



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLERGUER

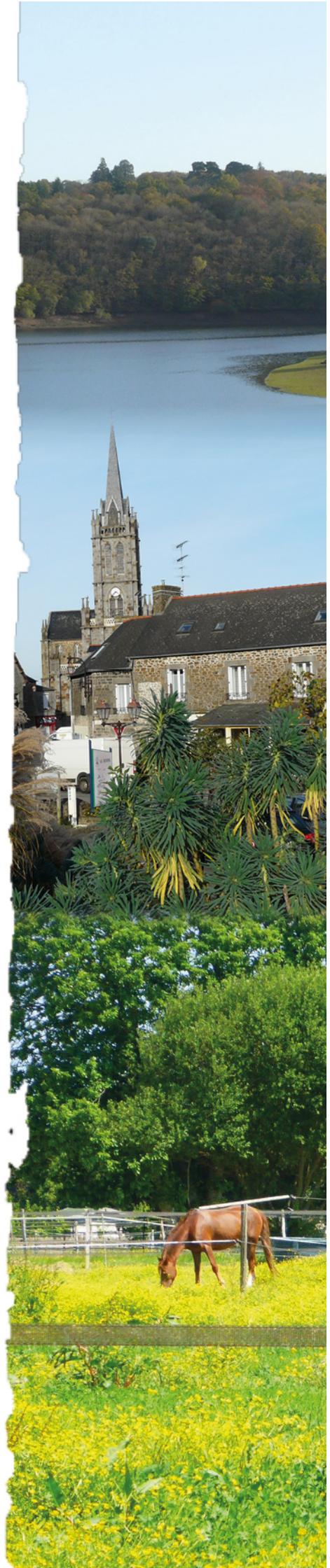
## III. Orientations d'Aménagement et de programmation

### Version d'approbation

Projet arrêté en date du : 28/07/2021

Enquête publique 08/11/2021 au  
06/12/2021 et 11/03/2022 au  
12/04/2022

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation en date du :  
07/07/2022



## Sommaire

Préambule.....	3
<b>OAP THEMATIQUES.....</b>	<b>4</b>
Trame verte et bleue .....	5
Clôtures et ambiance urbaine .....	19
<b>OAP SECTORIELLES .....</b>	<b>28</b>
échancier de réalisation des OAP .....	29
ZA du Mesnil.....	30
Le chemin des écoliers .....	32
La ville Legear.....	34
Les serres.....	37
Le Champ Lison .....	39
Les peupliers .....	41
Les fougères.....	43
Beaufort.....	45

# PREAMBULE

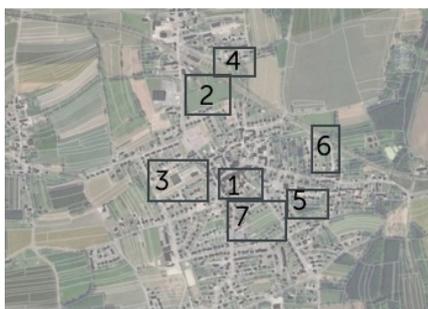
## Quel est le territoire concerné ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se déclinent sous deux formes :

### OAP sectorielles

Les OAP sectorielles concernent des espaces circonscrits. Elles sont obligatoires pour les zones AU tout en pouvant concerner aussi leurs abords proches. Les OAP sectorielles peuvent aussi se décliner sur les autres types de zones à l'image du chemin des écoliers en centre bourg.

1. Le chemin des écoliers
2. La Ville Légeard
3. Les Serres
4. Le Champ Lison
5. Les Peupliers
6. Les Fougères
7. Beaufort



Localisation de l'OAP du Mesnil

### OAP thématiques

L'OAP thématique a une portée plus large. Son champ d'action peut aussi bien s'appliquer à l'ensemble du territoire communal où ne traiter que des zones en particulier. Cela est préalablement précisé dans chacune des orientations développées.

# 1

---

## **OAP** **Thématiques**

# TRAME VERTE ET BLEUE

La réhabilitation de la trame verte et bleue sur le territoire plerguerrois s'inscrit dans une démarche supra-communale traduisant les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo et plus largement régionale avec le SRADDET.

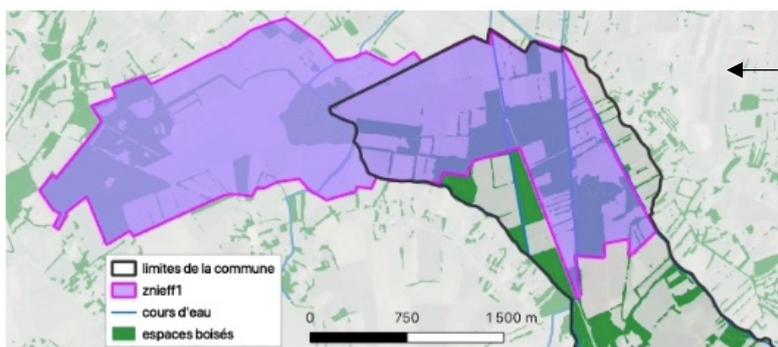
La volonté de connecter les différents réservoirs de biodiversité se traduit par des préconisations d'aménagement sur les corridors existants de manière à les renforcer. De plus, la création de connexions écologiques sur des secteurs agricoles et urbains est aussi envisagée là où le continuum peut actuellement faire défaut.

