

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Révision générale du PLU approuvée le 26 février 2025



SOMMAIRE

1.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	7
1.1.	OAP THEMATIQUES - LA TRAME VERTE ET BLEUE	8
1.1.1.	Les réservoirs de biodiversité	10
1.1.2.	Les corridors écologiques	11
1.1.3.	La nature en ville	13
1.1.3.1.	Les franges urbaines	13
1.1.3.2.	Les coulées vertes	14
1.1.3.3.	Les ilots de chaleur	15
1.1.3.4.	La nature dans les espaces publics	16
1.1.3.5.	La trame noire	17
1.2.	OAP THEMATIQUES - LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	20
1.2.1.	La densité minimale	21
1.2.2.	La composition urbaine et l'implantation du bâti	22
1.2.3.	L'énergie	23
1.2.4.	Les clôtures	26
1.2.5.	La petite faune	29
1.2.6.	Les espaces verts	30
1.2.7.	La gestion des eaux pluviales	32
1.2.8.	La mobilité limitant les gaz à effet de serre	33
1.3.	OAP THEMATIQUES - COMMERCE	36
1.4.	OAP THEMATIQUES - LES ACTIVITES DE SERVICE EN ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES	42

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	43
2.1. OAP SECTORIELLES - LES PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN	44
2.2. OAP SECTORIELLES - LES SECTEURS STRATEGIQUES	52
2.2.1. Les Fonds de Jardins	63
2.2.2. Rue de Saint-Malo	65
2.2.3. Rue Rabasse	67
2.2.4. Rue du Clos de la Poterie	69
2.2.5. Rue Saint-Edouard	71
2.2.6. Angle rue de la Croix aux Merles / rue des Grèves	73
2.2.7. Rue de la Croix aux Merles	75
2.2.8. La Plussinai	79
2.2.9. Avenue des Français Libres	81
2.2.10. Avenue des Français Libres sud	83
2.2.11. La Lande Gohin nord et ouest	87
2.2.12. Le Violier ouest	90
2.2.13. Nord-est de la rue du Violier	95
2.2.14. Le Violier	97
2.2.15. Sud-ouest de la rue du Violier	99
2.2.16. Allée des Peupliers	101
2.2.17. La Bréhaudais	103
2.2.18. Rue du Val-du-Moulin, rue de la Beuzais	106
2.2.19. Le Parc Atalante	108

PREAMBULE

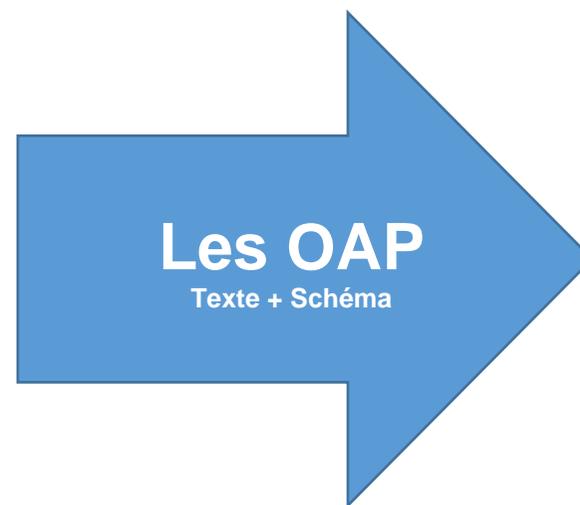
Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent des principes d'aménagement au travers des orientations écrites et des schémas. Elles s'opposent aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Elles s'inscrivent en complémentarité du **Volet réglementaire** constitué de règles écrites (Règlement) et graphiques (Plan de zonage) du PLU qui s'imposent en terme prescriptif.

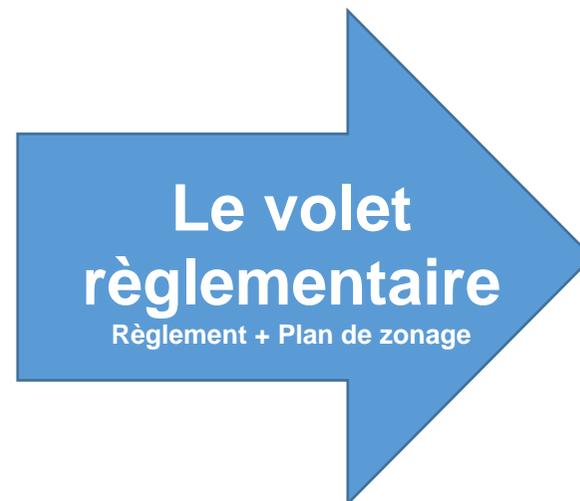
Les droits du sol découlent de l'application de ces deux documents.

Les OAP du PLU sont constituées :

- **Des OAP thématiques** dont la portée peut s'étendre à l'ensemble de la commune ou à un champ géographique plus restreint : des précisions seront apportées au cas par cas. Elles regroupent :
 - Les OAP thématiques - Trame verte et bleue.
 - Les OAP thématiques - Principes d'aménagement.
 - Les OAP thématiques - Commerce.
 - Les OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières.
- **Des OAP sectorielles** qui visent certains secteurs dont le périmètre apparait au Plan de zonage. On distingue :
 - Les OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain.
 - Les OAP sectorielles - Secteurs stratégiques.



Définition de principes :
rapport de compatibilité



Définition de règles :
rapport de conformité

Extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. »

Article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Extrait de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° (Abrogé) ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

Article L. 151-7-1 du code de l'urbanisme :

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »*

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à répondre à des enjeux de développement durable et notamment :

- Agir pour la biodiversité.
- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Anticiper les changements climatiques.
- Renforcer la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et favoriser la production d'énergie renouvelable.

Les **OAP thématiques** sont abordées au travers les chapitres suivants :

- Les OAP thématiques - La trame verte et bleue.
- Les OAP thématiques - Les principes d'aménagement.
- Les OAP thématiques - Le commerce.
- Les OAP thématiques - Les activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières.

1.1. OAP THEMATIQUES - LA TRAME VERTE ET BLEUE

DEFINITIONS ET ENJEUX

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle est principalement composée :

- **des réservoirs de biodiversité** où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos),
- **des corridors écologiques** qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

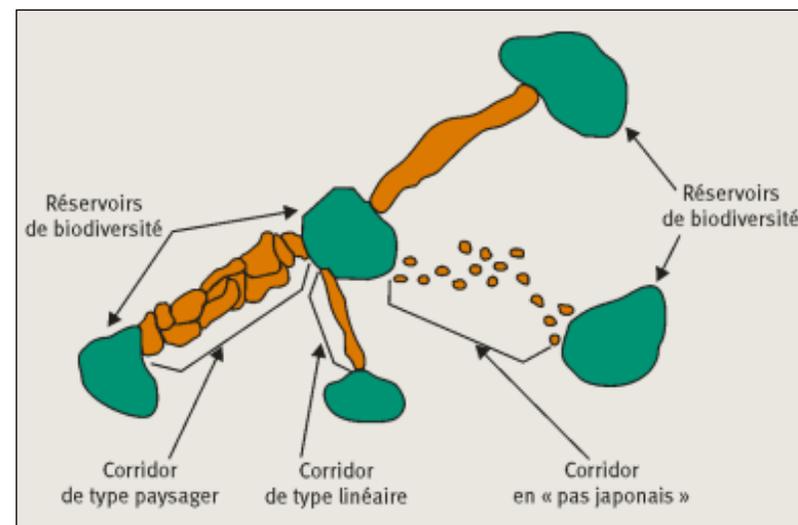
En fonction de leur importance, les cours d'eau et les zones humides peuvent constituer à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Les enjeux pour la préservation de la biodiversité et du fonctionnement hydrologique portent sur :

- La protection des réservoirs de biodiversité.
- Le confortement ou la création d'espaces naturels relais.
- La préservation et le renforcement des corridors écologiques.

EXEMPLE D'ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET TYPES DE CORRIDORS TERRESTRES



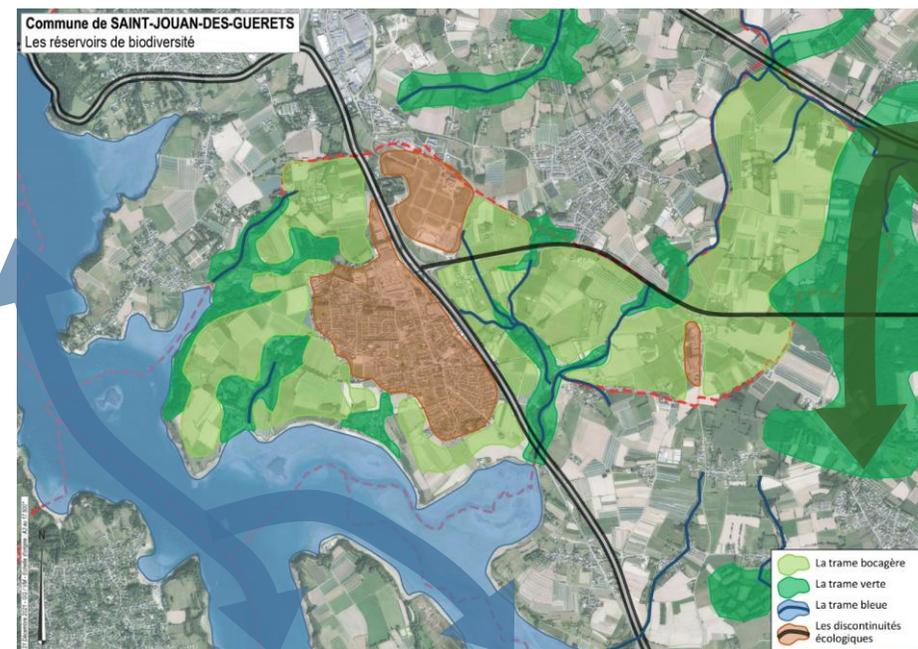
Source : Cemagref

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS DANS SON CONTEXTE

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets dispose d'un patrimoine bleu de premier plan et un patrimoine vert relativement important. Ils sont connectés aux communes voisines :

- la vallée de la Rance à l'ouest,
- le bois à l'est du territoire.

CONNEXIONS AVEC LES COMMUNES LIMITOPHES



1.1.1. LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Ce volet des OAP s'applique à l'échelle de la commune.

Plusieurs réservoirs de biodiversité majeurs sont présents sur le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets :

- la Rance,
- le bois à l'est du territoire.

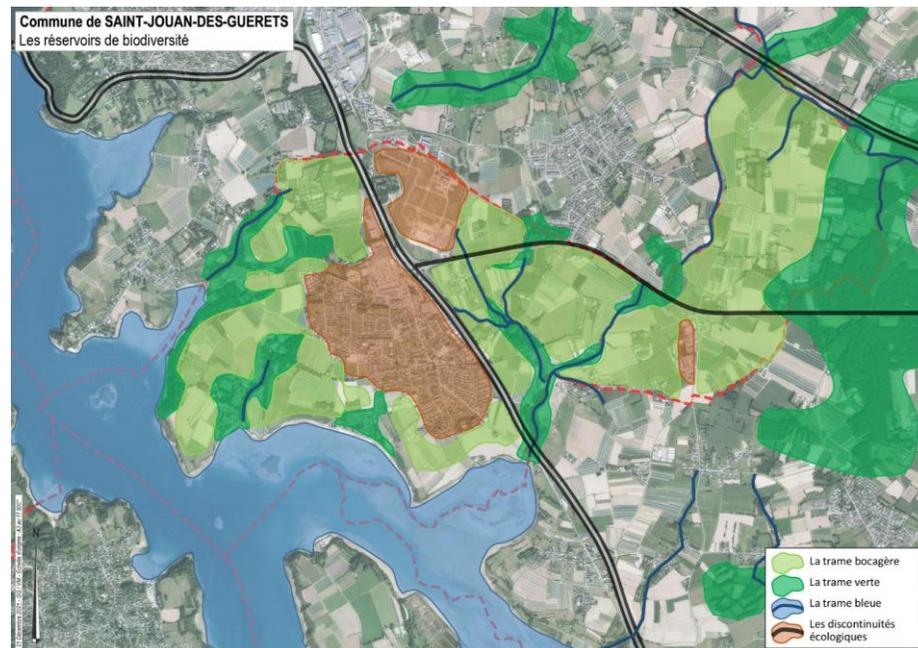
S'ajoutent en complément, des réservoirs de biodiversité secondaires :

- les abords des cours d'eau,
- les espaces boisés ayant une taille significative (plus de 5 ha).

LES ORIENTATIONS

- **Assurer la pérennité du fonctionnement écologique** des réservoirs de biodiversité.
- **Conserver leur emprise** et en particulier, ne pas les fragmenter.
- **Adapter les abords** des réservoirs de biodiversité pour qu'ils soient compatibles avec la préservation écologique des réservoirs.
- **Permettre la gestion** (accès, desserte...) des réservoirs de biodiversité, et notamment des espaces forestiers.
- **Privilégier des matériaux biosourcés** dans les constructions et aménagements.
- N'autoriser que des installations ou aménagements légers et respectueux de la biodiversité.
- **Conserver les haies existantes et renforcer la connexion entre les haies** - en particulier les haies isolées - dans les réservoirs de biodiversité bocagers.
- **Renforcer le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et des zones humides**, notamment en complétant les ripisylves (végétation humide accompagnant les cours d'eau), et en supprimant les barrages artificiels.

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE



ACTIONS DE LA COMMUNE

Dans cet objectif, plusieurs actions sont d'ores et déjà prévues.

- La protection des bois par un classement en EBC, et un zonage de protection en zone naturelle.
- La traduction de la loi Littoral dans le PLU avec notamment la définition des « Espaces remarquables » terrestres et maritimes, des « Espaces proche du rivage » et de la « Bande littorale » (dont la Rance et ses abords).

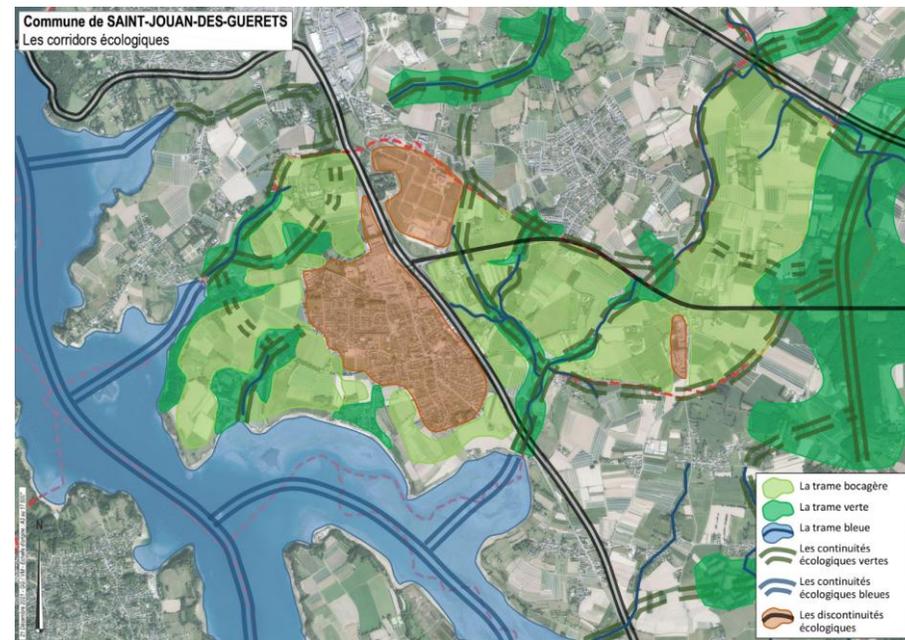
1.1.2. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Ce volet des OAP s'applique à l'échelle de la commune.

Un corridor écologique majeur longe le territoire de Saint-Jouan-des-Guérets à l'ouest : la vallée de la Rance.

En complément, il existe des corridors écologiques secondaires principalement associés aux cours d'eau.

LES CORRIDORS ECOLOGIQUES



LES ORIENTATIONS

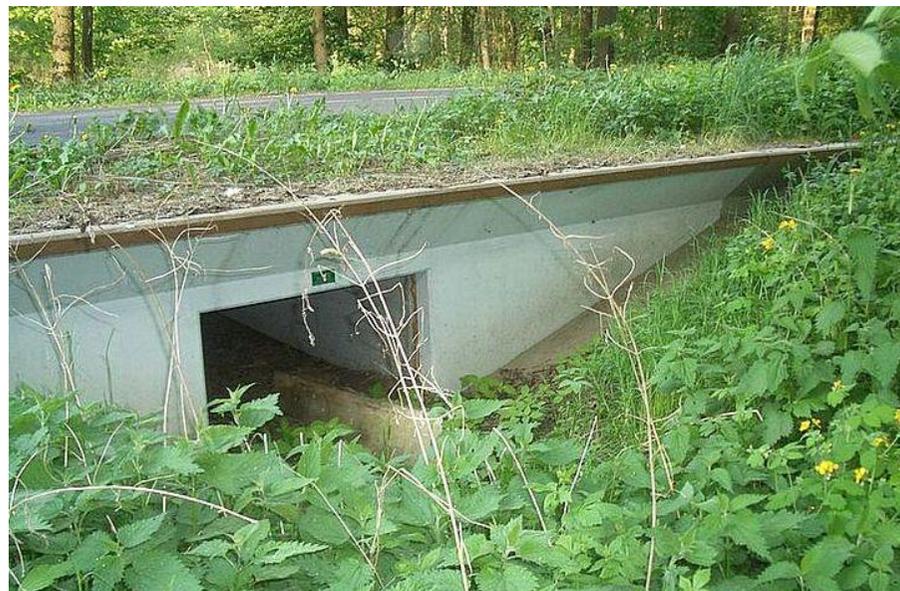
- **Préserver et conforter la continuité fonctionnelle** des corridors écologiques majeurs et secondaires.
- **Renforcer les corridors écologiques venant en appui** des corridors écologiques majeurs et secondaires :
 - **Densifier le maillage des haies**, leur continuité, et lutter contre les haies isolées.
 - **Développer des espaces naturels relais** existants ou à créer, par exemple la plantation de vergers.
 - **Conforter le caractère naturel aux abords des cours d'eau**.
- **Renforcer le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et des zones humides**, notamment en complétant les ripisylves, et en supprimant les barrages artificiels.
- **Aménager des franchissements** dans le cas de projets d'infrastructures lourdes (création, requalification, aménagement) : écoducs, tunnels à faune, passes à poissons.
- Profiter des projets d'aménagement pour **réduire les obstacles aux continuités écologiques** : suppression de seuils, barrages, clôtures non perméables à la petite faune, création de passage à faune, renaturation, enterrement des lignes électriques...

ACTIONS DE LA COMMUNE

Dans cet objectif, plusieurs actions sont d'ores et déjà prévues.

- La plantation de nouvelles haies pour conforter des corridors écologiques.
- La création d'emplacement réservés pour création de nouvelles haies, notamment le long de chemins existants ou à créer.

EXEMPLE DE CRAPAUDUC



Source : Tegethof/ Wikimedia Commons

PASSAGE MIXTE HYDRAULIQUE ET PETITES FAUNES



Source : Nature Isère

1.1.3. LA NATURE EN VILLE

La nature en ville constitue un agrément en terme de cadre de vie (alignement d'arbres, perspective, espaces verts). Elle est également le support de fonctions écologiques (végétaux, petites faunes...), et elle participe au bien-être et à la santé (lutte contre les îlots de chaleur, jardins partagés, lien social...).

La nature en ville reste un enjeu de valorisation car elle est directement confrontée au mode de fonctionnement urbain par essence artificiel. Les orientations qui suivent visent à favoriser la présence de la nature en ville ; elles sont abordées par thèmes.

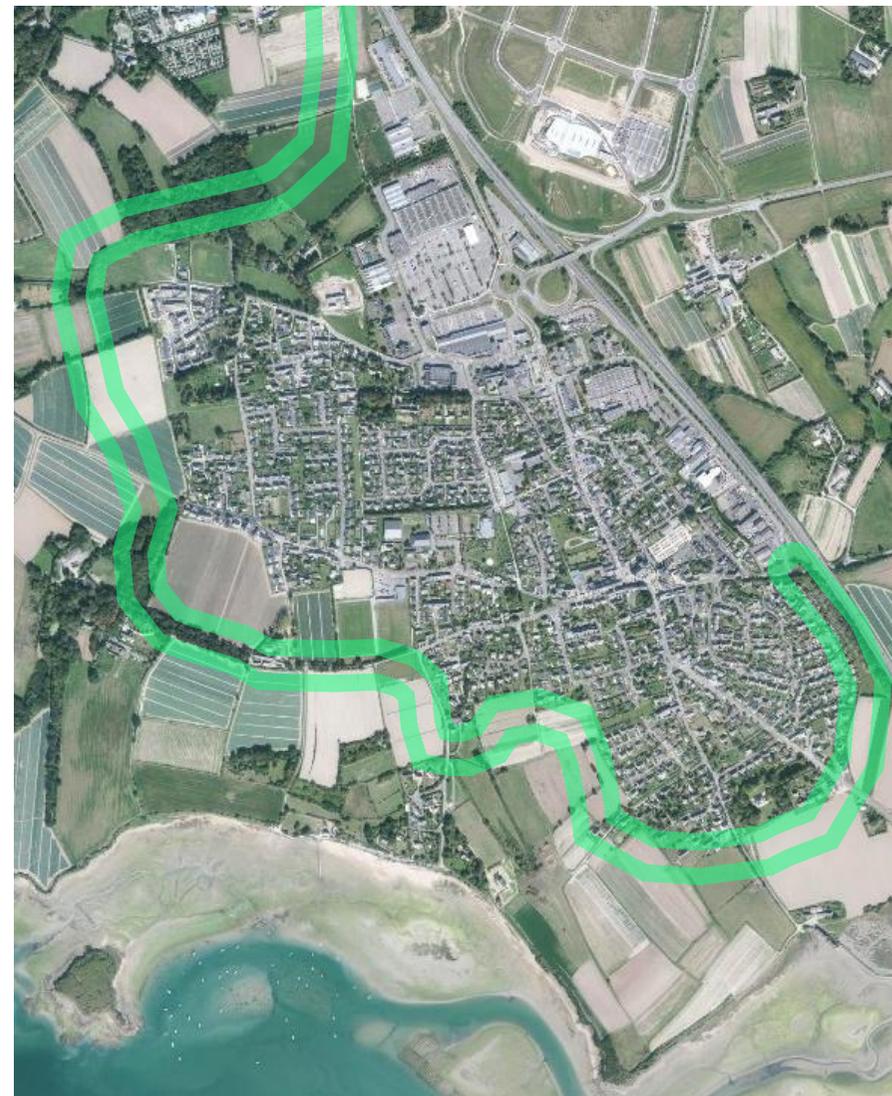
Ce volet des OAP s'applique à l'échelle du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

1.1.3.1. LES FRANGES URBAINES

L'inscription du milieu urbain dans le paysage constitue un enjeu écologique en poursuivant la trame verte autour des zones agglomérées. Il s'agit de :

- **Développer une transition paysagère sur les franges urbaines** vers les espaces agro-naturels.
- **S'appuyer sur les éléments naturels existants** en les préservant et les mettant en valeur.
- **Développer une continuité paysagère pour former à terme une ceinture verte.**
- **Anticiper l'intégration paysagère** par des opérations de pré-verdissement.
- **Envisager la création de liaisons douces** associées à la ceinture verte et créer des connexions entre les itinéraires de promenade en milieu rural et le maillage doux urbain.

CEINTURE VERTE AUTOUR DU BOURG DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS



1.1.3.2. LES COULEES VERTES

Les coulées vertes correspondent à des espaces verts continus, jouxtant ou s'insérant dans le tissu urbain. A ce titre, elles sont amenées à remplir plusieurs fonctions en tant qu'espace naturel, espace paysager, et/ou espace de proximité auprès des habitants. L'enjeu vise à **concilier ces différentes fonctions** au travers les orientations suivantes.

- **Préserver le caractère écologique** des éléments naturels les plus sensibles (corridors écologiques, zones humides, abords des cours d'eau, bois...) et renforcer leur protection (renforcement des continuités, préservation des abords, renaturation...).
- **Conforter le caractère paysager** en développant des unités paysagères cohérentes avec le contexte urbain et naturel environnant, en mettant en valeur les perspectives, en développant des ambiances propres à chaque site.
- **Favoriser la diversité et la pluralité des usages**, plutôt que des espaces mono-spécifiques.
- **Sensibiliser à la nature** par la qualité des aménagements, la proximité et le respect entre les lieux d'usage et les espaces naturels.
- **Développer les liaisons douces** associées aux coulées vertes.

