

**DEPARTEMENT  
D'ILLE-ET-VILAINE**



**COMMUNE DE  
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS**

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable
- 2b- Orientations d'aménagement**
- 3 - Règlement
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

# 2b

## Orientations d'aménagement

PLU approuvé en Conseil Municipal le 25 juin 2013  
Modification n°1 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 27 janvier 2016  
Mise en compatibilité n°1 du PLU arrêtée le 19 octobre 2017  
Mise en compatibilité n°2 du PLU arrêtée le 28 mai 2018  
Modification n°2 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 8 septembre 2021



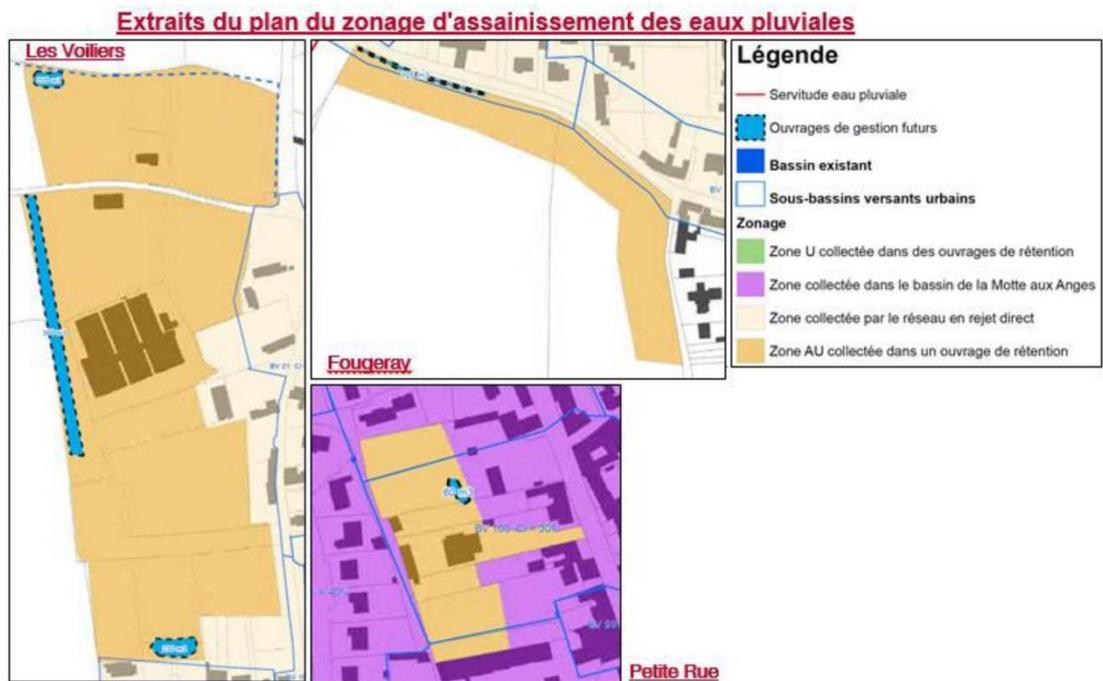
## Sommaire

PREAMBULE .....	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du Fougeray .....	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT de la Petite Rue .....	5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT des Violiers .....	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT la Lande Gohin Nord .....	9
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue du Fougeray Nord .....	11
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Cœur d'îlot allée des Peupliers .....	12
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Sud-Ouest de la rue du Violier .....	13
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Nord-Est de la rue du Violier .....	15
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT La Bréhaudais .....	17
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue de la Croix aux Merles .....	19
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue Saint-Edouard .....	21
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue du Val-du-Moulin / rue de la Beuzais .....	23
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue du Clos de la Poterie .....	25
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue Rabasse .....	27
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du Moulin des Domaines 2 .....	29

## PREAMBULE

Une étude de « Schéma directeur de gestion des eaux pluviales » a été réalisée sur la commune en 2014, aboutissant à la définition d'un « Zonage d'assainissement des eaux pluviales ». Cette étude figure aux Annexes du PLU au chapitre des Annexes sanitaires.

Le plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales (cf. les Annexes sanitaires en annexe du PLU) comporte des « ouvrages de gestion futurs » correspondant à des bassins de rétention et d'infiltration. Ils concernent les secteurs du Fougeray, de la Petite Rue et des Voiliers. Les futurs projets d'aménagement devront intégrer les principes de localisation de ces ouvrages.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du Fougeray

Situé en partie Ouest du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, ce secteur à vocation d'habitat s'étend sur 0,9 ha environ prenant accès sur la rue du Fougeray. A la frontière entre zone urbaine et naturelle, il permet de structurer l'entrée de ville par un front bâti répondant à l'urbanisation existante qui lui fait face.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble.

Les formes urbaines seront mixtes pouvant aller de l'individuel pur au groupé et au collectif. Une bande d'accroche du bâti est définie de manière à autoriser des implantations nuancées tout en disposant d'un ensemble harmonieux et structurant par rapport aux espaces publics de la rue du Fougeray.

Le long du chemin des rues, secteur en second plan par rapport à la trame urbaine, les implantations seront en retrait du chemin. Les sens de faitage sont gérés sur l'ensemble du secteur soumis aux orientations, de manière à ce qu'en vue éloignée depuis La Rance notamment, on ne perçoive essentiellement que les pentes concernant les toitures.

### Déplacements

L'ensemble de l'opération sera desservie par des accès qui seront groupés en deux points, dont l'un nécessitera un aménagement de carrefour au croisement de la rue du Fougeray et du chemin des Rues. Les circulations viaires comme douces s'organiseront en desserte interne par l'arrière des lots à desservir.

Par ailleurs, l'opération se situe à moins de 200 m d'un arrêt de transport en commun.

### Intégration paysagère

Ce secteur est situé en périmètre de site inscrit. Les courbes de niveau sont de sens Est-Ouest et font varier la topographie de 47,5 m NGF à 40 m NGF, le point bas étant donc situé côté Ouest.

Le projet d'urbanisation ne retient qu'une frange le long de la rue du Fougeray, limitant ainsi l'impact en covisibilité avec la Rance. Une marge paysagée est à aménager sur les fonds arrières du secteur le long de cette voie, contrairement à la partie située le long du chemin des Rues pour lequel la marge paysagée sera à ménager en lien direct avec le chemin.

Les demandes d'orientations de faitage en partie Sud du site doivent contribuer à l'intégration.

### Programme habitat

Ce secteur aura une densité minimale brute de **20 logements à l'hectare**, considérant que cette densité est brute et qu'elle s'applique à l'ensemble des terrains concernés.

Le projet comprendra au moins **20% de logements sociaux**.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT de la Petite Rue

Situé à en plein cœur de la zone urbaine, ce secteur correspond à un ensemble de terrains dont une partie est de l'optimisation, le reste du renouvellement urbain puisqu'une entreprise qui l'occupait en est partie. Ce site, d'une superficie de 0,6 ha, est privilégié afin de limiter la consommation des espaces naturels. De plus, très central, il répond à l'ensemble des objectifs posés en orientations au PADD.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur est à aménager par une opération d'ensemble.

