

Plan Local d'Urbanisme



5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 avril 2019

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 janvier 2020



URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

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

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

R.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

R.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

R.151-8 du code de l'urbanisme :

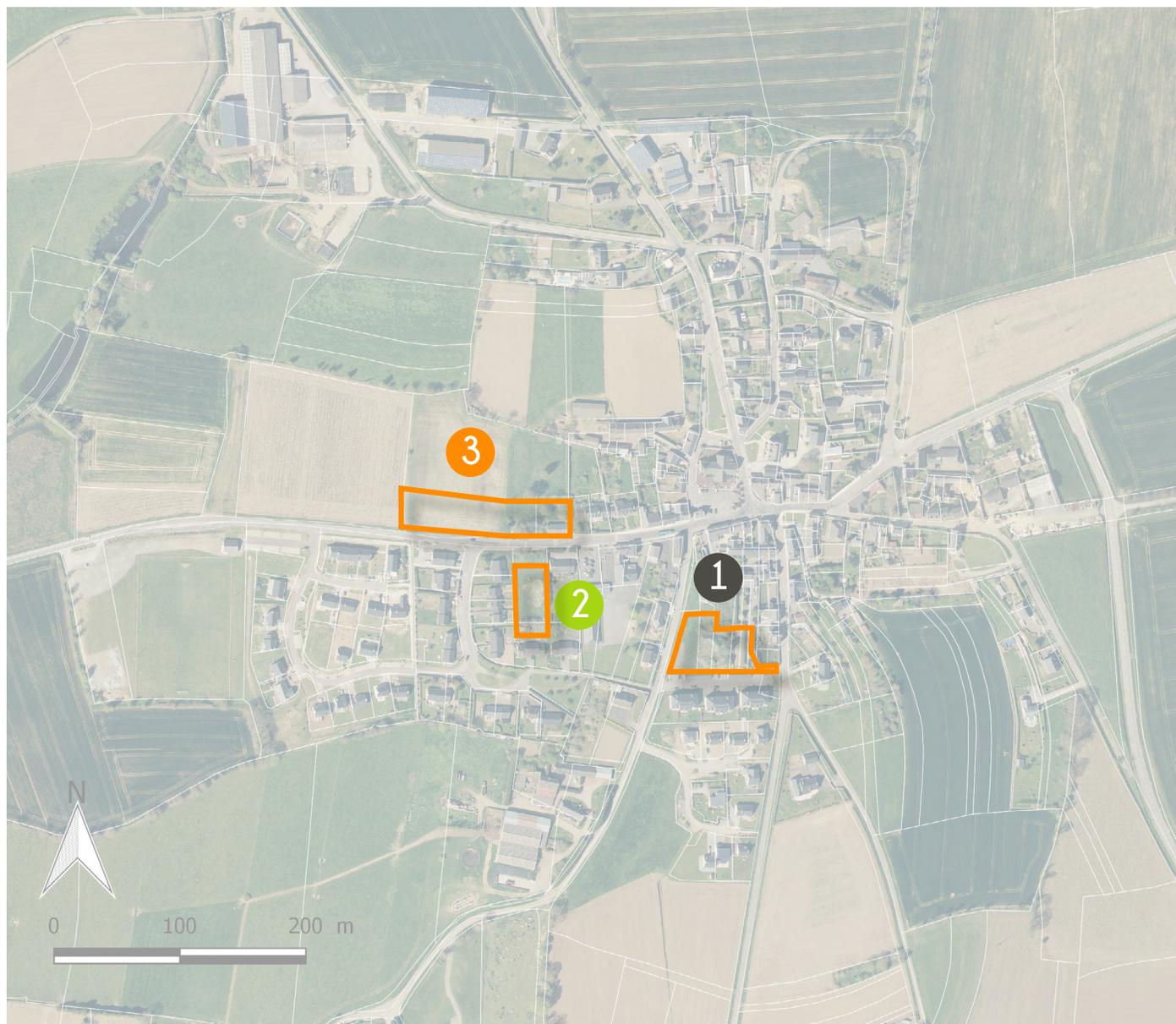
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement 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. »

Localisation des sites de projet

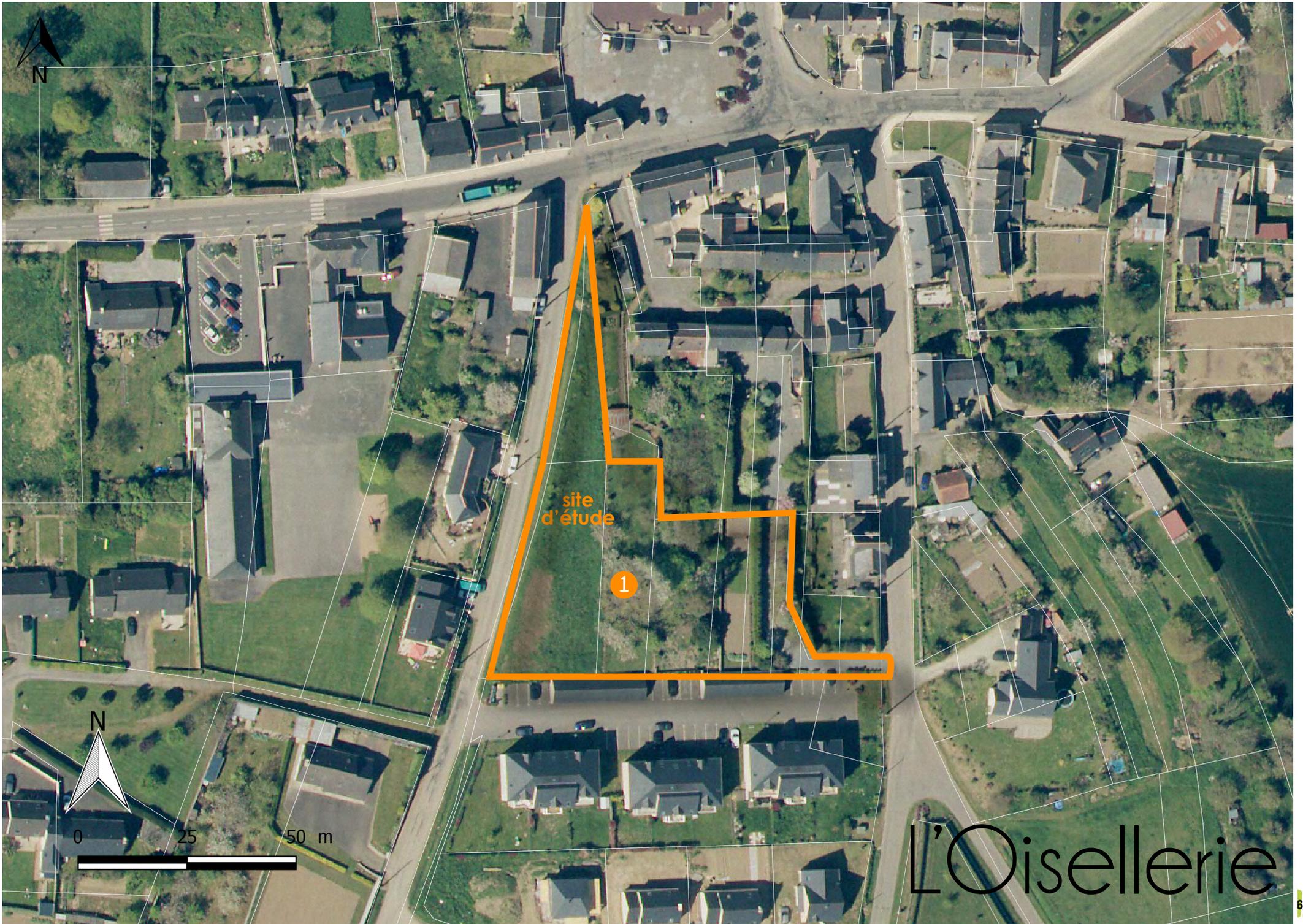


- 1 Secteur n°1 : L'Oisellerie
- 2 Secteur n°2 : L'Armorique
- 3 Secteur n°3 : La Malice