COULEES VERTES ET BLEUES (ET REPRISE DE LA FRANGE URBAINE) SUR LE BOURG DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS



1.1.3.3. LES ILOTS DE CHALEUR

Avec le réchauffement climatique, la chaleur en milieu urbain devient un enjeu d'aménagement. Plusieurs facteurs y contribuent : les activités humaines, les surfaces minérales, la nature des matériaux, la forme urbaine. Cela crée un microclimat que l'on appelle un « îlot de chaleur ». Plusieurs orientations permettent de lutter contre ce phénomène.

- **Développer l'usage des modes doux** par rapport à celui de la voiture qui émet des gaz à effet de serre.
- **Renforcer la présence de la nature et de l'eau** au sein du milieu urbain.
- **Aménager des cœurs d'îlots verts** en y limitant les surfaces minérales et en implantant les constructions et le stationnement côté espaces publics. Toutefois, ce principe pourra être adapté pour tenir compte de l'orientation des parcelles, dans le cas d'accès par le sud.
- **Accompagner les espaces publics d'espaces verts**, que ce soit sous forme d'alignements d'arbres, de bosquets...
- **Conforter les coulées vertes.**
- Permettre à la nature de **recoloniser des espaces en friche.**
- **Favoriser l'aménagement de toitures et façades végétalisées.**
- **Privilégier des revêtements de sol végétalisés.**
- **Adopter des couleurs claires et des matériaux renvoyant la chaleur** dans le traitement des espaces publics et dans la conception des constructions.
- **Favoriser la circulation de l'air** en créant des ruptures dans les constructions : diversité de hauteurs, de retraits par rapport à l'espace publics.

ACTIONS DANS LA COMMUNE

- La végétalisation de la cour d'école est en projet.

IMAGES INFRAROUGES DISTINGUANT LA VEGETATION (EN ROUGE) DES ESPACES MINERAUX EN MILIEU URBAIN : SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

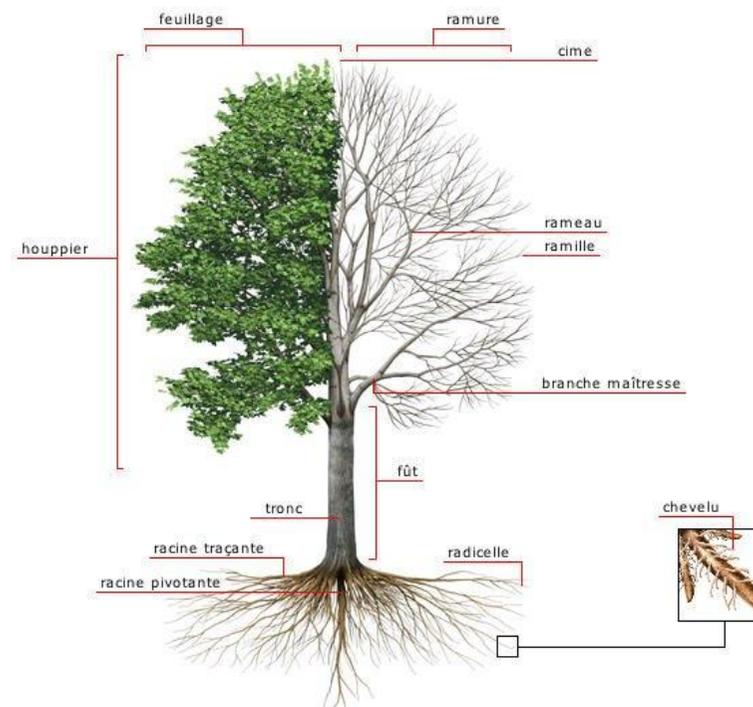


Source : Géoportail

1.1.3.4. LA NATURE DANS LES ESPACES PUBLICS

La nature en ville est présente dans les cœurs d'îlot, mais se retrouve également sur l'espace public au travers des alignements d'arbres associés aux voies, des places ou aires de stationnement arborées, ou sous forme de parcs, squares, etc. Les espaces publics participent au bien commun et sont les espaces les plus visibles et accessibles en milieu urbain.

- **Protéger et renforcer le maillage vert existant** (alignements d'arbres, haies, arbres remarquables, talus végétalisés, vergers...) et lui assurer une bonne gestion.
- **Développer les espaces verts sur les espaces publics** à caractère minéral : voies, places...
- **Préserver, promouvoir les espaces maraîchers et les jardins partagés.**
- **Adopter une gestion durable des espaces verts** : anticiper la croissance des arbres et permettre le développement du houppier, protéger le réseau racinaire et son développement, ne pas utiliser de produits phytosanitaires, favoriser l'éco-pâturage...
- **Maintenir des espaces de végétation spontanée et autoriser la reconquête des friches par la végétation.**
- **Privilégier les plantations diversifiées d'essences locales et adaptées au changement climatique**, réduire les tontes, créer des espaces de fauches tardives, envisager le semis de prairies d'essences mellifères locales, pour permettre aux espèces de pouvoir réaliser leur cycle biologique.



© Les Éditions Québec Amérique inc. Illustration tirée du Nouveau Dictionnaire Visuel, www.quebec-amerique.com

PRECONISATIONS POUR UN ENTRETIEN RAISONNE DES ESPACES VERTS

Type de fauche	Nombre de fauches par an	Périodes de fauche	Intérêts écologiques
Fauchage précoce	3	<ul style="list-style-type: none"> • du 15 mai au 15 juin • 2^{ème} quinzaine de juillet • 1^{ère} quinzaine d'octobre 	🌿🌿
Fauchage traditionnel	2	<ul style="list-style-type: none"> • 1^{ère} quinzaine de juin • 2^{ème} quinzaine d'août 	🌿
Fauchage tardif			
bisannuel	2	<ul style="list-style-type: none"> • 2^{ème} quinzaine de juillet • octobre 	🌿🌿🌿
annuel	1	<ul style="list-style-type: none"> • 2^{ème} quinzaine de septembre 	🌿🌿🌿
biennal	0,5	<ul style="list-style-type: none"> • du 15 septembre au 15 octobre 	🌿🌿🌿

Source : Guide technique biodiversité et bâti – CAUE

1.1.3.5. LA TRAME NOIRE

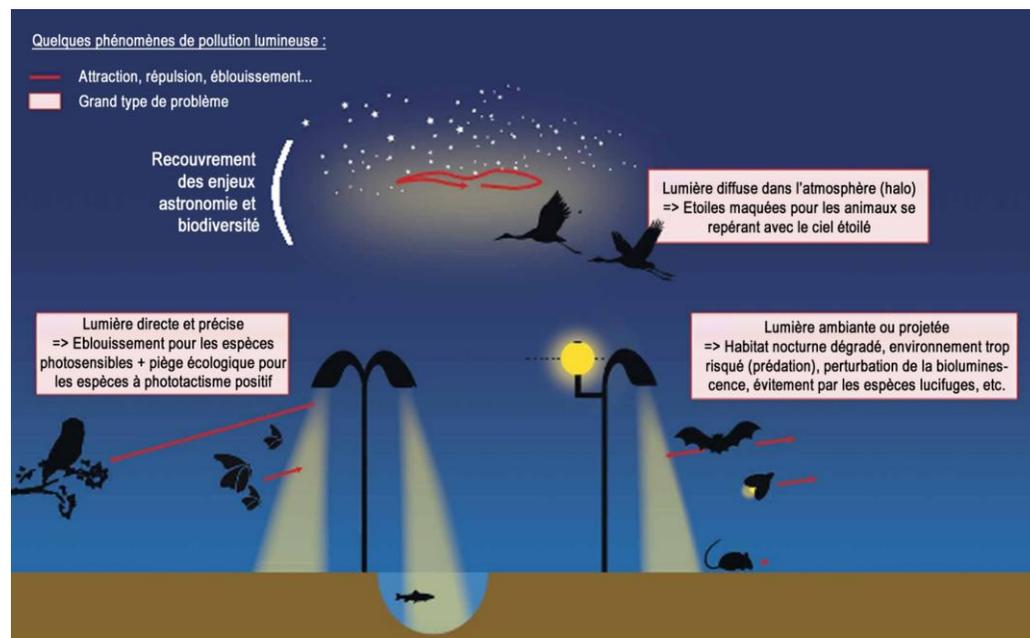
La « trame noire » est l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.

L'éclairage artificiel nocturne s'est développé et perturbe le mode de vie des espèces vivant la nuit, et a des conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. D'autres sont attirés par la lumière et sont perturbés par l'éclairage urbain.

Plusieurs mesures permettent de réduire l'impact de l'éclairage artificiel sur la trame noire, que ce soit sur l'espace public ou sur des terrains privés, dans l'existant ou dans le cadre de projets à venir.

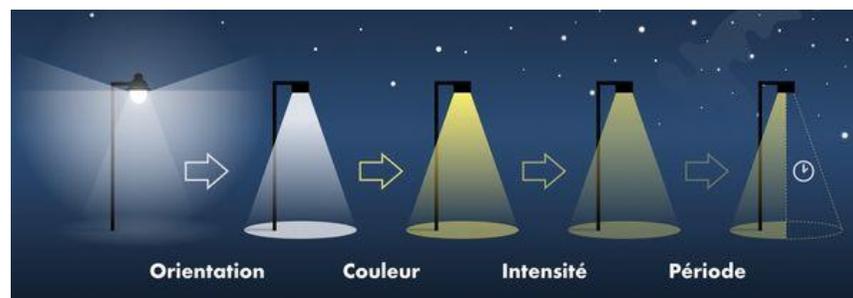
- L'objectif général consiste à **réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire**, tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public.
- A l'occasion de **la rénovation du parc d'éclairage public**, développer un éclairage plus favorable à la trame noire.
- **Dans le cadre d'opération d'aménagement**, mener une réflexion sur le type d'éclairage de façon à être respectueux de la trame noire.
- **Adopter des éclairages respectueux de la faune nocturne :**
 - Privilégier les **éclairages orientés vers les surfaces à éclairer et non vers le ciel** (éclairage vers le sol, vers des façades urbaines...).
 - Adopter des **teintes ambrées** (jaunes) et non blanc-bleu.
 - Adapter **l'intensité lumineuse**.
 - Agir sur **la durée et la période d'éclairage** en l'adaptant aux usages.
 - Envisager des **détecteurs de mouvements**.

PRINCIPAUX PHENOMENES DE POLLUTION LUMINEUSE



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : d'après Sordello, 2017

4 PRINCIPES POUR UN ECLAIRAGE RESPECTUEUX DE LA FAUNE NOCTURNE



Source : Ciel étoilé Mont Mégantic

Pour rappel, l'arrêté sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses du 27 décembre 2018 prescrit de nouvelles obligations réglementaires de gestion de l'éclairage (voir l'arrêté du 27/12/2018 modifié par les arrêtés du 29/05/2019 et du 24/12/2019).

ACTIONS DE LA COMMUNE

- Dans le cadre du renouvellement de son parc d'éclairage public, la commune vise à l'avenir pour un éclairage respectueux de la trame noire : réduction du temps d'éclairage, de la puissance des luminaires, de l'orientation de la luminosité.

1.2. OAP THEMATIQUES - LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce volet des OAP s'applique à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, permis groupés, lotissements, ZAC, ainsi que dans les « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » et dans les « OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain ».

Toutefois, les « OAP thématiques - Les principes d'aménagement » ne s'appliquent pas au Parc Atalante qui dispose de ses propres règles et orientations.

Les OAP liées aux principes d'aménagement sont développées dans les chapitres suivants :

- La densité minimale
- La composition urbaine et l'implantation du bâti
- L'énergie
- Les clôtures
- La petite faune
- Les espaces verts
- La gestion des eaux pluviales
- La mobilité limitant les gaz à effet de serre

PRECISIONS CONCERNANT LE CHAMPS D'APPLICATION DE L'« OAP THEMATIQUES - PRINCIPES D'AMENAGEMENT »

Pour rappel, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence éviter-réduire-compenser dans le cadre d'études réglementaires. Elle peut néanmoins être utilisée comme un guide des bonnes pratiques à mettre en œuvre sur le territoire.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC) ainsi que toute « OAP sectorielle - Secteurs stratégiques » (hormis le secteur du Parc Atalante qui dispose de ses propres règles et orientations) et « OAP sectorielle - Petits secteurs en milieu urbain » devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP.

1.2.1. LA DENSITE MINIMALE

Pour les opérations comportant un minimum de 5 logements, **une densité minimale de 20 logements par hectare** devra être respectée.

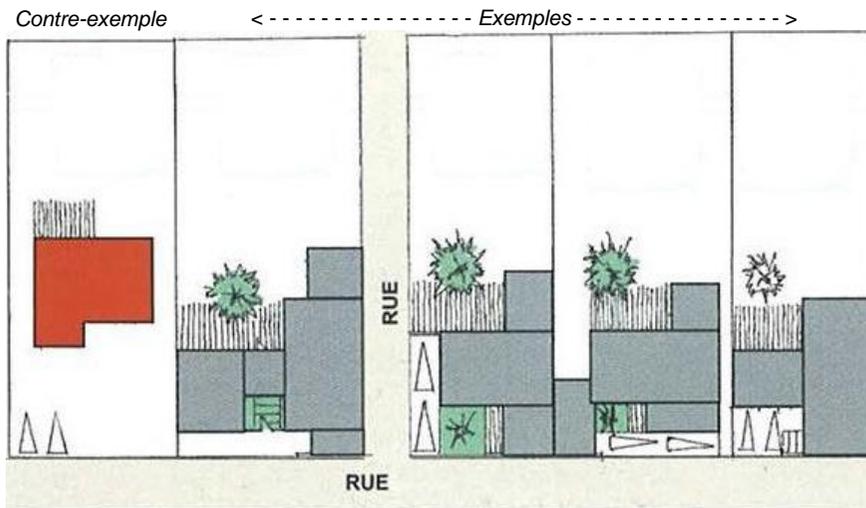
1.2.2. LA COMPOSITION URBAINE ET L'IMPLANTATION DU BATI

A l'heure de la réduction de la consommation des espaces agro-naturels, la forme urbaine revêt une importance majeure. Elle rejoint une tendance d'usage où la taille moyenne des lots libre recherchée a nettement diminué ces dernières années.

La volonté d'optimiser le foncier doit s'accompagner d'une réflexion sur le mode d'occupation des lots afin de répondre aux besoins présents et futurs.

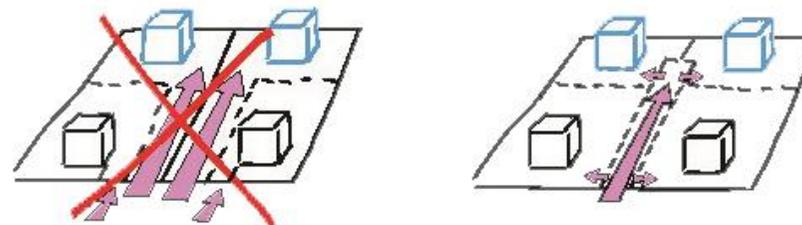
- Pour **faciliter les parcours résidentiels**, les possibilités d'extension doivent être anticipées au moment de la conception du projet. L'implantation en limite de mitoyenneté facilite les possibilités d'extension.
- **La composition urbaine privilégiera des parcelles de largeur sur rue réduite** (maximum 18 mètres) et de formes allongées, permettant de rationaliser l'usage des parcelles, de réduire les coûts de voirie et réseaux, et de développer une cohérence urbaine par le rapprochement des constructions.
- **Aménager des cœurs d'îlots verts** en y limitant les surfaces minérales et en implantant les constructions et le stationnement côté espaces publics. Toutefois, ce principe pourra être adapté pour tenir compte de l'orientation des parcelles, dans le cas d'accès par le sud.
- L'implantation des constructions tiendra compte des autres constructions pour **limiter les vis-à-vis** directs, en tenant compte de la destination des pièces, des ouvertures principales et des perspectives visuelles.
- Dans le cas de constructions en 2^{ème} rideau, la recherche d'un **accès mutualisé** sera privilégiée pour limiter les espaces « perdus » dédiés à la circulation automobile.

UN PARCELLAIRE ETROIT ET PROFOND FAVORABLE A LA COHERENCE URBAINE, UNE CONSTRUCTION SUR VOIE FAVORABLE A L'OPTIMISATION DU JARDIN, ET A LA CAPACITE A CREER DES EXTENSIONS



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan

ACCES MUTUALISE



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan

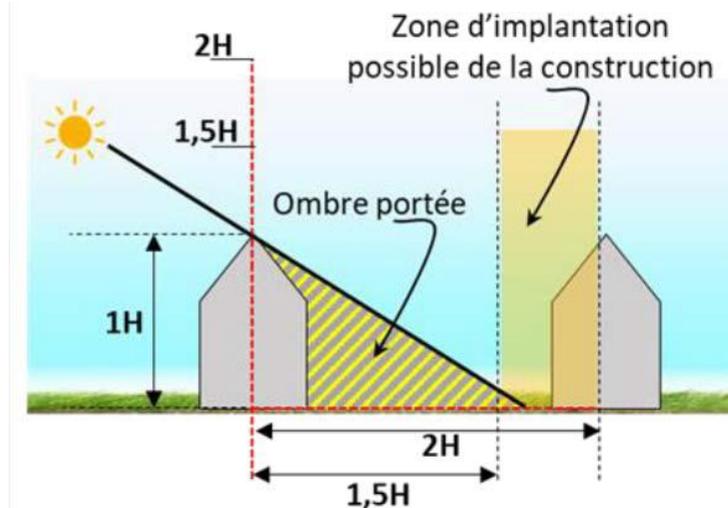
1.2.3. L'ENERGIE

L'énergie est devenue un enjeu majeur dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. L'objectif vise la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions, et à favoriser la production d'énergie renouvelable.

- **Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre** et diminuer les factures des usagers, lors de la construction des bâtiments soumis à la RT2012^(*), **il est attendu une production d'énergie renouvelable couvrant au minimum 20%** des besoins énergétiques en chauffage, rafraîchissement, eau chaude sanitaire et consommation électrique courante (hors système de production). Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement présentant une densité significative sur un secteur, ou à l'occasion de l'implantation d'un équipement, **étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur** (ou de froid), ou de la production d'énergie renouvelable mutualisable.
- **L'utilisation des matériaux biosourcés** est encouragée dans le cadre de la construction et de la rénovation. Les matières premières favorisées sont notamment la biomasse végétale (fibres et copeaux de bois, chanvre, lin, paille, miscanthus, algue, roseau, liège), la biomasse animale (laine de mouton), les matières recyclées (ouate de cellulose, textile de coton recyclé), les matériaux premiers (terre crue).
- **Favoriser les circuits courts** (matériaux locaux, énergie locale, filière bois...),
- **Privilégier le réemploi et le recyclage** sur place (matériaux de construction, déblai/remblai...).

^(*) constructions non soumises à la RE2020 (la RE2020 concerne les logements, les bureaux, l'enseignement primaire et secondaire...).

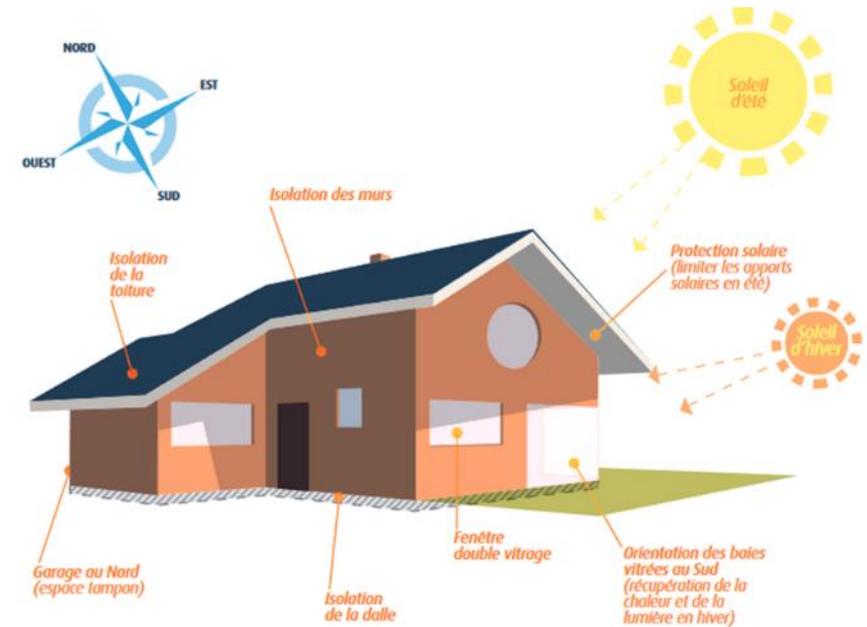
PRISE EN COMPTE DE LA PORTEE D'OMBRE



Source : Ademe

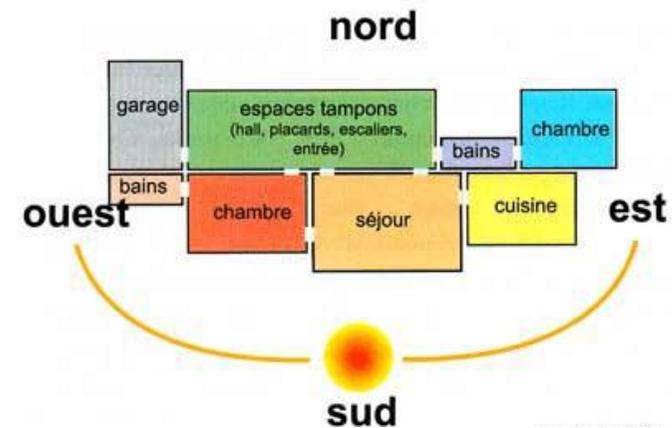
- **A l'échelle des constructions, pour limiter la déperdition d'énergie, privilégier :**
 - La compacité des bâtiments.
 - La continuité avec les constructions voisines.
 - La double orientation des logements.
 - L'aménagement au nord des espaces non chauffés (garage, cellier, couloirs, etc.), créant des « espaces tampon ».
 - Des dispositifs permettant une sur-ventilation basée sur les échanges d'air entre l'extérieur et l'intérieur rafraîchissant en été et réchauffant en hiver (VMC double flux, puits canadiens, etc.).
 - Les ouvrages qui **amortissent et déphasent les flux de chaleur** en augmentant le dimensionnement des lames d'air sous couverture, de l'épaisseur de l'isolation ou encore de la densité des matériaux d'isolation...
- **L'orientation des constructions** recherchera un bon ensoleillement (orientation sud +/- 20°) des pièces principales pour bénéficier d'un apport thermique naturel l'hiver ; l'été, des dispositifs extérieurs permettant de réduire la chaleur solaire pourront être implantés : éléments architecturaux, plantation (strate arbustive et/ou arborée caduque pour laisser passer le rayonnement solaire en hiver et le limiter en été)...
- **Privilégier des toitures orientées sud.**
- Pour les logements, **adopter une structure de toit permettant l'installation d'équipements pouvant produire de l'énergie** (panneaux photovoltaïques...).

PRINCIPES DE BASE D'UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



Source : Cerema

DISPOSITION DES PIECES FAVORABLE A L'APPORT DE LUMIERE



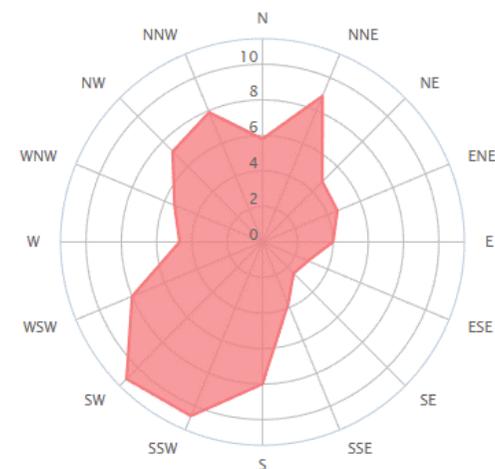
Source : Ademe

- L'implantation des constructions veillera à **préserver l'ensoleillement des constructions voisines** dans les conditions les plus défavorables (solstice d'hiver), et en particulier des pièces principales.
- Planter des arbres pour **contrer les vents dominants**.
- **Etudier la création d'ombrières photovoltaïques** sur les aires de stationnement dans les opérations d'envergure.