Etant situé en arrière-plan de la Grande Rue, il crée une transition entre un tissu urbain relativement dense et un quartier pavillonnaire, il aura à conjuguer cette mixité de formes urbaines. La vocation est volontairement tournée vers l'habitat social et multigénérationnel (un emplacement réservé est créé à cet effet). L'organisation pourra se faire en îlots plus ou moins denses, allant de l'habitat groupé au collectif. Un peu d'habitat individuel peut être envisagé sur la partie à aménager en placette, rappelant l'esprit de village qu'on retrouve en cœur de quartier à Saint-Jouan.

### Déplacements

La desserte sera obligatoirement groupée à partir de la Grand Rue puis se divisera pour desservir les côtés Nord et Sud. Les liaisons douces prendront appui sur le chemin existant qui longe l'Ouest du secteur, permettant de se rapprocher ainsi des équipements scolaires, de sport et de loisirs.

Une partie du stationnement pourra être mutualisée, permettant une meilleure optimisation du foncier avec moins de trame viaire en cœur d'îlot.

### Intégration paysagère

Des marges végétalisées sont à aménager essentiellement au contact des propriétés bâties existantes et du chemin côté Ouest.

### Programme habitat

Ce secteur aura une densité minimale brute de **20 logements à l'hectare**, considérant que cette densité est brute et qu'elle s'applique à l'ensemble des terrains concernés.

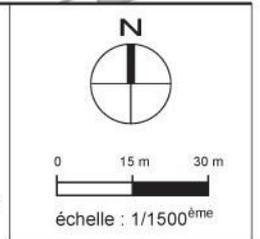
L'habitat sera social et multigénérationnel. Un emplacement réservé est affecté à cet effet.



09194A\_Orientations d'aménagement 2012.ai / 140312

## Petite Rue

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Desserte principale                      |  | Bâti organisé en placette                   |
|  | Liaison douce                            |  | Bâti organisé en bande                      |
|  | Accès sur liaison douce                  |  | Marge paysagée                              |
|  | Accès secondaire pouvant être individuel |  | Haie à planter                              |
|  | Espace public ou collectif               |  | Arbres à conserver ou remplacer             |
|  | Espace collectif paysagé                 |  | Secteur pouvant mutualiser du stationnement |



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT des Violiers

Situé en partie Ouest du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, ce secteur à vocation d'habitat s'étend sur 5 ha environ à court-moyen terme (1AU).

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur s'articulera en îlots avec des implantations et formes bâtis libres, le long d'une coulée verte de sens Nord-Sud, localisée en frange Ouest du site. On pourra retrouver dans ce quartier l'organisation en placettes courante à Saint-Jouan.

#### Déplacements

La desserte principale des îlots s'organisera en accès groupés à partir du chemin à aménager en limite Nord du secteur, puis, de manière secondaire. Un autre accès se fera à partir de la rue du Violier. Ces deux accès devront se rejoindre via une liaison douce. Les liaisons douces s'appuieront sur la coulée verte et pourront rejoindre, en partie Sud, le quartier en zone UE et la route de Saint-Malo.

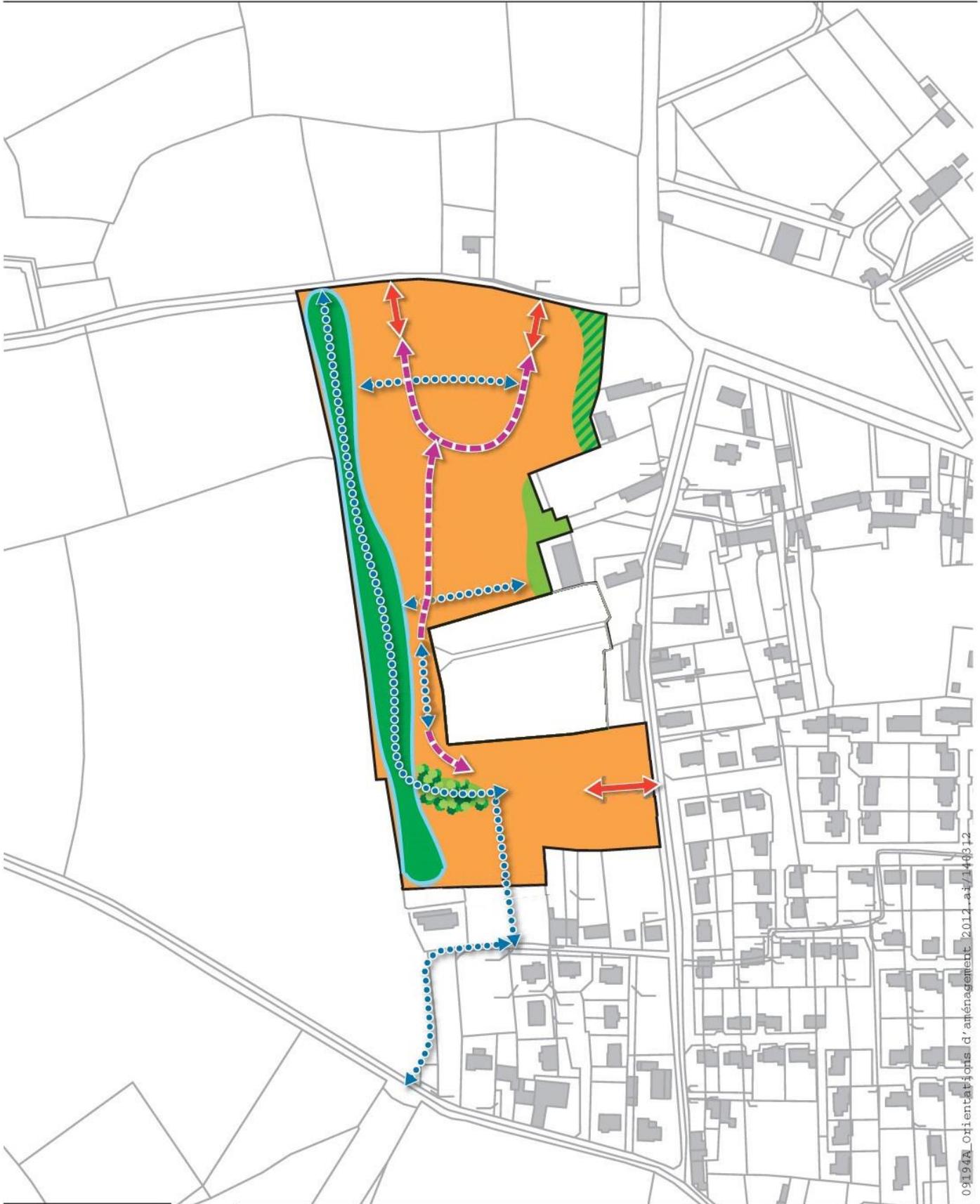
Des liaisons douces transversales viendront s'y connecter.

#### Intégration paysagère

La topographie, assez douce autour de 40 m NGF, ne décrit pas de point où l'impact serait particulièrement important vis-vis de La Rance. Le secteur est en dehors du périmètre du site inscrit mais est en périmètre de protection de la malouinière de La Plussinai. Une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-vis de ce monument historique de même que vis-à-vis de La Rance, le traitement végétal devant permettre d'accompagner le projet, pas nécessairement de lui servir d'écran.