## 1 - Renforcement des corridors principaux

Le territoire de Plerguer est délimité par les corridors écologiques du Biez Jean et du Meleuc, deux cours d'eau qui forment les frontières Est et Ouest de la commune.

Ces linéaires sont un trait d'union entre des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT :

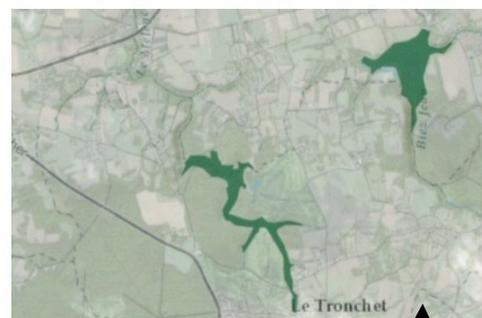
- Au Sud, les étangs de Mireloup et de Beaufort intègrent un continuum boisé écologiquement connecté avec la forêt du Mesnil. Ces étangs sont concernés depuis 2005 par les périmètres Natura 2000 de la côte de Cancale à Paramé.
- Au Nord, les Marais Noirs, espace naturel composé en majorité de zones humides reconnues pour leur valeur écologique par un classement Natura 2000 et les inventaires de ZNIEFF.



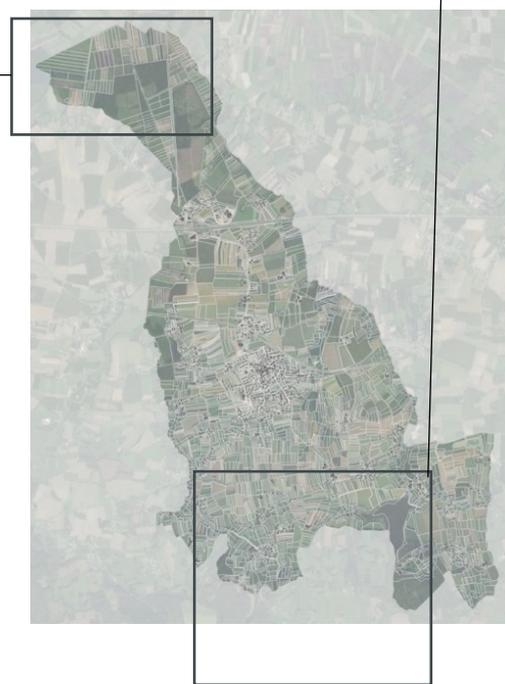
La qualité physique et biologique de ces cours d'eau amène à porter des mesures d'amélioration de qualité de circulation de la faune mais aussi de régulation des écoulements vis-à-vis de leur bassin versant respectif.

### Renforcer les zones tampon autour des cours d'eau

La végétation arborée et arbustive des berges (appelée aussi ripisylve) assure le maintien des berges et la préservation de la qualité de l'eau. La plantation de ripisylve en zone humide et en bordure de cours d'eau a pour but de limiter le ruissellement direct