ACTIONS DE LA COMMUNE

- Dans le cadre du renouvellement de son parc d'**éclairage public**, la commune opte pour un éclairage moins consommateur d'énergie.
- Toute construction ou rénovation des **équipements publics** s'accompagnera d'une étude de faisabilité de production d'énergie renouvelable. A titre d'exemple, la commune a déjà équipée en photovoltaïque des équipements sportifs et scolaires.
- La Commune prévoit également l'installation de systèmes de régulation dans les bâtiments publics.

ROSE DES VENTS DE SAINT-MALO



Source : windfinder.com

1.2.4. LES CLOTURES

LUTTER CONTRE LA BANALISATION DES PAYSAGES

Historiquement, les haies comme les murs et les murets marquaient les limites des propriétés. Jusqu'à récemment ce modèle s'appliquait encore.

Avec le développement de l'habitat individuel et la recherche d'isolement et de protection, les haies quittent nos paysages et sont remplacées par des dispositifs totalement opaques et figés transformant nos paysages de rue en véritable couloirs.

Cette évolution banalise et ferme les paysages. Les dispositifs de clôture mis en œuvre sont en contradiction totale avec les préoccupations liées à l'environnement, notamment la notion d'îlot de chaleur, de biodiversité, de continuité écologique.



Un paysage figé et stérile



Un paysage vivant, changeant

FAVORISER LES LIMITES VEGETALISEES

Les limites parcellaires aménagées sous forme végétale, une haie mixte, un massif, des plantes grimpantes sur un grillage, participent pleinement à la biodiversité d'un lieu. Leurs rôles sont multiples : nourricier, abri, refuge, support de déplacement pour la petite faune...

Pour ce faire il est important de mettre en œuvre certaines règles :

- Favoriser les essences adaptées au milieu considéré.
- Mixer les essences, caduques et persistantes, échelonner les floraisons, les fructifications.
- Adapter la gestion aux rôles écologiques attendus (par exemple adapter les périodes de taille pour conserver les baies, les nids, les graines sèches sur les végétaux pour la nourriture hivernale des oiseaux).
- Eviter que le grillage qui accompagne la haie ne fasse obstacle à la circulation de la petite faune.
- Ne pas introduire d'espèces invasives (voir liste annexée au Règlement du PLU).
- Ne pas concentrer des essences allergènes (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, voir liste annexée au Règlement du PLU).

Exemple de passage pour la petite faune à mettre en œuvre dans un grillage.



ADOPTER DES STRUCTURES VEGETALES ADAPTEES

La hauteur des clôtures est cadrée par le Règlement du PLU. Suivant le type de zone et l'emplacement de la clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,50 mètre ou 1,80 mètre par rapport au niveau naturel ou, en limite d'emprise publique, par rapport au niveau de l'espace public (voir le Règlement applicable à chaque zone).

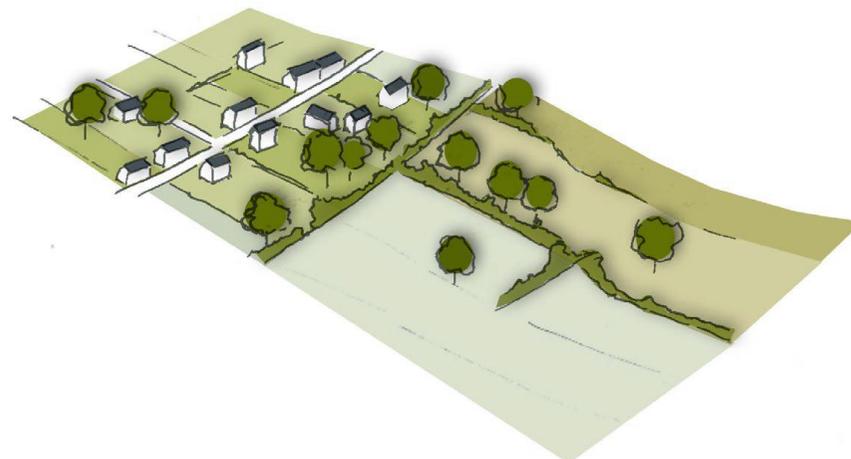
Pour limiter l'entretien, obtenir un développement optimal des végétaux et un effet paysager de qualité, le choix des végétaux doit être guidé par l'effet recherché (haie taillée ou haie libre), la place dont disposent les végétaux pour croître et la hauteur maximale autorisée.



DEVELOPPER LA NOTION DE TRANSITION

Entre les espaces bâtis et le milieu agricole et naturel, l'aménagement des limites parcellaires doit créer une interface en lien avec le caractère naturel du lieu. Les caractéristiques suivantes devraient guider leur aménagement :

- Assurer une transition du bâti vers le non bâti.
- Ne pas être traitées sous forme de limite franche et raide, mais plutôt souple et changeante notamment avec les saisons.
- Traiter ces franges afin de préserver des percées visuelles et fonctionnelles entre les deux milieux.

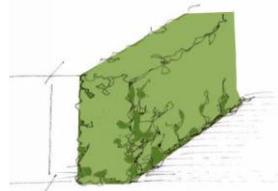


STRUCTURES VEGETALES ET ESSENCES

Haies taillées

Les haies taillées peuvent être composées d'une seule essence (charme ou troène) ou être composées en association : charme, troène, érable champêtre, houx.

1. Troène (*Ligustrum vulgare*)
2. Charme (*Carpinus betulus*)



Haies libres

Les haies libres seront composées de plusieurs essences assurant un attrait de la composition végétale tout au long de l'année.



Exemple d'association :

1. Seringat (*Philadelphus coronarius*)
2. Abélie (*Abelia grandiflora*)
3. Chèvrefeuille (*Lonicera tartarica*)
4. Spirée (*Spirea arguta*)
5. Églantier (*Rosa canina*)
6. Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)



1.2.5. LA PETITE FAUNE

Protéger la petite faune en ville participe à la sauvegarde de la biodiversité, à entretenir les écosystèmes et à tisser un lien entre les habitants et les espèces sauvages.

- Diversifier les plantations, et privilégier les espèces végétales permettant le **nourrissage de la faune** : plantes mellifères (produisant du nectar et du pollen accessibles aux abeilles), arbres et arbustes à baies, fruitiers...
- Adopter des clôtures permettant le **passage de la petite faune** (passage minimum de 20 cm par 20 cm au ras du sol tous les 5 m environ), privilégier les haies vives ou des dispositifs doublés d'une haie vive.
- Prévoir des **espaces refuges pour la faune** : gîtes à chiroptères, nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, mares...
- **Limiter les pièges à faune** : limiter les fentes des égouts à 2 cm de largeur, privilégier les bordures inclinées.
- Mettre en place un **éclairage respectueux de la faune nocturne** (orienté vers le bas, de teinte jaune, adapter l'intensité et la période d'éclairage aux usages, détecteur de mouvements...).
- Adapter les matériaux des façades afin d'**éviter la collision avec les oiseaux** : éviter les surfaces pleines vitrées face aux espaces boisés.
- **Adopter une gestion différenciée des espaces verts**, plus respectueuse et plus proche de la nature pour limiter l'entretien et les traitements phytosanitaires, favoriser le développement de la diversité de la faune et de la flore, et limiter l'exportation des produits de fauche ou de taille (compostage sur place).

HOTEL A INSECTES



Source : Mieux vivre autrement

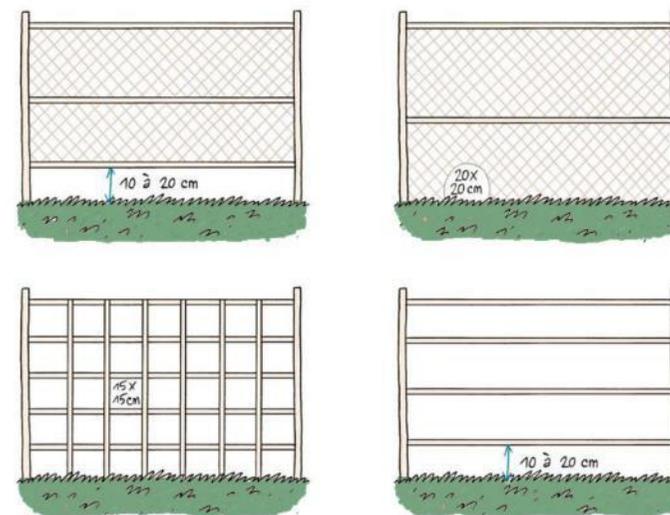
GANIVELLE : PASSAGE FACILITE



Passage pour petite faune



CLOTURES FACILITANT LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

1.2.6. LES ESPACES VERTS

Les espaces verts participent du cadre de vie et constituent une richesse écologique ; les opérations d'aménagement sont l'occasion de valoriser ces éléments.

- **Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue** en les intégrant à la conception du projet.
- **Renforcer la continuité du maillage** de la trame verte et bleue.
- **Développer le végétal** dans le projet à toutes les échelles : espaces verts communs, voies, clôtures, jardins privés.
- **Favoriser la végétalisation des liaisons douces.**
- **Développer une mixité d'usages** autour des espaces verts (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements...) pour favoriser l'appropriation des espaces, et sensibiliser les habitants.
- **Promouvoir les espaces partagés privilégiant le rapport à la nature**, facteur de lien social et de sensibilité à l'écologie : jardins collectifs, jardins partagés, vergers, compostage, jardins à thème...
- Utiliser **des végétaux adaptés au contexte local**, rustiques et peu consommateur d'eau.
- **Diversifier les espèces et essences** pour développer la biodiversité ; éviter les haies et alignements d'arbres monospécifiques.
- **Composer les nouvelles structures végétales de plusieurs strates** (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.
- **Prévoir des surfaces éco-aménageables** : installation de plantes grimpantes sur les murs, plantation des pieds de murs et de murets, toitures végétalisées.
- **Ne pas introduire d'espèces invasives** (voir liste annexée au Règlement du PLU).
- **Ne pas concentrer des essences allergènes** (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, voir liste annexée au Règlement du PLU).

CLOTURE-VERGER



Source : Vern-sur-Seiche CAUE 79

VEGETALISATION EN PIED DE MUR



Eurométropole, Strasbourg

CULTURE PARTAGEE



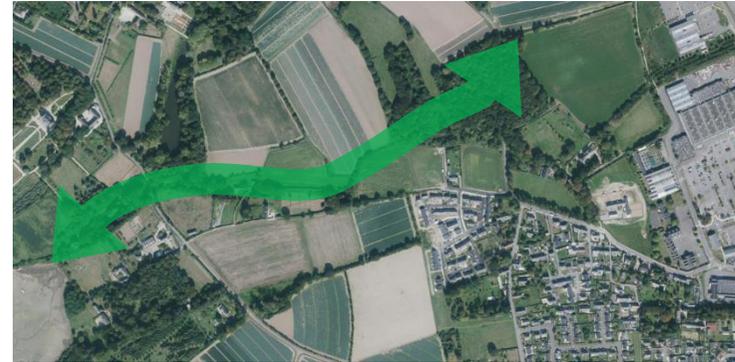
Source : Association culture bio, Jardin bio collectif à Guichen

- **Dans les corridors écologiques :**
 - **Assurer, renforcer la fonctionnalité** du corridor écologique.
 - **Assurer la continuité** du corridor écologique, d'un seul tenant et sans enclave.
 - **Préserver les abords** du corridor écologique en privilégiant l'implantation des futurs espaces verts, jardins à proximité ou en lien avec le corridor écologique.
 - **Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée** (sans intervention humaine).
 - Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau.
 - Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées.

ACTIONS DANS LA COMMUNE

- Mise en place de composteurs.

CORRIDORS ECOLOGIQUES PROCHES DU BOURG



Source : Géoportail, de la Lande Gohin à la Rance



Source : Géoportail, de la Ville-aux-Oiseaux à la Rance

1.2.7. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une opération d'aménagement est l'occasion de valoriser la circulation de l'eau en s'appuyant sur les éléments existants (cours d'eau, zones humides...) et par les aménagements liés au cycle de l'eau.

- **Mettre en valeur le parcours de l'eau** (rétention, infiltration, épuration) dans la conception du projet : noues, bassins paysagers, bassins à usages mixtes...
- **Préserver et développer la biodiversité** dans les ouvrages d'assainissement.
- Concernant les cours d'eau :
 - Étudier l'opportunité d'**ouvrir les cours d'eau enterrés**.
 - **Ne pas enterrer ou buser les cours d'eau** en écoulement libre ; les limiter aux seuls impératifs : voies de circulation...
 - Étudier l'opportunité de **renaturer le lit des cours d'eau**.
 - Assurer un **traitement paysager des berges**.
 - **Maintenir les ripisylves existantes** (végétation humide accompagnant les cours d'eau).
- **Stocker et/ou infiltrer à la parcelle** ou à une échelle élargie (approche mutualisée). En cas d'impossibilité partielle ou totale avérée, une gestion par rétention et régulation (débit de fuite maximum de 3l/s/ha) à l'aide d'ouvrages adaptés est autorisée.
- Prévoir l'installation d'un **récupérateur d'eau pour le jardinage** dans les lots libres (capacité minimale de 250 m³).
- **Envisager l'implantation d'un récupérateur d'eau pour alimenter les sanitaires** ; le récupérateur devra être enterré.
- **Privilégier des matériaux de sol perméables ou semi-perméables** adaptés à l'usage, notamment pour les aires de stationnement, les aires de jeux, les cheminements doux : surfaces enherbées, roches naturelles perméables, sol stabilisé, drainant, sablé, empierré ou gravillonné, dalles engazonnées, dalles alvéolaires remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux, matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...).

EXEMPLES DE NOUES



Source : Office international de l'eau

Hertogenbosch



Source : Archipole, ZAC de la Renaudais à Betton

1.2.8. LA MOBILITE LIMITANT LES GAZ A EFFET DE SERRE

Le développement des liaisons douces et des transports partagés offre une alternative à l'usage de la voiture et permet de lutter contre les gaz à effet de serre. L'usage de véhicules décarbonés offre une autre solution.

Les liaisons douces participent à renforcer la mobilité et l'autonomie en particulier des jeunes et à développer la santé (randonnée, vélo, footing...). Les parcours paysagers permettent d'améliorer le cadre de vie.

- **Favoriser l'usage des véhicules électriques, au gaz naturel (GNV) et au biométhane (bioGNV),** et installer des bornes de recharge électrique.
- **Développer l'accès au transport partagé** - bus, train, covoiturage - et la multimodalité.
- **Développer les emplois locaux proches des actifs** pour limiter les trajets domicile/travail.
- **Raccorder les nouvelles liaisons douces au maillage doux** urbain existant, et vers les itinéraires de promenade en milieu rural.
- **Assurer la sécurité des parcours** notamment au droit des carrefours.
- **Organiser la multimodalité vélo/transport en commun** en développant des itinéraires au sein de l'opération vers un arrêt de bus.
- **Aménager des stationnements vélos** aux abords des équipements, des lieux de loisirs. Privilégier des stationnements vélo couverts et sécurisés à proximité des points d'arrêts pour bus.
- **Promouvoir l'usage du vélo et de la marche à pied** ; faire de la pédagogie ; user de la signalétique pour indiquer les temps d'accès au centre, à un équipement, etc.
- **Privilégier des parcours paysagers**, profiter de l'aménagement de liaisons douces pour les associer à des espaces verts, des alignements d'arbres...
- **Privilégier des revêtements de sol perméables.**

EXEMPLE DE CHAUSSIDOU, VOIE A DOUBLE SENS AVEC CHAUSSEE CENTRALE PARTAGEE ET BANDES CYCLABLES LATERALES



Source : Ville de Châteaugiron

BANDE CENTRALE PARTAGEE



Source : Archipole

- **Valoriser l'usage piéton/cycle** dans le centre-bourg dans le cadre des projets d'aménagement.
- Anticiper la création de garage ou abris à vélo permettant d'offrir suffisamment d'espace pour **accueillir 1 vélo par habitant** et intégrant à minima **une prise électrique** permettant la recharge des vélos électriques.
- Prévoir un accès à une prise électrique à proximité des stationnements véhicule.

« 1 STATIONNEMENT VOITURE = 10 STATIONNEMENTS VELO » !



Source : Bruxelles

1.3. OAP THEMATIQUES - COMMERCE

Le commerce constitue une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire. Il contribue à l'animation de la vie locale en centre-bourg et participe au rayonnement économique et à l'attractivité. Avec l'apparition des circuits digitaux et l'évolution des modes de consommation, le commerce vit aussi **de profonds bouleversements qu'il convient d'accompagner et d'anticiper**. En ce sens, il est essentiel d'organiser son développement pour **l'adapter à l'armature urbaine du territoire et aux évolutions des modes de vie**.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique propre au commerce a pour vocation d'exposer la stratégie commerciale de la ville, en lien avec les dynamiques de l'agglomération. Celle-ci est fondée sur les objectifs définis dans le PADD. Cette OAP est issue d'un travail de diagnostic et de prospective, réalisé au cours de l'année 2023, visant à mieux comprendre les enjeux liés à la transformation du modèle commercial et ses impacts sur le fonctionnement urbain du territoire. Cette OAP précise ainsi, les orientations générales en matière de développement commercial et les orientations d'aménagement associées.

ENJEUX ET OBJECTIFS

La présente orientation d'aménagement et de programmation dédiée au commerce est conçue pour répondre à quatre objectifs stratégiques :

- **Accompagner la dynamique de revitalisation du centre-bourg**, initiée dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain, pour proposer un commerce de proximité attractif et inscrit dans les transitions.
- **Rechercher une cohérence des implantations commerciales avec la volonté d'organiser clairement les rapports entre centre-bourg et secteur d'implantation périphérique**, en évitant notamment les implantations de commerce pensées dans une seule logique de captation des flux routiers. Il s'agira ici d'éviter les implantations hors des espaces dédiés aux commerces en particulier le long des axes de circulation et au niveau des ronds-points.

- **Prévoir un développement par densification** qui met au centre de la réflexion **l'économie de foncier, la volonté de capitaliser sur les possibilités de densification des sites existants** et la **nécessité de mutualisation** notamment dans le cadre de la gestion du stationnement (parking en ouvrage, sous-terrain) et de la logistique (livraisons, gestion des déchets, etc.).
- **Améliorer le confort des espaces commerciaux par une montée en qualité sur le plan urbain** (cheminements, ambiance, végétalisation...) **et architecturale** (qualité et réversibilité des constructions, intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables...) et accompagner la progressive diversification des fonctions sur ces espaces au regard des besoins locaux et de l'agglomération, ainsi que de l'enjeu d'attractivité et de confortement de la dynamique du centre-bourg.

DEFINITION DES ACTIVITES CONCERNEES

Les dispositions du PLU ont vocation à **organiser les implantations des activités de commerce**. Terme qui s'entend comme **toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle de particuliers générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée**.

Les **projets commerciaux encadrés par les objectifs et les orientations définis par les « OAP thématiques - Commerce »** sont ceux relevant de la destination « *Commerce et activités de service* » telle que définie par l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Même si les « OAP thématiques - Commerce » sont centrées sur l'activité commerciale, **elles apportent également des précisions concernant les activités relevant de la sous-destination « Industrie »** telle que définie par l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

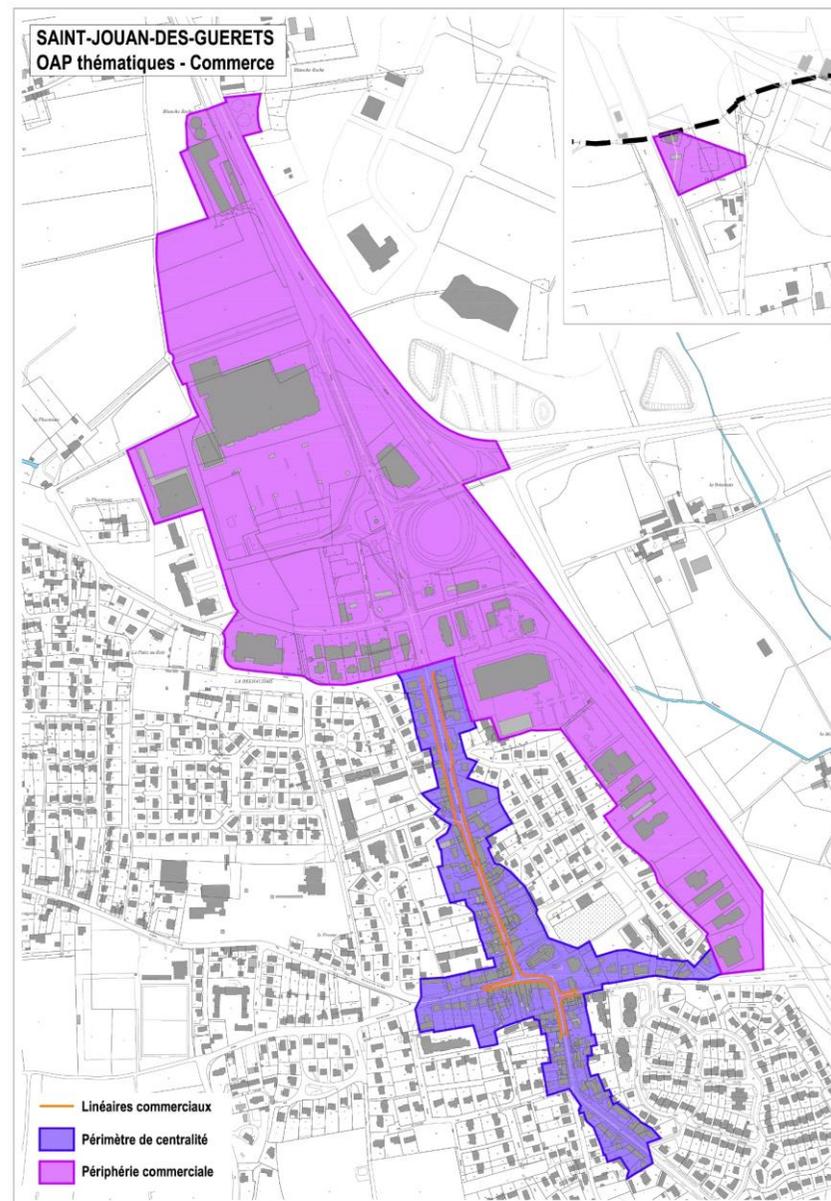
Le PLU décline les objectifs poursuivis en combinant OAP, Règlement (règlement écrit) et Plan de zonage (règlement graphique).

- Le volet visant à prendre en compte les spécificités du **centre-bourg** comme maillon essentiel de l'armature commerciale est pris en compte dans ces « OAP thématiques - Commerce ». Le Règlement et le Plan de zonage définissent les vocations et conditions d'implantation du commerce, avec des règles particulières propres au « *Périmètre de centralité* » et le long des « *Linéaires commerciaux* » figurant au Plan de zonage. Les « OAP thématiques - Commerce » définissent la notion de centralité, indiquent les secteurs de développement du commerce possibles dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, et précisent les conditions d'implantation, notamment le long des « *Linéaires commerciaux* ».
- L'encadrement des **espaces commerciaux périphériques** est réalisé dans le Règlement et traduit spatialement dans le Plan de zonage. Les « OAP thématiques - Commerce » viennent préciser les conditions d'implantation.

La carte ci-contre rappelle les éléments figurant au Plan de zonage :

- Les « Linéaires commerciaux ».
- Le « Périmètre de centralité ».
- La limite du secteur d'activité **UAa** correspondant à la périphérie commerciale.

LOCALISATION DES PERIMETRES ET LINEAIRES COMMERCIAUX (A TITRE D'INFORMATION)



ORIENTATIONS DANS LA CENTRALITE

La notion de « Centralité » renvoie au « Périmètre de centralité » figurant au Plan de zonage et rappelé sur la carte page précédente.

Sous le terme de centralité s'entend le centre-bourg qui se caractérise de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence et le développement de services non-marchands (services-publics, services médicaux, etc.), par la présence d'un lieu de sociabilisation public (lieu de culte, place, espace public) par une offre commerciale. Le terme de centralité est associé à des espaces existants et à des espaces futurs (exemple : nouveau quartier, secteur de renouvellement urbain, de densification) qui respecteront ces caractéristiques. **Le développement du commerce est encouragé au sein du périmètre de centralité.** Ainsi, les contraintes d'implantation des commerces dans les centralités seront réduites notamment en allégeant les règles liées aux obligations de stationnement pour toute construction nouvelle si celle-ci prévoit du commerce.