1

Secteur n°1 : L'Oisellerie





site d'étude

1

L'Oisellerie

Contexte environnant et le site

Superficie : 3 100 m²

Potentiel d'accueil de logements : 5 logements

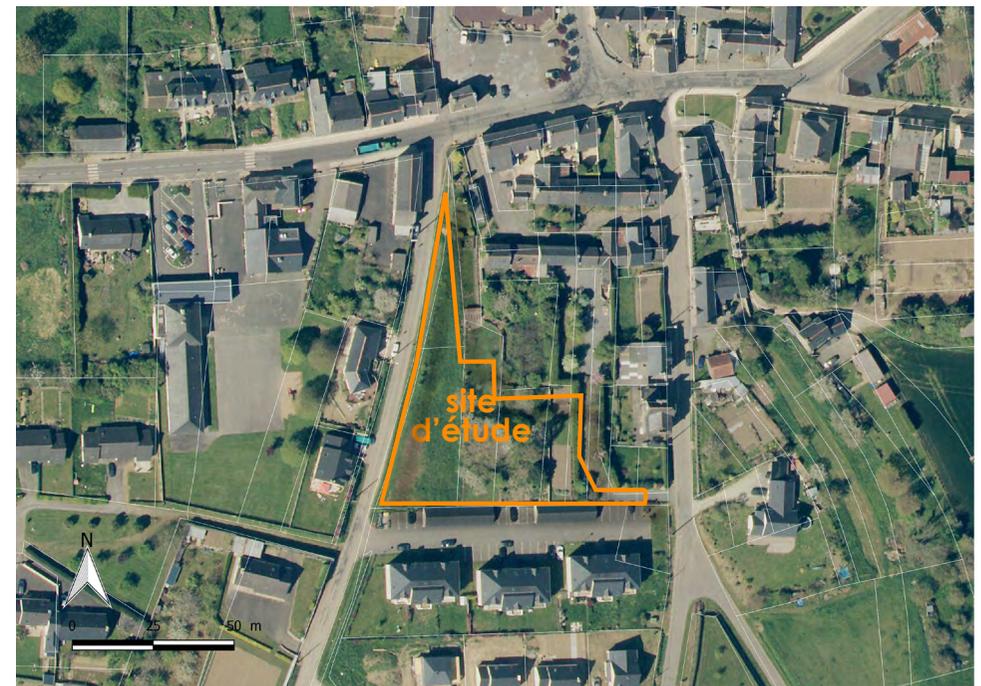
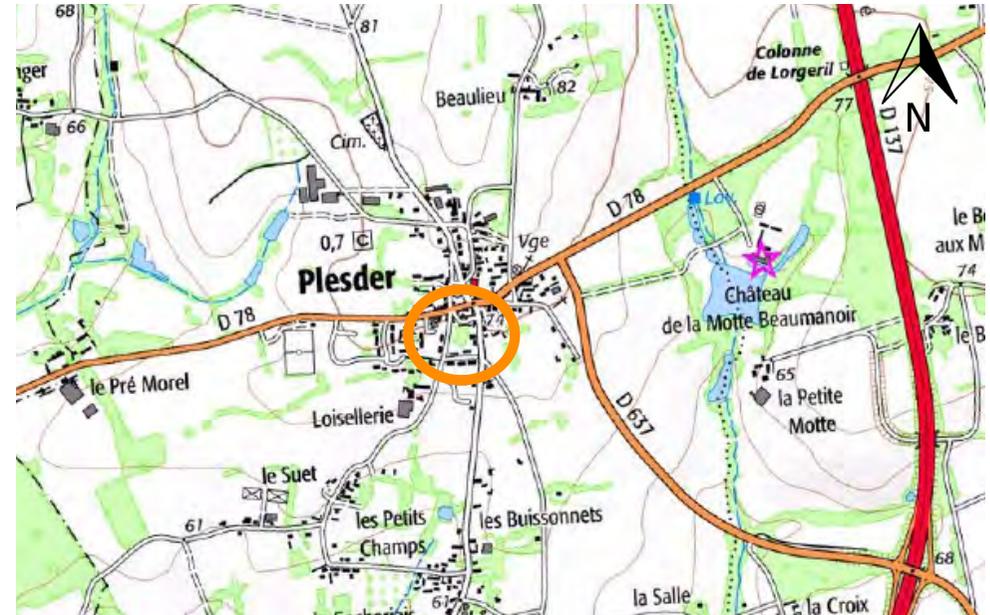
Localisation : Coeur de bourg

Occupation du sol : fonds de jardins - prairie

Desserte : Le site est desservi à l'Est par la rue du Chêne Huby.

Paysage : Au coeur du bourg, le site bénéficie d'une ambiance de jardins de ville.

Tissu urbain : Le projet se situe à proximité immédiate du bourg historique et de ses équipements, ce qui favorisera les déplacements piétons.