Périmètres Natura 2000 des étangs de Mireloup et Beaufort  
Sources : inpn

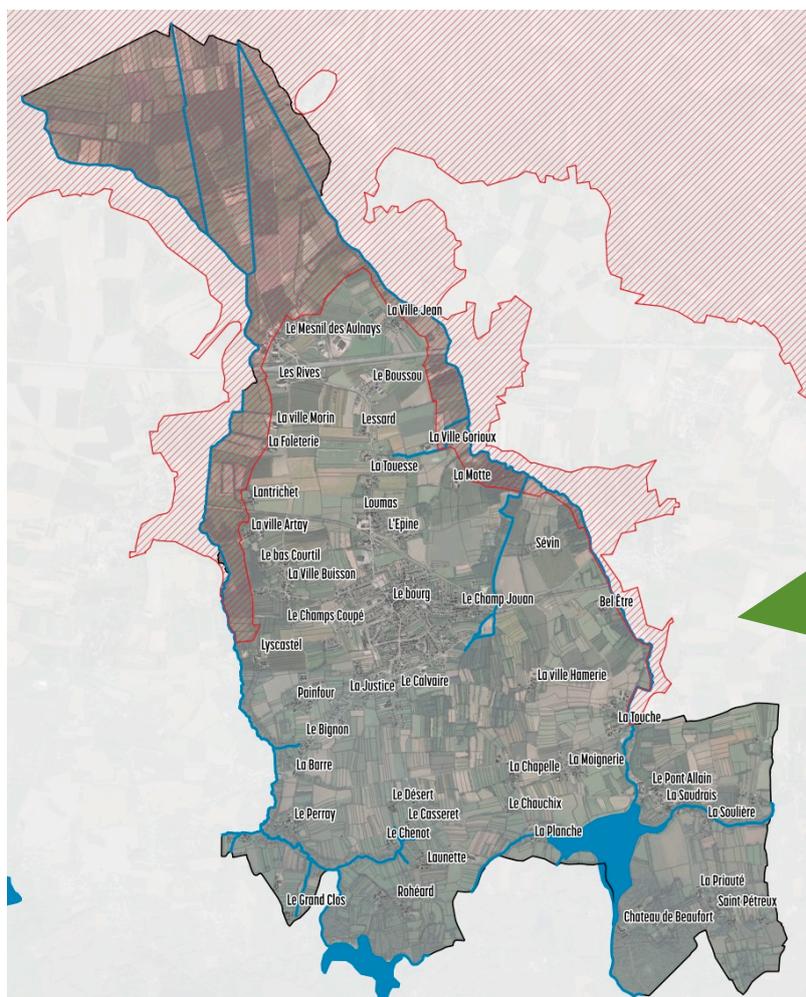


au cours d'eau, de favoriser l'infiltration de l'eau tout en préservant la continuité écologique.

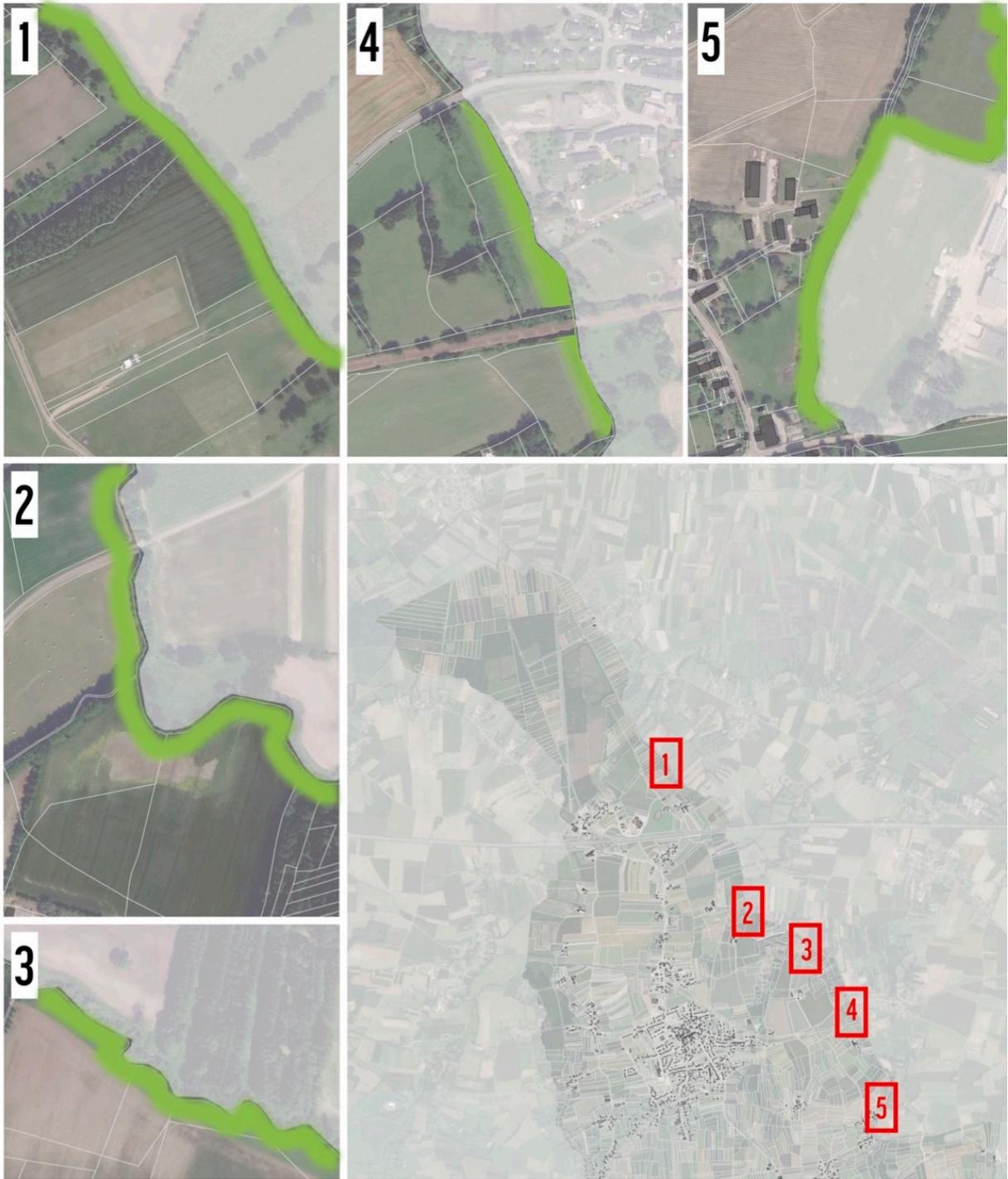
La ripisylve constitue une zone d'interface essentielle entre milieux terrestres et milieux aquatiques. Elle héberge de nombreux organismes et constitue un espace à forte biodiversité.

Les principes de plantation doivent être privilégiés le long des linéaires « nus », là où la ripisylve est la plus mince. Ils se traduisent par :

- Dans le périmètre d'intervention de l'association syndicale des digues et marais de Dol. (cf carte ci-dessous) une **zone tampon de 8 mètres doit être maintenue dégagée afin de permettre le curage des cours d'eau. Dans cette bande, la plantation d'arbres tous les 15 mètres** reste autorisée. Au-delà de cette bande, aucune limite de plantation n'est prescrite.
- En dehors du périmètre d'intervention de l'ASA, la plantation des berges n'est pas restreinte.



Le périmètre d'intervention de l'ASA s'étend jusqu'à la Touche sur le Biez Jean et jusqu'à Lyscastel sur le Meleuc

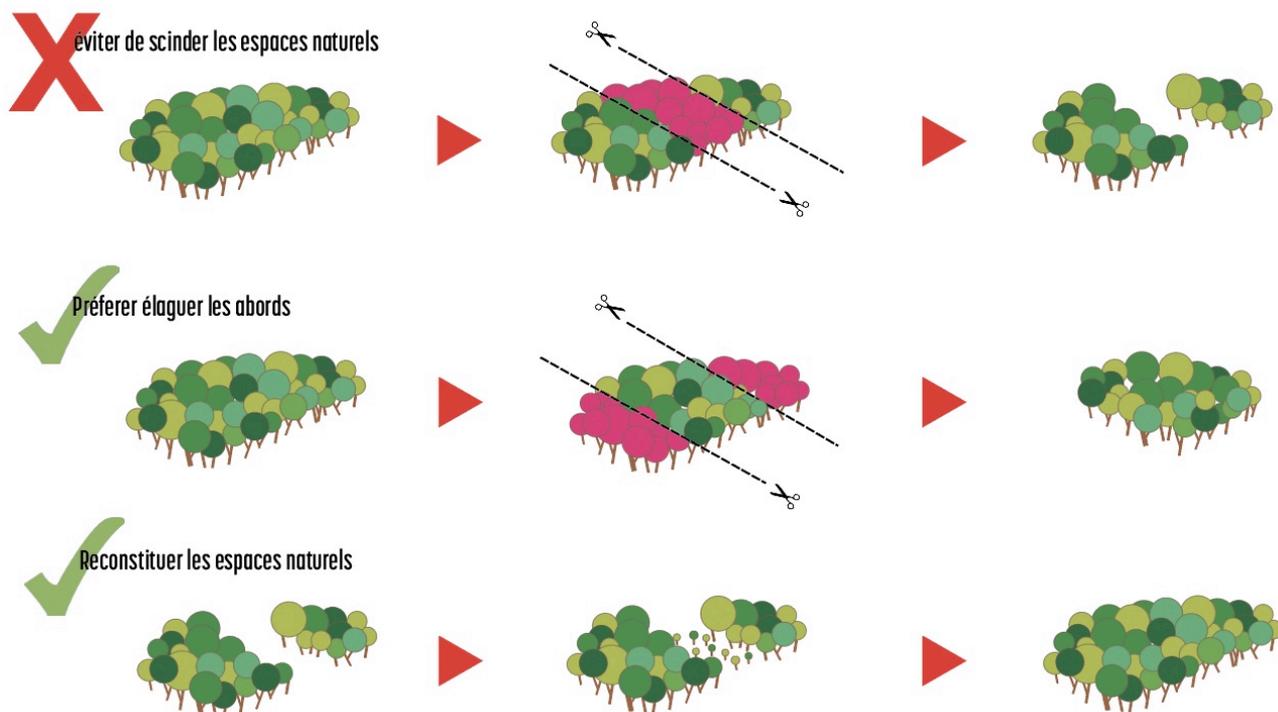


Secteurs ciblés sur le Biez Jean pour un renforcement de la ripisylve (exemple ci-dessus)

## Maintenir les réservoirs de biodiversité

Les espaces naturels abritent de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge et nourriture. Ils façonnent le paysage de la commune et contribuent à son cadre de vie. Ils doivent être préservés notamment grâce à la pratique de la gestion différenciée.