- Le centre-bourg constitue le lieu exclusif pour l'implantation des **commerces de moins de 300 m² de surface de plancher** permettant de répondre aux premiers besoins de la population. L'accueil de ces activités commerciales ne pourra s'opérer en dehors de ce dernier afin **d'éviter la périphérisation des activités et des implantations déconnectées des lieux d'habitat.**
- Le centre-bourg constitue également **la localisation préférentielle pour l'implantation des professions médicales, paramédicales et de services à la population** afin de proposer un « bouquet d'offre » lié à l'économie de proximité. Les recherches de solutions d'implantation seront priorisées au sein du périmètre associé.
- Pour assurer la préservation du commerce de proximité du centre-bourg, sont interdits **le long des façades repérées comme « Linéaires commerciaux »** au Plan de zonage du PLU, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'« *artisanat et commerce de détail* », en :
 - logement,
 - bureau,
 - activités de services financiers et assurances,
 - activités de services immobiliers.

ORIENTATIONS DANS LES ZONES COMMERCIALES CHESNAIS ET MOULIN-DU-DOMAIN

Ce présent chapitre s'applique au secteur UAa figurant au Plan de zonage et rappelé sur la carte de la page précédente au titre de la « Périphérie commerciale ».

Les activités artisanales, tertiaires et commerciales sont autorisées ; les activités industrielles sont interdites.

La **périphérie commerciale** a vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place en centre-bourg du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances générées pour les habitants / riverains.

Ce pôle a pour vocation à accueillir le commerce de plus de 300 m² de surface de plancher dans les conditions suivantes :

- La **densification des espaces commerciaux** existants en périphérie se fera **sans consommation foncière**. Cela signifie que tout développement devra s'opérer en renouvellement, au sein des emprises foncières existantes, sans générer d'extension nouvelle ni d'artificialisation sur des espaces naturels agricoles et forestiers.
- **Une possibilité de croissance mesurée des surfaces de vente** (de l'ordre de + 5% de la surface de vente à date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU), qui fera état d'une analyse préalable au cas par cas et devra répondre principalement à des besoins de modernisation des sites existants.
- **Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux**, la surface de plancher associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil de 300 m². Ainsi est interdite la division des locaux commerciaux conduisant à la création de nouveaux locaux qui, pris individuellement, ne respectent pas le seuil minimum défini.
- **Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement ou cessation volontaire d'activité, une cellule commerciale, devront proposer une solution commerciale évitant l'apparition d'une friche.** De surcroît, tout bâtiment commercial vacant depuis plus de 2 ans pourra être requalifié pour une finalité autre que commerciale en accord avec la collectivité.

- **La création de nouvelle galerie marchande ou l'extension de galeries marchandes existantes est interdite.** Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m², au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.
- Les projets de modernisation ou de création de nouvelles surfaces commerciales devront **participer en tout ou partie à l'effort de requalification de l'entrée de bourg** par :
 - La recherche de verticalité des constructions nouvelles ou en extension.
 - L'utilisation pour l'extérieur des bâtiments de matériaux de construction performants d'un point de vue énergétique et compatibles avec l'identité et l'architecture locales ;
 - La création d'une continuité bâtie cohérente avec les parcelles voisines en recherchant des constructions en mitoyenneté ou en alignement.
 - L'intégration de solutions de production d'énergie renouvelable sur la toiture / les façades des bâtiments, ainsi que l'intégration de système de recharges de type bornes électriques.
 - La recherche de mutualisation des espaces de stationnement avec les parcelles voisines et la réalisation de stationnement en ouvrage / sous-terrain.
 - Le traitement des accès aux transports collectifs et le développement des liaisons douces (piéton, vélo).
 - Le traitement paysager et l'intégration du végétal pour contribuer au confort d'été et réduire les îlots de chaleur urbains.
 - La désimperméabilisation des surfaces de parking.
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, **la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 1 000 m².**
- **La création de parcours marchand cohérents** (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.

- **Une qualité architecturale** suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera demandée.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent **respecter les normes de performances** les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, **20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs...** ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.

ORIENTATIONS CONCERNANT LES IMPLANTATIONS DE LIEUX DE RETRAIT D'ACHATS DEMATERIALISES

Le PLU a pour vocation d'organiser les **formes futures de commerce**. C'est pourquoi la définition du terme « commerce » inclut les **points de retrait de produits achetés par voie dématérialisée et les automates délivrant des produits alimentaires ou non**. A ce titre, l'OAP préconise de prioriser et encourager l'implantation de dispositifs de type casiers et distributeurs automatiques dans le centre-bourg.

ORIENTATIONS CONCERNANT LES IMPLANTATIONS HORS CENTRALITE ET PERIPHERIE

Le commerce quelque-soit sa taille ne pourra s'implanter hors centralité et/ou hors espace périphérique mentionnés ci-dessus. Les commerces implantés hors de ces localisations préférentielles, à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, pourront conserver leur fonction et pourront augmenter de 20% maximum leur surface de plancher à compter de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, sans dépasser 1 500 m² de surface de plancher par bâtiment. **Leur transformation non commerciale sera facilitée.**

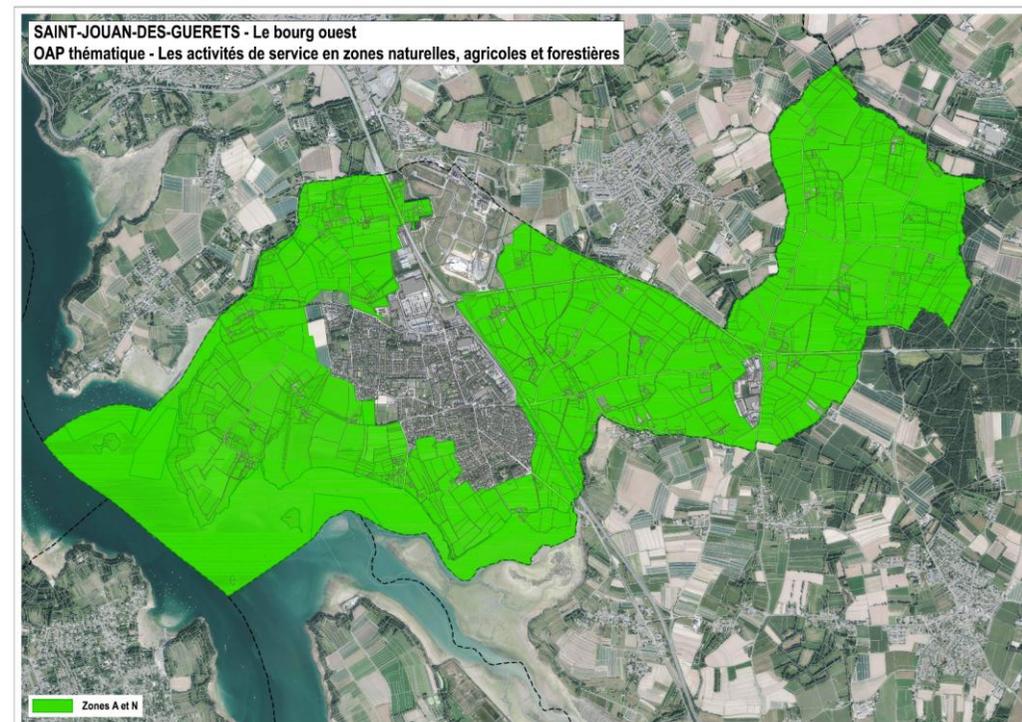
1.4. OAP THEMATIQUES - LES ACTIVITES DE SERVICE EN ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES

Ce volet des OAP s'applique à l'ensemble des zones A et N figurant au Plan de zonage du PLU.

La création par construction ou changement de destination des établissements d'enseignement et de crèche sont interdits dans les zones **A** et **N** figurant au Plan de zonage, pour favoriser le regroupement de ces types d'établissement dans le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

Toutefois, l'enseignement constituant une activité de diversification de l'activité agricole est autorisé (conférences, accueil de scolaires, d'étudiants...).

LOCALISATION DES ZONES A ET N (A TITRE D'INFORMATION)



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles** abordent deux chapitres :

- Les OAP sectorielles - Les petits secteurs en milieu urbain
- Les OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

2.1. OAP SECTORIELLES - LES PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN

Pour limiter la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, le PLU favorise l'optimisation des secteurs urbains existants.

Les OAP portant sur de petits secteurs en milieu urbain ont pour but d'encadrer la constructibilité en définissant notamment la vocation et le nombre de logements minimum à réaliser.

Chaque secteur doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.

Toutefois, il pourra être autorisé que la réalisation se fasse en plusieurs opérations, sous réserve que la réalisation du programme global ne soit pas compromise et qu'elle conserve une répartition équilibrée du nombre de logements à réaliser entre l'opération projetée et le reste du secteur. Dans ce cas, il faudra en apporter la preuve sous la forme d'un plan masse d'intention portant sur l'ensemble du secteur indiquant les futurs lots et leur desserte.

De même, la limite des opérations n'est pas soumise de manière stricte aux périmètres des OAP des petits secteurs en milieu urbain. Ceux-ci apparaissent sous forme de principes et pourront être adaptés dans le cadre du projet tout en restant dans l'enveloppe des parcelles concernées.

PRINCIPES A RESPECTER

- La vocation principale est l'habitat et également les activités compatibles avec l'habitat.
- L'aménagement de ces secteurs est conditionné par la réalisation d'un nombre minimum de logements. Voir document graphique ci-après.
- Le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales est obligatoire à la parcelle et/ou à l'échelle de la zone. En cas d'impossibilité partielle ou totale dûment démontrée, une gestion par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés sera autorisée.
- La recherche d'un accès mutualisé sera privilégiée pour limiter les espaces « perdus » dédiés à la circulation automobile.

**SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Localisation des secteurs
OAP sectorielles - Les petits secteurs en milieu urbain**



SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Centre-bourg

OAP sectorielles - Les petits secteurs en milieu urbain

Légende

 Périmètre de l'OAP

 Accès imposé

 Zone humide

 Cours d'eau

Nombre minimum de logements
à réaliser :

 2 logements

 3 logements

 4 logements

 5 logements

 6 logements

Archipôle - Le 15 mars 2024 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg nord-ouest

OAP sectorielles - Les petits secteurs en milieu urbain

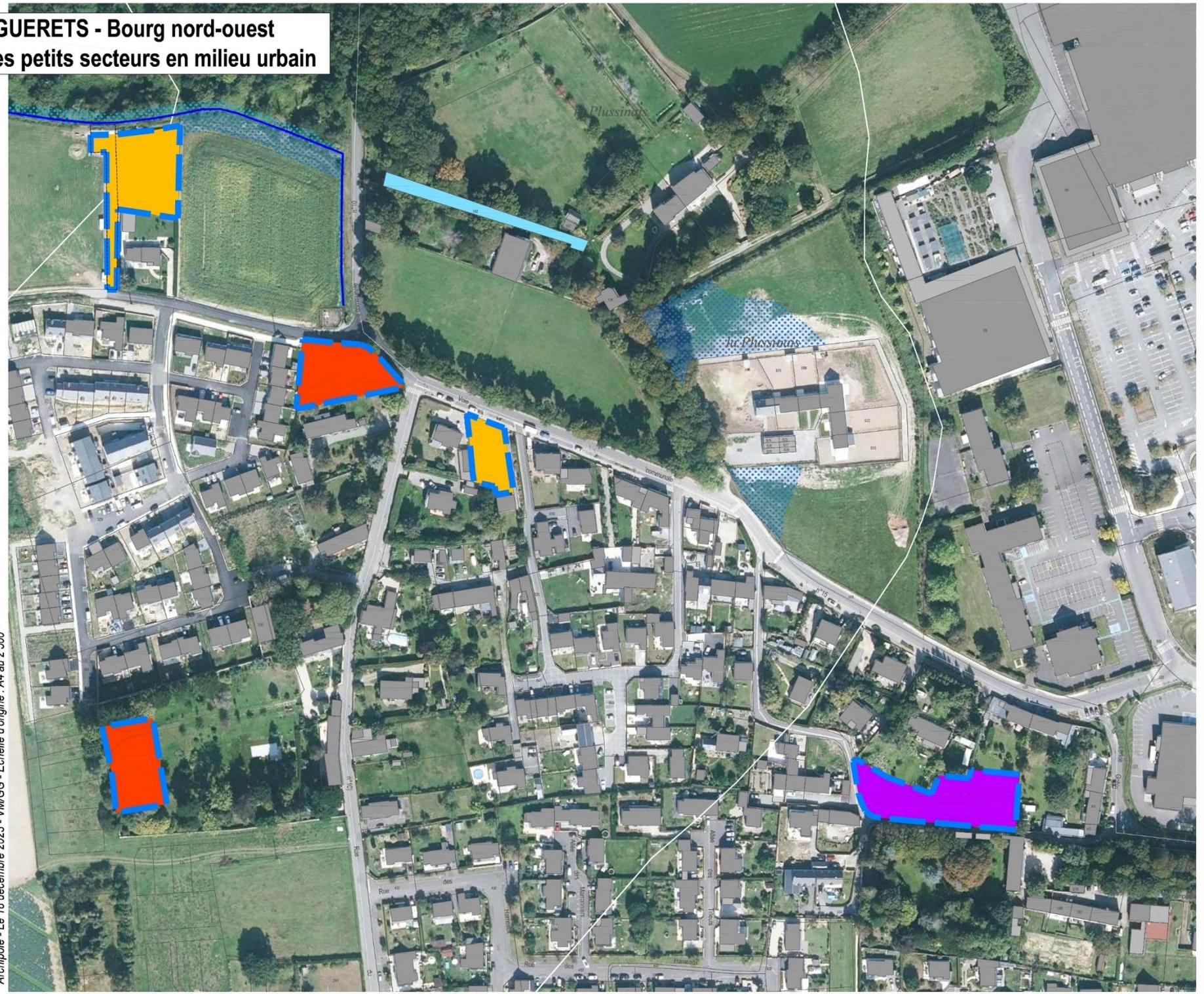
Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès imposé
-  Zone humide
-  Cours d'eau

Nombre minimum de logements à réaliser :

-  2 logements
-  3 logements
-  4 logements
-  5 logements
-  6 logements

Archipole - Le 18 décembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg sud-ouest

OAP sectorielles - Les petits secteurs en milieu urbain

Légende

 Périimètre de l'OAP

 Accès imposé

 Zone humide

 Cours d'eau

Nombre minimum de logements à réaliser :

-  2 logements
-  3 logements
-  4 logements
-  5 logements
-  6 logements

Archipole - Le 18 décembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 1/2 500°



SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg sud

OAP sectorielles - Les petits secteurs en milieu urbain

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès imposé
-  Zone humide
-  Cours d'eau

Nombre minimum de logements à réaliser :

-  2 logements
-  3 logements
-  4 logements
-  5 logements
-  6 logements

Archipole - Le 9 décembre 2024 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



2.2. OAP SECTORIELLES - LES SECTEURS STRATEGIQUES

Les secteurs stratégiques regroupent les sites mutables présentant des enjeux de développement.

Les OAP ont ainsi pour but d'apporter des précisions sur la nature de l'aménagement attendu. Elles visent également à apporter une cohérence d'ensemble à l'organisation du territoire en assurant des continuités avec le contexte environnant, continuités d'ordre paysager, écologique ou fonctionnel (voies, liaisons douces).

Article 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. »

Ces orientations concernent les secteurs dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Ce document est établi en cohérence avec les orientations générales du PADD. Chaque action ou opération contribue à la mise en œuvre des objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la Commune de Saint-Jouan-des-Guérets en matière d'aménagement urbain.

Légende

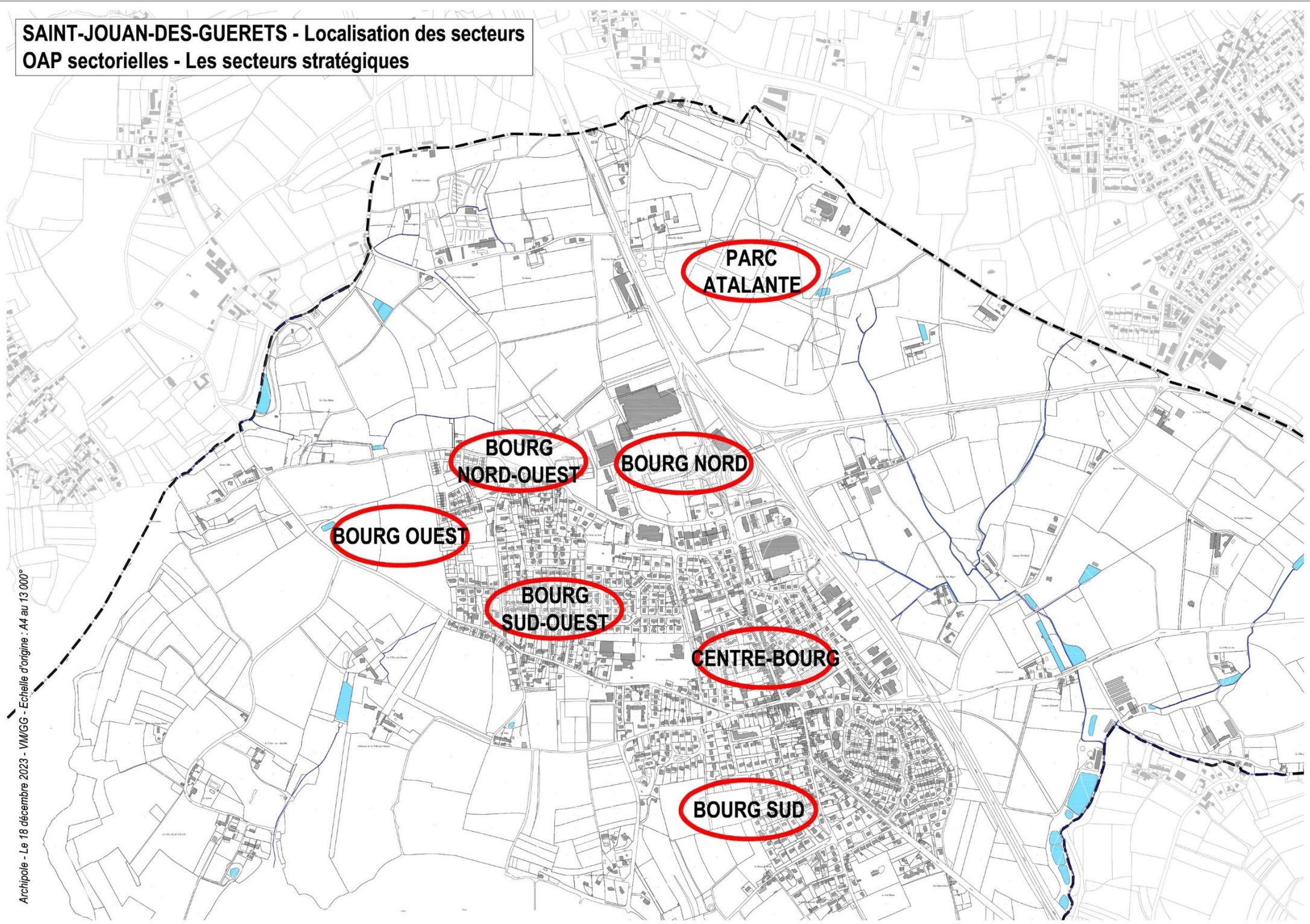
 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

-  habitat
-  équipement
-  secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
-  équipement de plein air
-  activité
-  commerce
-  Façade urbaine structurante à constituer
-  Haie / arbre à conserver
-  Haie à créer ou renforcer
-  Bois / Espace vert à protéger ou à créer
-  Espace public existant ou à aménager
-  Carrefour ou placette existant ou à aménager

-  Voie principale / Accès
-  Voie secondaire / Accès
-  Lien à établir
-  Voie tertiaire
-  Voie en site propre - Bus
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer à titre indicatif
-  Aire de stationnement
-  Arrêt bus à préserver et renforcer
-  Aménagement paysager
-  Retrait d'alignement
-  Vue à préserver
-  Zone humide
-  Cours d'eau
-  Secteur soumis à un risque technologique
-  Canalisation d'eau et marges de recul

**SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Localisation des secteurs
OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques**



PRINCIPES D'ORGANISATION DU DOCUMENT

La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs, qu'il s'agisse de sites de développement urbain ou de grands espaces naturels et de loisirs, est basée sur une approche synthétique et une représentation schématique des orientations poursuivies. Dans la partie concernant les secteurs de développement urbain, les opérations d'aménagement en cours ou futures sont exposées.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- Le site et les enjeux urbains ;
- Les principes de composition urbaine ;
- Les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, ainsi que ceux relevant de l'aménagement et de l'équipement général du bourg.

Les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentés en s'appuyant sur une légende commune aux différents projets. Cela facilite la compréhension, la lisibilité et l'application du document.

Cette légende indique sous forme de principes :

- **l'usage du sol** (espaces verts, espaces publics, secteurs constructibles...)
- **l'affectation** (activité, habitat, commerce, équipement...)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, liaison douce (piéton, vélo), accès...)
- **les continuités écologiques et paysagères** (alignement d'arbres, lisière paysagère, espaces verts...)

La légende est composée des rubriques suivantes :

- les éléments de contexte : ils situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet
- les principales affectations à conforter ou à créer : plusieurs types d'affectations sont identifiés. Il s'agit de :
 - secteur à dominante habitat,
 - secteur à dominante activité,
 - équipement commercial et de services structurants,
 - équipement d'intérêt général en distinguant le secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes,
 - équipement de plein air.

N'ont été représentées sur les schémas que les affectations dominantes. Ceci n'exclut pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.

Dans certains cas, plusieurs affectations sont mixées produisant des schémas où les différentes trames se superposent les unes aux autres. Cela signifie que la vocation du secteur concerné n'est pas figée. Il pourra accueillir l'une ou l'autre fonction ou faire l'objet d'une certaine mixité intégrant les diverses affectations mentionnées sur le schéma. Lorsque les études d'urbanisme et techniques auront suffisamment précisé le projet, une composition spatiale pourra être définie permettant d'organiser et de structurer les différentes affectations figurant sur le schéma.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

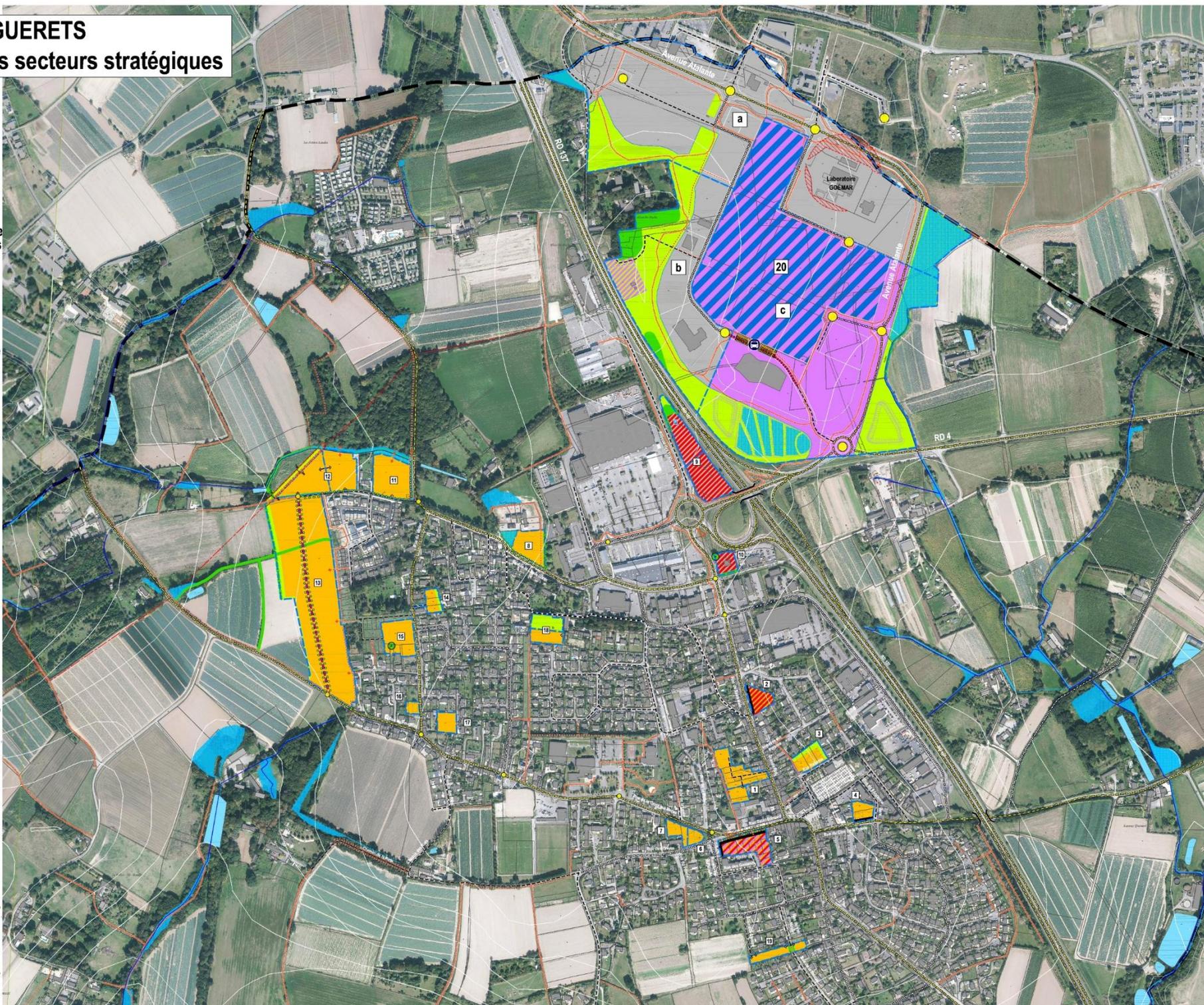
Légende

- — — Périmètre de l'OAP

- Occupation du sol à dominante :**
- habitat
- équipement
- secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Façade urbaine structurante à constituer
- Haie / arbre à conserver
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert à protéger ou à créer
- Espace public existant ou à aménager
- Carrefour ou placette existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Voie en site propre - Bus
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer à titre indicatif
- Aire de stationnement
- Arrêt bus à préserver et renforcer
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau
- Secteur soumis à un risque technologique
- Canalisation d'eau et marges de recul

Archipôle - Le 30 janvier 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 11 000°



Les schémas précisent parfois le type d'habitat à privilégier par secteur. Là encore, il s'agit de notion large et non stricte, et qui détermine la majorité des habitations mais pas forcément toutes. Ainsi, le collectif intègre les semi-collectifs, intermédiaires... Les individuels groupés (ou maisons de ville) intègrent eux aussi des formes urbaines voisines telles que l'habitat intermédiaire, les petits lots libres...

