



**Département du MORBIHAN**

**Commune de  
LA ROCHE BERNARD**

**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOSSIER D'ARRET**

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	24.06.2009	10.12.2012	XX.XX.20XX

**RENNES**

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

**Pièce n°4**



**Ouest am**

Développement et aménagement des territoires

## SOMMAIRE

Les objectifs généraux et communs d'aménagement :.....	3
Déclinaison par secteur .....	4
1- L'ancien hôpital et ses abords .....	4
2- Les abords de la place du Dôme.....	7

## Les objectifs généraux et communs d'aménagement :

### ***Portée du document :***

Les deux secteurs de « servitude de projet » doivent permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD : affirmer la vocation de pôle résidentiel de haute qualité, affirmer la complémentarité du fonctionnement de « cœur de ville » avec le tissu urbain de Nivillac.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'ensemble des espaces qui font l'objet d'une traduction graphique ci-après: ces dispositions ne concernent pas uniquement une zone particulière du règlement graphique. Elles complètent les dispositions réglementaires. Les projets d'aménagement prévus doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions qui suivent. Néanmoins, en dehors de ce qui concerne la protection de la végétation existante ou les plantations, et dès lors que la légende ne le précise pas, la localisation des aménagements est indicative et ceux-ci ne seront pas nécessairement réalisés sur la parcelle sur laquelle ils sont dessinés.

Concernant le secteur des abords de la place du Dôme, les orientations portent sur la partie située à la Roche Bernard.

Les dispositions relatives aux hauteurs, au stationnement seront vues lors de la modification du PLU liée à la levée de la servitude de projet.

## Déclinaison par secteur






### *1- L'ancien hôpital et ses abords*



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

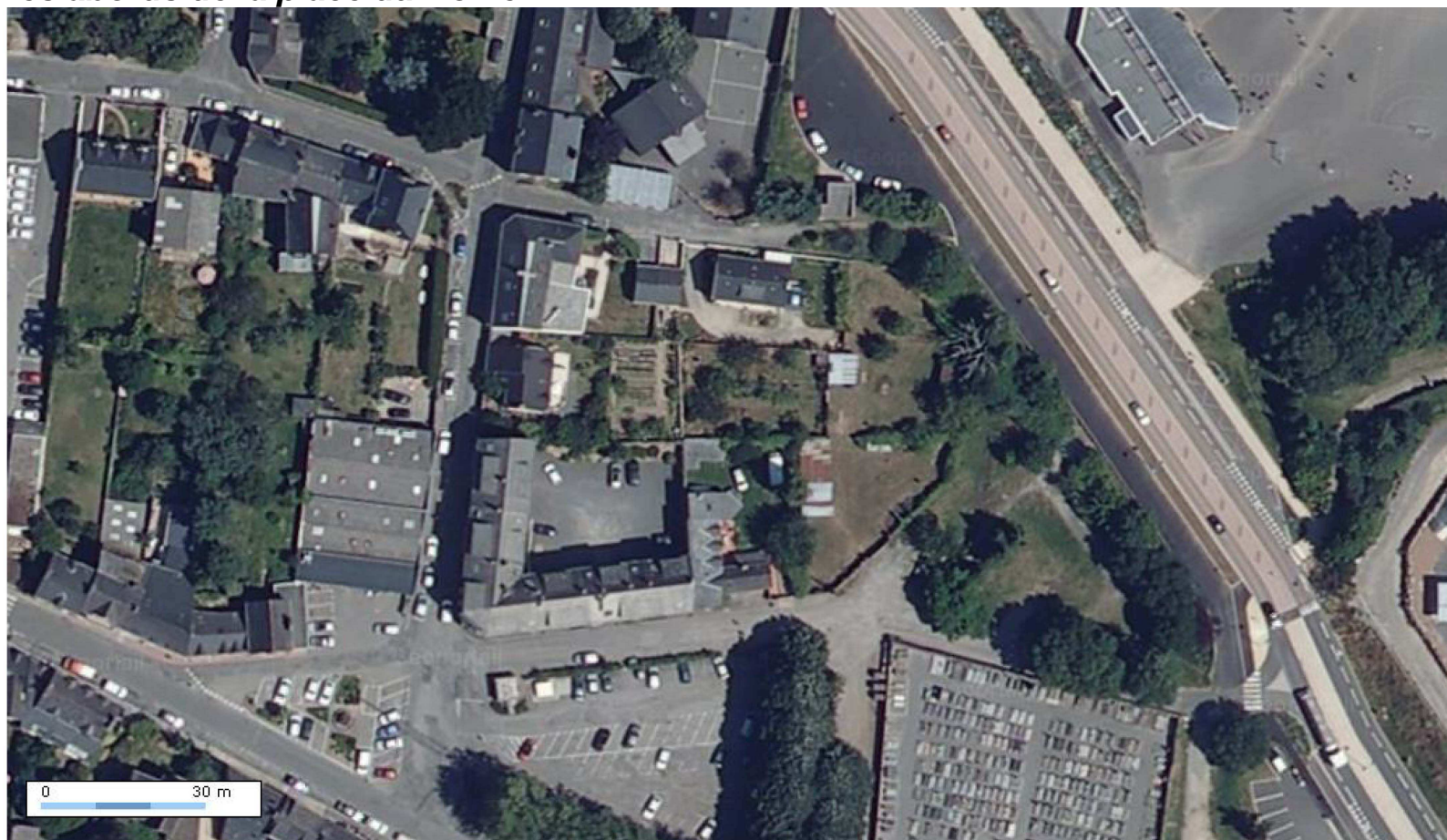


### Ancien hôpital

-  Requalification de ce tronçon de la rue de Nantes
-  Continuités piétonnes comme facteur "d'ouverture" et d'échange entre les îlots bâtis, confirmer le partage de la voirie au profit du piéton et de l'accessibilité PMR
-  Arbres isolés ou en groupe à préserver
-  Requalification du front de rue en vue de faciliter les échanges et l'ouverture du site sur l'espace public
-  Accès voiture pour desservir la parcelle (pas de continuité de voirie): la voiture partage l'espace

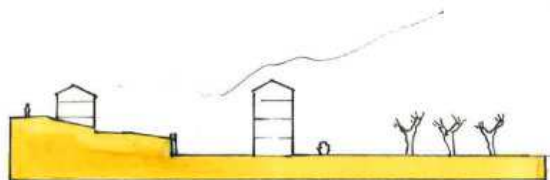
Portée générale de l'orientation	Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :
<p>1. Un meilleur partage de l'espace avec la voiture Et apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des accès au site sont prévus. Néanmoins, il n'est pas souhaitable de considérer que les voitures ont vocation à traverser le site pour circuler.</li> <li>• La rue de Nantes fera l'objet d'un traitement qualitatif d'ensemble cohérent avec le reste de son itinéraire (place de l'église, place du Dôme). L'accessibilité piéton et un cadre paysagé de qualité sont les enjeux majeurs.</li> </ul>
<p>2. une attention particulière est portée à la création de continuités entre les divers espaces d'intérêt patrimonial de la ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ouverture du site via les continuités piétonnes prévues rue de Nantes confortent l'accroche du secteur au centre ville de la Roche Bernard.</li> </ul>
<p>3. cohérence du parcellaire et des formes bâties</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les murs qui encadrent ce tronçon de la rue de Nantes génèrent une ambiance peu qualitative qui contraste avec le traitement de ses deux extrémités : il s'agit de redessiner la transition entre l'espace public et l'espace privé par un front bâti au sud et par un espace paysager au nord de la rue de Nantes qui tire partie de la végétation existante. La forte déclivité ne doit pas seulement être vue comme une contrainte.</li> <li>• Rue Jean de la Fontaine : la requalification du site est l'occasion de renforcer la cohérence et la densité bâtie de l'axe.</li> </ul>
<p>4. espaces collectifs, leurs fonctions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les espaces extérieurs du site sont traités de manière à générer un nouvel espace public à dominante végétale, où la déambulation est facilitée, confortable.</li> </ul>
<p>5. contribution à l'armature commerciale et de service, cohérence du linéaire commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le traitement des espaces publics dans le sens d'une ouverture vers les autres parties de la ville, les liaisons piétonnes visent à insérer le site dans le tissu existant et à faciliter les continuités commerciales.</li> </ul>

## 2- Les abords de la place du Dôme

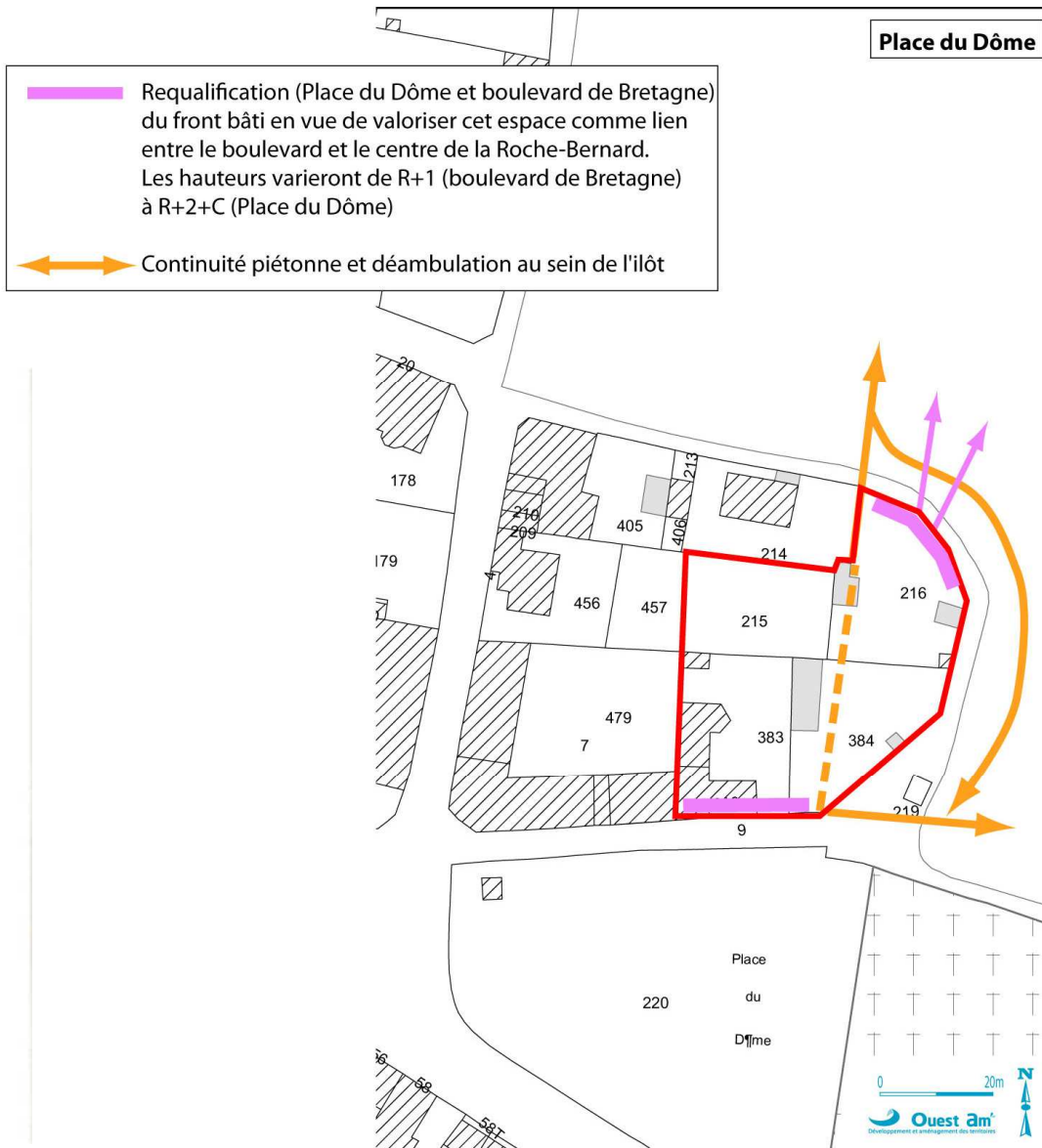
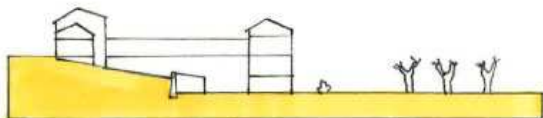


# Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLACE DU DOME  
COUPE SUR EXISTANT



PLACE DU DOME  
POSSIBILITE D'URBANISATION DANS LA PENTE





<b>Portée générale de l'orientation</b>	<b>Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :</b>
1. Un meilleur partage de l'espace avec la voiture Et apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur d'étude constitue une opportunité de renouvellement urbain à l'appui de la place du Dôme qui offre notamment des potentialités en stationnement. La densité bâtie, les contraintes topographiques rendent la circulation automobile difficile.</li> <li>• Les circulations piétonnes seront grandement favorisées : le site aura une fonction de transit majeure pour les piétons.</li> </ul>
2. une attention particulière est portée à la création de continuités entre les divers espaces d'intérêt patrimonial de la ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ouverture du site via les continuités piétonnes prévues confortent l'accroche du secteur au centre ville de la Roche Bernard et au pôle d'équipements et de services de Nivillac.</li> </ul>
3. cohérence du parcellaire et des formes bâties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le dénivelé entre la place du Dôme et le boulevard de Bretagne sera mis à profit via les différents niveaux de bâti possibles : du R+1 au R+2+C. Les volumes et le traitement architectural du bâti sont un enjeu majeur pour continuer d'insérer le boulevard de Bretagne dans la trame urbaine de la Roche Bernard Nivillac.</li> </ul>
4. espaces collectifs, leurs fonctions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les espaces extérieurs du site sont traités de manière à générer un nouvel espace public où la déambulation est facilitée, confortable.</li> <li>• Une ouverture visuelle vers le vieux centre, depuis le boulevard de Bretagne est prévue pour conforter la connexion entre les deux parties de l'agglomération.</li> </ul>
5. contribution à l'armature commerciale et de service, cohérence du linéaire commercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le traitement des espaces publics dans le sens d'une ouverture vers les autres parties de la ville(Nivillac+la Roche Bernard), les liaisons piétonnes visent à insérer le site dans le tissu existant et à faciliter les continuités commerciales.</li> <li>• Le traitement de la façade sur le boulevard de Bretagne est une opportunité pour requalifier les façades sur cet axe.</li> </ul>