#### Programme habitat

Ce secteur aura une densité minimale brute de **20 logements à l'hectare**, considérant que cette densité est brute et qu'elle s'applique à l'ensemble des terrains concernés. Le projet comprendra au moins **25% de logements à coût abordable**.

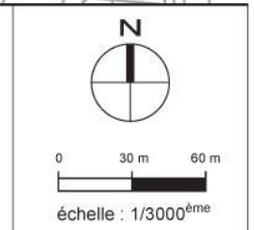


09194A\_Orientations d'aménagement 2012.ai/140312

## Les Violiers

source : cadastre communal

- |   |                           |   |  |
|---|---------------------------|---|--|
|  | Accès groupés             |  | Bâti organisé librement                          |
|  | Desserte interne          |  | Marge paysagée                                   |
|  | Liaison douce             |  | Haie bocagère à conserver                        |
|  | Espaces communs paysagers |  | Secteur de régulation des eaux pluviales         |
|  | Coulée verte              |  | Secteur où ménager les perspectives monumentales |



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT la Lande Gohin Nord

Situé en partie Nord-Ouest du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, ce secteur à vocation d'habitat s'étend sur 1,68 ha environ à court-moyen terme (1AU).

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur s'articulera en îlots avec des implantations et formes bâties libres, le long d'une coulée verte de sens Nord-Sud, localisée en frange Ouest du site. On pourra retrouver dans ce quartier l'organisation en placettes courante à Saint-Jouan-des-Guérets.

Le projet d'aménagement devra prendre en compte la sensibilité environnementale aux abords du site : zones humides et cours d'eau au Nord et à l'Est, bois au Nord.

### Déplacements

Les accès se feront par le Sud, à partir de l'impasse qui dessert déjà le lotissement « Le Jardin des Serres » et qui se poursuit en voie douce vers le lieu-dit « Le Glen Bihan ». Il n'est pas prévu d'accès complémentaire à partir de la VC 10.

La desserte interne devra prévoir un accès vers la parcelle AH 14 à l'Ouest pour anticiper un futur développement.

Une liaison douce sera aménagée en limite Est, Nord et Ouest et viendra se raccorder à la coulée verte développée dans le cadre de l'opération située au Sud (le lotissement « Le Jardin des Serres »). Des liaisons douces internes assureront la jonction entre cette liaison douce périmétrale et les futures voies de desserte de l'opération.

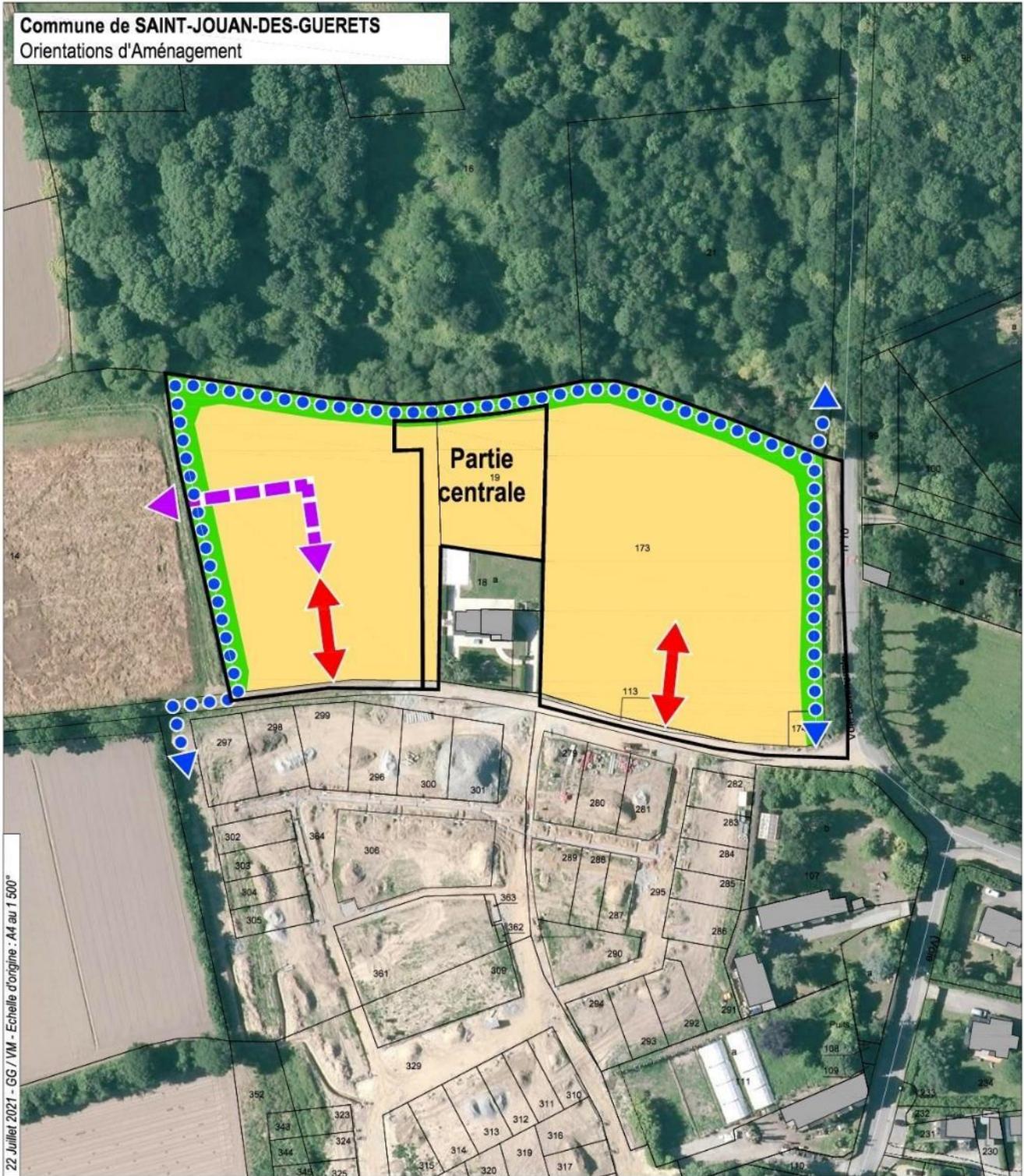
### Intégration paysagère

La topographie, assez douce, ne décrit pas de point où l'impact serait particulièrement important vis-à-vis de La Rance. Le secteur est en dehors du périmètre du site inscrit mais est en périmètre de protection de la malouinière de La Plussinais. Une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-à-vis de ce monument historique de même que vis-à-vis de La Rance, le traitement végétal devant permettre d'accompagner le projet, pas nécessairement de lui servir d'écran.

### Programme habitat

Ce secteur aura une densité minimale brute de **24 logements à l'hectare**, considérant que cette densité est brute et qu'elle s'applique à l'ensemble des terrains concernés. Toutefois, sur la partie centrale située au nord de la construction existante, il n'est imposé qu'un minimum de **2 logements** ; le déficit de logements créés sur la partie centrale pour atteindre au global 24 logements par hectare, sera compensé sur les terrains restants de l'orientation d'aménagement.

Le projet comprendra au moins **25% de logements à coût abordable**.