Contexte environnant et le site



LÉGENDE

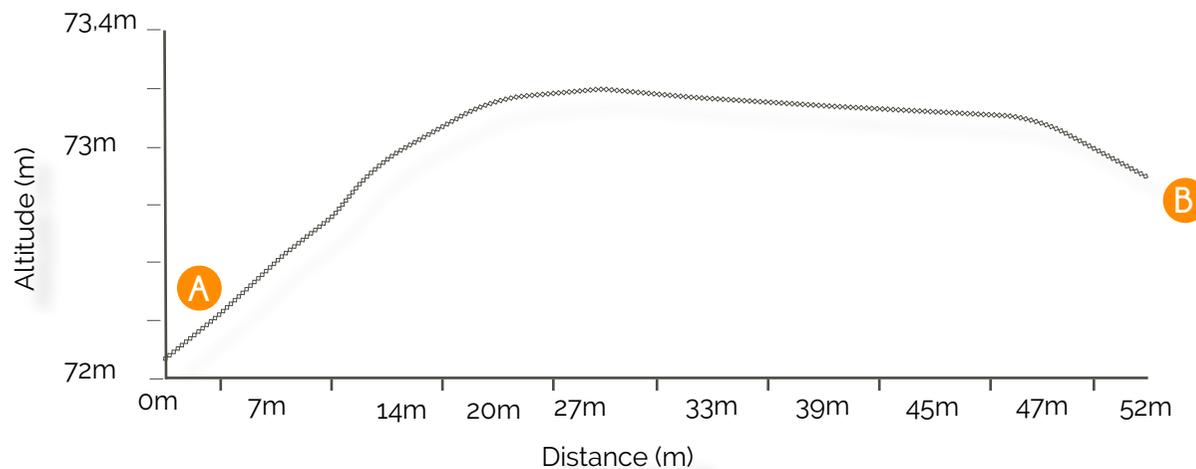
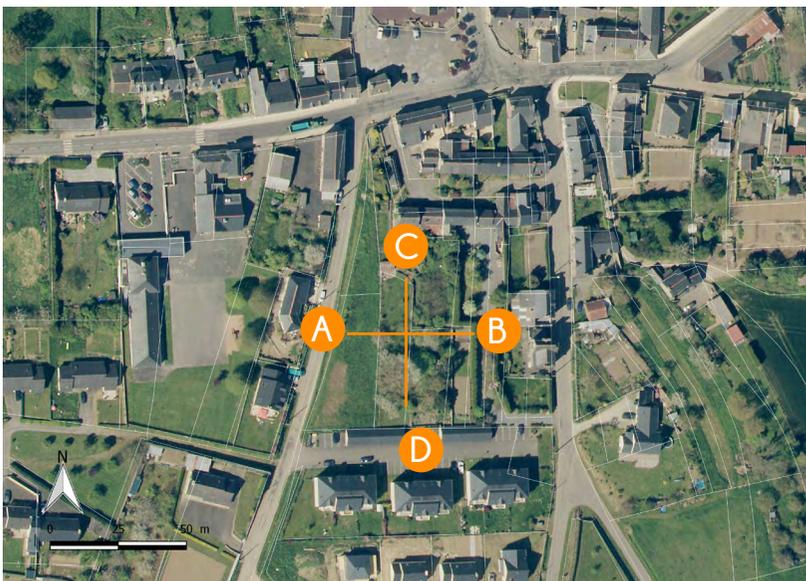
-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Équipements et éléments de centralité
-  Activité commerciale
-  Habitat individuel
-  Habitat collectif
-  Liaisons douces existantes ou en cours de création
-  Talus
-  Beau sujet

En quelques mots...

Le site d'étude est actuellement un **espace vert privatif laissé en friche** et appartenant à de multiples propriétaires.

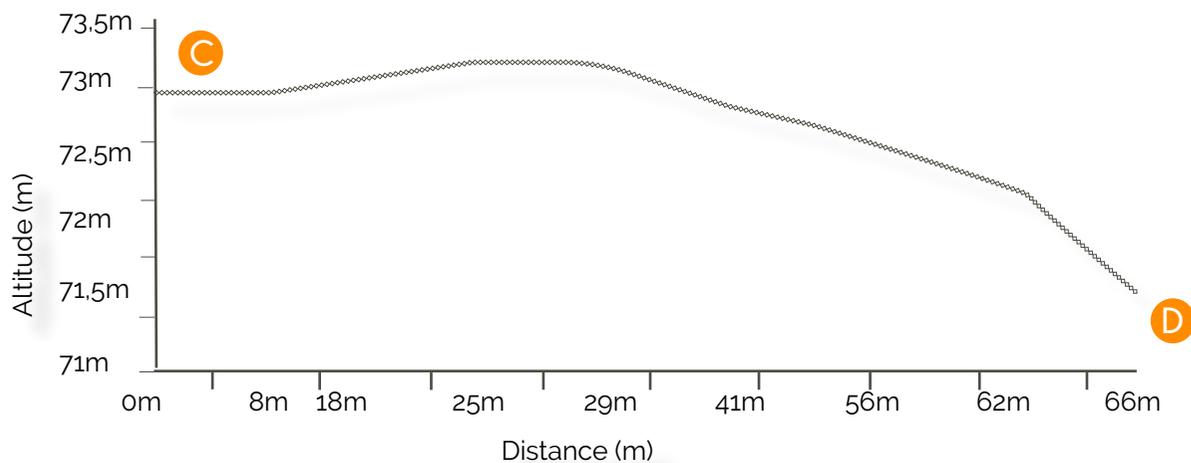
Situé à l'angle du hameau des Poètes, opération d'habitat relativement dense, et la rue de Loisellerie, **le projet se situe au cœur même du centre bourg de Plesder.**

Contexte environnemental et le site



UN RELIEF OUEST-EST PLANE ET PEU PRONONCÉ, MALGRÉ LA PRÉSENCE DU TALUS À L'OUEST.

