LA VILLE- ES-NONAIS

Plan Local d'Urbanisme



V. Orientations d'aménagement et de programmation

Projet de modification n°1

PLU approuvé le 18/03/2025

François BOULLAND
Géographe - Urbaniste

Éléments de cadrage 5
Cadre juridique 6
Trame verte et bleue 9
L'objectif des OAP "trame verte et bleue" 10
Orientation 1 : réhabiliter les ripisylves 11
Orientation 2 : maillage bocager 16
Orientation 3 : continuités écologiques en milieu urbain 20
Densification de la trame urbaine 25
Contexte 26
Objectifs 26
Optimiser le foncier 26
Une intégration harmonieuse 28
Abris de jardin et autres annexes 30
Les clôtures 31
Rappel sur le rôle multiple des clôtures 32
Objectifs 32
Principes généraux 32
Les clôtures en bois 34
Les clôtures végétales 35
Les clôtures métalliques 36
Murs et murets 37
Clôtures synthétiques 38
Installations solaires 39
Rappel des enjeux 40
Objectifs 40
Principes généraux 40
Secteur "Roty" 45
Description du secteur 46
Objectifs de l'OAP 46
Phasage 47
Programmation 47
Principes d'aménagement 47
Secteur "Rue du Roi Arthur" 53
Description du secteur 54
Objectifs de l'OAP 54
Programmation 54
Principes d'aménagement 54
Clos Cheneau 57
Description du secteur 58
Objectifs de l'OAP 58
Programmation 59
Principes d'aménagement 59
D366 / rue Jacques Cartier 62
Description du secteur 63
Objectifs de l'OAP 63
Partie Nord 64
Partie Sud 68
échéancier 70

PLU de la Ville-ès-Nonais

Éléments de cadrage

Orientations d'aménagement et de programmation

Cadre juridique

Rappel du code de l'urbanisme (L151-6 et L151-7) :

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, les déplacements*** *et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

Elles définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, :

- ***un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles****, le cas échéant.*
- *les actions et opérations nécessaires pour* ***mettre en valeur les continuités écologiques.*** *Elles peuvent également identifier des* ***zones préférentielles pour la renaturation*** *et préciser les* ***modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation*** *dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10*

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour ***mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 soit destiné à la réalisation de commerces ;*

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, ***réhabiliter, renaturer,*** *notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation,* ***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 ;*

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour ***protéger les franges urbaines et rurales****. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

Les OAP sectorielles

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.*

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.*

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.

PLU de la Ville-ès-Nonais

Trame verte et bleue

OAP thématiques

L'objectif des OAP "trame verte et bleue"

Les orientations qui suivent visent à guider les actions pour la protection et la réhabilitation des corridors écologiques tels que présentés dans le projet de territoire.

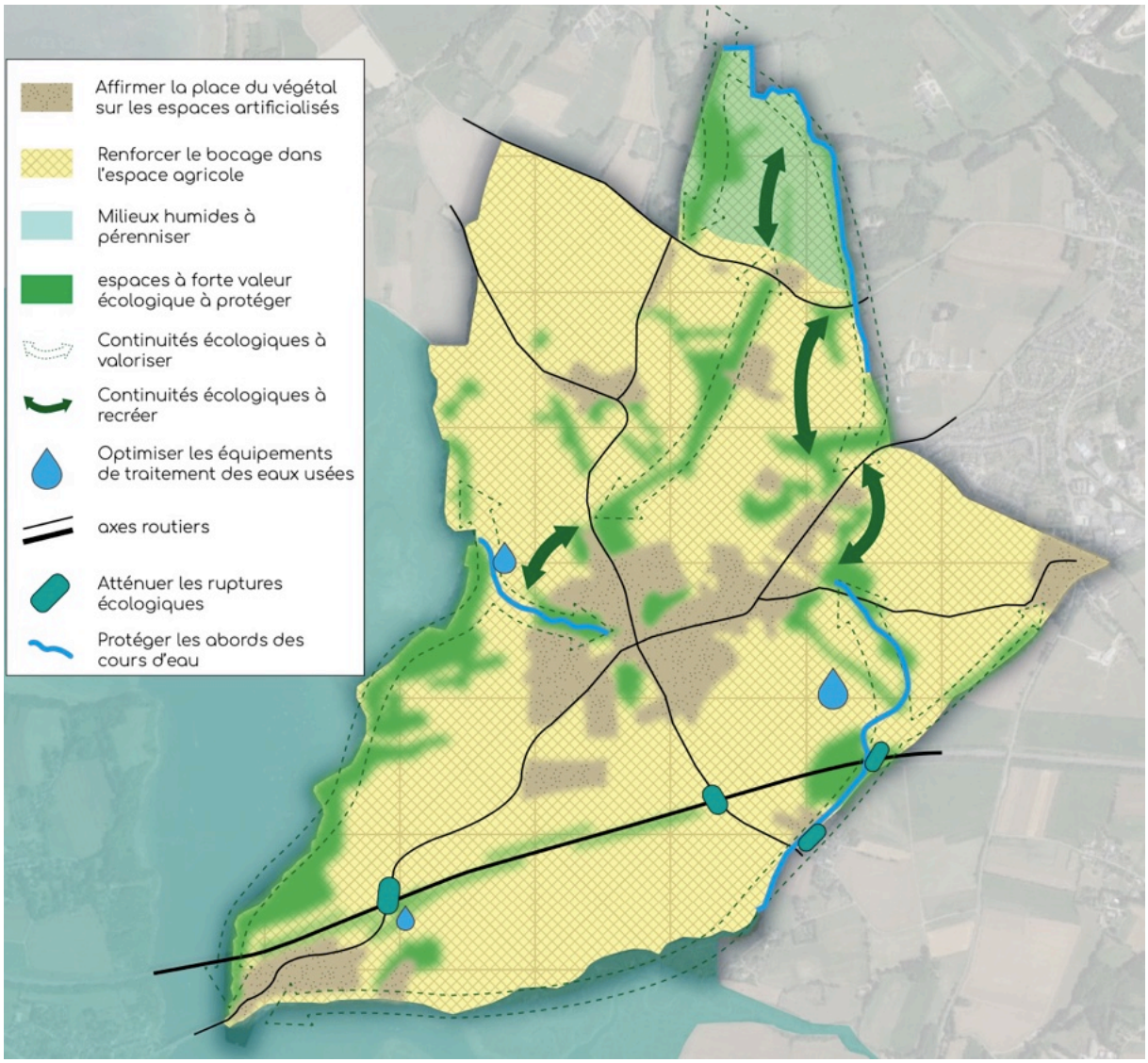
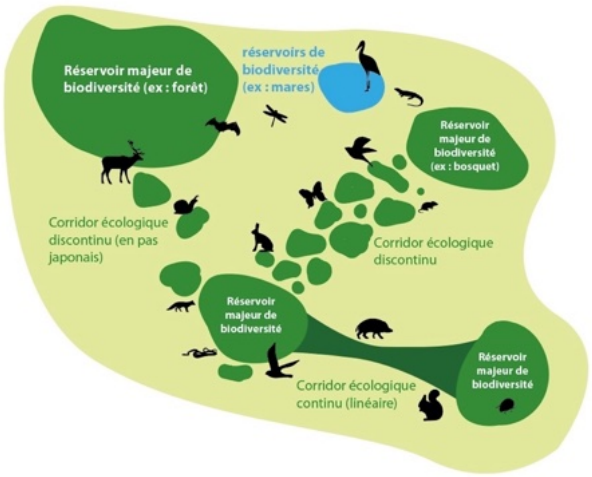


schéma du PADD



Principes de la trame verte et bleue

Orientation 1 : réhabiliter les ripisylves

Contexte

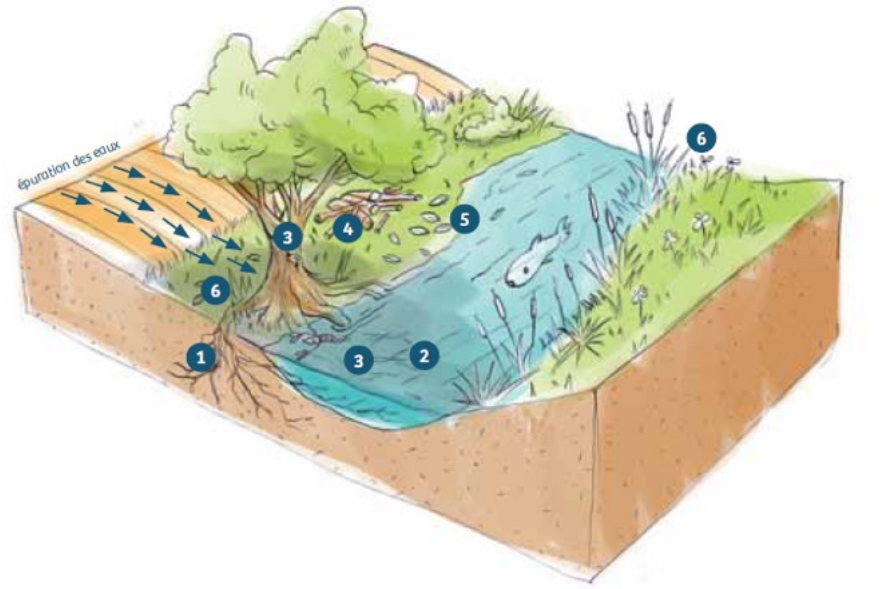
Le territoire de la Ville-ès-Nonais comporte plusieurs cours d'eau mineurs qui trouvent leur source au niveau du plateau central. Ces ruisseaux viennent rapidement se jeter dans la Rance :

- Le bassin versant qui abrite le ruisseau du Vault Doré porte les écoulements directement vers l'estuaire de la Rance au travers les vasières. Ce bassin versant abrite la majeure partie de l'urbanisation du bourg.
- Le ruisseau de Ponlivard en limite Sud-Est draine un large tiers de la commune. Il prend sa source à l'Ouest du hameau des Landes et rejoint l'estuaire de la Rance au travers de vasières et de prés salés.
- Le ruisseau du bas-Marais qui marque limite communale avec Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine. Il s'écoule vers le Marais de la Goutte pour ensuite rejoindre l'estuaire de la Rance par le Nord.

Objectifs

L'objectif de cette orientation est d'améliorer les conditions écologiques et physico-chimiques de ces cours d'eau et de leurs abords en guidant leurs aménagements.

Principes généraux de la ripisylve



1. Le système racinaire structure les berges et limite leur érosion.
2. Ombrage bénéfique limitant les variations de température et le développement des algues lors du phénomène d'eutrophisation*.
3. Zone refuge et nourricière, pour la faune aquatique et terrestre, qui abrite des auxiliaires de culture. Limite l'intensité des crues par ralentissement des ruissellements et des écoulements.
4. Valeur économique.
5. Fertilise les sols avec un apport de matière organique (rameaux et feuilles).
6. Épuration des eaux : filtration du nitrate (pouvant atteindre près de 80%) et du phosphate, ainsi que piégeage de certains pesticides (filtration assurée par la bande enherbée en hiver).

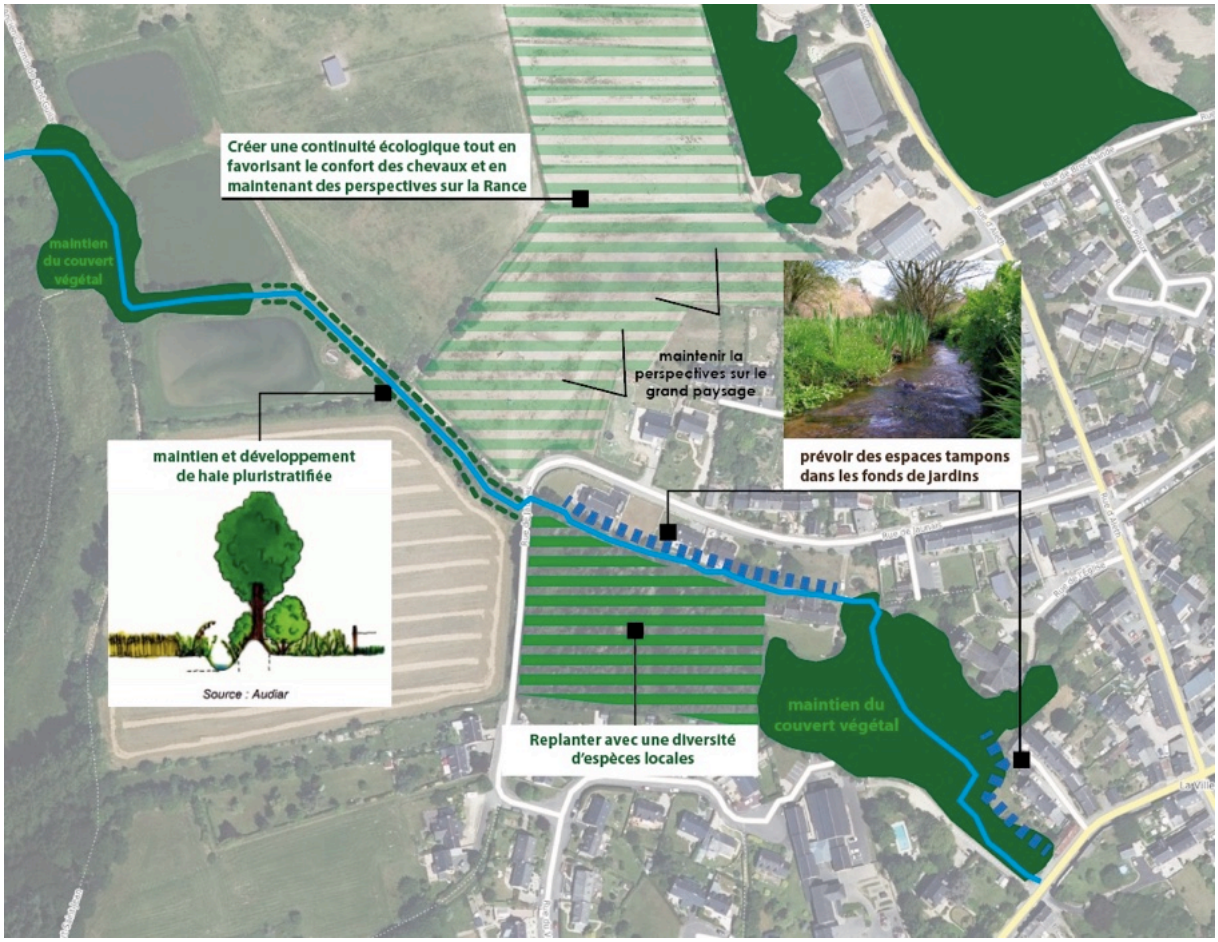
\+ Élément structurant de notre paysage bocager.

* Eutrophisation : enrichissement du milieu aquatique en nutriments [nitrate, phosphate…] qui entraîne une prolifération des algues et bactérienne provoquant un manque d'oxygène et une acidification du milieu.

Le ruisseau du Vault Doré

Le ruisseau du Vault Doré prend sa source au niveau du centre-bourg et descend très vite se jeter dans la Rance en drainant une partie des eaux de cette partie urbaine du territoire. Pour autant, il s'accompagne d'un corridor composé de différentes séquences (boisements en amont, espaces plus ouverts en aval). Les enjeux liés à la proximité des espaces habités sont mis ici en avant, tant pour la qualité du cours d'eau que dans une démarche paysagère.

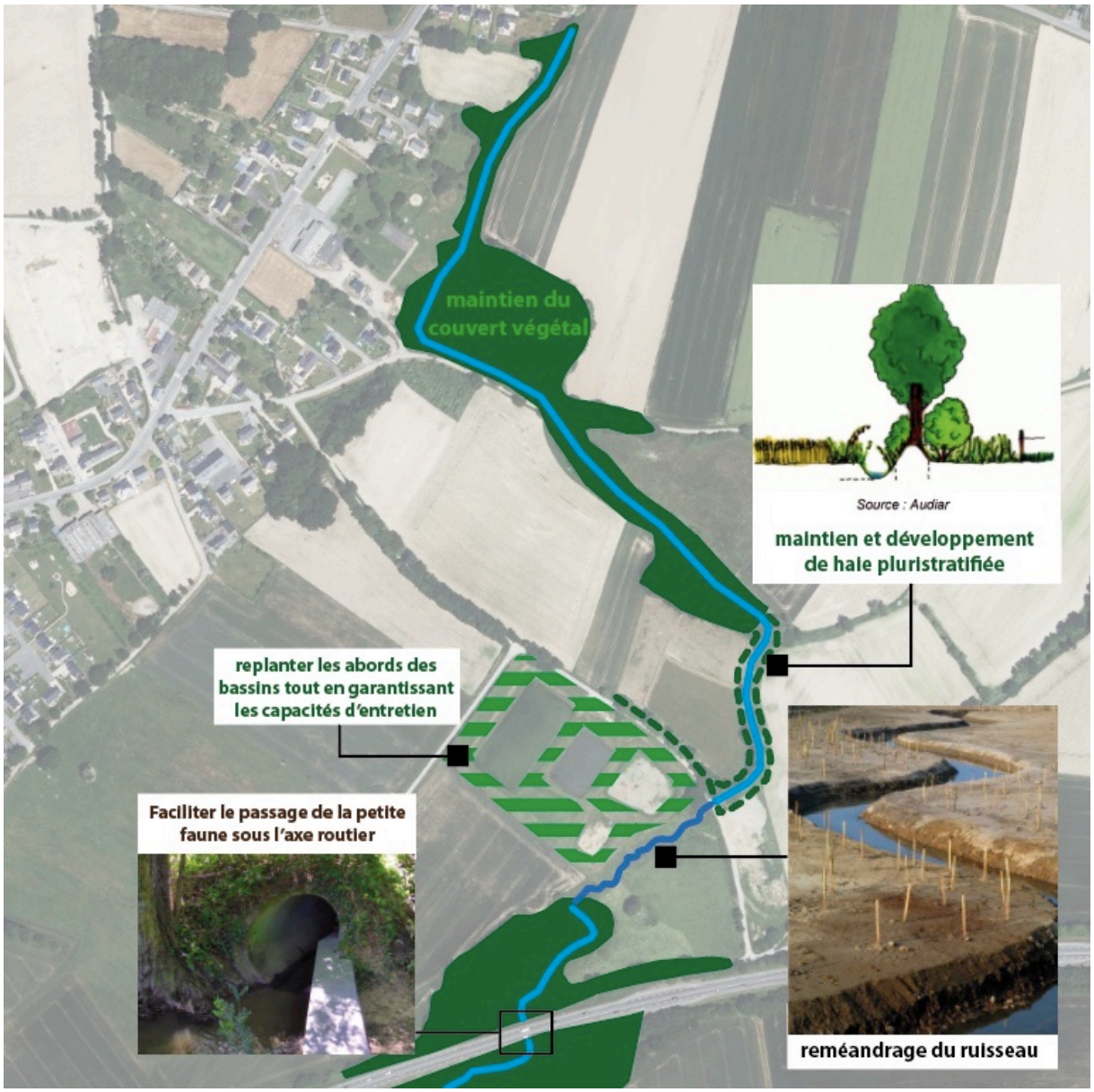
D'autre part, une rupture de continuité écologique identifiée sur le centre équestre et ses terrains vient s'ajouter aux problématiques du secteur. Là encore une recherche d'équilibre entre préservation des cônes de visibilité et continuité écologique s'inscrit comme un autre enjeu majeur.





Ruisseau du Pontlivard - Partie Nord

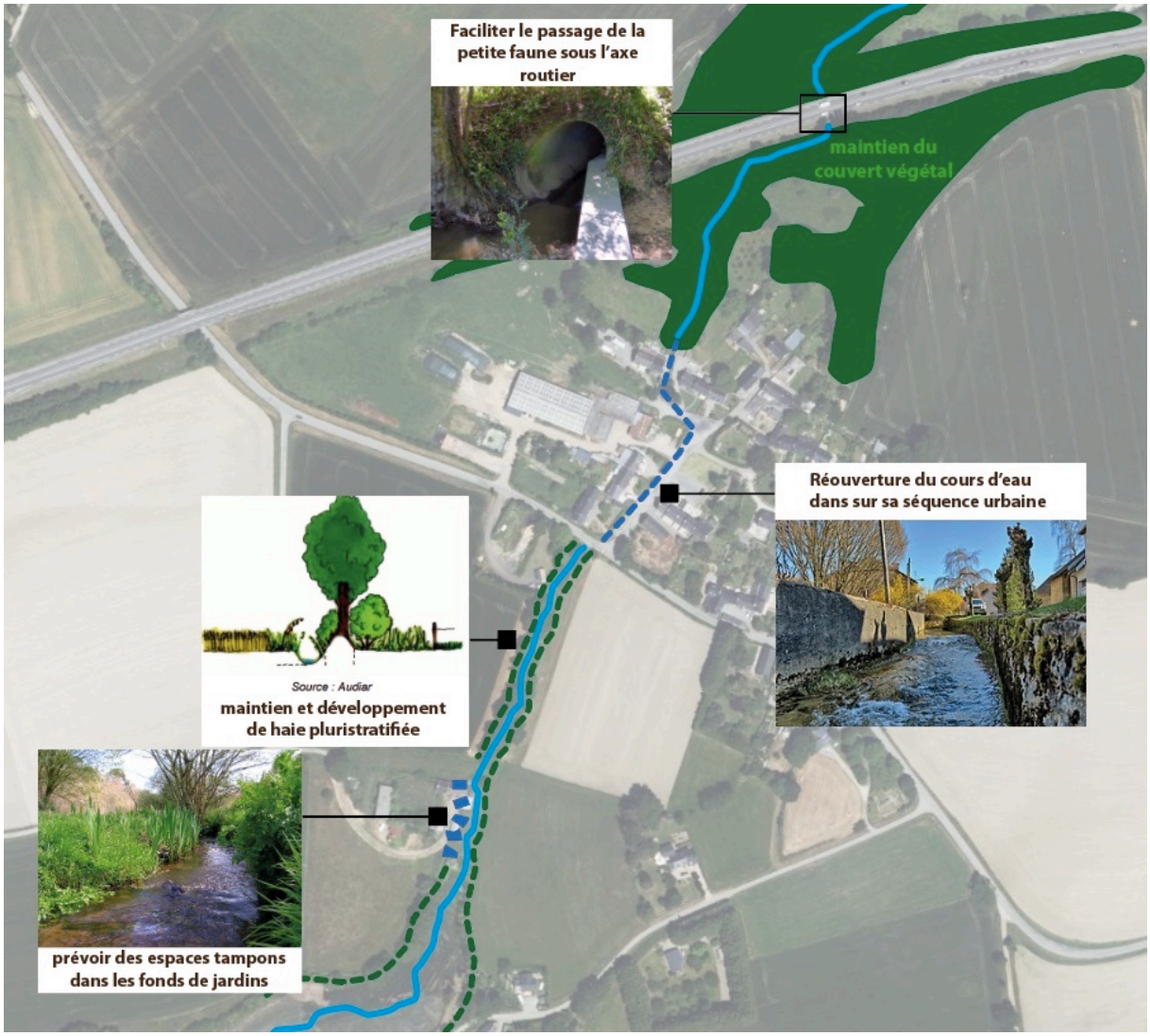
Le ruisseau du Pontlivard va drainer les eaux de ruissellement de la majeure partie Est du bourg. La partie amont est davantage boisée. Ici le renforcement du corridor intervient surtout plus en aval, au contact de la station de traitement des eaux qui se présente comme un reposoir pour plusieurs espèces limicoles. Dans cette séquence, le profil du ruisseau (reméandrage) pourrait être revu de manière à développer la fonctionnalité des zones humides qui le bordent.



Ruisseau du Pontlivard - Partie Sud

La partie Sud du ruisseau de Pontlivard se situe entre la RN 176 et son embouchure dans les vasières de la Rance. Trois séquences sont identifiées :

- Une séquence boisée dans laquelle le ruisseau traverse une peupleraie identifiée comme refuge de biodiversité ;
- Une séquence "urbaine" où le ruisseau, aujourd'hui canalisé en souterrain, traverse le hameau du Pontlivard ;
- Une séquence champêtre où le ruisseau suit un linéaire bocager avant de se jeter dans la Rance.



La séquence urbaine représente une rupture majeure dans la continuité formée par la ripisylve. Outres les principes énoncés précédemment, une réouverture du ruisseau à l'air libre aurait plusieurs effets bénéfiques :

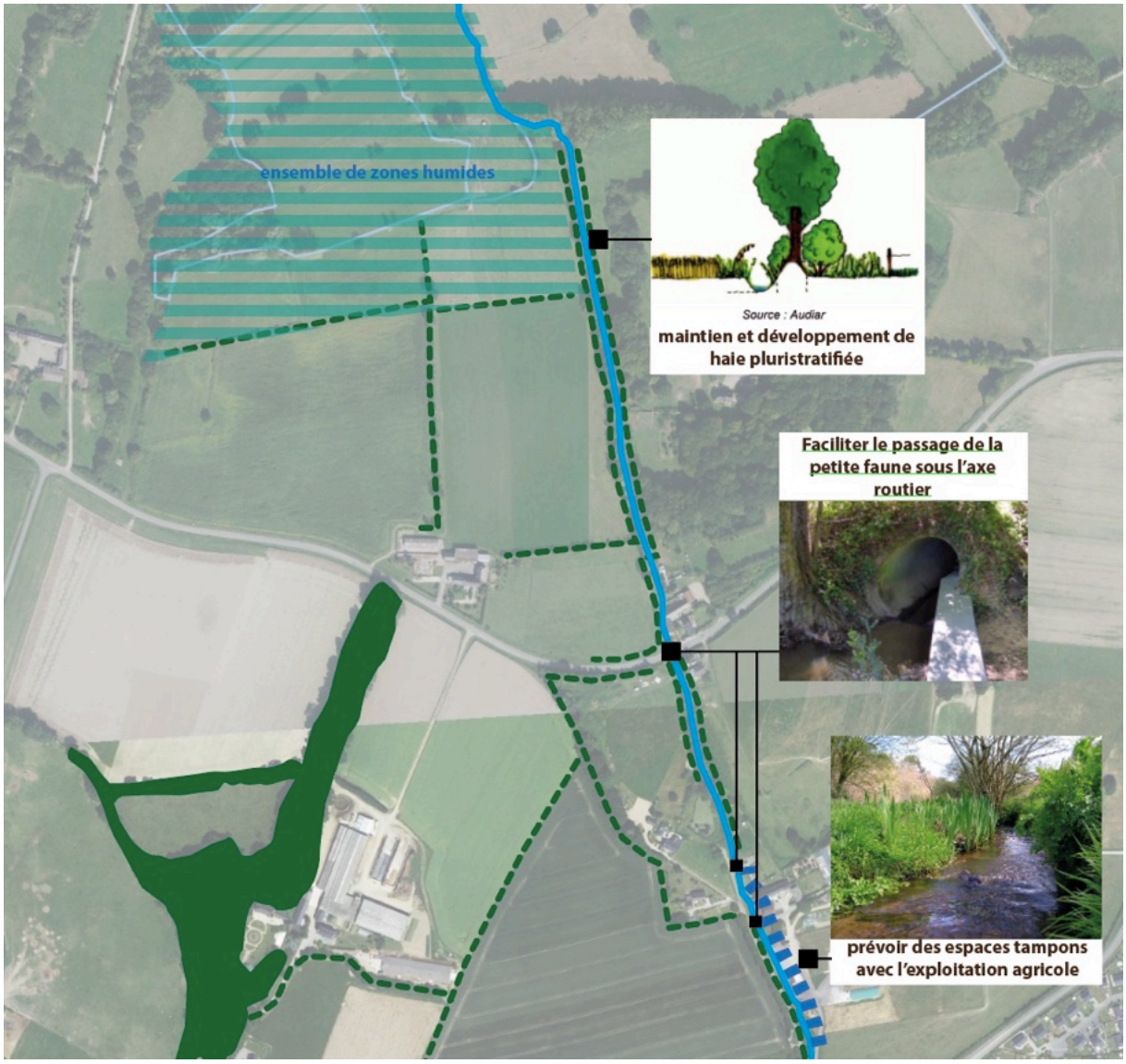
- Amélioration de la continuité écologique
- Appréhender les épisodes de débordements déjà observés sur le hameau
- Participer à l'ambiance et au cachet de ce hameau.

Ruisseau des bas marais

Le ruisseau des bas marais prend sa source sur le hameau de l'Écure. Il chemine le long de la limite communale vers les marais au Nord du territoire. Ces derniers qui forment un ensemble remarquable de zones humides.

Ponctuellement bordée de construction à vocation d'habitat mais aussi liées à l'activité agricole, la problématique majeure de cet espace vise à garantir une qualité de corridor malgré sa faible épaisseur sur une partie de son tracé.

En parallèle, un autre corridor identifié à l'Ouest (la Haute Motte) a aussi vocation à être renforcé par la plantation et le maintien de haies.



Orientation 2 : maillage bocager

Contexte

Le territoire de La Ville-ès-Nonais a lancé depuis déjà plusieurs années des opérations de replantation de haies dans son espace rural et agricole. La poursuite de cet effort est guidée par une volonté de reconstituer les continuités écologiques là où elles font le plus défaut.

Objectifs

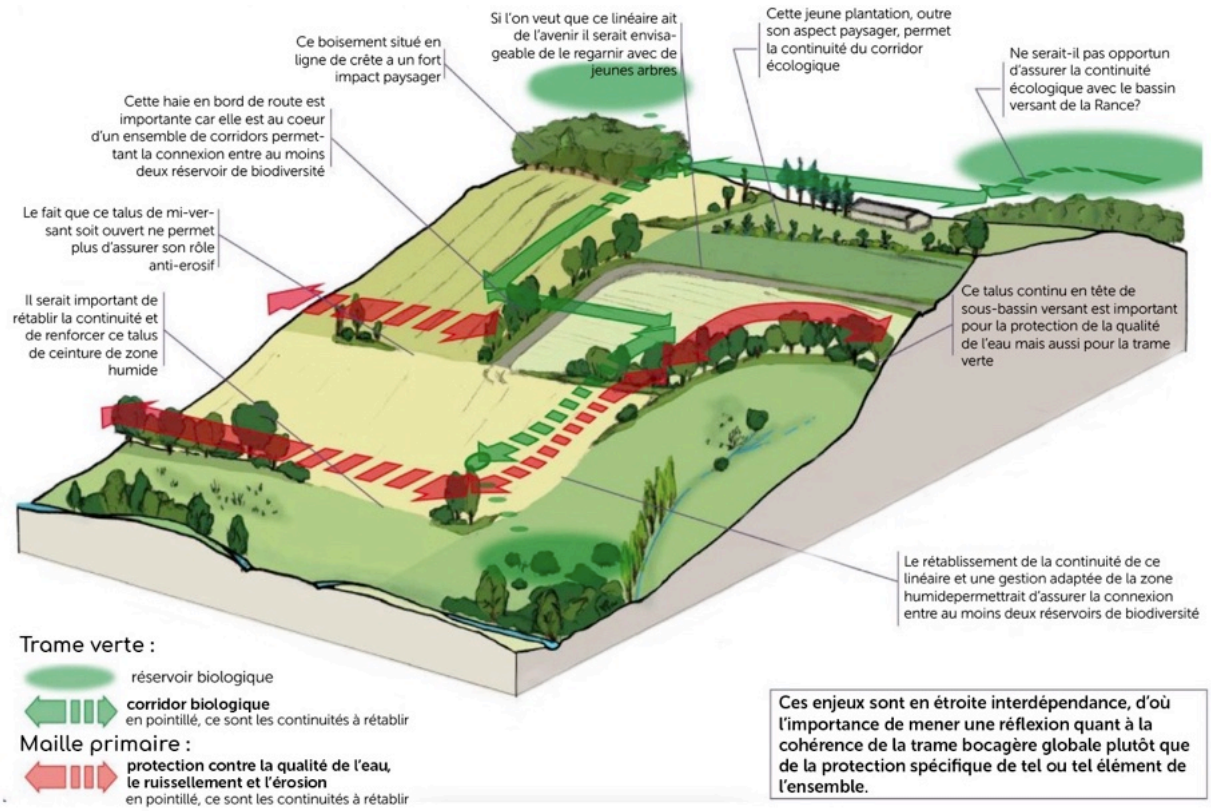
L'objectif de cette orientation est de guider la replantation de haies dans une démarche équilibrée visant à :

- Rétablir des continuités écologiques là où elles font majoritairement défaut
- Lutter contre le phénomène d'érosion dans les versants les plus vulnérables
- Garantir les ouvertures paysagères sur le grand paysage de la Rance

Principes généraux

Le bocage joue un rôle majeur dans l'équilibre écologique des espaces ruraux. Il agit comme un support de circulation pour la faune notamment nocturne (chauve-souris). Plus largement, ses fonctions en faveur des sols de la régulation des eaux sont aussi au bénéfice de l'agriculture, en particulier par sa capacité de rétention et de filtre face aux excès météorologiques.

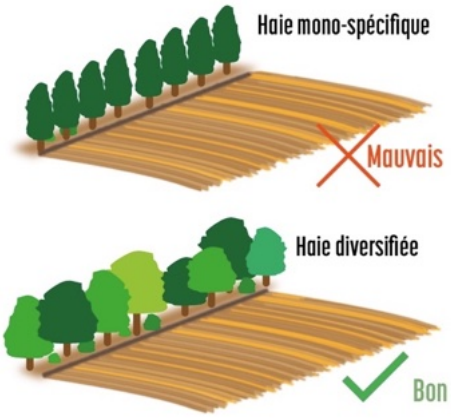
Bloc diagramme des principes d'action du bocage

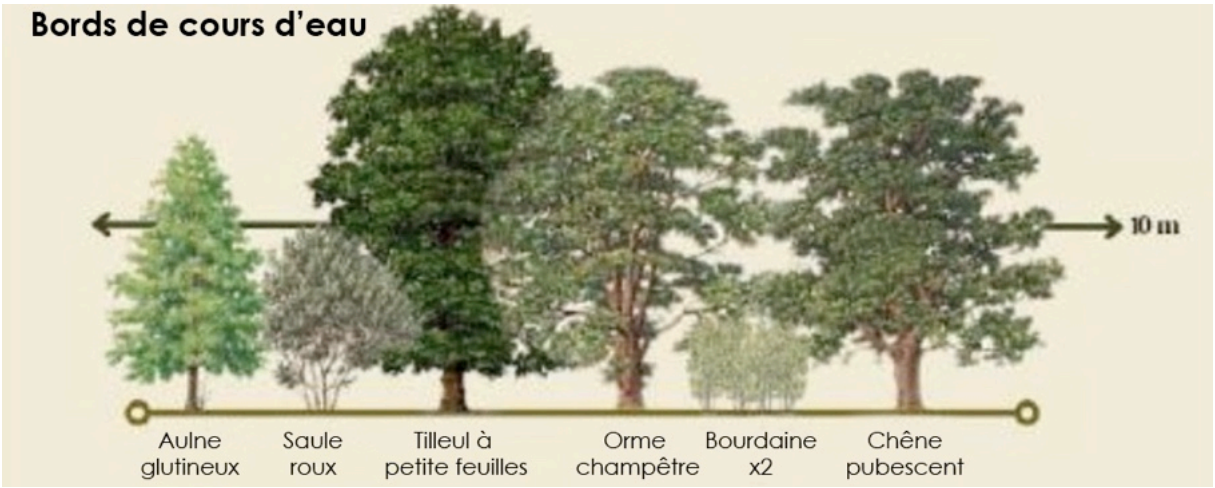


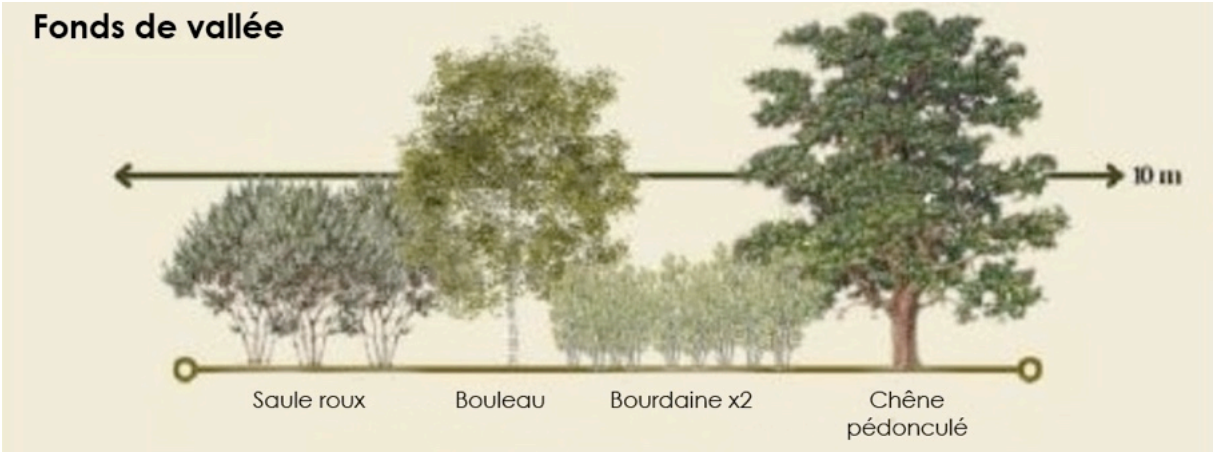
Orientation sur les plantations

Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité (reproduction, refuges, alimentation) qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, artisanat, arbres fruitiers). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.

L'organisation des haies doit être pensée pour atténuer les vents dominants, l'érosion des sols et les ruissellements. La haie doit aussi contribuer, dans une démarche paysagère, à réduire l'impact visuel du bâti.







<u>Liste des essences champêtres à planter</u> :

Haut jet (supérieur à 10 m) : chêne pédonculé, tilleul à petites feuilles, chêne pubescent, bouleau pubescent, tremble, aulne glutineux, orme champêtre

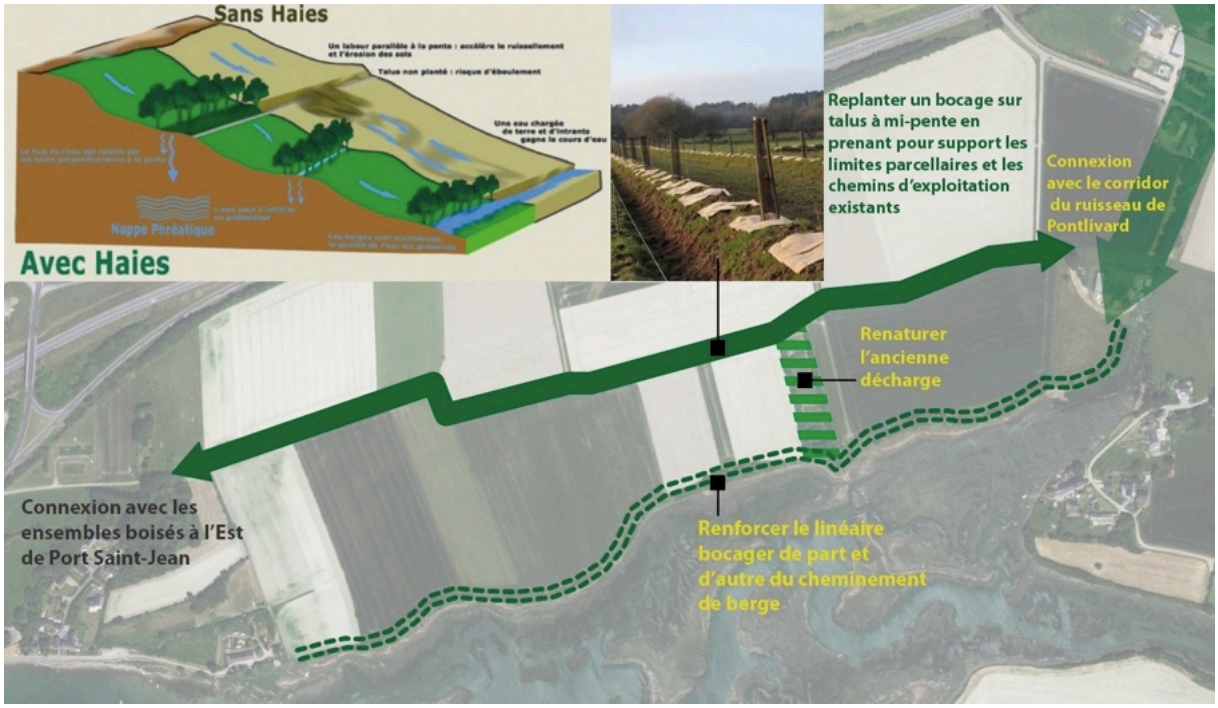
Arbuste (jusqu'à 7-10m) : aulne glutineux (port en taillis), saule marsault (taillis), saule roux

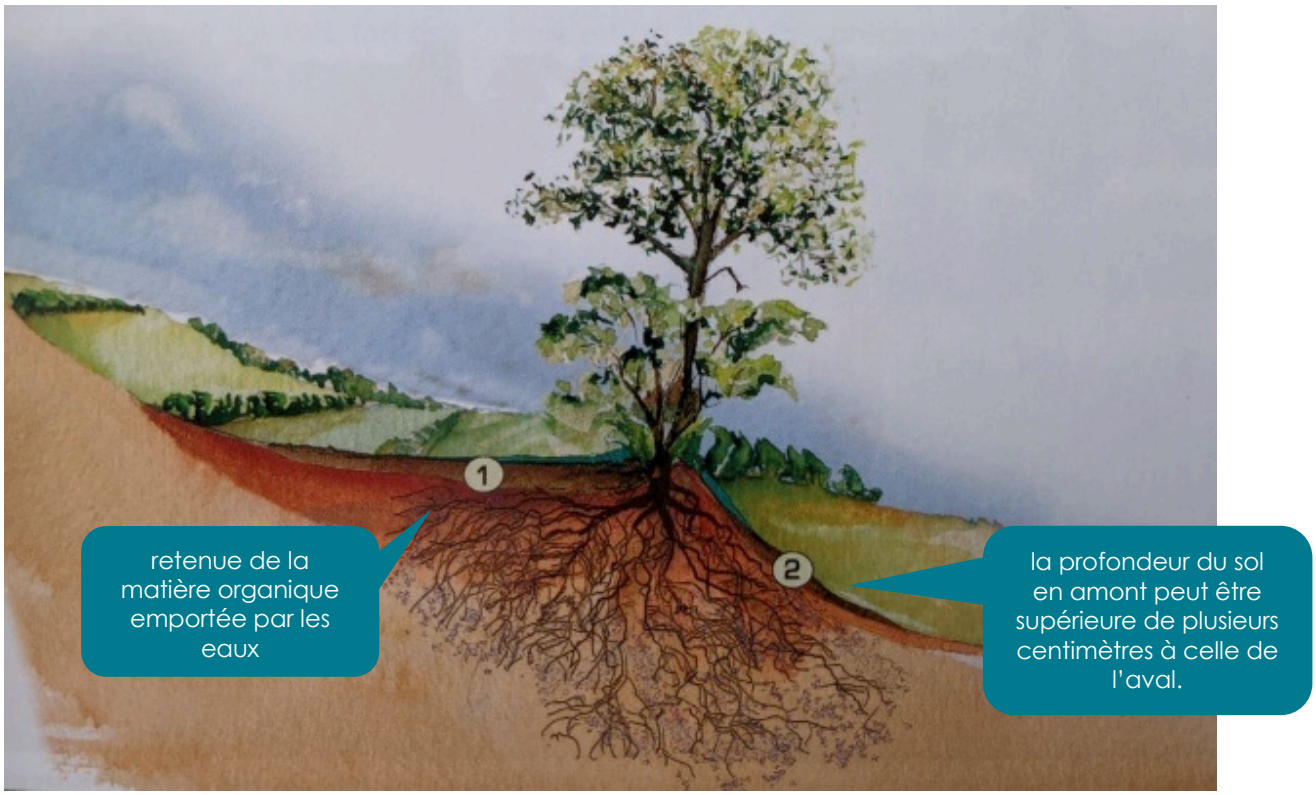
Buisson (inférieur à 7 m) : bourdaine, prunellier, cornouiller sanguin, sureau, viorme obier

Ces deux séquences de plantation sont particulièrement adaptées à des enjeux de qualité de l'eau, en limitant l'érosion et favorisant le piégeage des particules dans l'eau le système racinaire. Plantées sur talus, ces séquences seront davantage efficaces. Le choix de sols humides est à privilégier.

Versant Sud

Entre Port-Saint-Jean et Pontlivard, ce grand versant Sud est l'un des secteurs de la commune les moins pourvus en linéaires bocagers. Les pentes nues sont très sujettes à l'érosion comme en témoignent les effets du lessivage des sols en aval des parcelles cultivées.

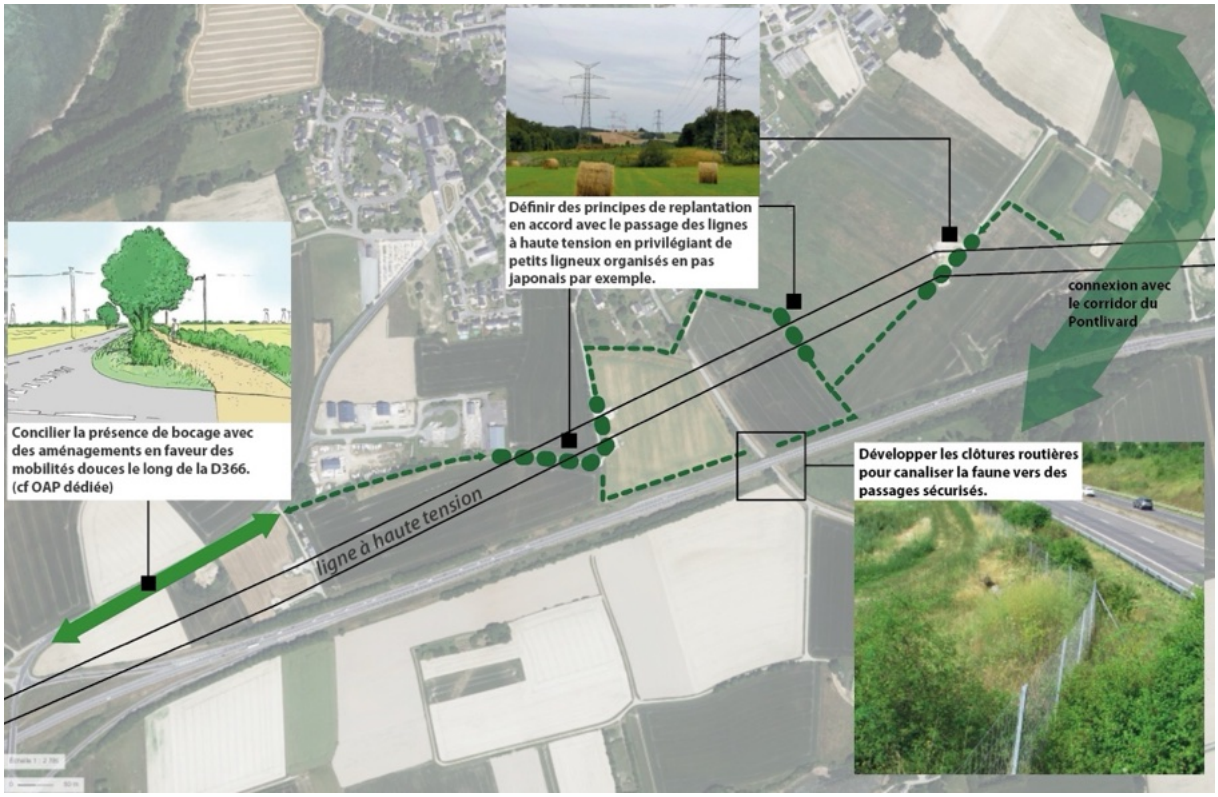




(source : Liagre, 2018)

Plateau central

Le plateau central qui marque une interface agricole entre la rupture urbaine formée par le bourg et celle, structurelle, formée par la RN 176. Cet espace cultivé est lui aussi pauvre en supports de biodiversité. S'ajoute un autre enjeu, celui du passage de la ligne à haute tension qui oblige à réfléchir à une recomposition du maillage écologique en accord avec les problématiques d'entretien de ce réseau.



- À l'Ouest les principes défendus ici vient recoller avec les orientations de l'OAP sectorielle liées à la D366. Il s'agit d'envisager les plantations en même temps que le développement de voies douces en parallèle de la route ;
- La recréation du corridor est imaginée en "pas japonais" dans les secteurs au contact de la ligne à haute tension, afin de permettre les continuités sans compromettre les possibilités d'entretien par RTE ;
- La plantation de bocage devra permettre une convergence de la faune vers l'ouvrage de traversée vers Pontlivard. La proximité de la RN 176 devra être protégée par des grillages adaptés ;
- À l'Est la recréation de cette continuité vient se raccrocher au corridor du ruisseau de Pontlivard développé plus haut.

Orientation 3 : continuités écologiques en milieu urbain

Contexte

Les espaces urbains forment des ruptures dans les continuités écologiques du territoire : constructions, clôtures, routes représentent des freins au bon développement du vivant sous ses nombreuses formes. De plus, la moindre présence végétale devient aussi un inconvénient sur d'autres thèmes comme ceux du confort urbain et plus largement de la santé. À l'heure des dérèglements climatiques, le végétal se présente comme un allié de taille pour améliorer le cadre de vie des espaces habités. Enfin, l'ampleur de l'imperméabilisation des sols vient aussi impacter une composante majeure des écosystèmes, l'eau, ressource au combien nécessaire à préserver dans son cycle naturel.

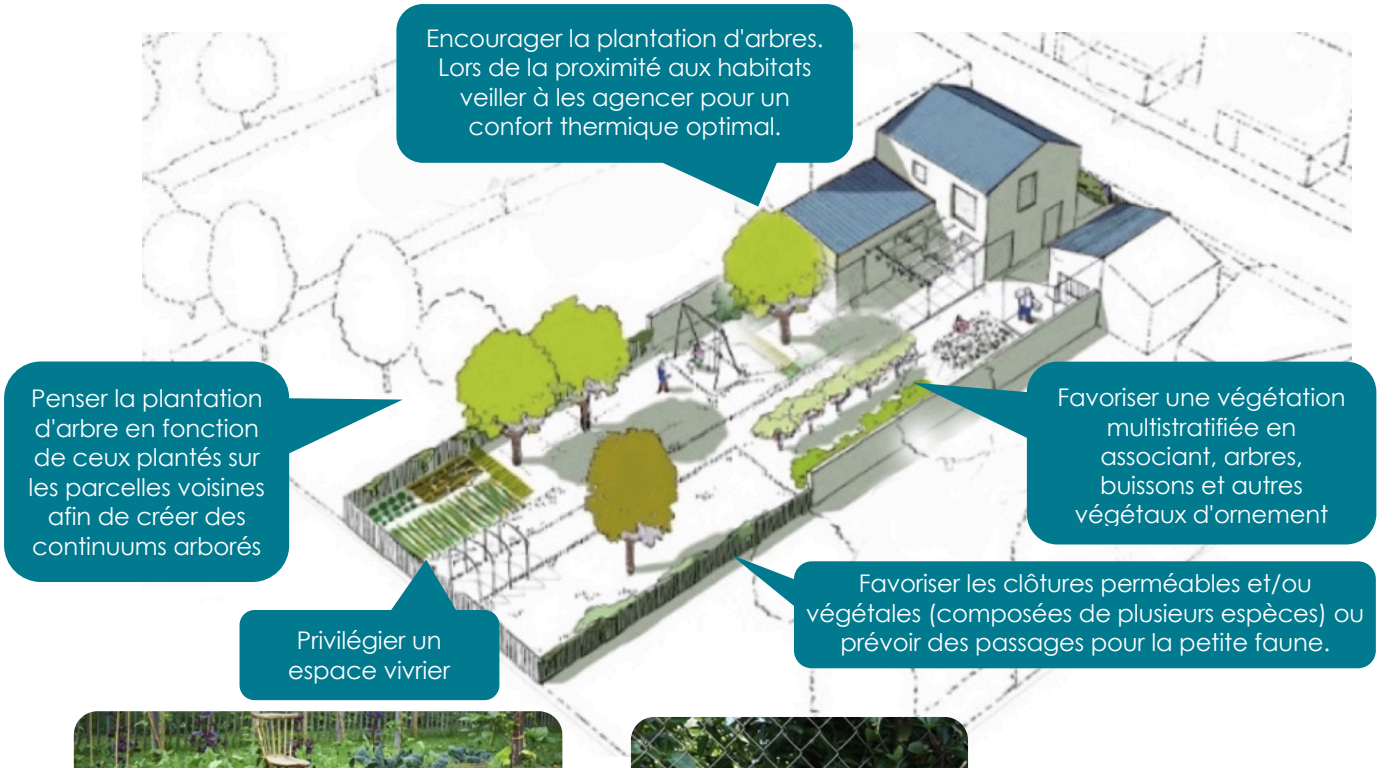
Objectifs

L'objectif de ces orientations vise à guider la renaturation des espaces urbains afin d'améliorer la condition du vivant d'une part et d'améliorer le cycle naturel de l'eau d'autre part.

Les jardins et espaces privés

L'aménagement des jardins privés joue un rôle majeur dans la qualité du paysage urbain, le confort des habitants et la biodiversité. Les principes énoncés ci-dessous visent à améliorer le cadre de vie général des espaces habités.

Préconisations pour les jardins







Revêtements perméables des espaces fonctionnels

Les interfaces entre espaces privés et espaces publiques intègrent aussi les préconisations énoncées précédemment dans la partir "les jardins et espaces privés". De plus, les espaces fonctionnels tels que les places de stationnement ou les allées d'accès aux habitations prévoient, en accord avec le règlement du PLU, une perméabilité des sols qui pourra se traduire de différentes manières :

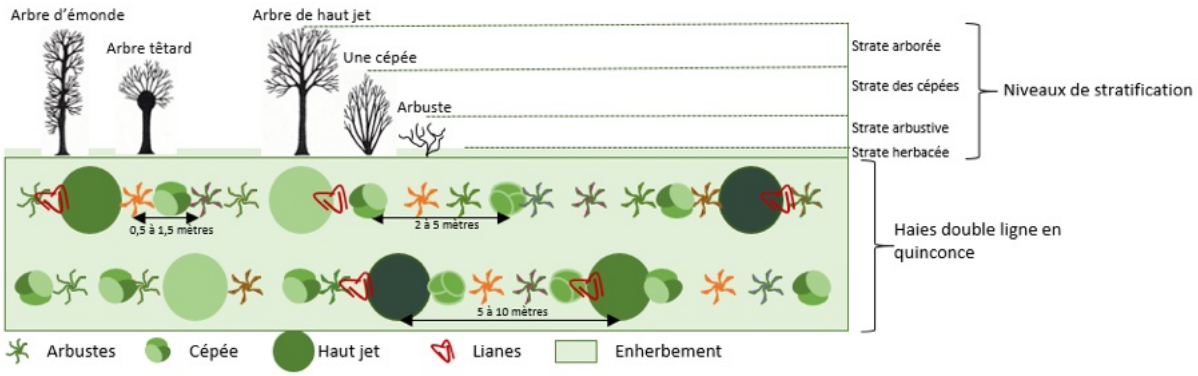


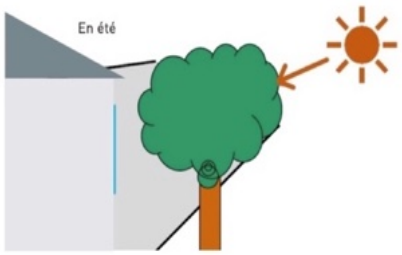


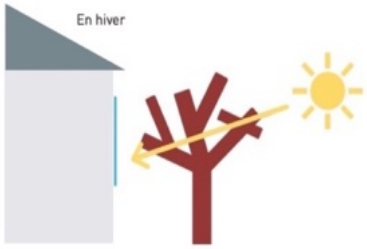
La place et le traitement de l'arbre

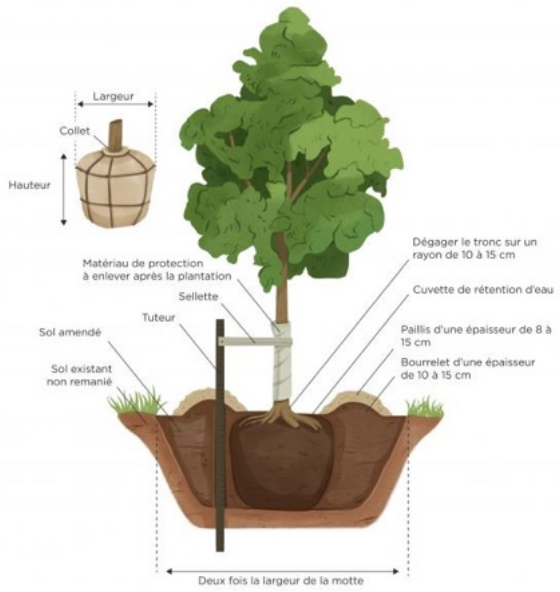
Les arbres sont des alliés majeurs à différents égard : ils stockent le carbone, participent à réguler l'eau, améliorent le confort urbain en agissant comme des climatiseurs naturels et représentent des refuges pour de nombreuses espèces.

Tant dans l'espace privé que public, la plantation d'arbre est une nécessité qui doit intégrer des principes visant à optimiser leur rôle et garantir leur bon développement dans le temps.



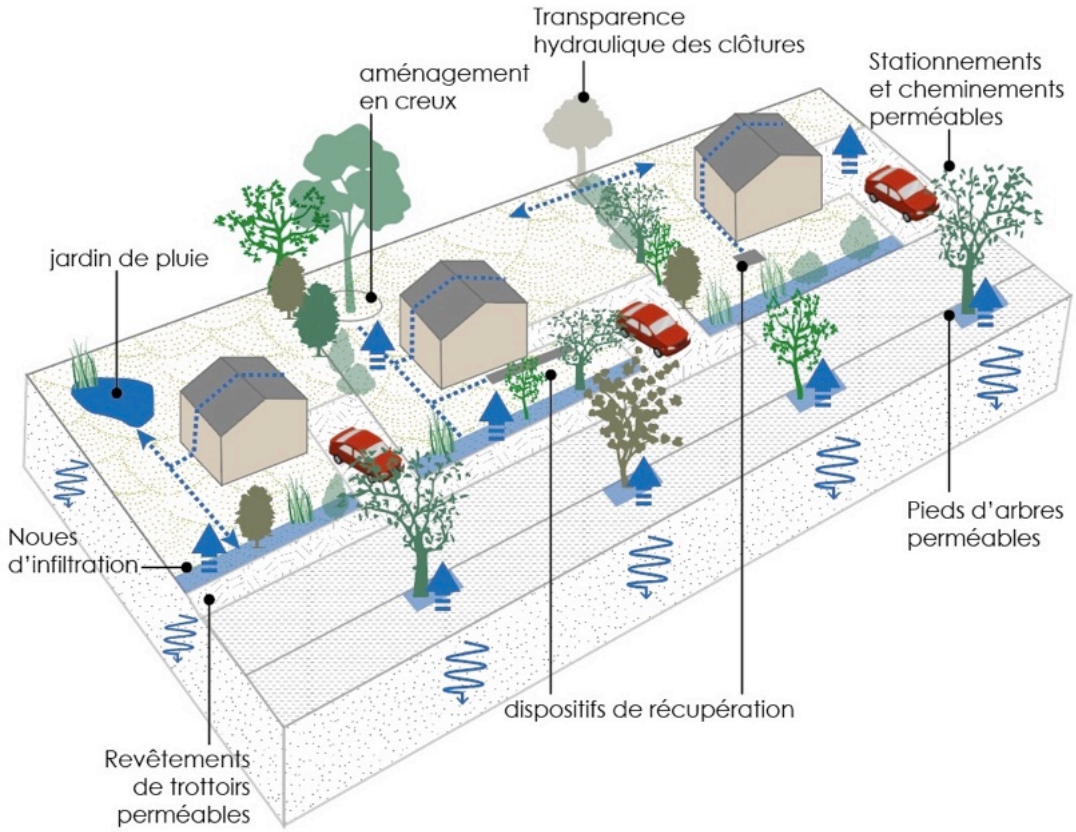






Gestion de l'eau en milieu urbain

L'aménagement des espaces urbains doit au maximum favoriser l'infiltration in situ des eaux d'écoulement en faisant l'objet d'une gestion intégrée. Les infrastructures de traitement des eaux pluviales viennent activement participer aux paysages urbains. Elles deviennent un élément de la trame verte et bleue en créant des relais de biodiversité et des espaces de respiration. Les principes défendus dans l'orientation "***Revêtements perméables des espaces fonctionnels***" *s'inscrivent en cohérence avec ceux défendus ici.*





Les espaces aménagés permettront de recréer des zones humides sous forme de fossés drainants par exemple.

D'autres aménagements liant végétation, topographie réceptrice (jardin d'eau) offriront aussi des moyens d'infiltration.

Gestion de l'éclairage

L'éclairage urbain est une source de nuisance importante pour la faune nocturne mais aussi une dépense importante pour les collectivités. Les principes qui suivent visent à privilégier des éclairages discrets et peu impactants tout en garantissant une mise en valeur du paysage nocturne et une sécurité des usagers.

Baliser plutôt qu'éclairer

En dehors des voies de circulation majeures du centre bourg, l'éclairage urbain se définit par un **balisage** des itinéraires en faisant appel à des éclairages proches et orientés vers le sol. Dans ce cadre, le choix de poteaux situés à mi-hauteur est recommandé au même titre que les luminaires intégrés à des plots ou des murets et dirigés toujours vers les sols.

L'emploi de candélabres ne devra se faire que de manière ponctuelle en privilégiant l'éclairage d'espaces pertinents telles que les placettes, les entrées de rue. L'éclairage devra impérativement s'orienter vers le bas en privilégiant des hauteurs de poteau réduites.



Adoucir l'éclairage

L'emploi de **lumières jaunes est privilégié** par rapport aux blanches de manière à réduire leur agressivité. Les éclairages pourront participer à l'ambiance nocturne en mettant en lumière des façades dans une démarche patrimoniale. Le choix de luminaires basse consommation permettra de réduire les dépenses liées à l'éclairage. Une gestion intelligente des éclairages est préconisée à travers des systèmes d'auto-détections et/ou d'allumage progressif.

L'éclairage mural comme moyen d'embellissement

L'éclairage mural pourra être envisagé sur **les bâtiments ou murets composés de pierres apparentes** afin de les mettre en valeur dans une démarche patrimoniale. Ces éclairages devront néanmoins se limiter à de faibles intensités et respecter une orientation qui se limite en deçà de la gouttière du bâtiment de manière à éviter l'éclairage du ciel.

L'éclairage ne doit pas être porté sur les végétaux au risque de déranger la faune hébergée.

Sur les parcelles privées

L'impact de l'éclairage doit aussi être appréhendé au sein des parcelles privées. Dans ce cadre, l'éclairage automatique par détection doit être au maximum dirigé vers le bas (éviter d'éclairer toute la cour). Là encore, les lumières douces et discrètes devront être privilégiées par rapport à des spots violents à allumage instantané.

Privilégier les lumières chaudes

La lumière ne devra pas excéder une couleur de 2700 K en agglomération (zone UC et UE) et 2400 K hors agglomération :



PLU de la Ville-ès-Nonais

Densification de la trame urbaine

OAP thématique

Contexte

La densification des espaces urbanisés est perçue comme une priorité. Ce processus se traduit d'une part à travers des opérations de réhabilitation et transformation ou d'extension des bâtis. D'autre part de nouvelles constructions viennent aussi s'inscrire dans les dents creuses du tissu urbain.

Objectifs

L'objectif des orientations développées ci-dessous vise à guider les porteurs de projets pour une insertion des projets de construction afin de garantir le cadre de vie des habitants présents et futurs.

Optimiser le foncier

Évaluer la capacité du terrain à être divisé

Tout terrain n'est pas divisible. Avant de s'engager dans un projet de division parcellaire, il faut donc analyser son terrain et sa capacité à être scindé pour accueillir une nouvelle construction.

Sa taille et sa forme, son occupation initiale et les voisinages, le document d'urbanisme et les règles qui s'imposeront au projet à venir conditionnent la faisabilité de l'opération.

La position de la rue, l'arrivée des réseaux ou les contraintes d'assainissement (individuel ou collectif) sont aussi des données à prendre en compte.

La possibilité d'aboutir à des lots de formes régulières, aisément aménageables, est un atout majeur dans la réussite du projet. Ensuite, c'est affaire de bon sens. Avant de se lancer, il faut aller parler avec ses voisins pour leur exposer ses intentions et les rassurer. Une division réussie doit préserver l'intimité de chacun.

En zone UC :

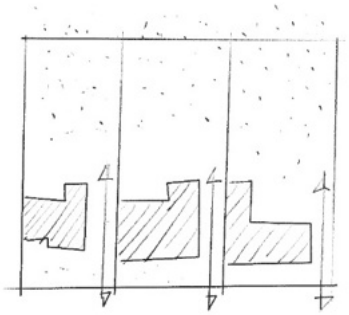
Situation / taille de l'unité foncière d'origine	500 à 1000 m²	1000 à 1400 m²	1400 à 1700 m²	Tous les 200m² supp.
(terrain nu)	3 log. min	5 log. min	6 log. min	+ 1 log.
(division avec maison existante)	2 log. min	3 log. min	4 log. min	+1 log.

En zone UE :

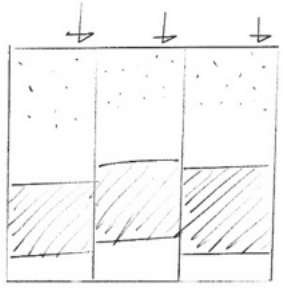
Situation / taille de l'unité foncière d'origine	750 à 1200m²	1200 à 1700 m²	1700 à 2100 m²	Tous les 250m² supp.
(terrain nu)	3 log. min	5 log. min	6 log. min	+ 1 log.
(division avec maison existante)	2 log. min	3 log. min	4 log. min	+1 log.

Privilégier les parcelles étroites

Le modèle de la parcelle étroite dite "en lanière" est privilégié car il offre une optimisation des surfaces et des réseaux ainsi que des meilleures conditions d'intimité.



L'implantation sur une seule limite permet de réduire à la largeur des parcelles et confère plus d'intimité au jardin en permettant d'y accéder



Le front bâti isole le jardin de la rue donnant une qualité certaine aux cœur d'îlots.

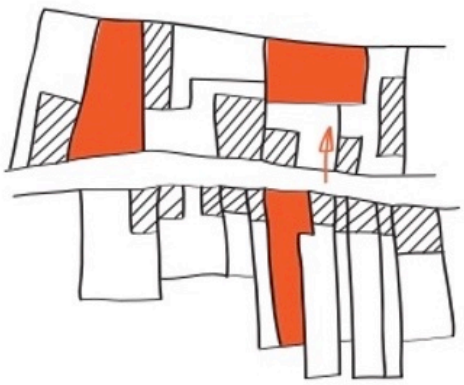
L'accès au jardin ne peut se faire que par le garage ou le fond de jardin



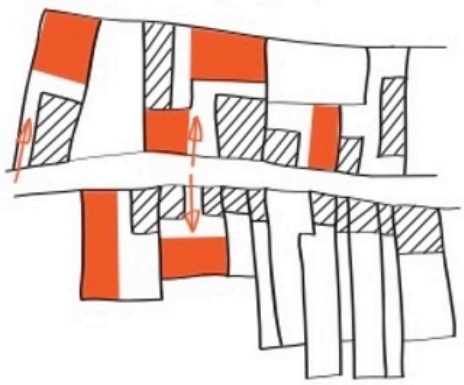


Sources : Audiar

La mitoyenneté sera donc encouragée de part et d'autre de l'habitation dans le sens où elle limite davantage les déperditions de chaleur. Selon les configurations, la semi-mitoyenneté pourra aussi être envisagée. Accolée à l'habitation, le volume du garage peut être un moyen efficace de gérer cette mitoyenneté avec de moindre désagrément.



Exemple de dents creuses



Exemple de découpage parcellaires

Une intégration harmonieuse

Dans les espaces périphériques au centre ancien, les surfaces disponibles sont plus nombreuses. Elles offrent généralement davantage d'opportunités à accueillir de nouveaux logements. Cette densification dans un tissu à majorité pavillonnaire impose quelques principes garantissant un respect du voisinage en s'appuyant sur trois axes principaux :

Garantir l'intimité

L'intimité des espaces privés est un principe majeur à respecter. En fonction du contexte, de l'environnement immédiat, le projet immobilier s'inscrira de manière à limiter au mieux les vis-à-vis sur les jardins et espaces d'agrément extérieurs (terrasses). Plusieurs pistes d'aménagement pourront être employées pour ça :

- Prendre en compte l'organisation du bâti environnant de manière à s'inscrire dans une cohérence d'ensemble.
- éviter le plus possible les vues plongeantes sur les jardins. Pour cela, l'orientation des pièces de vie et des terrasses sera privilégiée vers des espaces non-privatifs ou avec des distances suffisantes en fonction du contexte ;
- prévoir des espaces tampons comme une voie publique ou un écran végétal. L'intégration en amont du projet la plantation de végétaux assurant à moyen/long terme l'intimité de la sphère privée.

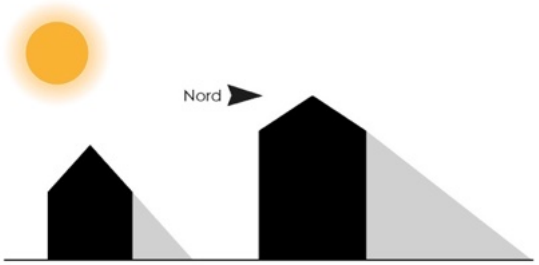


L'orientation des bâtis doit éviter les vues plongeantes sur les espaces privatifs

Respecter l'ensoleillement

Il conviendra de prendre en compte l'orientation du site par rapport à l'ensoleillement. L'implantation des constructions devra intégrer la course du soleil, notamment en période hivernale, afin de réduire au maximum les ombres portées potentielles sur les bâtiments avoisinants.

À ce titre, l'éventualité d'implantation d'un bâti plus haut que ceux de l'environnement immédiat sera privilégié au Nord.



Favoriser les gains énergétiques

Il convient de concevoir les bâtiments de telle sorte qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. Le but est de minimiser la consommation de chauffage, de profiter de la luminosité naturelle, et de faciliter l'exploitation d'énergies renouvelables pour le chauffage et/ou la production d'électricité. La position de la parcelle par rapport à la voirie ainsi que l'exposition du bâtiment vis-à-vis de l'ensoleillement constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment.

De façon générale, il convient :

- d'implanter le bâtiment en limite de parcelle afin de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs ;
- de privilégier les implantations en mitoyenneté afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins ;

La qualité de la forme urbaine

Une étude approfondie des gabarits et des implantations des bâtiments adjacents au projet permettra de mieux insérer l'opération dans son contexte.

Respecter mais pas imiter

L'objectif n'est pas de reproduire absolument cette typologie, mais de dialoguer avec respect avec celle-ci en assurant la mise en œuvre d'une silhouette urbaine harmonieuse et de travailler les transitions entre l'ancien quartier et le nouveau.





Comprendre le contexte pour mieux l'accompagner

La forme urbaine étant souvent liée aux périodes de réalisation des constructions. Elles correspondent à un contexte, des pratiques et usages parfois très différents d'aujourd'hui, une analyse par typologie permet de mieux saisir l'historique d'urbanisation du site environnant et de mieux comprendre les contraintes qui ont conduit à faire ces choix d'urbanisme/d'architecture.

Dans la démarche de dialogue entre l'ancien et le nouveau, l'usage de matériaux nobles comme la pierre, même de manière partielle permet d'accompagner ces transitions.



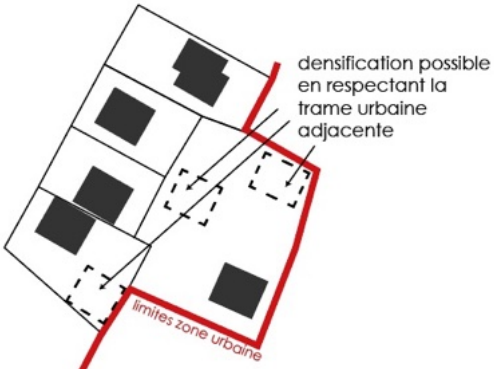
Créer des transitions douces

Afin d'assurer une transition douce entre différents ensembles bâtis ayant une volumétrie et des hauteurs différentes, les opérations les plus hautes proposeront des solutions architecturales progressives.



Densification dans le périmètre des espaces proches du rivage

Les espace urbains ainsi que les dents creuses et les jardins des marges urbaines du bourg situés dans les espace proches du rivage peuvent se densifier dans la mesure où la trame bâtie créée reste cohérente avec l'environnement immédiat : typologie et hauteur de logements, gabarit des parcelles.

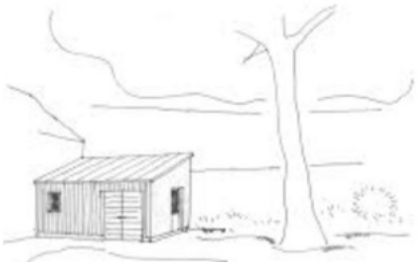


Abris de jardin et autres annexes

Les abris de jardins sont des annexes de l'habitation principale. Leur rôle est multiple : stockage, abri, stationnement, pièce à vivre... Ces éléments ne sont pas à prendre à la légère car ils constituent des volumes qui participent à la forme urbaine. Aussi la réflexion autour de ces constructions se doit de respecter certains principes pour une harmonie d'ensemble.

Une architecture à soigner

L'abri de jardin est une « petite architecture » qui nécessite autant d'attention que le bâtiment principal : choix des matériaux (simple et en rapport avec le contexte urbain ou rural), la composition générale des façades (harmonieuse), les détails soignés (menuiseries, gouttières, rives). La recherche de discrétion et de qualité est liée à la fonction « utilitaire » de l'abri de jardin et à sa présence qui peut paraître incongrue dans un environnement très végétal et organique.



S'inscrire en limite de propriété

Les constructions annexes, en accord avec le règlement littéral du PLU, viendront s'inscrire sur au moins une limite séparative.

Ce principe permet de pousser vers une optimisation des espaces libres. À ce titre, l'annexe peut être un moyen de garantir l'intimité du jardin et de réduire des longueurs de clôtures.

La position des annexes tiendra compte de l'environnement immédiat comme les annexes des terrains voisins.



Privilégier des matériaux naturels

L'usage du bois est privilégié pour l'édification d'annexes. Pour une meilleure insertion paysagère, un maintien de la teinte naturelle est aussi recommandé. **Les annexes en matériaux synthétiques ne sont pas souhaitées**, sauf dans les cas de figure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.



La végétation pour insérer le volume

Lors de la construction d'une annexe la plantation de végétaux sur ses abords est vivement encouragée. Elles permettent d'atténuer l'impact paysager du volume.

Le choix de végétaux pourra alors se porter sur des plantes grimpantes, des vivaces ou de petits buissons attenants.

PLU de la Ville-ès-Nonais

Les clôtures

OAP thématiques

Rappel sur le rôle multiple des clôtures

La clôture a de multiples rôles souvent liés à un besoin de sécurité :

- Délimitation de l'espace privé ;
- Protection de l'intimité en occultant les vis-à-vis avec l'espace public et/ou le voisinage ;
- Protection aux intempéries (coupe-vent) ;
- Protection face à des intrusions diverses et/ou la captivité des animaux de compagnie.

Face à ces fonctions, celle de l'esthétisme est souvent placée en second plan. Il en résulte un patchwork de clôtures hétérogènes, peu intégrées. Tout autant que le bâti principal, la clôture joue un rôle primordial dans la mise en scène de l'espace privé et public.

Clôturer son terrain revêt aussi une dimension symbolique :

- la clôture marque la propriété
- la clôture exprime son mode de vie
- la clôture est plus ou moins « accueillante »
- la clôture peut affirmer un goût esthétique

Objectifs

En complément du règlement sur les hauteurs, les orientations qui suivent ont pour but de guider l'aménagement de clôtures en harmonie avec l'identité urbaine nonaisienne. Le soin accordé à ces interfaces va directement impacter l'environnement immédiat.

Principes généraux

Harmonie

La prise en compte de l'environnement immédiat est primordiale. La future clôture devra s'accorder au mieux avec les clôtures attenantes. Une attention sur les clôtures du voisinage est donc nécessaire. Dans le cas où les clôtures voisines ne viennent pas respecter les préceptes avancés dans cette OAP, il est conseillé de s'appuyer sur les présentes orientations afin d'impulser un nouveau paysage qui met à la fois en valeur la rue et votre propriété : **faire exemple, c'est faire des émules !**



Problème d'harmonie entre clôtures voisines



Sans être totalement pareil, ces deux propriétés affichent une harmonie

Simplicité et association

Le projet de clôture doit être envisagé dans une certaine homogénéité et simplicité de conception. Pour cela, **l'association de plusieurs styles de clôture doit être menée habilement et venir respecter une logique linéaire** (bois/végétal - muret+lisses, etc...). À ce titre, il convient de **ne pas confondre association et addition** : se faire succéder sur un même linéaire plusieurs styles de clôture vient créer une profonde dysharmonie.



Addition de 4 styles de clôture différentes

Éviter les excès

Quel que soit son style, la clôture peut pâtir d'un aspect monotone, en particulier sur des linéaires trop longs. Réfléchissez donc à l'intérêt de clôturer car cela peut vite devenir onéreux pour un résultat limité. De la même manière, l'excès peut venir du vertical : des clôtures trop hautes peuvent avoir des conséquences désastreuses sur un paysage ou pour vos voisins.



Exemple de linéaire trop long et monotone

Durabilité et entretien dans le temps

De nombreuses clôtures font malheureusement l'objet d'un investissement à minima. Il en résulte l'emploi de matériaux de mauvaise qualité (souvent issus de la grande distribution) qui vieillissent prématurément et dégradent le paysage à moyen long terme.

Prenez votre projet de clôture au sérieux en y mettant un peu plus de moyens ou de réflexion. **Une clôture bien pensée n'est pas forcément plus chère**. Vous y gagnerez forcément en longévité mais aussi en temps d'entretien. Enfin, les conseils de professionnels du paysage sont fortement recommandés afin de garantir la qualité du produit final.

La clôture n'est pas indispensable

Ne pas clôturer est une option tout à fait valable. Ouvrir son jardin permet de créer des espaces de "respiration". De plus, cela favorise la circulation de la faune entre les jardins.

Les clôtures en bois

Le bois est un matériau conseillé pour les clôtures. En effet, son caractère naturel lui confère **un faible impact carbone et une bonne intégration dans le paysage**. Pour autant, quelques principes méritent d'être respectés afin de garantir un résultat harmonieux.

Recommandations

Dans le temps, ces panneaux bois peuvent souffrir d'une détérioration rapide par les défauts d'installation et/ou d'entretien. Le choix des structures porteuses des panneaux est primordial. Des poteaux trop étroits engendrent une fragilité de la structure.

Privilégiez des soubassements en béton et éventuellement des parties basses renforcées pour les poteaux afin de garantir une meilleure durée de vie à l'ensemble.

Pour éviter le caractère répétitif, l'installation de panneaux préfabriqués sur des longueurs trop importantes doit être évité. Au-delà d'une dizaine de mètres, une diversification de la clôture est souhaitée. L'usage de haie végétale peut venir rompre cette monotonie. Plus largement le mariage avec le végétal, la pierre (gabions) ou autres types de clôture sont plutôt bienvenus.

Les palissades bois "préfabriquées" sont à éviter en façade de rue. Dans ce cas de figure, il est préférable d'opter pour un mur bahut surmonté d'une courte palissade ou une clôture faite de bois massif verticaux voire de la ganivelle.



Multiplication des panneaux bois de style différents à proscrire



Panneaux bois uniformes utilisés avec parcimonie comme brise vue des espaces extérieurs (terrasses)



Clôture uniforme sans traitement du bois



Association bois/haie



Clôture ajourée horizontalement et en harmonie avec le portail



Ganivelles

Les clôtures végétales

Les clôtures végétales représentent à la fois un atout paysager et des refuges de biodiversité au sein des espaces habités. En effet, la perméabilité qu'offrent les végétaux est positif pour la circulation de la faune. Sous leurs différentes formes, elles participent à apaiser des paysages urbains où le minéral prend parfois trop le dessus.

Cependant, Il ne suffit pas de planter. Le végétal impose un entretien régulier qui ne doit pas être négligé avec le temps. Ce paramètre est à prendre en compte en amont du projet de clôture.

Recommandations

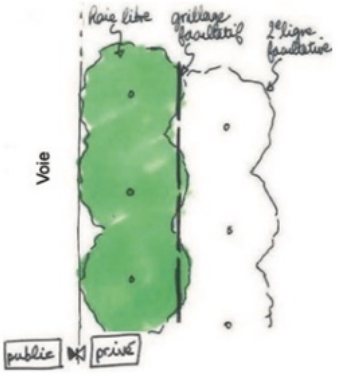
Favoriser des compositions variées

Attention aux haies qui paraissent trop uniformes car constituées d'une seule essence : elles tendent à banaliser le paysage et nuisent à la diversité écologique. Il vaut mieux éviter les classiques (thuyas ou laurier) et les haies de conifères (qui deviennent trop imposants) ou les exotiques non adaptées au milieu.

La haie devra respecter les hauteurs indiquées au règlement du PLU, en privilégiant des essences traditionnelles adaptées à la région et faciles d'entretien (s'appuyer sur la liste des végétaux en annexe du règlement).

Associations et plantes grimpantes

Le choix du végétal peut très bien être associé à d'autres types de clôture : muret, gabions, poteaux. Pour le grillage par exemple, cette association devra favoriser la haie en interface de la rue (cf schéma ci-contre)



Les plantes grimpantes peuvent aussi jouer un très bon rôle de clôture. A ce titre, on peut citer plusieurs espèces telles que le Jasmin Étoilé (*Trachelospermum*), le Chèvrefeuille (*Lonicera*), le Lierre (*Hedera*), le Houblon (*Humulus*), les Vignes Vierges (*Parthenocissus*, *Ampelopsis* et *Vitis*) la Bignone (*Campsis*), l'Akébie (*Akebia*, les Clématites (*Clematis*)...



Haie de thuyas trop haute, trop dense et mal entretenue



Association clôture bois/plante grimpante



Favoriser des haies basses et diversifiées

Les clôtures métalliques

La clôture métallique, de style ancien ou moderne, sont bien souvent associées à un muret quel que soit leur forme. Elles affirment la continuité de la rue par le maintien de l'alignement bâti autant que les autres types de clôtures toutes transparentes qu'elles soient.

Les styles anciens de clôtures métalliques sont très présents dans les parties historiques de la commune notamment de la rue Jacques Cartier. Dans les nouveaux quartiers, les clôtures en treillis soudés sont très courantes car bon marché. Peu esthétiques, elles génèrent une perte de qualité urbaine et paysagère. Ce choix devra être impérativement associé à du végétal.

Recommandations

Pour les grilles de style ancien ou moderne

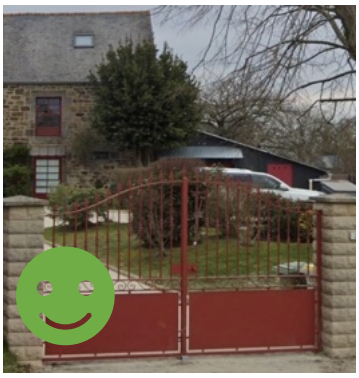
- Rester simple, en évitant la surabondance de détails, le mélange hétéroclite de matériaux, etc.,
- S'inscrire dans la continuité ou dans l'esprit des clôtures voisines (si elles n'ont pas été dénaturées ou remplacées par des dispositifs en rupture, de type PVC)
- S'inspirer du langage architectural de la maison (matériaux, couleurs, gabarit, modénature et détails de mise en œuvre...)
- Privilégier les grilles métalliques urbaines
- Conserver des transparences



La clôture en fer peut aussi être déclinée de manière linéatoire



La grille en fer participe à l'ambiance du centre ancien



Associer la grille aux menuiseries de l'habitation est un gage d'harmonie

Pour les grillages

- Privilégier la rusticité et s'inspirer des clôtures agricoles (fil torsadé, grillage souple à mouton...)
- Choisir un acier galvanisé en évitant si possible les panneaux rigides prélaqués ou palissades inesthétiques
- Mettre en place une structure de pieux (si possible non traités), en nombre suffisant et complétés de jambes de force assurant la stabilité de la clôture
- Éviter les grillages les clôtures en treillis soudés nus et favoriser la végétalisation de la clôture (plantes grimpantes ou haie).



Les treillis soudés doublés de palissades sont à proscrire



La pose d'un grillage ne doit pas se suffire à elle-même. L'accompagnement par du végétal est nécessaire.



Le grillage à mouton à grande maille est plus discret et il permet le passage de la faune

Murs et murets

Les murs et murets sont des éléments structurants qui peuvent impacter durablement le paysage d'une rue. Le choix des hauteurs, des matériaux, des revêtements s'inscrit là encore dans une recherche d'harmonie.

Recommandations

Favoriser des matériaux naturels

Le muret en pierre s'insère plus aisément dans le paysage, en particulier dans les parties les plus anciennes. Dans ce cadre, le choix des murs de pierres sèches ou gabions offre des refuges de biodiversité pour la petite faune.

S'adapter au terrain

Les murs viennent s'inscrire sur des terrains parfois en pente. Dans ce cas, l'effet "pallier" permet de rompre avec la monotonie, surtout sur de trop grandes longueurs.

Favoriser les associations

L'aspect minéral du mur génère une rigueur du paysage de la rue. Pour l'adoucir, l'édification d'un mur en interface de la voie devra privilégier une association avec du végétal. Dans ce cadre, le muret ne dépassera pas 1,20 m. Il pourra être surplombé d'une barrière, d'une petite grille ou tout simplement de végétal planté en arrière.



Le mur en parpaings apparents est prohibé



Le muret bas est un élément structurant du centre ancien



Les murs en pierres sèches apportent des refuges de biodiversité



Le mur accompagne la pente. De plus, il est surmonté d'une petite haie



Le muret bahut surmonté d'une petite barrière avec harmonie de couleur du portail et des menuiseries de l'habitation



Les murs en gabions végétalisés peuvent aussi très bien s'insérer dans le paysage

Clôtures synthétiques

L'usage de matériaux synthétiques pour les clôtures est de plus en plus courant. Attractifs par leurs prix, force est de constater que la plupart de **ces clôtures vieillissent mal et prématurément**. De manière générale, **leur emploi est déconseillé en particulier pour les interfaces avec l'espace public**. L'utilisation de clôtures synthétiques devra donc **se limiter à des parties non-visibles de la rue ou de courts linéaires**. Il conviendra **d'explorer les alternatives naturelles**, surtout dans les cas où ces dispositifs sont installés par soucis d'intimité et en attente de la pousse d'écrans végétaux.

Recommandations

Protections au sol



La bâche au sol est prohibée



Il est souhaitable de privilégier les copeaux de bois ou paillage naturel



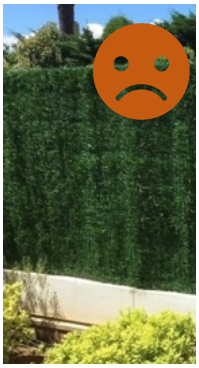
Les toiles de jutes sont aussi une solution plus écologique et mieux intégrée au paysage

Les pares-vue

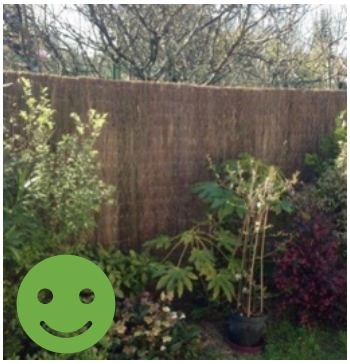


Les doublures synthétiques se dégradent très vite





Les pares-vue, quel que soit leur teinte, sont une solution de facilité déconseillée



Les brandes, ou autre pares-vues naturels comme les lames de bambou, peuvent être pertinents mais utilisés avec modération

Lisses et panneaux



L'excès de bande pvc blanche a un impact très fort



La clôture PVC blanche est ici utilisée sur de courte distance



On va privilégier des lisses pvc aux teintes sombres associées à un mur bahut et de la végétation

PLU de la Ville-ès-Nonais

Installations solaires

OAP thématique

Rappel des enjeux

La transition énergétique en cours implique d'augmenter les moyens de production d'énergie renouvelable. Parmi eux, les panneaux photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude) se développent fortement avec un impact paysager non négligeable.

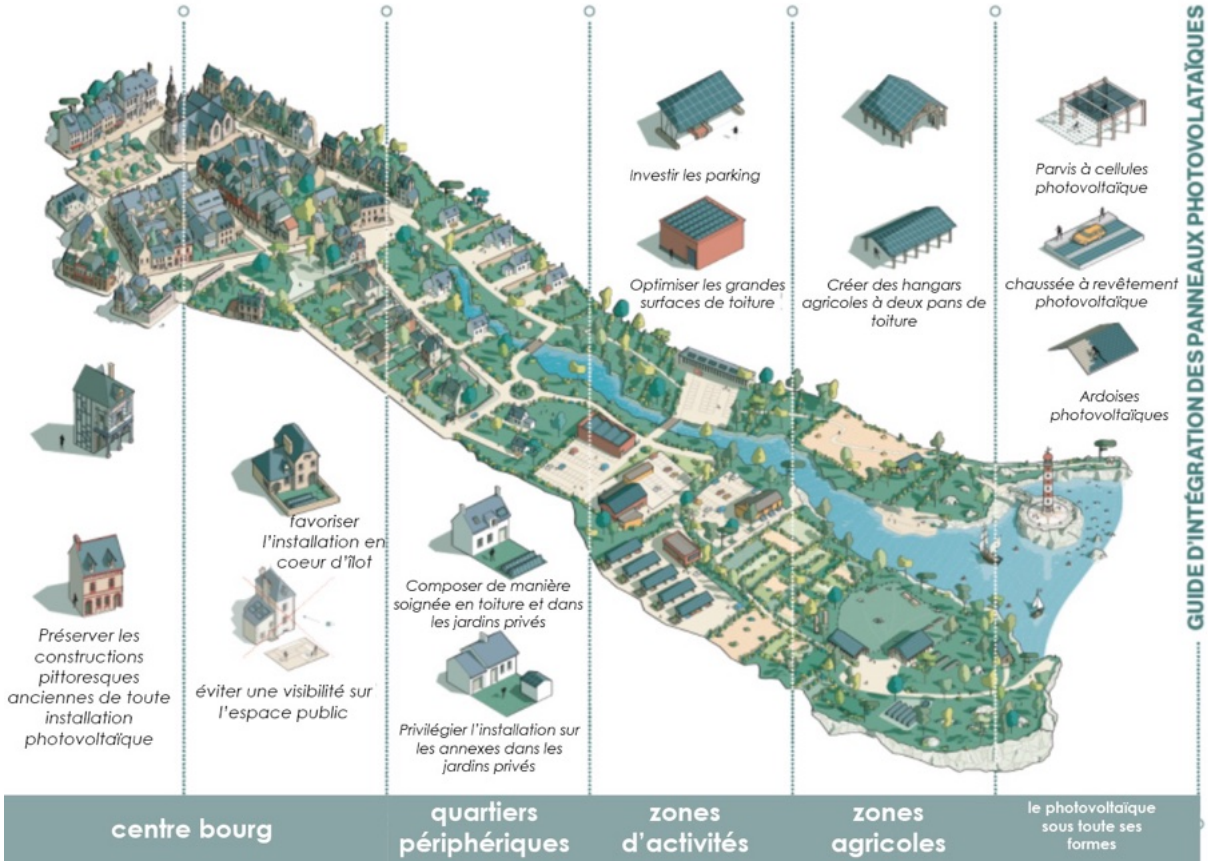
L'accélération de ce type d'installations soulève la nécessité de concilier les enjeux de transition énergétique et la protection du patrimoine bâti et paysager. En effet, la pose de panneaux modifie fortement l'aspect d'un bâti et son harmonie.

Dès lors, certains principes demandent à être respectés pour assurer au mieux l'intégration de ces dispositifs dans les différentes parties du territoire.

Objectifs

L'objectif est de fournir des recommandations générales et spécifiques pour la bonne intégration architecturale et paysagère des installations solaires sur bâtiments et au sol dans les espaces différents espaces de la commune.

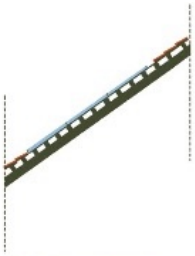
Principes généraux



Pour les installations encastrées dans la toiture



© Shank Ali/GettyImages



© Sébastien Plassard

⊕ L'encastrement permet un effet de continuité.

⊖ L'encastrement génère de nombreuses sujétions sur l'étanchéité des couvertures, la matérialité du bâti, les risques incendie.

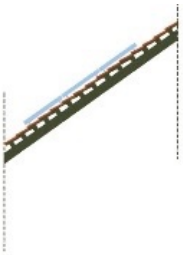
Recommandation :

⟶ Le choix d'une solution d'encastrement n'est pas à mettre en œuvre en toutes circonstances. Cette option implique une cohérence des teintes entre les panneaux et le matériaux support.

Pour les modules surimposés sur la structure porteuse



Panneaux solaires sur les toits des logements résidentiels aux Pays-Bas.
© Lorado/GettyImages



© Sébastien Plassard

⊕ Installation réversible, la structure bâtie est relativement préservée.

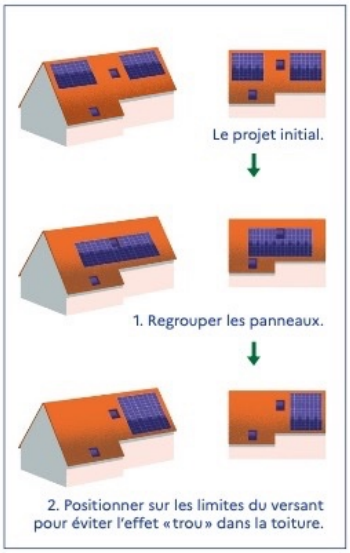
⊖ L'installation apparaît en saillie, comme un élément.

Recommandations :

⟶ Un travail sur le châssis (cadre des panneaux) et sur les rives de toitures (capotage) permet une meilleure intégration des panneaux.

⟶ En cas de perception globale disgracieuse (effet « post-it »), il existe des alternatives de conversion de l'énergie solaire sur toitures, tels que les capteurs solaires thermiques (tuiles ou ardoises solaires thermiques).

Une inscription des panneaux dans les lignes du bâtiment



© Sébastien Plassard



Toiture photovoltaïque, Douarnenez.
© Fabien Sénéchal (ANABF)



Façade de bâtiment durable avec un mur végétal et des panneaux solaires dans le parc public de la ville de Barcelone
© Arthur Debat/GettyImages

⊕ L'insertion reprend les modénatures, s'inscrit dans les axes de percements ou de trumeaux de façade et épouse les contours. Une toiture solaire intégrale permet une composition architecturale.

⊖ La toiture solaire partielle fait ressortir le caractère rajouté de l'élément.

Recommandations :

⟶ Prioriser les emplacements moins visibles depuis l'espace public.

⟶ Privilégier les formes générales simples et rectangulaires.

⟶ Préserver l'aspect des faîtages, placer les panneaux en bas de toiture.

Une inscription des panneaux sur les annexes et extensions



© Westend61/GettyImages



© Sébastien Plassard

⊕ Moindre visibilité depuis l'espace public, priorisation côté cour.

L'intégration architecturale propre à l'échelle du bâtiment annexe est satisfaisante dans la mesure où son ampleur limitée n'impacte pas la construction sur laquelle elle est érigée.

⊖ Nécessite une vigilance sur les vues lointaines.

Recommandation :

⟶ Privilégier des implantations sur des annexes contemporaines neuves, en évitant la confrontation avec le bâti ancien (garage, abris, atelier...).

Tableau récapitulatif de la règlementation s'appliquant à l'installation de panneaux photovoltaïques en modification de façade sur bâtiment

Hors espace protégé	**Déclaration préalable** (article R. 421-17 du code de l'urbanisme)
En espace protégé	**Déclaration préalable avec avis des autorités compétentes** (articles L. 341-1 à L. 341-10 du code de l'environnement, articles L. 621-1 à L. 633-1 du code du patrimoine)
	Demande de permis de construire avec avis des autorités compétentes si modification de bâtiment inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-16 du code de l'urbanisme)

Tableau récapitulatif de la règlementation s'appliquant à l'installation de panneaux photovoltaïques (sauf ombrières situées sur aire)

Puissance de l'installation photovoltaïque	P ≤ 3 kWc	3 kWc ≤ P < 300 kWc	P ≥ 300 kWc	P ≥ 1 MWc
Hors espace protégé	**Sans formalité** si H < 1,80 m (article R. 421-2 du code de l'urbanisme) **Déclaration préalable** Si H > 1,80 m (article R. 421-9 du code de l'urbanisme)	**Déclaration préalable** (article R. 421-9 du code de l'urbanisme)	**Déclaration préalable** (article R. 421-9 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale au cas par cas** (annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement)	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale systématique** (annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement)
En espace protégé	**Déclaration préalable** (article R. 421-11 du code de l'urbanisme)	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme)	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale au cas par cas**	**Permis de construire** (article R. 421-1 du code de l'urbanisme) et **Évaluation environnementale systématique**

PLU de la Ville-ès-Nonais

Secteur "Roty"

OAP sectorielle

Description du secteur

Le secteur ROTY se situe au Sud-Est du bourg, au contact de lotissements pavillonnaires. Ces terrains à urbaniser sont à cheval sur trois environnements différents :

- Une ancienne friche qui accueillait jusqu'il y a peu les entrepôts ROTY (environ 6100m²)
- La partie Sud du parc d'agrément situé au contact du lotissement de la rue des Gigantières (environ 1950m²)
- Une parcelle agricole située à l'Est de la zone (environ 4000m²)

Au Nord, cet espace est en contact avec la rue Jacques Cartier, axe majeur du bourg à l'Est et au Sud, la zone est ceinturée par le chemin de dessous le mur qui marque une transition avec l'espace agricole.



Objectifs de l'OAP

Cet espace se destine à recevoir une majeure partie des développements résidentiels de la commune sur la durée d'application de ce PLU. L'ambition reprend des orientations énoncées dans le PADD :

- Recréer une centralité sur le bourg, en interface avec la rue Jacques Cartier ;
- Définir une programmation en faveur d'une diversification du parc de logements ;
- Intégrer les principes d'un urbanisme qui promeut une densité en accord avec une consommation foncière économe et responsable sans compromettre la qualité du cadre de vie ;
- Tisser des liens avec les quartiers environnants et s'inscrire en continuité d'une trame urbaine historique.

Phasage

Le phasage de cette opération se traduit en deux phases représentées graphiquement sur le schéma d'OAP. Le nombre de logements par phase n'est pas précisé.

Programmation

Sur l'ensemble des terrains ROTY **un minimum de 40 logements soit 32 logements/ha** sont envisagés en garantissant une programmation de diversification avec notamment :

- 12,5% de logements sociaux soit un minimum de 5 logements
- 30% de logements T3 et moins et 10% de T4

La répartition de cette programmation devra se faire de manière équilibrée sur l'ensemble de l'opération. En cas de création de locaux d'activités, le calcul de la densité pourra les intégrer comme équivalant logement.

Principes d'aménagement

L'entrée du quartier

L'interface avec la rue Jacques Cartier sera pensée en compatibilité avec les principes suivants :

- Une entrée unique du nouveau quartier sous forme d'un "parvis" marquant l'importance de cette nouvelle centralité. En terme d'aménagement, l'idée générale est de rompre ponctuellement avec l'effet routier (rehaussement, revêtement spécifique par exemple) pour ralentir les véhicules sur cette portion. Ce parvis devra garantir un équilibre entre minéral et végétal tout en mettant en scène le bâti à vocation mixte.
- Le bâti à vocation mixte (commerces/services/habitats) structure l'interface avec la rue. Il tend à s'inscrire dans les principes d'alignement ou de faîtage des bâtis environnants afin de marquer une continuité. La perception de ce bâti depuis la rue Jacques Cartier sera pensée de manière à visibiliser au mieux les futurs commerces en évitant une implantation trop en recul.



Intentions sur l'interface avec la rue Jacques Cartier

Desserte principale et espace fédérateur

Le futur quartier est desservi par une voie principale (double sens). Dans sa partie la plus au Nord, au contact avec l'entrée-sortie, la voie principale s'élargie en un espace public fédérateur de type "place du village". Cet espace doit être conçu pour donner la possibilité d'organiser des évènements. Il est structuré par le bâti de part et d'autre. Le stationnement s'organise discrètement en petites poches. Les plantations viennent adoucir le paysage en maintenant aussi une perméabilité des sols pour la gestion des eaux de pluie.



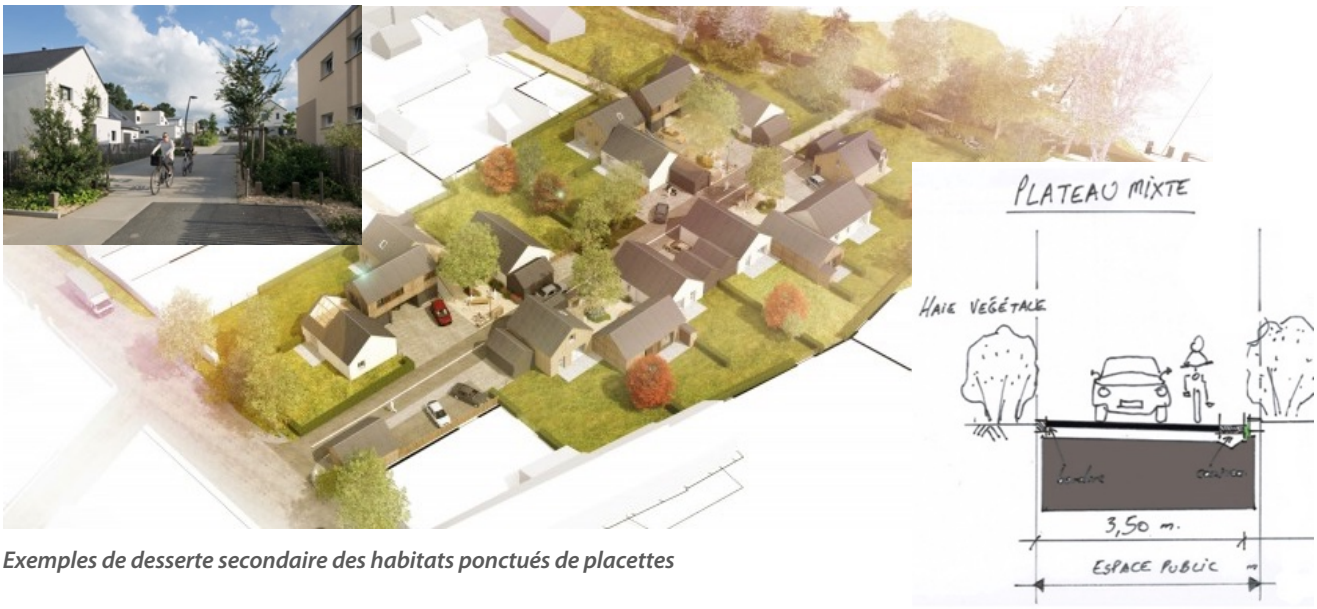
Exemple de voie principale pour le futur quartier – l'espace public élargi sous forme de place pourra s'agrémenter d'équipements comme des petites halles.

Cette voie principale se poursuit vers le Sud en desservant les voies secondaires. Des décrochés (espaces végétalisés) pourront être imaginés pour rompre le caractère trop linéaire. L'axe permet de maintenir une perspective sur le grand paysage (espace agricole). Une liaison douce est préconisée dans la continuité de cet axe avec le chemin de dessous le Mur.

Les dessertes secondaires / placettes

En dehors de l'axe principal, les habitats sont desservis sous formes de voies secondaires partagées (plateau mixte). Elles peuvent s'élargir ponctuellement sous forme de placettes laissant la possibilité pour de la végétalisation et/ou des stationnement partagés.

Dans la phase 2 de l'OAP, il est suggéré de marquer un bouclage afin d'éviter des complications de circulation par des impasses trop longues.



Exemples de desserte secondaire des habitats ponctués de placettes

Organisation des stationnements

Les stationnements mutualisés sont privilégiés tout en garantissant leur intégration paysagère et leur perméabilité par des aménagements adaptés. La voiture doit rester discrète dans le paysage du futur quartier. Les stationnements couverts sont aussi encouragés. Dans cette éventualité, les toitures seront adaptées et orientées pour recevoir des panneaux solaires



Suggestions pour l'aménagement de stationnements discrets.

Liaisons douces

De manière générale, les indications du plan d'OAP sur les liaisons douces visent à garantir une perméabilité de circulation entre le futur quartier et son environnement. Les flèches n'ont qu'une valeur indicative. Elles suggèrent des porosités avec le chemin de dessous le Mur, le parc de jeux et la rue des Gigantières.

Ces chemins seront pensés comme des interfaces privé/public en prévoyant des connexions via les fonds de jardin (portillons) et en soignant leurs abords par du végétal. À terme, il est recherché des ambiances intimistes sous forme de venelles végétalisées.

Interface public/privé

L'interface public/privé devra s'inscrire en compatibilité avec les principes des OAP "Clôtures" dans la recherche d'une harmonie d'ensemble. L'aménageur pourra imposer une typologie de clôture à travers le règlement de lotissement. Le végétal et les matériaux naturels seront privilégiés.

Il est aussi attendu un respect des principes de l'OAP et "trame verte et bleue" notamment du volet "continuité écologique en milieu urbain", en particulier sur la perméabilité des revêtements pour les espaces de stationnement/voies d'accès.



Des interfaces public/privé simples qui s'inspirent des murets du centre-bourg ancien

Les formes bâties

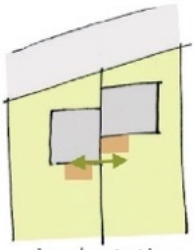
Dans le respect des formes urbaines traditionnelles du centre bourg, les futures constructions s'inscriront en cohérence avec les principes suivants :

- en continuité du bâti mixte donnant sur la rue Jacques Cartier, un ensemble bâti plus dense composé d'habitats intermédiaires et/ou petits collectifs viennent s'implanter entre le parc de jeu et l'espace fédérateur.
- les volumes créés éviteront les formes « monoblocs » qui risqueraient d'être trop imposantes dans le paysage. Là où les opérations pourront jouer sur des architectures travaillant sur des demi-étages, des terrasses, des volumétries de toiture…



collectif et de l'individuel

En privilégiant les parcelles de forme étroite (en bandes) l'habitat individuel s'inscrira en mitoyenneté ou semi-mitoyenneté en recherchant les alignements sur l'espace public (par le garage par exemple). Les maisons respecteront les principes de simplicité des volumes et les toitures à deux pans en orientant favorablement les faîtages pour la production solaire.



L'intimité des jardins devra être appréhendée en définissant, par exemple, des décalages entre les habitations



Exemple d'habitats respectant l'esprit traditionnel des bords de Rance (Saint-Suliac)

Perméabilités écologiques et pédologiques

Les principes de perméabilité présentés dans l'OAP "trame verte et bleue" et son volet "biodiversité en milieu urbain" s'appliquent pleinement sur ce secteur.



Le parc de jeux à l'ouest de la zone est perçu comme un petit réservoir de biodiversité. Ses aménagements futurs devront privilégier la plantation multi strate de végétaux (arbres buissons) afin d'améliorer son potentiel de biodiversité et améliorer l'intimité entre le nouveau quartier et les habitations de la rue des Gigantières.

Une attention devra être portée sur la connectivité écologique des fonds de jardin de ce secteur afin de garantir la circulation de la petite faune.

Au Sud du secteur le maintien du bocage arboré offre une qualité d'ombrage précieuse tant pour les jardins que la circulation sur le chemin de dessous le mur.

Enfin, les interfaces avec les fonds de jardins des habitations périphériques à la zone devront être traitées par des haies multivariétales.

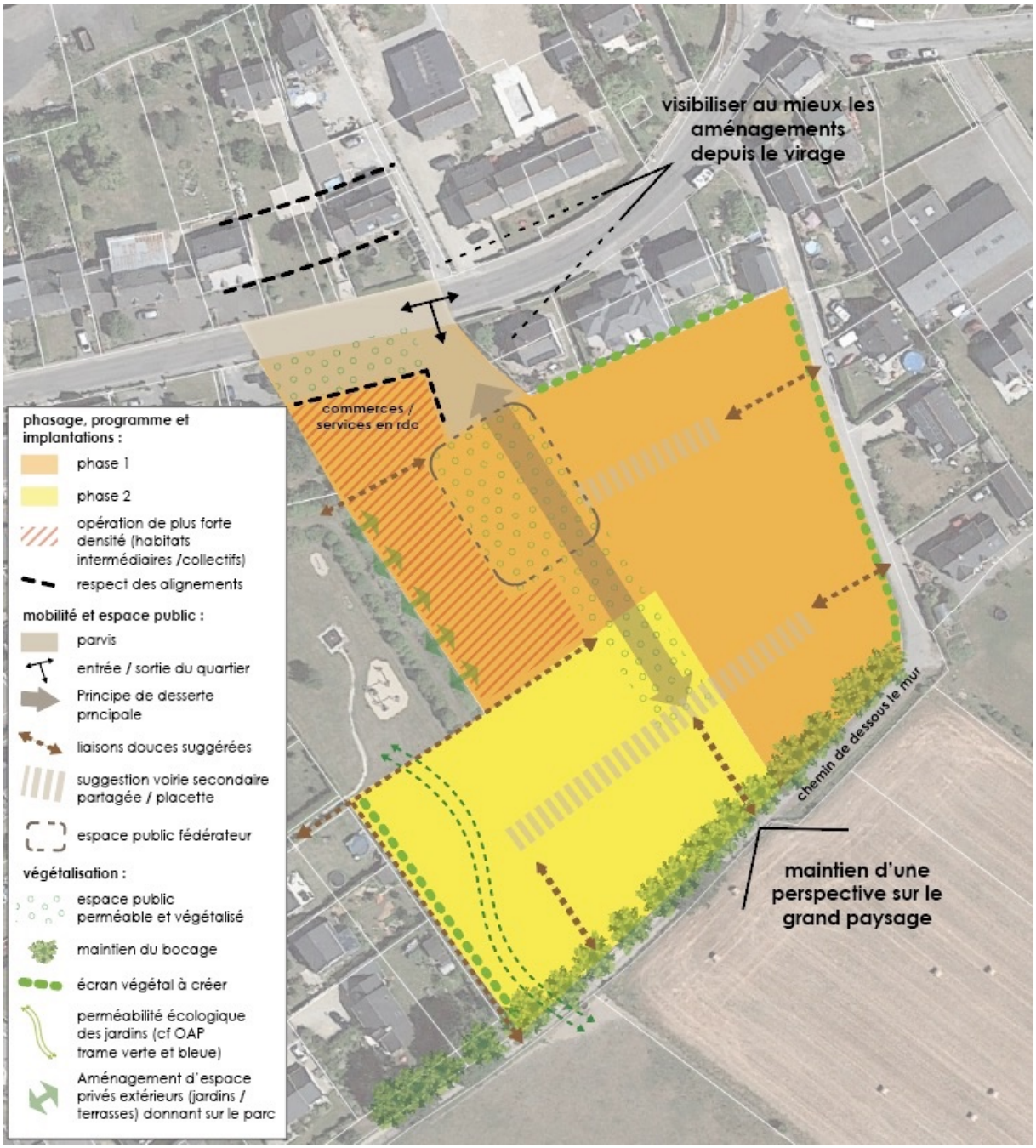


Schéma général de l'OAP "ROTY"

PLU de la Ville-ès-Nonais

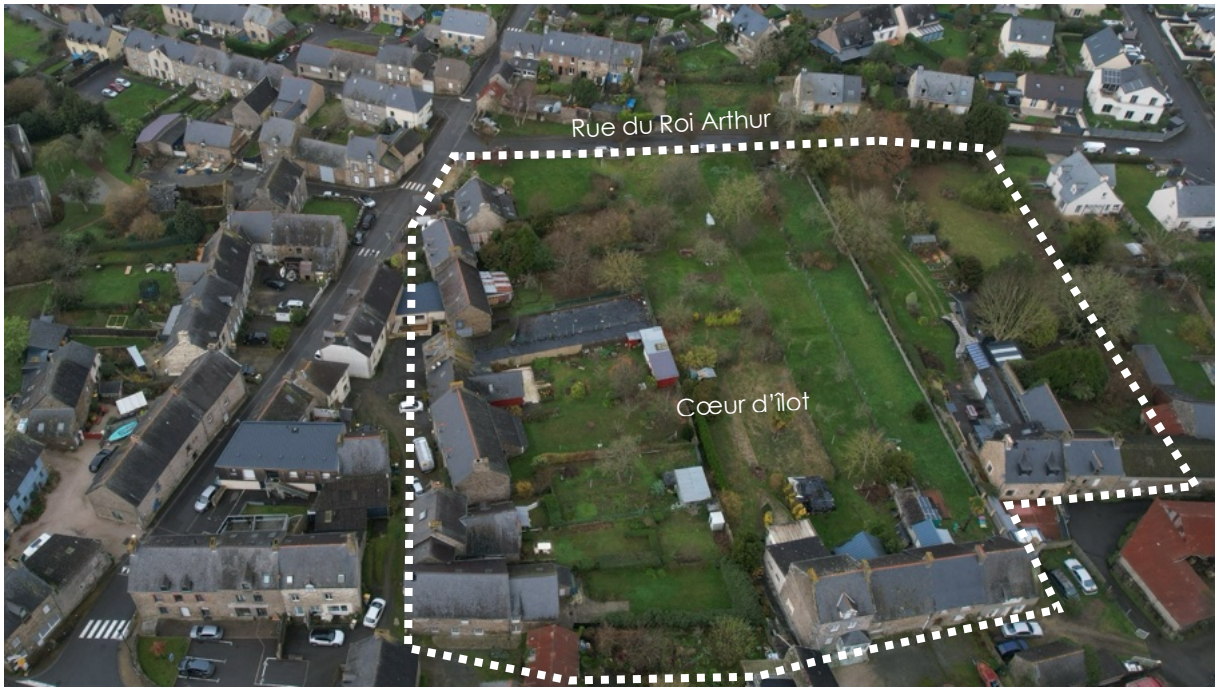
Secteur "Rue du Roi Arthur"

OAP sectorielle

Description du secteur

Situé à l'arrière d'un front bâti ancien typique du centre-bourg, ce cœur d'îlot a jusqu'ici été préservé de l'urbanisation. En partie enclavés, ces terrains se caractérisent par des bandes de jardins partiellement arborés.

La seule ouverture sur cet espace se situe au Nord-Ouest, le long de la rue du Roi Arthur qui dessert des quartiers d'habitations adjacents.



Objectifs de l'OAP

Le but de l'OAP est d'inscrire de nouveaux habitats en cohérence avec l'esprit du bourg ancien en proposant des orientations en accord avec la trame urbaine existante. L'OAP a aussi pour objectif d'optimiser les réseaux existants et d'assurer une fonctionnalité du quartier en termes de déplacement et d'offre de stationnements tout en garantissant une respiration végétale en préservant au maximum le cadre verdoyant du cœur d'îlot.

Programmation

Sur le linéaire de la rue du Roi Arthur, la programmation prévoit à minima **6 logements**.

Principes d'aménagement

Urbanisation en front de rue

Dans la continuité de la trame bâtie du centre-bourg, il est attendu que :

- les futures constructions s'organisent le long de la rue du Roi Arthur en privilégiant la mitoyenneté ;
- le sens des faîtages s'inscrive en majorité en parallèle de celui de la rue ;
- pour chaque espace privé, l'interface entre la rue et l'habitation s'organisera sous forme de petites cours semi-perméables intégrant les stationnements. Il sera possible de mutualiser ces espaces de stationnement entre plusieurs habitations. Les garages autres volumes de l'habitation pourront venir s'inscrire en front de rue.

Le cœur d'îlot comme poumon vert

Le cœur d'îlot est maintenu comme un poumon vert du bourg. En cohérence avec les prescriptions appliquées sur ce secteur, seules les annexes des habitations pourront se développer en arrière des fronts bâtis. Ces dernières devront garantir la pérennité des arbres existants.

Circulation douce en cœur d'îlot

Dans un souci de maintenir une ouverture du cœur d'îlot, un principe de continuité douce est préconisé sur la partie Est du périmètre. Cette liaison permettra de rejoindre la rue du Roi Arthur à l'impasse des petits clos.

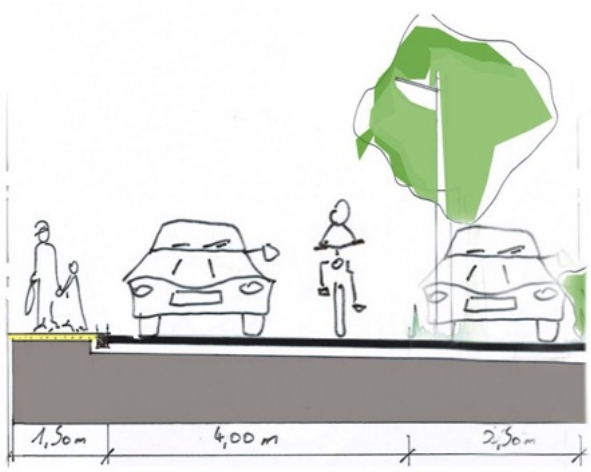


Dans son aménagement, cette venelle s'accompagnera d'aménagements paysagers végétalisés créant une petite continuité verte en lien avec l'îlot central attenant.

Organisation de l'espace public

Profil de la rue du Roi Arthur

Au regard du trafic limité sur cet axe, dans la rue du Roi Arthur sera privilégiée le sens unique vers le haut sera privilégié. Cette disposition permettra de revoir le profil de la voirie en offrant plus de largeur pour les piétons. Dans la mesure du possible, les arbres plantés le long de la voie seront maintenus.



Profil de voirie attendu sur la rue du Roi Arthur

Stationnements

La création des accès aux habitations va engendrer des suppressions de places de stationnement. Ces dernières seront compensées par la création d'une poche de stationnement en haut de la rue du Roi Arthur. Cet espace de stationnement sera aménagé pour rester perméable. Il garantira au maximum le maintien des arbres et végétaux présents à l'état initial.



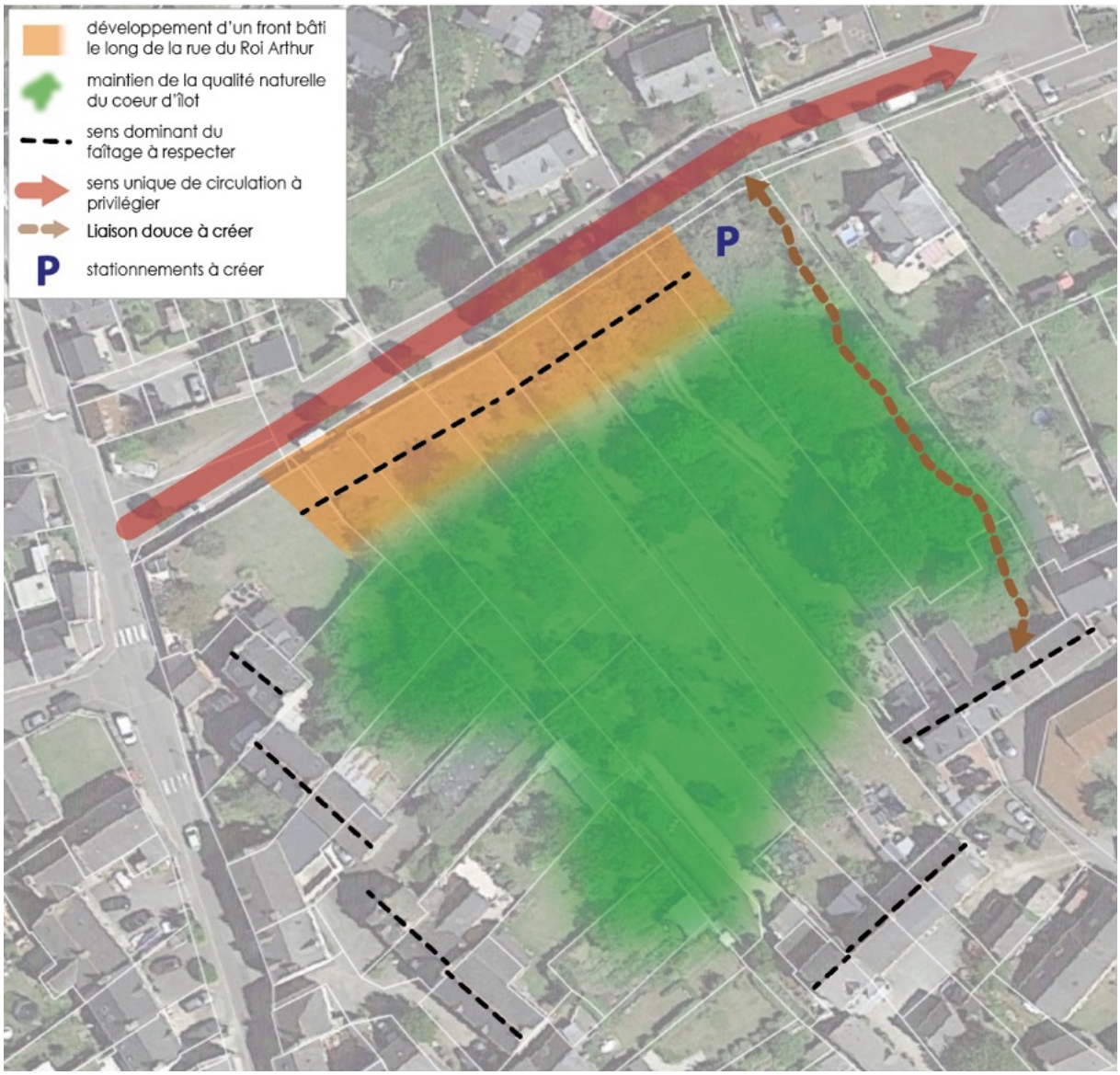


Schéma général de l'OAP "Roi Arthur"

PLU de la Ville-ès-Nonais

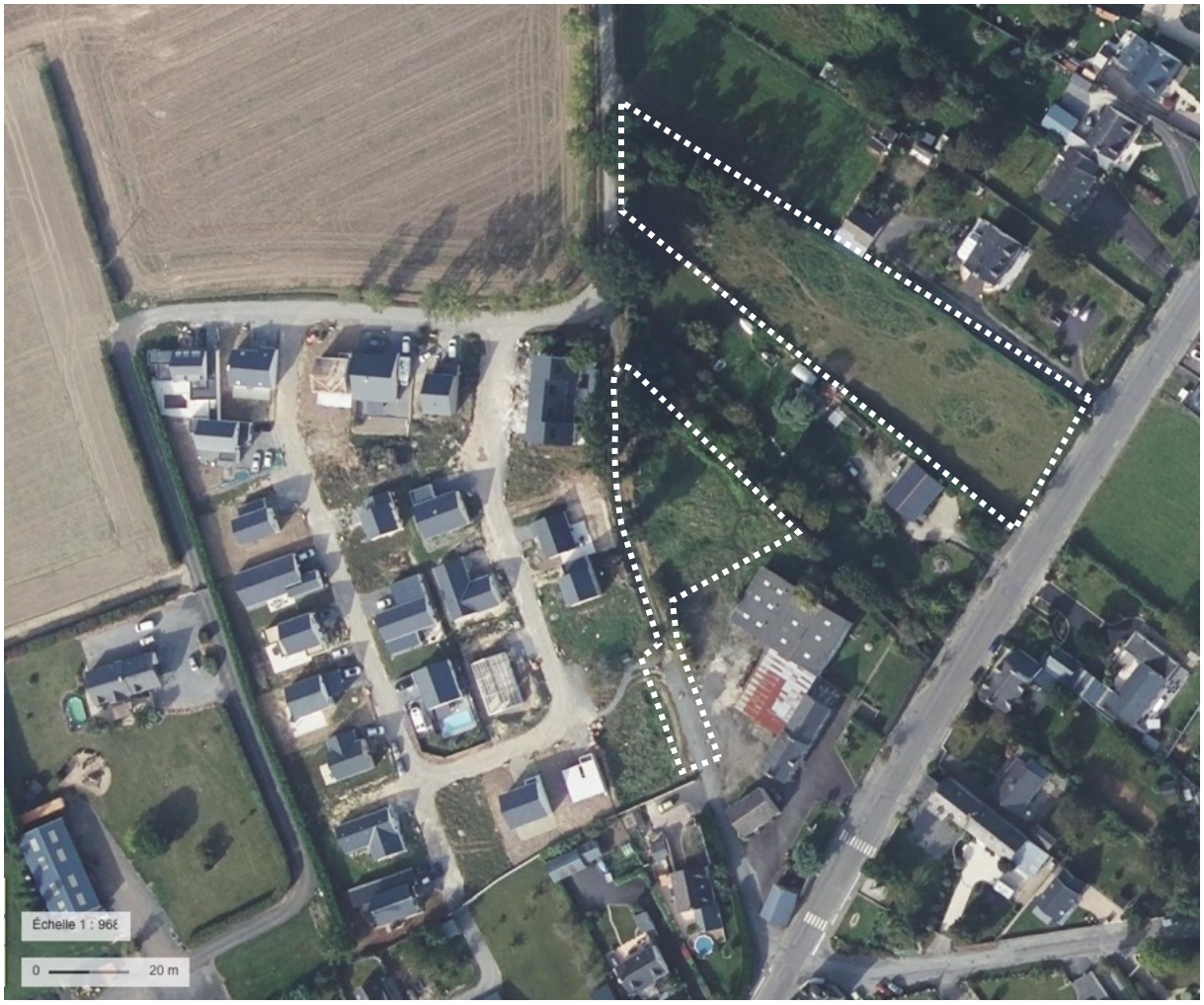
Clos Cheneau

OAP sectorielle

Description du secteur

Ce périmètre d'OAP est multisite :

- La partie Est forme une dent creuse du front bâti pavillonnaire de la rue Jacques Cartier. Cet espace représente environ 3700m².
- La partie Ouest est en arrière du front bâti de la rue Jacques Cartier. Cet espace est situé à l'Est du lotissement Saint-Laurent dont il est séparé par le chemin du Clos Cheneau. Plus au Sud, la partie routière de ce chemin est aussi intégrée au périmètre.



Objectifs de l'OAP

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectifs :

- sur la partie Est d'assurer un développement mesuré de l'habitat respectant les principes de densification, de faible empreinte paysagère et de perméabilité écologique Est-Ouest.
- sur la partie Ouest, de guider l'insertion d'un futur projet d'habitats réversibles par rapport à l'environnement immédiat du lotissement St laurent et d'une urbanisation plus ancienne au contact de la rue Jacques Cartier.

Programmation

Sur la Partie Est, la programmation devra respecter une densité minimale **de 25 logements/ha soit 4 logements** sur la partie constructible.

Sur la partie Ouest, la programmation devra respecter une densité minimale **de 33 logements/ha soit 3 habitats réversibles**.

Principes d'aménagement

Partie Ouest

Un secteur dédié à l'habitat réversible

S'inscrivant dans une logique de faible artificialisation des sol, l'aménagement de ces terrains vise à recevoir un projet d'habitats démontables au sens de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme. Les installations viennent s'inscrire de manière discrète dans le paysage en privilégiant des formes architecturales compatibles avec les exemples présentés ci-dessous :







Implantation des installations

Afin d'optimiser l'occupation de la parcelle, les installations privilégieront des implantations sur les bordures de l'unité foncière. L'espace central pourra être mobilisé pour les communs (potager, espace de rencontre, local technique/buanderie). Son aménagement veillera à privilégier des plantations afin de favoriser l'intimité des habitats entre eux.

Principes de desserte et stationnement

Selon les besoins du projet, stationnement pourra se faire en dehors de l'emprise. Le principe retenu est celui de la mutualisation des stationnements. Au sein de la parcelle, les habitats seront accessibles via des cheminements perméables.

Partie Est

Sur la partie « habitat »

Seule la partie la plus proche de la rue Jacques Cartier sera mobilisée pour du logement (zone AU). L'implantation des constructions favorisera une orientation des jardin vers le Sud-Ouest (cf schéma). Les habitations viendront s'inscrire de préférence en mitoyenneté

Principes de desserte

La voie d'accès sera privilégiée sur frange partie Nord-Est. Dans la mesure du possible, une mutualisation avec la voie privée existante en parallèle de la limite latérale de la parcelle pourra être envisagée. La voirie pourra être prolongée à travers l'espace paysager vers la rue du Domaine en assurant une sécurisation de la circulation à travers, par exemple, une organisation en sens unique.

L'espace paysager

Le reste de la parcelle (partie Nord-Ouest) sera aménagée de cheminements piétons permettant de rejoindre le lotissement St-Laurent. Sur cette partie, des aménagements paysagers viendront favoriser la biodiversité.

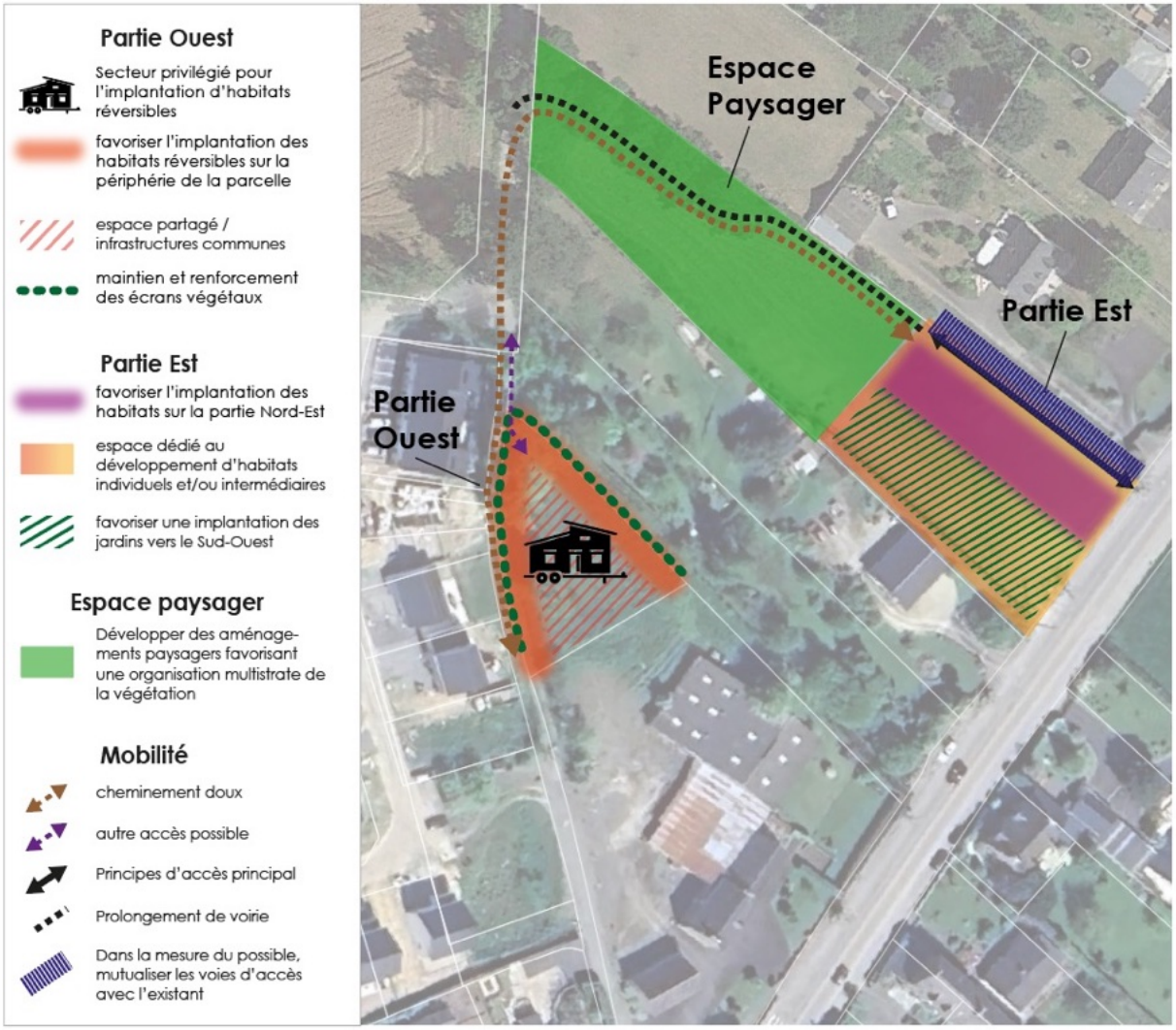


Schéma général de l'OAP "Clos Cheneau"

PLU de la Ville-ès-Nonais

D366 / rue Jacques Cartier

OAP sectorielle

Description du secteur

La D366 est l'axe structurant de la commune. Il traverse le territoire du Nord-Est au Sud-Ouest en passant vers les principaux pôles urbains que sont le bourg et Port Saint-Jean. Dans la majeure partie de la traversée du bourg, la D366 devient la rue Jacques Cartier qui, en tant qu'artère principale, dessert plusieurs rues ou impasses résidentielles. Elle est aussi le point d'accroche pour les commerces et services existants sur le bourg.

Cet axe public revêt donc un rôle majeur pour le fonctionnement du territoire. Pourtant, il souffre de faiblesses relatives à la sécurité routière et au confort d'usage. De plus, son rôle d'axe structurant impose de qualifier les différents tronçons qui le composent.

Objectifs de l'OAP

À travers différentes séquences l'OAP a pour objectif de guider les aménagements futurs sur cet axe en s'appuyant sur différents thèmes :

- la sécurité routière en assurant un confort de circulation à l'ensemble des usagers ;
- la qualité paysagère tout au long de l'axe notamment celle des entrées de bourg au Nord et au Sud.

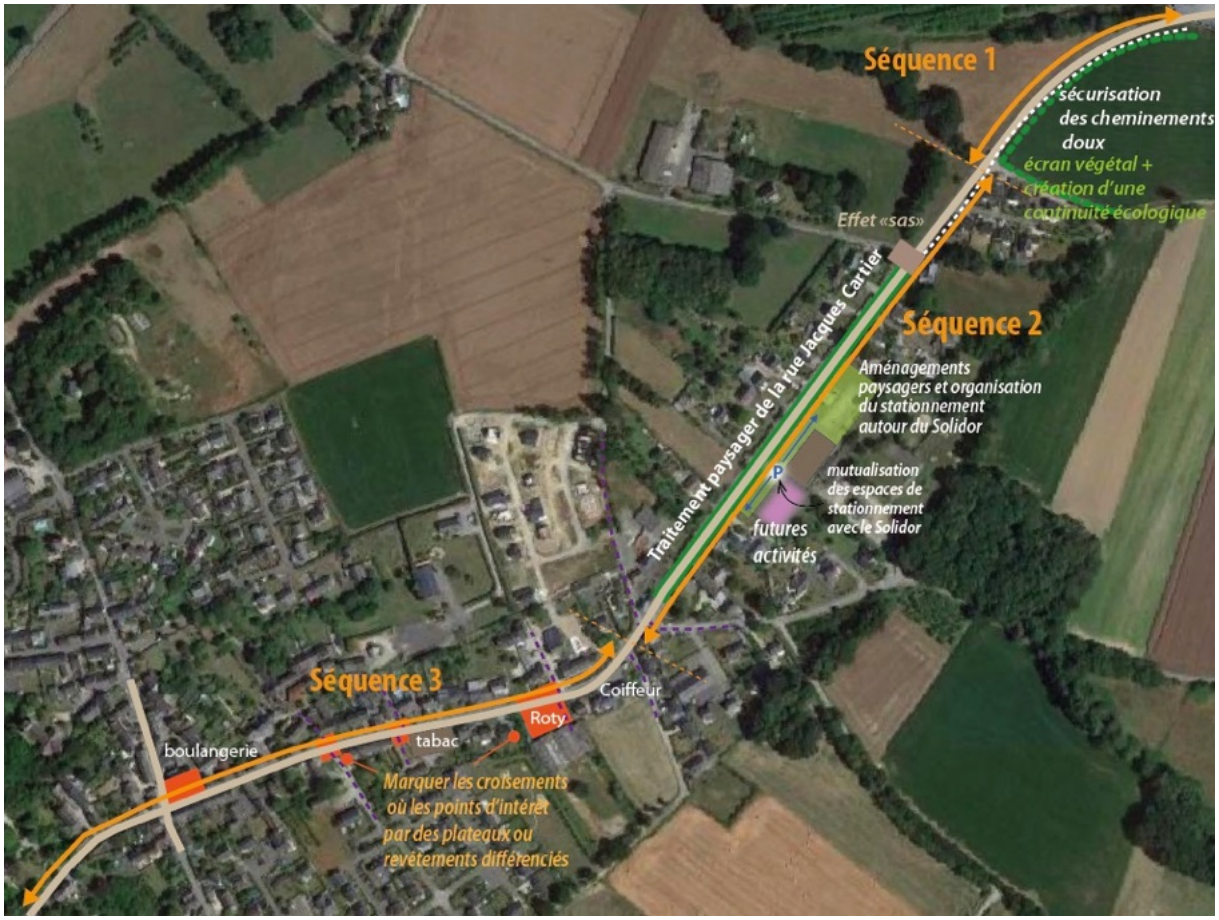
Les orientations se déclinent en deux parties :

- la partie Nord allant de la limite communale avec Châteauneuf-d'Ille et-Vilaine
- la partie Sud, depuis le croisement avec la rue Du Guesclin/rue d'Aleth jusqu'à la RN 176.

Pour chacune des parties, les orientations sont déclinées par séquence.

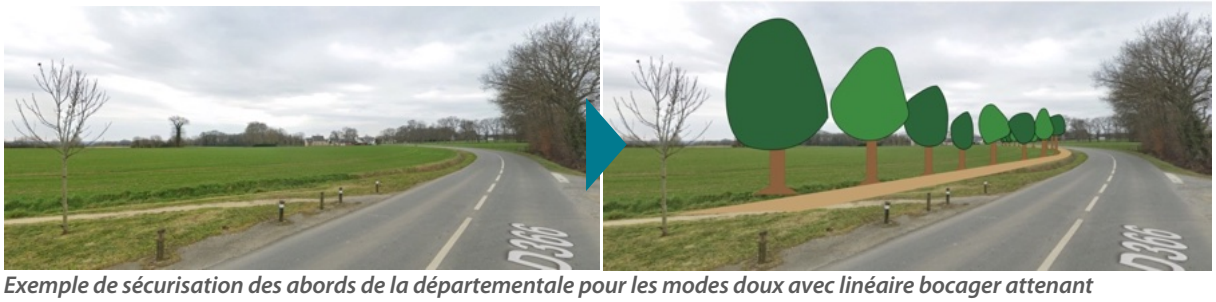


Partie Nord



Séquence 1 – joindre les deux bourgs

Depuis la limite communale avec Châteauneuf jusqu'aux premières habitations, l'aménagement futur de la voie cherchera à sécuriser les modes doux en créant un axe dédié aux cyclistes et piétons. Un linéaire végétal créant une jonction écologique entre les vergers au Nord et le corridor du Pontlivard au Sud sera aussi planté le long de cette voie.



Exemple de sécurisation des abords de la départementale pour les modes doux avec linéaire bocager attenant

Séquence 2 – Entrée de bourg / Solidor

Cette séquence s'étend de l'entrée du bourg jusqu'au calvaire au croisement de la rue Claire-Eau. L'ambition ici est d'offrir un profil de voie qui sécurise l'ensemble des usagers en profitant de la largeur de la voie en créant des parterres plantés et en qualifiant les stationnements.

1. L'entrée de bourg doit être marquée par un effet « sas » au niveau du croisement de la Baguais (rue des masses). Il incite au ralentissement des véhicules



Exemple d'aménagement d'un « sas » au croisement avec la rue des masses en qualifiant la voie douce et en annonçant l'entrée de bourg par un revêtement différencié.

2. Les aménagements futurs participeront à désimperméabiliser les sols. Des linéaires de stationnement pourront être créés sans compromettre le confort de circulation des modes doux.



Inspirations pour l'aménagement l'axe sur cette séquence

3. La salle du Solidor et ses abords sont réaménagés de manière à assurer :

- Des aménagement paysagers qui accompagnent la mise en valeur de l'entrée de bourg
- Une sécurisation des modes de déplacements doux et des abords de la salle (notamment dans le cadre d'évènements).
- Une réorganisation des espaces de stationnement permettant de les mutualiser avec les équipements/activités futures qui s'implanteront à proximité.



Exemple de mise en valeur des abords du Solidor par le réaménagement de la rue Jacques Cartier

Séquence 3 – Bourg historique

Dans cette séquence la largeur de la voie se rétrécie à l'approche du centre-historique. Pour autant, les aménagements de la rue Jacques Cartier s'inscrivent toujours dans un rééquilibrage entre l'espace routier et les modes doux.



État actuel du profil de la rue Jacques Cartier

1. L'aménagement des cheminements piétons seront conçus avec des largeurs suffisantes pour faciliter les mobilités contraintes (personnes à mobilité réduite, poucettes...etc).



Profil souhaité dans le réaménagement de la rue Jacques Cartier

2. Sur les secteurs les plus étroits, des chicanes aménagées viendront établir une circulation alternée permettant de réduire la vitesse des véhicules.





Un élargissement des trottoirs est préconisé pour ces linéaire où le piéton est potentiellement en danger.

3. La végétalisation de cet espace très minéral viendra adoucir l'ambiance de cette séquence. Les interfaces public/privé devront rester compatibles avec les clôtures traditionnelles à savoir des murets bas en pierre qui pourront être surmontés de barrières en claire voie ou de végétaux.





Exemples d'aménagements au sol favorables au traitement des eaux de ruissellement





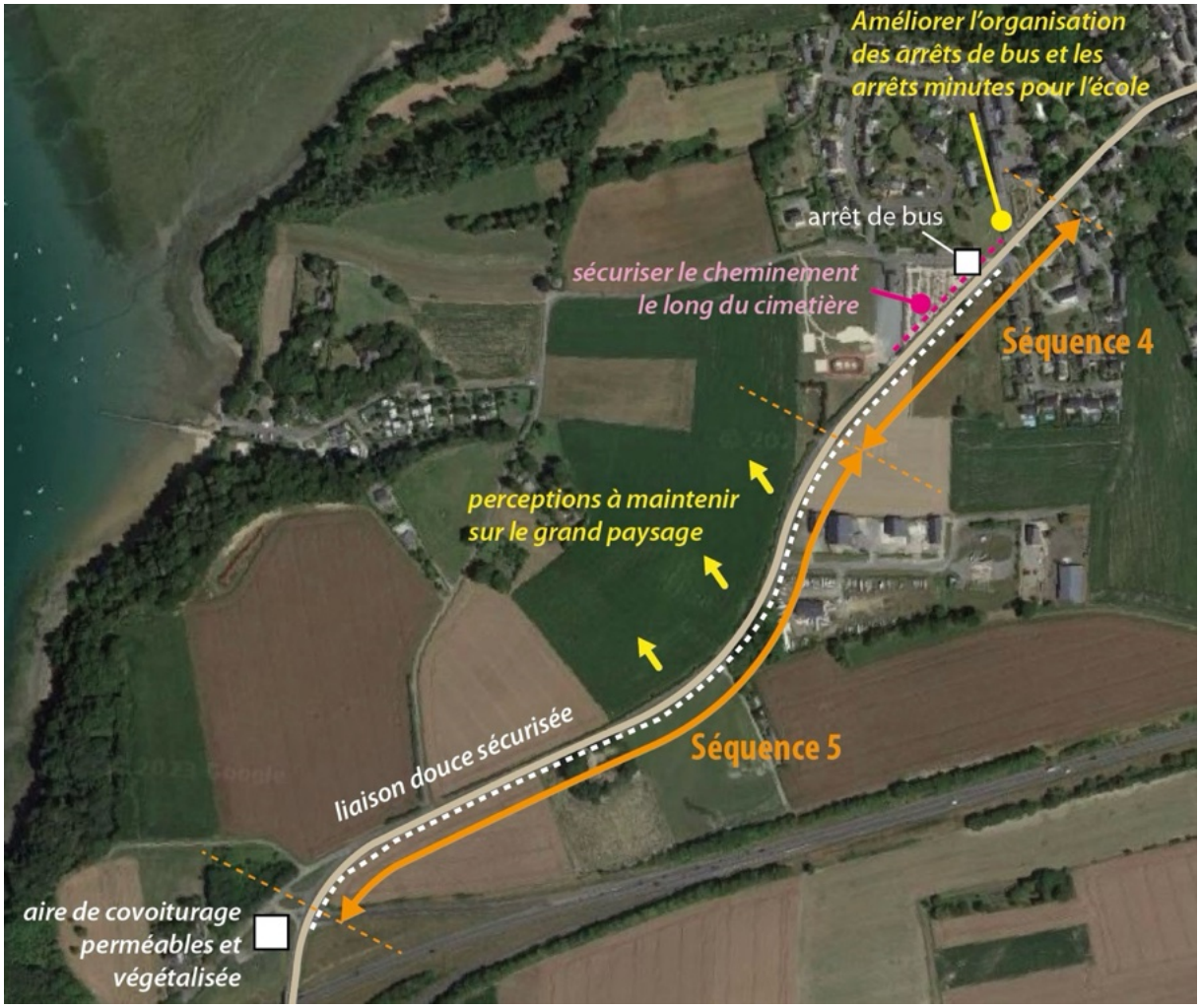
Encourager l'aménagement de murets bas en pierres pour les interfaces public/privé afin de s'inscrire en cohérence avec l'ambiance historique du bourg.

4. Plusieurs ruelles et voies secondaires viennent se raccorder à la rue Jacques Cartier. Des revêtements spécifiques seront préconisés à ces différents croisements qui pourront prendre la forme de plateaux surélevés à l'instar du parvis imaginé en interface avec l'OAP ROTY.



Marquer les croisements sous forme de plateaux aux revêtements spécifiques

Partie Sud



Séquence 4 – Entrée Sud

Cette séquence se déroule depuis le parc de la mairie jusqu'au parking du stade. Partant du postulat que le tronçon est plutôt bien aménagé, les préconisations visent à maintenir la qualité paysagère en maintenant les éléments qui la constituent, en particulier les arbres de haut jet. Associés aux bâtis anciens ils participent à la mise valeur de cette entrée de bourg.

1. Une réorganisation des arrêts de bus sera préconisée en mobilisant les espaces disponibles au croisement de la rue de Vigneux. Ces aménagements permettront aussi de faciliter les arrêts minute lors des entrées et sorties des classes.



2. Depuis le cimetière jusqu'à l'entrée du stade, une sécurisation des cheminements piétons est souhaitée par la pose de plots/poteaux bois.



Sécurisation le long du cimetière

Séquence 5 – Vers la Rance

Cette séquence s'inscrit en cohérence avec l'emplacement réservé n°9. L'objectif est le même que celui de la séquence 1 à savoir permettre une liaison douce sécurisée le long de la départementale.

1. L'aménagement d'une voie cyclable s'accompagnera de plantations qui devront tout de même garantir les perceptions sur le grand paysage de la Rance.



2. Cette volonté de liaison s'accompagne par la création d'une aire de covoiturage au niveau de la bretelle avec la RN 176. L'aménagement de cette aire devra être accompagné de plantations d'arbres. Les revêtements des espaces de stationnement seront conçus pour être perméables.



Prôner au maximum les espaces perméables dans l'aménagement de l'aire de covoiturage

échéancier

OAP sectorielle

Année :	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ROTY Ouest	immédiat										
ROTY Est	court-moyen terme										
Rue du Roi Arthur	Sans échéancier										
Clos Cheneau partie Sud	immédiat										
Clos Cheneau partie Nord	Long terme										