- Permettre le développement de la faune et la flore au sein des espaces naturels ;
- Maintenir au maximum l'étendue des sites concernés ;
- Conforter l'identité rurale de la commune



## Traiter les ruptures

Les corridors du Biez Jean et du Meleuc sont traversés par plusieurs routes qui font office de ruptures sur les continuités écologiques. Parmi elles, la N176 forme une véritable barrière entre l'intérieur des terres et les marais.

L'absence manifeste d'écoducs rend le passage de cette voie dangereuse pour la faune locale. Des aménagements sont alors préconisés pour remédier à cette lacune :



Les tunnels et l'aménagement des ponts représentent un moyen pour le passage de la faune. L'installation des passerelles le long des tunnels existants favorise le passage de la faune en toute sécurité (photo au centre).



Secteurs où la mise en place d'écoducs s'avère pertinente

## 2 -Création de nouveaux corridors

### Préconisations sur la trame bocagère

L'accompagnement des mutations paysagères de l'espace rural plerguerrois se traduit par la mise en place de prescriptions sur la protection et la réhabilitation du bocage. Ces dernières sont précisées à travers le règlement du PLU. En complément, plusieurs principes paysagers et écologiques s'appliquant à l'ensemble des zones A, NPa et NPb sont préconisés de manière à mieux appréhender et anticiper ces évolutions :

- **Les haies mono-spécifiques sont à proscrire** pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité (reproduction, refuges, alimentation) qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, artisanat, arbres fruitiers). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.
- L'organisation des haies doit être pensée pour atténuer les vents dominants, l'érosion des sols et les ruissellements. La haie doit contribuer, dans une démarche paysagère, à réduire l'impact visuel du bâti.
- L'entretien doit tenir compte des périodes de reproduction des oiseaux (de Mars à Juillet). La taille devra préférentiellement être menée en hiver



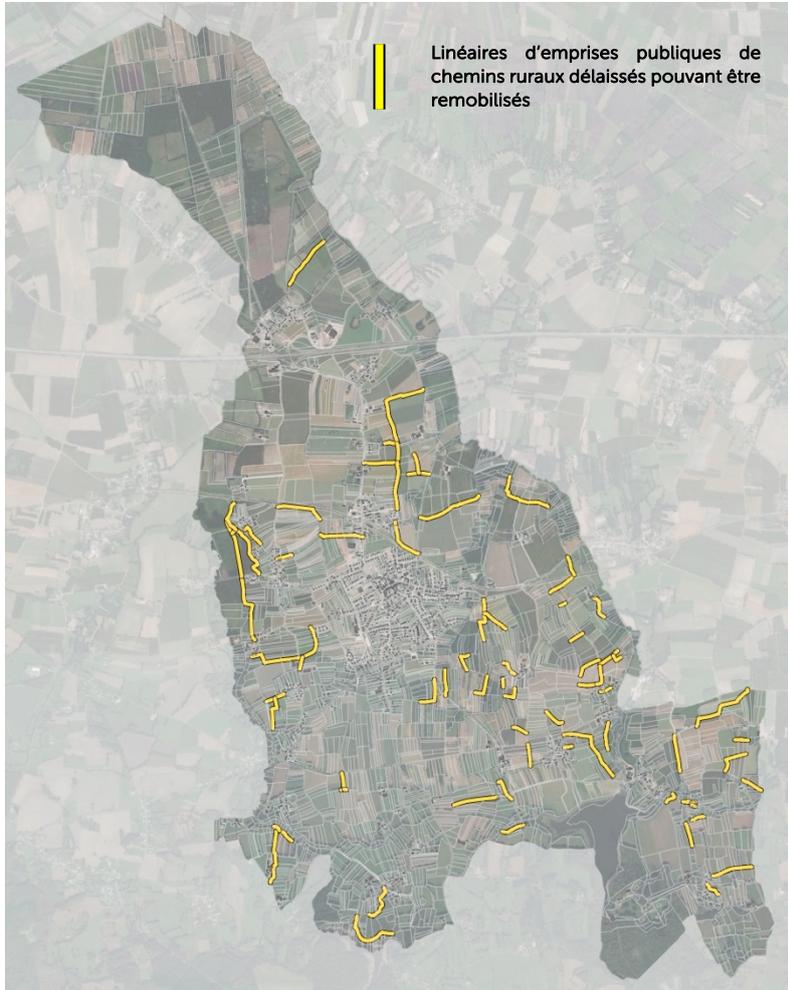
Bocage qualitatif par ses différentes strates et la diversité spécifique (La Touche)



Talus arboré favorable à la biodiversité (La Foleterie)

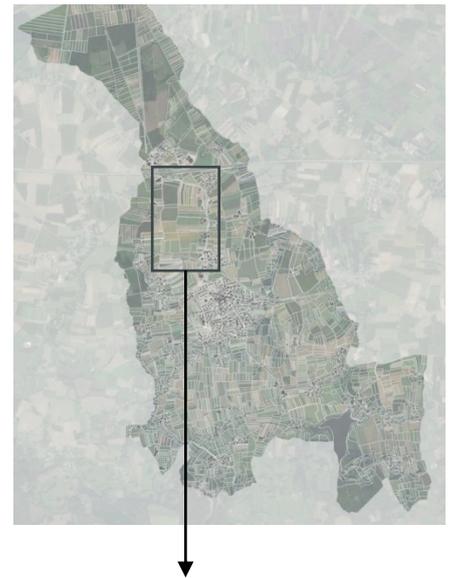
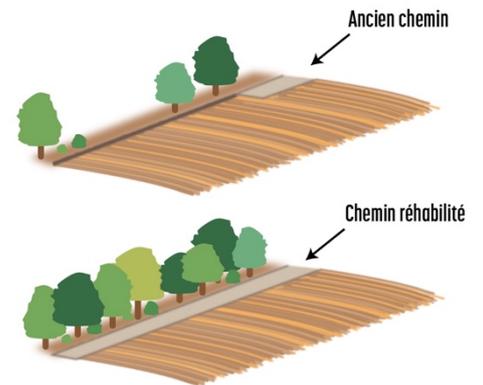
## La TVB, support au développement des déplacements doux

La réhabilitation du bocage pourra être associée à la **création de cheminements** en mobilisant les emprises des anciens linéaires de chemins ruraux appartenant au domaine public. Sur Plerguer, un recensement identifie près de 18 km de linéaires de ce type.



inventaire des emprises publiques situées en milieux agricoles et naturels

Dans la partie centrale du territoire, l'espace agricole est faiblement bocager. L'emplacement réservé créé en vue d'une connexion douce entre les Mesnil et le bourg s'accompagnera aussi d'une action de plantation d'arbres le long du cheminement.

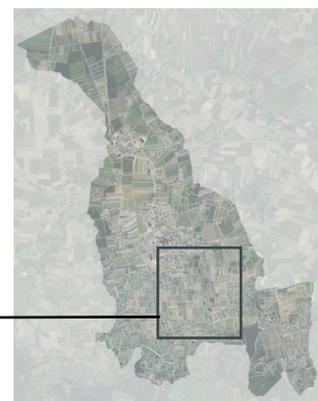


Création d'une continuité piétonne avec linéaire bocager entre le Mesnil et le bourg

## Entre le bourg et les étangs

Dans son volet *trame verte et bleue*, le SCoT identifie un réservoir de biodiversité secondaire caractérisé par des espaces boisés et un maillage bocager dense entre la ville Hamerie et le Calvaire.

Dans la continuité Sud, les espaces agricoles ont été plantés de vergers à destination d'une production sans apport de pesticide (agriculture biologique). Ces plantations en font un support supplémentaire pour la biodiversité qui se voit ainsi favorisée dans ce secteur.



Cœur secondaire de biodiversité identifié par le SCoT, classés en partie en EBC

Vergers « bio » plantés en continuité faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L151-19 du CU

Le renforcement de la trame verte s'inscrit par différentes démarches :

- Protection et réhabilitation des espaces boisés et bocagers autour des hameaux du Chenot, de Launette et Rohéard (L123-1-5 7° du CU).
- Protection des vergers au titre du L151-23 (espaces contribuant à la réhabilitation des corridors écologiques)

Le prolongement de cette trame vers les étangs est matérialisé ci-dessus par les flèches. Les secteurs du Désert et du Chenot feront

l'objet **d'une attention particulière** quant à l'édification de **clôtures** pouvant nuire à la circulation de la faune.

Un renforcement du bocage pourra être envisagé dans le secteur bocager entre le Casseret et le Chauchix *et la Lande aux chats* afin d'assurer une continuité vers l'étang de Beaufort

### 3 - Nature en ville

La partie centrale de Plerguer a été identifiée comme propice à la réhabilitation de la trame verte et bleue. Majoritairement occupée par l'urbanisation du bourg et ses extensions, les mesures qui suivent s'inscrivent dans l'optique de valoriser un trait d'union « urbain » entre les deux corridors majeurs situés respectivement à l'Est (Biez Jean) et à l'Ouest (Meleuc) du territoire. Le bourg étant déjà porteur d'éléments naturels, une valorisation de ces éléments participe au renforcement de la trame verte en ville.