Espaces publics à conforter ou à créer : différents types d'espaces publics sont cartographiés sur la carte générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux principaux espaces publics ou espaces verts et de loisirs qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle du bourg et des quartiers (espaces publics majeurs ou de proximité, axes principaux...) et qui devront faire l'objet d'une requalification à court, moyen ou long terme.

Les infrastructures liées aux déplacements : sont identifiés les principes de voies et de desserte, les accès, les parcs de stationnement à conforter ou à créer, ainsi que les cheminements piétons-cycles... L'ensemble de ces éléments fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacements menées à l'échelle de l'agglomération, du bourg et des quartiers.

PORTEE REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU (Plan de zonage et Règlement).

Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les cartes sont volontairement schématiques. Elles ne définissent pas des superficies ni des géométries précises, mais des intentions en termes d'occupation du sol. De même, les liaisons figurant sur les cartes correspondent à des principes de raccordement et non à des tracés précis.

Les « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » définissent des orientations particulières répondant aux besoins propres à chacun de ces secteurs.

Elles doivent également être compatibles avec les « OAP thématiques - Principes d'aménagement » qui définissent des orientations générales en termes d'aménagement, sauf pour le secteur Atalante qui dispose de ses propres règles.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

COMMUNE DE
SAINT-MALO

Château-Malo

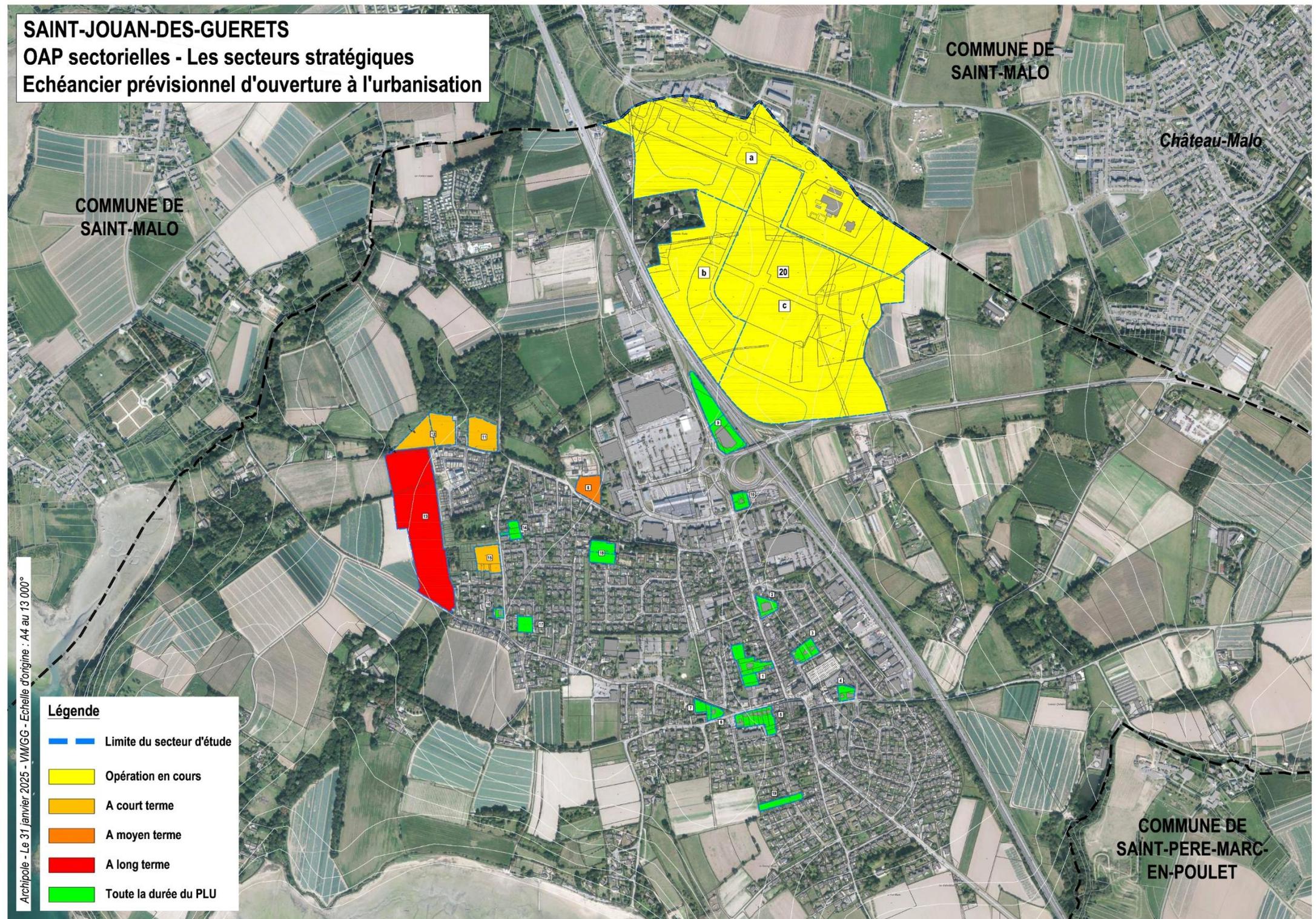
COMMUNE DE
SAINT-MALO

COMMUNE DE
SAINT-PERE-MARC-
EN-POULET

Archipole - Le 31 janvier 2025 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 13 000°

Légende

- Limite du secteur d'étude
- Opération en cours
- A court terme
- A moyen terme
- A long terme
- Toute la durée du PLU



PHASAGE DES OAP

Le choix des secteurs d'OAP tient compte de critères de localisation (proximité aux équipements, commerces/services, activité, confortement du centre et entrées de bourg...), de la desserte, de la capacité des équipements (réseaux...) et de l'impact sur l'activité agricole.

Une opération est en cours de réalisation :

- Le Parc Atalante (ZAC) à vocation mixte activités/équipements.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles

DEFINITION DES TERMES

Le PLU est construit sur une période d'environ 15 ans.

La carte ci-contre fait apparaître les ouvertures prévisionnelles sur chaque secteur d'évolution avec les échéances suivantes :

- Les opérations en cours : elles correspondent aux opérations qui ont déjà débuté mais ne sont pas achevées.
- Les opérations à court terme : elles correspondent aux opérations prévues dans les 5 premières années.
- Les opérations à moyen terme : elles correspondent aux opérations prévues entre les 5 et 10 premières années.
- Les opérations à long terme : elles correspondent aux opérations prévues au-delà des 10 premières années.
- Les opérations prévues pendant toute la durée du PLU : elles correspondent aux secteurs de renouvellement.

L'échéancier des opérations à court, moyen et long terme a été fixé à compter de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU pour les ouvertures prévisionnelles des zones à urbaniser.

Pour favoriser les secteurs en renouvellement urbain, ces secteurs pourront s'ouvrir à l'urbanisation sur toute la durée du PLU. La priorité est donnée à la production de logements sur ces secteurs et l'objectif est fixé à 40% sur la première période puis 30% pour chacune des périodes suivantes. A l'occasion du suivi du PLU tous les 6 ans, un bilan sera fait sur la production de logements, et sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

L'échéancier prévisionnel sera modulable notamment pour tenir compte des opportunités foncières, des avancées des projets... Chaque opération reste soumise à la réalisation des équipements lui correspondant.

LE CALCUL DE LA DENSITE

La densité s'applique aux programmes comportant du logement.

Définition de la surface sur laquelle s'applique la densité

La surface est calculée sur la base du périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Chaque secteur d'OAP fait apparaître successivement le périmètre global de l'OAP, et la surface sur laquelle s'applique le calcul de la densité.

La surface sur laquelle s'applique la densité pourra être amenée à évoluer pour prendre en compte des éléments non connus à ce jour, comme par exemple l'identification d'une zone humide.

Le cas des programmes mixtes

Dans le cas d'une **urbanisation nouvelle mixte** comportant outre du logement, une part d'équipements ou d'activités (bureaux, commerces, services...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en « équivalent-logement » sur la base d'1 équivalent-logement par tranche complète de 70 m² de surface de plancher.

De plus, pour la sous-destination « **Hébergement** » chaque habitation créée constitue **1** équivalent-logement.

Le calcul de la densité

Au final, la densité résulte du calcul suivant :

$$\frac{\text{Nombre de logements} + \text{Nombre d'équivalents-logements}}{\text{Surface sur laquelle s'applique la densité}}$$

PRINCIPE DE MIXITE SOCIALE

L'ensemble des logements produits dans le cadre des « OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » devront concourir à répondre au Programme Local de l'Habitat (PLH).

A titre d'information, le PLH 2023-2028 définit un minimum de **logements en locatif social** à produire sur cette période répartis par typologie, et pour Saint-Jouan-des-Guérets :

- 13 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 15 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 7 PLS (Prêt Locatif Social)
- 3 CP (convention privée : PLS privé ou Anah)

Par ailleurs, le PLH 2023-2028 prévoit sur cette période une production minimale de **logements en accession aidée** pour le pôle urbain (Cancale, Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Malo et Saint-Méloir-des-Ondes), avec une répartition par type d'accession aidée pour Saint-Jouan-des-Guérets :

- 34 BRS (Bail Réel Solidaire)
- 7 autres (autre produit accession sociale : PTZ...)

REALISATION DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE UNIQUE

Chaque secteur destiné à recevoir du logement doit faire l'objet d'une opération d'ensemble unique.

Toutefois, il pourra être autorisé que la réalisation se fasse en plusieurs opérations, sous réserve que la réalisation du programme global ne soit pas compromise et qu'elle conserve une répartition équilibrée du nombre de logements à réaliser entre l'opération projetée et le reste du secteur. Dans ce cas, il faudra en apporter la preuve sous la forme d'un plan masse d'intention portant sur l'ensemble du secteur indiquant les futurs lots et leur desserte.

L'OAP portant sur la ZAC Atalante n'est pas concernée par ce chapitre.

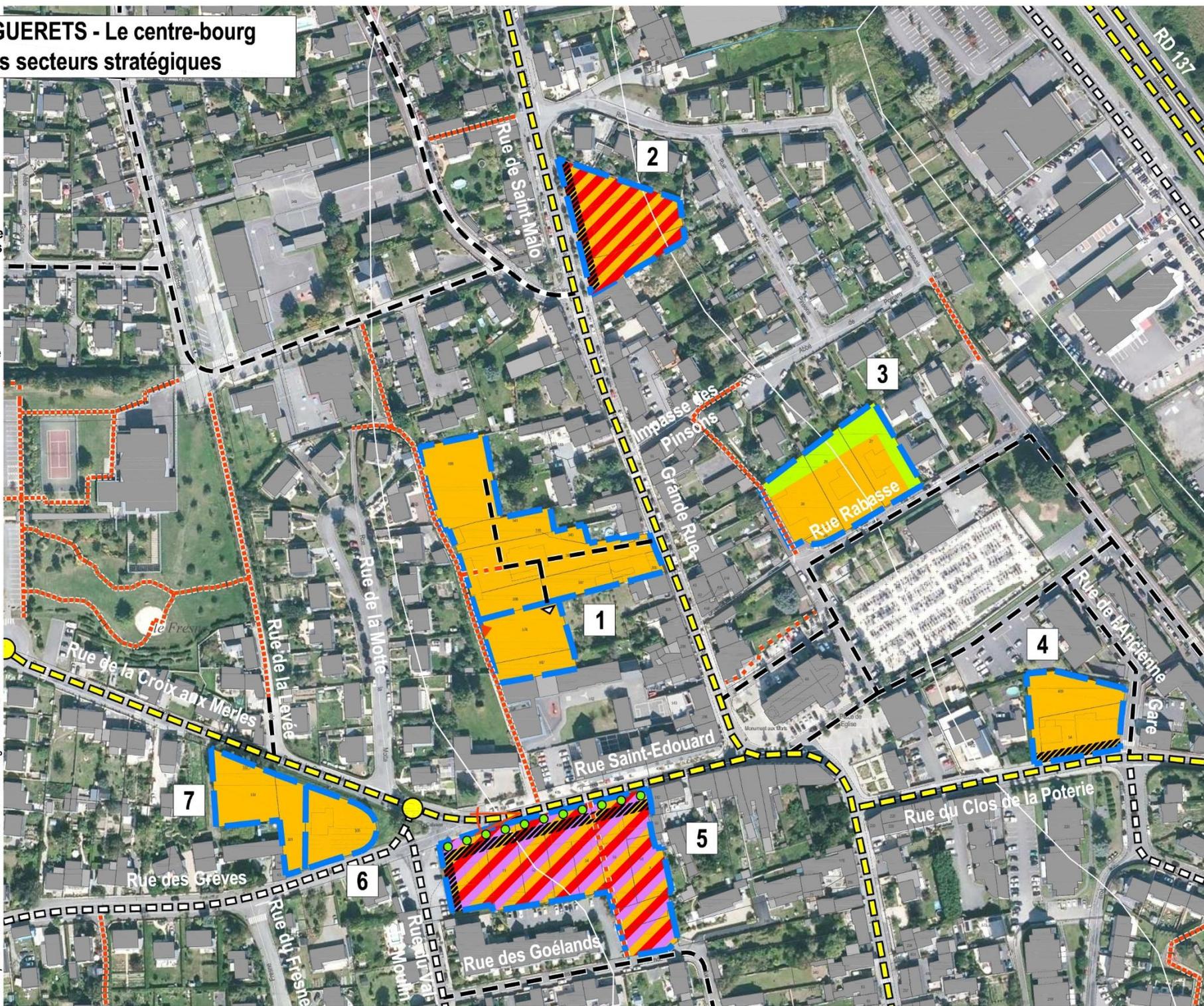
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Le centre-bourg

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

Légende

-  Périmètre de l'OAP
- Occupation du sol à dominante :**
-  habitat
-  équipement
-  secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
-  équipement de plein air
-  activité
-  commerce
-  Façade urbaine structurante à constituer
-  Haie / arbre à conserver
-  Haie à créer ou renforcer
-  Bois / Espace vert à protéger ou à créer
-  Espace public existant ou à aménager
-  Carrefour ou placette existant ou à aménager
-  Voie principale / Accès
-  Voie secondaire / Accès
-  Lien à établir
-  Voie tertiaire
-  Voie en site propre - Bus
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer à titre indicatif
-  Aire de stationnement
-  Arrêt bus à préserver et renforcer
-  Aménagement paysager
-  Retrait d'alignement
-  Vue à préserver
-  Zone humide
-  Cours d'eau
-  Secteur soumis à un risque technologique
-  Canalisation d'eau et marges de recul

Archipôle - Le 9 avril 2024 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



La carte du « Centre-bourg » comporte les secteurs stratégiques suivants :

- 1 • Les Fonds de Jardins
- 2 • Rue de Saint-Malo
- 3 • Rue Rabasse
- 4 • Rue du Clos de la Poterie
- 5 • Rue Saint-Edouard
- 6 • Angle rue de la Croix aux Merles / rue des Grèves
- 7 • Rue de la Croix aux Merles

2.2.1. LES FONDS DE JARDINS

DESCRIPTION DU SITE

1

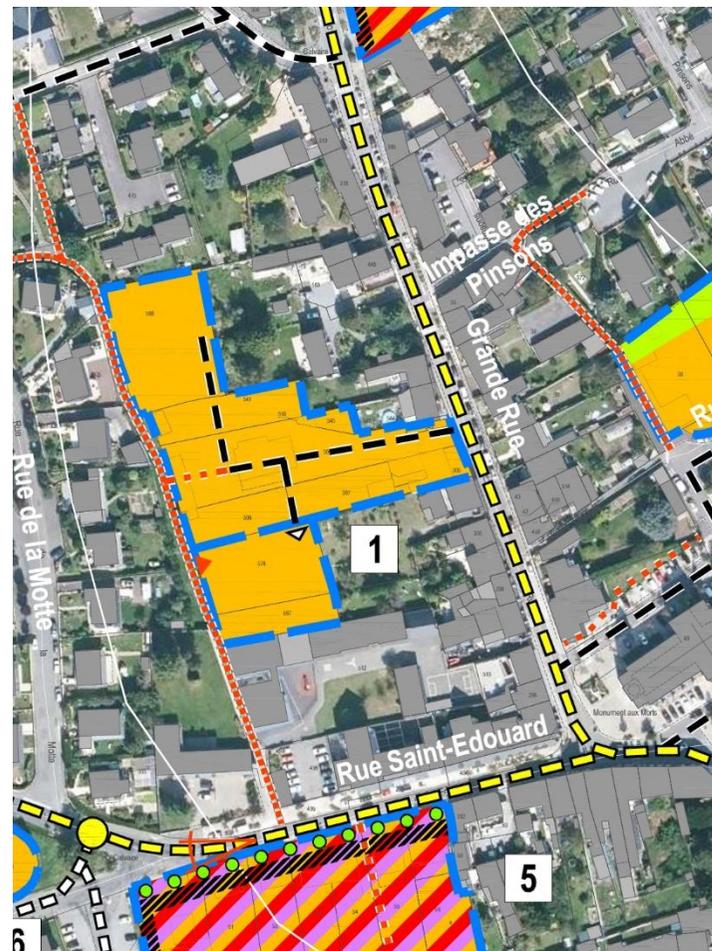
Le secteur correspond à un cœur d'îlot adossé à l'axe historique de la Grande Rue constitué de maisons de ville, et d'un tissu pavillonnaire. Il est proche des commerces/services du centre et d'un arrêt de bus. Il est également bien relié au pôle d'équipements à l'ouest par une liaison douce.

Le secteur correspond à un ensemble de terrains dont une partie est de l'optimisation, le reste du renouvellement urbain puisqu'une entreprise occupait une partie du site. Ce site est privilégié afin de limiter la consommation des espaces naturels.

Une étude de lotissement « Les Fonds de jardin » est en cours qui devrait prochainement entrer dans sa phase opérationnelle.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter un cœur d'îlot dans le prolongement immédiat du centre historique.
- Développer la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Participer au renforcement de la vitalité du centre-bourg.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et des équipements.
- Aménager un accès sécurisé à partir de Grande Rue.
- Compléter le maillage de liaisons douces entre le centre et le pôle d'équipements.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : $0,53 + 0,14 = 0,67$ hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,67 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **60 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **37% de logements en accession aidée**.
- Typologie privilégiée : petits collectifs, habitat groupé.
- Un **programme intergénérationnel**.
- Le programme favorisera la part des petits logements pour **privilégier l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages**.
- 2 phases opérationnelles sont envisagées sur ce site (phase 1 au nord et phase 2 au sud).

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Etant situé en arrière-plan de la Grande Rue, le secteur crée une transition entre un tissu urbain relativement dense et un quartier pavillonnaire. Le plan de composition aura à conjuguer cette mixité de formes urbaines.
- L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.

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

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- L'accès au site par Grande Rue devra remplir les conditions de sécurité.
- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- A partir de la desserte interne, des liaisons douces seront créées pour rejoindre la liaison douce à l'ouest du secteur, permettant de se rapprocher ainsi des équipements scolaires, de sport et de loisirs.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif existant du bourg.

2.2.2. RUE DE SAINT-MALO

DESCRIPTION DU SITE

2

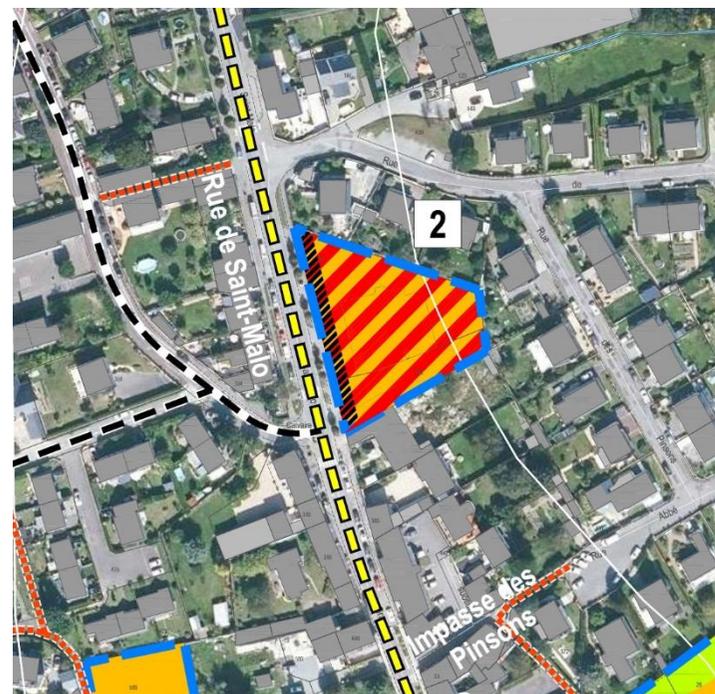
Le secteur se trouve en entrée nord du bourg dans le prolongement immédiat du centre historique de Grande Rue. Il est aujourd'hui occupé par un garage. Une opération en densification urbaine vient de se réaliser au sud du secteur avec la réalisation de collectifs qui sont venus étendre le centre-bourg. Au nord et à l'est du site se trouvent des maisons individuelles. De l'autre côté de la rue de Saint-Malo, le centre historique s'étend avec des maisons de ville mitoyennes en pierre.

Le secteur se trouve proche de groupe scolaire et du pôle d'équipements. Il bénéficie également de tous les commerces/services du centre-bourg et de la desserte en bus du centre.

