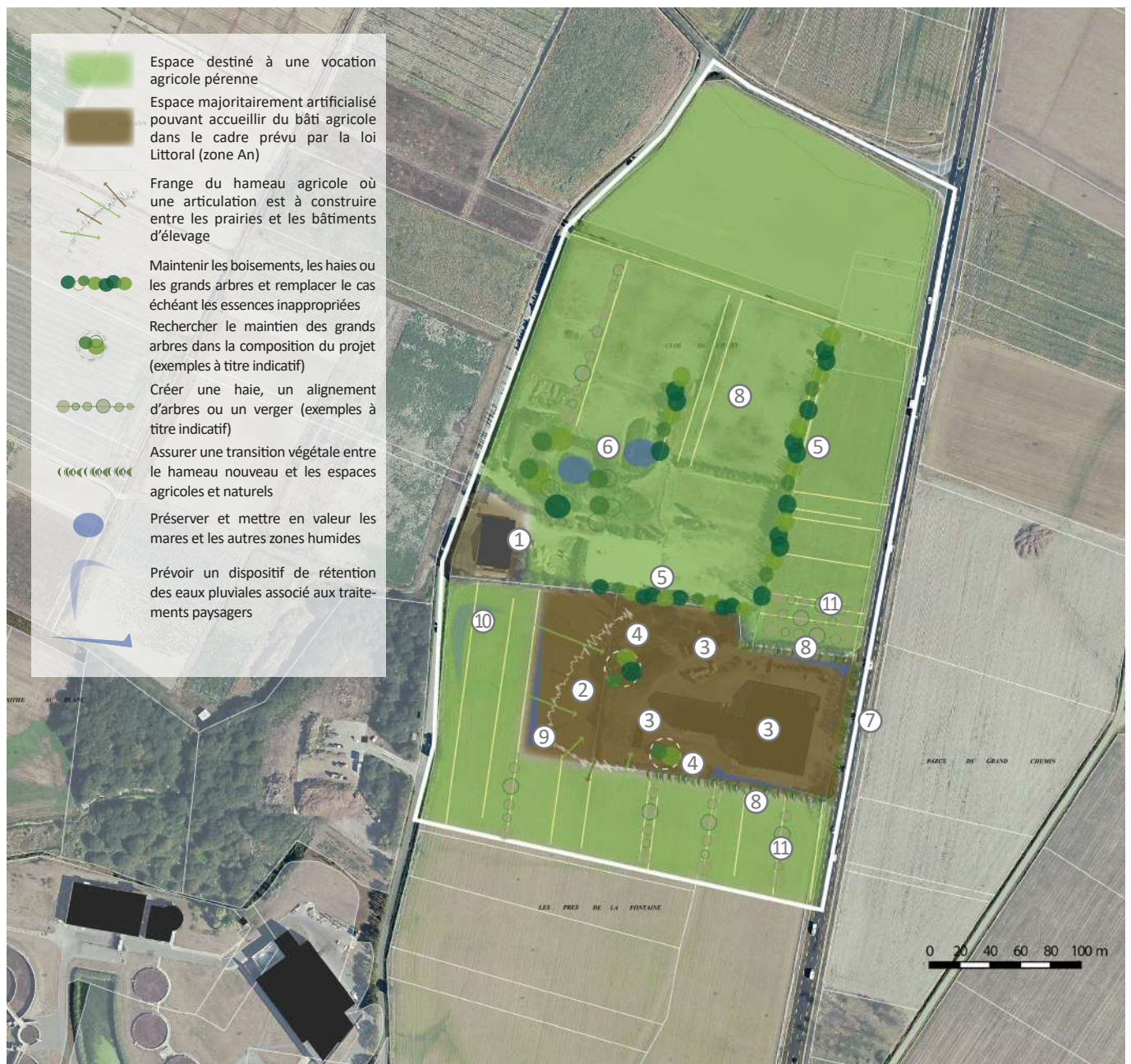




Vue lointaine du bâtiment CTO depuis la route entre Mouzac et Saillé



Vue du site depuis la station de Livery



## IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et la volumétrie des constructions doit répondre au double enjeu d'un espace de travail fonctionnel et d'une intégration architecturale exemplaire donnant à lire une version contemporaine du hameau. Le projet de hameau agricole nouveau devra pour cela respecter les orientations suivantes.

- 1 - Les constructions principales devront respecter un axe de faitage et une orientation de leur plus grand côté globalement parallèle à l'axe du coteau guérandais. Les volumes moins importants (comme le hangar de la bergerie) pourront avoir une orientation différente.
- 2 - Le décalage de l'axe des constructions par rapport aux bords de la parcelle permettra de travailler la silhouette du hameau avec des décrochés évitant un rapport trop massif au paysage.
- 3 - Les bâtiments seront implantés en recul de la route départementale, avec une distance comparable à celle du bâtiment existant.
- 4 - Les intervalles et les glissements des bâtiments les uns par rapport aux autres permettront de définir un espace de circulation et de manoeuvre à l'intérieur du hameau, peu perceptible depuis la route et les abords du hameau. Les bâtiments secondaires pourront fermer cet espace par endroits en s'implantant perpendiculairement aux autres bâtiments.
- 5 - Le nord-est du site ne sera pas privilégié pour l'implantation de bâtiments. Cependant, si les exigences fonctionnelles imposaient d'y déplacer un des bâtiments prévus, l'orientation générale devra être respectée.

### Dispositions relatives à l'aspect extérieur et à la volumétrie des bâtiments

Les bâtiments composant le hameau nouveau présenteront une unité architecturale, une cohérence volumétrique d'ensemble et un aspect extérieur sobre et intégré dans le paysage.

Le volume de chaque bâtiment sera simple, avec une toiture à deux pentes (une pente possible pour les bâtiments secondaires).

Le type architectural de la salorge, caractérisé par ses murs inclinés, constituera une référence privilégiée du fait du programme et de l'implantation du hameau à proximité des marais salants. Une expression architecturale contemporaine dialoguant avec ces formes traditionnelles est encouragée. Elle devra notamment permettre de rompre la monotonie des grands volumes du hameau nouveau sans créer une surabondance de signes.

Les bâtiments présenteront des façades et des toitures d'aspect sombre et mat. Les bardages extérieurs en bois traité à coeur seront privilégiés pour les bâtiments principaux.

Les ouvertures feront l'objet d'une réflexion globale sur la composition et le répertoire de formes utilisées. Elles seront conçues pour éviter la pollution lumineuse à l'extérieur du site.



Exemple de salorges à Guérande



Bergerie à Asserac réinterprétant le type architectural de la salorge (source CA44)



Salorges contemporaines à Pradel. A noter au fond la bichromie du bardage tempérant la façade aveugle



Site «Terre de Sel» : la volumétrie et le bardage de la salorge sont réinterprétés avec une écriture contemporaine



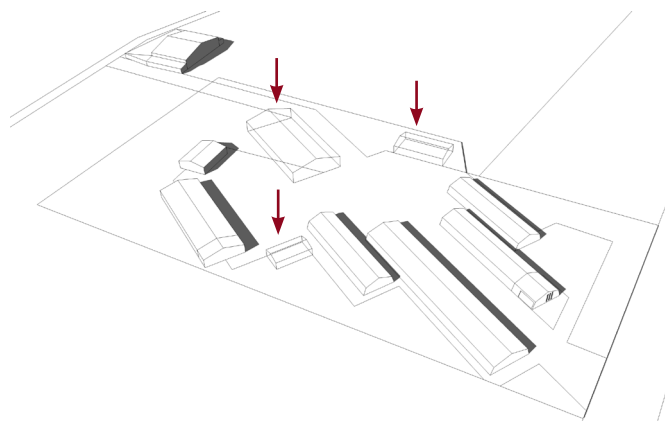
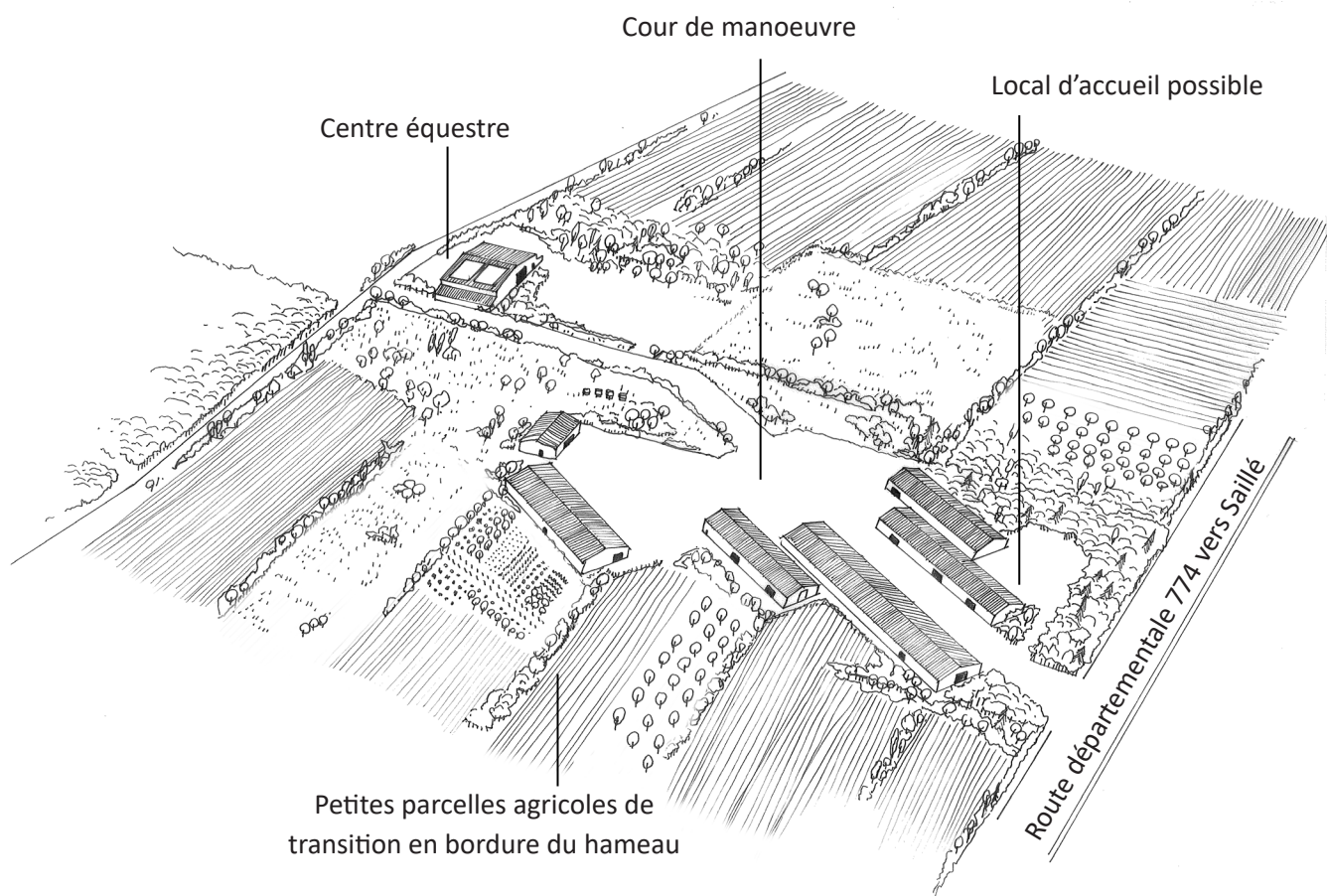
## ORIENTATIONS RELATIVES À LA DESSERTE ET AU FONCTIONNEMENT DU SITE

- 1 - L'accès principal s'effectuera de manière privilégiée à l'est du site, au niveau de l'accès actuel. Il mènera au coeur du hameau agricole par une voie entre deux salorges, qui pourra accueillir un alignement d'arbres si l'emprise est suffisante pour ne pas gêner le passage des engins.
- 2 - Un accès secondaire sera envisagé à l'ouest afin de répondre aux contraintes de l'IGP Sel de Guérande qui pourrait limiter la mutualisation des circulations des structures agricoles présentes sur le site. Sa localisation et son emprise sera précisée en fonction des disponibilités foncières, des circulations à accueillir et du tracé le moins impactant d'un point de vue environnemental.
- 3 - Un espace de dégagement sera prévu en continuité de la voie devant chaque salorge pour permettre le stationnement des engins et le chargement/déchargement.
- 4 - Un grand espace sera conservé pour permettre le cas échéant les manoeuvres et le demi-tour des engins.
- 5 - La bergerie disposera d'un espace de manoeuvre exclusif devant ses bâtiments, en continuité de l'espace principal
- 6 - S'il est mis en place, l'espace d'accueil mutualisé sera positionné près de l'entrée du site, dans le prolongement d'un bâtiment principal. Il permettra ainsi de contrôler les entrées/sorties et pourra faire l'objet d'un traitement architectural particulier, mettant en valeur le site depuis la route départementale.
- 7 - Un parking destiné aux employés et visiteurs du site sera prévu au nord-est du site. Son accès se fera par la route départementale si un nouvel accès est autorisé, ou se greffera sur l'accès principal.

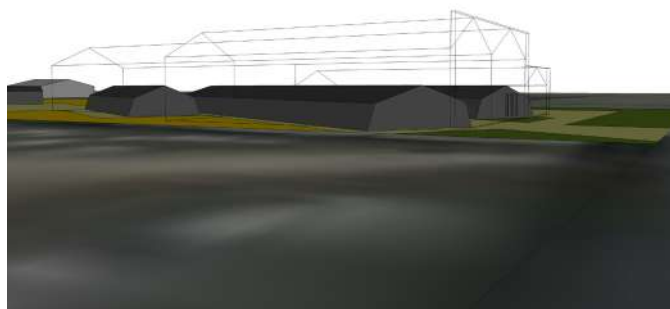


## EXEMPLE DE TRADUCTION SPATIALE POSSIBLE

127



Exemple de potentiels d'évolution à long terme (non prévus par le PLU) : élevage bovin au nord + extension bergerie



Comparaison entre les volumes projetés et le bâtiment actuel du site CTO depuis la RD