#### Une ceinture verte autour du bourg

Les limites de l'agglomération étant désormais bien établies, la définition d'espaces tampon entre l'espace agricole et les quartiers urbains s'inscrit dans une triple démarche :

- Une démarche paysagère en limitant l'impact de l'urbain dans le grand paysage. Le plateau central sur lequel se développe le bourg est plus faiblement maillé par le bocage. Des replantations en lisière d'urbanisation permettrait d'atténuer ses effets.
- Une démarche écologique en renforçant la présence d'arbres et de talus qui sont des supports favorables à la biodiversité.
- Une démarche de bien être en limitant l'impact des événements climatiques : casser les vents froids en hiver et réduire les îlots de chaleur en été.

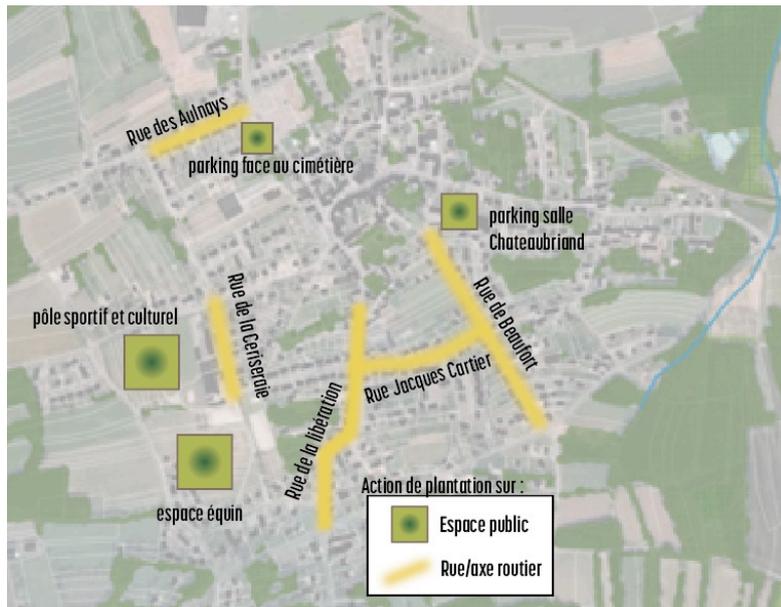


Renforcement de la trame végétale en limite d'agglomération



Ces mesures sont retranscrites dans le cadre de prescriptions réglementaires sur les linéaires bocagers à créer au titre de l'article L113-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme

## Végétalisation des espaces publics



Dans le cadre d'un renforcement du corridor écologique urbain, plusieurs espaces publics peuvent être réaménagés renforçant la présence du végétal en vue de :

- Limiter les écoulements de surface
- Limiter les îlots de chaleur
- Améliorer l'ombrage et favoriser le marcheur dans le bourg
- Atténuer les effets de densité bâtie

Les espaces de stationnement tels que ceux de la salle de Chateaubriand, du cimetière, ou encore de la Ceriseraie pourraient être partiellement perméables par l'emploi de matériaux poreux ou de dalles semi-enherbées.

Les rues de Beaufort et Jacques Cartier, par leur profil généreux, ont la possibilité d'intégrer davantage la présence d'arbres et des espaces de circulation pour les modes doux (voir page suivante).

Enfin, les équipements sportifs et les terrains adjacents situés à l'Est du bourg peuvent aussi être aménagés en vue d'un renforcement du corridor urbain par la création de bocages et en renforçant la présence d'arbres sur des linéaires stratégiques.



Scénario d'aménagement du parking du cimetière (contrat d'objectif)



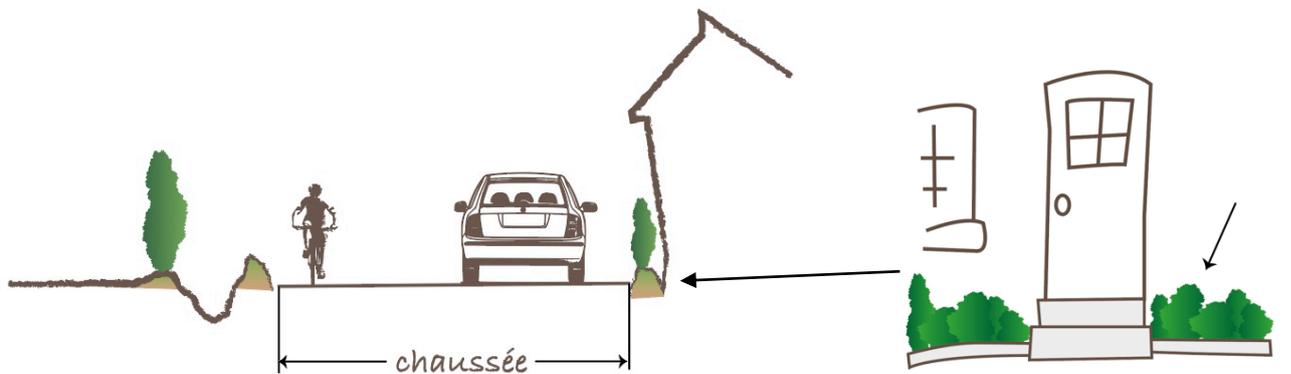
Exemple d'intégration du végétal sur le parking de la salle Chateaubriand

## Traitement des voiries

Les voies principales de desserte ciblées seront accompagnées d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.)



