

# SAIN T-SULLIAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)  
et à la loi ALUR



Atelier du CANAL  
Architectes Urbanistes  
74C, Rue de Paris  
CS 33 105  
35 031 RENNES  
CEDEX

Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01

SKP/PLB/FR

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION**

Arrêté le : 10 Avril 2018

Approuvé le : 16 Mai 2019

# 4

MAI 2019

## **SOMMAIRE**

---

### **INTRODUCTION**

**p.2**

### **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** p 3

Plan de localisation des sites

**p. 3**

Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux)

**p. 5**

## INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :

“ 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.

(...)

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.

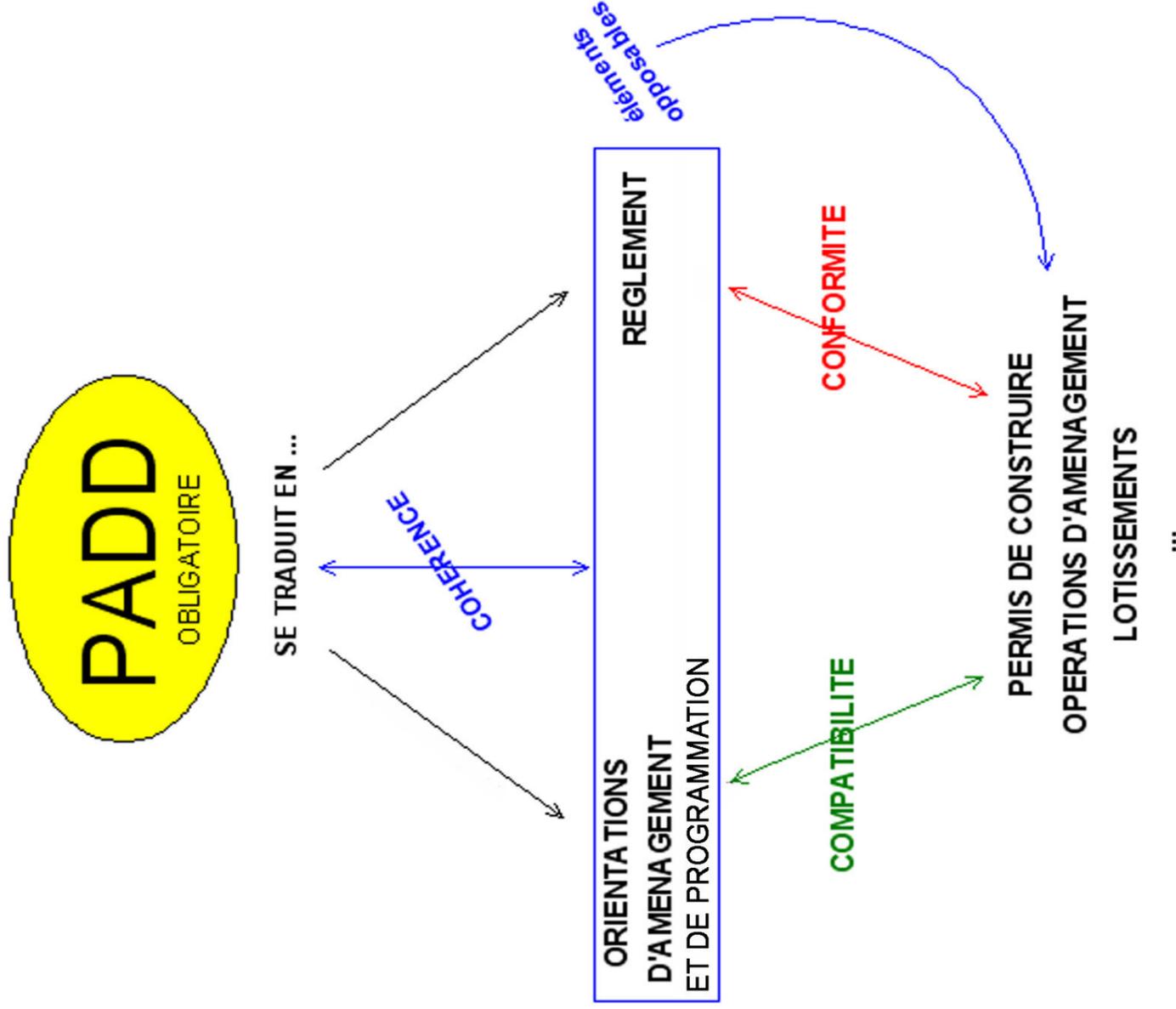
(...)

Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

**Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbanisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, etc.) représente donc un principe indicatif et non une règle normée.**

Le PADD a déterminé différents secteurs de développement essentiels au bourg et à la commune, en extension, ou bien en densification d'espaces creux. Ces sites sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.

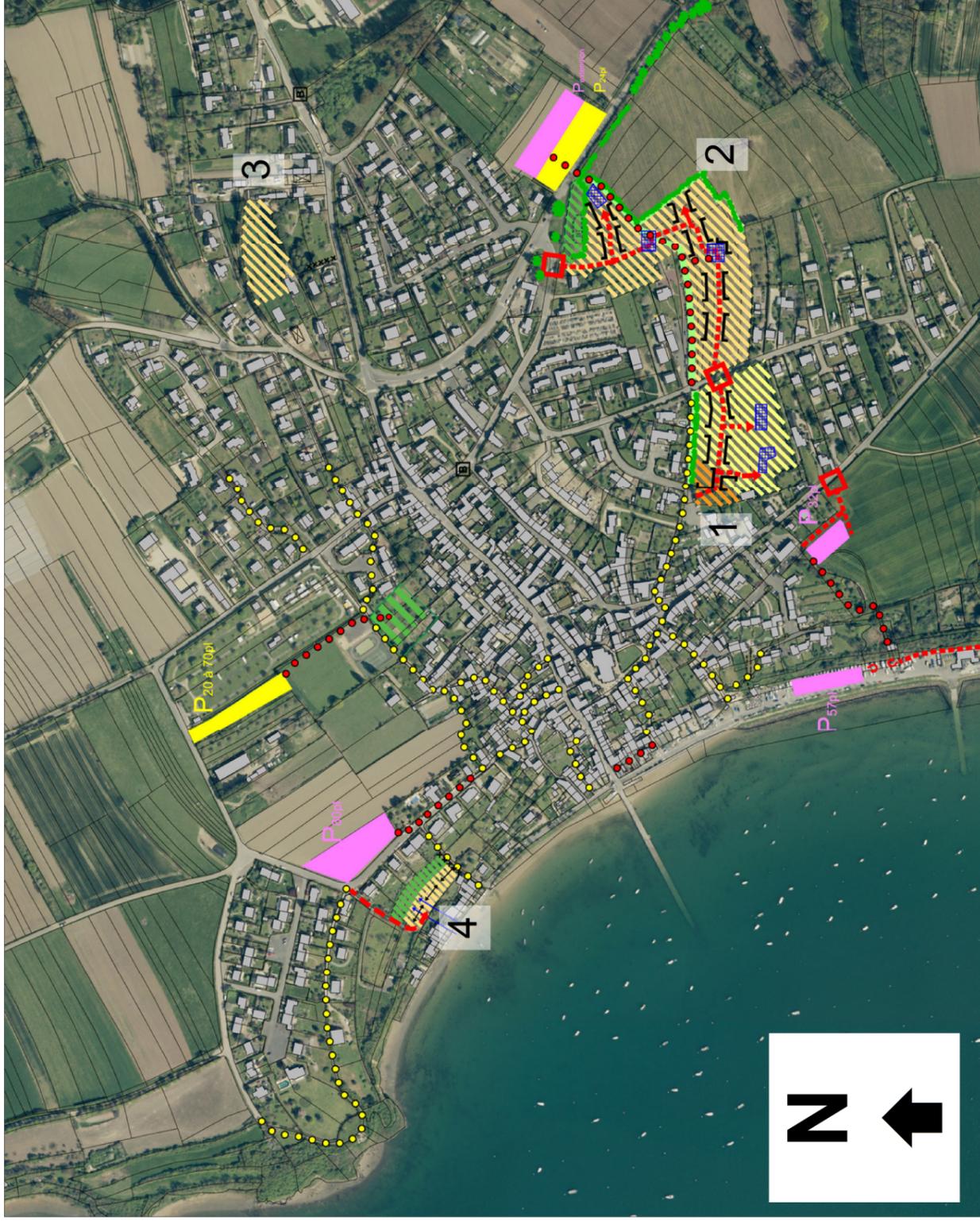


## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Plan de localisation des sites

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU), destinées à des programmes de logements.

1. Secteur 1 : Les Portes Barrées (permis d'aménager déposé)
2. Secteur 2 : Extension Est du bourg
3. Secteur 3 : Chemin du Bignon
4. Secteur 4 : Chemin de Cohignac



## Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux)

Rappel des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) de St Malo Agglomération et du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de St Malo

**Le PLH de St Malo Agglomération pour la période 2014-2019**, affiche trois objectifs généraux en matière de production de logements, avec une déclinaison à l'échelle communale :

- la construction d'au moins **50 à 60 nouveaux logements** sur la commune de Saint-Suliac pour la période.
- un objectif d'urbanisme durable. Le **PLH ne fixe pas de densité minimale**, mais rappelle que le **SCOT actuel fixe un objectif de 22 logements à l'hectare** pour les nouveaux projets de développement sur Saint-Suliac.
- une objectif de production de **logements locatifs aidés de l'ordre de 15 logements** sur la durée du PLH. Cet objectif est ventilé par typologie de logements pour les communes soumises à l'obligation de posséder 20 % de logements sociaux, ce qui n'est pas le cas de Saint-Suliac.

**Le Scot du Pays de St Malo**, au travers de son DOO (Document d'Orientations Générales), fixe les orientations suivantes en matière de développement de l'offre de logements ;

- orientation 1 : assurer un développement économe en espace

Les logements seront réalisés dans le cadre d'un développement urbain économe en espace. le SCOT propose d'appliquer des objectifs de densité moyenne par secteur territorial (polarités, secteur littoral, secteur rural) puis par typologie de commune. Ces objectifs correspondent à une moyenne qui doit être tenue et calculée sur l'ensemble de la commune, pour les opérations de densification urbaine comme pour celles en extension d'urbanisation. Saint-Suliac appartient au secteur littoral et est concerné par un objectif de densité de 22 logements/ha.

- orientation 2 : avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins.

Le SCOT demande aux différentes communes de rechercher la production d'une offre diversifiée de logements répondant aux enjeux de vieillissement, de la décohabitation et de l'accueil de nouveaux arrivants, selon leurs besoins propres. Il rappelle ensuite les possibilités offertes aux communes pour permettre d'imposer réellement cette diversité dans les nouvelles opérations de logements.

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :

- Objectif 11 : la production de logements permet de favoriser l'existence d'une offre locative suffisante (demande des jeunes ménages, ou des personnes âgées), de rechercher une diversité des tailles de logements et de parcelles, afin de disposer d'un parc immobilier varié, mais aussi favoriser les mixités urbaines (production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs).
- Objectif 12 : la production de logement permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, pour toutes les communes,
- Objectif 13 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, en réponse aux enjeux préalablement identifiés, la programmation d'une offre diversifiée de logements, au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte.

- orientation 3 : Organiser les principaux développements urbains :

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :

- Objectif 23 : identifier des limites durables pour le développement urbain.
- Objectif 24 : intégrer les nouvelles extensions urbaines en terme fonctionnel (continuité des espaces publics et liaisons avec les quartiers existants, phasage du développement, diversité des typologies d'habitat).
- Objectif 25 : aménager les principales surfaces à urbaniser en assurant leur intégration urbaine, leur structuration bâtie et le maillage viaire et l'aménagement des espaces publics.

Dans le respect des dispositions du SCoT en vigueur, et dans le prolongement des dispositions du PLH actuel, les opérations d'urbanisme destinées à créer des secteurs d'habitat doivent présenter une **densité urbaine suffisante** pour assurer une économie réelle des terres agricoles et naturelles, et une **diversité de logements** répondant aux besoins de toutes les populations :

- **densité urbaine** : En application des principes affichés dans le PADD, la **densité urbaine** attendue à Saint-Suliac doit atteindre une moyenne minimale de 22 logements/ha. Pour ce faire, le PLU définit des densités minimales par zone **comprises entre 15 et 30 lgts/ha**, ces objectifs étant modulés selon les zones AU, en fonction de :
  - leur localisation dans l'aire agglomérée mais aussi leur proximité avec le littoral (prise en compte des covisibilités avec la Rance),
  - leur proximité avec les équipements publics et commerciaux.
  - leur desserte par les transports en communs.
  - leur connexion au réseau routier.
  - la nature du tissu urbain environnant.

**La densité minimale moyenne** sur l'ensemble des zones AU, calculée à partir des superficies des zones Au et du nombre de logements attendus, s'élève à **23,9 logements/ha**, conforme à l'objectif inscrit dans le SCOT. Les zones de plus fortes densités localisées en arrière du bourg compensent les densités plus basses des zones AU au bord de Rance ou au sein du tissu pavillonnaire.

**- mixité sociale :**

L'objectif fixé par le règlement du PLU et transcrit dans les orientations d'aménagement impose la réalisation de 20 % de Locatifs aidés pour les zones 1AU et 2AU situées à l'est du bourg.

Sur le site de Portes Barrées, le projet prévoit la réalisation de 52 logements, dont 32 en locatifs aidés. Le PLU intègre quand même un objectif minimal pour appliquer une règle commune à toutes les zones AU situées en façade Est de l'agglomération.

**Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine et de mixité sociale (zones d'habitat)**

Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Surface zone AU	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
<b>Secteur 1 : Les Portes Barrées</b>	30 logements/ha	1,38 ha	1.38 ha	41 logements	20 % minimum du projet, soit 8 logements minimum (le Permis d'Aménagé prévoit 32 logements aidés)
<b>Secteur 2 : Extension Est du bourg</b>	23 logements/ha	2,47 ha	2.47 ha	57 logements	20 % minimum du projet, soit 11 logements minimum
<b>Secteur 3 : Chemin du Bignon</b>	15 logements/ha	0,47 ha	0.43 ha	6 logements	Pas de règle
<b>Secteur 4 : Chemin de Cohignac</b>	15 logements/ha	0,32 ha	0.20 ha	3 logements	Pas de règle
<b>Moyenne / total</b>	23,2 logements/ha	4,64 ha	4.48 ha	107 logements	Pas de règle

\* **surface réellement aménagée et destinée à l'habitat**: ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...).

## 1. Secteur 1 : Les Portes Barrées (opération de logements)

### 1.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zonage au PLU	
	Zone d'urbanisation future en comblement d'une dent creuse, dans le prolongement du centre-ancien, et inclus dans les espaces proches du rivage.	1AU
	<b>Surface</b>	1,38 ha
<b>Éléments de diagnostic et enjeux</b>	<p><b>1. Contexte urbain et paysage :</b></p> <p>Le site constitue une dent creuse positionnée entre le cœur du bourg de Saint-Suliac et un secteur d'habitat pavillonnaire qui s'est développé le long de la rue du Champ Orain. Le bourg de Saint-Suliac s'est développé dans une vallée littorale à partir du centre ancien qui s'est progressivement étendu en remontant le long de ce vallon vers l'Est, mais aussi en colonisant les coteaux de ce vallon ainsi que ceux bordant la Rance. Ce développement a généré le maintien d'une vaste dent creuse qui se trouve aujourd'hui à l'intérieur de l'aire agglomérée.</p> <p>Le site d'étude se trouve sur la partie sud-est de l'aire agglomérée, entre deux secteurs d'extensions urbaines au nord et au sud, mais aussi à proximité immédiate du centre-ancien qui se termine par un tissu dense bordant la rue Chaize. En arrière de ce tissu urbain, le site de la mairie est accessible depuis la rue du Clos Cordel qui traverse un tissu pavillonnaire. Au nord du site, le tissu urbain est composé de différents lotissements de densité variable, avec la présence de maisons groupées. Au sud, le tissu urbain est nettement moins structuré, les maisons se sont implantées individuellement au gré des disponibilités foncières, générant ainsi un tissu urbain peu dense et hétérogène.</p> <p>Le terrain ne possède d'éléments patrimoniaux (parcelle agricole sans végétation arborée remarquable, il est toutefois entouré par des haies champêtres qui bloquent les vues, le site n'est pas ouvert sur le grand paysage (photo 1)).</p> <p><b>2. Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis la façade Est le long de la rue du Champ Orain.</li> <li>- Accessibilité piétonne : Présence d'un chemin rural en rive nord du site, servant de liaison piétonne rejoignant le site de la mairie puis le cœur de bourg.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Clos Gilcourt » (ligne 12 vers St Malo (Launay Breton)), situé à 350 m au nord rue de la Gare.</li> </ul>	

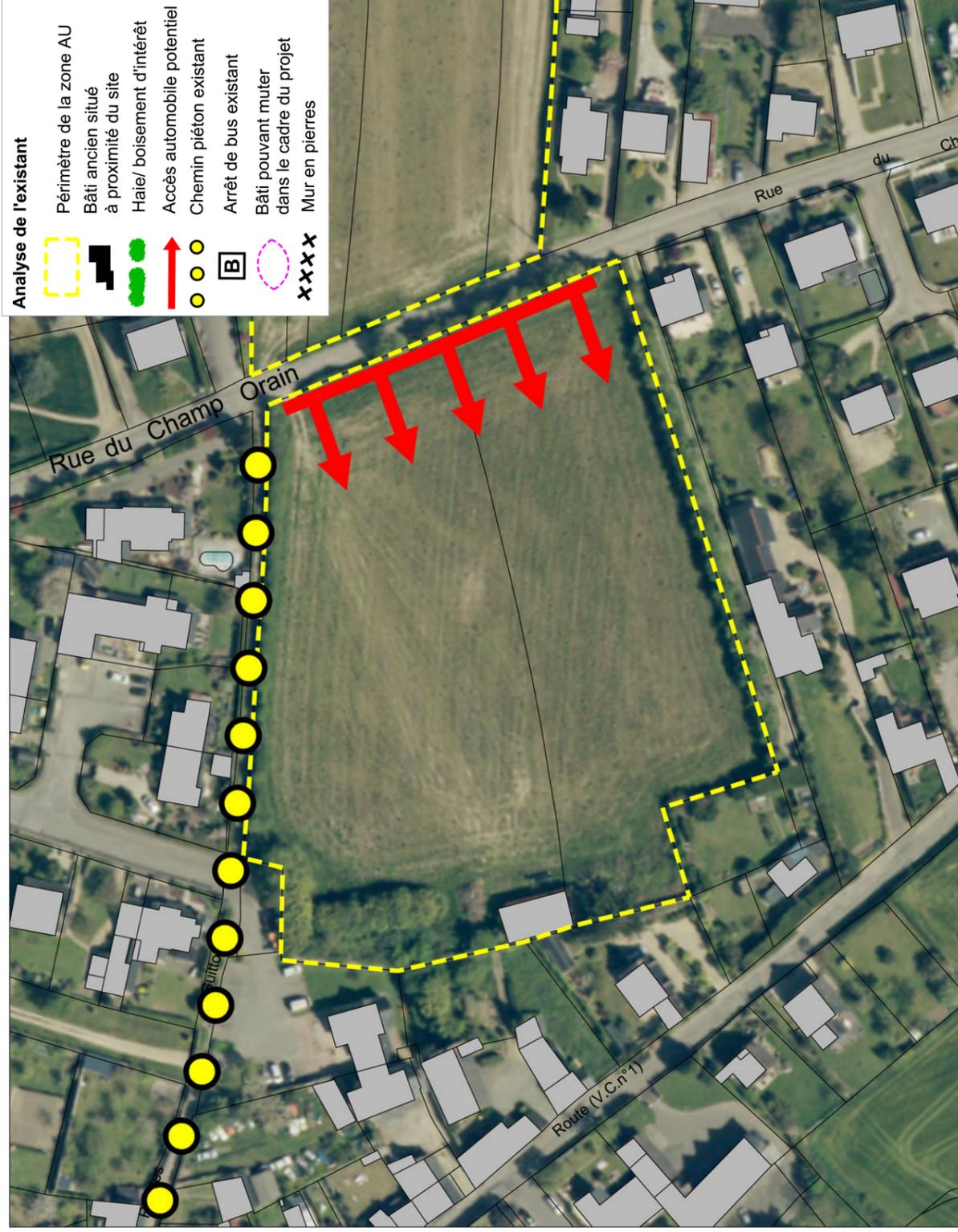


Photo 1 Vue sur le site depuis la rue du Champ Orain



Les rives de la rue du Champ Orain sont bordées par des maisons pavillonnaires implantées en retrait, l'aménagement est celui d'une voie rurale (pas de trottoirs).



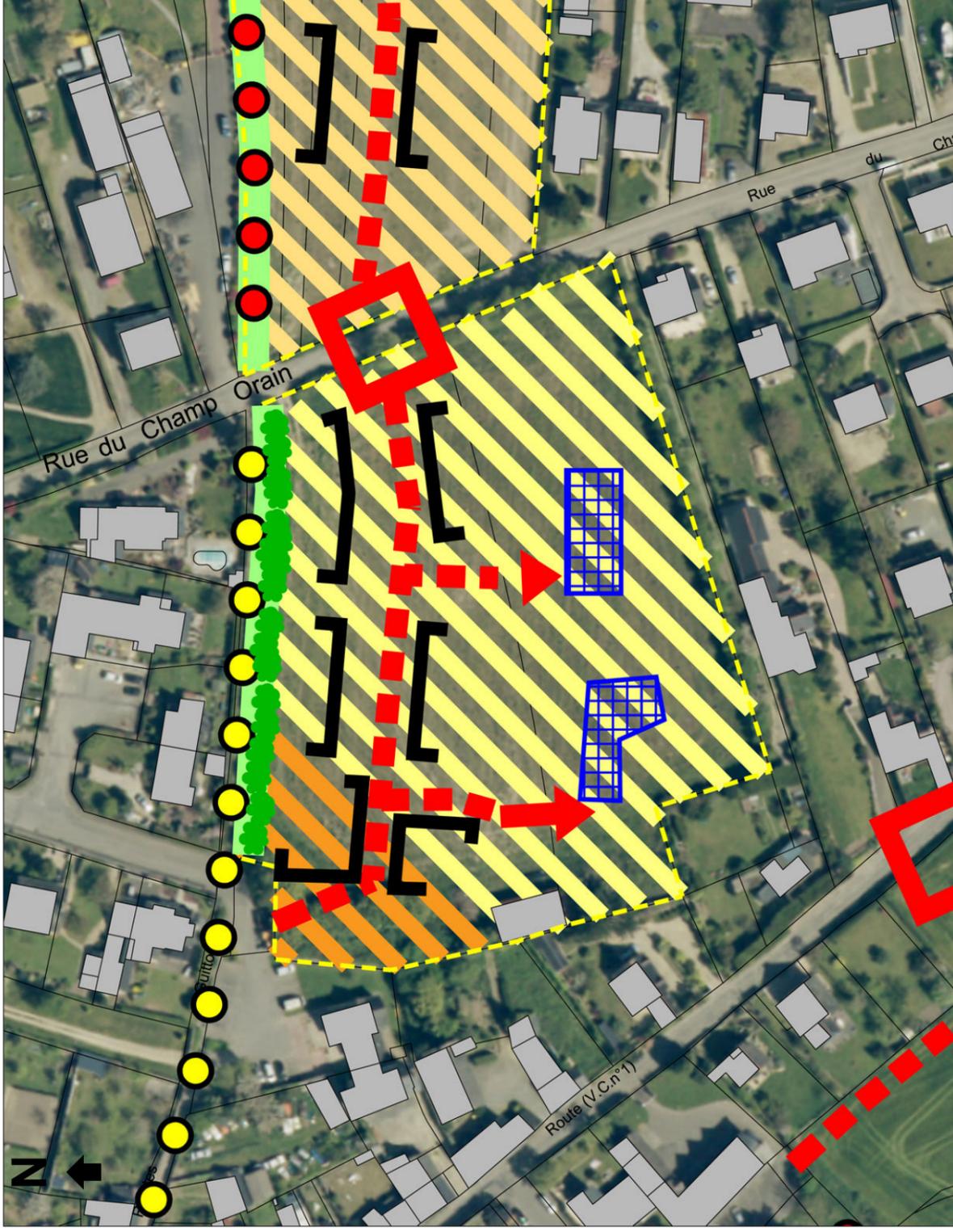
**1.2. Orientations d'aménagement et de programmation :**

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

**Ce secteur a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager en juillet 2017.**

Les orientations suivantes permettent de maintenir dans le temps les grands principes d'aménagement qui garantissent une bonne intégration du projet dans l'environnement urbain et paysager.

<p><b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements programmés: 41 logements (30 lgts/ha minimum)</li> <li>- mixité sociale programmée : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés (8 logements locatifs sociaux minimum).</li> </ul>
<p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec le patrimoine urbain voisin. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 30 logements/ha.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réaliser un secteur de plus grande densité en partie nord ouest, tourné vers la place de la mairie. Cet espace doit permettre de garantir une densité urbaine élevée tout en formalisant un lien urbain fort en direction du cœur de ville.</li> <li>- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faîtages des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien ou récent voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Un retrait plus important des constructions implantées au nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.</li> <li>- structurer la partie nord du site en accompagnement de la voirie. Pour la partie sud, le bâti pourra s'organiser autour de placettes desservies par des voies secondaires.</li> <li>- maintien d'un écran végétal au nord en accompagnement du chemin rural.</li> </ul> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile depuis la façade Est le long de la rue du Champ Orain, avec l'aménagement d'un carrefour sécurisé permettant aussi de desservir les zones d'urbanisation future située sur l'autre rive de la rue.</li> <li>- Maintien du cheminement piéton au nord, pouvant se prolonger vers les zones de développement à l'Est.</li> </ul> <p><b>4. Desserte par les réseaux et gestion des eaux pluviales:</b> Les réseaux EU et EP desservent cette parcelle, son urbanisation sera donc soumise au prolongement de ces réseaux publics. Le Schéma Directeur des eaux pluviales indique un projet de stockage sous chaussée, défini dans le cadre des études préalables du permis d'aménager.</p>



**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faîtage

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

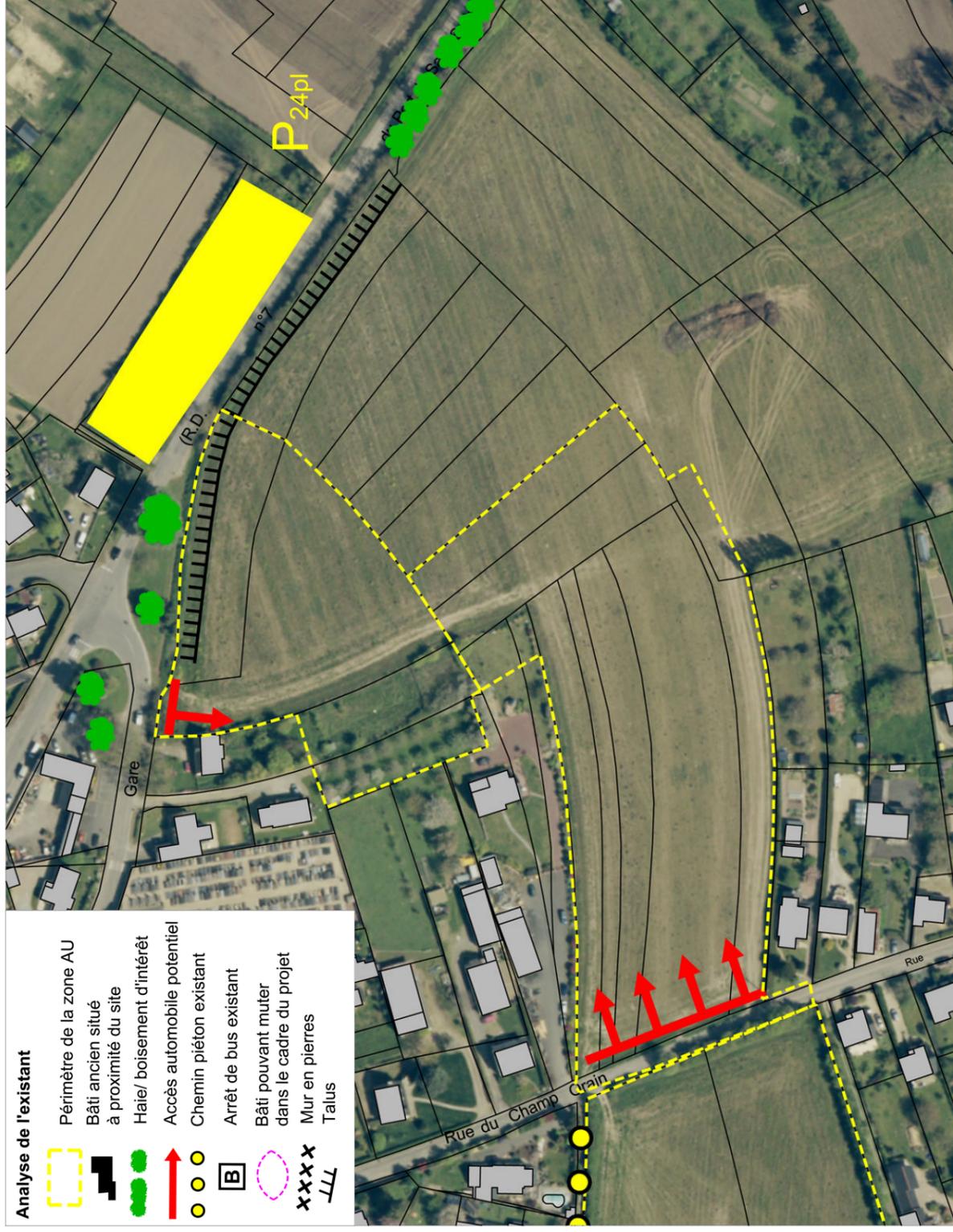
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Cône de vue à valoriser

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- Arrêt de bus existant

## 2. Secteur 2 : Secteur sud-est (opération de logements)

### 2.1. Diagnostic :



<b>Contexte urbain</b>	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, dans le prolongement d'un tissu urbain diversifié, et inclus dans les espaces proches du rivage.	<b>Zonage au PLU</b>	1AU et 2AU
		<b>Surface</b>	0,86 ha et 1,61 ha

#### 1. Contexte urbain et paysagé :

Le site est composé d'un parcelaire agricole lié à une ferme implantée sur la commune de la Ville-Es-Nonais, et qui a récemment cessé son activité. Le foncier a été transféré à l'exploitation de Saint-Suliac située rue des Salines.

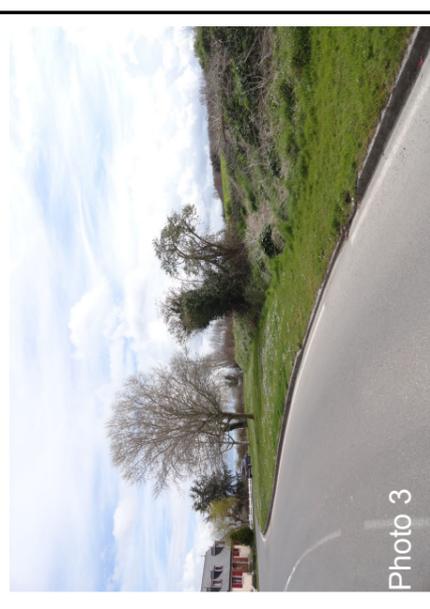
Cet espace est largement ouvert sur le grand paysage, sans espace boisé à l'intérieur du site ni sur sa périphérie. Les rives de la RD 7 qui entre dans la ville sont seulement plantées en amont du site. Le carrefour d'entrée de ville est ensuite marqué par une patte d'oie bordée par des espaces verts très larges dotés d'arbres de haut-jet très marquants dans le paysage (cf photo 1).



#### Éléments de diagnostic et enjeux

#### 2. Accessibilité :

- Accessibilité routière :  
Desserte automobile possible depuis deux accès au nord (rue de la gare) et à l'ouest (rue du Champ Orain). Au nord, un talus borde le site d'études (cf photo 2) et restreint les possibilités de raccordement à un chemin de desserte agricole existant (cf photo 3).



<p><b>Éléments de diagnostic et enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité piétonne : pas de chemin piéton formalisé sur le site, possibilité de rejoindre le centre-bourg en empruntant les rues existantes.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Clos Gilcourt » (ligne 12 vers St Malo (Launay Breton)), situé à 200 m au nord rue de la Gare.</li> <li>- Accessibilité au parcellaire agricole : la desserte des parcelles du site et de sa périphérie se réalise par un chemin agricole visible sur la photographie aérienne, qui se prolonge au sud jusqu'au chemin du Clos de la Croix. L'urbanisation du site n'enclave donc pas le foncier agricole périphérique.</li> </ul> <p><b>3. Caractéristiques topographiques</b> : le terrain est relativement plat, avec une pente globale descendant vers le nord-est au niveau de l'entrée de ville (cf photo 4).</p>
--	---

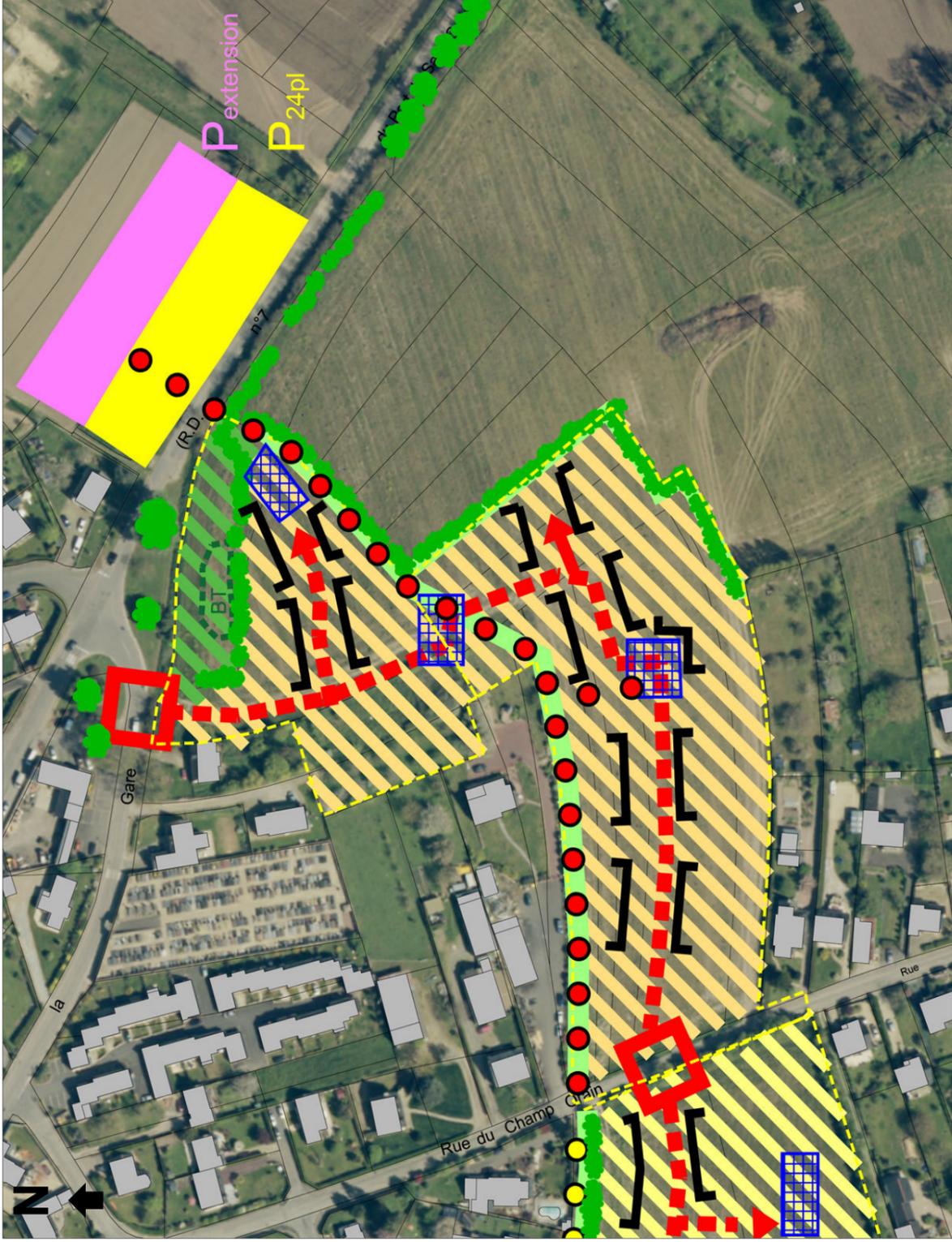


Photo 4 : Vue sur le site depuis la rue du Champ Orain

**2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :**

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<p><b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : 57 logements (23 lgts/ha minimum)</li> <li>- mixité sociale : Production de 20 % minimum de logements locatifs aidés (13 logements locatifs sociaux minimum).</li> </ul>
<p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine dense proche des voies et structurante pour l'espace public. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 23 logements/ha.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- séquencer l'opération par des espaces publics de proximité. L'échelle de l'opération justifie de programmer la création d'espaces publics le long de l'axe de desserte principal ou bien à l'extrémité des voies secondaires. Ces aménagements permettent d'une part de séquencer la traversée de l'opération en évitant un caractère trop rectiligne, et d'autre part d'ouvrir le quartier vers des grandes perspectives paysagères vers l'est et notamment vers l'entrée de ville. Sans définir précisément les secteurs de plus forte densité urbaine, la composition urbaine pourra privilégier des constructions plus denses à proximité de ces espaces publics centraux.</li> <li>- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faitages des nouvelles constructions pour les lisières nord-est et sud du projet, dans le respect du bâti ancien voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Un retrait plus important des constructions implantées au nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.</li> <li>- préserver une zone naturelle paysagère au nord le long de l'entrée de ville, permettant notamment de réaliser un ouvrage de rétention des eaux pluviales conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales.</li> <li>- aménager un écran boisé en lisière Est de l'opération pour garantir une bonne intégration paysagère de l'opération dans le grand paysage, se connectant aux espaces boisés existants le long de la départementale. Pour les nouvelles plantations, le projet devra privilégier le recours à des plantes non allergisantes (éviter les espèces suivantes : bouleau, noisetier, cyprès, platane...).</li> </ul> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- desserte automobile principale depuis les façades nord (rue de la gare) et Ouest (rue du Champ Orain), par la création d'une nouvelle voie connectant ces deux rues. Des voies secondaires peuvent ensuite desservir des zones d'habitat en deuxième rideau.</li> <li>- desserte piétonne organisée autour d'un axe doux structurant est-ouest prolongeant le chemin rural venant de la mairie (cf zone AU précédente) et se poursuivant jusqu'au parking d'entrée de ville, qui sera agrandi. Cette liaison permet de rejoindre à pied le centre-ville et les bords de Rance. L'ensemble de l'opération peut se connecter à cet axe piéton structurant.</li> </ul>



**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- Arrêt de bus existant

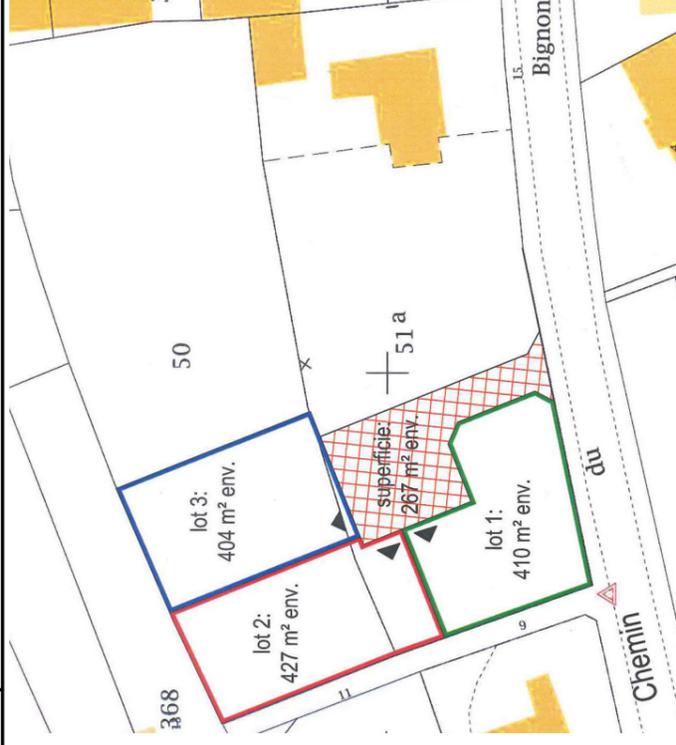
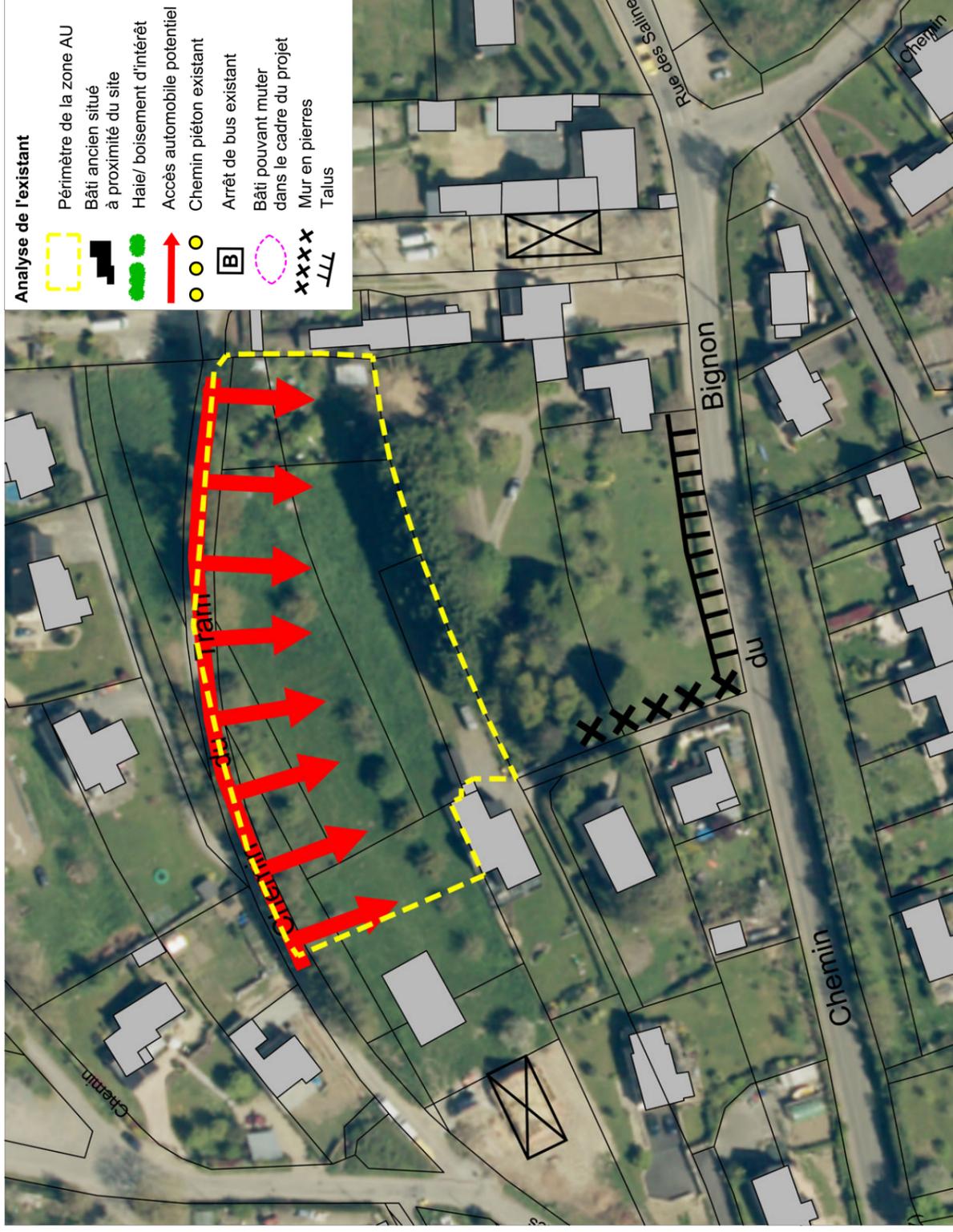
**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Cône de vue à valoriser

### 3. Secteur 3 : Chemin du Bignon (opération de logements)

#### 3.1. Diagnostic :

<b>Contexte urbain</b>	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération, dans le prolongement d'un tissu pavillonnaire, et inclus dans les espaces proches du rivage.	<b>Zonage au PLU</b>	1AU
		<b>Surface</b>	0,87 ha
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b> Le site est composé au sud du jardin d'une vaste propriété, et de parcelles libres connectées au chemin du Tram au nord. Le terrain ne possède d'éléments bâtis ou paysagers patrimoniaux. La végétation présente dans le jardin est principalement composée de conifères (cf photo 2). L'environnement bâti est principalement composé de lotissements pavillonnaires avec des opérations plus denses en rive sud du Chemin du Bignon. A l'est du site, un noyau de quelques constructions anciennes se distingue par sa morphologie et sa logique d'implantation. Au sud, un permis d'aménager prévoyant l'aménagement de 3 lots a récemment été déposé, justifiant de ne pas retenir ce site dans la zone AU.			
<b>Éléments de diagnostic et enjeux</b>			
<b>2. Accessibilité :</b> - Accessibilité routière : La desserte automobile de la partie nord est aisée depuis le chemin du Tram qui longe le site. Au sud, un mur de soutènement borde le chemin du Bignon, réduisant les possibilités d'accès à un seul chemin étroit bordé par un mur de pierres. - Accessibilité piétonne : pas de chemin piéton formalisé sur le site, possibilité de rejoindre le centre-bourg en empruntant les voies existantes - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Salines » (ligne 12 vers St Malo (Launay Breton)), situé à 150 m à l'Est rue des Salines.			



Projet de lotissement de 3 lots au sud

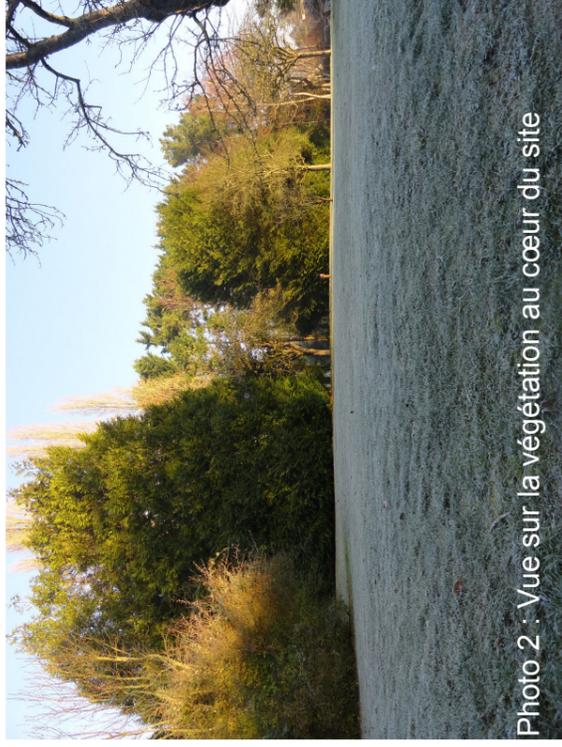


Photo 2 : Vue sur la végétation au cœur du site

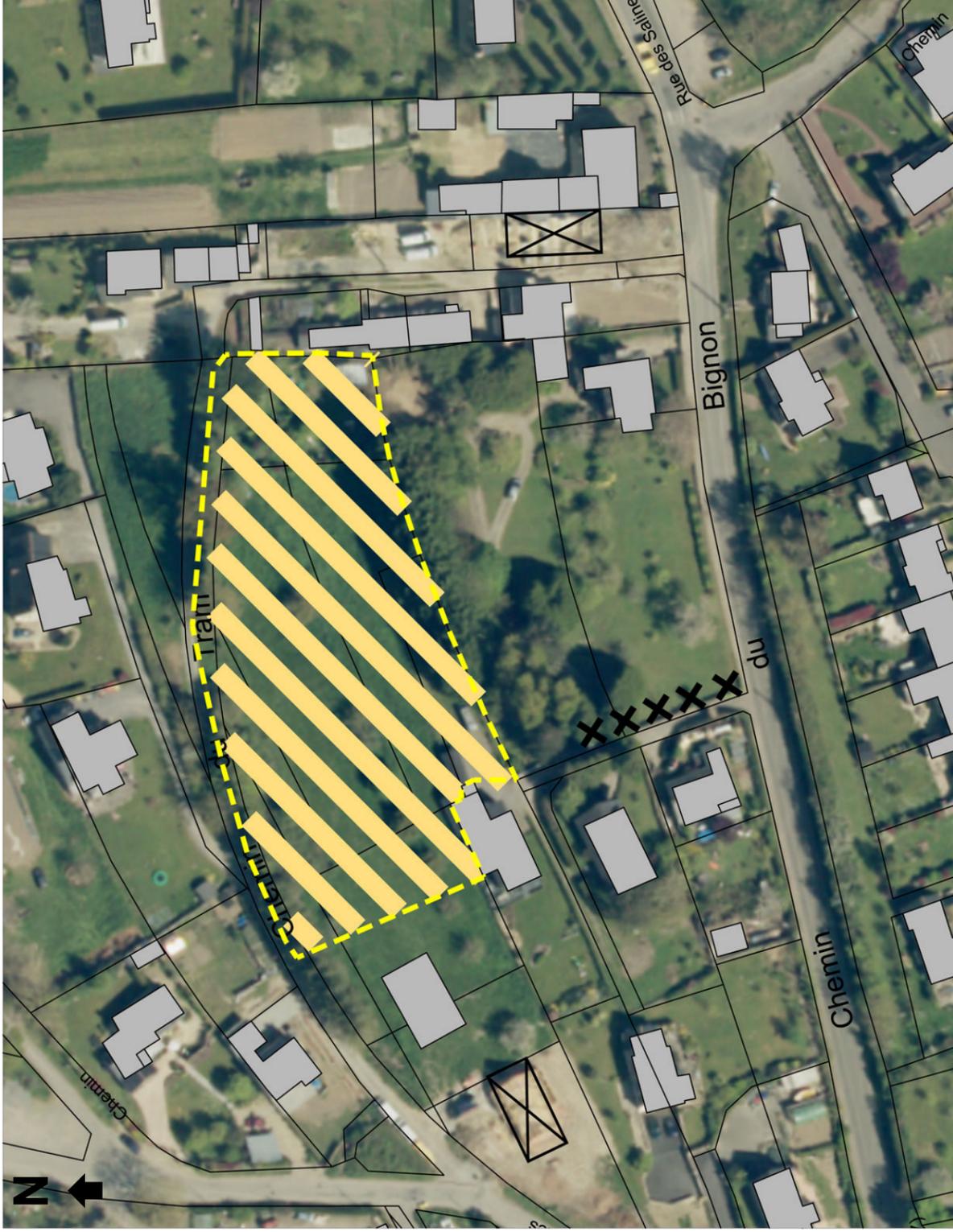


Photo 1 Vue sur la partie est chemin du Bignon

**3.2. Orientations d'aménagement et de programmation :**

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 11 logements (15 lgts/ha minimum) - mixité sociale : pas de règle.</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâti individuelle plus dense que les espaces bâtis environnants. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 15 logements/ha. Elle pourra se réaliser en plusieurs opérations, distinguant la partie nord connectée au chemin du Tram de la partie sud nécessitant un accès commun depuis le chemin du Bignon.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> - privilégier une orientation est-ouest ou nord-sud pour les sens des façades des nouvelles constructions, s'inspirant du bâti ancien ou récent voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p> <p><b>3. Accès :</b> - Desserte automobile : Desserte automobile depuis le chemin du Tram au nord, avec la possibilité de réaliser des accès directs vers les parcelles ou bien un accès commun par une nouvelle voie interne. - Accessibilité piétonne : la possibilité de rejoindre le centre-bourg ou l'arrêt de bus en empruntant les voies existantes explique l'absence de prescriptions particulières sur ce thème.</p>



**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faillage

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Cône de vue à valoriser

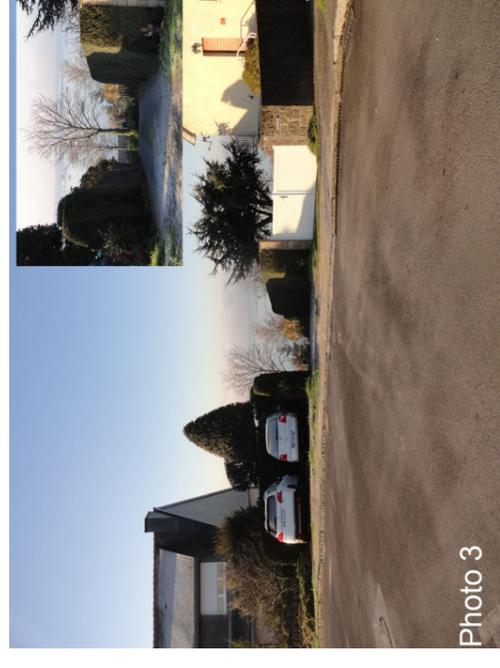
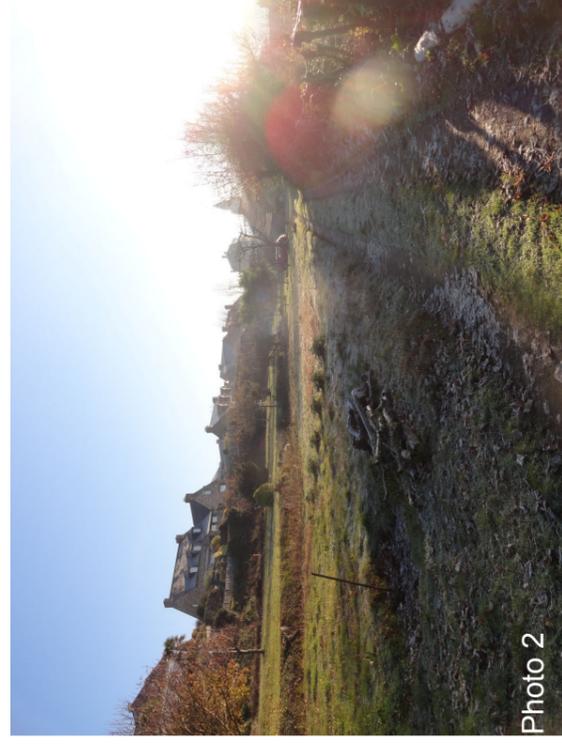
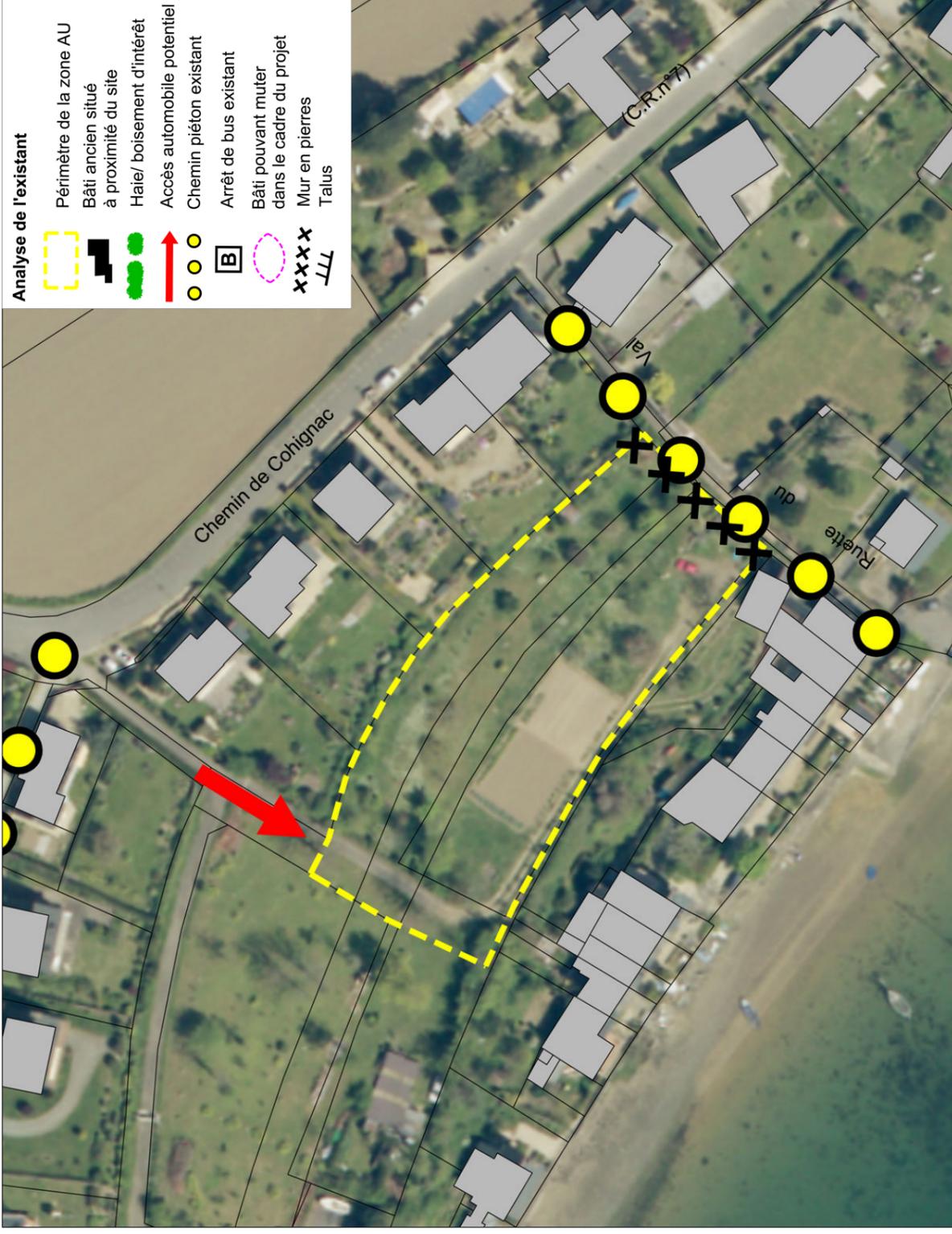
**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- Arrêt de bus existant

## 4. Secteur 4 : Chemin de Cohignac (opération de logements)

### 4.1. Diagnostic :

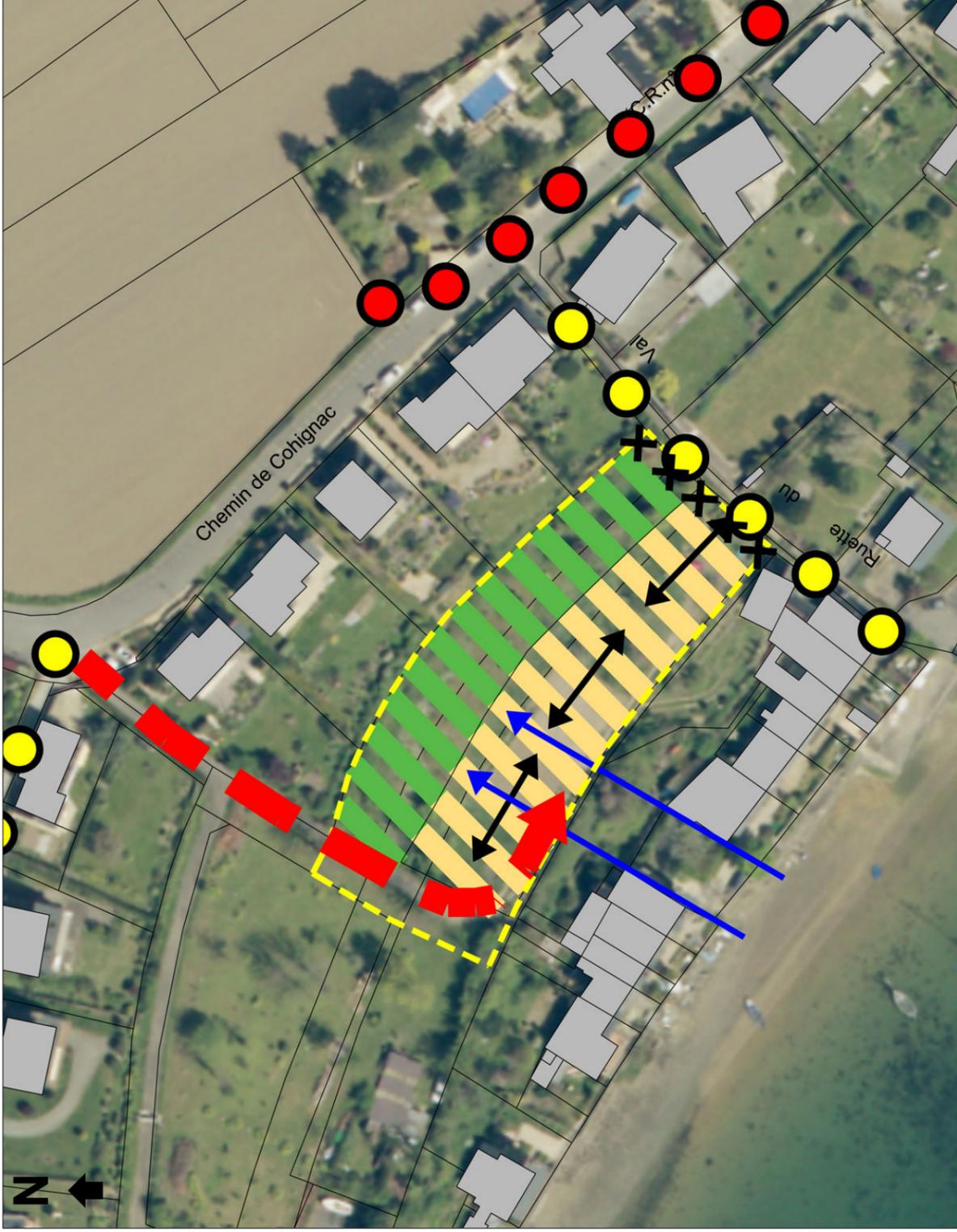
Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération, sur le coteau surplombant la Rance, et inclus dans les espaces proches du rivage.		Zonage au PLU	1AUUL
			Surface	0,32 ha
<b>Contexte urbain</b>	<p><b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>                      Ce site se trouve sur le coteau bordant la Rance à l'interface entre le tissu urbain ancien des bords de Rance et le lotissement pavillonnaire de Grainfollet implanté en surplomb. Ces parcelles sont occupées par des jardins parfois boisés, aménagés sur des plates-formes qui ont aplani le terrain descendant en pente douce vers la Rance (cf photos 1 et 2). Cet espace participe à la composition d'ensemble de la silhouette du bourg visible depuis la Rance, sa sensibilité paysagère a justifié le déclassement des terrains à l'ouest directement exposés au grand paysage. La zone 1AU correspond donc à la partie ouest conservée en zone constructible, et inscrite entre les deux fronts bâtis distant de 75 m. Ce point est détaillé dans le rapport de présentation du PLU</p>			
<b>Éléments de diagnostic et enjeux</b>	<p><b>Le terrain ne possède d'éléments végétaux patrimoniaux. Il existe un enjeu paysagé spécifique lié à la présence d'une ouverture dans le front bâti en bord de Rance, offrant une covisibilité directe avec l'estuaire.</b></p> <p><b>2. Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : Desserte automobile contrainte, seulement possible depuis un chemin privé au nord constituant l'accès actuel aux parcelles (photo 3). Cette voie de 3 m de large permet la desserte du site avec toutefois une circulation alternée sur le premier tronçon de 25 m.</li> <li>- Accessibilité piétonne : en rive est du site, la ruelle du Val permet de rejoindre les bords de Rance. Elle est bordée par deux murs de pierres (photo 4).</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Clos Gilcourt » (ligne 12 vers St Malo (Launay Breton)), situé à 500 m à l'Est rue de la Gare.</li> </ul>			



**4.2. Orientations d'aménagement et de programmation :**

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif et non une règle normée.**

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 3 logements (15 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Pas de règle</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâti individuelle s'inspirant de la trame urbaine ancienne bordant les bords de Rance, plus dense que les espaces bâtis pavillonnaires environnants. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 15 logements/ha. Le calcul s'effectue sur une superficie de 0,2 ha, tenant compte de la partie inconstructible définie au nord de la zone 1AUL. Le nombre de logements minimum est donc de 3.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions devront s'implanter dans la zone constructible identifiée sur le document graphique ci-contre, sur la partie basse du site.</li> <li>- les constructions devront privilégier une orientation sud-est / nord-ouest des façades, dans le respect de l'orientation du bâti ancien ou récent voisin.</li> <li>- la partie haute du terrain sera non constructible, mais pourra être aménagée pour la réalisation des futures maisons.</li> <li>- un espace de respiration sera réalisé dans le front bâti dans le prolongement du cône de vue identifié.</li> </ul> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile : Desserte automobile seulement possible depuis un chemin privé au nord constituant l'accès aux parcelles. L'étréitesse de ce chemin, combinée à la sensibilité paysagère du site, justifie la densité urbaine limitée imposée au projet et donc le faible nombre de logements attendus.</li> <li>- Accessibilité piétonne : Une connexion piétonne peut être réalisée avec la Ruelle du Val, par l'aménagement d'un passage au travers du mur de pierres qui devra être conservé ou restauré.</li> </ul>



	Secteur constructible, implantation des nouvelles constructions
	Secteur non constructible, aménagé en espace vert public (parc, coulée verte, espace de rétention des eaux pluviales) ou privé (jardin)
	Orientation privilégiée des sens de faitage
	Cône de vue à préserver
	Voie de desserte existante