Le site est partiellement concerné par le bruit créé par la RD 137.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Etendre le centre-bourg.
- Conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg nord.
- Renforcer la vitalité du centre-bourg.
- Permettre le développement d'un linéaire commerce/service de proximité.
- Développer la mixité sociale.
- Participer à l'amélioration qualitative de l'entrée de bourg pour renforcer l'attractivité du cœur du bourg.
- Intégrer l'opération dans son contexte en tenant compte du patrimoine historique de l'autre côté de la rue de Saint-Malo et des différentes typologies urbaines environnantes.
- Réorganiser l'offre de stationnement en entrée de bourg.
- Prendre en compte la nuisance sonore associée à la RD 137.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,24 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,24 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Des commerces/services/équipements de santé sont également possibles.
- Densité minimale de **60 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **20% de logements en accession aidée**.
- Le programme favorisera la part des petits logements pour **privilégier l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages**.
- Typologie privilégiée : habitat collectif ou groupé.
- Intégrer les normes acoustiques pour répondre aux nuisances sonores associées à la RD 137.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Etant situé directement sur la rue de Saint-Malo, le secteur crée une transition entre un tissu urbain relativement dense et un quartier pavillonnaire. Le plan de composition aura à conjuguer cette mixité de formes urbaines.
- Les futures constructions devront conforter l'entrée de bourg en définissant une nouvelle façade urbaine le long de la rue de Saint-Malo.
- La qualité architecturale et l'insertion urbaine devront tenir compte du caractère patrimonial des maisons de ville situées de l'autre côté de la rue de Saint-Malo afin de développer une harmonie d'ensemble. En particulier, la nature des matériaux et des couleurs à privilégier devra prendre en compte celle existante sur l'axe historique du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

- L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.

ENVIRONNEMENT

- Afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale, le projet devra optimiser le choix des revêtements de sol perméables. Toutefois, il sera tenu compte de particularité d'usage nécessitant un revêtement particulier (personnes à mobilité réduite, poussettes, trottinettes...).
- Pour lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain, des solutions pourront être étudiées : présence du végétal et de l'eau (imperméabilisation des sols...).
- Si l'activité du garage le nécessite, une dépollution du site devra être réalisée.

MOBILITE

- La desserte du site se fera à partir de la rue de Saint-Malo en limitant le nombre d'accès.
- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée...). Toutefois, si une étude de sol démontre l'impossibilité de réaliser ces stationnements, ce pourcentage pourra être revu à la baisse, voire supprimé.
- Le projet devra également comporter un minimum de 5 places de stationnement extérieures disposées le long de la rue de Saint-Malo.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.3. RUE RABASSE

DESCRIPTION DU SITE

3

Ce secteur se trouve en extension du centre-bourg et développe un linéaire de 70 mètres sur la rue Rabasse, face au cimetière. Le quartier environnant se partage entre des lots libres et des maisons de ville le long de la Grande Rue.

Un square a été aménagé à l'est du cimetière et constitue un espace d'agrément pour le quartier.

Le site est partiellement concerné par le bruit créé par la RD 137.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Etendre le centre-bourg.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.
- Renforcer le caractère urbain de la rue Rabasse.
- Préserver un cœur d'îlot vert pour lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Conserver le passage à l'ouest du site.
- Prendre en compte la nuisance sonore associée à la RD 137.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,31 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,31 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Le programme devra permettre l'implantation de commerce/service en rez-de-chaussée sur la façade donnant sur la rue de Saint-Malo.
- Densité minimale de **40 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Le programme favorisera la part des petits logements pour **privilégier l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages**.
- Typologie privilégiée : petits collectifs, habitat groupé.
- Intégrer les normes acoustiques pour répondre aux nuisances sonores associées à la RD 137.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- 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'îlot 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.

- Prendre en compte la proximité des constructions existantes à l'est afin de ne pas créer de portée d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.
- La qualité architecturale et la composition urbaine devront respecter le caractère patrimonial du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- 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.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.4. RUE DU CLOS DE LA POTERIE

DESCRIPTION DU SITE

4

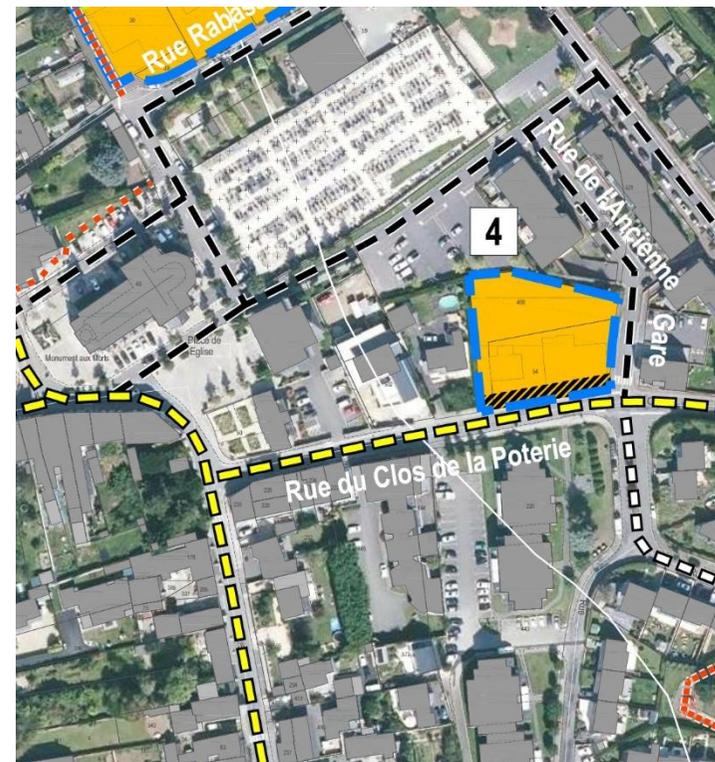
Ce secteur est proche du centre et se trouve à l'angle d'une entrée de bourg (rue du Clos de la Poterie), et de la rue de l'Ancienne Gare. Le site est occupé par une habitation et un ancien hangar en partie en brique qui a servi de stockage agricole. Il existe quelques arbres sans grande envergure sur le terrain. L'environnement est constitué d'un quartier mixte, avec du collectif, de l'individuel groupé et des pavillons.

Au nord se trouve du stationnement public, le cimetière et un square. Les commerces/services du centre sont proches ainsi que la desserte en bus.

Le site est concerné par le bruit créé par la RD 137.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg.
- Chercher à conserver la trace des matériaux du hangar.
- Développer la mixité sociale.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun.
- Prendre en compte la nuisance sonore associée à la RD 137.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,18 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,18 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **60 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **20% de logements en accession aidée**.
- Le programme favorisera la part des petits logements pour **privilégier l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages**.
- Typologie privilégiée : petits collectifs, habitat groupé.
- Intégrer les normes acoustiques pour répondre aux nuisances sonores associées à la RD 137.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des constructions donnant sur l'entrée de bourg rue du Clos de la Poterie. En particulier, l'implantation des futures constructions devront conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg (linéaire de façade le long de la rue du Clos de la Poterie).
- Le traitement de l'angle entre les deux rues devra être particulièrement soigné, notamment sur le plan architectural.
- Le projet tentera de rappeler les matériaux existants.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- Pour lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain, des solutions pourront être étudiées : présence du végétal et de l'eau (imperméabilisation des sols...).
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée). En fonction du plan de composition, les arbres existants pourront être conservés.

MOBILITE

- L'accès au site par la rue de l'Ancienne Gare sera privilégié pour limiter la perturbation de la circulation sur l'entrée de bourg rue du Clos de la Poterie.
- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée...). Toutefois, si une étude de sol démontre l'impossibilité de réaliser ces stationnements, ce pourcentage pourra être revu à la baisse, voire supprimé.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.5. RUE SAINT-EDOUARD

DESCRIPTION DU SITE

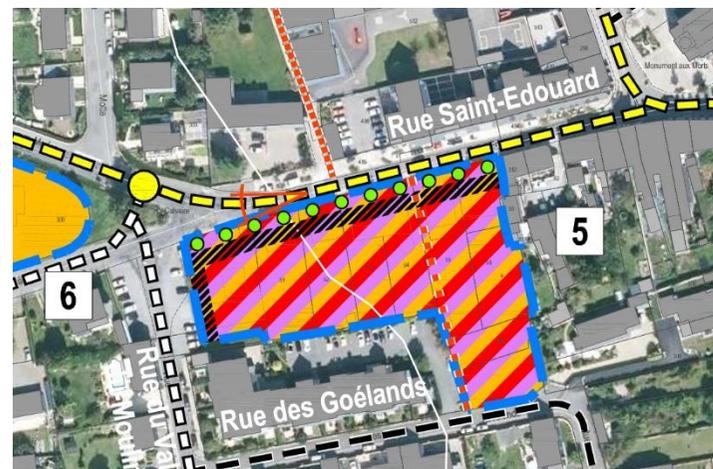
5

Le secteur se trouve dans la continuité immédiate du centre-bourg et de ses commerces/services. Il correspond à l'angle de l'entrée de bourg rue Saint-Edouard, et de la rue du Val-du-Moulin ; la partie sud du terrain donne sur la rue des Goélands.

Le site est actuellement occupé par des maisons individuelles, un espace vert et un espace associatif dont le bâtiment sud est en pierre. De rares arbres sans grande envergure sont également présents.

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 de 16 logements « *Les Terrasses St-Edouard* »). Au sud on trouve également une résidence, et au-delà, un quartier pavillonnaire.

Un arrêt de bus se trouve à 150 mètres du site. Les équipements sont également bien présents avec le groupe scolaire, la bibliothèque et l'accès au pôle d'équipements.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Etendre le centre-bourg.
- Conforter le caractère urbain de l'entrée de bourg.
- Développer la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces nord-sud et renforcer l'accès aux commerces/services du centre et au pôle d'équipements.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et des équipements.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,55 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,55 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Des commerces/services en rez-de-chaussée le long de la rue Saint-Edouard et des équipements de santé sont possibles.
- Une partie du programme pourra également accueillir un équipement.
- Densité minimale de **65 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **27% de logements en accession aidée**.
- Un **programme intergénérationnel**.
- Le programme favorisera la part des petits logements pour **privilégier l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages**.
- Typologie privilégiée : collectifs, habitat groupé.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- L'objectif est de poursuivre la forme urbaine dense et continue de l'entrée de bourg rue Saint-Edouard.
- La composition urbaine sur la partie donnant rue des Goélands devra tenir compte du contexte pavillonnaire.
- La qualité architecturale et la composition urbaine devront respecter le caractère patrimonial du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble. En particulier, la nature des matériaux et des couleurs à privilégier devra prendre en compte celle existante sur l'axe historique du centre-bourg afin d'assurer une harmonie d'ensemble.
- Un aménagement végétal devra accompagner la rue Saint-Edouard dans la continuité des aménagements du carrefour entre la rue de

la Croix aux Merles, la rue Saint-Edouard et la rue des Grèves. Le traitement végétal privilégiera un regroupement des arbres, arbustes et/ou arbrisseaux (bouquet d'arbres, cépées...) plutôt que des plantations isolées. Dans tous les cas, le choix des sujets et la composition devront être performants au regard du changement climatique et anticiper les pics de chaleur en milieu urbain.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- Pour éviter l'encombrement de l'entrée de bourg rue Saint-Edouard, l'accès au site sera privilégié par la rue des Goélands.
- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée...). Toutefois, si une étude de sol démontre l'impossibilité de réaliser ces stationnements, ce pourcentage pourra être revu à la baisse, voire supprimé.
- Pour faciliter l'accès au centre-bourg, une liaison douce entre la rue Saint-Edouard et la rue des Goélands devra être réalisée.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.6. ANGLE RUE DE LA CROIX AUX MERLES / RUE DES GREVES

DESCRIPTION DU SITE

6

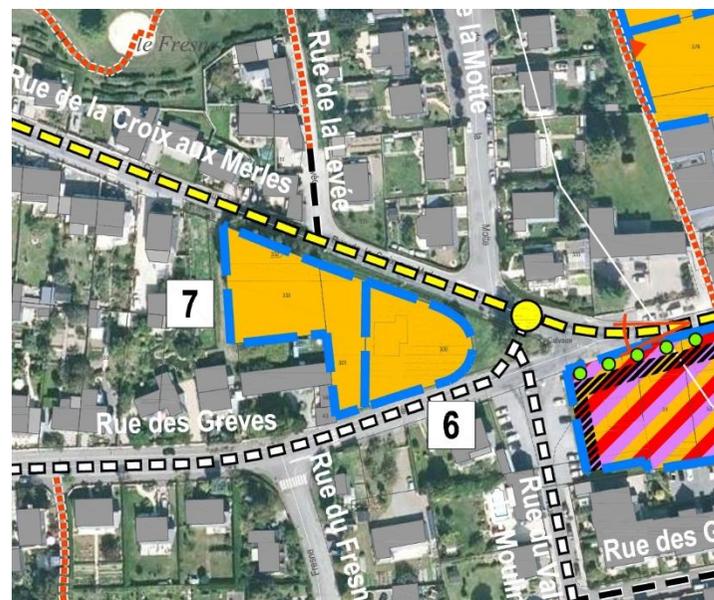
Ce secteur en partie Ouest du bourg est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Il se trouve à l'angle de la rue de la Croix aux Merles et de la rue des Grèves, dans l'axe de vue de la rue Saint-Edouard. Une croix marque l'angle.

Le secteur se trouve à un peu plus de 200 mètres d'un arrêt de bus.

Bien que proche du centre, l'environnement urbain est principalement constitué d'habitations pavillonnaires.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Conforter la rue de la Croix aux Merles.
- Assurer un traitement qualitatif de l'angle entre la rue de la Croix aux Merles et la rue des Grèves dans la perspective de la rue Saint-Edouard.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,10 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,10 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **65 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **25% de logements en accession aidée**.
- Le programme favorisera la part des petits logements pour **privilégier l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages**.
- Typologie privilégiée : habitat collectif, groupé, intermédiaires.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Les constructions devront se développer le long de la rue de la Croix aux Merles et de la rue des Grèves tout en respectant un recul paysager par rapport à la rue.
- Le traitement de l'angle entre ces deux rues devra faire l'objet d'une attention particulière, tant sur le plan de la composition urbaine que de la qualité architecturale.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée...). Toutefois, si une étude de sol démontre l'impossibilité de réaliser ces stationnements, ce pourcentage pourra être revu à la baisse, voire supprimé.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.7. RUE DE LA CROIX AUX MERLES

DESCRIPTION DU SITE

7

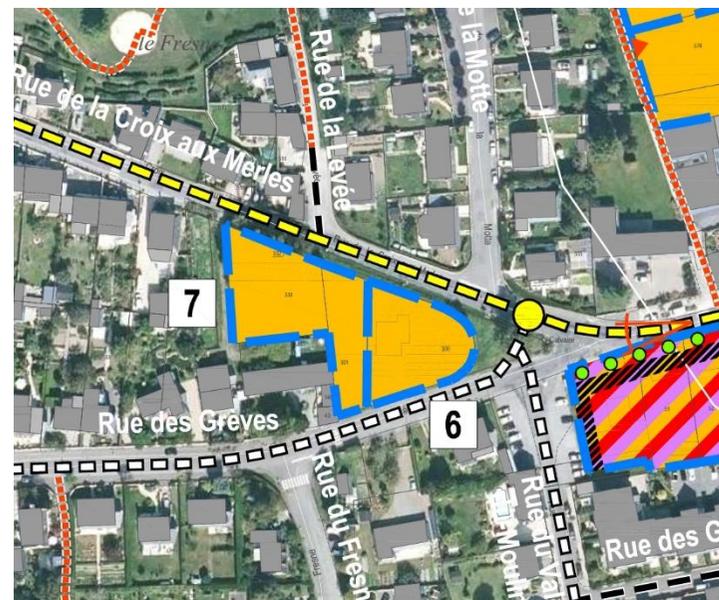
Ce secteur en partie Ouest du bourg est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Il se développe le long de la rue de la Croix aux Merles. Signalons la présence au sud du site d'une longère, et au nord, rue de la Levée, d'une habitation ayant un caractère patrimonial.

Le secteur se trouve à un peu plus de 200 mètres d'un arrêt de bus.

Bien que proche du centre, l'environnement urbain est principalement constitué d'habitations pavillonnaires.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Conforter la rue de la Croix aux Merles.
- Développer la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.
- Participer à la vitalité du centre-bourg.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,16 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,16 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **95 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **75% des logements en accession aidée**.
- Typologie privilégiée : habitat collectif, groupé, intermédiaires.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Les constructions devront se développer le long de la rue de la Croix aux Merles tout en respectant un recul paysager par rapport à la rue.
- La qualité architecturale devra également se faire en harmonie avec la longère.
- La composition urbaine devra assurer une transition avec le tissu pavillonnaire à l'ouest.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements liées aux résidents devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée...). Toutefois, si une étude de sol démontre l'impossibilité de réaliser ces stationnements, ce pourcentage pourra être revu à la baisse, voire supprimé.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg nord

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

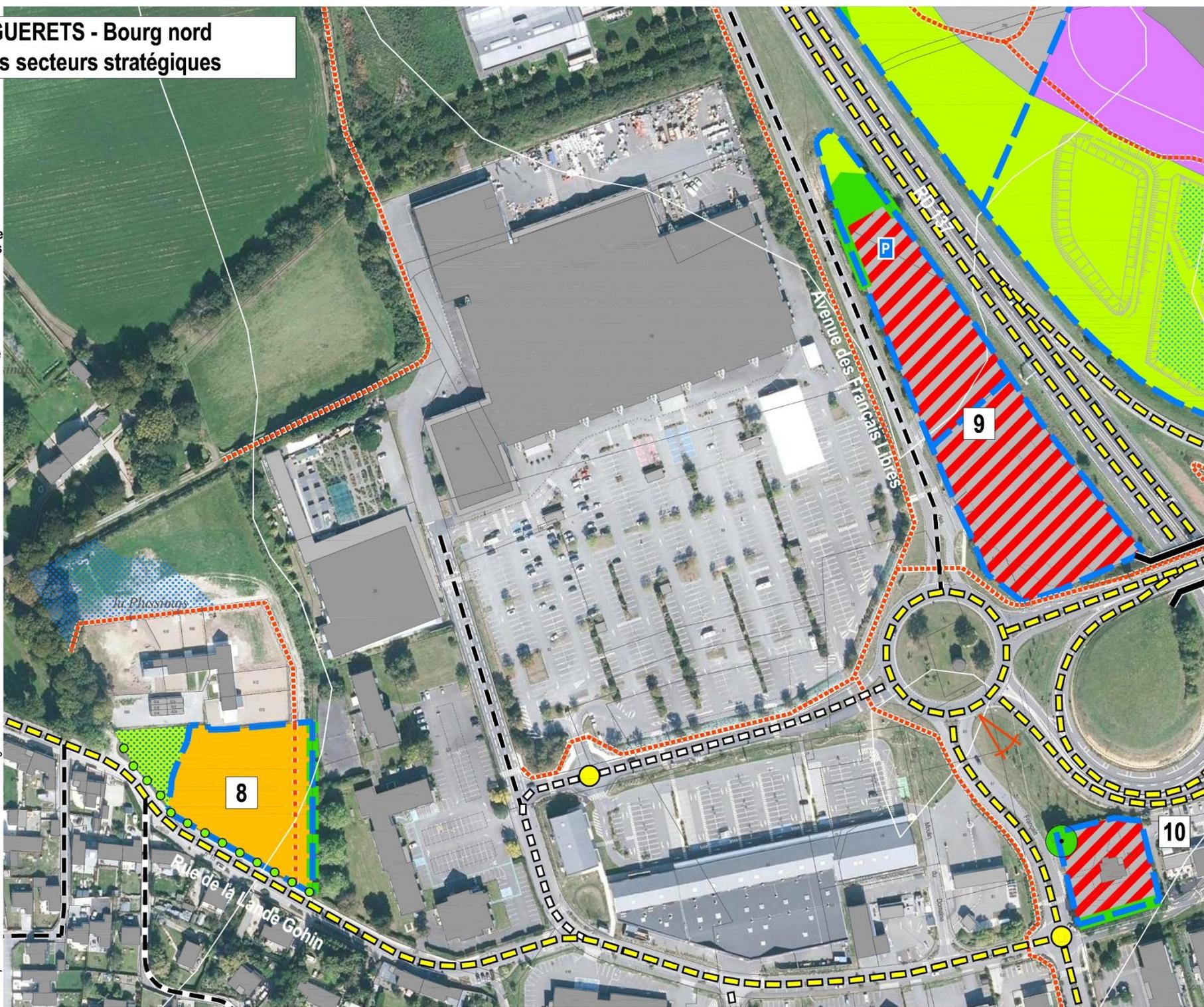
Légende

- Périmètre de l'OAP

- Occupation du sol à dominante :
- habitat
- équipement
- secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Façade urbaine structurante à constituer
- Haie / arbre à conserver
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert à protéger ou à créer
- Espace public existant ou à aménager
- Carrefour ou placette existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Voie en site propre - Bus
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer à titre indicatif
- P Aire de stationnement
- T Arrêt bus à préserver et renforcer
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau
- Secteur soumis à un risque technologique
- Canalisation d'eau et marges de recul

Archipôle - Le 9 avril 2024 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



La carte du « Bourg nord » comporte les secteurs stratégiques suivants :

- 8 • La Plussinais
- 9 • Avenue des Français Libres
- 10 • Avenue des Français Libres sud

2.2.8. LA PLUSSINAIS

DESCRIPTION DU SITE 8

Ce secteur se trouve au nord du bourg, à l'interface de quartiers bien différenciés avec un quartier pavillonnaire au sud, la zone commerciale du Moulin-du-Domaine à l'est, et le domaine de la Plussinais au nord. La malouinière et la chapelle Saint-François-d'Assise de la Plussinais sont inscrits au titre des monuments historiques. Une belle allée bordée d'arbres conduit à la chapelle puis à la demeure et constitue les limites ouest et nord du secteur. Il existe une zone humide à l'ouest du site.

Le site s'inscrit entre une récente opération de rénovation d'un corps de ferme en habitat au nord, et un quartier pavillonnaire au sud de la rue de la Lande Gohin.

A proximité du site se trouve l'ancien centre de formation de la CCI qui a déménagé pour permettre la création d'un collège.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre le développement de l'habitat autour de l'ancien corps de ferme.
- Prendre en compte le caractère patrimonial du site de la Plussinais.
- Protéger les haies et les zones humides existantes aux abords du site.
- Préserver le caractère de l'allée menant à la chapelle et à la demeure de la Plussinais.
- Assurer l'intégration paysagère du projet.
- Insérer le projet dans le maillage de liaisons douces.
- Développer la mixité sociale.
- Développer de l'habitat à proximité du futur collège.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,44 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,44 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **31 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Typologie privilégiée : habitat groupé, habitat intermédiaire, petits collectifs.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Le secteur, bien qu'en dehors du périmètre du site inscrit, se trouve dans le périmètre de protection de la malouinière et de la chapelle de la Plussinai. Une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-à-vis des monuments historiques inscrits de la Plussinai.
- Le plan de composition devra également tenir compte de l'ancien corps de ferme au centre du secteur afin de développer un projet harmonieux qui s'intègre dans son environnement.
- Cette prise en compte du caractère patrimonial et paysager environnant devra porter sur les aménagements paysager aux abords du secteur, et sur la qualité architecturale et urbaine, afin d'assurer une intégration de l'opération dans son contexte.
- Une transition paysagère sera à poursuivre le long de la zone artisanale et commerciale du Moulin-du-Domaine.
- Une unité urbaine sera à développer le long de la rue de la Lande Gohin.
- De même, l'opération pourra être l'occasion de conforter l'aménagement de la rue de la Lande Gohin (bande cyclable, alignement d'arbres...).

ENVIRONNEMENT

- Les constructions devront respecter une distance minimale vis-à-vis des arbres existants (houppier et réseau racinaire) afin d'assurer leur pérennité et leur besoin de croissance.
- Les haies existantes seront protégées et complétées en tant que de besoin.
- Garantir le bon fonctionnement hydraulique et écologique des zones humides aux abords du site. En particulier, lors de l'aménagement de ce secteur, les inventaires zones humides faunes/flores devront répondre aux obligations de la loi.
- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.

MOBILITE

- Pour préserver le caractère patrimonial de l'allée bordée d'arbres menant à la chapelle puis à la demeure de la Plussinai, aucun accès automobile par ce chemin ne pourra desservir le site, que ce soit au nord comme au sud.
- L'accès au site se fera à partir de la rue de la Lande Gohin.
- Pour raccorder l'opération aux liaisons douces existantes, il sera créé une liaison douce entre la rue de la Lande Gohin et le chemin situé au nord du site.

RESEAUX

- Eaux usées : raccordement sur le réseau rue de la Lande Gohin.
- Eaux pluviales : raccordement sur le réseau rue de la Lande Gohin. L'évacuation des eaux pluviales par infiltration devra être favorisée si le sol le permet, sinon un volume de stockage sera mis en place.

2.2.9. AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES

DESCRIPTION DU SITE 9

Ce secteur se trouve au nord du bourg et fait partie de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine. Il se situe entre la RD 137 et l'avenue des Français Libres qui en constitue l'accès. Jusqu'à récemment, il a été occupé par des enseignes commerciales occupant une construction au sud et l'aire de stationnement en partie centrale. La pointe nord est arborée. Ce secteur est aujourd'hui désaffecté.

Le site est directement perceptible depuis la RD 137 et est impacté par les nuisances sonores. Par ailleurs, il se trouve proche de la desserte en bus et de plusieurs liaisons douces.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Assurer le renouvellement urbain de ce secteur pour améliorer la qualité de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine.
- Développer l'activité économique à proximité des arrêts de bus et des liaisons douces comme alternative d'accès à l'usage de l'automobile.
- Créer un pôle multimodal avec une aire de co-voiturage pour limiter l'usage de l'automobile.
- Assurer une opération qualitative au regard de la RD 137.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 1,14 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 1,14 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur dédié au commerce et à l'artisanat. Toutefois, le commerce de bouche n'est pas autorisé.
- Création d'un pôle multimodal avec une aire de covoiturage.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Une attention particulière sera accordée au traitement paysager, urbain et architectural du linéaire donnant sur la RD 137.
- Les arbres situés dans l'angle nord devront être préservés pour assurer une intégration paysagère par le nord.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.

- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.

MOBILITE

- L'accès au site se fera uniquement par l'avenue des Français Libres.
- Aucun accès depuis la RD 137 n'est autorisé.
- Afin d'optimiser le site, une part significative (plus de 70%) des places de stationnements devront être réalisés à l'intérieur de la construction (en souterrain, à rez-de-chaussée...). Toutefois, si une étude de sol démontre l'impossibilité de réaliser ces stationnements, ce pourcentage pourra être revu à la baisse, voire supprimé.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.10. AVENUE DES FRANÇAIS LIBRES SUD

DESCRIPTION DU SITE

10

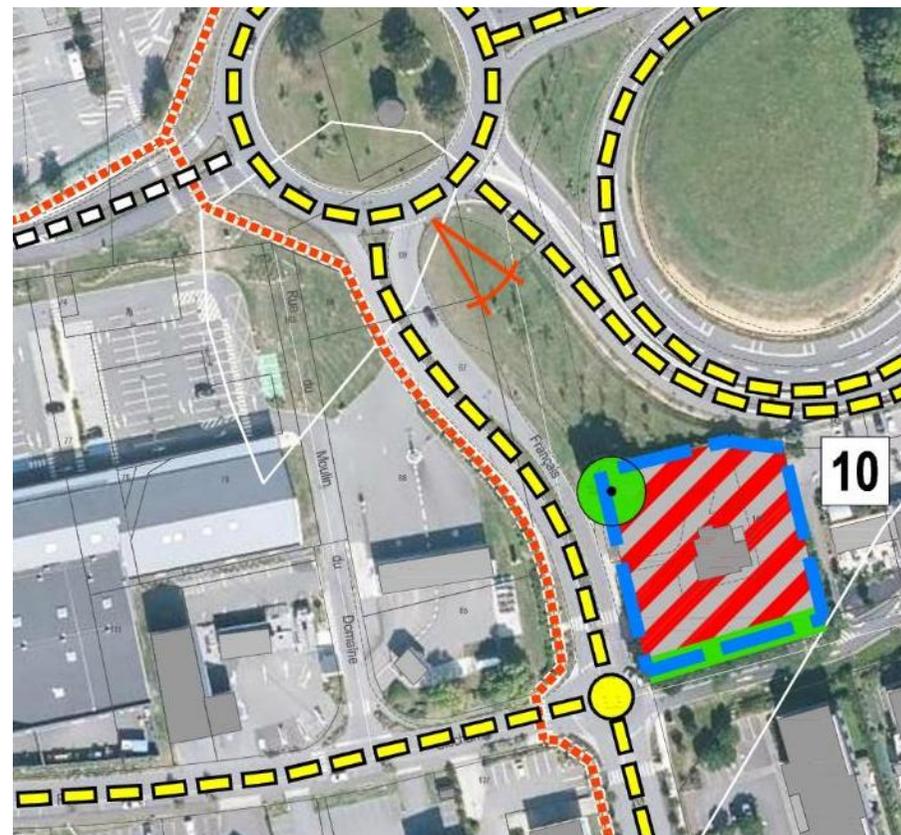
Ce secteur se trouve dans un contexte de zone commerciale et artisanale en entrée nord du centre-bourg, et à proximité de l'échangeur entre la RD 137 et la RD 4.

C'est le premier terrain que l'on voit depuis l'entrée nord. Il offre une vue sur des murs de clôture en pierre et des arbres de qualité, ainsi que la belle villa du début XX^{ème}, le tout constituant une unité et un ensemble à caractère patrimonial.

La villa a malheureusement subi un incendie qui a détruit le jeu de toitures, mais les façades sont préservées.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Mettre en valeur la vue depuis le rond-point sur ce secteur emblématique de l'entrée de bourg.
- Favoriser la sauvegarde de la villa en autorisant des usages compatibles avec son caractère patrimonial.
- Mettre en valeur les composantes patrimoniales de ce secteur.



Villa avant l'incendie

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,19 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,19 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Tertiaire, commerce/service (sauf commerce alimentaire), équipements, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère patrimonial du site et de la villa en particulier.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Une attention particulière sera accordée à la perception paysagère de ce secteur depuis le rond-point du Moulin-du-Domaine et depuis l'accès nord au centre-bourg, avenue des Français Libres. En particulier, les murs de clôture en pierre et les arbres remarquables devront être conservés et mis en valeur.
- Le futur programme devra assurer la sauvegarde du caractère patrimonial de la villa. Des extensions ou constructions nouvelles sont possibles – y compris une architecture contemporaine - à la condition expresse qu'elles s'insèrent harmonieusement avec la villa.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- Les arbres les plus remarquables devront être maintenus et notamment ceux en limite sud et à l'angle nord-ouest.

MOBILITE

- L'accès au site se fera par l'avenue des Français Libres.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

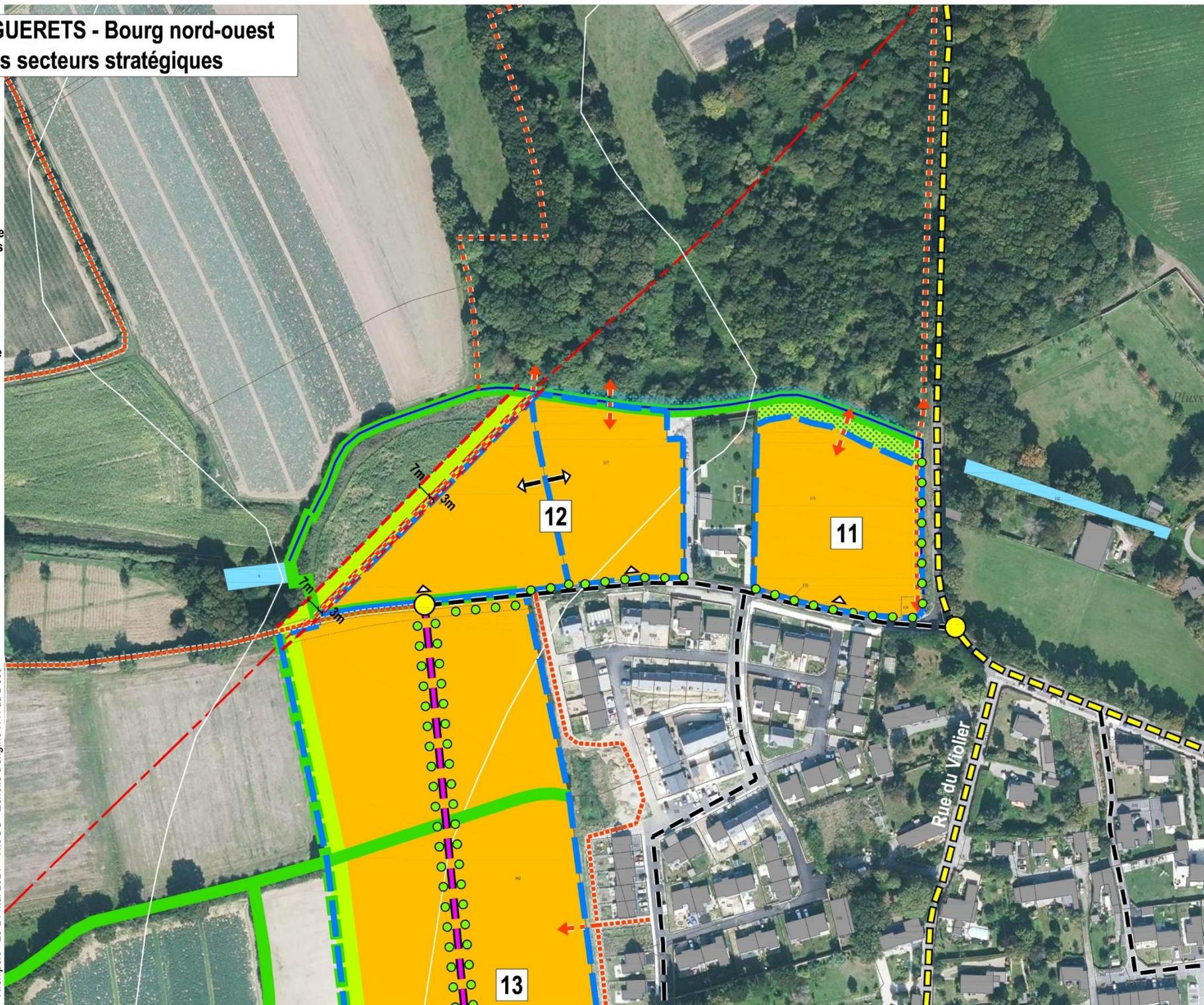
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg nord-ouest

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Occupation du sol à dominante :**
- habitat
- équipement
- secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Façade urbaine structurante à constituer
- Haie / arbre à conserver
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert à protéger ou à créer
- Espace public existant ou à aménager
- Carrefour ou placette existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Voie en site propre - Bus
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer à titre indicatif
- Aire de stationnement
- Arrêt bus à préserver et renforcer
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau
- Secteur soumis à un risque technologique
- Canalisation d'eau et marges de recul

Archipôle - Le 24 mai 2024 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



La carte du « Bourg nord-ouest » comporte les secteurs stratégiques suivants :

11

- La Lande Gohin nord

12

- La Lande Gohin ouest

2.2.11. LA LANDE GOHIN NORD ET OUEST

DESCRIPTION DU SITE

11	12
----	----

Ce secteur se trouve au nord-ouest du bourg, entre un bois au nord et un récent lotissement (le Jardin des Serres) au sud. La malouinière et la chapelle Saint-François-d'Assise de la Plussinais situés à l'est du site sont inscrits au titre des monuments historiques.

Le terrain est partiellement occupé par une habitation, le reste correspond à des champs cultivés. En bordure nord et est du site se trouve un cours d'eau (fossé en eau) accompagné d'un linéaire de zones humides. Une haie bocagère forme la limite du terrain au sud-ouest. Le bois et le cours d'eau associé à la haie bocagère constituent un corridor écologique partiellement fragmenté (discontinuité de la haie bocagère).

Le secteur longe la voie communale n°10 (entrée nord-ouest du bourg) et une route au sud qui dessert l'habitation et le lotissement du Jardin des Serres. Cette route se poursuit vers l'ouest sous la forme d'un chemin partiellement carrossable.

Le nord-ouest du site est délimité par une canalisation d'adduction en eau potable qui génère une marge de recul au sud-est de 3 mètres, et de 7 mètres au nord-ouest.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre le développement du bourg jusqu'aux limites naturelles définies par le bois et les linéaires bocagers.
- Prendre en compte le caractère patrimonial du site de la Plussinais.
- Conforter le corridor écologique.
- Assurer l'insertion paysagère du projet dans le grand paysage sur les nouvelles limites du bourg.
- Incrire le projet dans le maillage de liaisons douces.
- Développer la mixité sociale.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface des périmètres de l'OAP :

- Secteur 11 : 0,71 hectare.
- Secteur 12 : 1,15 hectare.

Surface où s'exerce la densité :

- Secteur 11 : 0,71 hectare.
- Secteur 12 : 1,15 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **33 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **30% des logements en accession aidée**.
- Une partie du programme devra être réservée à de **l'habitat participatif**.
- Une **typologie mixte d'habitat** est à rechercher.
Typologie privilégiée : lots individuels denses, intermédiaires, petits collectifs.
- L'usage du bois situé au nord comme espace de loisirs pourra être mis à profit dans le projet d'aménagement (accès, parcours de santé, etc.).

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Ce secteur va définir une nouvelle frange urbaine au bourg. Le parti d'aménagement s'appuiera sur les éléments arborés en limite ou à proximité du secteur pour assurer une intégration paysagère : le bois au nord et les haies bocagères à l'ouest. Des arbres seront plantés pour compléter le linéaire de haies en frange urbaine. Toutefois, ce principe d'intégration paysagère ne doit pas faire obstacle à la création d'un accès.

- La topographie, assez douce, ne décrit pas de point où l'impact serait particulièrement important vis-à-vis de la Rance. Néanmoins, une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-à-vis de la Rance.
- Le secteur, bien qu'en dehors du périmètre du site inscrit, se trouve dans le périmètre de protection de la malouinière et de la chapelle de la Plussinai. Une attention particulière sera portée à l'impact de l'opération vis-à-vis des monuments historiques inscrits de la Plussinai.
- Une entrée de bourg verte sera aménagée le long de la VC 1.

ENVIRONNEMENT

- L'ensemble cours d'eau, bois et haie bocagère constitue une continuité écologique. Le projet d'aménagement visera à renforcer le fonctionnement de corridor écologique notamment en confortant la haie bocagère.
- Le projet d'aménagement devra prendre en compte la sensibilité environnementale aux abords du site : le cours d'eau et les zones humides qui l'accompagnent (assurer le fonctionnement hydraulique et écologique), le bois et les haies bocagères (réseau racinaire et houpière, besoin de croissance). Ces éléments devront être protégés sans faire obstacle à l'aménagement d'accès. En particulier lors de l'aménagement de ce secteur, les inventaires zones humides faunes/flores devront répondre aux obligations de la loi.
- Le choix des revêtements de sol devra favoriser l'infiltration de l'eau pluviale. En cas de rejet d'eaux pluviales au milieu, le débit de fuite maximum est de 3l/s/ha.

MOBILITE

- Les accès se feront par le Sud, à partir de l'impasse qui dessert déjà le lotissement du 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 lien entre les deux phases du secteur pour assurer une continuité.
- Des liaisons douces assureront la connexion avec le bois situé au nord. Elles se relieront dans le bois pour créer une continuité de parcours.
- La liaison douce aménagée dans la coulée verte du lotissement du Jardin des Serres devra également être poursuivie pour rejoindre le bois au nord.
- Pour limiter la présence de voitures au sein de l'opération et privilégier l'usage du vélo, le stationnement résidentiel sera détaché des habitations et regroupé par petites poches de stationnement ; la localisation de ces aires de stationnement en entrées du secteur pourra également contribuer à développer un cœur d'opération « sans voiture ».

RESEAUX

- Eaux usées : raccordement sur le réseau de la Plussinai, avec un déplacement du poste de refoulement.
- Eaux pluviales : raccordement sur le réseau de fossés en fonctionnement gravitaire et bassin de rétention à réaliser à l'ouest du site. Bassin pouvant être réalisé en dehors du secteur, à l'ouest.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg ouest

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

Légende

- Périmètre de l'OAP

- Occupation du sol à dominante :**
- habitat
- équipement
- secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Façade urbaine structurante à constituer
- Haie / arbre à conserver
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert à protéger ou à créer
- Espace public existant ou à aménager
- Carrefour ou placette existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Voie en site propre - Bus
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer à titre indicatif
- P Aire de stationnement
- Arrêt bus à préserver et renforcer
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau
- Secteur soumis à un risque technologique
- Canalisation d'eau et marges de recul

Archipôle - Le 17 juin 2024 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



2.2.12. LE VIOLIER OUEST

DESCRIPTION DU SITE

13

Ce secteur se trouve à l'ouest de l'agglomération et est actuellement occupé par des champs cultivés traversés par une haie bocagère. La pente orientée ouest est légère.

Le secteur s'inscrit dans la continuité du développement urbain ouest avec la réalisation des lotissements des Serres et du Violier, et la réflexion menée sur l'aménagement du secteur de la Lande Gohin nord.

Ce secteur se trouve dans une position stratégique en continuité de développements urbains, mais aussi par sa localisation entre la rue de la Lande Gohin au nord, et la rue du Fougeray au sud. Il constitue également la future limite urbaine du bourg.

A l'angle nord-ouest du site passe une canalisation d'adduction en eau potable qui génère une marge de recul au sud-est de 3 mètres, et de 7 mètres au nord-ouest.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Développer un secteur d'habitat mixte.
- Compléter le maillage de voies inter-quartiers en créant une connexion entre la rue de la Lande Gohin et la rue du Fougeray.
- Créer une lisière paysagère à l'ouest pour intégrer dans son environnement la frange urbaine de l'agglomération.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 4,83 hectares.

Surface où s'exerce la densité : 4,83 hectares.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **33 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **30% de logements en accession aidée**.
- Une **typologie mixte d'habitat** est à rechercher.
Typologie privilégiée : lots individuels denses, intermédiaires, petits collectifs.
- Un **équipement** est également à rechercher (par exemple un équipement de quartier) sur environ 0,5 hectare.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Une attention toute particulière devra être accordée au traitement de la lisière ouest qui constitue la nouvelle frange urbaine de l'agglomération. L'objectif est d'assurer une lecture paysagère harmonieuse de la limite urbaine depuis la campagne environnante. A cette fin, une lisière paysagère sera créée et composée d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Les constructions situées le long de la frange urbaine devront adopter un recul par rapport à la lisière paysagère, adopter un gabarit maîtrisé (ne pas dépasser une hauteur de R+1+comble ou attique), privilégier des matériaux « nobles » et des couleurs qui se fondent dans le paysage.
- L'opération sera l'occasion de renforcer le caractère urbain de l'entrée de bourg le long de la rue du Fougeray.
- Le traitement paysager de la voie inter-quartiers devra être à l'image d'une voie structurante (comportant par exemple, des alignements d'arbres, une noue paysagère...).
- Le carrefour entre la nouvelle voie inter-quartiers et la rue du Fougeray devra être aménagé à la manière d'une porte d'entrée de bourg, et annoncer le lien vers la rue de la Lande Gohin.

ENVIRONNEMENT

- L'aménagement du secteur est l'occasion d'effacer les lignes électriques aériennes.
- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- Développer une voie inter-quartiers entre la rue de la Lande Gohin au nord et la rue du Fougeray au sud. Cette voie desservira l'opération et sera accompagnée d'un aménagement pour les vélos.
- Un carrefour entre cette nouvelle voie et la rue du Fougeray devra être aménagé pour répondre aux normes de sécurité.
- De même au nord, le carrefour ainsi que le chemin actuel menant à la rue de la Lande Gohin devront être aménagés avec une emprise adaptée à leur nouvel usage. La place du vélo doit également faire partie du profil de la future voie.

RESEAUX

- Eaux usées : raccordement sur le réseau de la Plussinais au nord et sur le réseau de Fougeray au sud.
- Eaux pluviales : raccordement aux exutoires existants (voir annexes sanitaires) en fonctionnement gravitaire. Gestion à présenter dans un dossier réglementaire au titre de l'article R. 214-1 (rubrique 2.1.5.0).

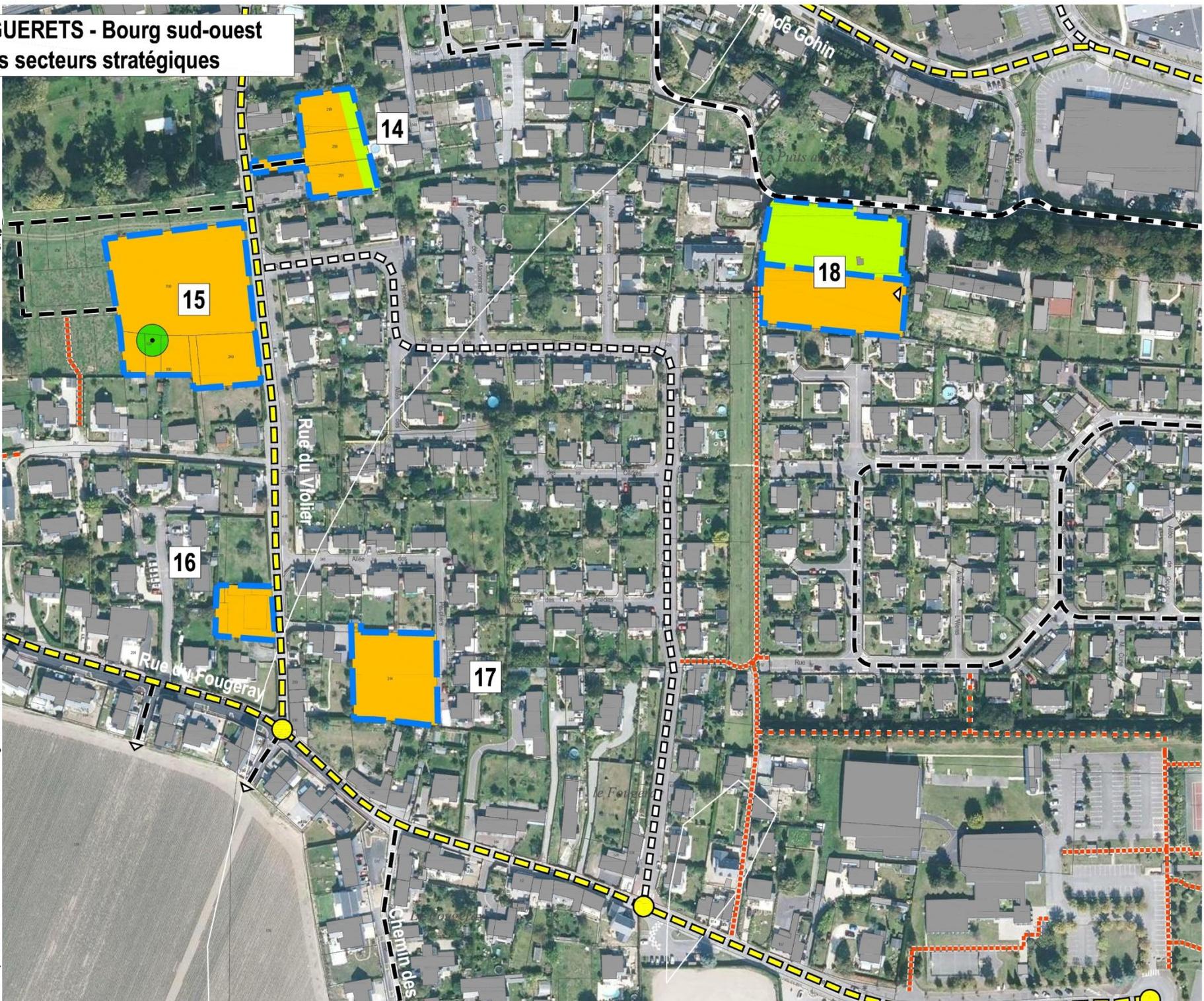
SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg sud-ouest

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Occupation du sol à dominante :**
- habitat
- équipement
- secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Façade urbaine structurante à constituer
- Haie / arbre à conserver
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert à protéger ou à créer
- Espace public existant ou à aménager
- Carrefour ou placette existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Voie en site propre - Bus
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer à titre indicatif
- Aire de stationnement
- Arrêt bus à préserver et renforcer
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau
- Secteur soumis à un risque technologique
- Canalisations d'eau et marges de recul

Archipôle - Le 9 avril 2024 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



La carte du « Bourg sud-ouest » comporte les secteurs stratégiques suivants :

- | | |
|----|----------------------------------|
| 14 | • Nord-est de la rue du Violier |
| 15 | • Le Violier |
| 16 | • Sud-ouest de la rue du Violier |
| 17 | • Allée des Peupliers |
| 18 | • La Bréhaudais |

2.2.13. NORD-EST DE LA RUE DU VIOLIER

DESCRIPTION DU SITE

14

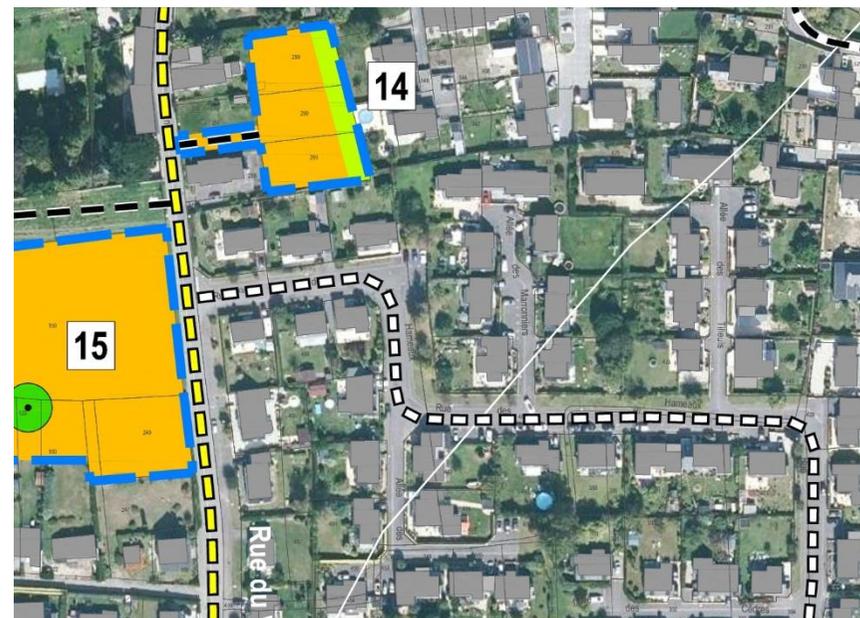
Ce secteur en partie ouest du bourg se trouve en cœur d'îlot, entre la rue du Violier et une petite voie en impasse.

Le contexte urbain se partage entre un quartier pavillonnaire et des constructions à caractère patrimonial de type longère, belles demeures...

A ce niveau, la rue du Violier à une emprise étroite du fait du rapprochement de constructions.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Désenclaver et conforter un cœur d'îlot.
- Préserver des fonds de jardins verts.
- Prendre en compte le patrimoine environnant.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,18 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,18 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **20 logements/ha**.
- Typologie privilégiée : habitat groupé.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- 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.

- L'implantation des constructions visera à limiter la portée d'ombre sur les ouvertures des pièces principales des constructions existantes.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- 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).

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.14. LE VIOLIER

DESCRIPTION DU SITE

15

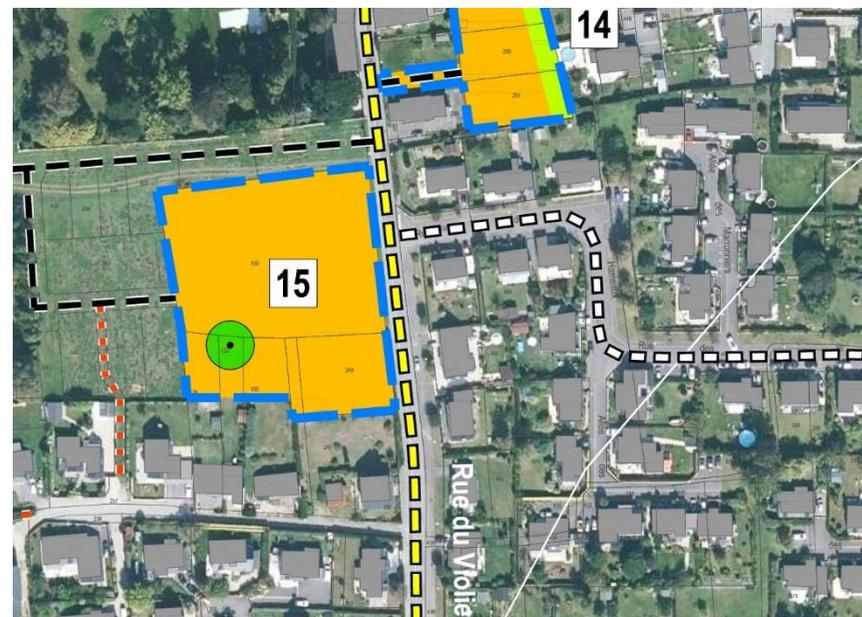
Situé en partie Ouest du bourg, ce secteur se trouve à l'angle de la rue du Violier et de la nouvelle voie desservant le lotissement du Violier qui s'est développé à l'est du site.

Le secteur est composé pour partie d'un champ au nord, et de fonds de jardin au sud.

Le contexte urbain est essentiellement pavillonnaire, avec une belle demeure de caractère patrimonial au nord.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Finaliser le développement sur ce secteur.
- Optimiser l'usage du foncier au sud.
- Développer la mixité sociale.
- Conforter la rue du Violier.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,52 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,52 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **25 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Production d'un minimum de **25% de logements en accession aidée**.
- Typologie privilégiée : lots individuels denses.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Le parti pris devra tenir compte de la proximité du caractère patrimonial de la demeure et de son parc au nord.
- Une attention particulière sera portée le long de la rue du Violier afin de créer une cohérence urbaine d'ensemble.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- L'accès au site se fera par le nord et l'ouest ; pour limiter les manœuvres sur la rue du Violier, la desserte depuis cette rue est interdite.
- Pour promouvoir l'usage du vélo et de la marche à pied, le site devra relier la rue des hameaux à la voie se trouvant à l'est du site.
- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- Une emprise devra être réservée pour donner un accès au terrain se trouvant de l'autre côté de la canalisation d'eau dans l'optique d'une urbanisation à long terme de ce secteur.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif existant du bourg.

2.2.15. SUD-OUEST DE LA RUE DU VIOLIER

DESCRIPTION DU SITE

16

Ce secteur en partie Ouest du bourg se trouve le long de la rue du Violier qui constitue son unique accès. L'environnement est constitué d'un quartier pavillonnaire.

Ce secteur est proche du pôle d'équipements et d'un arrêt de bus.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Optimiser l'usage de ce secteur.
- Développer la mixité sociale.
- Conforter la rue du Violier.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,08 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,08 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **31 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **1 logement en accession aidé**.
- Typologie privilégiée : petits collectifs, habitat groupé.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Le plan de composition devra présenter une cohérence d'ensemble par rapport à la rue du Violier.

- L'implantation des futures constructions veillera à ne pas porter d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes, en particulier au nord de l'opération.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.

MOBILITE

- L'accès au site se fera par la rue du Violier.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.16. ALLEE DES PEUPLIERS

DESCRIPTION DU SITE

17

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 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.

Ce secteur est proche du pôle d'équipements et d'un arrêt de bus.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Optimiser l'usage de ce secteur.
- Développer la mixité sociale.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,19 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,19 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **20 logements/ha**.
- Typologie privilégiée : lots libres en cohérence avec le tissu urbain existant (surface de terrain minimal de 350 m²).

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Les futures constructions devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Prendre en compte la proximité d'une construction existante à l'ouest afin de ne pas créer de portée d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- 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).

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

2.2.17. LA BREHAUDAIS

DESCRIPTION DU SITE

18

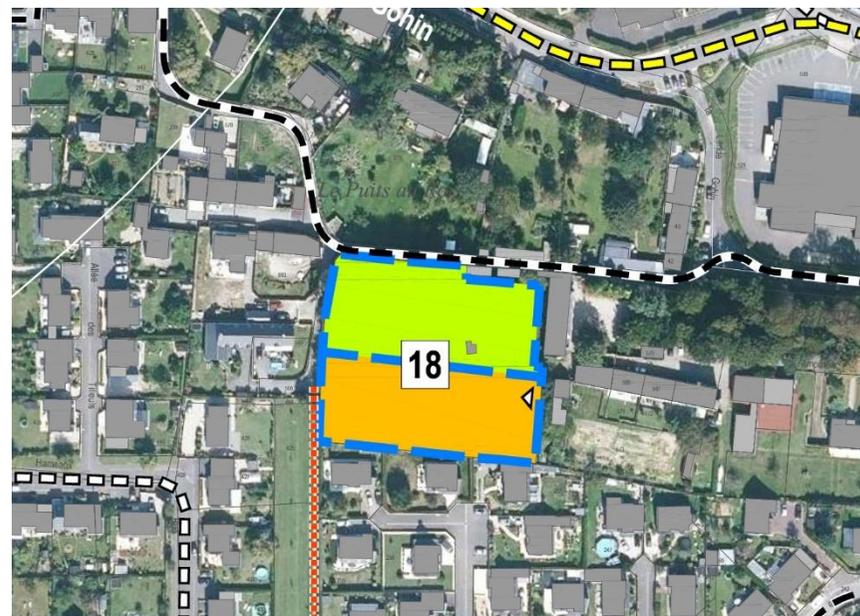
Ce secteur correspond au site patrimonial de la Bréhaudais qui est constitué par une belle allée plantée d'arbres, de bâtiments à caractère patrimonial, dont une belle demeure donnant sur un parc.

Le contexte urbain se partage entre un hameau de caractère et un quartier pavillonnaire.

Le secteur se trouve à proximité d'un arrêt de bus, de la zone commerciale du Moulin-du-Domaine, du projet de collège et du pôle d'équipement.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Préserver le caractère patrimonial de la Plussinai, et en particulier du parc.
- Développer de l'habitat à proximité des transports en commun et du pôle d'équipements.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,43 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,21 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Parc au nord.
- Secteur d'habitat au sud.
- Densité minimale de **35 logements/ha**.
- Production d'un minimum de **25% de logements locatifs sociaux**.
- Typologie privilégiée : longère, maisons groupées ou petit collectif.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- 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 dédiée au parc, seules des constructions annexes à la demeure existante, et sans création de logement, pourront s'implanter
- 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.
- Pour participer à l'intégration paysagère des futures constructions, une limite devra être constituée entre le parc et l'espace constructible au sud. 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.

ENVIRONNEMENT

- Un inventaire faune-flore complet devra être réalisé afin d'orienter plus précisément le choix d'aménagement retenu à l'issue d'une déclinaison complète de la séquence Eviter/Réduire/Compenser.
- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- La desserte se fera par l'est du secteur constructible figurant sur la carte des OAP.
- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- Pour limiter la présence de voitures au sein de l'opération, le stationnement résidentiel sera détaché des habitations et regroupé au sein d'une poche de stationnement ; la localisation de ces aires de stationnement en entrées du secteur pourra également contribuer à développer un cœur d'opération « sans voiture ».

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Bourg sud

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

Légende

-  Périmètre de l'OAP
- Occupation du sol à dominante :**
-  habitat
-  équipement
-  secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
-  équipement de plein air
-  activité
-  commerce
-  Façade urbaine structurante à constituer
-  Haie / arbre à conserver
-  Haie à créer ou renforcer
-  Bois / Espace vert à protéger ou à créer
-  Espace public existant ou à aménager
-  Carrefour ou placette existant ou à aménager
-  Voie principale / Accès
-  Voie secondaire / Accès
-  Lien à établir
-  Voie tertiaire
-  Voie en site propre - Bus
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer à titre indicatif
-  Aire de stationnement
-  Arrêt bus à préserver et renforcer
-  Aménagement paysager
-  Retrait d'alignement
-  Vue à préserver
-  Zone humide
-  Cours d'eau
-  Secteur soumis à un risque technologique
- Canalisation d'eau et marges de recul

Archipôle - Le 9 avril 2024 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"



2.2.18. RUE DU VAL-DU-MOULIN, RUE DE LA BEUZAIS

DESCRIPTION DU SITE

19

Ce secteur en partie sud du bourg est inséré dans un tissu pavillonnaire.

Il se trouve à environ 430 mètres de la Rance. Toutefois, seule la largeur ouest d'environ 18 mètres du secteur offre une co-visibilité avec la Rance. L'implantation de nouvelles constructions sur ce secteur confortera l'habitat du quartier sans en changer l'image depuis la Rance.

Il existe plusieurs accès au secteur : par l'allée des Stemes à l'ouest, et par deux voies en impasse, la rue du Val-du-Moulin et la rue de la Beuzais, qui se raccordent via une liaison douce peu aménagée.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la vocation d'habitat de ce quartier.
- Optimiser l'usage de ce secteur.
- Compléter le maillage de liaison douce.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface du périmètre de l'OAP : 0,24 hectare.

Surface où s'exerce la densité : 0,21 hectare.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

- Secteur d'habitat.
- Densité minimale de **20 logements/ha**.
- Typologie privilégiée : habitat individuel et/ou individuel dense.

COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Prendre en compte la proximité des constructions existantes au nord afin de ne pas créer de portée d'ombre sur les ouvertures principales des constructions existantes.

- 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. 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).

ENVIRONNEMENT

- Le choix des revêtements de sol sera étudié pour permettre l'infiltration de l'eau pluviale.
- La place du végétal devra être présente pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Afin de favoriser la biodiversité locale, les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée).

MOBILITE

- Pour assurer des accès par le nord, la desserte de ce secteur sera assurée par la rue du Val-du-Moulin et par l'allée des Stemes ; aucun accès carrossable n'est autorisé à partir de la rue de la Beuzais.
- La desserte interne devra être optimisée pour limiter son emprise.
- 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. Cette liaison douce devra bénéficier d'un traitement approprié au passage des vélos.

RESEAUX

- Le raccordement se fera sur le réseau collectif du bourg.

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS - Le Parc Atalante

OAP sectorielles - Les secteurs stratégiques

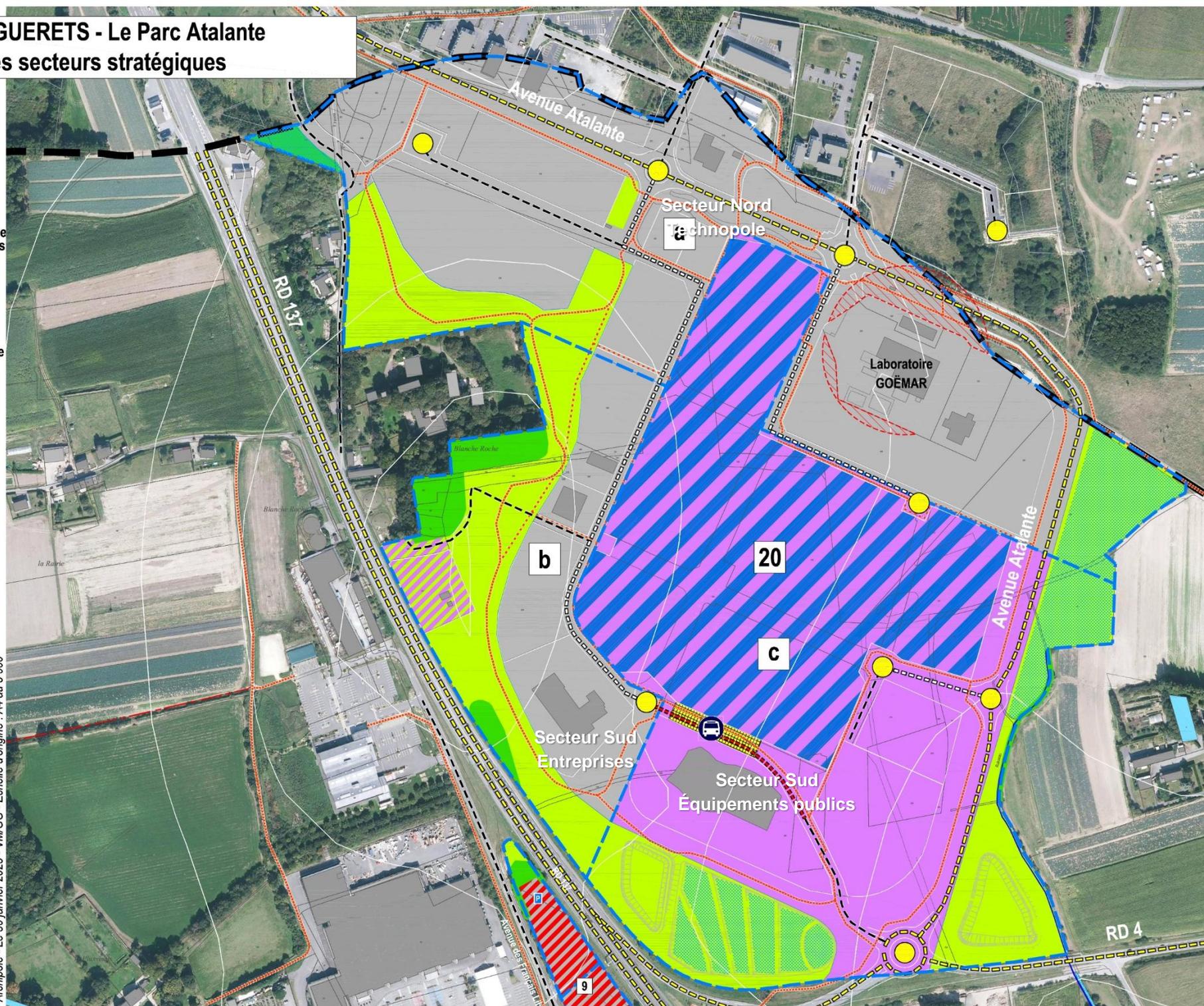
Légende

- — — Périmètre de l'OAP

- Occupation du sol à dominante :**
- habitat
- équipement
- secteur réservé au groupe hospitalier et ses activités connexes
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Façade urbaine structurante à constituer
- Haie / arbre à conserver
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert à protéger ou à créer
- Espace public existant ou à aménager
- Carrefour ou placette existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Voie en site propre - Bus
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer à titre indicatif
- Aire de stationnement
- Arrêt bus à préserver et renforcer
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau
- Secteur soumis à un risque technologique
- Canalisation d'eau et marges de recul

Archipole - Le 30 janvier 2025 - VM/CG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



2.2.19. LE PARC ATALANTE

DESCRIPTION DU SITE

20

Le Parc Atalante se trouve à cheval entre la commune de Saint-Jouan-des-Guérets (sur environ 49 hectares) et la commune de Saint-Malo (sur environ 21 hectares). Le développement du Parc est de la compétence de Saint-Malo Agglomération et se fait au travers une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite Atalante.

Elle a vocation à accueillir des activités innovantes et/ou technologiques, des activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture, des activités économiques valorisant l'identité et le patrimoine du territoire et enfin, des équipements d'intérêt collectif d'envergure communautaire ou extra-communautaire.

Le Parc Atalante permet notamment d'accueillir le futur centre hospitalier Rance Emeraude et ses activités connexes.

La ZAC est aujourd'hui viabilisée. Le premier équipement public à voir le jour est le complexe aqualudique « AquaMalo ».

Elle est accessible au sud à partir de la RD 4, à proximité immédiate de l'échangeur de la RD 137, et au nord à partir de l'avenue Atalante, dans le prolongement de la zone d'activités de Saint-Malo.

La ZAC est desservie par une ligne de bus, et un réseau de liaisons douces et de voies cyclables relie le Parc à Saint-Malo, Château-Malo et le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets en franchissant la RD 137.

Par ailleurs, la RD 137 constitue une zone de bruit impactant le Parc.

Signalons également qu'un périmètre au titre des Monuments historiques couvre une partie du Parc, en lien avec l'inscription de la Malouinière du Puits Sauvage située sur Saint-Malo.

Enfin, la société Goëmar présente un risque technologique (émanation de fumées toxiques et risque d'explosion) dont la probabilité d'occurrence est très faible, mais les potentiels effets sont importants. Ces effets peuvent légèrement dépasser le site de l'établissement.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Participer au développement économique et en équipement au niveau communautaire.
- Permettre la création d'un plateau technique hospitalier et ses activités connexes.
- Finaliser le Parc Atalante.
- Tenir compte de la sensibilité patrimoniale de la Malouinière du Puits Sauvage.
- Prendre en compte la nuisance sonore générée par la RD 137.
- Intégrer le risque technologique aux abords du site de l'établissement Goëmar.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Surface de la ZAC : environ 70 hectares.

Surface du périmètre de l'OAP (partie de la ZAC se trouvant sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets) : environ 49,3 hectares.

VOCATION PRINCIPALE ET PROGRAMMATION

Sont interdites sur l'ensemble du Parc Atalante :

- Les activités principales de logistique et de transport.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
- Les complexes multisalles de cinéma.
- Dans les zones riveraines des habitations, les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec l'affectation dominante de la zone riveraine. Seront en particulier interdits certains types d'établissements, s'ils sont de nature à apporter des nuisances permanentes et/ou reconnues aux autres activités et aux riverains.

En complément, les vocations spécifiques à chacun des secteurs suivants s'appliquent.

- a** ○ **Dans le secteur Nord Technopole**, sont prioritaires les activités innovantes et/ou technologiques (l'innovation s'entend au sens large, c'est-à-dire qu'il peut s'agir d'une innovation technologique, de produit, de procédé, de service, de marketing, organisationnelle ou sociale). Sont également acceptées les bureaux d'études et les activités de services pour les entreprises du secteur Nord et leurs salariés. Toutes les autres activités sont interdites.

Sont admis :

- Les constructions, ouvrages et équipements nécessaires à l'activité ou au développement d'établissements dont l'objet principal repose sur au moins deux des propriétés suivantes :
 - l'innovation,
 - la haute technologie et/ou la haute valeur ajoutée,
 - la valorisation des ressources du territoire,
 - le rayonnement a minima régional.
- Les services susceptibles de renforcer l'attractivité de la zone et les constructions nécessaires au fonctionnement de leurs activités.
- Les services répondant aux besoins des entreprises présentes sur le site ou de l'animation du parc.

- b** ○ **Dans le secteur Sud Entreprises**, sont prioritaires les activités innovantes et/ou technologiques telles que définies au paragraphe ci-dessus (secteur Nord Technopole), les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme, au bien-être et à la culture, et les activités économiques valorisant l'identité et le patrimoine du territoire. Les activités suivantes sont exclues : les activités de logistique, de transport, d'hébergement, de commerce (sauf showrooms adossés à des activités de production).

Sont admis :

- Les commerces non soumis à autorisation de la CDAC, seulement s'ils sont adossés à des showrooms. Les showrooms étant entendus comme une exposition temporaire ou permanente liés à une activité principale de production.
- Les services répondant aux besoins des entreprises présentes sur le site ou de l'animation du parc.



- **Dans le secteur Sud Équipements publics**, sont prioritaires les équipements collectifs liés aux loisirs, au sport, au tourisme, à la santé et à la culture. Sont également acceptées les activités de service liées au fonctionnement des précédents, hors hébergement. Toutes les autres activités sont interdites.

Sont admis :

- Les équipements collectifs d'intérêt communautaire ou supérieur, dont l'objet principal entre au choix dans l'un ou plusieurs des domaines suivants :
 - sports et bien être,
 - loisirs et tourisme,
 - arts et spectacles,
 - santé.
- Les activités de services et commerces, sous conditions, susceptibles de répondre aux besoins de leur fonctionnement, de leur activité, ou de renforcer leur attractivité.

- **Secteurs concernés par le risque technologique de l'établissement Goëmar**

Le risque technologique associé aux laboratoires Goëmar est de deux natures : aléas de surpression (explosion) et de toxicité. La probabilité d'occurrence de ces aléas technologiques est très faible, mais les potentiels effets sont importants, et dépassent les limites de l'établissement.

Les constructions et aménagements situés à proximité du site de Goëmar devront intégrer le risque technologique afin de limiter les effets du risque sur les personnes et les biens.

Le Règlement du PLU fixe les règles à respecter pour la prise en compte de l'aléa de toxicité. En complément, les présentes OAP définissent les principes à respecter par rapport à l'aléa de surpression (explosion, bris de vitres).

Ainsi, à l'intérieur du périmètre « Secteur soumis à un risque technologique » figurant aux OAP, les mesures suivantes devront être prises :

- les extensions à dominante vitrée sont interdites (vérandas, jardins d'hiver, serres...),
- les futures constructions devront limiter les ouvertures orientées vers la source du risque - en nombre, comme en dimension,
- les futures constructions devront éloigner les pièces de vie de la zone de risque,
- les aménagements devront intégrer la gestion des situations d'urgence (évacuation, etc.).

L'aménagement du Parc Atalante doit suivre les principes et règles établies dans le cadre du Dossier de réalisation de la ZAC Atalante et notamment du Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE).