

Commune d'Ambon



## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### 3 - Orientations d'aménagement et de Programmation Modification simplifiée n°1

Révision du PLU	Approuvée par délibération du conseil municipal du 28 février 2020
Modification simplifiée n°1	Approuvée par délibération du conseil municipal du 04 octobre 2021



# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b><u>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE</u></b> .....	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b><u>OAP THEMATIQUE « HABITAT : OPTIMISATION FONCIERE »</u></b> .....	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b><u>OAP THEMATIQUE « CONTINUITES ECOLOGIQUES ET TRAME PAYSAGERE »</u></b> .....	<b>7</b>
<b>A.</b>	<b>CONFORTER L'ARMATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>7</b>
<b>B.</b>	<b>AMELIORER LA DECOUVERTE DU PAYSAGE</b> .....	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b><u>OAP SECTORIELLES</u></b> .....	<b>9</b>
<b>A.</b>	<b>PRESENTATION DE LA LEGENDE DES OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>9</b>
<b>B.</b>	<b>DENSITE MINIMUM DES NOUVELLES OPERATIONS</b> .....	<b>10</b>
<b>C.</b>	<b>OAP AMBON « SUD-EST DU BOURG »</b> .....	<b>11</b>
<b>D.</b>	<b>OAP AMBON « VILLAGE DE BETAHON »</b> .....	<b>13</b>
<b>E.</b>	<b>OAP AMBON « ESPACE LITTORAL »</b> .....	<b>18</b>
<b>F.</b>	<b>OAP AMBON « ZONE D'ACTIVITE OUEST »</b> .....	<b>20</b>
<b>G.</b>	<b>OAP AMBON « ZONE D'ACTIVITE EST »</b> .....	<b>22</b>
<b>H.</b>	<b>OAP AMBON « ZONE D'ACTIVITE LISTY »</b> .....	<b>24</b>



# I. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## **Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme**

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.

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.

## **Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme**

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 R. 151-10 (le règlement graphique).

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 (RNU).

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 (zones 1AU) 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.

## II. OAP THEMATIQUE « HABITAT : optimisation foncière »

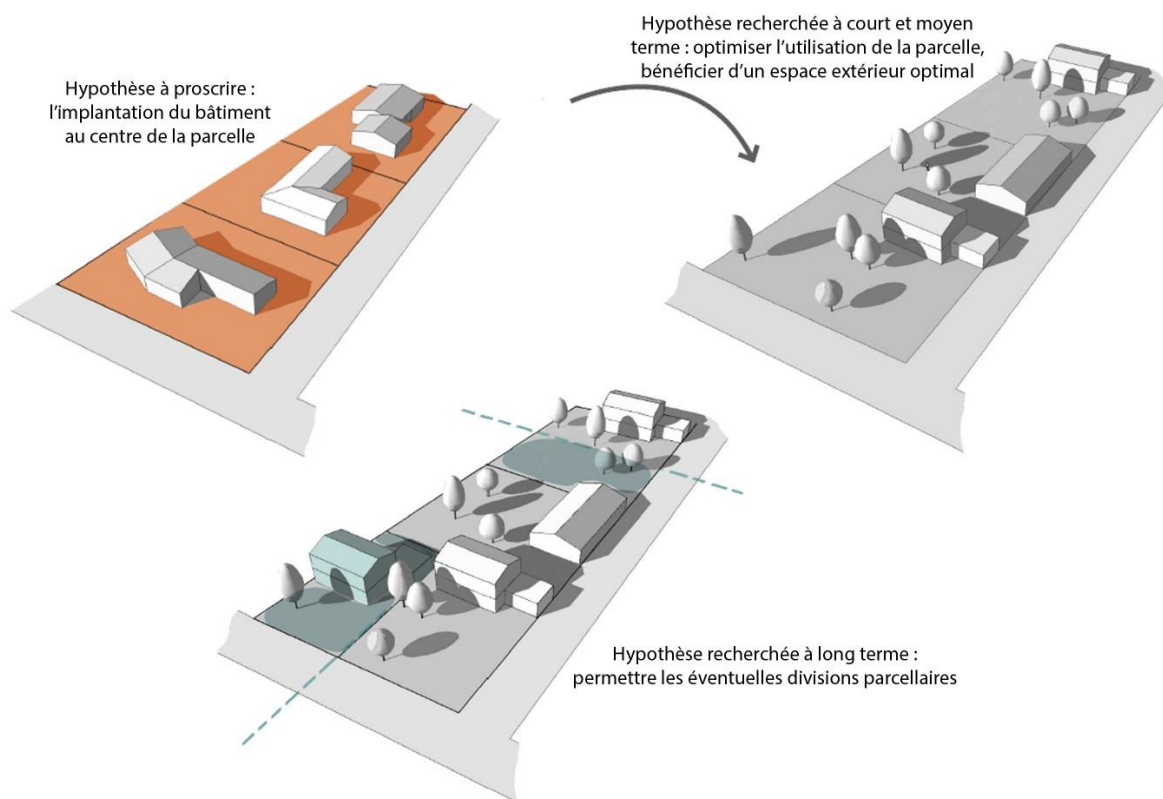
L'orientation d'aménagement vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et notamment l'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés.

Compte tenu des enjeux en matière de limitation de la consommation d'espace, le territoire d'Ambon souhaite également développer une optimisation de l'espace urbanisable, en favorisant un mode de production urbaine peu consommateur d'espace. La commune souhaite également valoriser la desserte existante et favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...) sur le territoire. Face à ces enjeux, l'optimisation foncière apparaît comme une réponse possible, permettant à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières. C'est donc dans cet objectif que la densité minimale ci-dessous est établie pour toutes les zones U à dominante habitat.

Les projets sur ces secteurs devront mettre en œuvre cette densité minimale ou permettre sa mise en œuvre à moyen ou long terme.

La bonne gestion de l'implantation des bâtiments sera primordiale pour l'atteinte de cet objectif.

Cette démarche est basée sur les attentes suivantes :



### III. OAP THEMATIQUE « CONTINUITES ECOLOGIQUES ET TRAME PAYSAGERE »

S'interroger sur les continuités écologiques et la trame paysagère revient à poser les grands principes suivants :

- Protéger les éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire ;
- Révéler le sens de ce territoire par des actions d'entretien et de valorisation ;
- Adapter les nouveaux usages au caractère du territoire ;
- Anticiper sur les usages futurs en s'appuyant sur la connaissance des usages hérités du passé.

Dans le cadre de la présente OAP, la mise en œuvre de cette stratégie se décline en 2 orientations :

- Conforter l'armature paysagère et environnementale ;
- Améliorer la découverte du paysage.

#### A. Conforter l'armature paysagère et environnementale

L'étude de la Trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'Etat initial du site et de l'environnement révèle les éléments constituant les équilibres écologiques et environnementaux du territoire, mais également les éléments de son armature paysagère. Continuités écologiques et armature paysagère se font ainsi écho, en tant que socle sur lequel s'est appuyée l'organisation des bourgs, des voies de circulation, des équipements structurants, etc. L'analyse paysagère réalisée à l'échelle du territoire a mis en évidence de grandes continuités de paysages dans lesquelles s'inscrivent les éléments de la trame verte et bleue, avec pour objectif la préservation du réseau formé de continuités terrestres et aquatiques. L'identification de cette trame verte et bleue reconnaît à la fois la qualité des paysages et de la biodiversité au sein des zones de confluence entre les milieux.

##### 1. Conforter le paysage bocager

Conforter le paysage bocager consiste en premier lieu à reconnaître le lien étroit qui l'unit à l'activité agricole. Façonnée par l'homme, indissociable des types de sols et de sous-sols exploités et valorisés pour l'économie agricole, et notamment l'élevage, la trame bocagère est l'héritage d'un aménagement de ce paysage (drainage, protection contre le ruissellement...).

Les haies et les boisements linéaires jouent plusieurs rôles :

- **Rôle environnemental** : brise-vent, limitation du ruissellement, fonction hydraulique anti-érosive, stabilisation et protection des berges, épuration naturelle des eaux ;
- **Rôle économique** : fonction agronomique, agricole, et filière de valorisation locale ;
- **Rôle social** : fonction paysagère, ornementale et patrimoniale ;
- **Dans la trame verte et bleue** : rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques.

Les haies et les bois présentent en effet une grande richesse biologique et constituent des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction... pour de nombreuses espèces. Leur intérêt dépend de leur nature, de la hauteur de leur couvert végétal, de leur densité, de leur ancienneté, de leur formation (une ou plusieurs strates), de leur localisation et de leur connexion.

Maitriser la consommation foncière et donc la consommation des terres agricoles est l'un des objectifs inscrit au PADD, et constitue l'un des vecteurs de préservation de ces milieux.

##### a) Les orientations

Conforter les activités forestières et agricoles, en particulier l'élevage, en ce qu'elles participent au maintien et à l'entretien des paysages ruraux et bocagers ;

Un principe d'évitement de toute destruction de haie ou de boisement doit être appliqué ;

En cas de création de haie ou de boisement linéaire, préférer les essences végétales d'origine locale, susceptibles de convenir à la faune locale.

##### 2. Conforter les paysages liés à l'eau

La commune est bordée à l'ouest par la rivière et l'estuaire de Pénerf, et à l'est par l'estuaire de la Vilaine avec l'étier de Billiers. A ceux-ci s'ajoutent l'étier d'Ambon, l'étier de Lic ainsi qu'un important réseau de ruisseaux et fossés (Ruisseau de Sillac, Ruisseau du Loc, Ruisseau de Tremeret, Ruisseau de la Drague). La qualité des paysages repose sur l'articulation entre littoral, cours d'eau, marais, prairies humides et/ou boisées.

De plus, on recense une multitude d'étangs permanents ou temporaires qui constituent une mosaïque de zones humides ponctuelles sur l'ensemble du territoire.

Ces différentes zones humides représentent des puits de biodiversité dans ce territoire communal dominé par l'agriculture.

Les milieux aquatiques et humides jouent plusieurs rôles :

- **Rôle environnemental** : régulation en quantité et en qualité de l'eau, régulation des débits (écrêtage des crues, réduction de l'érosion), filtre naturel (dénitrification, déphosphatation, etc.) ;
- **Rôle économique** : production agricole, tourisme ;
- **Rôle social** : valeur sociale et récréative (loisirs) ou culturelle et paysagère ;
- **Dans la trame verte et bleue** : rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques.

#### a) Les orientations

Prendre en compte et préserver les éléments de la trame bleue (cours d'eau et leurs abords, marais, boisements de rives, zones humides, mares) ;

Eviter toute action telle que l'assèchement et le remblaiement, la création d'un réseau de drainage, de plans d'eau, le busage de cours d'eau, etc. qui mènerait à la destruction d'une zone humide ;

En cas de nécessité à effacer une zone humide, étudier au préalable les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires au maintien ou à la restauration de zones humides ;

## B. Améliorer la découverte du paysage

Ambon possède une ouverture directe sur l'océan Atlantique via la Baie de Kervoyal. Cet espace littoral est marqué par la dune grise de Bétahon, malheureusement dégradée par la fréquentation. Cette dune fixée est précédée d'une dune vive ou mobile assez fine. Des éléments dunaires sont également présents à Tréhervé.

#### a) Les orientations

Prendre en compte les points de vue lointains ou rapprochés donnant à voir les paysages du territoire d'Ambon, notamment les vues directes du l'océan Atlantique ;

Aménager les accès et lieux permettant d'observer ces paysages : sentiers de randonnées, surplomb des routes principales, points de vue en tissu urbain, etc.

Compléter la trame des cheminements doux en renforçant le lien entre les espaces de nature et les espaces bâtis ;
















Renforcer la signalétique, l'offre de services (halte, aires de stationnement, etc.) et de mobilier urbain pour accompagner l'offre touristique (aires de jeux, de pique-nique, etc.) ;

Poursuivre la création de parcours de découverte (exemple des voies vertes) valorisant les points de vue sur les paysages, mis en valeur par une signalétique adaptée (table d'orientation, etc.)

## IV. OAP SECTORIELLES

### A. Présentation de la légende des OAP sectorielles

Règle générale : Les OAP sectorielles, délimitées graphiquement, sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

<b>AFFECTATIONS &amp; VOCATIONS DES ESPACES</b>	
	Dominante résidentielle mixte / logements individuels et/ou intermédiaires
	Dominante économique
	Dominante naturelle ou paysagère
<p>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</p>	
<b>COMPOSITION &amp; QUALITE URBAINE</b>	
	Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
	Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
<p>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin...) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</p>	
	Entrée de ville à aménager ou à requalifier
<p>Les entrées de ville sont des lieux marquant et caractérisant les abords d'une agglomération, d'une ville, d'un village ou d'un bourg depuis les voies principales, à aménager ou à requalifier.</p>	
<b>QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	
	Haie ou alignement d'arbres à maintenir (percements pour accès aux parcelles autorisés)
	Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
<p>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêt sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisée dans l'orientation écrite).</p> <p>Les « haies ou alignement d'arbres à maintenir » peuvent accueillir des percements jugés nécessaires à l'aménagement du secteur, notamment pour l'accès aux parcelles.</p>	
	Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier
<p>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).</p>	
<b>ACCESSIBILITE, MOBILITE &amp; STATIONNEMENT</b>	
	Voie de desserte à conforter ou à créer
	Voie existante à élargir
	Accès principal à créer
	Accès secondaire à créer
	Accès à la parcelle à créer
	Liaison douce à créer ou à aménager
<p>Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisés dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.</p>	

## B. DENSITE MINIMUM DES NOUVELLES OPERATIONS

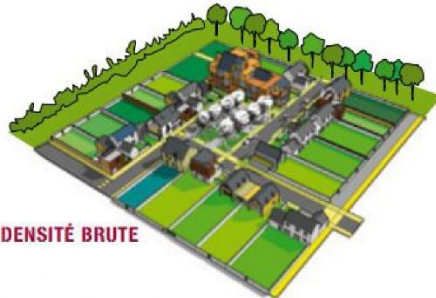
Les densités minimums présentées sont des densités brutes, elles prennent donc en compte la totalité des surfaces des opérations (cf. schémas ci-dessous).

**BOURG D'AMBON : Densité minimum des opérations d'habitat en zones 1AU et 2AU : 20 logements/ha**

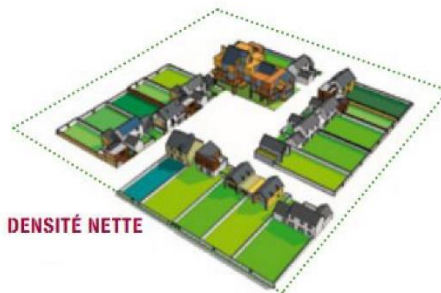
La somme de toutes les opérations d'habitat programmées en zones 1AU et 2AU dans le bourg d'Ambon doit atteindre au moins 20 logements/ha. Ainsi à l'échelle d'une opération seule, la densité minimum proposée peut être inférieure ou supérieure.

**VILLAGE DE BETAHON : Densité minimum des opérations d'habitat en zones 1AU et 2AU : 12 logements/ha**

La densité proposée dans le cadre de l'extension d'urbanisation proposée à Bétahon présente une cohérence avec la densité existante de cet ancien village de pêcheurs.



**DENSITÉ BRUTE**



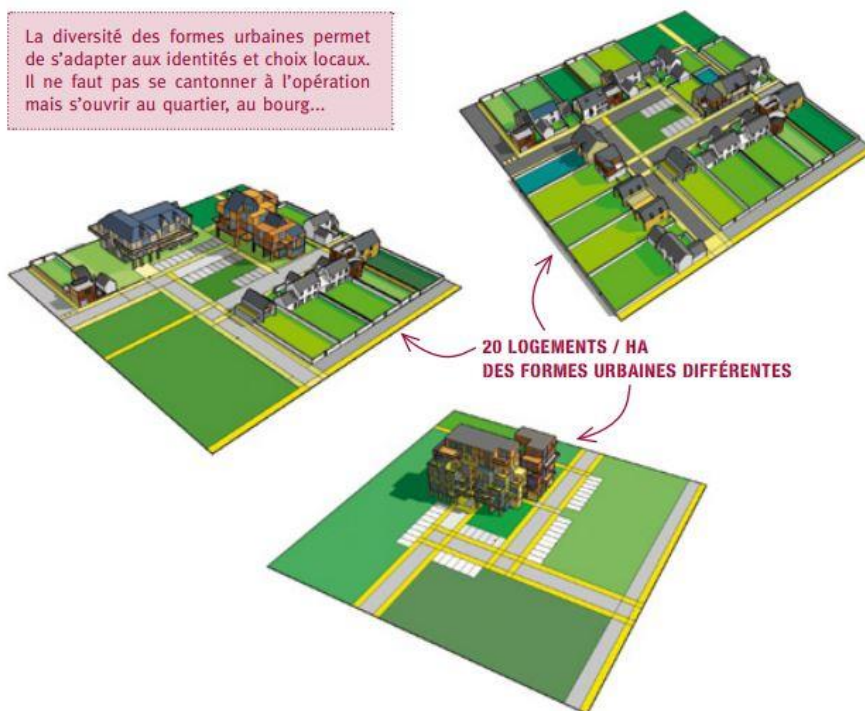
**DENSITÉ NETTE**

**Pour une opération donnée, on distingue :**

**LA DENSITÉ BRUTE**, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux).

**LA DENSITÉ NETTE**, calculée en prenant en compte uniquement les surfaces cessibles destinées au logement.

La diversité des formes urbaines permet de s'adapter aux identités et choix locaux. Il ne faut pas se cantonner à l'opération mais s'ouvrir au quartier, au bourg...



**20 LOGEMENTS / HA  
DES FORMES URBAINES DIFFÉRENTES**

Source croquis : CAUE et DDT de la Mayenne

## C. OAP AMBON « Sud-Est du bourg »

### CONTEXTE

#### CARACTERISTIQUES URBAINES

Au carrefour de la route de Tréhervé et du chemin du Cm.  
 Tissu urbain environnant constitué d'habitat individuel.  
 Une habitation borde le site au Nord-Ouest.  
 Présence de parcelles agricoles au Sud et à l'Est du site.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le relief est peu marqué dû à une situation de plateau entre les vallons du ruisseau du Loc (au Nord) et la partie amont de l'étier d'Ambon (au Sud). Le site est orienté Nord-Sud et présente une pente d'environ 2 à 2,5 %.  
 Absence d'un réseau hydrographique aux abords du site.  
 Le sol du site est composé de gneiss et de migmatites.  
 Le risque de remontée de nappes est très faible sur le site.  
 Le site est majoritairement occupé par des espaces cultivés.

#### PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT

PHOTO 1 : Chemin du Cam



PHOTO 2 : Vue sur le secteur depuis le chemin du Cm



PHOTO 3 : Vue depuis la route de Tréhervé sur le secteur d'habitations situé à l'Ouest du Site



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

**Vocation du secteur :** habitat individuel et/ou intermédiaire.

La partie centrale a vocation de se développer à court et moyen terme (1AUa). Les deux autres secteurs ont vocation de se développer à moyen et long terme (2AUa). Dans un souci de cohérence et de compréhension du projet global, l'orientation d'aménagement est établie sur l'ensemble des secteurs.

**Forme urbaine :** Les parcelles les plus denses seront situées au Nord / Nord-Ouest de l'opération, en continuité des parcelles déjà bâties. Prendre en compte l'exposition solaire.

**Desserte et déplacement :** accès par la route de Tréhervé et par l'emplacement réservé numéro 23 à l'Est.

Liaison douce, suivant le tracé de la haie et traversant le secteur d'Est en Ouest, à aménager.

Liaison douce sur le chemin du Cam à maintenir.

Cheminement reliant ces deux liaisons douces à aménager.

Entrée de ville à requalifier sur la route de Tréhervé.

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Élément de paysage à préserver :**

Maintenir les haies : percements pour accès aux parcelles possibles.

Les haies bordant le secteur à l'Ouest pourront, le cas échéant, être densifiées.

Transitions paysagères à créer.

La création de haies est encouragée en limite Sud du secteur afin de créer une continuité avec les haies existantes.

**Type d'assainissement :** collectif.



--- Limite entre la zone 1AU et les zones 2AU

### SURFACE TOTALE (ha)

7,50 ha

### LOGEMENTS POTENTIELS

La somme de toutes les opérations d'habitat programmées en zones 1AU et 2AU dans le bourg d'Ambon doit atteindre au moins 20 logements/ha. Ainsi à l'échelle d'une opération seule, la densité minimum proposée peut être inférieure ou supérieure.

Estimation nombre de logements : environ 150 logements.

## D. OAP AMBON « village de betahon »

### CONTEXTE

#### CARACTERISTIQUES URBAINES

Situé à l'Ouest du village de Bétahon.

A proximité du littoral.

Présence de deux campings au Sud du site (à l'Est : Camping les Goelands ; à l'Ouest : Camping Le Bedume).

Tissu urbain environnant constitué d'habitat individuel.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le relief est très peu marqué dû à la proximité de la Baie de Kervoyal et des marais de l'Etier de Billiers. Ainsi, l'altitude du site varie entre environ 7 et 10 mètres.

Absence d'un réseau hydrographique aux abords du site.

Le site repose sur des formations granitiques gneissiques du groupe de l'anticlinal de Cornouaille (série de Muzillac).

Le Sud du site repose sur des argiles de la formation de Bétahon, caractéristiques du nord de l'embouchure de la Vilaine.

Le risque de remontée de nappes est très faible sur le site.

Le risque relatif au retrait/gonflement de l'argile est présent.



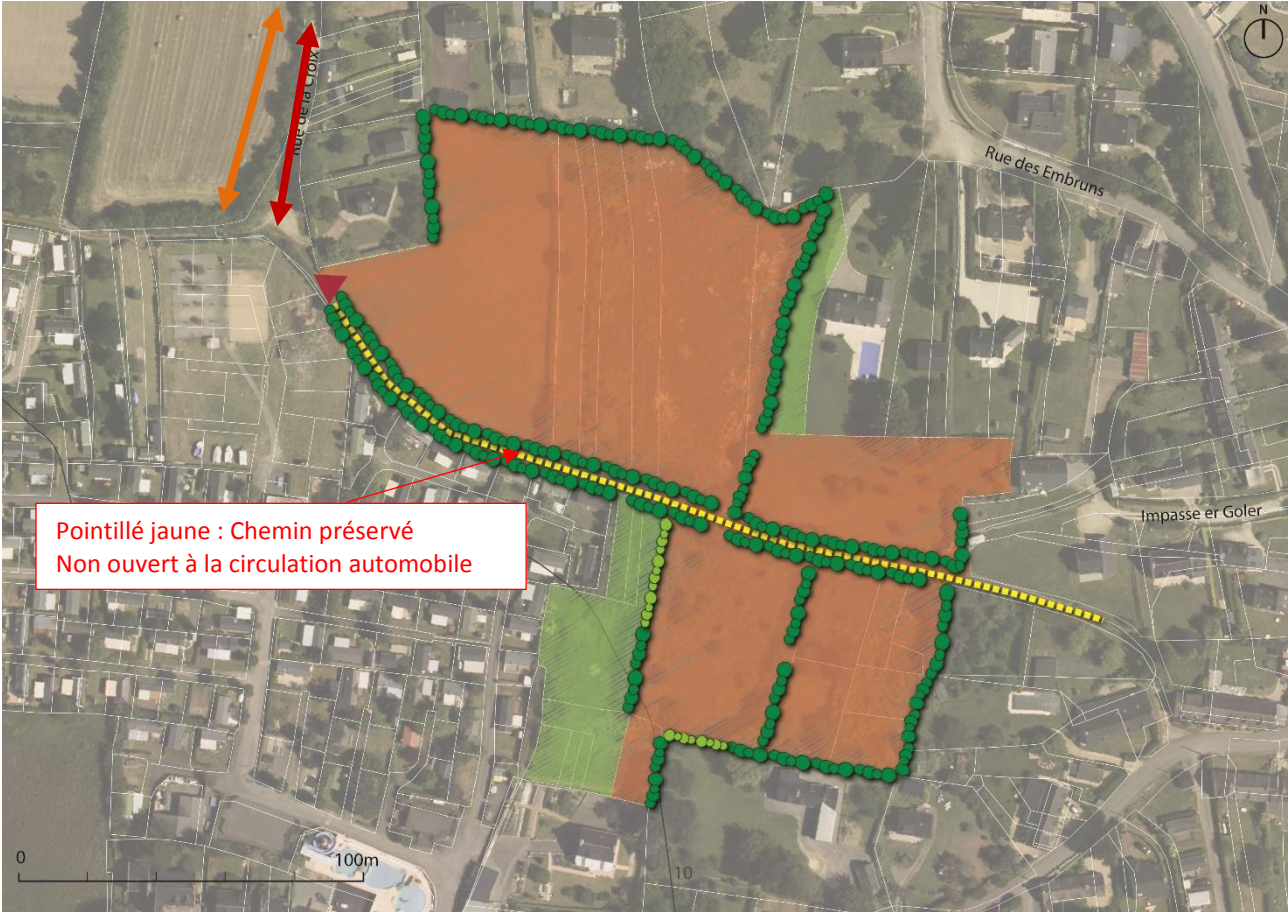
#### PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT

##### PHOTO 1 : Vue aérienne du site



source carte : Géoportail

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
<p><b>Vocation du secteur :</b> habitat individuel et/ou intermédiaire. Espace à dominante naturelle ou paysagère au Nord-Est et au Sud-Ouest du site.</p> <p><b>Forme urbaine :</b> prendre en compte l'exposition solaire.</p> <p><b>Desserte et déplacement :</b> accès unique par la rue de la Croix dont la largeur (5m) permet la desserte du site. L'accès depuis la Rue de la Croix concernera les entrées et les sorties (voie à double sens). </p> <p>Cet accès pourra être remplacé à terme par la réalisation de la voie prévue par l'emplacement réservé 10 figurant au règlement graphique du PLU. </p> <p>Maintenir le cheminement doux traversant le secteur d'Est en Ouest.</p> <p>Favoriser une desserte interne en boucle devant permettre une utilisation optimale et rationnelle du foncier</p>	<p><b>Élément de paysage à préserver :</b> Maintenir les haies : percements pour accès aux parcelles possibles.</p> <p><b>Type d'assainissement :</b> collectif.</p> <p><b>Point de vigilance :</b> Un soin particulier sera accordé au traitement des eaux pluviales (privilégier un traitement à la parcelle Cf. le règlement écrit). Le risque retrait/gonflement des argiles devra être pris en considération dans le cadre des projets. <b>Des investigations complémentaires de zones humides seront réalisées au moment de l'aménagement du site et ce, conformément aux dispositions en vigueur en matière d'environnement.</b></p>
 <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>Pointillé jaune : Chemin préservé Non ouvert à la circulation automobile</p> </div>	
SURFACE TOTALE (ha)	LOGEMENTS POTENTIELS
2,28 ha	Un seuil limité à 12 logements/ha, compris comme un ratio maximum, correspondant à une densité NETTE prenant en compte uniquement les surfaces cessibles destinées aux logements.



### Volumétrie

Le plus souvent la charpente est réalisée à partir d'arbres du bocage. Les pièces maîtresses de charpente (faîtière) ne dépassaient pas 6 à 7 m de long. Ce qui explique les largeurs et gabarits de l'habitat et de dépendances. Le bâti ancien s'est développé sur une base rectangulaire; a contrario, les pavillons ont des volumes variés et hétéroclites.



Hameau de Rangliac\_bâti ancien



Hameau de Saint-Mamers\_bâti ancien



Hameau de Tréhervé\_volumétrie années 80

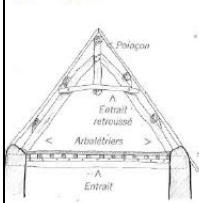


Hameau de kerlann

### Toitures

Les toitures végétales étaient composées de paille ou de roseaux tirés du marais local. A partir du 19<sup>ème</sup> siècle, l'ardoise remplacera progressivement les couvertures végétales.

Le territoire rassemble des toitures à 1 ou 2 pans et pans coupés sur les petits édifices, tels que soues, annexes appentis, etc.



### Menuiseries et ouvertures

Les percements et les ouvertures font partie de la composition d'un bâtiment. Dans les lieux-dits, les façades des bâtis anciens sont percées d'ouvertures régulières et rectangulaires, surmontées de lucarnes ou chiens assis.

- alignement et symétrie des ouvertures et des travées
- couple porte et fenêtre

Les ouvertures sont généralement orientées Sud. Les murs exposés au Nord ont rarement des ouvertures.

Le granit est principalement utilisé pour les encadrements des fenêtres et de portes. Les portes présentent des menuiseries soignées intégrant parfois des vitrages.



### Matériaux et nuancier



Historiquement, la pierre utilisée pour les constructions dépendait des ressources disponibles à proximité (géologie, présence d'une carrière, pierres extraites des champs cultivés, etc). Selon sa provenance, la couleur ou la taille de moellons varie et apporte une variété dans le paysage.



#### RECOMMANDATIONS

##### Ouvertures dans les opérations de réhabilitation ou extension

- Respecter les alignements existants lors de l'implantation de nouvelles ouvertures, travailler les encadrements
- Utiliser des matériaux tels que granit ou enduits à la chaux mais aussi le bois
- Conserver les matériaux existants pour les encadrements (menuiseries bois ou alu colorées)
- Éviter les volets roulants qui dénaturent les proportions des ouvertures (plus hautes que larges dans le bâti rural)

##### Ouvertures dans les opérations de constructions neuves

- Prendre en compte l'exposition solaire dans le choix de l'implantation des ouvertures
- Éviter les menuiseries PVC et privilégier le bois ou l'alu laqué
- Éviter les volets roulants qui dénaturent les façades et changent les proportions des ouvertures

#### RECOMMANDATIONS

##### Opérations de réhabilitation ou de constructions :

- Conserver l'harmonie du bâti historique
- S'inspirer du nuancier coloré pour le choix des enduits de façades et éviter les couleurs trop claires ou blanches ayant un fort impact visuel dans l'environnement
- Utiliser le matériau « bois » lors des extensions et annexes (petits volumes)

##### Opérations de constructions récentes :

- Introduire un principe de soubassement pierre pourrait être mis en œuvre lors de constructions récentes
- Utiliser le matériau « bois » lors des extensions et annexes (petits volumes)

### Limites de propriété

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur.

Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cachée la maison mais privilégiée une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

Les murs de clôture sont des éléments structurants du paysage et de l'espace public.



### RECOMMANDATIONS

- Traiter les limites parcellaires et l'impact visuel depuis l'espace public permet de gérer l'intimité des jardins, estompe le bâti derrière un écran végétal et garantit son intégration
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques et encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères, et éviter les essences horticoles
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur
- Restaurer, conserver ou édifier les limites minérales (murs, murets)
- Encourager les portails en bois et à claire-voie, les grilles en fer forgé, les petits portillons
- Éviter les panneaux opaques ou les matériaux plastiques, pare-vues



Muret de pierres accompagnant le bâti et traitant la limite privée/publique

Portails, portillons, barrières bois participent à la qualité du cadre de vie



## E. OAP AMBON « Espace Littoral »

### CONTEXTE

#### CARACTERISTIQUES URBAINES

Zone d'activités traversée par la RD20, situé à proximité d'une bretelle d'accès à la RN165.

Des enseignes, pré-enseignes et des publicités s'accumulent le long de l'axe de la RD20.

Les espaces publics du site sont spacieux.

Aucun accès aux activités ne se fait directement par la RD20. Un réseau de voirie permet la desserte interne des activités existantes.

Des continuités piétonnes sont aménagées le long de la RD20, en site sécurisé.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le relief du site est peu marqué.

Une absence de zones humides sur Espace Littoral, sur la commune d'Ambon, mais une proximité à l'Ouest et au Sud avec des prairie humides.

Les vues depuis la RD 20 sur Espace Littoral sont, dans l'ensemble, très ouvertes. Des aménagements paysagers viennent ponctuer le recul des bâtiments et des équipements.

#### PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT

**PHOTO 1** : un boisement présent entre la RD20 et les commerces permettant une bonne intégration des constructions

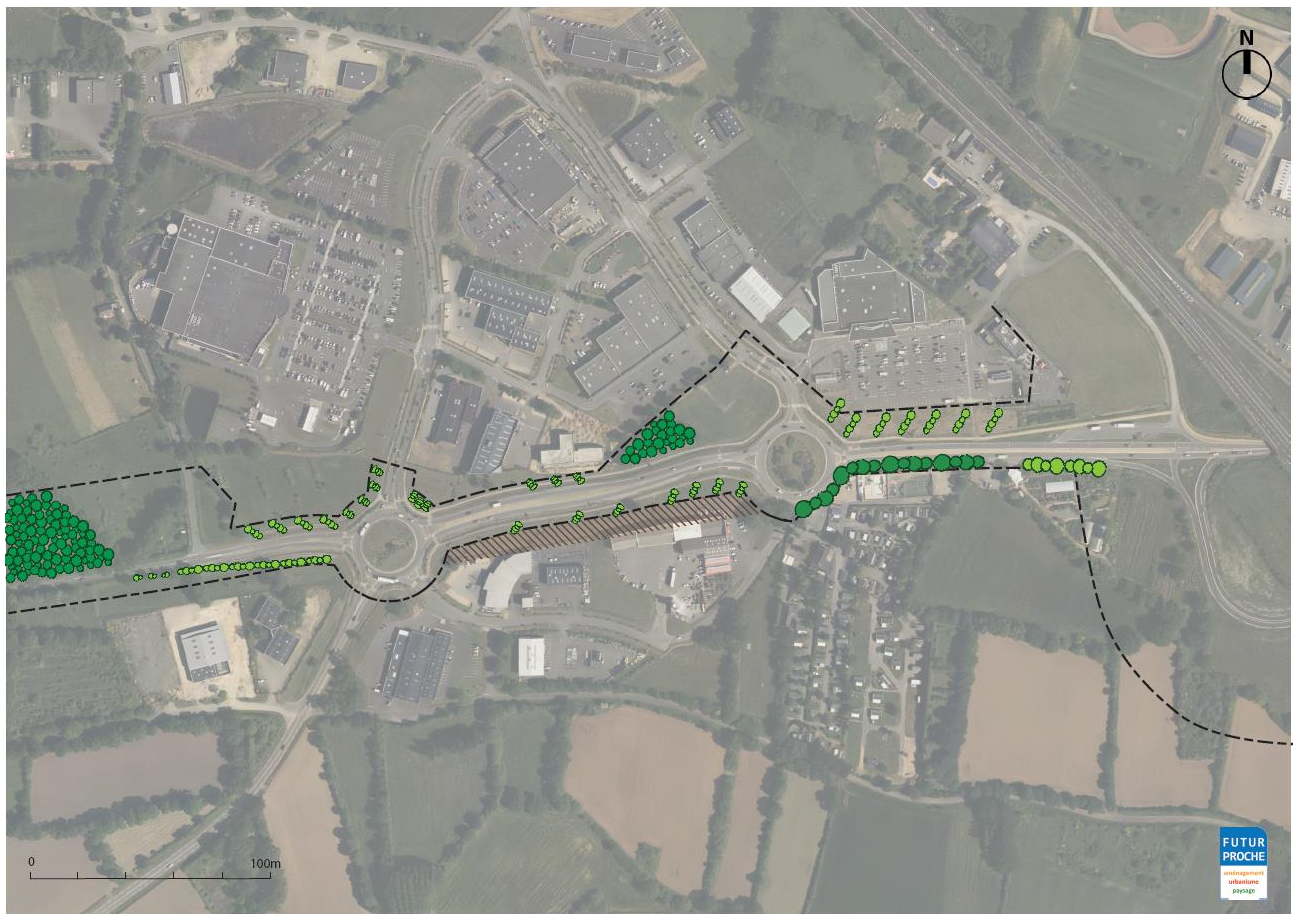


**PHOTO 2** : Espace ouvert ponctué de plantations



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
<p><b>Vocation du secteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Activité économique</li> </ul> <p><b>Desserte et déplacement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès aux parcelles privées ne seront autorisés que depuis le maillage de voirie interne,</li> <li>- Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD20.</li> </ul>	<p><b>Élément de paysage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les boisements existants,</li> <li>- Renforcer les aménagements paysagers existants par la plantation de haie et de massifs bas pour une meilleure intégration paysagère,</li> <li>- L'espace Sud entre les deux ronds-points ne pourra accueillir que des constructions au premier plan de la RD20. Les installations ne seront autorisées que à l'arrière des constructions,</li> <li>- Les espaces de stationnement seront à végétaliser ou traiter de manière perméable (les enrobés sont interdits).</li> </ul>



### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marges de reculs
- ▨ Seules les constructions sont autorisées au premier plan (installations autorisées à l'arrière des bâtiments)

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisements à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Massif bas à créer ou à aménager
- Haie vive à créer ou à aménager

## F. OAP AMBON « Zone d'activité Ouest »

### CONTEXTE

#### CARACTERISTIQUES URBAINES

A l'Ouest de la RD153.

A l'extrémité Sud-Ouest de la Zone d'activités de l'Espace Littoral.

Présence de parcelles agricoles au Sud et à l'Ouest du site.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le relief est relativement peu marqué dû à une situation en tête de bassin versant d'un ruisseau à écoulement non pérenne, affluent de la rivière de Saint-Eloi, et se développant en aval du lieu-dit le Poulo. Site orienté vers le Sud Sud-Est, avec une pente de l'ordre de 1 %.

Absence d'un réseau hydrographique aux abords du site.

Le parc d'activités, et son secteur Sud, intéressent des formations granitiques gneissiques du groupe de l'anticlinal de Cornouaille (série de Muzillac).

Le risque de remontée de nappes est très faible sur le site.

.

Le site est majoritairement occupé par des espaces cultivés.

#### PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT

**PHOTO 1** : Impasse de la Lande de Fleuriac



**PHOTO 2** : Vue sur le boisement au Nord-Est du secteur



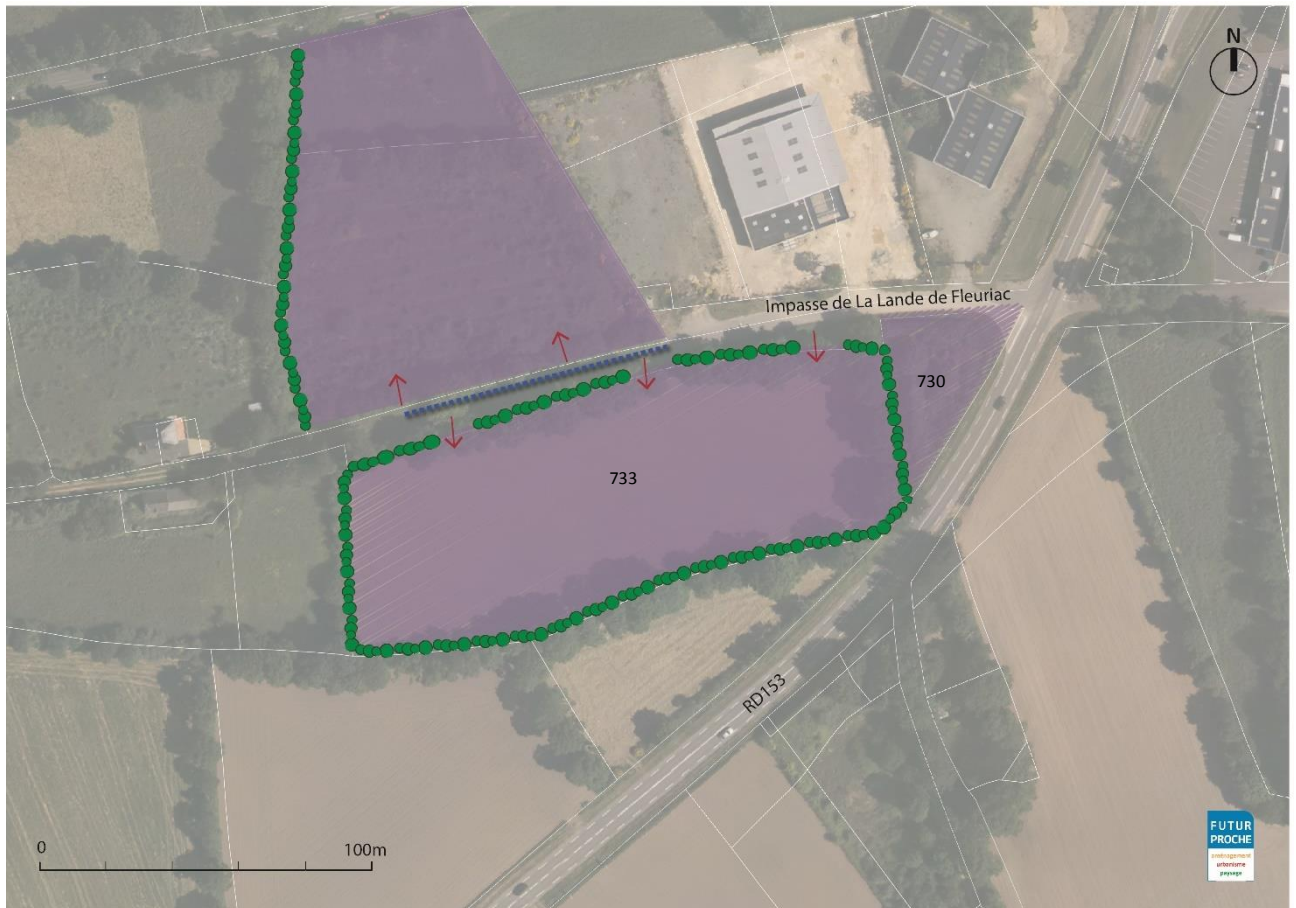
## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

**Vocation du secteur :** activité économique.  
**Desserte et déplacement :** accès par l'impasse de La Lande de Fleuriac.

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Élément de paysage à préserver :** Maintenir les haies : percements pour accès aux parcelles possibles.  
 Au Sud de l'impasse de la Lande de Fleuriac, dans la partie Est, l'implantation de bâtiment, le traitement paysager des abords et les clôtures devront garantir la visibilité et la sécurité du carrefour



### SURFACE TOTALE (ha)

Partie Nord : 1,05 ha

Partie Sud : 1,26 ha

## G. OAP AMBON « Zone d'activité Est »

### CONTEXTE

#### CARACTERISTIQUES URBAINES

A l'Est de la RD153.

A l'extrémité Sud de la Zone d'activités de l'Espace Littoral.

Présence d'un camping au Nord-Est du site (Camping Le relais de l'océan).

Des parcelles agricoles bordent le site au Sud, à l'Est et à l'Ouest.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le relief est relativement marqué avec des pentes comprises entre 4 et 5 %. Les pentes sont orientées vers le Sud et un ruisseau à écoulement non pérenne, affluent de la rivière de Saint-Eloi. Le site est à flanc de coteaux, en tête de bassin versant de ce cours d'eau.

Absence d'un réseau hydrographique aux abords du site.

Le parc d'activités, et son secteur Sud, intéressent des formations granitiques gneissiques du groupe de l'anticlinal de Cornouaille (série de Muzillac).

Le risque de remontée de nappes est très faible sur le site.

Le site est majoritairement occupé par des espaces cultivés.

#### PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT

**PHOTO 1** : Route Rohanis



**PHOTO 2** : Vue sur le site depuis la route Rohanis



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

**Vocation du secteur :** activité économique.  
La partie à l'Ouest a vocation de se développer à court et moyen terme (1AUi1). Le secteur à l'Est a vocation de se développer à moyen et long terme (2AUi1). Dans un souci de cohérence et de compréhension du projet global, l'orientation d'aménagement est établie sur l'ensemble des secteurs.

**Desserte et déplacement :** accès par la route Rohanis.

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Élément de paysage à préserver :** Maintenir les haies structurantes existantes comme limites naturelles des 3 poches aménageables. Les haies pourront être interrompues ponctuellement pour gérer les accès au lot ou réaliser des liaisons routières.  
Transition paysagère à créer sur la limite Est.



### SURFACE TOTALE (ha)

3,3 ha

## H. OAP AMBON « Zone d'activité Listy »

### CONTEXTE

#### CARACTERISTIQUES URBAINES

A l'Est de la RD140.

Présence d'une parcelle libre enherbée viabilisée au Sud-Ouest de la zone artisanale.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le relief est relativement peu marqué.

Absence d'un réseau hydrographique aux abords du site.

Le risque de remontée de nappes est très faible sur le site.

Le secteur longe une zone humide et naturelle au Sud-Ouest

Le site est majoritairement occupé par des constructions à usage d'activités artisanales.

#### PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT

**PHOTO 1** : vue sur la ZA depuis sa limite Sud (photographie prise via la voie communale qui longe la zone à l'Est)



**PHOTO 2** : Vue de l'entrée de la ZA



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

**Vocation du secteur :** activité économique.  
**Desserte et déplacement :** accès par une voie communale et accès aux entreprises via une voie de desserte interne.

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

**Élément de paysage à préserver :** Maintenir les haies existantes en limite Ouest et Sud du site afin de faciliter l'intégration des futures constructions sur la parcelle libre viabilisée.






**SURFACE TOTALE DE LA ZONE UI2 CONCERNEE PAR L'OAP (ha)**




1 ha

## OAP sectorielles - Légende générale




## AFFECTATIONS &amp; VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels et/ou intermédiaires
-  Dominante économique
-  Dominante naturelle ou paysagère







## COMPOSITION &amp; QUALITE URBAINE

-  Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
-  Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
-  Entrée de ville à aménager ou à requalifier

## QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir (perçements pour accès aux parcelles autorisés)
-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

## ACCESSIBILITE, MOBILITE &amp; STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Voie existante à élargir
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager