

Commune de **DONGES**  
**Modification du Plan Local d'Urbanisme**



INVENTAIRE PATRIMONIAL

Février 2016



**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

## UN INVENTAIRE EXHAUSTIF

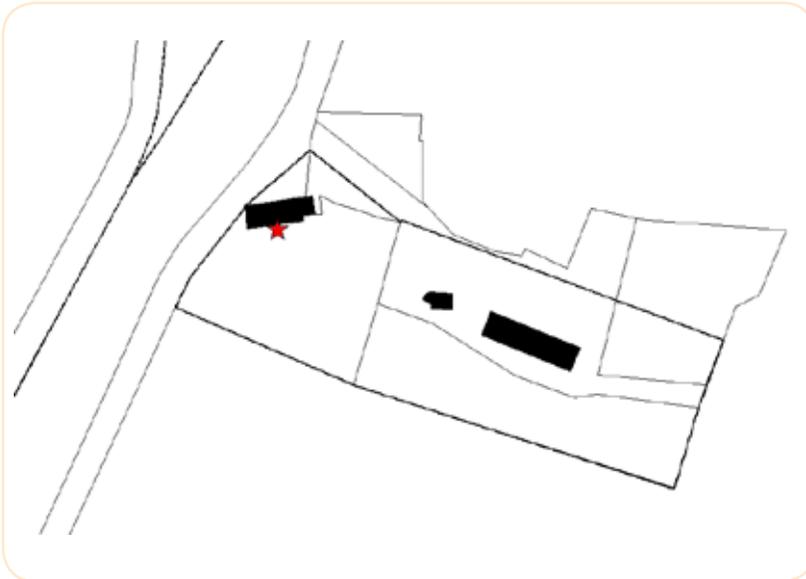
LES CRITÈRES PRIS EN COMPTE :

- ➔ L'ANCIENNETÉ DU BÂTI
- ➔ L'HISTOIRE DE LA FONCTION DU BÂTI (FERME, MOULIN ...)
- ➔ LA SINGULARITÉ ARCHITECTURALE
- ➔ LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION
- ➔ LES BÂTIMENTS REPÉRÉS AU PLU 2008



plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme-dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

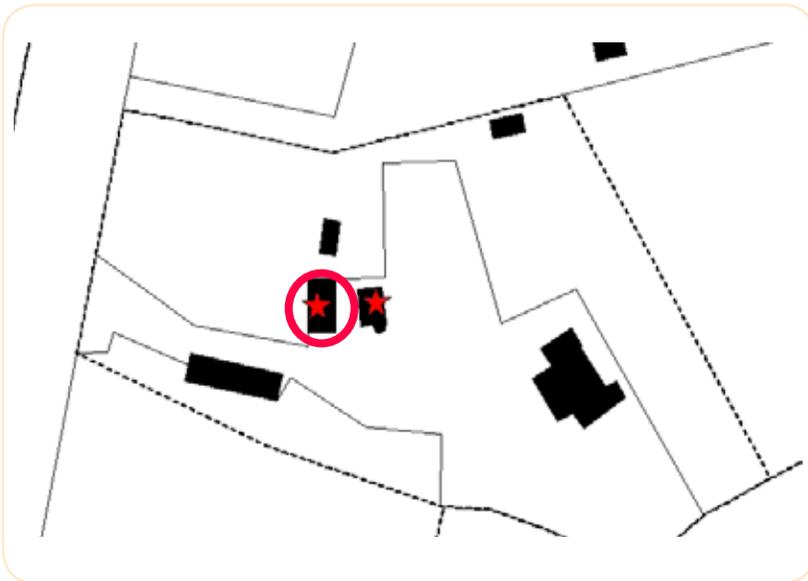
**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen - à restaurer

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Extension en parpaing - non rénové dans les dispositions d'origines (matériaux, ouverture...) - construction habitée.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Dépendances

**DATATION :** Pas de visibilité

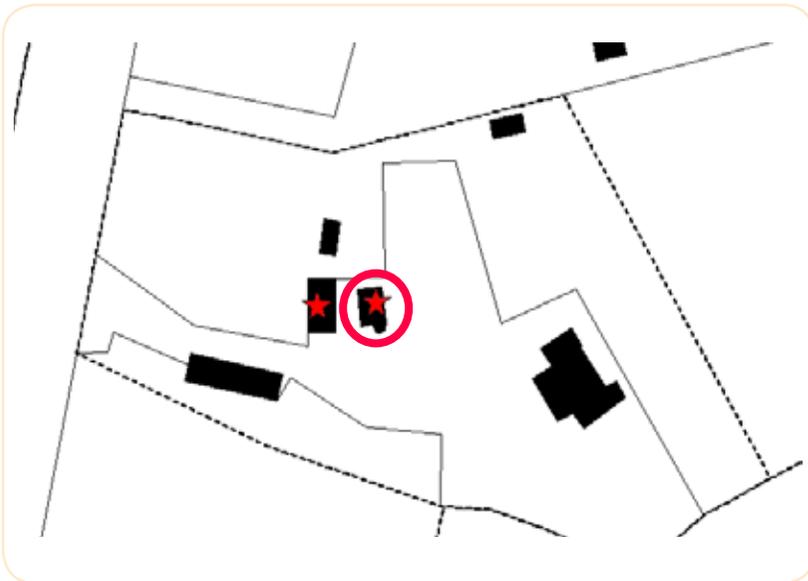
**ETAT DE CONSERVATION :** Pas de visibilité

**PARTICULARITES**

*Propriétaire absent - Pas de visibilité sur les bâtiments à protéger*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Dépendances

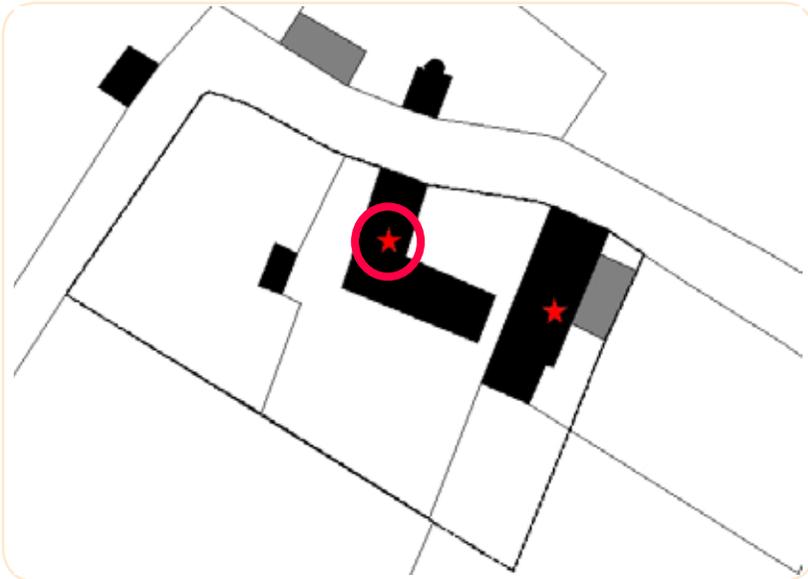
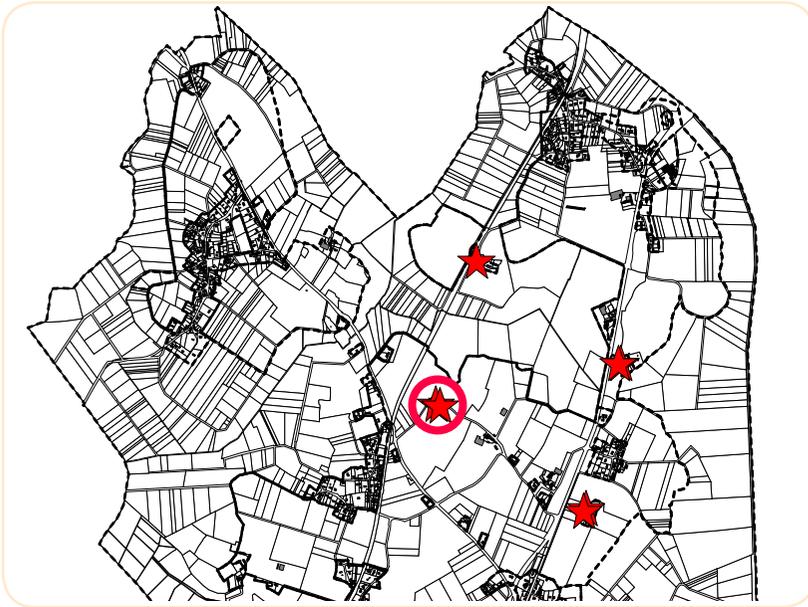
**DATATION :** Pas de visibilité

**ETAT DE CONSERVATION :** Pas de visibilité

P A R T I C U L A R I T E S

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme (sur cour)

**DATATION :** 18 ième siècle

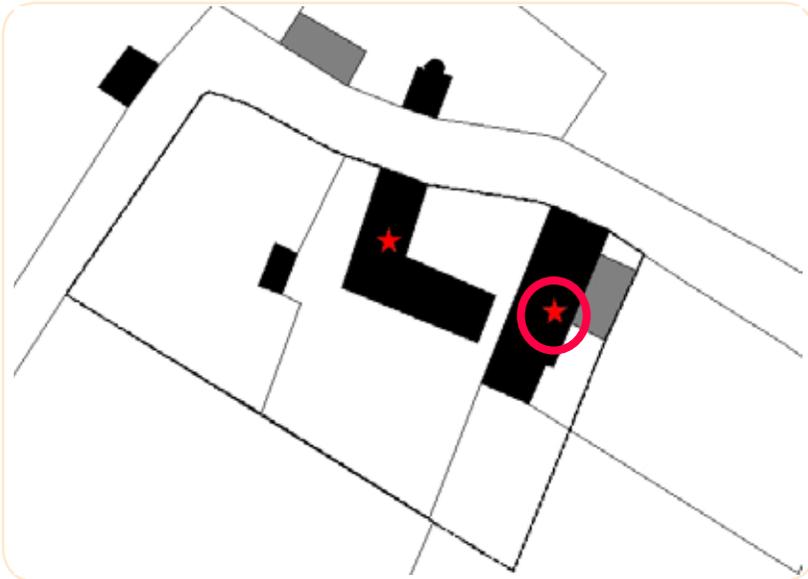
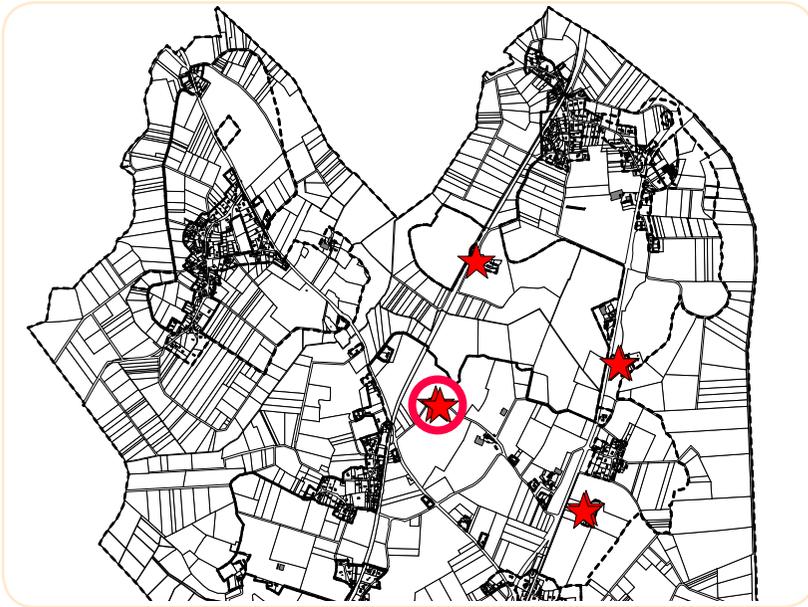
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétrie, ouvertures) - Construction habitée.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures)*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - longère

**DATATION :** 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation entièrement restauré

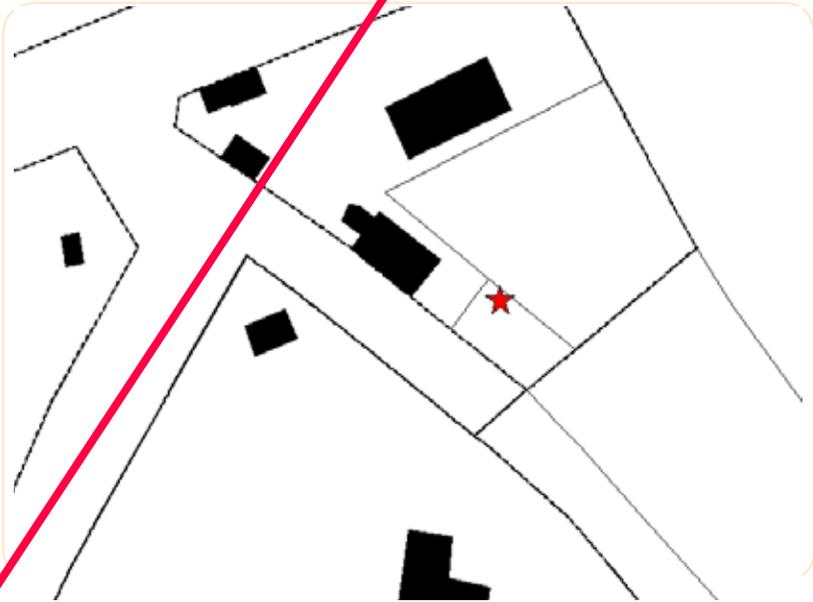
**PARTICULARITES**

*Bonne restauration dans les dispositions d'origines.*



plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :**

**DATATION :**

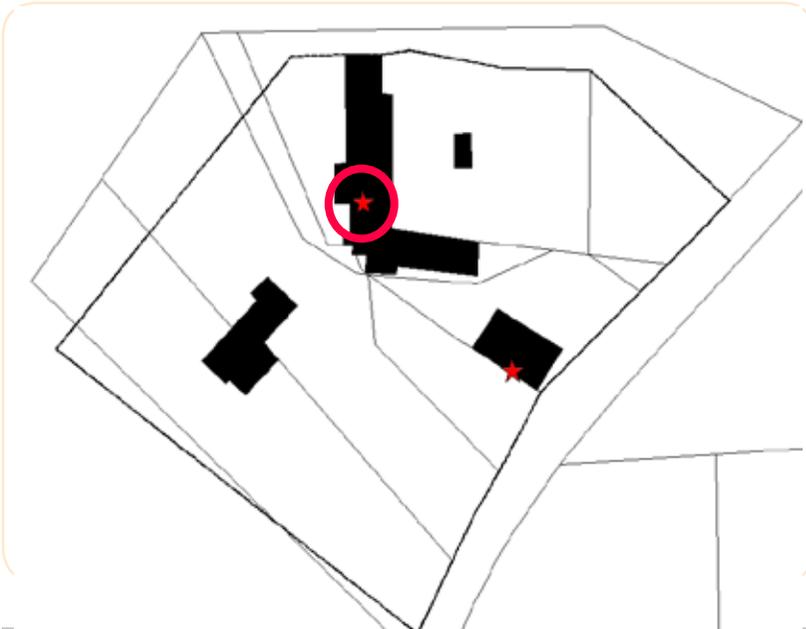
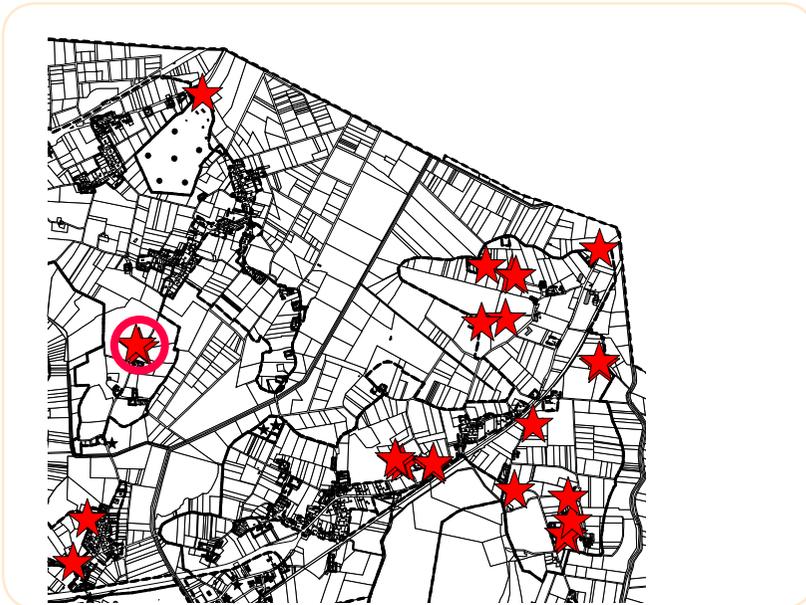
**ETAT DE CONSERVATION :**

**P A R T I C U L A R I T E S**

**Construction en ruine à supprimer de l'inventaire.**

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - longère sur cour ouverte

**DATATION :** 18 ième siècle

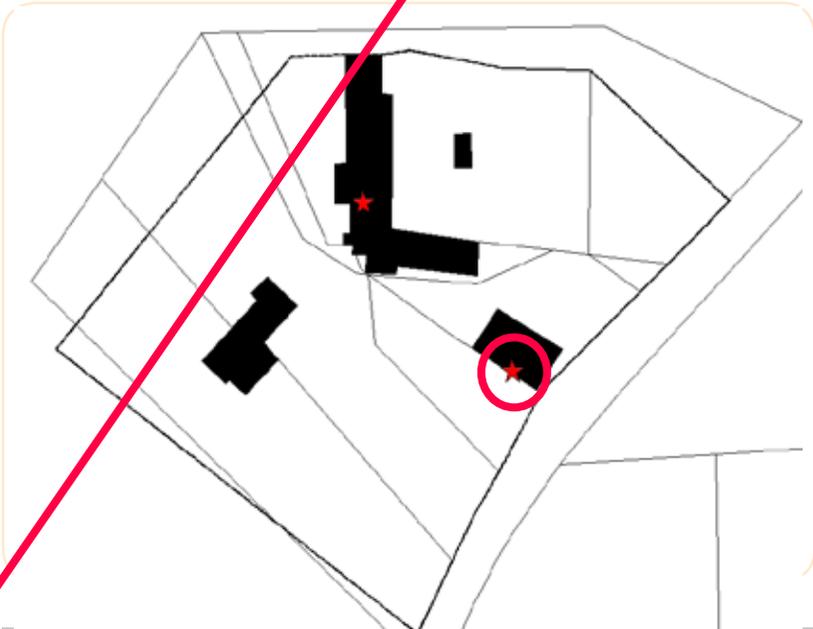
**ETAT DE CONSERVATION :** bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**PARTICULARITES**

Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures) - en cours de restauration - changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme.

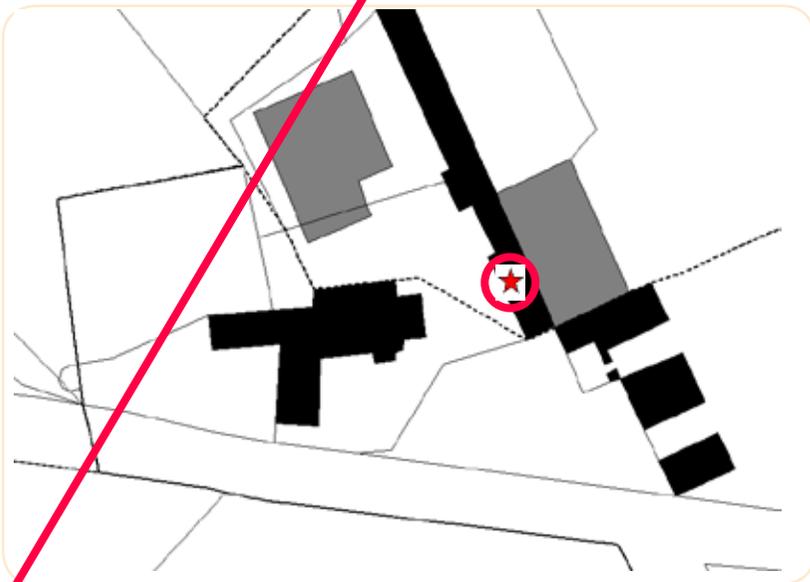
**DATATION :**

**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen.

**P A R T I C U L A R I T E S**

**A conserver dans l'inventaire**

plan localisation



reportage photographique



*A supprimer de l'inventaire*

**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle/19 ième siècle

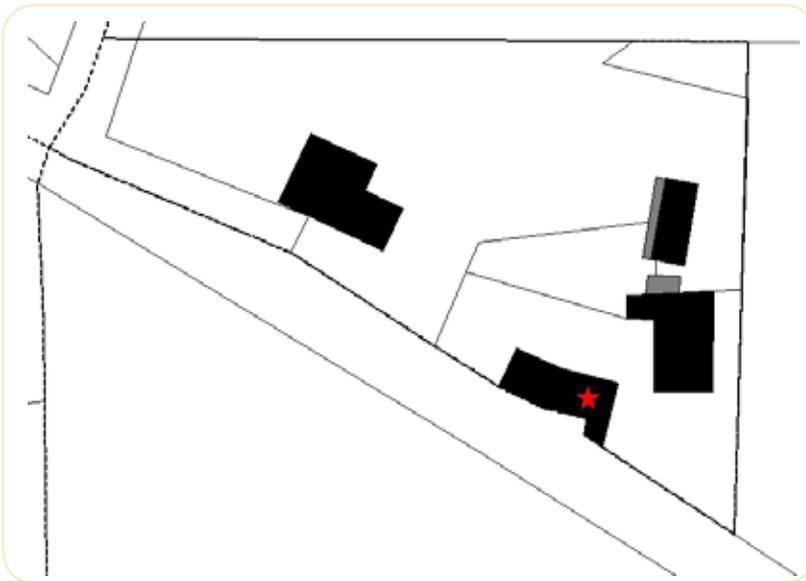
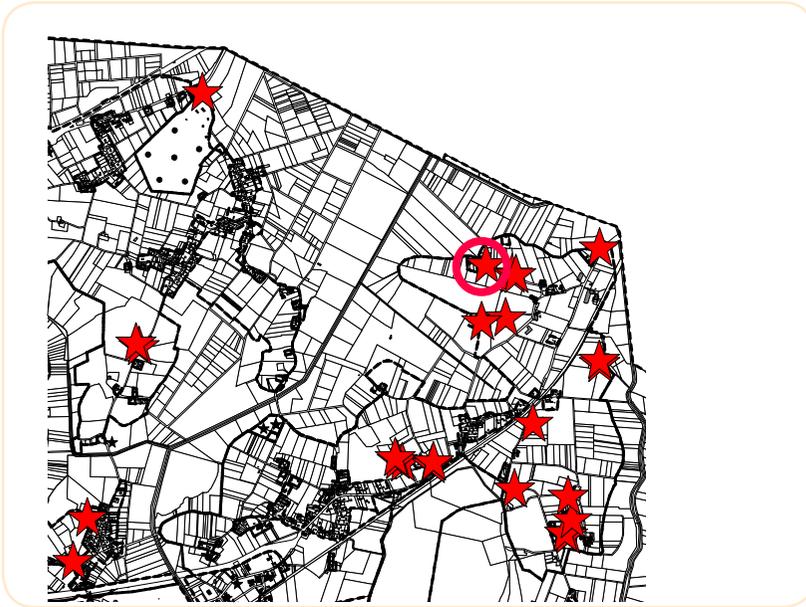
**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen. En ruine pour les dépendances

**PARTICULARITES**

*bâtiments de qualité médiocre et/ou situés en zone inconstructible du PPRT. à supprimer de l'inventaire.*

plan localisation

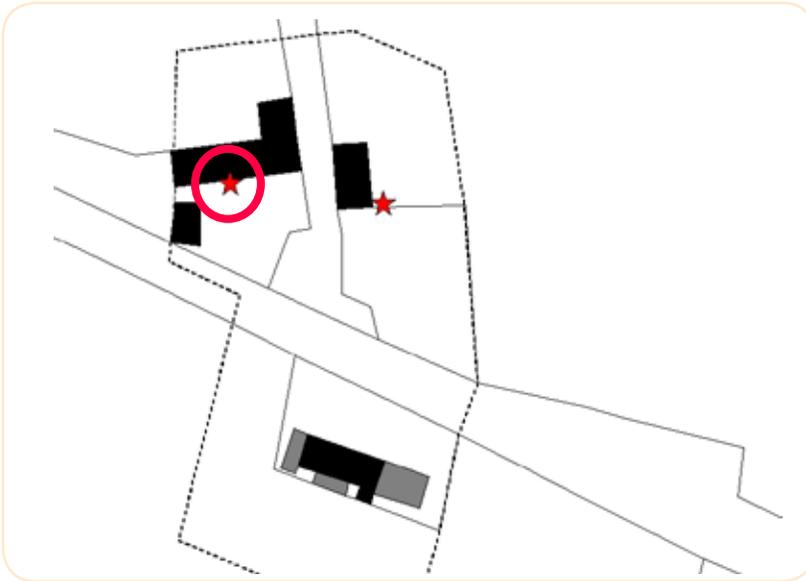
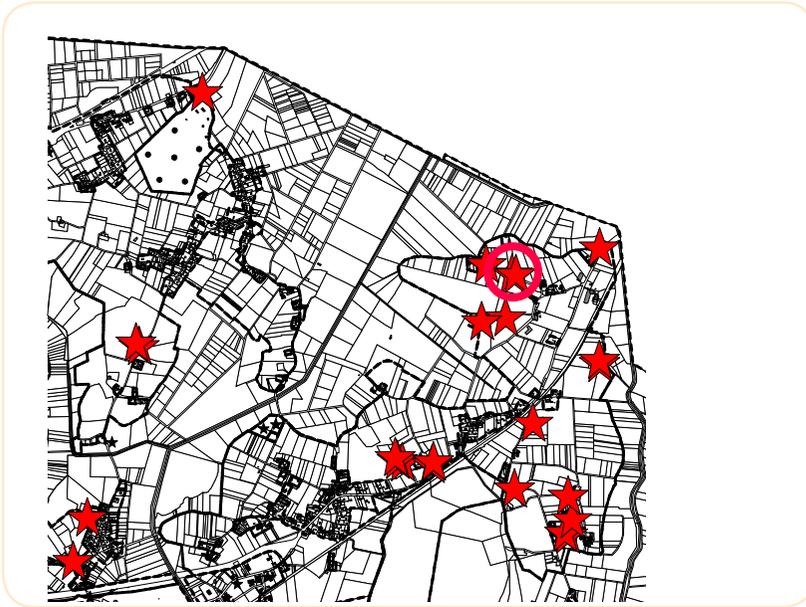
reportage photographique

**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne ferme - dépendance**DATATION** : 18 ième siècle**ETAT DE CONSERVATION** : Moyen. A restaurer**PARTICULARITES**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures) - sauf porte en tôle*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

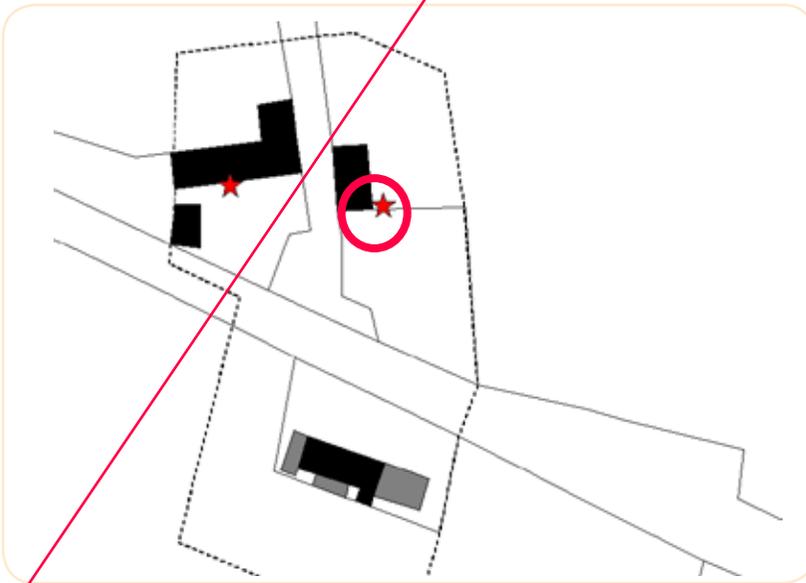
**ETAT DE CONSERVATION :** Une partie restaurée, l'autre état de conservation moyen.

**PARTICULARITES**

*La partie de construction non restaurée a préservé ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures)*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

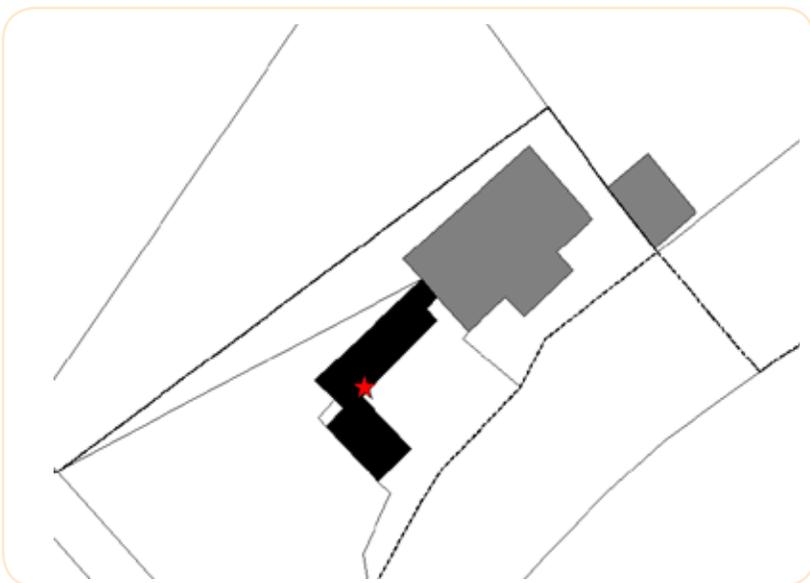
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**PARTICULARITES**

Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries)- les ouvertures ont été modifiées (utilisation de parpaing) - **changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.**

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

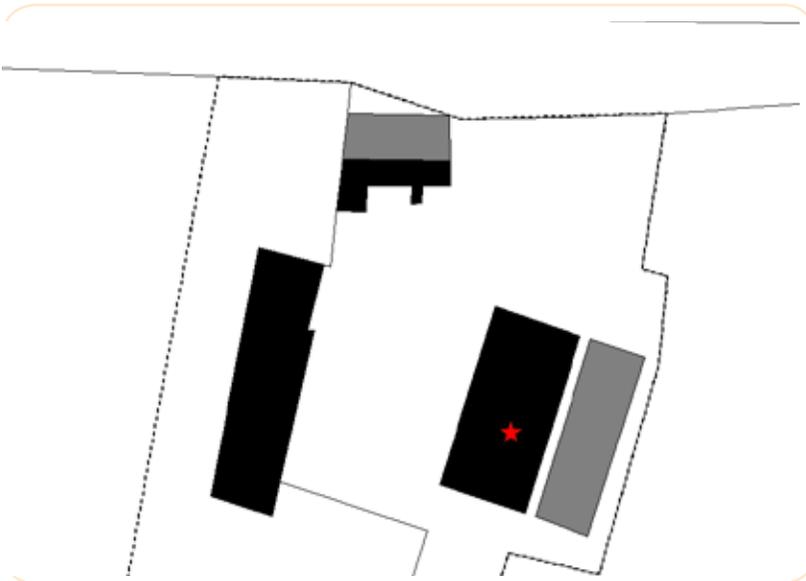
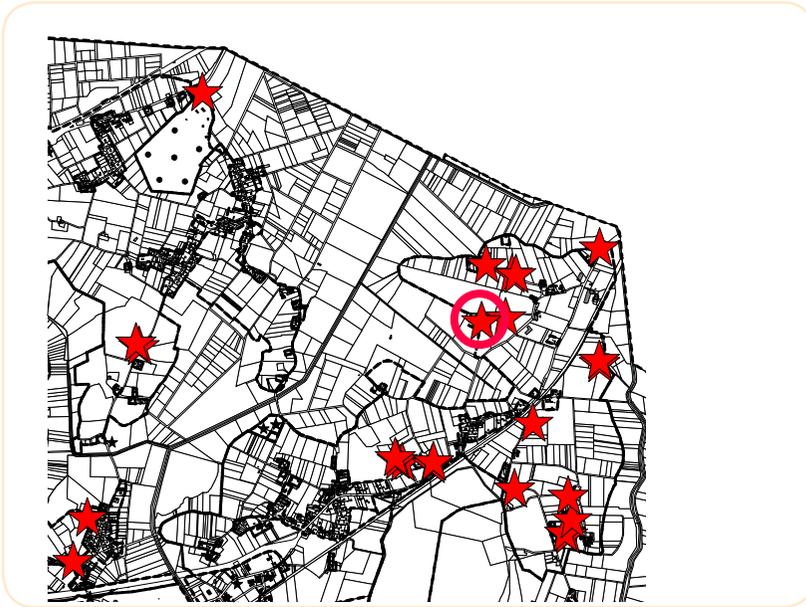
**DATATION :** Datation inconnue

**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen

P A R T I C U L A R I T E S

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance - ancienne écurie

**DATATION :** Fin 18 ième siècle

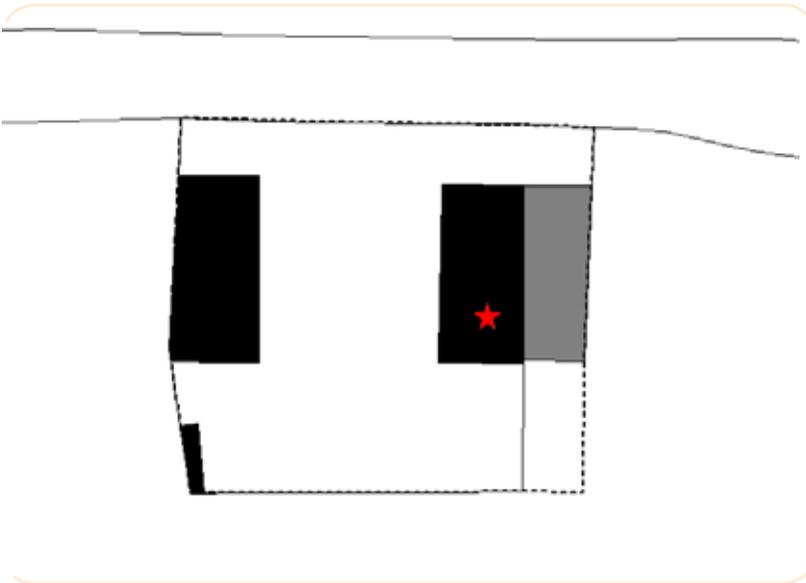
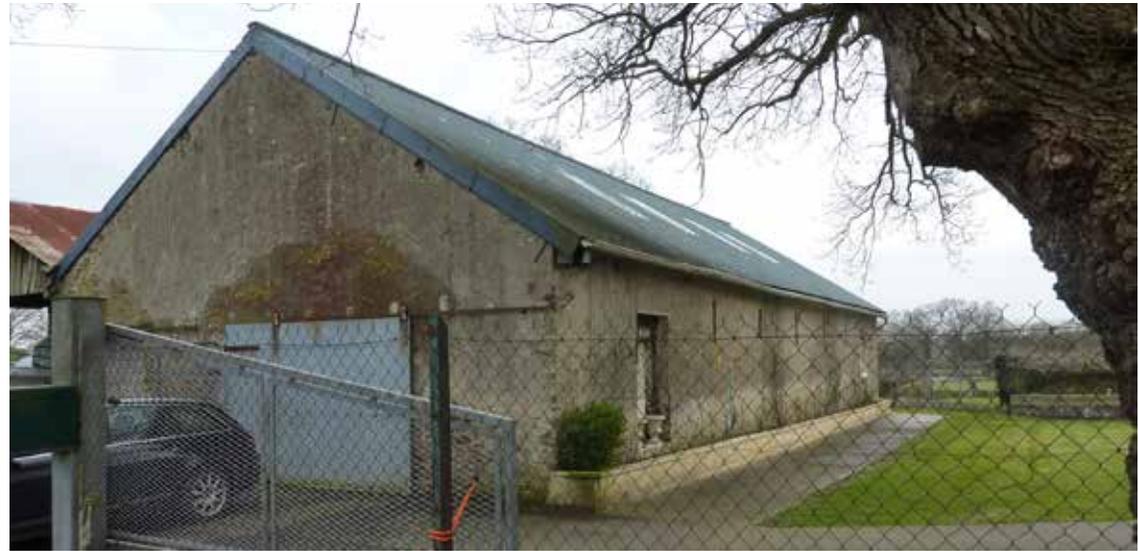
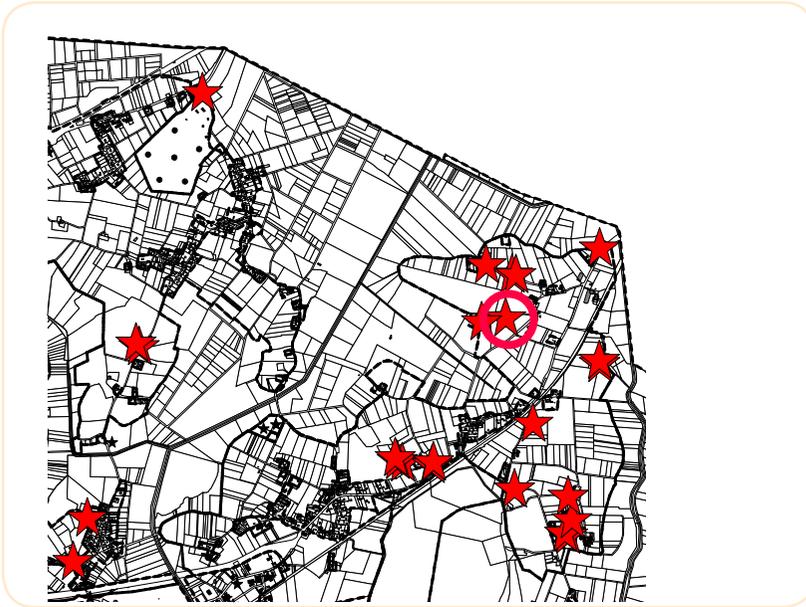
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** Fin 18 ième siècle

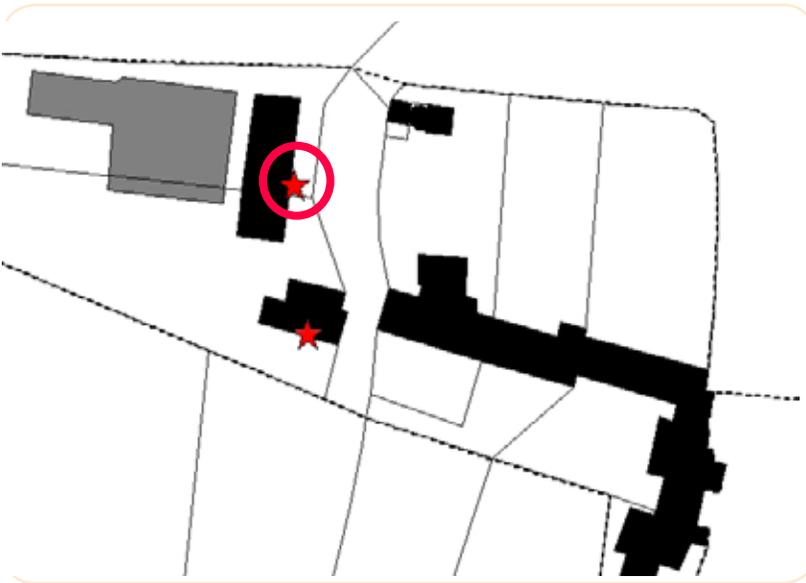
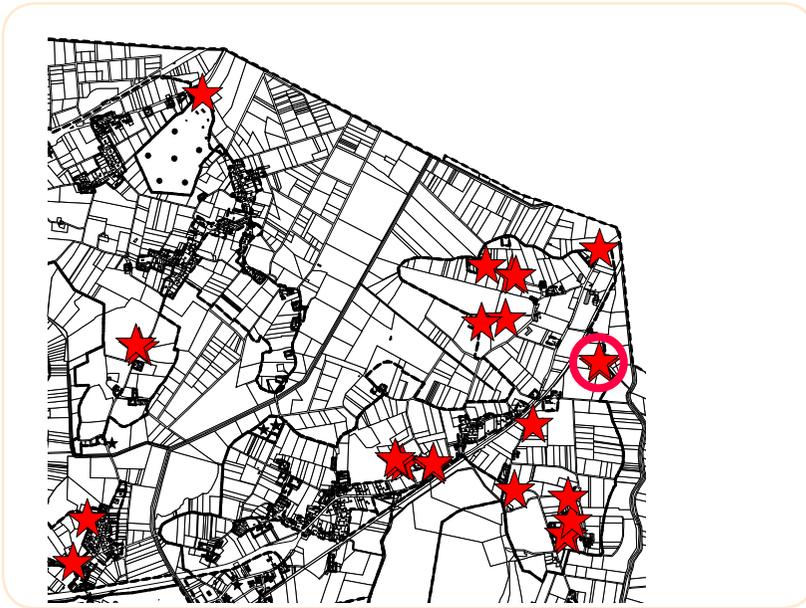
**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines dans sa volumétrie.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme (ensemble) - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

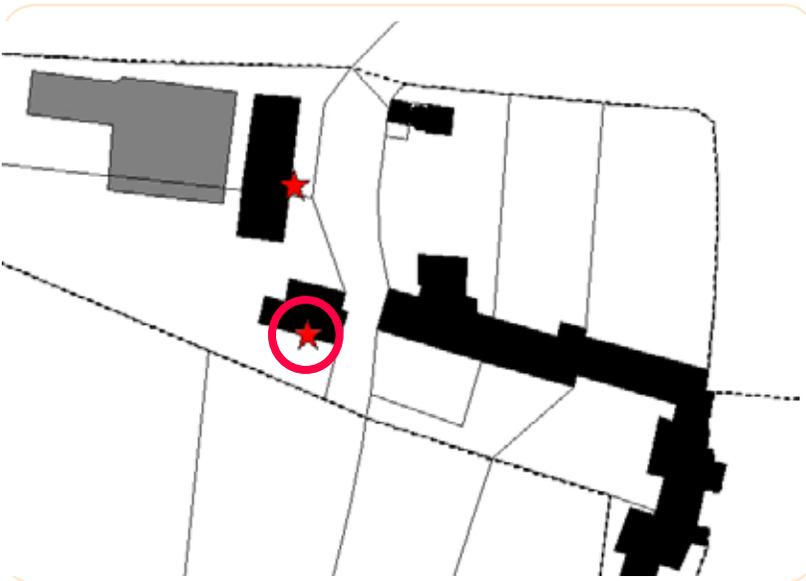
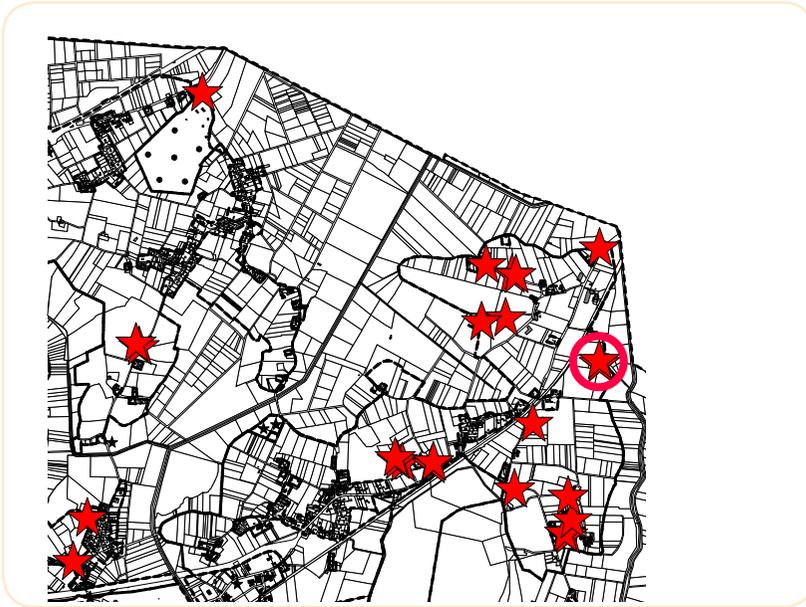
**ETAT DE CONSERVATION :** Très bon.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme (ensemble) - dépendance

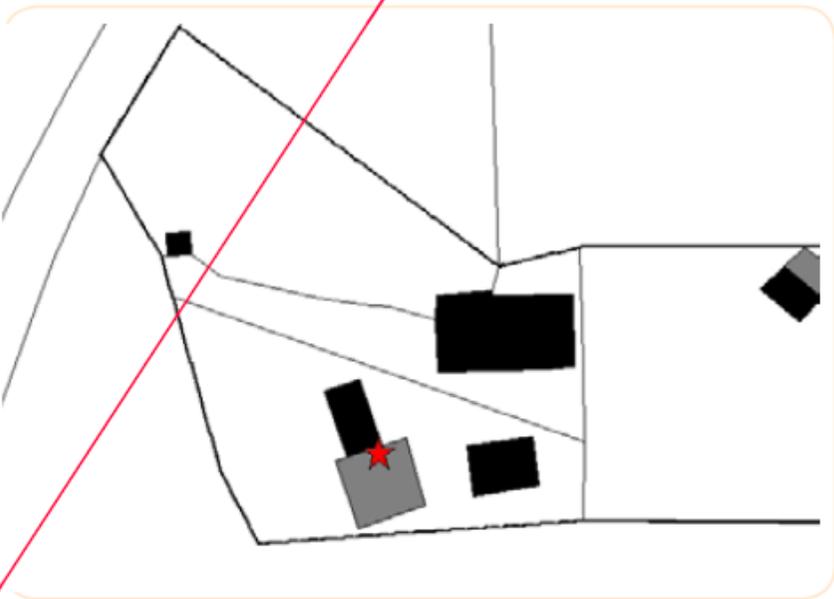
**DATATION :** 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Très bon.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation



reportage photographique



*A supprimer de l'inventaire*

**TYPE D'EDIFICE :**

**DATATION :**

**ETAT DE CONSERVATION :**

**PARTICULARITES**

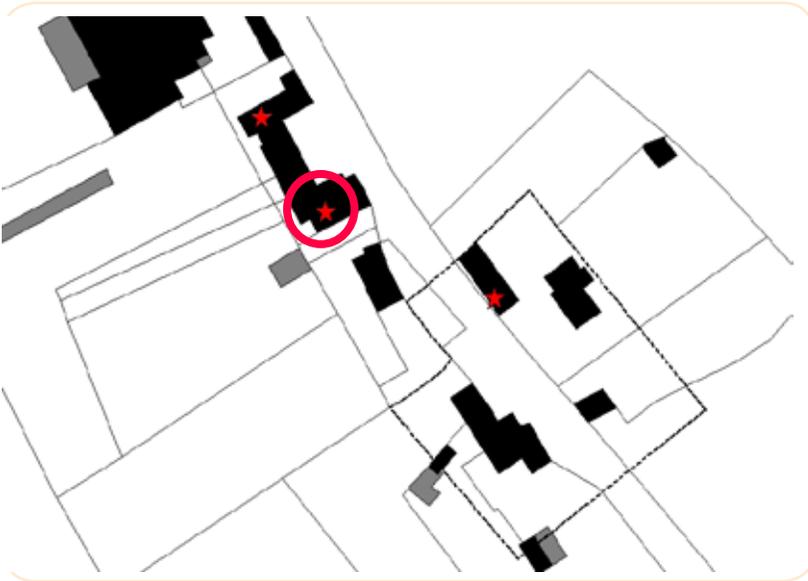
*Logement déjà réhabilité, à supprimer de l'inventaire*

plan localisation

reportage photographique

**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne ferme - habitation**DATATION** : 19 ième siècle**ETAT DE CONSERVATION** : bon état de conservation.**PARTICULARITES**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures) à part l'enduit sur pierres.*



**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne ferme - dépendance accolée au volume principal

**DATATION** : 19<sup>ième</sup> siècle

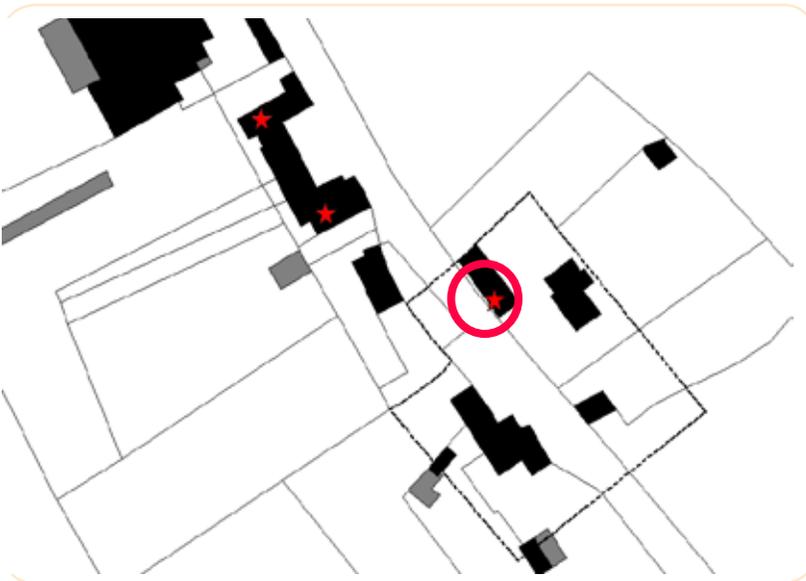
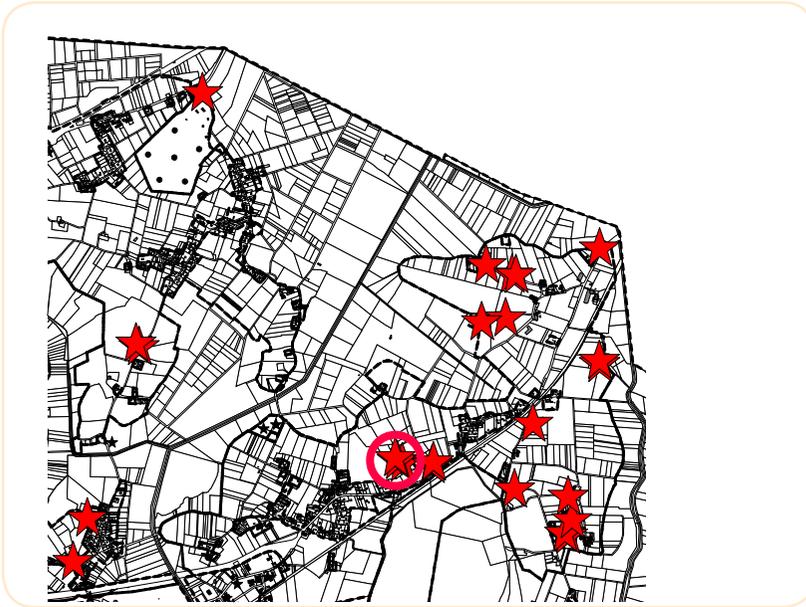
**ETAT DE CONSERVATION** : bonne conservation.

**PARTICULARITES**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures) à part l'enduit ciment sur pierres.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne ferme - Dépendance accolée au volume principal

**DATATION** : 18 ième siècle

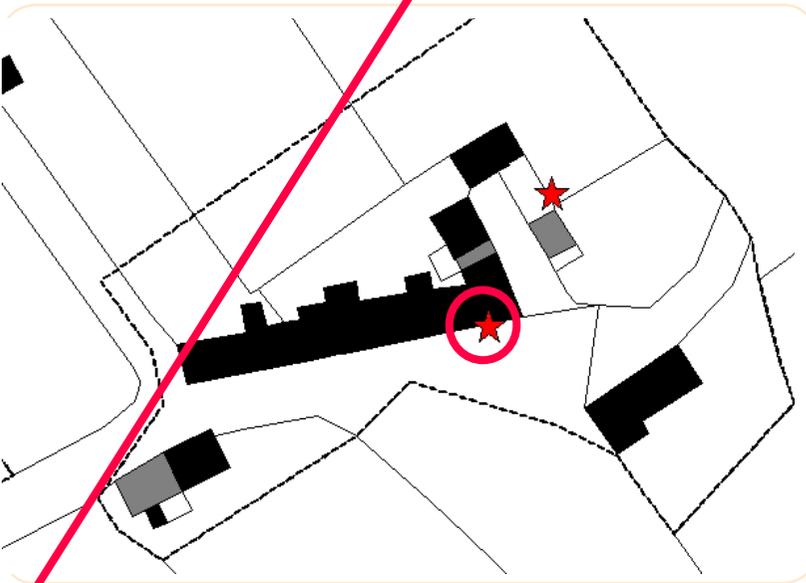
**ETAT DE CONSERVATION** : bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Certaines ouvertures ont été comblées avec du parpaing.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme

**DATATION :** 18 ième siècle

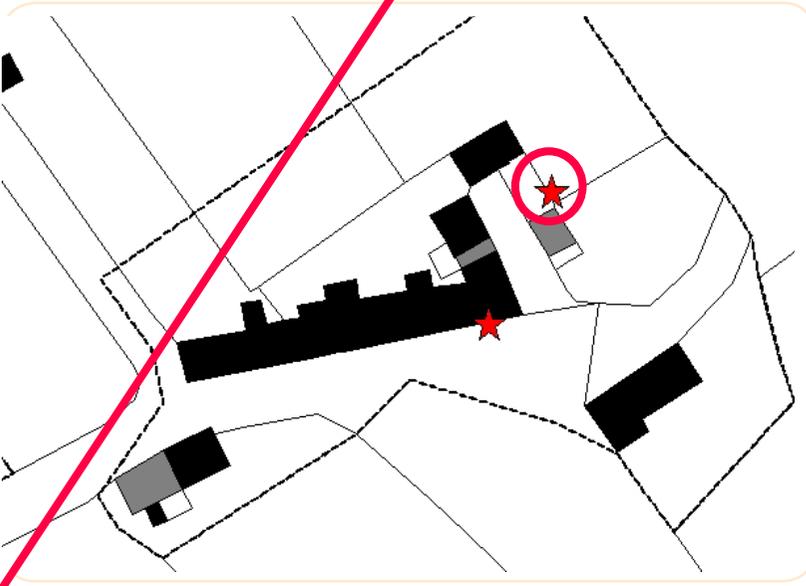
**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction entièrement restaurée certaines particularités d'origine ont été préservées.  
changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.*

plan localisation

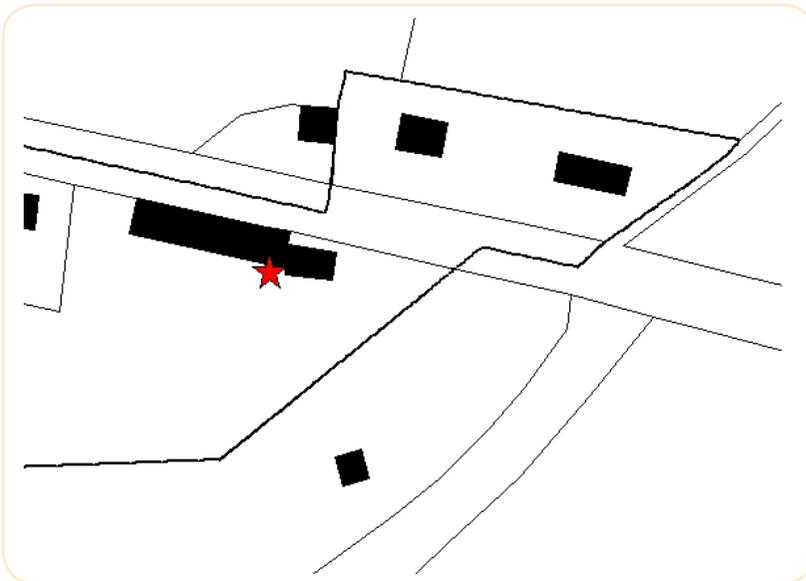
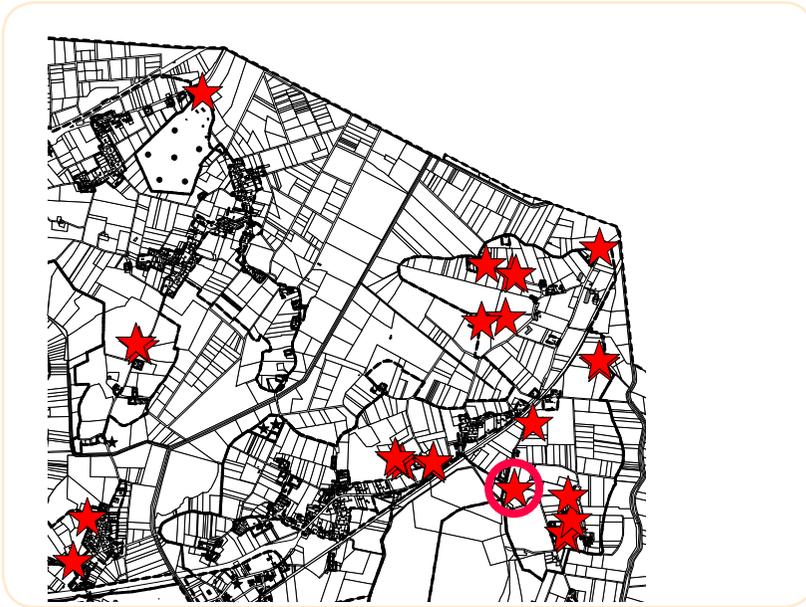
reportage photographique

**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne ferme - dépendances**DATATION** : 18 ième siècle**ETAT DE CONSERVATION** : Moyen.**PARTICULARITES**

*Construction entièrement restaurée certaines particularités d'origine ont été préservées .  
 changement de destination effectif à supprimer de l'inventaire.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen.(à restaurer rapidement)

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

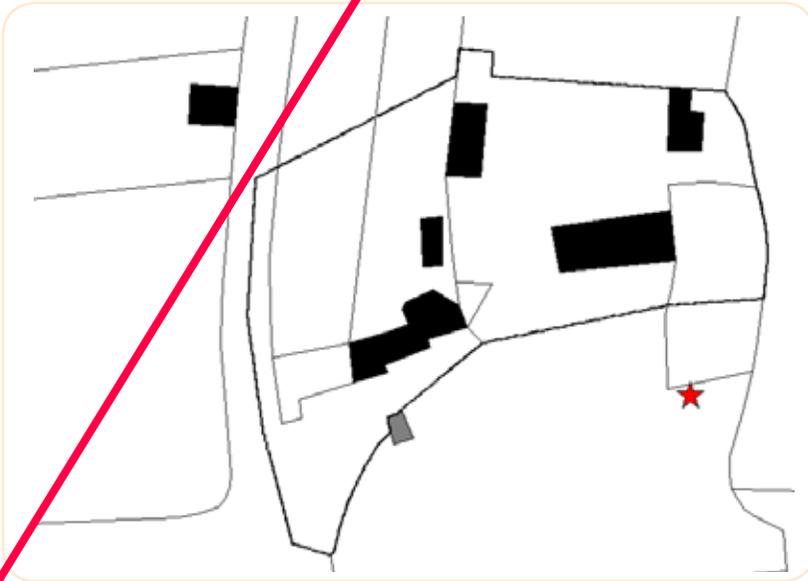
**DATATION :** Fin 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Restaurée récemment. **changement de destination effective à suppri-**

plan localisation



reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Difficilement identifiable.

**DATATION :** Difficilement identifiable.

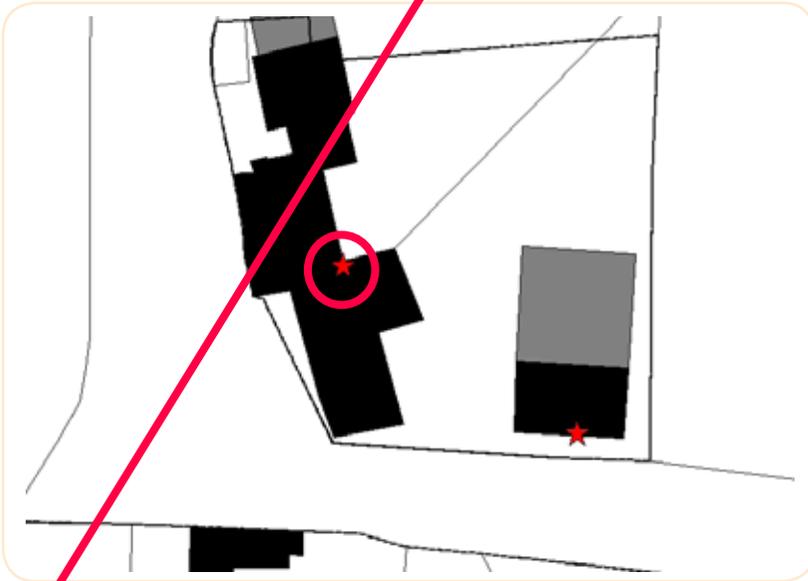
**ETAT DE CONSERVATION :** Ruine.

**PARTICULARITES**  
*Ruine, à supprimer de l'inventaire.*

*A supprimer de l'inventaire*

plan localisation

reportage photographique



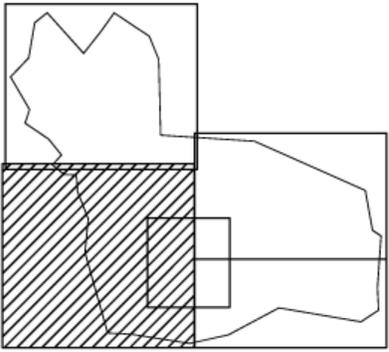
**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - habitation

**DATATION :** Fin 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**PARTICULARITES**

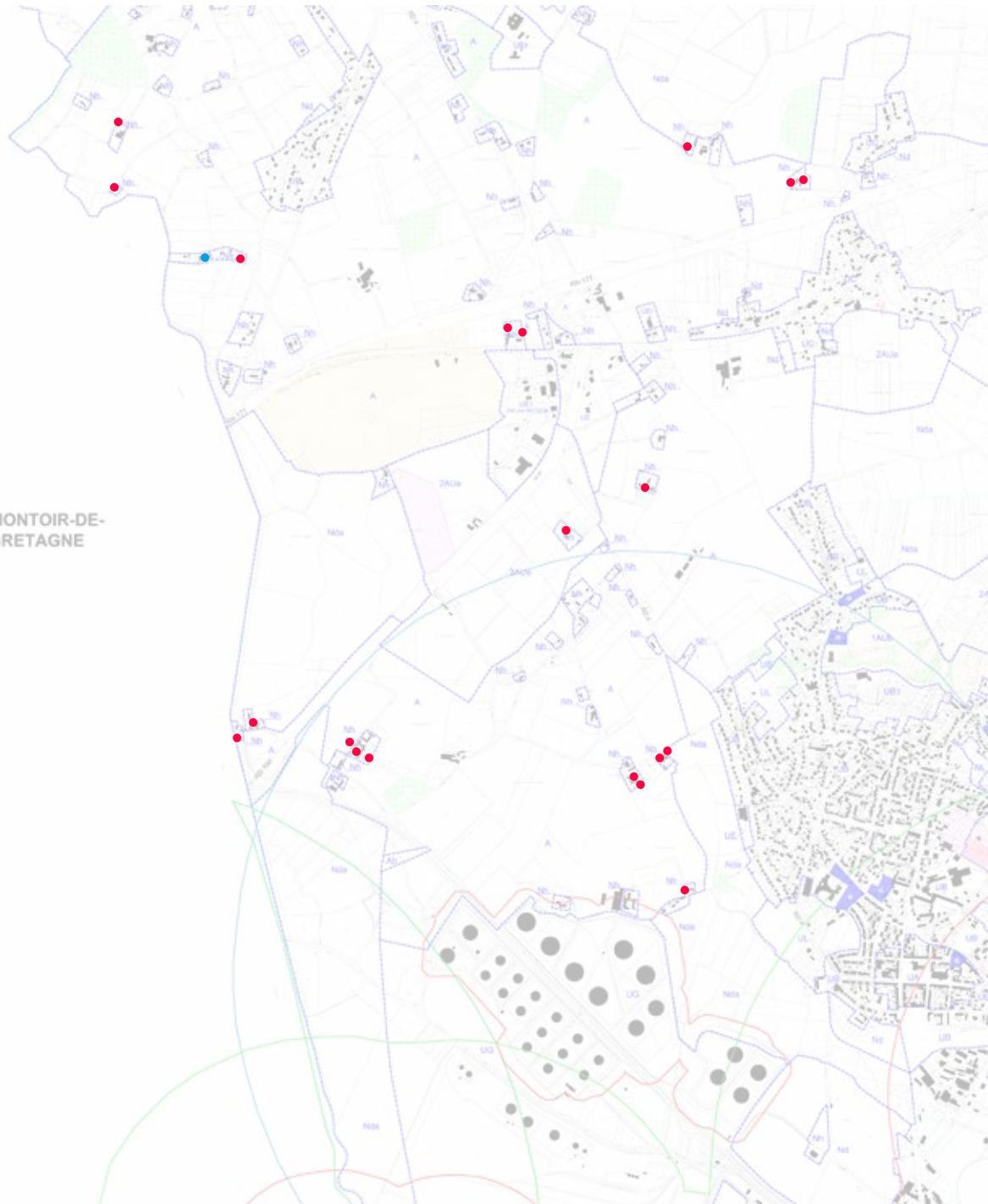
Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Restaurée récemment. **changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.**



● **19 BÂTIMENTS REPÉRÉS AU  
PLU 2008**

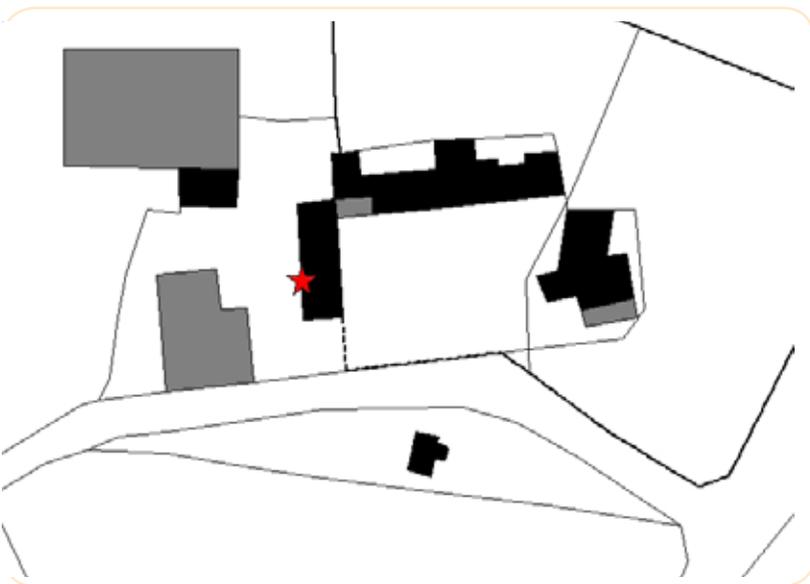
● **1 BÂTIMENT SUPPLÉMENTAIRE  
REPÉRÉ**

MONTOIR-DE-  
BRETAGNE



plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

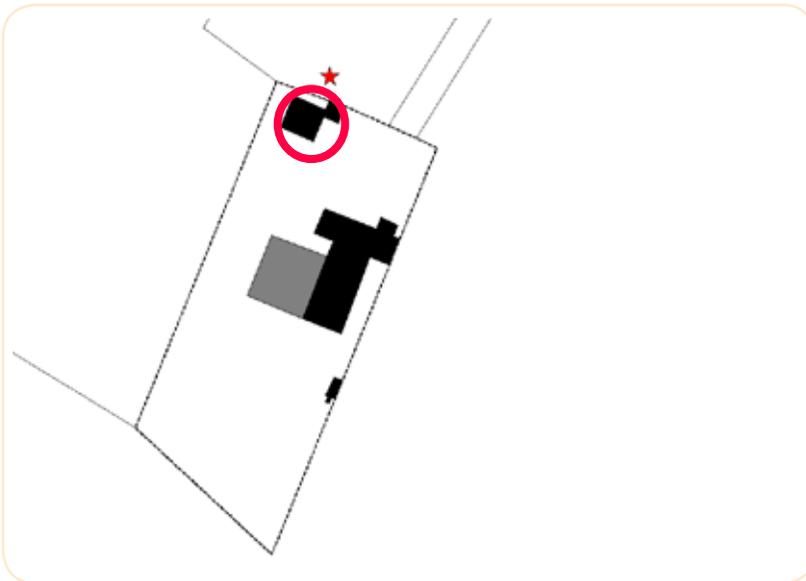
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**PARTICULARITES**

*Construction restaurée ayant préservée ses caractéristiques d'origines (volumétries, ouvertures). Façade pierre enduite.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

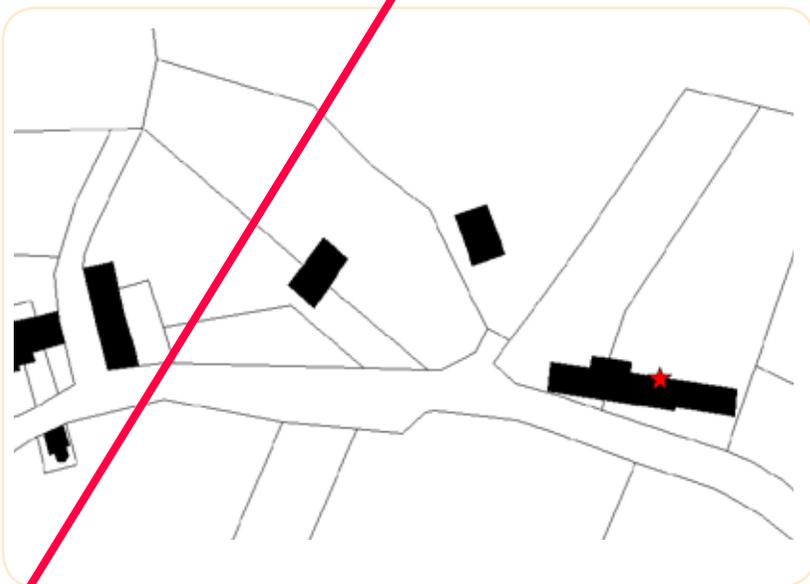
**DATATION :** Fin 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen à restaurer rapidement.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation



reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - habitation/dépendance

**DATATION :**

**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

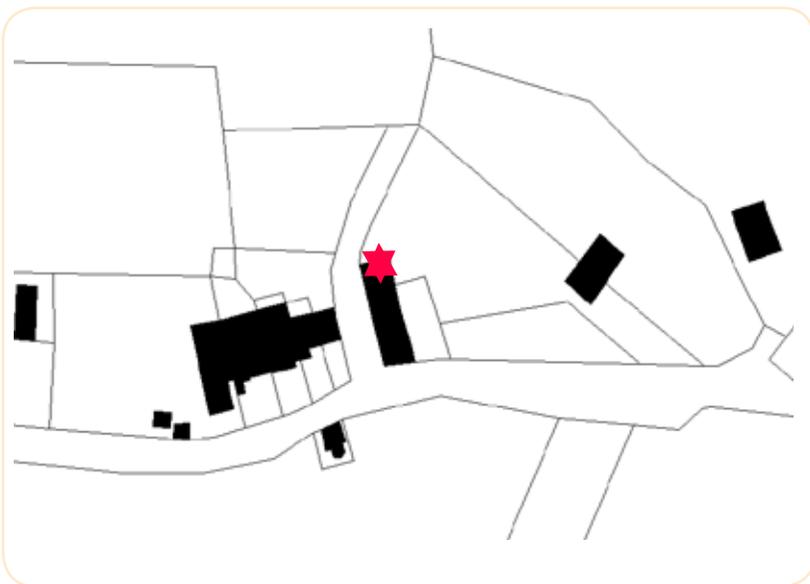
**PARTICULARITES**

Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Restaurée récemment. **changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.**

*A supprimer de l'inventaire*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne dépendance d'une ferme

**DATATION :** XIXème

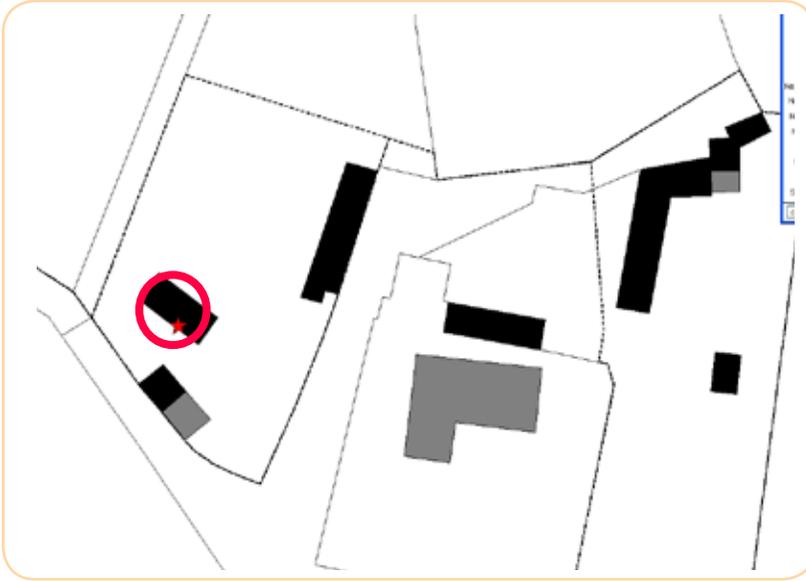
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Corps du bâtiment divisé en deux parties : une partie réhabilitée en logement et le bâti repéré concerne la partie non réhabilitée (grange ou stockage)*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance/habitation?

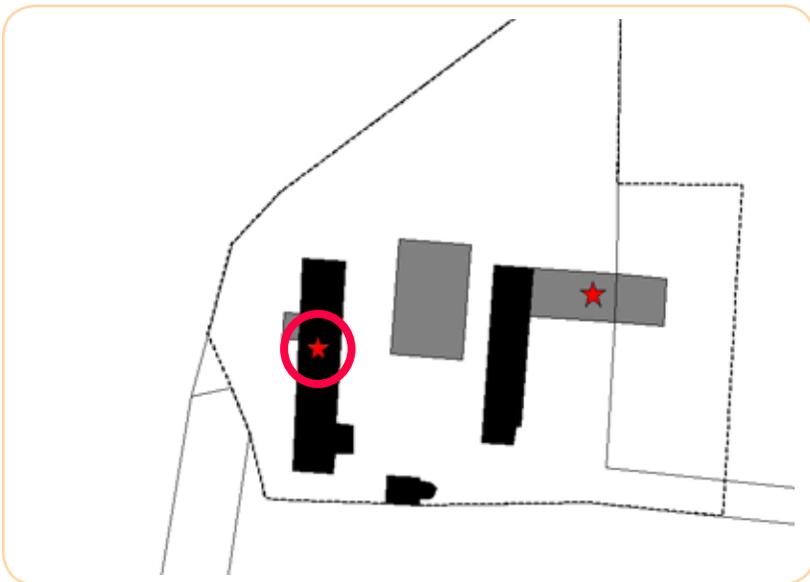
**DATATION :** 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :**

P A R T I C U L A R I T E S

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - habitation

**DATATION :** 19 ième siècle

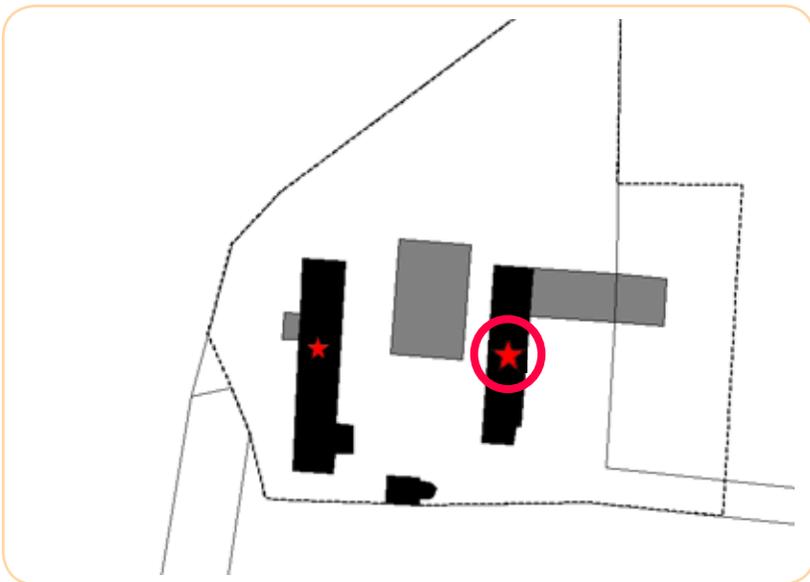
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**PARTICULARITES**

*Construction ayant subi de nombreuses restaurations successives. Ses caractéristiques dans la volumétrie, ouvertures et matériaux ont été altérées. La partie nord du bâtiment, plus basse, a conservé un certain intérêt.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme - dépendance

**DATATION :** 19 ième siècle

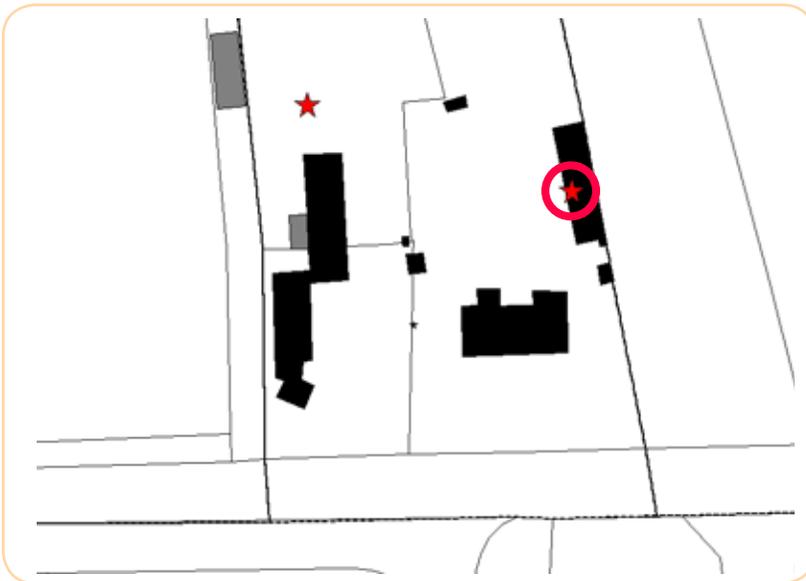
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Enduit chaux sur les façades.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** habitation

**DATATION :** fin 19 ième siècle/20 ième siècle

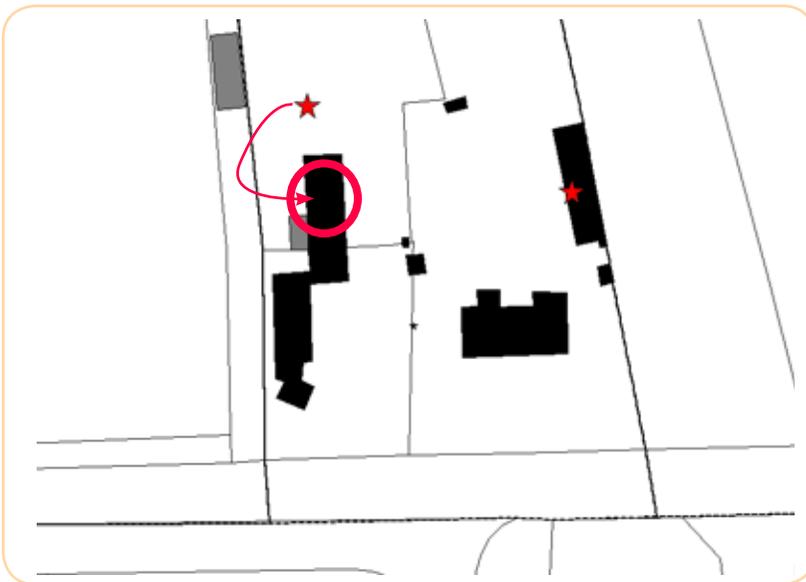
**ETAT DE CONSERVATION :** bonne conservation.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*A conserver dans l'inventaire*

plan localisation

reportage photographique



TYPE D'EDIFICE :

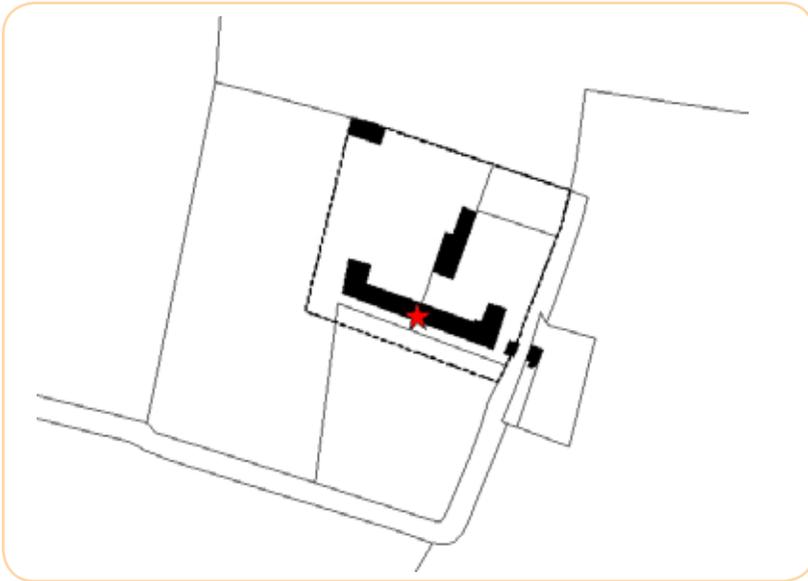
DATATION :

ETAT DE CONSERVATION :

PARTICULARITES

*Bâtiment sans intérêt architectural à supprimer de l'inventaire.*

plan localisation



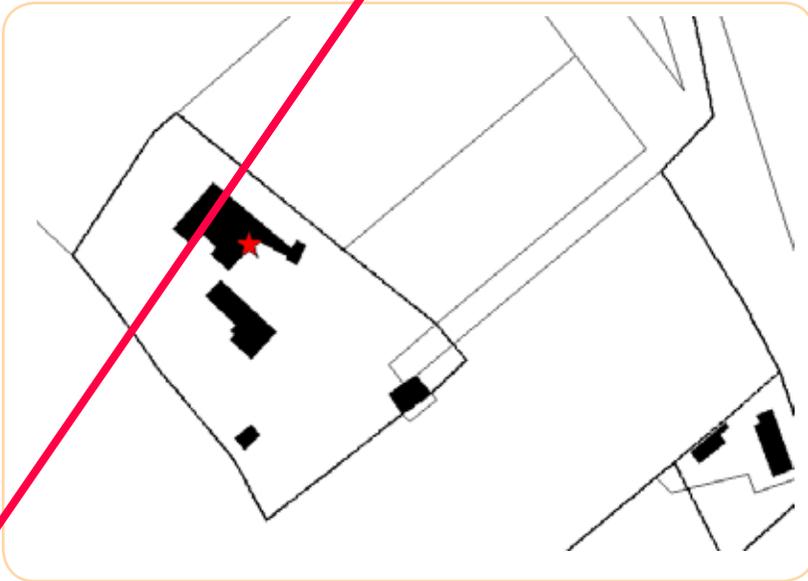
reportage photographique

**TYPE D'EDIFICE :** Manoir ancienne écuries**DATATION :** 18 ième siècle**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.**PARTICULARITES**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation

reportage photographique

**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne ferme - dépendance**DATATION** : 19 ième siècle**ETAT DE CONSERVATION** : Bonne conservation.**PARTICULARITES**

*Ce site correspond à la ZAC des Six Croix, créée le 08 décembre 2015.  
A supprimer de l'inventaire*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme sur cour- dépendance

**DATATION :** 19 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

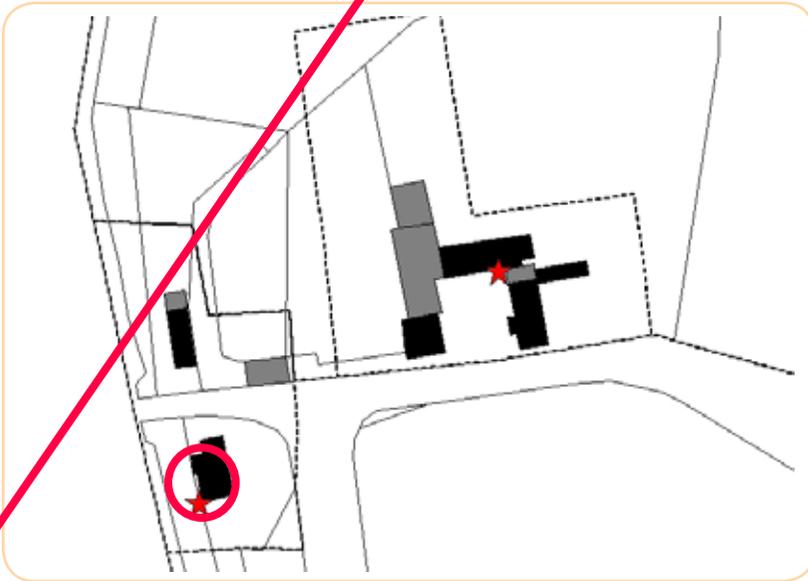
**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Habitation principale entièrement restaurée.*

plan localisation



reportage photographique



TYPE D'EDIFICE :

DATATION :

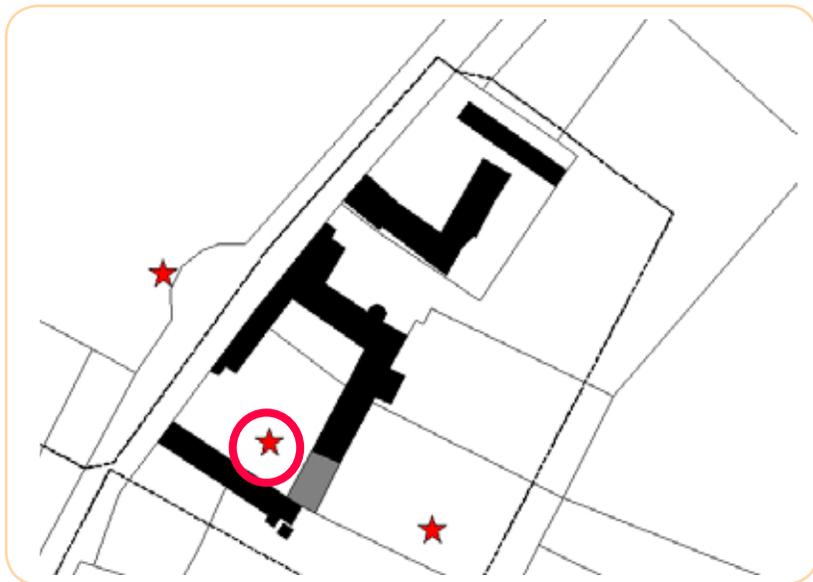
ETAT DE CONSERVATION :

PARTICULARITES

changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Manoir - «La maison noble de Treveveux»

**DATATION :** 15 ième siècle ?

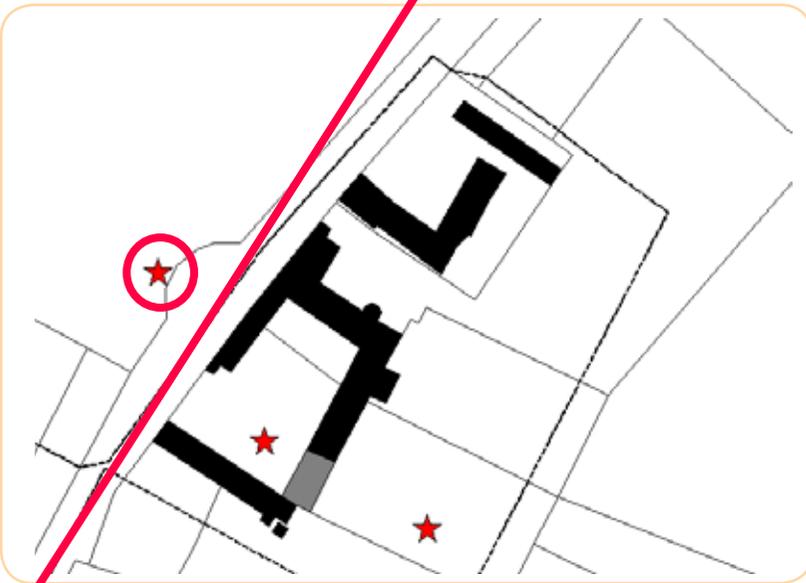
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**PARTICULARITES**

Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Le manoir actuel se compose d'une grande maison de pierres à étages, couverte d'ardoises, avec une petite tourelle sur le côté nord.

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Mur d'enceinte et «promontoire»  
Manoir - «La maison noble de Treveux»

**DATATION :** 15 ième siècle ?

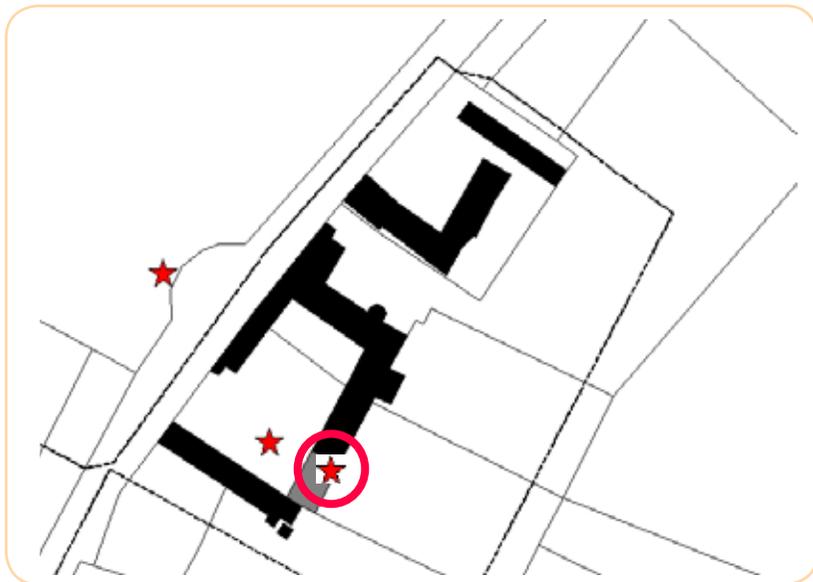
**ETAT DE CONSERVATION :** bonne conservation.

**PARTICULARITES**

*Patrimoine paysager - Muret et marche du promontoire. Une vue dégagée sur le paysage des marais.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Manoir - «La maison noble de Treveux»

**DATATION :** 15 ième siècle ?

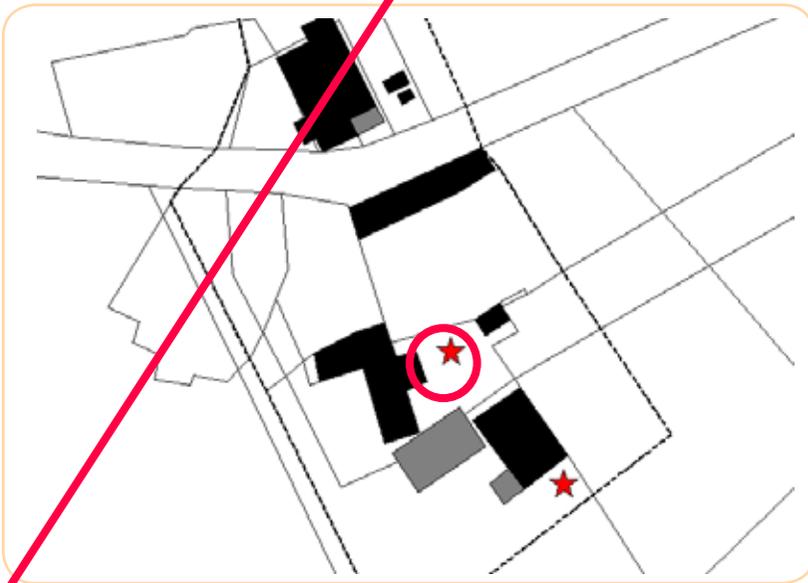
**ETAT DE CONSERVATION :** Bonne conservation.

**PARTICULARITES**

Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Le manoir actuel se compose d'une grande maison de pierre à étages, couverte d'ardoises, avec une petite tourelle sur le côté nord.

plan localisation

reportage photographique



TYPE D'EDIFICE :

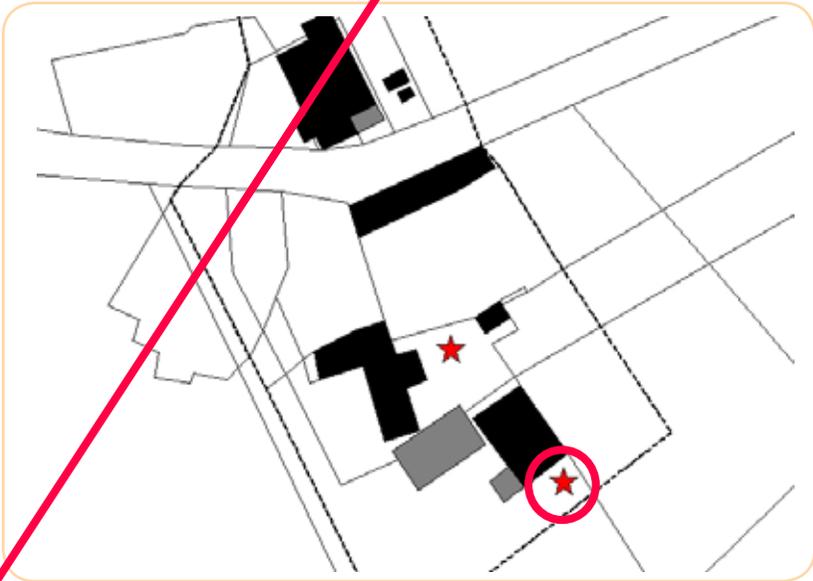
DATATION :

ETAT DE CONSERVATION :

PARTICULARITES

changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.

plan localisation



reportage photographique



*A supprimer de l'inventaire*

**TYPE D'EDIFICE :**

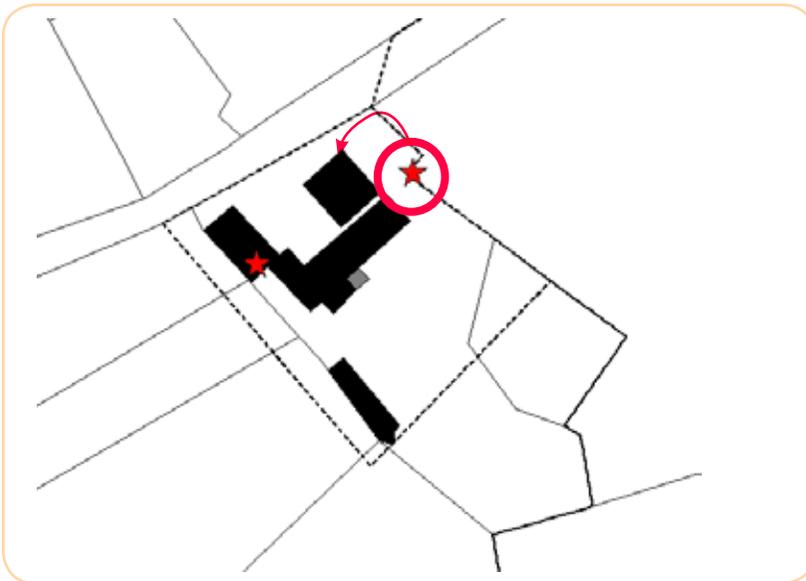
**DATATION :**

**ETAT DE CONSERVATION :**

**PARTICULARITES**  
changement de destination effective à supprimer de l'inventaire.

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme sur cour- dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen.

**P A R T I C U L A R I T E S**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures). Appentis accolé en parpaing dénaturant quelque peu la volumétrie.*

plan localisation

reportage photographique



**TYPE D'EDIFICE :** Ancienne ferme sur cour- dépendance

**DATATION :** 18 ième siècle

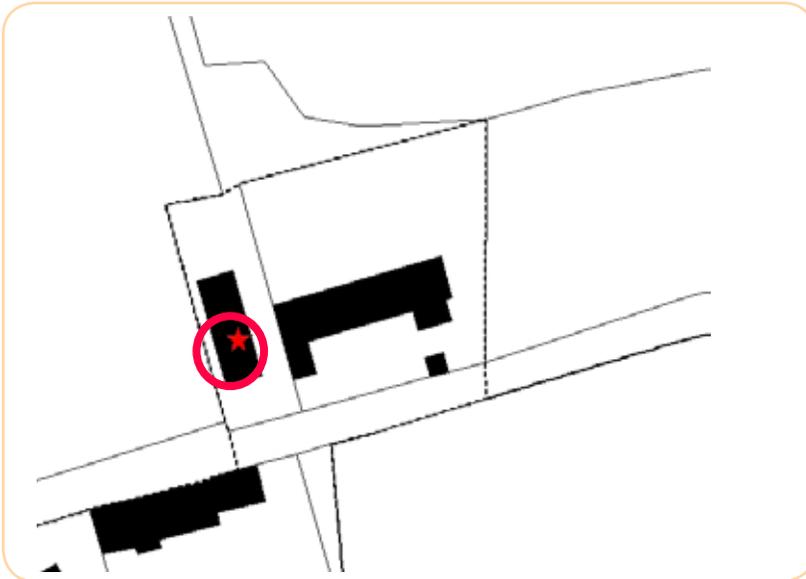
**ETAT DE CONSERVATION :** Moyen.

**PARTICULARITES**

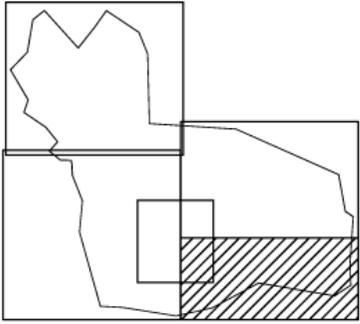
*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

plan localisation

reportage photographique

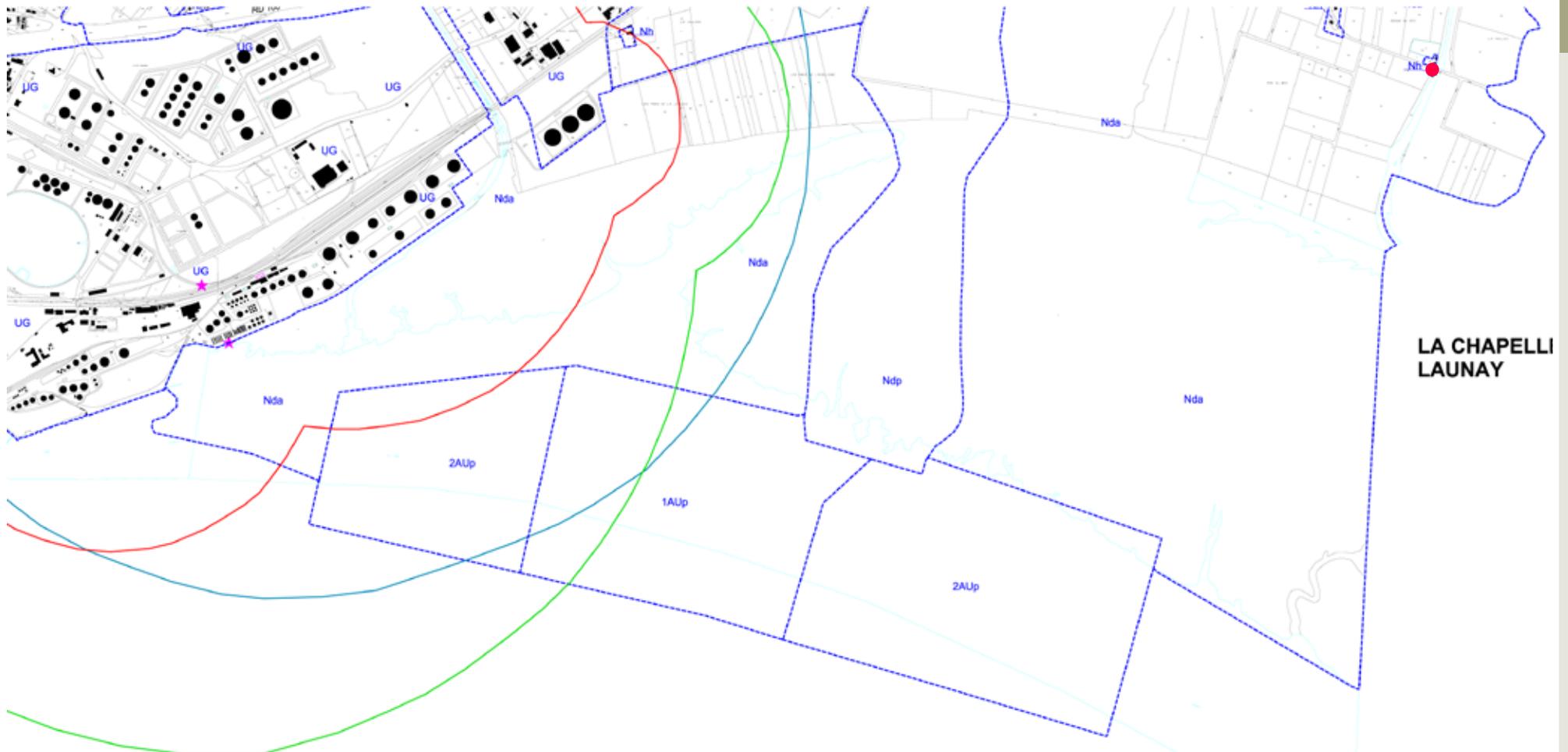
**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne ferme - dépendance**DATATION** : 18 ième siècle**ETAT DE CONSERVATION** : Moyen.**PARTICULARITES**

*Construction ayant préservée ses caractéristiques d'origines (matériaux, volumétries, ouvertures).*

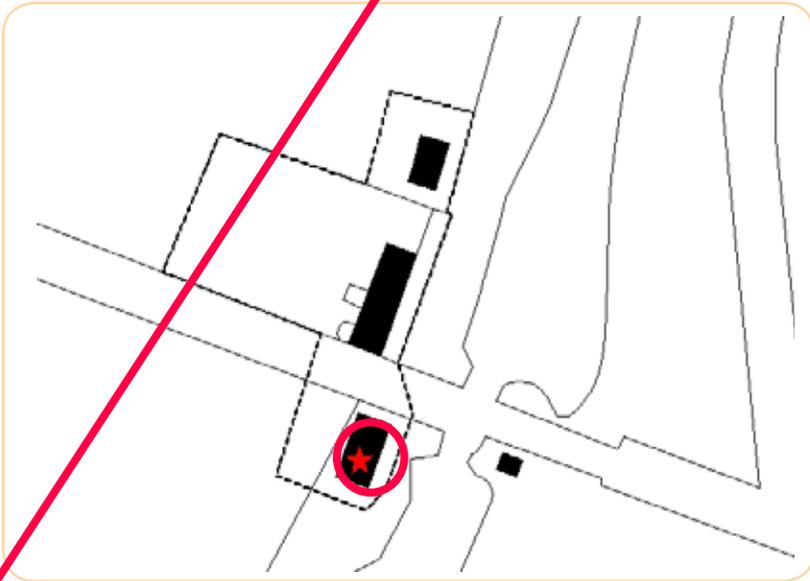
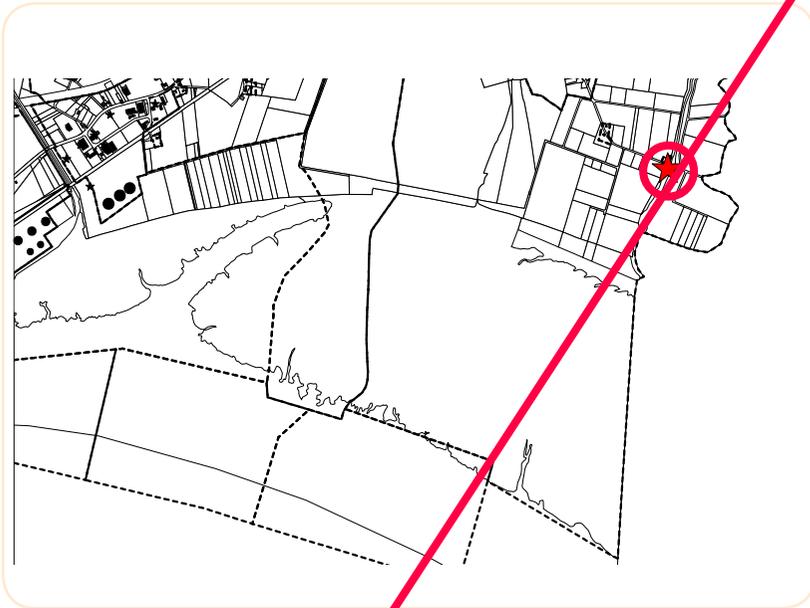


● 1 BÂTIMENTS REPÉRÉS AU PLU 2008

● 0 BÂTIMENTS SUPPLÉMENTAIRES REPÉRÉS



plan localisation



reportage photographique



*A supprimer de l'inventaire*

**TYPE D'EDIFICE** : Ancienne Ecluse.

**DATATION** : 18 ième siècle

**ETAT DE CONSERVATION** : Moyen.

**PARTICULARITES**

Changement de destination déjà effectif.

## **Cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

La Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000, remaniée et complétée par la loi U.H. du 2 Juillet 2003, instaurait deux nouvelles pièces dans le Plan Local d'Urbanisme : le P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagement. Ces orientations d'aménagement initialement facultatives revêtent désormais un caractère obligatoire par la Loi dite « Grenelle 2 » ou « ENE » du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement. Elles peuvent également dorénavant comprendre un volet programmatique et des objectifs en matière d'habitat et de transports.

**ENE Article 19** « *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

**Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme** - « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

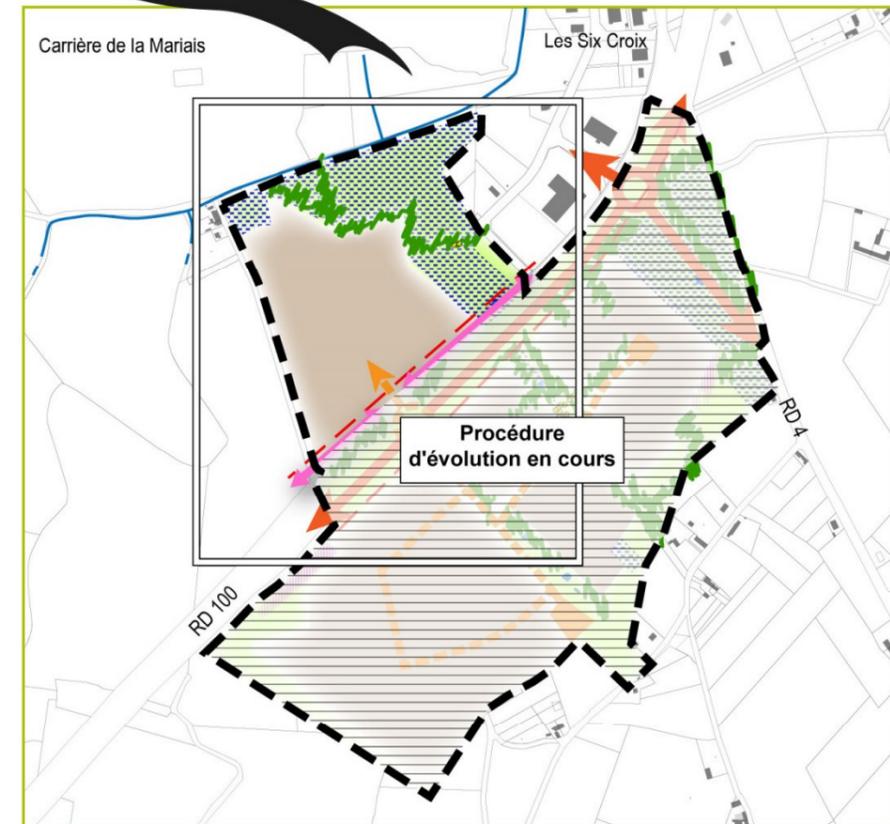
*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.* »

Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui portent sur des espaces ouverts à l'urbanisation sont opposables en termes de compatibilité. Toute opération d'aménagement ou projet de construction portant sur les secteurs faisant l'objet d'O.A.P. doivent d'être compatibles avec ces dernières. A l'occasion de la procédure de Modification 0.5 du P.L.U. de Donges, une zone 1AUe est créée et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation rendant opposable sur le fond, des principes programmatiques, d'organisation de l'espace et d'intégration environnementale et paysagère du projet urbain de la ZA des Six Croix au stade de sa création.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation



-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie existante
-  Principe de voirie à créer
-  Zone d'activité économique
-  Aménagement paysager et espaces verts
-  Haie existante à préserver
-  Arbre à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Mare à préserver
-  Principe de localisation indicative des bassins de rétention et aménagements paysagers (valorisation écologique)
-  Bande d'inconstructibilité de 25 m. (au sud) et 35 m. (au nord) de part et d'autre de l'axe de la RD 100
-  Principe de maintien de la contre-allée pour les liaisons douces et la desserte agricole



## **I.1. Objectif global**

Le programme d'aménagement intègre les enjeux et objectifs suivants :

- **Accueillir les entreprises impactées par le dévoiement de la voie ferrée ;**
- **Développer une offre de type village d'entreprises pour les besoins de petites entreprises locales (environ 150 m<sup>2</sup>) ;**
- **Accueillir une plate-forme de recyclage de matériaux inertes ;**
- **Assurer une connexion sur la RD100 ;**
- **Préserver de la contre-allée pour les circulations douces intégrer une démarche environnementale forte préservant les entités écologiques et paysagères :** les zones humides, les continuités écologiques et paysagères sont le fondement et la définition de la forme urbaine, de son architecture viaire. Les haies et mares existantes sont en grande partie conservées et forgent l'image durable du projet.

## **I.2. Insertion du projet dans son environnement**

Le projet favorise une bonne insertion dans son environnement : la conservation des éléments majeurs en termes de biodiversité a été intégrée dans la conception du projet d'aménagement.

Les zones humides ainsi que le réseau de mares seront préservées de tout aménagement. Le maintien des zones humides intégrant le réseau de mares et le réseau bocager au cœur de la future zone d'activités nécessite la mise en place d'un mode de restauration et de gestion du site.

Le projet prévoit la préservation des haies les plus intéressantes (haies pluristratifiées) en bordure de la RD100 offrant de nombreuses potentialités d'accueil pour l'avifaune notamment les passereaux et les rapaces. Elles constitueront des réservoirs de biodiversité à même de permettre la recolonisation par des espèces animales et végétales des espaces perturbés par l'urbanisation, dès lors que la pression anthropique de gestion et d'entretien des espaces verts publics ne sera pas trop forte.

## **I.3. Justification du choix au regard des nuisances**

L'objectif de l'aménagement est de rechercher les meilleures dispositions en matière de confort acoustique au regard des hypothèses d'implantation du bâti et de circulation sur la zone et ses alentours.

L'opération est organisée dans un souci de réduction maximale de l'émergence sonore provenant de l'opération. Par exemple, le parti d'aménagement proposé permet de répartir la circulation pour favoriser un effet de dilution du flux routier, donc amoindrir le niveau sonore ambiant.

## **I.4. Justification du choix au regard de la sécurité et des accès**

Les principes d'aménagement prennent en considération l'enjeu de la sécurité vis-à-vis de la RD100 : la sécurité des différents usagers, tant ceux de la RD 100, que les utilisateurs de la zone, sera assurée.

L'accès à la future zone d'activités sera facilité grâce à la création d'un carrefour giratoire réalisé sur cet axe. Il permettra de gérer les flux de circulation sur la RD100 et faciliter l'insertion des véhicules sur cette voie.

L'organisation viaire de la future zone d'activités se fera dans un souci de lisibilité de parcours en appui sur les servitudes d'utilité publique existantes.

Une gestion globalisée du stationnement à l'échelle de la future zone d'activités participera à l'économie d'espace. La place allouée au stationnement est optimisée, tout en répondant aux besoins réels permettant de notables économies d'espace au profit du piéton et du végétal.

L'offre de stationnement permettra de répondre à tous les modes de déplacement : véhicules légers, poids-lourds, deux roues, personnes à mobilité réduite, etc.

Le projet d'extension de la zone d'activités des Six Croix prévoit la réalisation de liaisons douces afin de relier la zone aux principaux pôles d'intérêt et au reste du territoire communal de Donges.

## **I.5. Justifications au regard de l'insertion paysagère**

La conception du projet d'aménagement est tournée vers la valorisation et la préservation du paysage existant, à savoir :

- les zones humides et le réseau de mares ;
- le réseau bocager existant et les arbres d'intérêt paysager afin de permettre la réalisation d'écrans végétalisés.

En effet, il faut attendre plusieurs années avant que la végétation nouvellement plantée renforce la trame existante. Les haies bocagères existantes et conservées deviendront un élément majeur de l'aménagement en matière de trame verte.

La gestion des interfaces avec le paysage agricole environnant permettra d'assurer une qualité visuelle du projet depuis ces espaces extérieurs, et une bonne insertion du projet dans son environnement : traitement des franges et identification de l'entrée du site.

Les espaces publics aménagés participeront à la qualité paysagère de l'extension de la zone d'activités des Six Croix et seront gérés de manière différenciée.

La zone d'activités a vocation à être perçue principalement en façade de la RD100.

Des plantations complémentaires de type bocager, alignement d'arbres ou arbres isolés seront réalisées afin d'assurer la régénération du stock végétal existant et de souligner le tracé de la RD100.

Les essences végétales utilisées pour les aménagements seront alors en cohérence avec la palette végétale indigène.

Ces plantations en bordure de RD100 seront interrompues au droit du giratoire d'accès afin d'assurer une meilleure visibilité de l'accès à la zone.

## **I.6. Au regard de l'intégration urbaine et architecturale**

Le traitement de la façade urbaine sur la RD100 est approché de manière progressive, l'objectif étant sur la zone d'étude d'avoir une optimisation du recul loi Barnier et une occupation par le bâti.

De cette manière et depuis le port, la progression dans l'entité urbaine est marquée au barycentre de la zone correspondant à l'accès sud de la ZA où sont localisés zone de service et village artisanal.

Le traitement interne de l'extension reprend les fondamentaux précités :

- identifier l'entrée de ville et l'entrée du port ;
- affirmer de manière progressive l'entité urbaine depuis le marais ;
- intégrer une démarche environnementale forte préservant les entités écologiques et paysagères ;
- préserver le cadre de vie des villages existants ;
- valoriser au maximum le foncier disponible et les servitudes.

Commune de  
DONGES

## MODIFICATION DU P.L.U.

Juin 2016

# Modification n°4 du PLU

## Orientations d'aménagement et de programmation



BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT ET  
EN URBANISME

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES  
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

# TABLE DES MATIÈRES

I - OAP n°1 : La Pommeraye .....	3
II - OAP n°2 : Les Clos Mignons.....	6
III - OAP n°3 : Espérance.....	7

# Projet d'Orientation d'aménagement et de programmation n°1

## La Pommeraye

### Enjeux et objectifs :

Le secteur de la Pommeraye, constitué de prairies pâturées, surplombe les marais et se caractérise par un maillage bocager dense. Il est situé à proximité du site Natura 2000 - "Grande Brière et marais de Donges".

Le programme d'aménagement s'attache à favoriser la mixité dans les formes urbaines et les biens proposés, en jouant sur les densités de bâti.

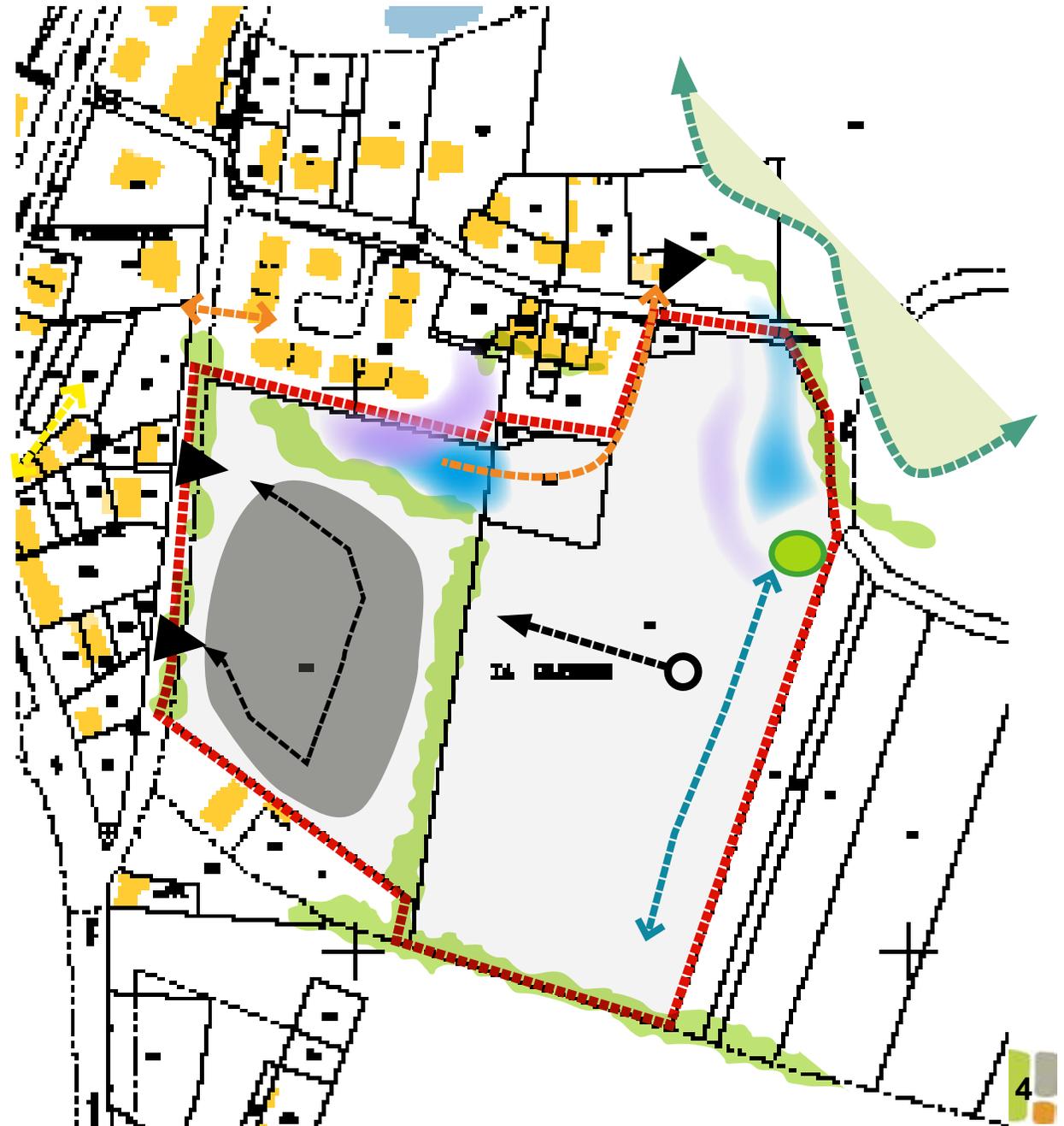
Les haies bocagères caractéristiques du site servent de support à la délimitation de la trame viaire et urbaine et favorisent l'intégration paysagère de l'opération.

Les objectifs en termes de logements tendent vers la réalisation de 76 logements, dont 25% de logements sociaux, avec une densité minimale de 20 log/ha.

**L'OAP présentée ci-après a fait l'objet d'un projet préalable et d'une notice d'impact sur l'environnement détaillés en annexe de la notice de modification n°4 du PLU de Donges.**

# Projet d'Orientation d'aménagement et de programmation de la Pommeraye

-  **Emprise du secteur**
-  **Principe de voirie** : permettre le débouché des voies internes de l'opération sur la rue Saint Melaine  
*Emplacement indicatif*
-  **Principe de liaison piétonne**  
*Emplacement indicatif*
-  **Accès**  
*Emplacement indicatif*
-  **Densité plus importante**
-  **Haie existante à valoriser et à préserver**
-  **Arbre à préserver ou à recréer**
-  **Cadrage et perspective sur les marais**
-  **Aménagement paysager, espaces-verts**
-  **Système de récupération des eaux pluviales**  
*Emplacements indicatifs*
-  **Système de récupération des eaux pluviales**  
*Emplacements indicatifs*



# Projet d'Orientation d'aménagement et de programmation de la Pommeraye

## Objectif global :

- Créer un quartier proposant une mixité d'habitat ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le grand paysage et à proximité d'un environnement sensible ;
- Traduire les objectifs du schéma de secteur et du PLH en matière de mixité sociale et de densité bâtie.

## Phasage:

- L'aménagement pourra être réalisé en deux tranches. Le secteur 1 (1,4ha) devant être impérativement réalisé avant l'aménagement du secteur 2 (2.6 ha).

## Densité minimale :

- Atteindre au moins 20 logements/ha. (voiries et espaces verts publics compris).

## Mixité sociale

- Réalisation de 25 % logements sociaux environ en moyenne sur les 2 secteurs.

## Accès et desserte du secteur :

- Le secteur devra être desservi par un accès à créer à l'Est

## Architecture et patrimoine :

- Une densité plus importante des constructions sera privilégiée à l'Ouest sur le secteur 1 (hauteur des constructions en R+1+C) ;
- Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations. Aussi une hauteur de bâti de R+C sera privilégiée sur la partie Est du secteur.

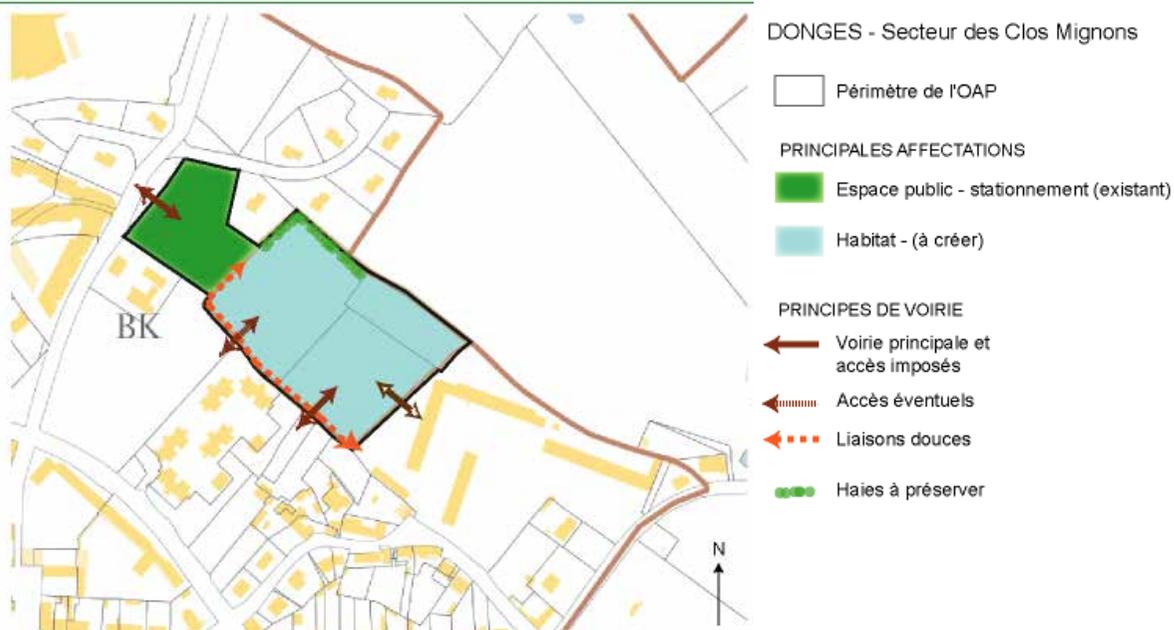
## Paysage :

- Valoriser les perspectives et cadrage vers la Vallée et le grand paysage ;
- Conserver et valoriser les haies bocagères repérées (des percées sont possibles pour la trame viaire et cheminements doux) ;
- Traiter l'interface entre l'espace bâti et la zone naturelle en limite Est du site par un aménagement paysager ;
- Intégrer le système de rétention des eaux pluviales dans l'espace paysager en lisière nord est du site ;
- Dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) ;
- Favoriser les plantations d'essences locales dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces.

# Projet d'Orientation d'aménagement et de programmation n°2

## Les Clos Mignons

OAP des Clos Mignons



### Le secteur des Clos Mignons

Le projet de modification a nécessité la mise en oeuvre d'un programme d'aménagement appliqué au secteur des Clos Mignons.

La CARENE a mandaté le bureau d'études PO architectes / ECR environnement pour la réalisation de l'étude de faisabilité du site des Clos Mignons.

Cette étude, livrée en octobre 2015, détermine un programme d'aménagement.

Ce plan de référence se traduit par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Le programme d'aménagement

Surface totale de l'OAP : 1,4 ha

Maîtrise foncière : Ville de Donges

L'objectif est la réalisation de logements familiaux, en cohérence avec le contexte urbain, les équipements et services à proximité (écoles, services de centre bourg...).

Création d'une quarantaine de logements dont environ 50% logements locatifs sociaux.

# Projet d'Orientation d'aménagement et de programmation n°3

## Espérance

Le secteur de l'Espérance est situé à moins de 500m au nord est du centre bourg de Donges. Cette zone est à la lisière entre urbanisation et grand paysage ; à l'articulation d'un tissu pavillonnaire, d'une zone d'équipement sportif en lien avec le pôle scolaire et un espace de loisirs ouvert sur le grand paysage.

### Les enjeux/objectifs de l'orientation d'aménagement :

- maillage et continuité urbaine avec le tissu habité environnant;
- qualifier la limite de l'urbanisation par une optimisation et une densification des constructions au contact du tissu pavillonnaire existant et en lisière du grand paysage ;
- maintenir et renforcer la qualité paysagère sur l'ensemble de la zone de loisirs et de sports ;
- clarification du système viaire existant par le renforcement de la hiérarchie des voies et la création de continuités du système viaire existant ;
- maillage et continuités des cheminements piétons de la zone de loisirs vers le tissu habité avoisinant et vers les équipements.

En vue de faciliter la réalisation des projets d'aménagement sur l'îlot Espérance, l'orientation d'aménagement et de programmation prévue à l'approbation initiale du PLU a été simplifiée.

Cette évolution concerne notamment la suppression dans le programme exigeant une surface de plancher de 100m<sup>2</sup>, destinée à accueillir des activités de service sur le secteur de l'OAP Espérance.

**Surface totale de l'OAP Espérance : 2,6 ha**

### Densité minimale de logements sur les secteurs d'habitat :

25 logts/ha, dont 25% de logements sociaux

# Projet d'Orientation d'aménagement et de programmation Espérance



## DONGES - Terrain de l'Espérance

 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Habitat diversifié
-  Terrain de l'Association Espérance
-  Plaine de jeux

### LES ESPACES A CONFORTER OU A CREER

-  Boisement existant à conserver
-  Principe de noues (récupération des eaux pluviales)
-  Bassin de traitement des eaux (emplacement indicatif)

### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

-  Principe de voirie