

Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION
2. PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
3. RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET RÈGLEMENT ÉCRIT
4. ANNEXES

>> 5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

Mairie de Hennebont
13 place Maréchal Foch
56704 HENNEBONT

Téléphone: 02 97 85 16 16
Courriel: contact@mairie-hennebont.fr

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30/01/2020
Modifié (modification simplifiée) le 24/10/2024

Le Maire,

La Maire,

Michèle DOLLÉ



CADRE JURIDIQUE

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement graphique et le règlement écrit, les OAP se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures ni de montage financier ne soient connues.

Par application de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les OAP. Elles sont donc opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et elles permettent de traduire les orientations du PADD par des choix d'aménagement permettant une mise en œuvre concrète de ces orientations sur le terrain. Ainsi, les projets d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'OAP définie sur le secteur concerné, lorsque celle-ci existe.

OAP THÉMATIQUE 1. NATURE en VILLE

OAP THÉMATIQUE 2. DENSIFICATION

CARTE des OAP SECTORIELLES

OAP1. L'AXE BLAVET-BASILIQUE

OAP2. LANGROIX

OAP3. L'HÔPITAL

OAP4. L'ancienne MAISON de CURE

OAP5. Saint-GILLES

OAP6. La GENDARMERIE

OAP7. L'ÉCO-quartier du QUIMPÉRO

OAP8. La zone 1AUi VILLENEUVE/PARCO

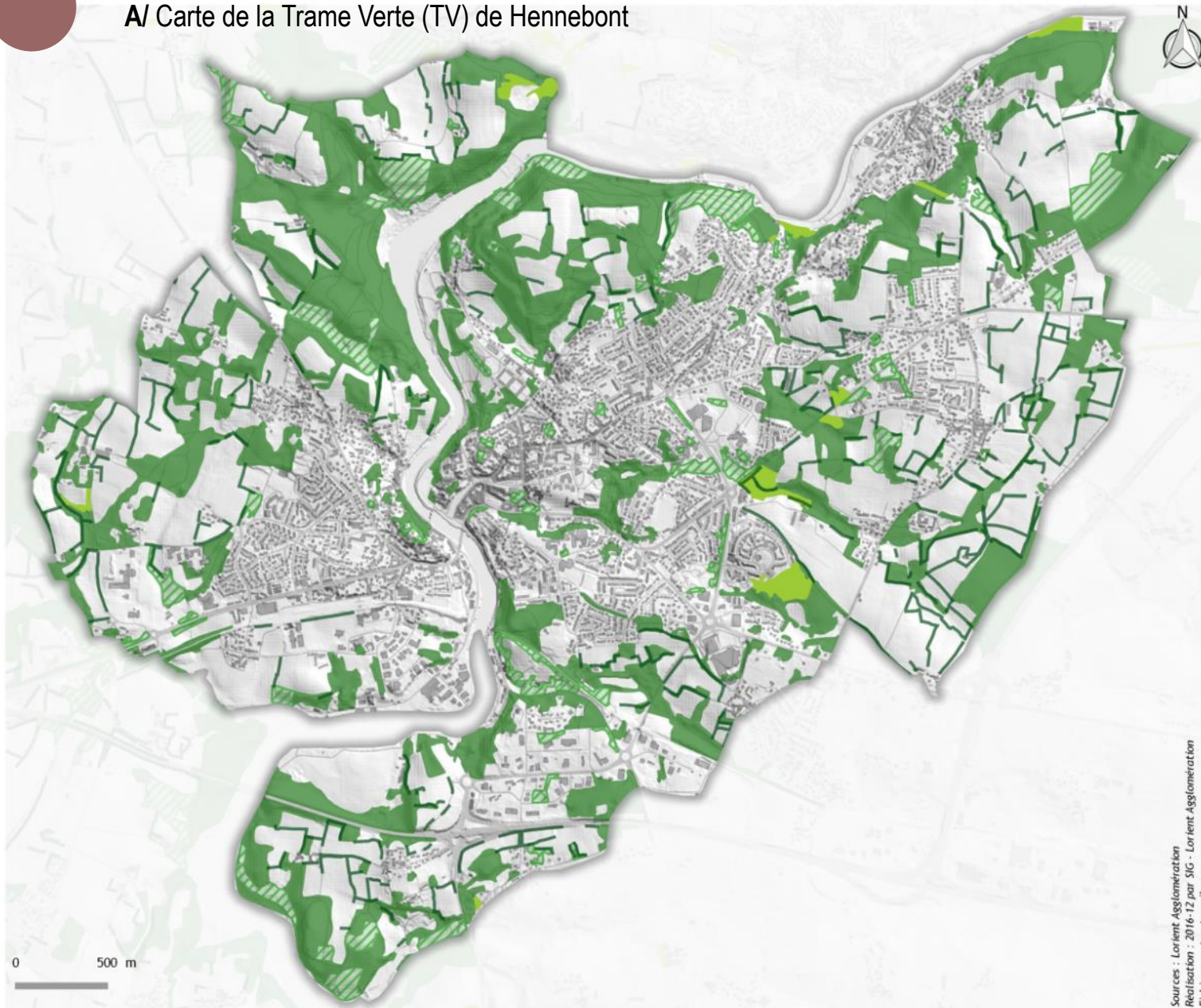
OAP9. Le périmètre XL en Rive Droite

OAP10. Le PEM & le QUARTIER Gare

OAP11. Saint-HERVÉ & abords de la voie ferrée

OAP12. Équipements sportifs au Merdy

A/ Carte de la Trame Verte (TV) de Hennebont



Légende

- Continuités écologiques de la sous-trame bocage
- Continuités écologiques de la sous-trame landes, pelouses
- Sous-trame forêt
 - Réservoir
 - Corridor

Sources : Lorient Agglomération
Réalisation : 2016-12 par SIG - Lorient Agglomération
Fichier : cartes_travail.ggs

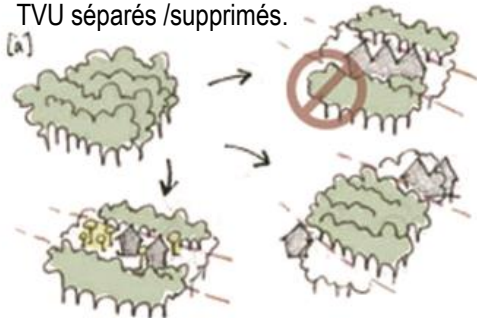
Mode d'emploi : P = Prescription ; R = Recommandation



B/ Principes applicables aux demandes d'autorisations d'urbanisme

→ Au contact de la TV Urbaine

(P) Ne pas scinder /supprimer la TVU sans compenser : préférer élaguer ses abords, ou proposer des aménagements paysagers permettant de reconstituer les espaces de TVU séparés /supprimés.



(P) Prolonger /relier la TVU dans les projets



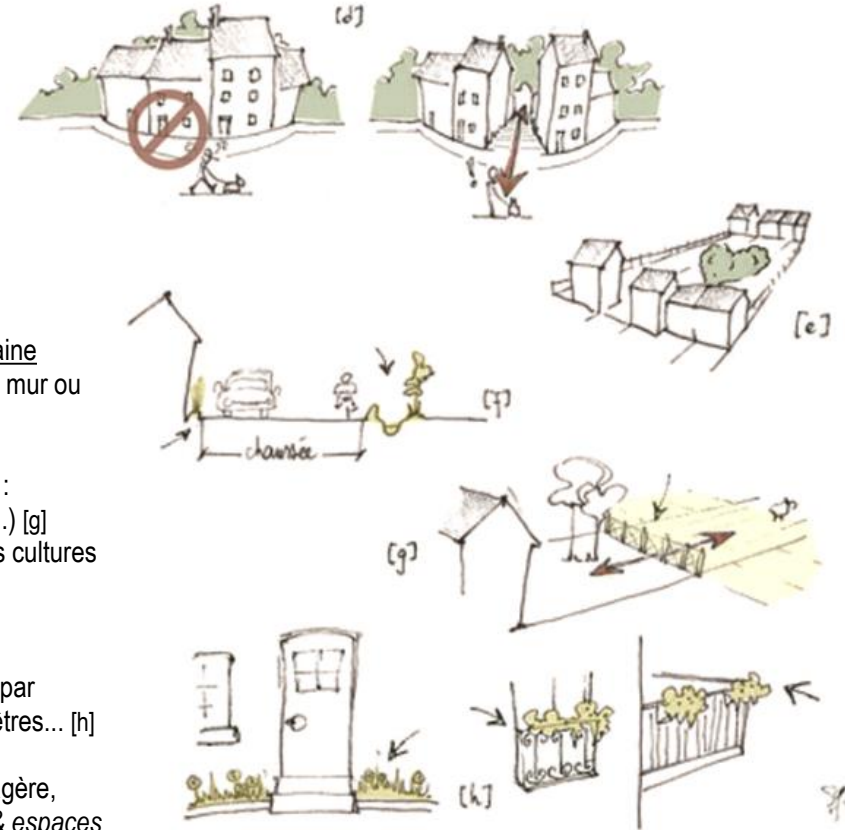
(P) Mettre en place des clôtures perméables pour la petite faune
OU assurer la clôture par des plantations multi-strates qui préservent l'intimité, diversifient la flore et renforcent la TVU



→ Sur tout le territoire

Organiser le bâti et les aménagements de façon à :

- (R) conserver les éléments naturels existants
- (P) créer des ouvertures visuelles sur les espaces verts [d]
- (P) prolonger la TVU dans les projets [b]
- (R) préserver les cœurs d'îlots verts [e]



(R) Composer les lisières avec l'espace public (routes, domaine public) en créant des espaces de transition (noues, pieds de mur ou bordures plantées... [f])

Composer les lisières avec l'espace agricole (zone agricole) :

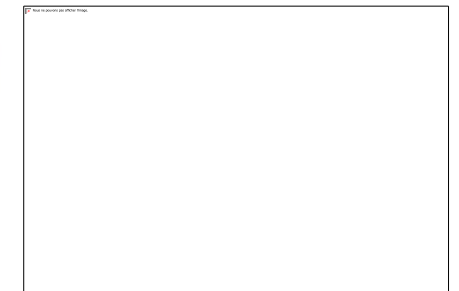
- (P) mettre en place des clôtures ouvertes (potelets, grillage...) [g]
- (R) s'appuyer sur le bocage (haies, talus...) pour protéger les cultures et freiner le ruissellement de l'eau.

(P) Apporter des éléments ponctuels de nature : végétaliser par exemple les murs ou pieds de mur, balcons, rebords de fenêtres... [h]

(P) Créer des espaces libres de qualité (fonctionnelle, paysagère, environnementale) ; Se référer aux articles G7 *Biodiversité & espaces libres* (et complémentaires) du règlement écrit

Réduire la pollution lumineuse en :

- (P) choisissant des réverbères dirigés vers le sol [i]
- (R) ciblant uniquement les zones pertinentes à éclairer
- (R) réduisant les temps de fonctionnement
- (R) préférant les ampoules jaunes
- (R) évitant les éclairages au sol au profit de poteaux à mi-hauteur, réfléchissant et équipés de systèmes d'auto-détection





C/ Intégrer des principes d'Agriculture Urbaine

Objectif : Participer à l'enrichissement de la biodiversité sur le territoire communal, tout en retissant du lien entre le milieu urbain et le milieu rural.

L'agriculture urbaine constitue à ce titre un enjeu transversal qui, s'il est relayé par tous les acteurs de l'aménagement, peut apporter une plus-value au territoire et aux futurs projets m

Prescriptions

1/ Pour tout projet soumis à Permis d'Aménager, la plantation d'arbres fruitiers est attendue à hauteur de 20% minimum de la plantation totale d'arbres prévue.

2/ Tout projet doit inclure un système de récupération et de stockage de l'eau pluviale pour permettre l'arrosage des espaces verts sans recourir à l'eau potable. Se référer aux articles G2 *Équipements, réseaux, consommations et rejets* (et complémentaires) du règlement écrit.

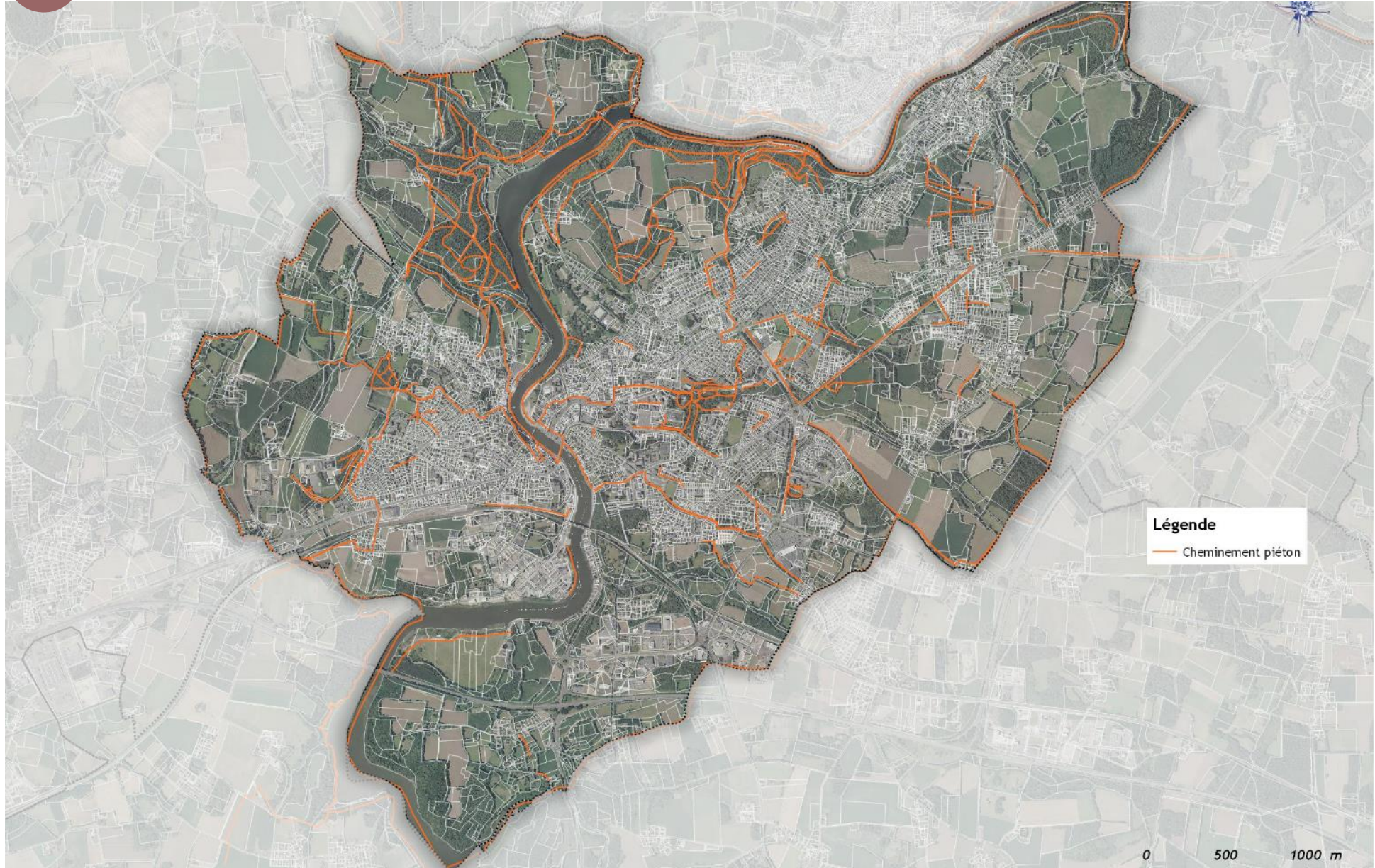
Recommandations

3/ Mixer plantes paysagères et plantes comestibles dans des jardinières accessibles à tous, afin d'atteindre 50% de plantes comestibles dans les jardinières communales à l'horizon 2022.

4/ Pour tout projet soumis à Permis d'Aménager, prévoir un espace de jardinage collectif d'une superficie cohérente avec la taille du public devant être reçu par l'opération. *Alternativement*, lorsque l'espace disponible au sol ne permet pas d'aménager un tel lieu, celui-ci pourra prendre place en toiture.

Cette recommandation ne saurait être appliquée s'il existe déjà, à proximité du projet, un espace de jardinage accessible et utilisable par le public concerné par l'opération

D/ Maintenir dans leur intégrité les cheminements qui sillonnent le territoire



OAP THÉMATIQUE 2. DENSIFICATION

Préalable : Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable...) dont le terrain d'assiette est situé en Zone U au règlement graphique.

Objectif : les projets réalisés au sein du tissu urbain existant doivent concourir à le densifier en vertu de critères minimum. Si ces projets n'occupent qu'une partie d'un foncier non bâti et potentiellement densifiable, ils seront conçus pour permettre des opérations ultérieures de densification du foncier restant.

Implantations

- s'approcher au maximum des limites des unités foncières voisines.
- favoriser les apports de lumière naturelle dans le projet.
- Ne pas porter de préjudice manifeste à l'ensoleillement des constructions des unités foncières contiguës.

Volumétries

- favoriser des constructions rapprochées, groupées, compactes, au sein du projet.

Desserte

- minimiser l'emprise de la desserte interne véhicules légers.
- raccrocher les éventuels cheminements doux bordant ou débouchant sur le terrain d'assiette du projet, à un maillage doux interne à l'opération.
- maintenir un accès possible aux espaces non encore urbanisés pour des opérations ultérieures.

Densité des projets

Cette prescription s'applique à tous les projets comportant la réalisation de 5 logements ou plus, situés hors OAP sectorielles.

→ Quelle que soit la superficie l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, la superficie de l'espace *manifestement artificialisé* par le projet (construction, imperméabilisation, stationnement...) doit être compatible avec le seuil de densité affiché dans le sous-secteur Urbain concerné.

En outre, l'espace restant doit permettre, dans sa configuration et dans sa géométrie, de faire l'objet d'un projet de densification ultérieure obéissant à la même règle de calcul.

→ Les seuils de densité sont les suivants (en logements/ha) :

Usa /Use : 50

Usb /Usc /Ub : 35

Usp

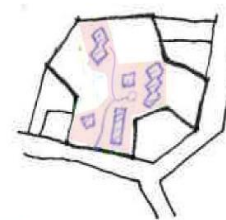
/Ui /Uc : non réglementé

Exemple : projet de 35 logements en Usc sur une unité foncière de 2ha.

La surface *manifestement artificialisée* ne doit donc pas excéder logements /densité = 1ha.



Manifestement artificialisé : 1,5ha
Espace restant : projet ultérieur
compris

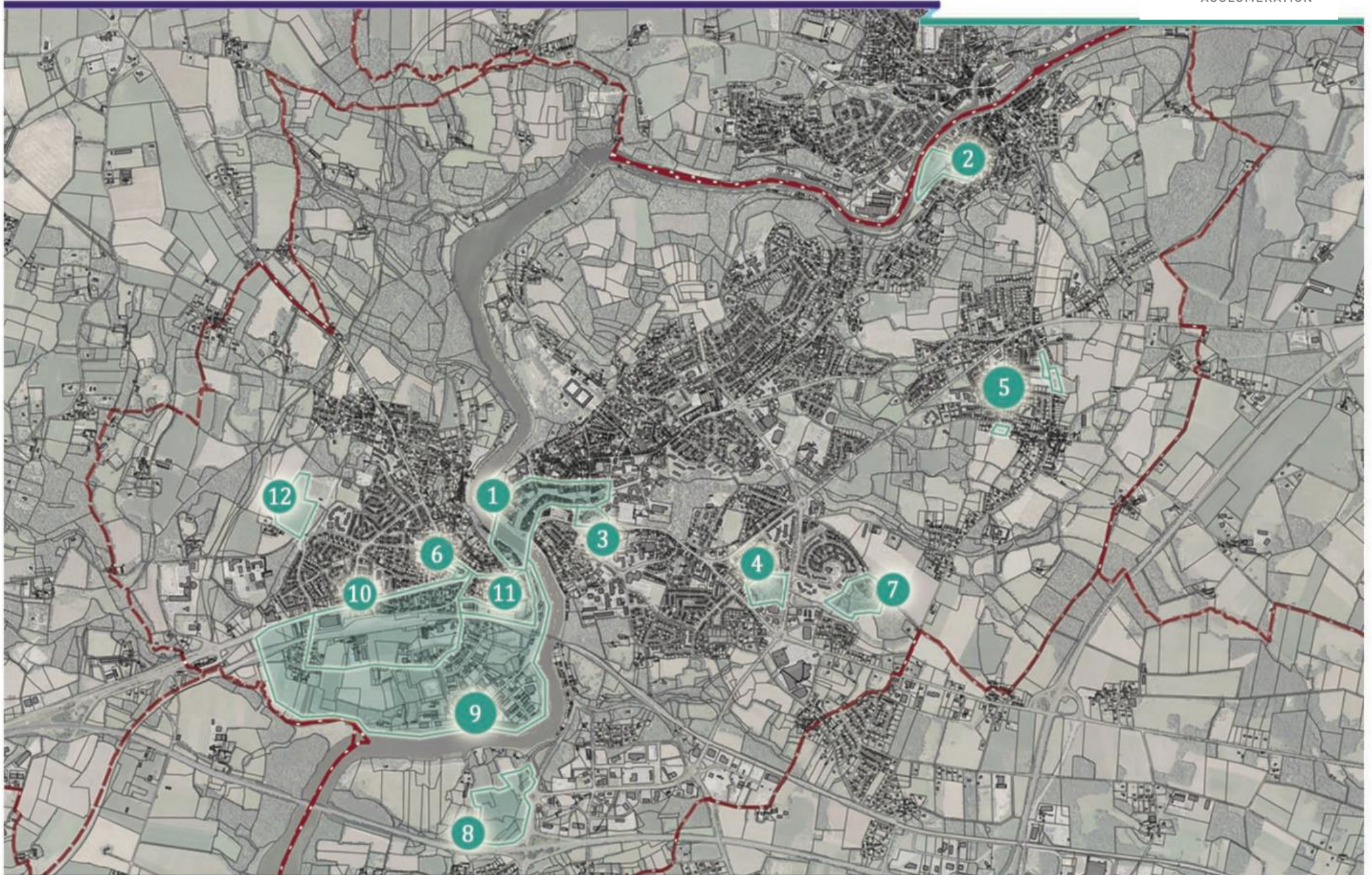


Manifestement artificialisé : 1ha
Espace restant : projet ultérieur
compris (morcelle, pas d'accès
possible...)
X incompatible

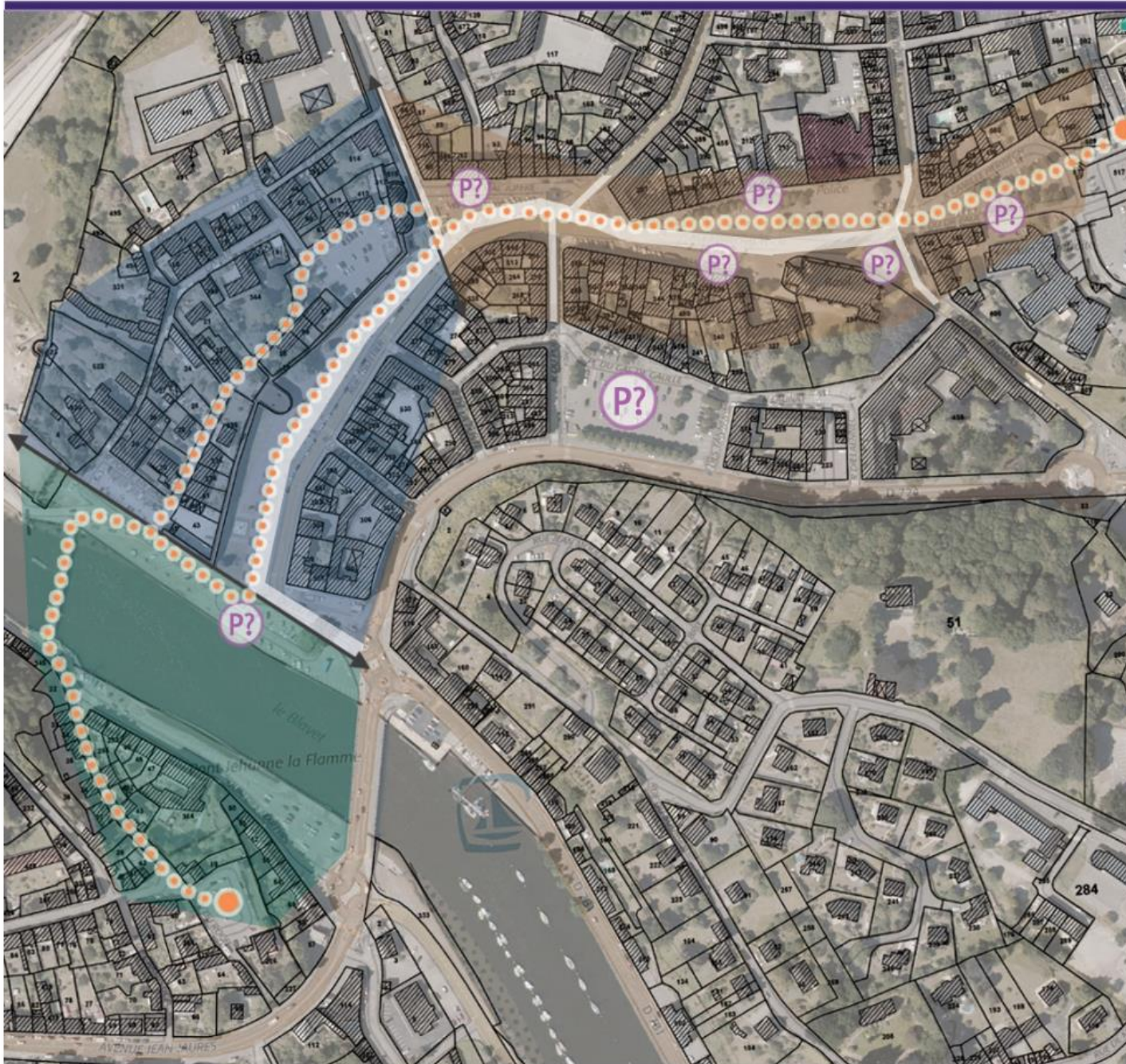


Manifestement artificialisé : 1ha
Espace restant : projet ultérieur
possible.
✓ compatible

CARTE des OAP SECTORIELLES



OAP1. L'AXE BLAVET-BASILIQUE



Principe : aménager une continuité douce lisible de la Zac Centre à la place du Roch, en passant par le Blavet

Des séquences aux ambiances et aux objectifs différents :

les Places

- redéfinir les espaces piétons, les voiries et poches de stationnements de manière cohérente et complémentaire entre les places
- mettre en valeur les linéaires urbains de qualité
- promouvoir l'accueil du marché

les Remparts

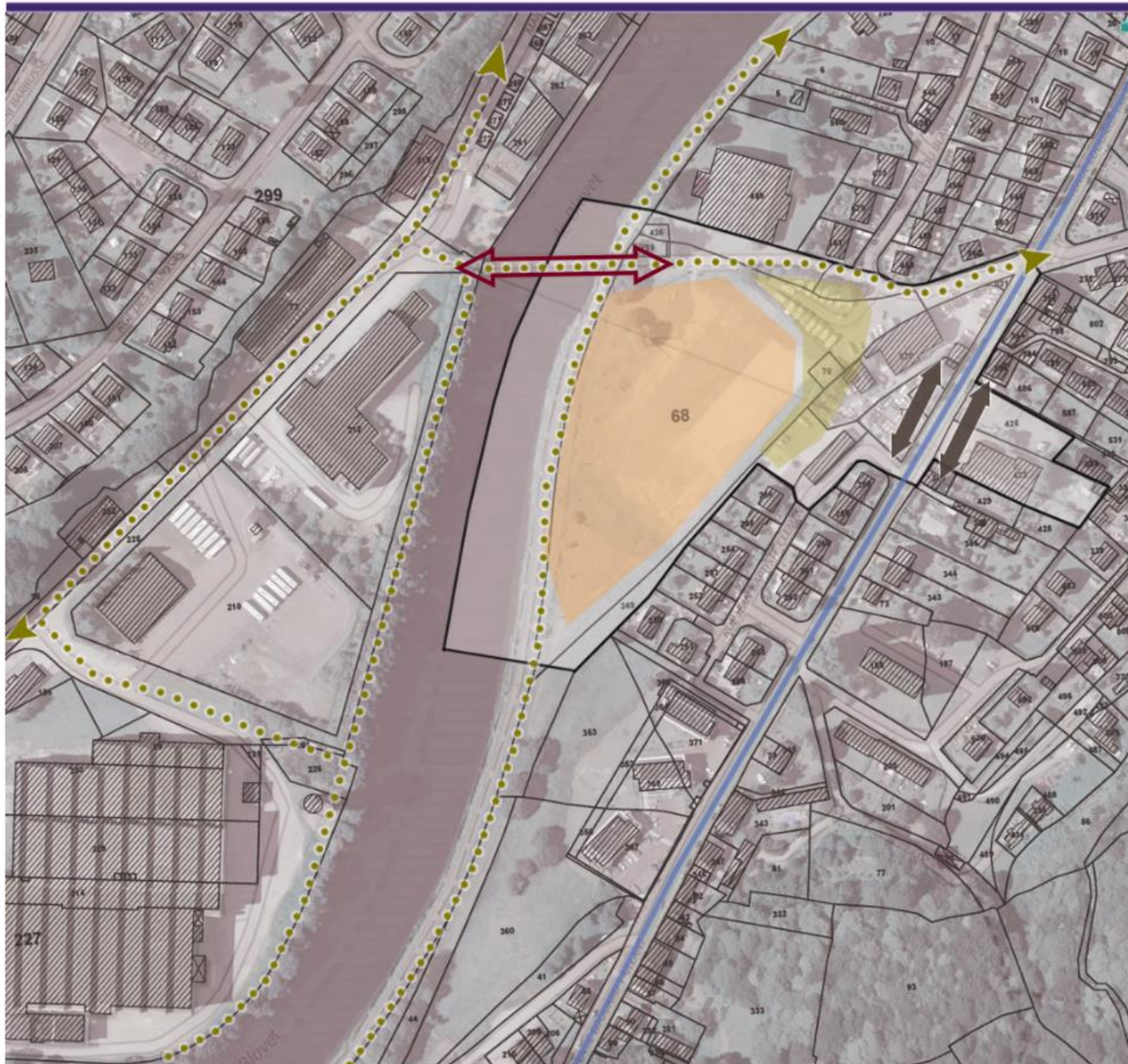
- repartager l'espace sur la rue Trottier
- refaire des jardins un lieu de vie
- déplacer l'emprise de la voirie (rue Trottier)
- mettre en valeur les façades commerciales

les Quais

- favoriser des usages piétons
- envisager le déplacement de l'aire de stationnement du quai du Pont Neuf
- mettre en valeur le paysage du Blavet



Requestionner les espaces de stationnement adjacents pour optimiser et hiérarchiser l'offre sur le centre-ville



mettre en place une continuité piétonne entre Langroix et Lochrist, s'appuyant notamment sur :



- le pont de fer



Développer les usages de loisirs, intégrés au paysage offert par le Blavet

principe de stationnement paysager à l'entrée du site depuis l'avenue Vaillant



Maintenir des fronts bâtis structurants sur l'avenue

	Enjeux	Orientations
<p>Emprise concernée : 0,7 ha Densité attendue : environ 100 logements/ha</p>	<p>Le patrimoine bâti de l'ancien hôpital</p> <p>Un îlot à reformer</p> <p>Un site en interface avec de grands axes de liaison</p>	<p>L'enveloppe du bâti patrimonial repéré au titre de l'AVAP comme lieu de mémoire et élément du patrimoine urbain doit être conservée en vue d'être réhabilitée. L'ensemble participe de l'entrée de ville, en articulation entre urbanisation continue et discontinuée.</p> <p>Les grandes lignes d'implantation du bâti figurent au schéma. Il s'agit essentiellement, en accroche à l'existant, de structurer l'îlot de l'hôpital sur ses limites, en le laissant ouvert sur le sud par des espaces paysagers.</p> <p>La topographie du site permet d'aménager ces espaces libres sur plusieurs niveaux : un cœur d'îlot paysager, et un espace de stationnement cantonné proche de l'entrée du site.</p> <p>Deux accès majeurs se distinguent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un accès principal pour les piétons sur l'axe partant de la place Charles de Gaulle. - un accès véhicules par l'angle sud-est (rond-point existant) <p>D'autres accès, secondaires, peuvent permettre de rejoindre les rez-de-chaussée dédiés au stationnement.</p> <p>L'angle nord du site doit participer, par son traitement architectural, au cadrage du chevet de la Basilique, et intégrer les accès aux équipements (placette, parvis,...)</p> <p>L'emprise ouest de la rue du docteur Laennec (repérée au schéma) doit faire l'objet d'aménagements d'espace public (type placette).</p> <p>Enfin, le projet doit s'inscrire dans son environnement exceptionnel au pied de la basilique, notamment depuis les deux points de vue repérés au schéma.</p>
<p style="text-align: center;">Programmation</p>		
<p>1 : équipement public (culturel,...)</p> <p>2 : mixte équipement /logements</p> <p>3 : logements, et activités compatibles en RDC</p> <p>4 : locaux tertiaires/services</p> <p>60 à 70 logements au total</p> <p>20% de logements sociaux</p> <p>25% de logements en accession à prix encadré</p> <p>Opération d'ensemble obligatoire</p>		















-  3 grands axes de liaison au site
-  points de vue à mettre en valeur
-  chemin doux à compléter
-  continuités haut-bas à renforcer ou créer
-  secteur de vigilance archéologie
-  accès VL principal
-  angle stratégique / restituer la placette
-  bâti patrimonial à réhabiliter
-  mur et soutènement de l'enclos de la Basilique à conserver
-  principe d'extension du bâti en accroche sur la rue Dr. Laennec - avec stationnement en rez-de-jardin
-  perméabilité vers la Place de Gaulle
-  aménagement d'espace public
-  front végétal à conserver
-  coeur d'îlot paysager
-  stationnement paysager cantonné

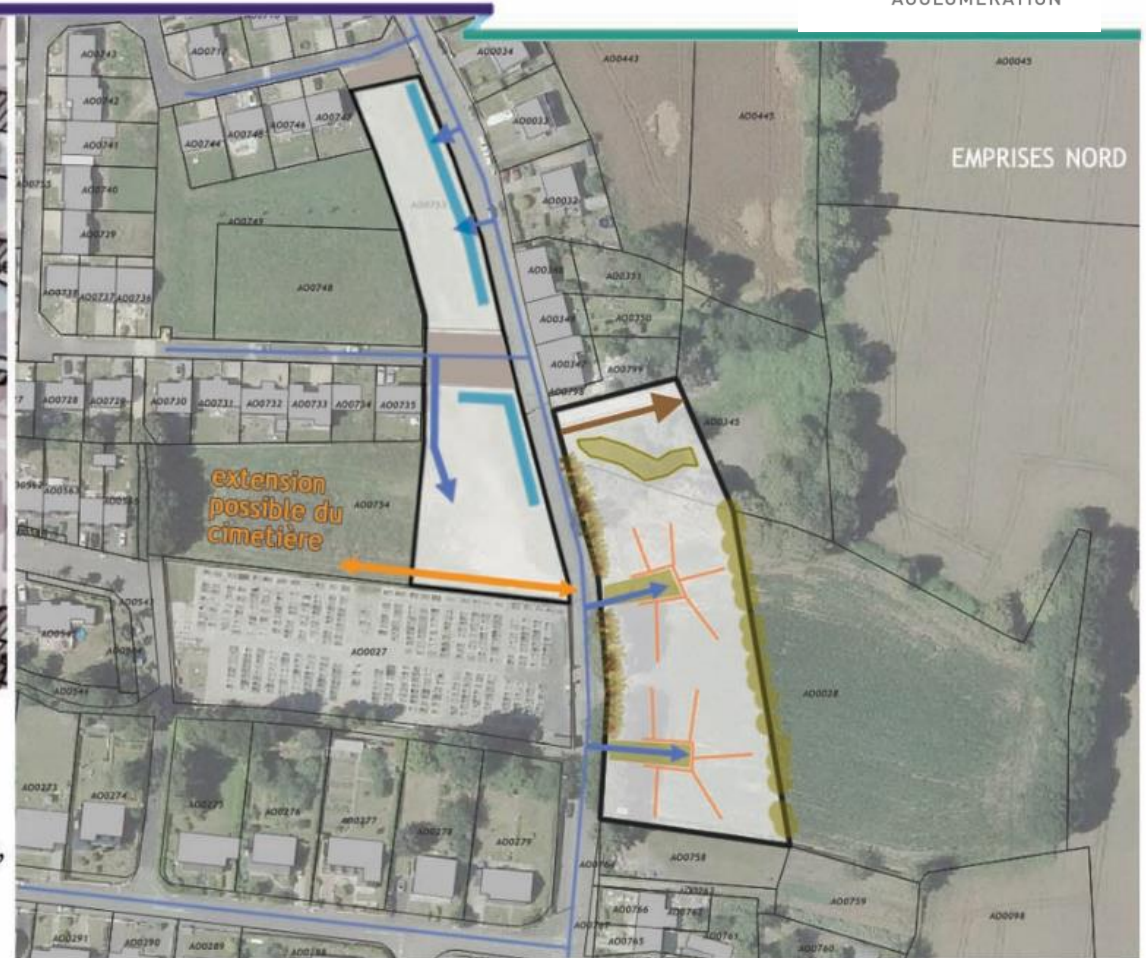
PROGRAMMATION INDICES 1 à 4 : VOIR CI-COINTRE




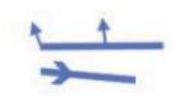



	Enjeux	Orientations
<p>Emprise concernée : 2,7 ha Emprise comptable : 1,9 ha Densité attendue : environ 45 logements/ha</p>	<p>S'inscrire dans la grande trame verte urbaine amorcée par le projet de l'éco-quartier du Quimpéro</p> <p>Concevoir un morceau de ville mixte, dont les formes urbaines s'appuient sur les caractéristiques naturelles du site</p>	<p>L'OAP7 dessine une grande trame naturelle que le projet doit prolonger sur le site de l'ancienne Maison de cure. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - franchir l'avenue Aristide Bruant et ouvrir la bande boisée qui la borde par l'ouest afin de créer une continuité visuelle et d'usages de cette grande trame, qui traverse le site et se pince ou s'élargit en s'appuyant sur le relief naturel ; - intégrer et préserver les parties humides du site dans les aménagements paysagers créés ; - ménager des continuités douces entre les deux parties de ville, haute et basse, ainsi créées sur le site. <p>Les emprises nord (2 et 3) et sud (1) sont desservies par deux accès VL distincts qui se ramifient sur chaque emprise mais ne franchissent pas la trame naturelle.</p> <p>L'emprise nord permet d'imaginer en accroche sur le tissu pavillonnaire voisin un découpage en lots individuels (2) desservis par le nord et l'est afin de promouvoir des implantations optimales sur ces lots. La desserte interne n'excède pas 6m de large et prend une forme partagée ; elle est relayée par des venelles piétonnes éventuellement carrossables à sens unique. Ce maillage doit permettre des accès à la trame naturelle.</p> <p>L'emprise 3 caractérisée par sa topographie basse et la proximité d'espaces boisés ou humides, est consacrée essentiellement à l'implantation d'habitat intermédiaire ou collectif, dont le gabarit n'excède pas 4 niveaux. En outre, les immeubles créés présentent un aspect bois sur certaines parties des façades, et n'excèdent pas 40m de long chacun.</p> <p>Une bande arbustive, qui peut doubler une voie de desserte, joue le rôle de filtre paysager entre les emprises 2 et 3.</p> <p>L'emprise sud (1), caractérisée par une topographie haute, doit accueillir essentiellement des typologies d'habitat intermédiaires ou individuelles denses /groupées. Un petit collectif n'excédant pas 3 niveaux peut être envisagé en compatibilité avec le schéma.</p> <p>Les espaces de stationnements mutualisés ou communs sont situés au bord des voies de desserte et bénéficient d'un traitement paysager (au sol et en végétalisation).</p>
<p style="text-align: center;">Programmation</p>		
<p>Dominante de logements</p> <p style="text-align: center;"><u>Logements :</u></p> <p>Emprise 1 : 25 à 30 logements Emprise 2 : 20 à 25 logements Emprise 3 : 40 à 45 logements 85 à 100 logements au total</p> <p>20% de logements sociaux 25% de logements en accession à prix encadré</p> <p>Les procédures d'aménagement doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.</p>		

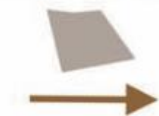


OAP4. L'ancienne MAISON de CURE



-  prolonger la grande trame naturelle en franchissant l'avenue Aristide Bruant
-  intégrer les secteurs humides dans les aménagements paysagers
-  ouvrir la bande boisée est entre le site et l'avenue / préserver la bande boisée sud entre le site et les locaux d'activités
-  créer, à terme, un passage vers les lotissements alentours lors de la rénovation de l'impasse Frachon
-  accès VL principaux
-  1 topographie haute : formes intermédiaires et/ou individuelles groupées et/ou collectives basses
-  continuités haut-bas
-  2 topographie basse en accroche sur le tissu pavillonnaire : formes individuelles denses
-  desserte nord et est à privilégier
-  porosités tissu bâti/trame naturelle
-  3 topographie basse avec accès immédiat à la trame naturelle : formes collectives de gabarits 2 à 4 niveaux
-  principes d'implantation des collectifs
-  filtre arbustif à créer



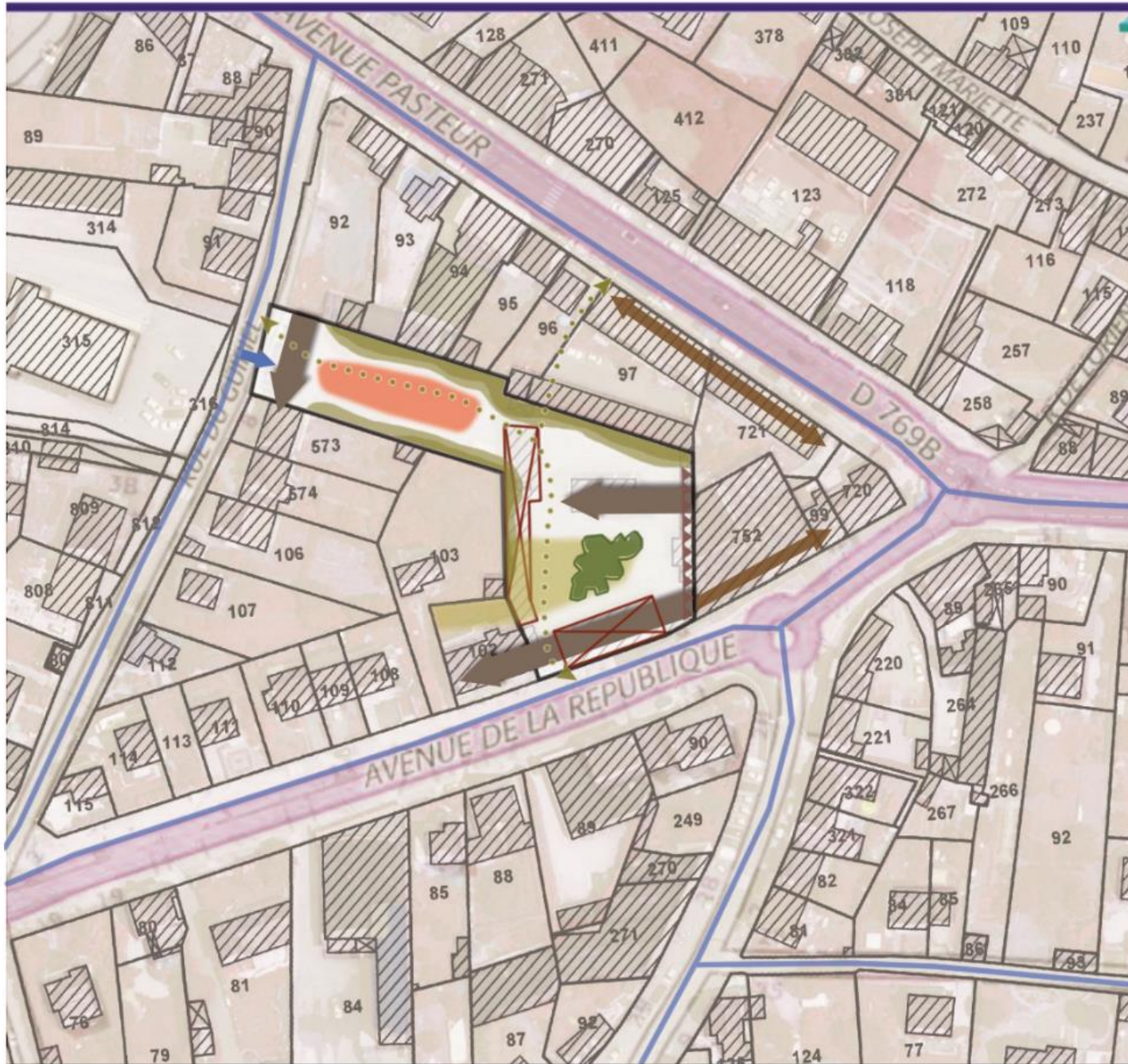
-  préserver des bosquets ou linéaires d'arbres existants
-  prolonger l'espace agricole en espace de jardins - non bâti
-  ménager des lisières paysagères, supports de cheminements, du traitement des eaux pluviales..
-  principe de desserte
desserte à sens unique
-  zone d'accroche des constructions par le sud et l'ouest des voiries
-  permettre de l'habitat intermédiaire voire petit collectif
-  recréer une structuration de hameau : formes compactes, groupées autour d'un espace public avec un traitement de sol et stationnement en partie mutualisé

-  imaginer des stationnements mutualisés paysagers
garantir l'accès des engins aux parcelles agricoles
-  principe d'aménagement : voirie partagée intégrant du stationnement mutualisé et découpage de lots autour de cet espace commun
-  recréer un élément de bocage en limite d'emprise

Emprise concernée : 0,32 ha
 Densité attendue : environ 100 logements/ha

Programmation	Enjeux	Orientations
<p>30 à 40 logements</p> <p>20% de logements sociaux 25% de logements en accession à prix encadré</p> <p>Opération d'ensemble obligatoire</p>	<p>Le patrimoine identifié au titre de l'AVAP</p> <p>La localisation du site le long d'une artère principale de la Rive Droite, à quelques pas du centre-ville</p> <p>La perméabilité du site, qui possède deux entrées (nord et sud)</p>	<p>Le site de projet fait l'objet d'une vigilance particulière au titre de l'AVAP : les constructions, clôtures et espaces à caractère patrimonial repérés graphiquement dans l'AVAP doivent être intégrés au projet en fonction des prescriptions qui s'appliquent.</p> <p>Les typologies d'habitat attendues vont de l'intermédiaire au petit collectif ; Le gabarit maximum est fixé à 3 niveaux.</p> <p>L'implantation des constructions est dictée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la structuration des rues à assurer - les constructions mitoyennes sur les parcelles adjacentes, qui constituent des accroches - les orientations les plus favorables <p>Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur ou semi-extérieur mis en valeur par un traitement architectural (matériau, couleur...) Il est recommandé de gérer une partie des stationnements en rez-de-chaussée des constructions aux abords des rues.</p> <p>Une grande attention doit être portée au cadre de vie 'intérieur' au site. Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création d'un cœur d'ilot végétalisé - le traitement paysager des limites du site. <p>L'aménagement de ces espaces fait alterner des strates arborées, arbustives et herbacées.</p> <p>Une continuité piétonne publique doit être ménagée entre l'Avenue de la République et la rue du Guiriél. Elle doit constituer un raccourci visible et évident depuis ces deux rues.</p> <p>Le site ne doit pas présenter de perméabilité pour les véhicules.</p>







OAP6. La GENDARMERIE






-  accès véhicules principal
-  continuité piétonne à ménager
-  frange paysagère à mettre en place en limites séparatives
-  parking paysager potentiel
-  coeur d'îlot végétalisé à dessiner
-  accroche du bâti à la limite
-  grandes lignes d'implantation du bâti
-  patrimoine à intégrer au projet
-  maintenir les alignements

OAP7. L'ÉCO-quartier du QUIMPÉRO

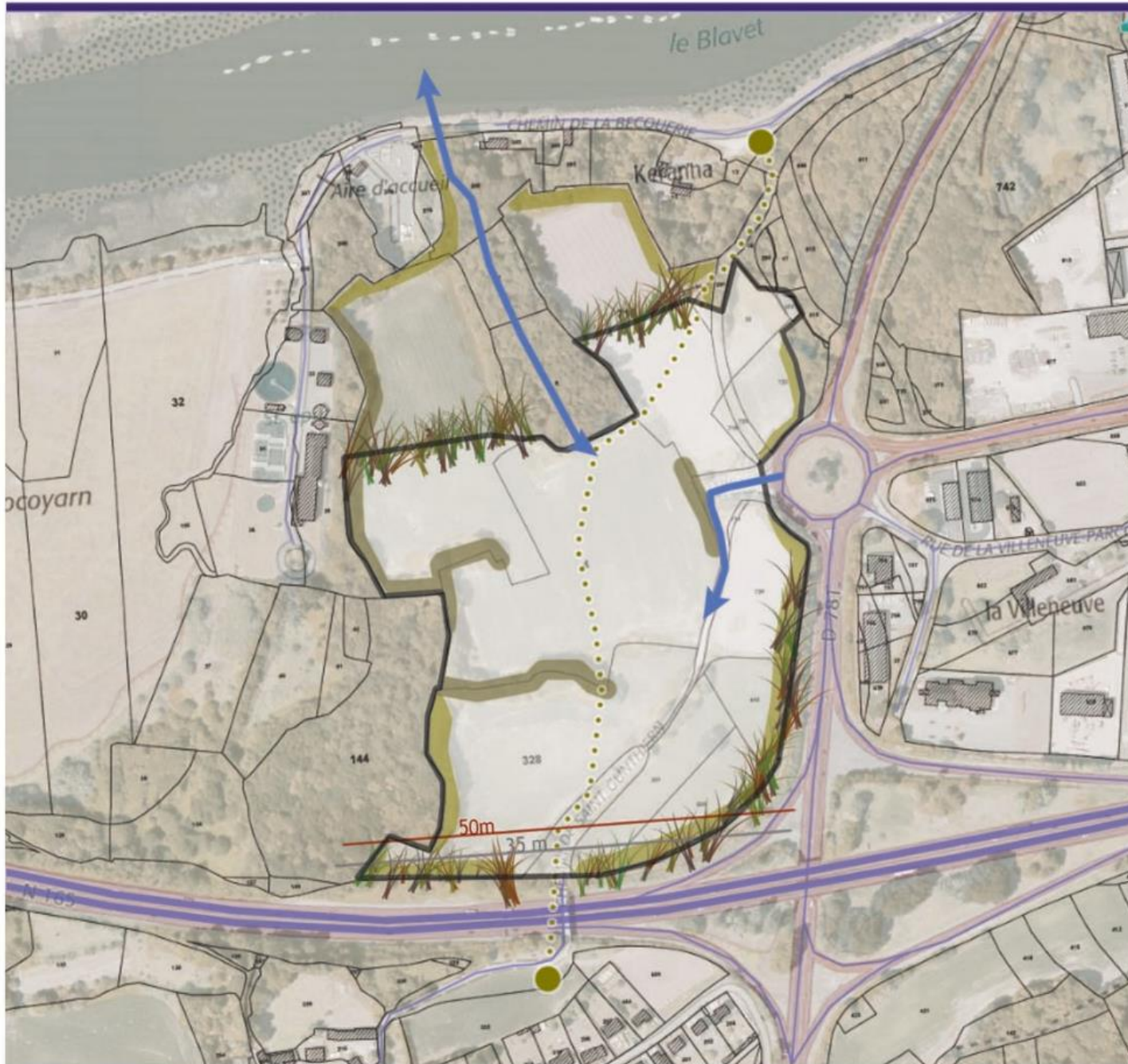










-  espace public à qualifier
-  s'inscrire dans la grande structure verte
-  connecter le quartier par des continuités piétonnes
-  principe de desserte
-  des lisières paysagères entre les typologies de logements, avec l'espace public et avec l'espace naturel
-  créer une aire de jeux

PROGRAMMATION DES LOGEMENTS :

-  dominante de collectif
-  dominante d'intermédiaire ou individuel dense
-  dominante d'individuel en lanière

Programmation
Densité attendue : 35-40 logements/ha



-  emprise de la zone 1AUi /1AUis
-  bocage (haies, talus...) à conserver
-  lisières paysagères à ménager
-  principe de cheminement doux continu de Locoyarn vers la rive du Blavet
-  accès principaux envisageables
-  filtre arboré à créer pour préserver le paysage perçu depuis le centre-ville et la RN165 : arbres de haute tige en futaie jardinée
-  bande de 50m par rapport à la RN165 (figuratif) : pas de constructions
-  marge loi Barnier réduite à 35m par rapport à la RN165 (figuratif)

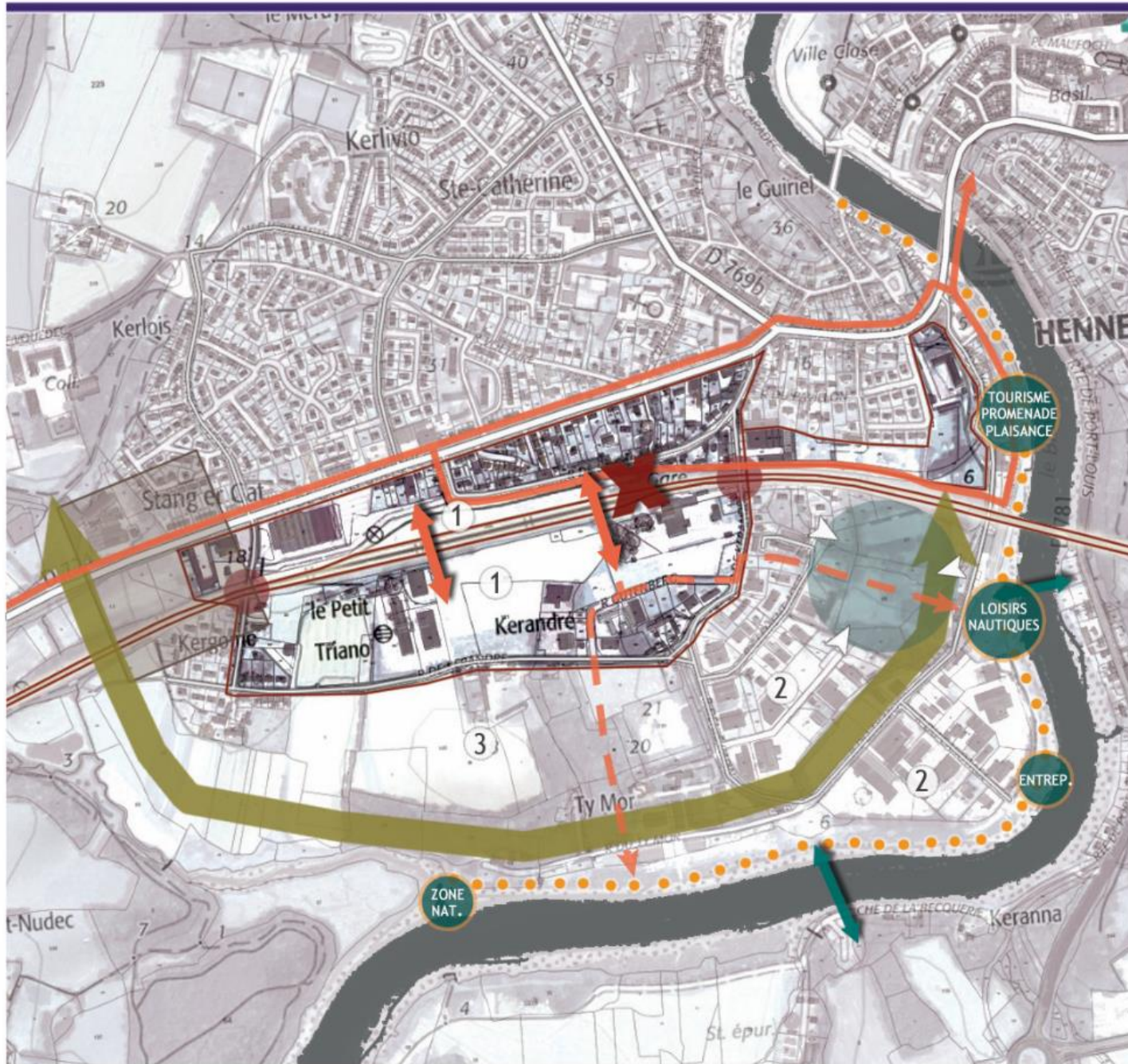
Programmation - orientations

Emprise totale 1AUi + 1AUis : environ 9 ha
 - Lots destinés à l'implantation d'activités économiques
 - Aire de covoiturage
 Les lots en partie sud du site doivent pouvoir être mutualisés pour constituer des macro-lots adaptés à des activités spécifiques.





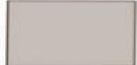
Le PLU détermine une bande non constructible de 50m par rapport à la RN165 : y sont autorisés uniquement les aménagements de type voirie, stationnements, aires de stockage, éléments techniques...
 En outre, une marge non urbanisable s'applique par rapport à cette RN165. Une étude dite « Loi Barnier » annexée au rapport de présentation, réduit cette bande à 35m. (L111-6 à 10 du CU)

Les lisières nord et sud-est de la zone doivent non seulement être paysagées, mais aussi impérativement arborées : arbres de haute tige suivant une composition de type futaie jardinée.


OAP9. Le périmètre XL en Rive Droite






RECOURRE LE QUARTIER GARE AVEC LA VILLE

-  le Pôle d'échanges multimodal, support d'un espace public à l'échelle du quartier
-  franchir la voie ferrée / le Blavet
-  optimiser les points de passage existants
-  une liaison cyclable efficace entre Lorient-Lanester-Hennebont
-  valoriser l'entrée de ville et l'avenue de la République

DONNER DES USAGES AU BLAVET

-  des séquences d'usages différenciés...
... le long d'un même cheminement au bord du fleuve...
... raccroché à un réseau de chemins

RECONQUÉRIR LES ESPACES NATURELS












-  renforcer la trame verte
-  rendre accessible le parc St Hervé
-  se référer aux OAP de secteurs

PROGRAMMATION : 1 mixte 2 activités
3 agriculture

	Enjeux	Orientations
<p>Emprise concernée : environ 11 ha Emprise comptable : environ 8,5 ha Densité attendue : environ 60 logements /ha</p>	<p>Le Pôles d'Échanges Multimodal au cœur du quartier gare</p> <p>Les mobilités au cœur de l'aménagement</p> <p>Un quartier en accroche au tissu existant, qui se déploie de part et d'autre de la voie ferrée</p>	<p>Le PEM, composé d'une partie nord et d'une partie sud, doit être relié à tous les cheminements parcourant le quartier.</p> <p>Un maillage sur l'ensemble du secteur, qui intègre à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les circulations internes au quartier, tous modes confondus, sous forme partagée - une sous-trame naturelle - des connexions paysagères, écologiques et fonctionnelles vers le Parc Saint-Hervé et le Blavet <p>L'interface entre la voie ferrée et les projets doit être aménagée sous la forme d'une bande densément plantée et paysagée. En partie sud, elle est aussi support d'usage et son épaisseur peut varier (préconisation : 30 mètres en moyenne) .</p> <p>L'activité commerciale s'implante en partie nord, au sein du périmètre de la centralité commerciale de type 5 repérée au règlement graphique.</p> <p>Une partie du site de projet fait l'objet d'une vigilance particulière au titre de l'AVAP : site emblématique comme lieu de mémoire par la qualité architecturale et historique du bâti existant. Les constructions et espaces à caractère patrimonial repérés doivent être intégrés au projet en fonction des prescriptions qui s'appliquent.</p> <p>Les typologies de logements attendues sont indiquées au schéma.</p>
<p align="center">Programmation</p>		
<p>Pôle d'Échanges Multimodal + programmation mixte de logements et équipements /activités compatibles (cf. schéma)</p> <p align="center"><u>Logements :</u></p> <p>Emprise 1 (4,2ha comptés en logements sur 6,7ha) : 40 à 50 (nord) et 200 à 210 (sud) Emprise 2 (2,5 ha): 130 à 160 Emprise 3 (1,8 ha) : 90 à 110</p> <p>20% de logements locatifs sociaux 25% de logements en accession à prix encadré</p> <p>Les procédures d'aménagement doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.</p>	<p>Un projet d'ampleur réalisé en plusieurs temps</p>	<p>Phasage :</p> <p>Les emprises indicées 1 peuvent être aménagées sans autre condition.</p> <p>Les emprises indicées 2 peuvent être aménagées sous la condition de réalisation des portions d'aménagements de liaison prévus au schéma (desserte interne partagée) entre l'opération projetée et l'accès au futur parvis sud.</p> <p>Les emprises indicées 3 peuvent être aménagées sous la condition de réalisation des portions d'aménagements de liaison prévus au schéma (desserte interne partagée) entre l'opération projetée et l'accès au futur parvis sud, et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'aménagement des emprises indicées 2 - OU d'une impossibilité technique dûment justifiée (ex : foncier encore occupé) d'aménager les emprises indicées 2.

OAP10. Le PEM & le QUARTIER Gare



- | | | | | | |
|---|--|---|---|--|--|
|  | Pôle d'Échanges Multimodal nord et sud |  | une large bande plantée et paysagère filtre les nuisances de la voie ferrée | | |
|  | dominante de typologies de logements denses ou équipements/activités compatibles au plus proche du PEM |  | principe : relier le quartier aux espaces naturels : le Parc Saint-Hervé et le Blavet | | phasage :
1 court terme (sans conditions)
2 court terme (sous conditions)
3 court terme (sous conditions) |
|  | dominante de logements individuels jusqu'à petits collectifs |  | principe : des dessertes internes partagées : modes doux, VL, trame verte et bleue | |  secteur protégé au titre de l'AVAP |
|  | principe : stationnements des entreprises |  | principe : des espaces publics partagés, à la croisée des chemins ; passage sous voie | |  centralité commerciale de type 5 (indicatif) |
| | | | | |  Silos à conserver |





Emprise concernée : 2,7 ha

Densité attendue : environ 75 logements/ha

Programmation	Enjeux	Orientations
<p>120 à 130 logements sur le site de Saint-Hervé 80 à 100 logements sur le site des abords</p> <p>20% de logements locatifs sociaux 25% de logements en accession à prix encadré</p> <p>Les procédures d'aménagement doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.</p>	<p>Le patrimoine identifié au titre de l'AVAP</p> <p>Le site de Saint-Hervé : densifier pour préserver le verger sud</p> <p>Les abords de la voie ferrée : une orientation optimale assortie d'une accroche sur la voie verte</p> <p>La couture au futur quartier Gare</p>	<p>Le site de projet fait l'objet d'une vigilance particulière au titre de l'AVAP : site emblématique comme lieu de mémoire par la qualité architecturale et historique du bâti existant. Les constructions et espaces à caractère patrimonial repérés doivent être intégrés au projet en fonction des prescriptions qui s'appliquent.</p> <p>Le site de Saint-Hervé fait l'objet d'une vigilance particulière au titre de l'archéologie, quand les abords de la voie ferrée présentent un niveau de pollution du sol à vérifier.</p> <p>En partie nord du site, le projet doit reconstituer, en accroche à la maison Saint-Hervé un espace claustral. L'écriture des nouvelles constructions ne doit pas déqualifier l'architecture de l'existant.</p> <p>En partie centrale du site, les volumes s'inscrivent dans la continuité des courbes de niveau et des grandes lignes d'implantation nord-sud. Le soutènement de pierre à conserver au titre du patrimoine détermine la limite est de la constructibilité.</p> <p>Le projet, dans ses gabarits, concourt à présenter un ensemble bâti rythmé ménageant un maximum de vues (depuis les logements) et de porosités (entre les volumes) vers le Blavet : gabarits différents et effets de surplombs, terrasses...</p> <p>En particulier, l'intégration du projet dans son environnement doit pouvoir être appréciée depuis le Blavet et la rive opposée (route de Port-Louis).</p> <p>De manière générale, la maison Saint-Hervé détermine en termes de hauteur le gabarit maximal admissible sur le site. Les constructions nouvelles doivent maintenir le bâti actuel en situation dominante par leur échelle, leurs proportions et leur architecture.</p> <p>Le stationnement doit être géré sur les franges du site ; l'insertion des espaces de stationnement dans la topographie est encouragée. Les accès principaux figurent au schéma.</p> <p>À partir du tracé de l'ancienne voie de chemin de fer, le verger doit être préservé.</p> <p>Le site des abords de la voie ferrée doit accueillir des typologies de logements variées, allant de l'individuel au collectif. L'implantation des collectifs doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'est, de proposer des logements orientés de manière optimale, éventuellement traversants - à l'ouest, de tenir les abords de la rue de Kerandré. <p>15 à 20 lots individuels denses s'articulent au sein d'un schéma fait de venelles partagées de faibles dimensions (<5m) ne permettant qu'une circulation VL à sens unique ou alternée.</p> <p>Le découpage des lots permet de créer des effets de plein (maisons rapprochées ou accolées) et de vide (juxtaposition d'espaces de jardins permettant des respirations) identifiables.</p> <p>Les accès principaux, venelles et dessertes figurent au schéma.</p> <p>Les espaces de stationnements, mutualisés entre les constructions, sont paysagers. Les franges du site participent efficacement du cadre de vie.</p> <p>Depuis les deux sites, des connexions avec la voie verte allant de la Gare au Blavet doivent être mises en place. Il s'agit d'abord de rejoindre le fleuve, dont les abords doivent être réaménagés pour être réinvestis par tous ; mais aussi de rejoindre le centre-ville.</p>

OAP12. Équipements sportifs au Merdy



-  accès VL
-  principe de cheminement entre Kerlois et les terrains de sport existants
-  bocage / boisement à préserver
-  équipements sportifs et/ou de loisirs