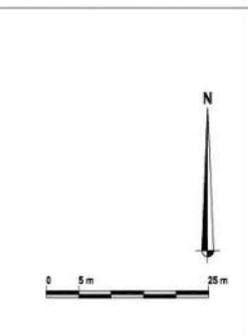


22 Juillet 2021 - GG / VM - Echelle d'origine - A4 au 1/500°

**La Lande Gohin Nord**

Source : cadastre 2019 GéoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

-  Limite du secteur d'étude
-  Habitat
-  Accès groupés
-  Principe de desserte
-  Liaison douce à créer
-  Haies, bois existant ou à créer
-  Marge paysagée



## **1** ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue du Fougeray Nord

Ce secteur en partie Ouest du bourg se trouve au Nord de la rue du Fougeray. Il occupe une surface d'environ 0,09 ha et dispose d'un accès par la rue du Fougeray au Sud. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'objectif est de permettre l'aménagement de l'ensemble de ce cœur d'îlot à vocation habitat, et en particulier d'assurer le désenclavement du fond de lot de la parcelle AI 192 afin de faciliter la densification urbaine.

Une opération d'ensemble unique est possible mais non obligatoire.

### **Déplacements**

La desserte de ce secteur sera assurée par la rue du Fougeray.

Une opération sur la parcelle AI 197 devra s'accompagner d'un désenclavement du fond du lot voisin parcelle AI 192 (accès à prévoir).

Par ailleurs, ce secteur se situe à environ 200 mètres d'un arrêt de transport en commun.

### **Intégration paysagère**

Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes. La constitution d'une façade urbaine en continuité des constructions existantes sur la rue Fougeray sera recherchée.

### **Programme habitat**

Un minimum de **2 logements** devra être créé sous la forme de maisons individuelles libres ou groupées.

2

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Cœur d'îlot allée des Peupliers**

Ce cœur d'îlot en partie Ouest du bourg se trouve entre la rue du Fougeray, la rue du Violier et l'allée des Peupliers. Il occupe une surface d'environ 0,19 ha et dispose d'un accès par l'allée des Peupliers à l'Est, et d'un autre via une voie privée à l'Ouest. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'objectif est de permettre l'aménagement de l'ensemble de ce cœur d'îlot à vocation habitat.

#### **Déplacements**

La desserte de ce secteur pourra être assurée par l'allée des Peupliers et/ou via la voie privée (parcelles AI 310, 315 et 313).

Par ailleurs, ce secteur se situe à environ 200 mètres d'un arrêt de transport en commun.

#### **Intégration paysagère**

Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

#### **Programme habitat**

Un minimum de **5 logements** devra être créé sous la forme de maisons individuelles libres ou groupées.

### **3** **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Sud-Ouest de la rue du Violier**

Ce secteur en partie Ouest du bourg se trouve le long de la rue du Violier qui constitue son unique accès. Il occupe une surface d'environ 0,17 ha. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire.

#### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'objectif est de poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier et d'optimiser l'usage de ce secteur (voir programme habitat).

Une opération d'ensemble unique est possible mais non obligatoire.

#### **Déplacements**

La desserte de ce secteur est assurée par la rue du Violier.

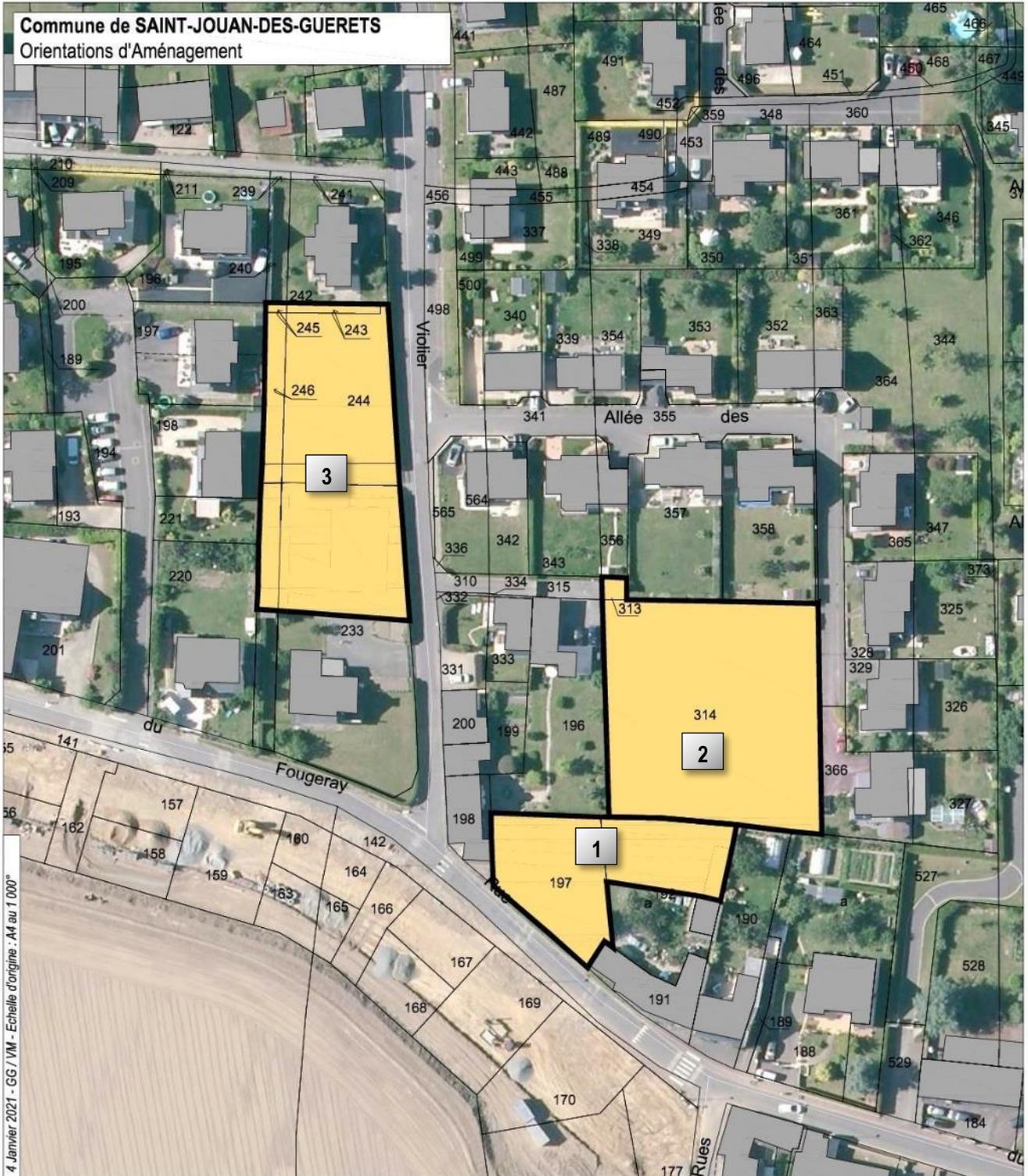
Par ailleurs, ce secteur se situe à environ 200 mètres d'un arrêt de transport en commun.

#### **Intégration paysagère**

Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes. Toutefois, une forme un peu dense de type petit collectif ou intermédiaire est possible.

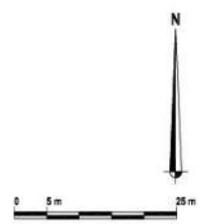
#### **Programme habitat**

Un minimum de **6 logements** devra être créé.



**Le Violier Sud**

- Limite du secteur d'étude
- Habitat dense
- Habitat
- Façade urbaine à constituer
- Principe de desserte
- Liaison douce à créer
- Haies, bois existant ou à créer
- Marge paysagée



Source : cadastre 2019 GéoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Nord-Est de la rue du Violier**

Ce secteur en partie Ouest du bourg se trouve le long de la rue du Violier qui constitue son unique accès. Il occupe une surface d'environ 0,18 ha. Si l'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire classique, il existe juste à côté du site une longère au Nord, et un édifice en pierre de l'autre côté de la rue du Violier.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'objectif est de poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier et d'optimiser l'usage de ce secteur, en désenclavant le cœur d'îlot.

Une opération d'ensemble unique est possible mais non obligatoire.

### **Déplacements**

La desserte de ce secteur est assurée par la rue du Violier.

L'aménagement même partiel de ce secteur devra assurer la desserte des parcelles en cœur d'îlot (AI 289, 290 et 291).

### **Intégration paysagère**

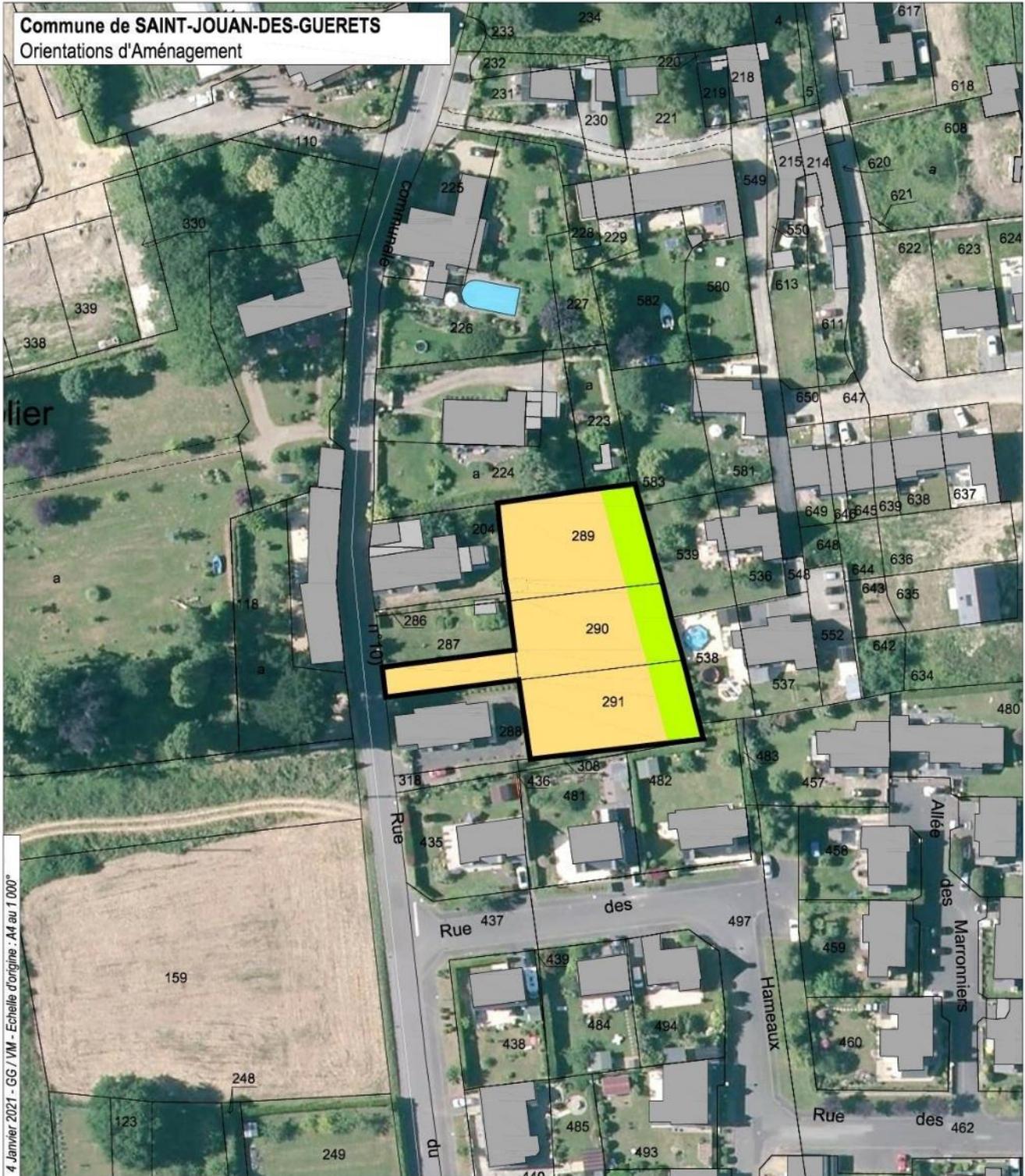
Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

En particulier, la composition urbaine devra prendre en compte la présence de la longère au Nord (parcelle AI 204) et de l'habitation au Sud (parcelle AI 288), qui toutes deux ont une composition Est-Ouest. Les futures constructions devront s'inscrire perpendiculairement afin de constituer le fond d'une composition urbaine en forme de « U » à la manière de constructions qui s'organisent autour d'une cour de ferme. Dans tous les cas, l'architecture adoptée devra s'inscrire en harmonie avec les constructions en pierre avoisinantes.

Le parti d'aménagement préservera un cœur d'îlot vert.

### **Programme habitat**

Un minimum de **4 logements** devra être créé.



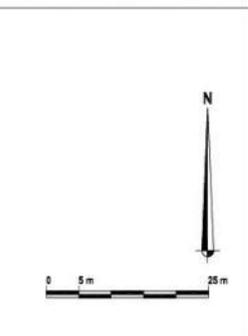
Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS  
 Orientations d'Aménagement

4 Janvier 2021 - GG / VM - Echelle d'origine - A4 au 1 000°

**Le Violier Est**

Source : cadastre 2019 GéoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

-  Limite du secteur d'étude
-  Habitat dense
-  Habitat
-  Façade urbaine à constituer
-  Principe de desserte
-  Liaison douce à créer
-  Haies, bois existant ou à créer
-  Marge paysagée



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT La Bréhaudais

Situé en partie Ouest du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets, ce secteur s'étend sur 0,4 ha environ. Il correspond au secteur patrimonial de la Bréhaudais, constitué par une belle allée plantée d'arbres, de bâtiments à caractère patrimonial dont une belle demeure donnant sur un parc.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif est de conserver un parc dans la perspective de la demeure, et de réserver la constructibilité pour du logement à la seule partie Sud du terrain. Dans la partie Nord dédié au parc, seules des constructions annexes à la demeure existante, et sans création de logement, pourront s'implanter.

#### Déplacements

La desserte se fera par l'Est du secteur constructible figurant aux Orientations d'aménagement.

#### Intégration paysagère

Compte-tenu de la présence d'éléments patrimoniaux à proximité, une attention toute particulière sera accordée à la composition urbaine, l'implantation du bâti et le type d'habitat (de type longère, maisons groupées ou petit collectif...) et au traitement architectural, de façon à s'inscrire en harmonie avec le contexte patrimonial.

Une limite entre le parc et l'espace constructible au Sud devra être constituée pour participer à l'intégration paysagère des futures constructions. La limite sera traitée avec le plus grand soin, de façon harmonieuse avec son environnement paysager et le contexte patrimonial bâti. Elle prendra la forme d'un écran végétal paysager et/ou la réalisation d'un muret ou d'un mur reprenant les matériaux du mur de clôture existant.

#### Programme habitat

Un minimum de **7 logements** devra être créé. Ce programme ne s'applique qu'à la partie Sud d'environ 0,21 hectare pouvant accueillir de nouveaux logements.



Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS  
 Orientations d'Aménagement

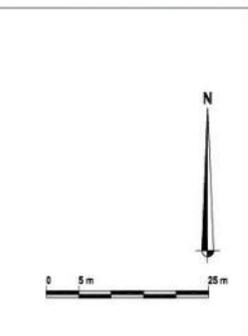
Le Puits au Rois

4 Janvier 2021 - GG / VM - Echelle d'origine : A4 au 1 000°

**La Bréhaudais**

Source : cadastre 2019 GéoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

-  Limite du secteur d'étude
-  Habitat dense
-  Habitat
-  Façade urbaine à constituer
-  Principe de desserte
-  Liaison douce à créer
-  Haies, bois existant ou à créer
-  Marge paysagée



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue de la Croix aux Merles**

Ce secteur en partie Ouest du bourg se trouve le long de la Croix aux Merles qui constitue son unique accès. Il occupe une surface d'environ 0,1 ha. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire. Juste au Sud se trouve une longère.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'objectif est de poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier et de conforter la rue de la Croix aux Merles.

Dans tous les cas, le projet devra tenir compte de l'emplacement réservé figurant au Plan de zonage.

Une opération d'ensemble unique est obligatoire.

### **Déplacements**

La desserte de ce secteur est assurée par la rue de la Croix aux Merles.

Le programme devra prévoir au minimum l'aménagement de 2 places de stationnement par logement sur des emprises privatives non closes donnant sur la rue de la Croix aux Merles.

### **Intégration paysagère**

Les constructions devront se développer le long de la rue de la Croix aux Merles tout en respectant un retrait par rapport à la rue.

La qualité architecturale devra se faire en harmonie avec la longère.

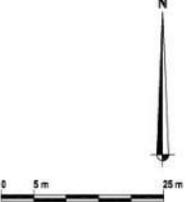
### **Programme habitat**

Un minimum de **2 logements** devra être créé.



**Rue de la Croix aux Merles**

	Limite du secteur d'étude		Principe de desserte
	Habitat dense		Liaison douce à créer
	Habitat		Haies, bois existant ou à créer
	Façade urbaine à constituer		Marge paysagée



Source : cadastre 2019 GéoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue Saint-Edouard

Ce secteur en partie Ouest du bourg se trouve principalement le long de la rue Saint-Edouard qui constitue une entrée de bourg, et une partie au Sud qui donne sur la rue des Goélands. Il occupe une surface d'environ 0,55 ha.

Le secteur s'inscrit dans la continuité du centre-bourg constitué de constructions à l'alignement sur rue, en continuité de mitoyenneté.

A noter qu'un collectif a été récemment construit au Nord de la rue Saint-Edouard, poursuivant la typologie du centre (opération « *Les Terrasses St-Edouard* », 16 logements).

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif est de poursuivre la forme urbaine de l'entrée de bourg coté centre. Il s'agit de développer un programme de collectifs avec une possibilité d'accueil pour des commerces/services, et/ou équipements, et de renforcer la mixité sociale.

Une opération d'ensemble unique est possible mais non obligatoire.

### Déplacements

Il n'est pas fixé d'orientations particulières.

### Intégration paysagère

L'objectif est de poursuivre la forme urbaine dense et continue de l'entrée de bourg rue Saint-Edouard. La composition urbaine devra permettre un élargissement de la rue Saint-Edouard.

Ces critères de composition urbaine ne s'appliquent pas au Sud du secteur, sur la partie donnant sur la rue des Goélands où le contexte urbain est de type pavillonnaire.

La qualité architecturale et la composition urbaine devront respecter le caractère patrimonial du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

### Programme habitat

La densité devra respecter un minimum de **54 logements par hectare** (environ 30 logements), avec un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.

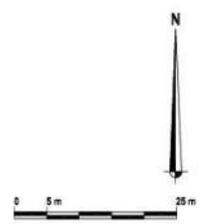
Dans le cas d'une opération mixte accueillant commerce/service et/ou équipement, le respect de la densité globale sera apprécié sur la base des logements programmés et d'1 équivalent logement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces commerce/service/équipement.



25 Septembre 2019 - GG / VM - Echelle d'origine - A4 au 1 000°  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

**Rue St-Edouard**

- Limite du secteur d'étude
- Habitat dense
- Habitat
- Façade urbaine à constituer
- Principe de desserte
- Liaison douce à créer
- Haies, bois existant ou à créer
- Marge paysagée



Source : cadastre 2019 GéoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue du Val-du-Moulin / rue de la Beuzais

Ce secteur en partie Sud du bourg est inséré dans un tissu pavillonnaire. Toutefois, la largeur Ouest du secteur offre une très faible co-visibilité avec la Rance. Il existe plusieurs accès au secteur : par la rue du Val du Moulin et par la rue de la Beuzais (qui se raccordent par une liaison douce), et via l'allée des Stemes. Le secteur occupe une surface d'environ 0,24 ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif est de poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier pavillonnaire et d'optimiser l'usage de ce secteur (voir programme habitat).

#### Déplacements

La desserte de ce secteur sera assurée par la rue du Val du Moulin et par l'allée des Stemes ; aucun accès carrossable à partir de la rue de la Beuzais.

La rue du Val du Moulin et la rue de la Beuzais devront maintenir une liaison douce comme lien, et ne pas se raccorder sous forme de voie carrossable.

#### Intégration paysagère

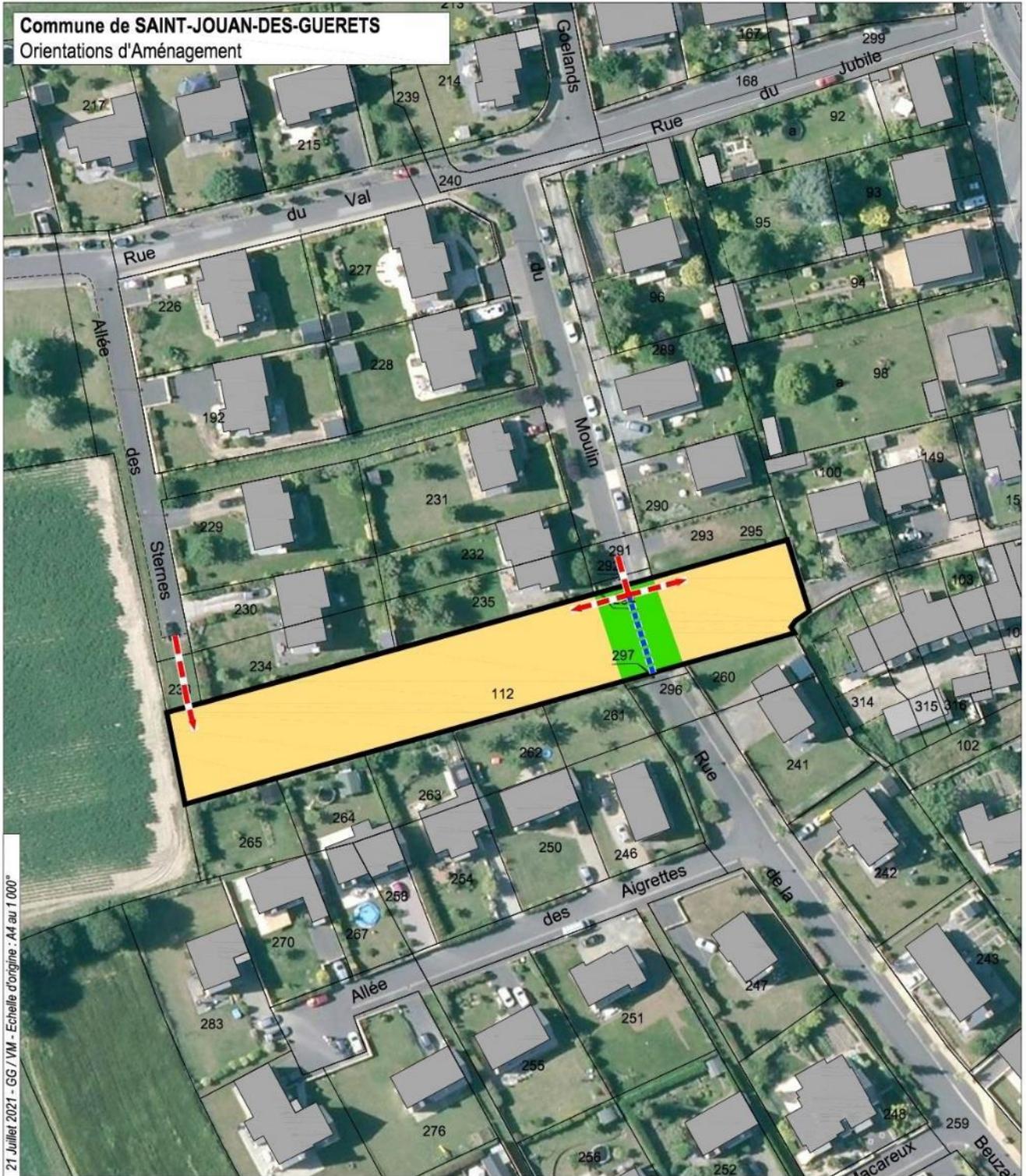
L'aménagement d'une haie sur le côté Ouest du secteur offrira une transition vis-à-vis de la Rance (pas de construction directement sur cette limite).

La typologie urbaine devra s'insérer dans le contexte environnant de type logements individuels, libres, jumelés, groupés ou intermédiaires ; les collectifs sont interdits. La hauteur des constructions devra être en harmonie avec les constructions voisines et ne devra pas dépasser le rez-de-chaussée avec 1 étage et 1 étage droit sous comble ou attique (R+1+C ou A).

Un espace vert associé à la liaison douce sera maintenu entre la rue du Val du Moulin et la rue de la Beuzais. Cet espace vert devra garder au minimum l'emprise de ces voies.

#### Programme habitat

Un minimum de **4 logements** devra être créé sous forme de logements individuels.

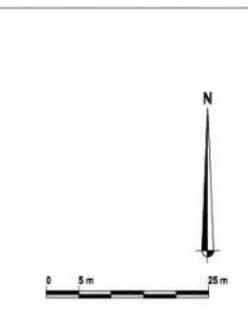


21 Juillet 2021 - GG / YM - Echelle d'origine - A4 au 1/000°

**Rue du Val du Moulin / Rue de la Beuzais**

Source : cadastre 2019 GéoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

	Limite du secteur d'étude		Principe de desserte
	Habitat dense		Liaison douce à créer
	Habitat		Haies, bois existant ou à créer
	Façade urbaine à constituer		Marge paysagée



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue du Clos de la Poterie**

Ce secteur est proche du centre et se trouve à l'angle d'une entrée de bourg (rue du Clos de la Poterie), et de la rue de l'Ancienne Gare. Il occupe une surface d'environ 0,18 ha. L'environnement est constitué d'un quartier mixte, avec du collectif, de l'individuel groupé et du pavillonnaire.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'objectif est de conforter l'entrée de bourg en continuité des collectifs/individuels groupés déjà présents, et de renforcer la mixité sociale (voir programme habitat).

Une opération d'ensemble unique est obligatoire.

### **Déplacements**

La desserte de ce secteur se fera par la rue de l'Ancienne Gare ou par le Nord, mais est interdite par l'entrée de bourg, rue du Clos de la Poterie.

### **Intégration paysagère**

La composition urbaine devra conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg, rue du Clos de la Poterie.

### **Programme habitat**

Le programme devra respecter une densité minimale **66 logements par hectare** (environ 12 logements) avec un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**, et adopter une typologie de petit collectif ou intermédiaire.

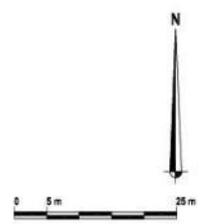


Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS  
 Orientations d'Aménagement

25 Septembre 2019 - GG / VM - Echelle d'origine - A4 au 1 000°

**Rue du Clos de la Poterie**

-  Limite du secteur d'étude
-  Habitat dense
-  Habitat
-  Façade urbaine à constituer
-  Principe de desserte
-  Liaison douce à créer
-  Haies, bois existant ou à créer
-  Marge paysagée



Source : cadastre 2019 GeoBretagne  
 Photo aérienne : IGN Géoportail

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Rue Rabasse

Ce secteur se trouve en extension du centre-bourg et développe un linéaire de 70 m sur la rue Rabasse, face au cimetière. Il occupe une surface d'environ 0,31 ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif est d'étendre le centre-bourg en confortant ce secteur en extension du centre-bourg. Le but est de développer une implantation du bâti qui renforce le caractère urbain de la rue Rabasse (façade proche de l'emprise publique), avec des gabarits maîtrisés pour rester cohérent avec les constructions environnantes (R+1+C), et de conserver un cœur d'ilot vert et de tenir compte de la proximité des constructions existantes à l'Est.

Une opération d'ensemble unique est obligatoire.

### Déplacements

La desserte devra se faire à partir de la rue Rabasse.

Un passage de 3 mètres de large minimum est à aménager entre l'impasse des Pinsons et la rue Rabasse au niveau de la parcelle AL 30.

### Intégration paysagère

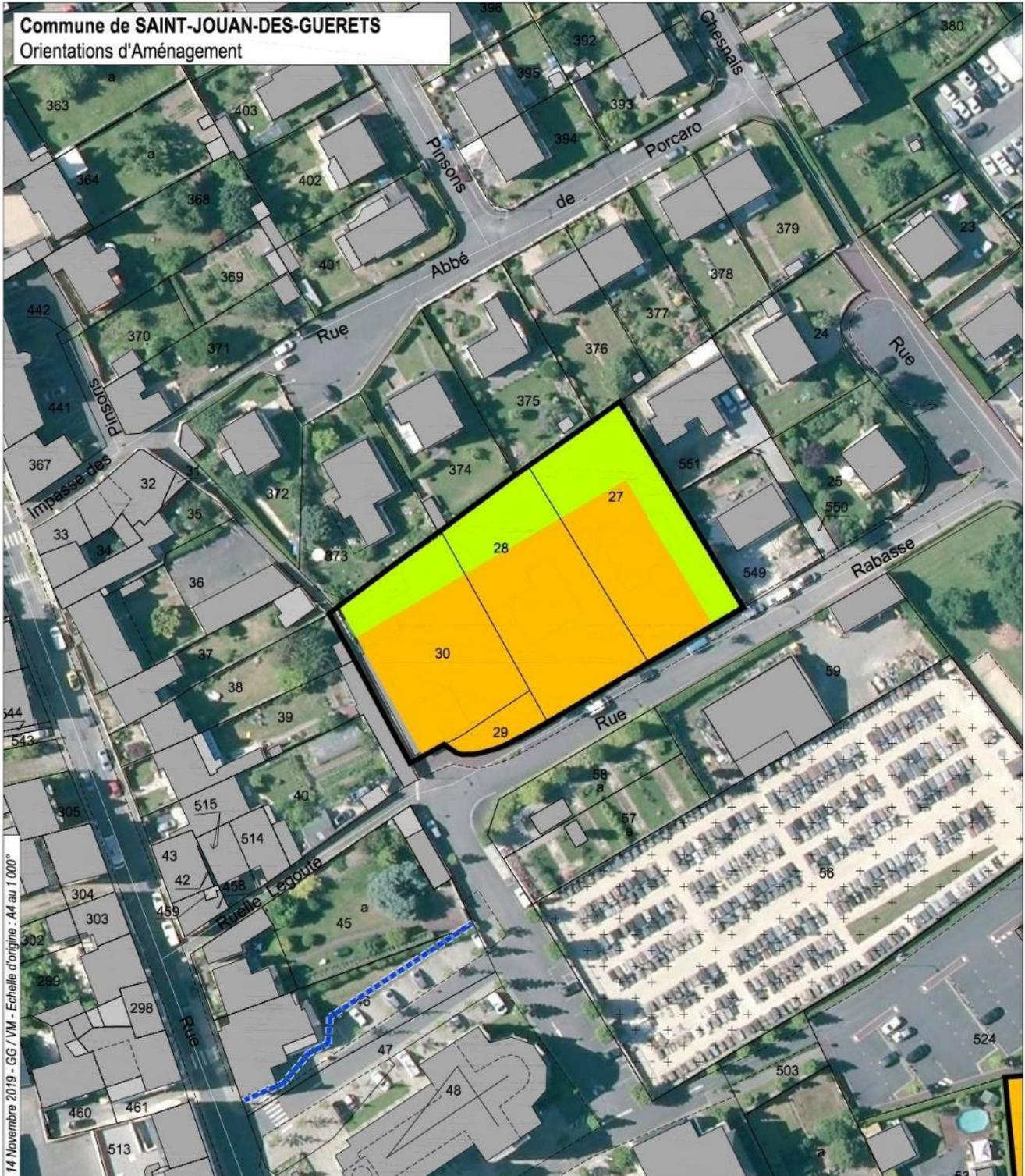
La composition urbaine devra conforter la rue Rabasse en positionnant le programme de constructions côté rue Rabasse (au Sud), et en maintenant un cœur d'ilot vert au Nord (sur lequel seules les constructions de type annexes de modestes tailles sont autorisées).

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage + comble.

La qualité architecturale et la composition urbaine devront respecter le caractère patrimonial du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

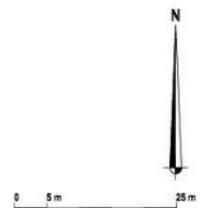
### Programme habitat

Le programme devra accueillir un **minimum de 12 logements**. Le type d'habitat devra être dense pour conforter le centre : collectif ou maisons groupées.



**Rue Rabasse**

- |   |                             |   |                                 |
|---|-----------------------------|---|---------------------------------|
|  | Limite du secteur d'étude   |  | Principe de desserte            |
|  | Habitat dense               |  | Liaison douce à créer           |
|  | Habitat                     |  | Haies, bois existant ou à créer |
|  | Façade urbaine à constituer |  | Marge paysagée                  |



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du Moulin des Domaines 2<sup>1</sup>

Ces orientations ont été élaborées dans le cadre d'un dossier au titre de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme pour l'extension de la zone d'activités du Moulin des Domaines.

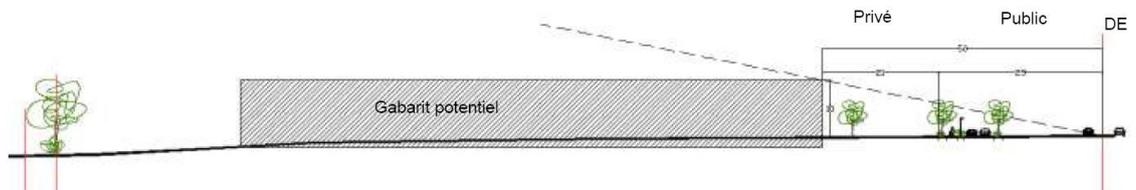
Les enjeux du site sont :

- Intégrer le site dans le grand paysage
- Organiser une façade qualitative
- Assurer un accès sécurisé au site
- Réduire les nuisances

Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit les dispositions suivantes :

- Des plantations bocagères en limite Nord et Ouest pouvant être traversé par un cheminement
- Des plantations bocagères orienté Est-Ouest au sein du site, pour séquencer les perceptions, pouvant être traversé par une voie
- Un espace de détente et d'activités de plein air, boisé (1 arbre/300m<sup>2</sup>) dans la partie Nord afin de renforcer la coupure d'urbanisation, y permettant des usages de loisirs
- Un accès par la contre-allée
- Un cheminement piéton-cycle de 2.5m de large minimum doit être assuré au sein du périmètre entre la contre-allée desservant le site à l'Est et le chemin à l'Ouest classé au PDIPR.

### COUPE SUR LA RD137



La coupe illustre les principes d'aménagement à savoir :

- au-delà des emprises de la RD137, une voie en contre allée sera aménagée pour desservir les parcelles
- en limite de parcelle, des haies bocagères composées d'arbres et d'arbustes sauf côté RD.
- les bâtiments doivent être en recul de 50m par rapport à l'axe de la RN et 10m des limites séparatives afin d'assurer les plantations bocagères
- la hauteur (H) des bâtiments est limitée à la côte de 67m NGF afin d'assurer une intégration dans le grand paysage
- Seuls les stationnements de VL sont permis dans la bande entre la RD et le bâtiment
- Les stockages devront être implanté à l'arrière du bâtiment et être dissimulés derrière un écran végétal type boisement ou un prolongement du bâti.

<sup>1</sup> Issues du dossier SETUR\_juin 2012