UNE LÉGÈRE DÉCLIVITÉ NORD SUD

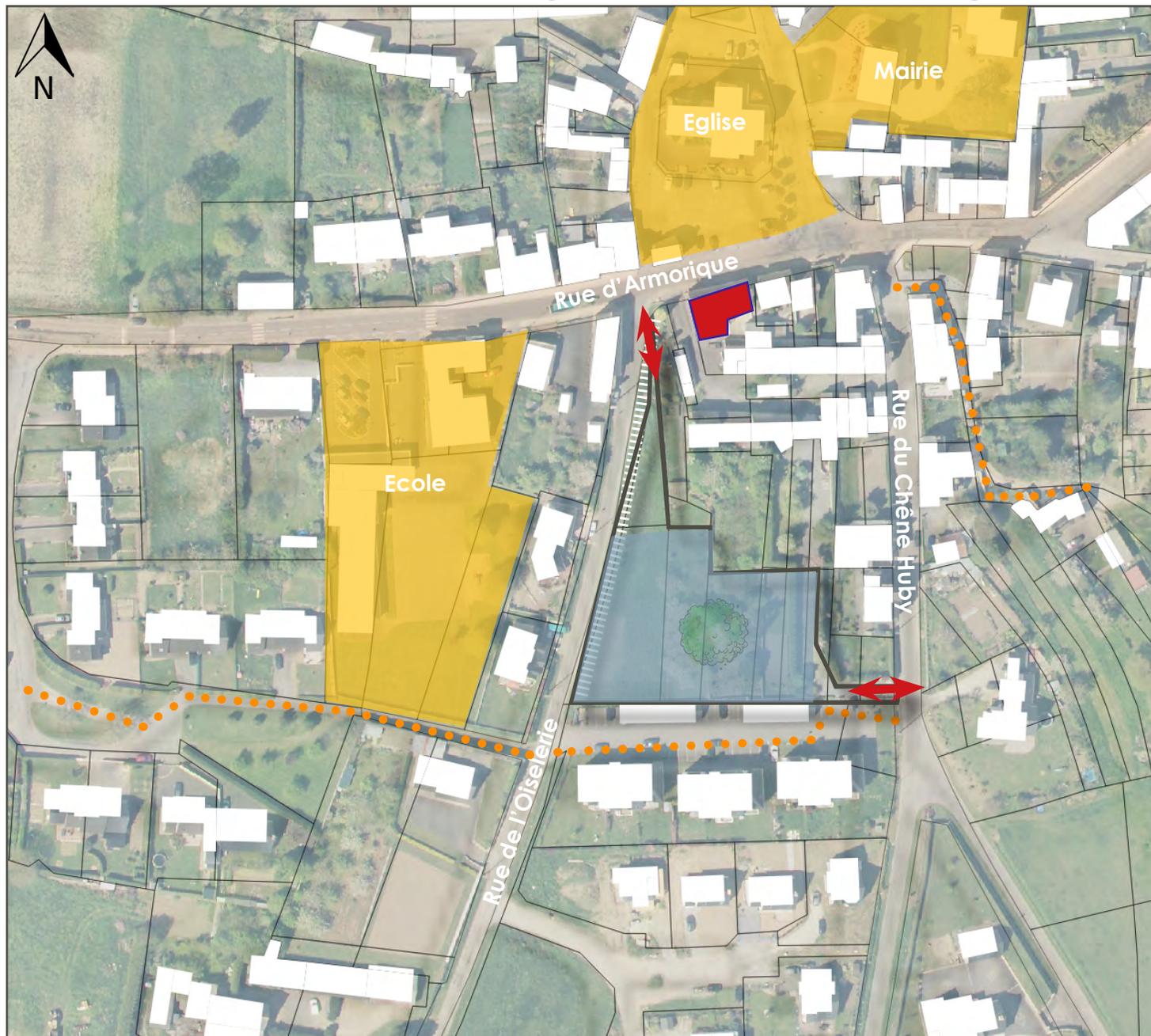


Nécessité d'adapter la gestion des eaux pluviales au sens de la pente (Nord-Sud).

Contexte environnemental et le site



Orientations d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

 Equipements & éléments de centralité

 Zone habitat groupé / individuel lot libre
respecter une densité de 18 logements par hectare

 Périmètre de l'Orientations et de Programmation

 Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

 Beau sujet à conserver

Surface	3 100m ²
Zonage envisagé au PLU	Ub
Densité	18 logts/ha
Nb de logements envisagés	5 logts

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- ◆ L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui s'insère au mieux dans un environnement contraint et une surface modeste, tout en respectant les objectifs d'optimisation d'espace.
- ◆ Le secteur concerné fait l'objet d'une **opération d'ensemble**, qui, au vu de la surface, peut être urbanisée d'un seul tenant.
- ◆ L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo, soit **18 logements par hectare**.
- ◆ Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans la silhouette urbaine (hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...). Les formes urbaines du bâti ancien constitue une accroche et offre une référence de volume bâti.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées** seront ainsi étudiés et évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

LA CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE :

Conçue et construite en tenant compte du climat et du site, son architecture, le choix de ses matériaux de construction et son orientation apportent un grand confort intérieur tout en minimisant le recours à des solutions techniques, pour se chauffer en hiver, se protéger de la chaleur en été et assurer un apport important de lumière naturelle toute l'année.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération peut prévoir **différents types d'accession à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à **limiter les emprises liées au stationnement** et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (arbre remarquable).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs plus particulièrement en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

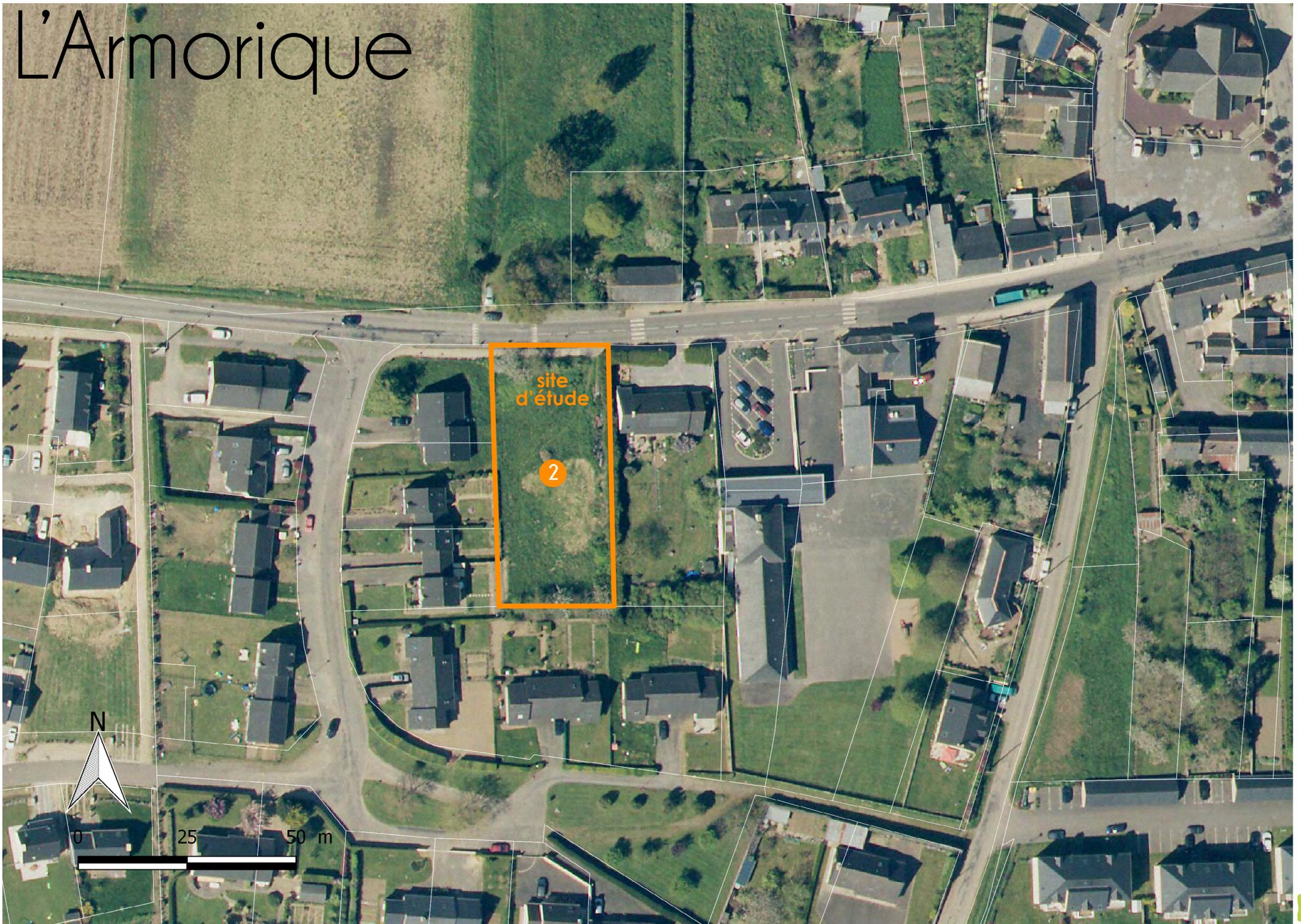
- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).

2

Secteur n°2 : L'Armorique



L'Armorique



Contexte environnant et le site

Superficie : 1 600 m²

Potentiel d'accueil de logements : 3 logements

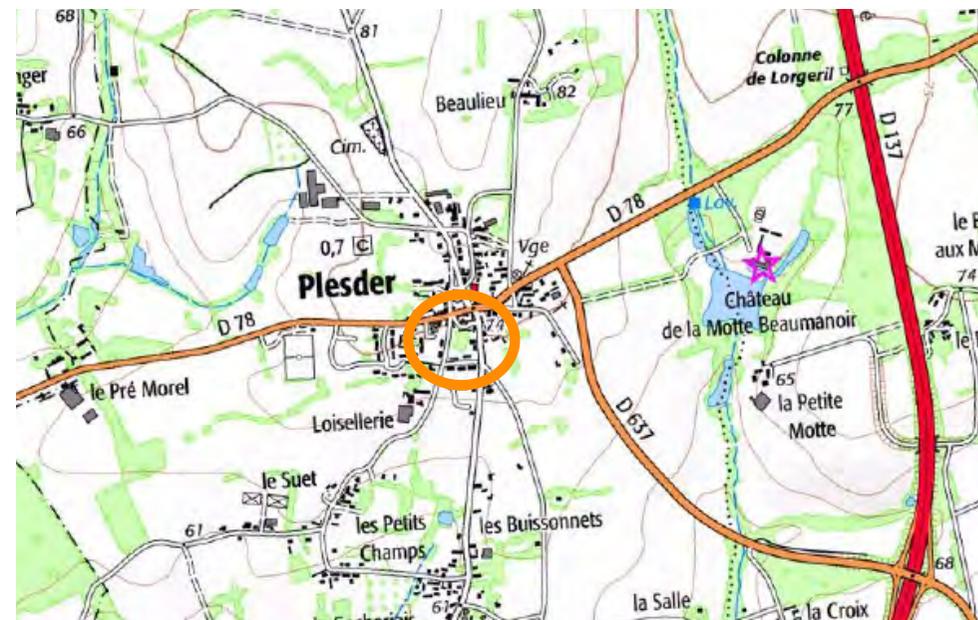
Localisation : Coeur de bourg

Occupation du sol : Prairie

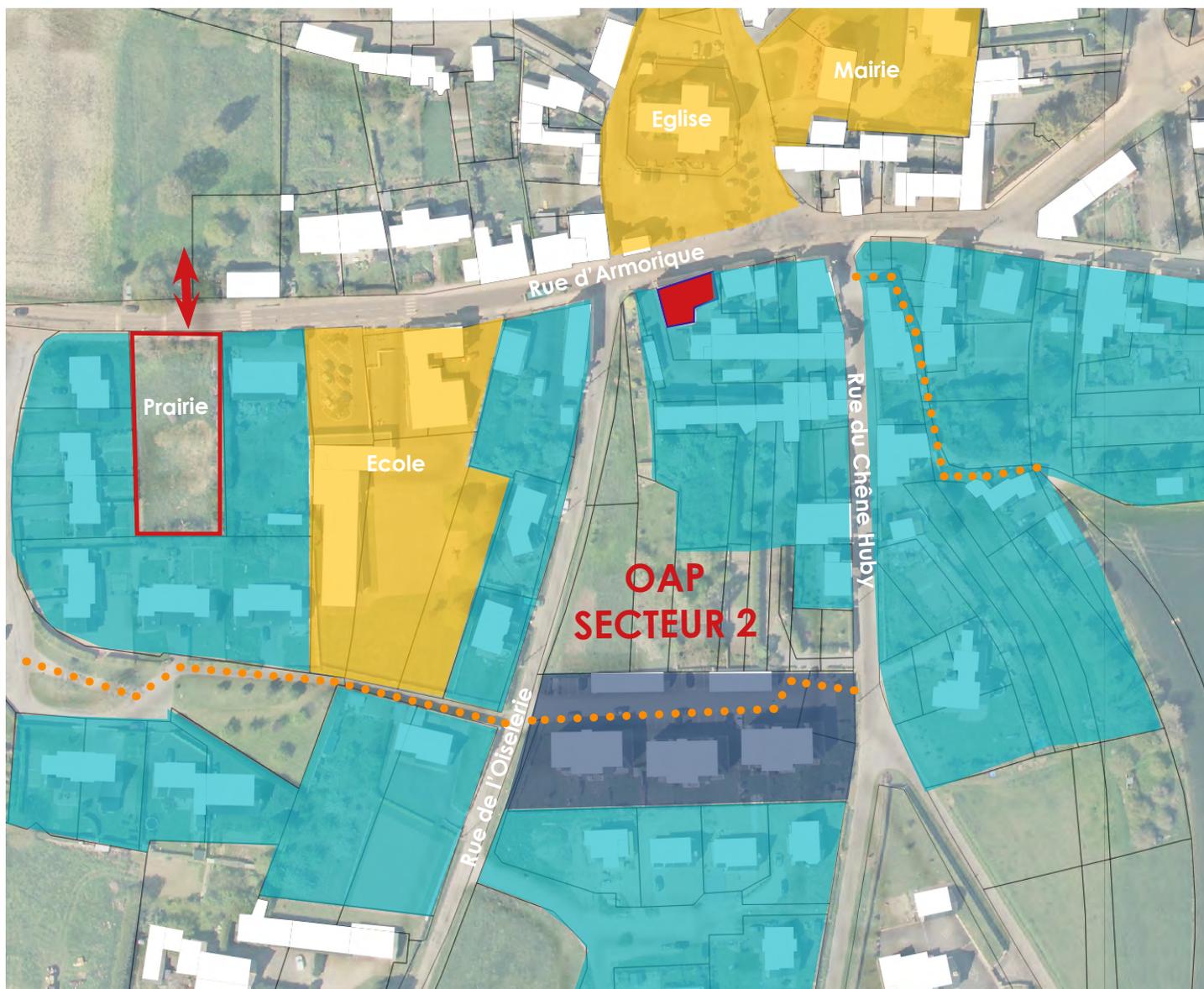
Desserte : Le site est desservi au Nord par la rue d'Armorique

Paysage : Au coeur du bourg, le site est cerné par des clôtures de jardins et une haute haie de thujas à l'Est.

Tissu urbain : Le projet se situe à proximité immédiate du bourg historique et de ses équipements, ce qui favorisera les déplacements piétons.



Contexte environnant et le site



LÉGENDE

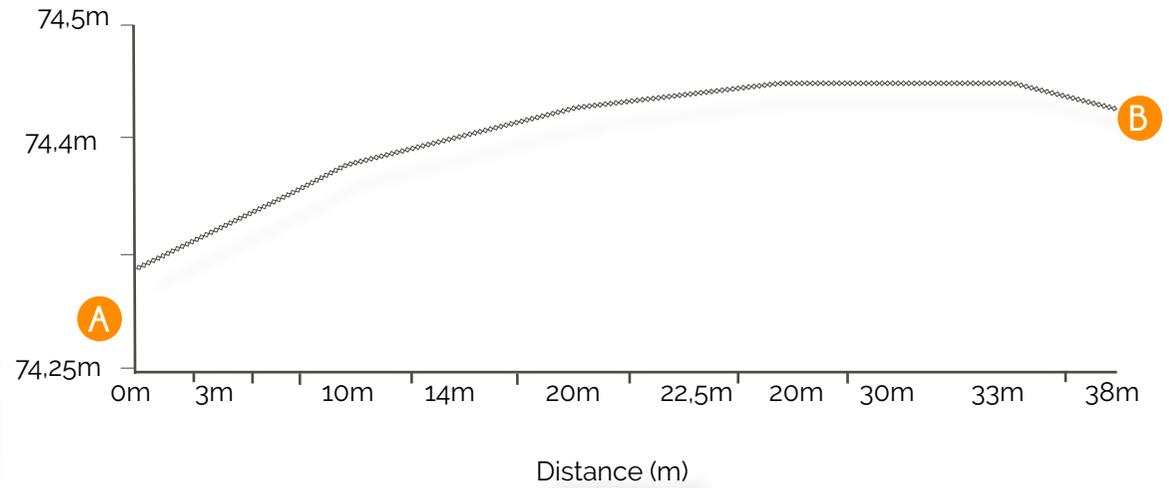
- Équipements et éléments de centralité
- Activité commerciale
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Liaison douce
- Accès existant
- Site d'étude

En quelques mots...

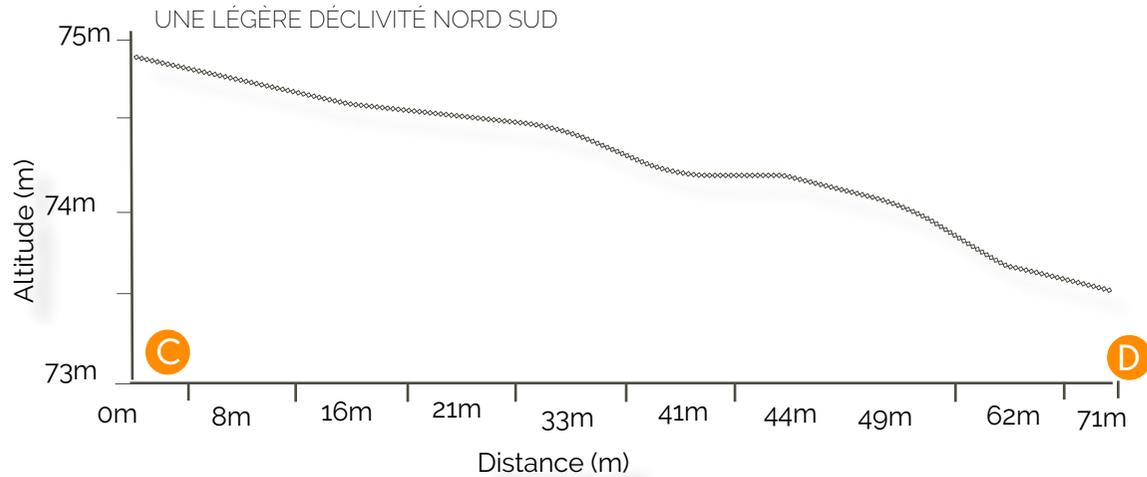
Ce site a la particularité de représenter une réelle «dent creuse» en centre bourg, enserré par une opération d'habitat groupé.

De taille modeste, cette parcelle peut, bien aménagée, accueillir deux constructions.

Contexte environnemental et le site



UN RELIEF OUEST-EST PLANE.



Nécessité d'adapter la gestion des eaux pluviales au sens de la pente (Nord-Sud).

Contexte environnant et le site



Orientations d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

-  Périmètre du projet
-  Zone habitat groupé / individuel lot libre
-  Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
-  Liaisons douces existantes

Surface	1 600m ²
Zonage envisagé au PLU	Ub
Densité	18 logts/ha
Nb de logements envisagés	3 logements

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui s'insère au mieux dans un environnement contraint et une surface modeste, tout en respectant les objectifs d'optimisation d'espace.

Le secteur concerné fait l'objet d'une **opération d'ensemble**, qui, au vu de la surface, peut être urbanisée d'un seul tenant.

L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo, soit **18 logements par hectare**.

Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

LA CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE :

Conçue et construite en tenant compte du climat et du site, son architecture, le choix de ses matériaux de construction et son orientation apportent un grand confort intérieur tout en minimisant le recours à des solutions techniques, pour se chauffer en hiver, se protéger de la chaleur en été et assurer un apport important de lumière naturelle toute l'année.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées** seront ainsi étudiés et évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération peut prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accessioin libre, accessioin aidée, location-accessioin...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ La connexion avec les liaisons douces situées à proximité et menant à l'école et l'arrêt de bus devra être assurée.

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : 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...).



Secteur n°3 : La Malice

Contexte environnant et le site

Superficie : 4 600 m²

Potentiel d'accueil de logements : 8 logements

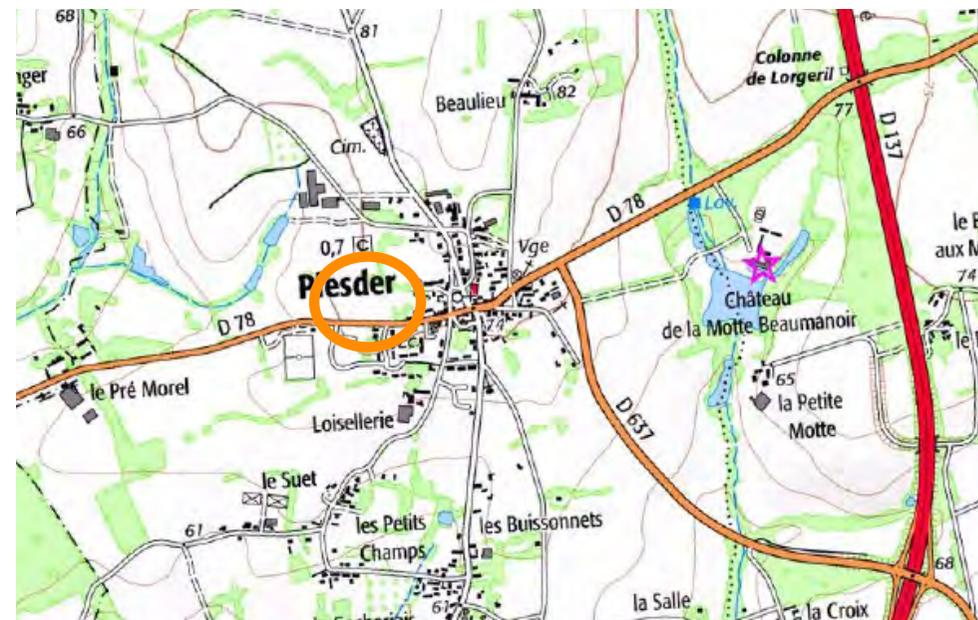
Localisation : Entrée de bourg Ouest

Occupation du sol : champs cultivé, céréales (maïs)

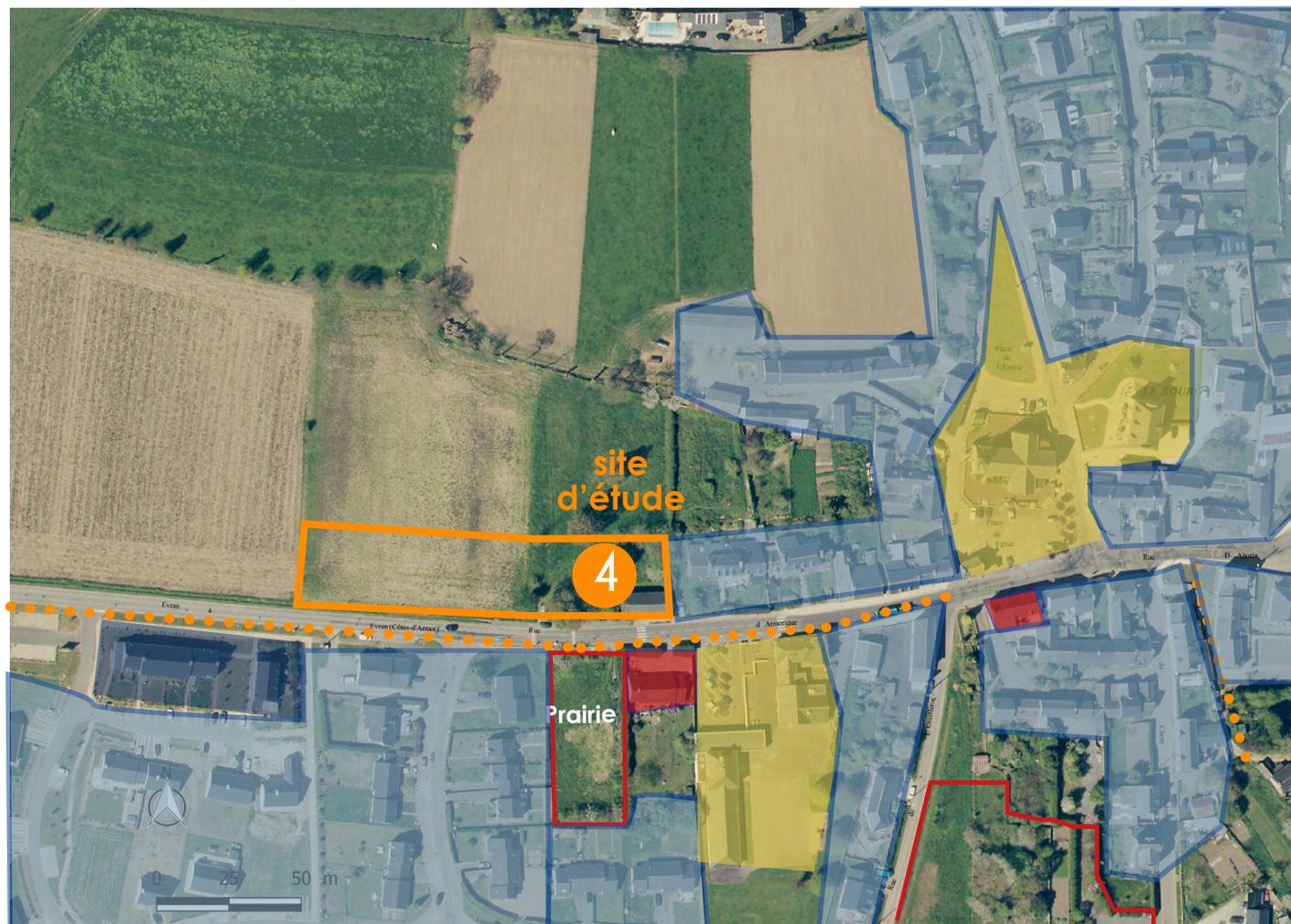
Desserte : Le site est desservi au Sud par la rue d'Armorique

Paysage : A proximité immédiate du bourg, le site d'étude est localisé à l'entrée de bourg de Plesder.

Tissu urbain : le site borde à l'Est les maisons de ville au patrimoine de caractère et fait face à l'opération de logements mixtes L'Orée d'Armor (logements individuels, logements groupés...).



Contexte environnant et le site



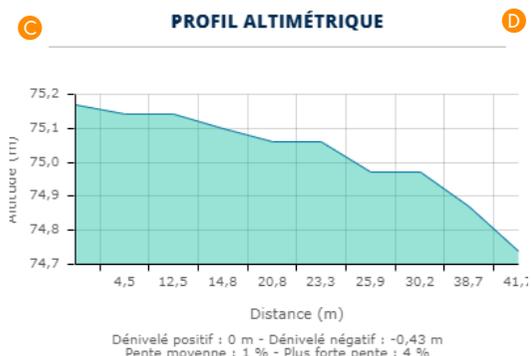
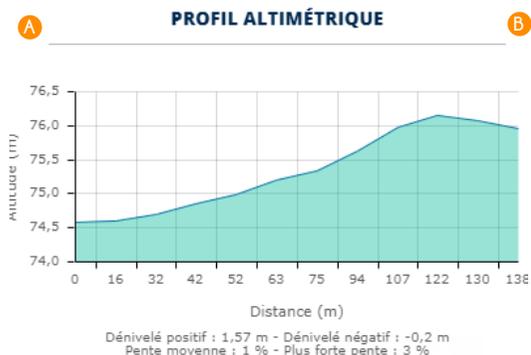
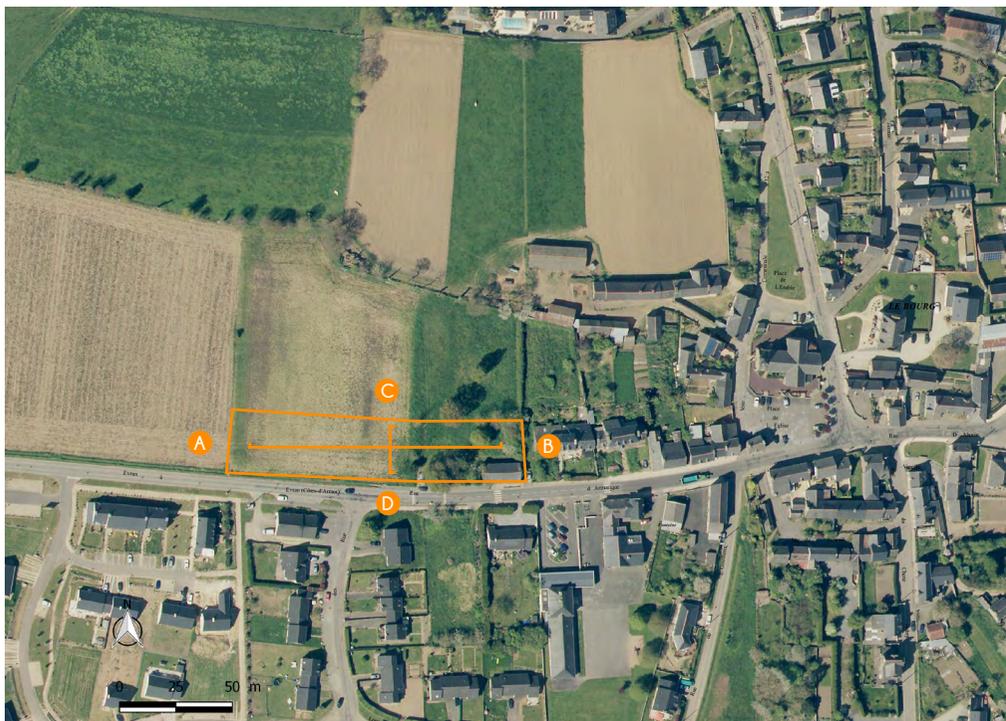
LÉGENDE

- Équipements et éléments de centralité
- Activité commerciale
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Liaison douce
- Site d'étude

En quelques mots...

Ce site a la particularité de constituer une possibilité de « miroir » vis-à-vis de l'opération résidentielle de l'Orée d'Armor située juste en face. Par ailleurs, l'aménagement de ce site permettrait d'accroître l'entrée de bourg, par un traitement bâti des deux côtés de la D78.

Contexte environnemental et le site

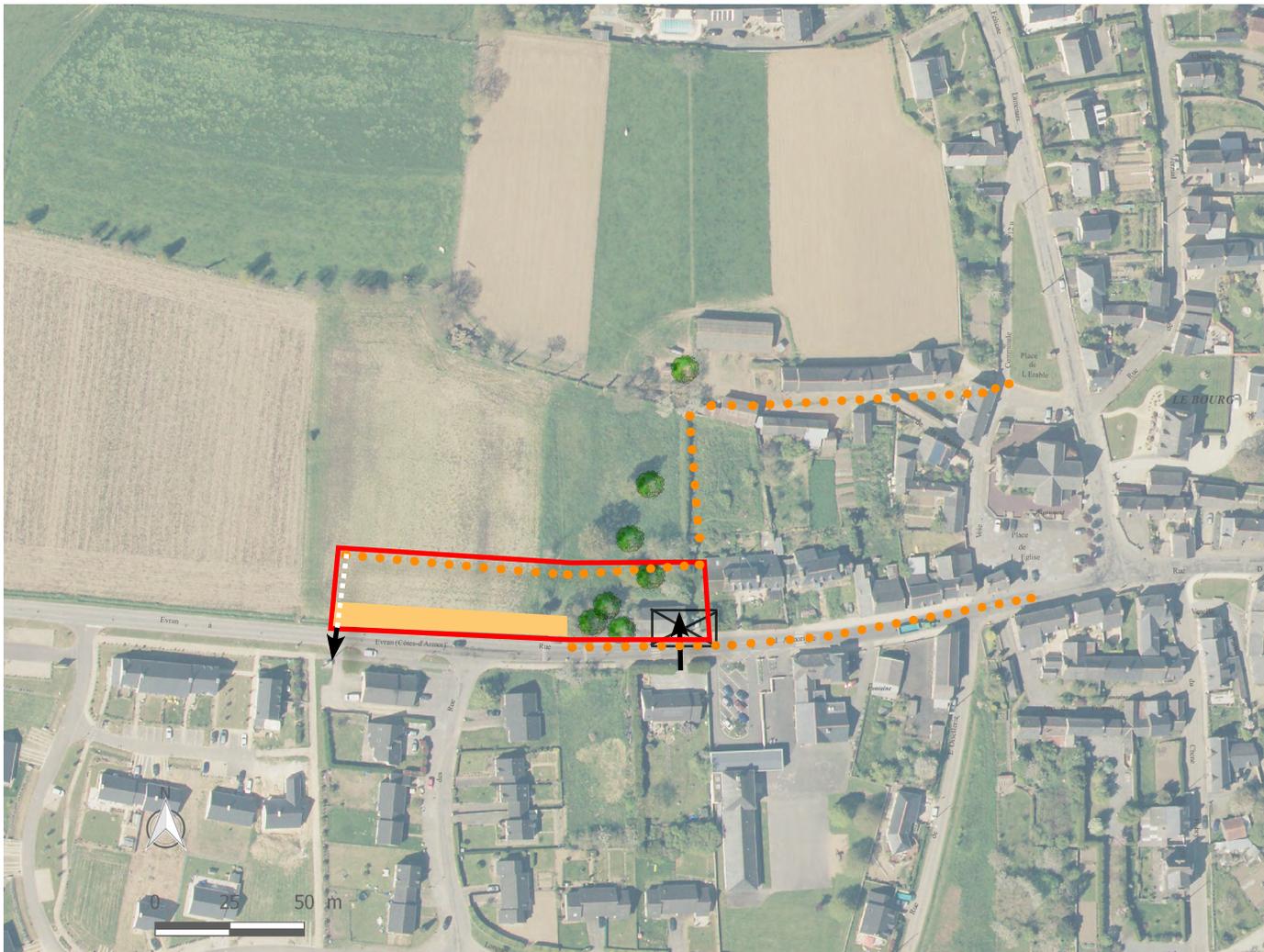


Nécessité d'adapter la gestion des eaux pluviales au sens de la pente (Nord-Sud).

Contexte environnant et le site



Orientation d'Aménagement et de Programmation



LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiment sans valeur patrimoniale avérée, déconstruction prévue
-  Arbres existants à conserver
-  Bande de retrait des constructions par rapport à la voie
-  Principes d'accès envisagés pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
-  Bouclage de liaisons douces à ASSURER (emprise et tracé à titre indicatif)
-  Travailler un muret en frange Ouest, qui délimitera le bourg.

Surface	4 600 m ²
Zonage envisagé au PLU	1 AUh
Densité	18 logts/ha
Nb de logements envisagés	8 logements

Orientation d'Aménagement et de Programmation

1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui s'insère au mieux dans un environnement contraint et une surface modeste, tout en respectant les objectifs d'optimisation d'espace.

Le secteur concerné fait l'objet d'une **opération d'ensemble**, qui, au vu de la surface, peut être urbanisée d'un seul tenant.

L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés du Pays de Saint-Malo, soit **18 logements par hectare**.

Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

LA CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE :

Conçue et construite en tenant compte du climat et du site, son architecture, le choix de ses matériaux de construction et son orientation apportent un grand confort intérieur tout en minimisant le recours à des solutions techniques, pour se chauffer en hiver, se protéger de la chaleur en été et assurer un apport important de lumière naturelle toute l'année.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- ◆ S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- ◆ Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- ◆ Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique*** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de **garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Les phénomènes de **masques solaires** et **d'ombres portées** seront ainsi étudiés et évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ◆ L'opération peut prévoir **différents types d'accèsion à la propriété** en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accessioin libre, accessioin aidée, location-accessioin...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- ◆ L'aménagement devra veiller à s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- ◆ **Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins** du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- ◆ L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- ◆ Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- ◆ L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site.
- ◆ Traiter la frange ouest de manière à adoucir la transition ville campagne. Cela peut se faire par la réalisation d'un muret, d'une prairie fauchée ou une haie jardinée doublée d'un grillage

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- ◆ Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace privatif.
- ◆ Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.
- ◆ Soit traiter la frange Ouest avec un ourlet de prairie fauche (à raison d'une fauche par an), doublée d'une liaison douce (de la largeur d'un tracteur tondeuse) soit oeuvrer à une haie jardinée doublée d'un grillage noué à maille de taille variée, en conservant l'ourlet de prairie fauchée .



Orientation d'Aménagement et de Programmation

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- ◆ **Limiter les linéaires de voiries** et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- ◆ La connexion avec les liaisons douces situées à proximité et menant à l'école et l'arrêt de bus devra être assurée.

RESEAU

- ◆ **Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales** : 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...).