Exemple de végétalisation de la rue Jacques Cartier



La végétalisation en front de bâti peut être envisagée en prévoyant une modification des règles de recul.

## Valorisation des entrées de ville

Les entrées de ville sont des lieux marquants qui font office de vitrine pour la commune. Le soin apporté à ces espaces participe à l'ambiance générale car il s'agit d'un paysage quotidien pour les personnes fréquentant ces axes.

Plus que des sas, les entrées de villes s'organisent sous forme de « séquences » avec la succession d'éléments paysagers remarquables. Dans ce cadre, l'**adoucissement visuel** de certains bâtis ou aménagements par la végétation peut améliorer le cadre visuel de ces espaces en apportant une certaine homogénéisation.

**Souligner de manière qualitative les seuils** (revêtement au sol) pour caractériser l'identité de la commune par la présence de repères à travers la matérialisation de l'entrée de ville.

Le soin apporté aux façades, aux clôtures encadrant les entrées de ville (bâtiments privés ou publics) est nécessaire, tout comme harmoniser les composantes de l'espace public (arbres, mobiliers divers) et les implanter de sorte à mettre en valeur les horizons, ainsi que les perspectives (vue sur l'église par exemple).



Exemple d'aménagement de l'entrée de ville Sud (Contrat d'objectif)

## Traitement des espaces non-bâti

Les aménagements végétalisés seront composés de diverses essences locales sur un minimum de deux strates (herbacée, arbustive ou arborée) de manière à favoriser la diversité paysagère. L'aménagement des espaces collectifs non circulés devra répondre à plusieurs enjeux :

- Être favorable à la biodiversité, voire, s'il y a lieu, s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet.
- Contribuer au bon fonctionnement environnemental du projet (prise en compte d'une sensibilité préexistante du site, d'un aléa, du confort climatique, participation à la gestion des eaux pluviales, etc).
- Offrir des espaces de convivialité pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, etc.).



Le jardin partagé représente un moyen d'appropriation des espaces libres et de dents creuses



Le végétal participe à la mise en scène de l'espace public tout en constituant des formes de refuges pour la biodiversité

## Des sols plus perméables

L'aménagement des espaces de circulation est pensé de manière à **favoriser la perméabilité des sols**. Cette orientation s'inscrit dans une volonté de limiter l'écoulement des eaux de surface et favoriser leur infiltration. D'autre part, c'est aussi un moyen de limiter les îlots de chaleur.

La hiérarchisation des espaces de circulation doit donner lieu à une différenciation des supports en évitant l'usage systématique de revêtements imperméables.

Les voies des espaces résidentiels doivent être conçues de manière à favoriser une infiltration directe sur les bas-côtés en :

- **Réduisant les largeurs** de voie ;
- **Aménageant des espaces végétalisés** le long des voies, en lisière avec les espaces privés : noues, pieds de mur, bordures plantées ;
- **Favorisant les bandes de circulation** plutôt que les voies « pleines » (voir ci-contre) pour les accès privés ;

## La place de l'arbre et des îlots de verdure punctuels

Au-delà d'améliorer le cadre de vie en milieu urbain par une plus-value paysagère, la présence du végétal permet à la ville de s'adapter au changement climatique et de lutter contre les risques sanitaires qui y sont liés.

L'arbre apparaît comme un élément majeur pour la gestion des eaux pluviales. Mais il joue aussi bien d'autres rôles liés notamment au confort du cadre de vie.

La conception des futurs quartiers et le renouvellement des anciens doit être pensé avec le végétal. Les îlots de verdure s'inscrivent comme des éléments à prendre en compte en :

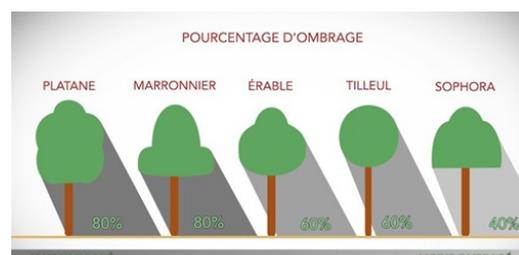
- Conservant les arbres existants ;
- Créant des ouvertures visuelles sur les éléments naturels ;
- Imaginant les aménagements futurs dans leur dimension « trame verte » en intégrant automatiquement la notion de continuité ;
- Assurant une « densité » végétale en privilégiant la présence d'arbustes et d'arbres dans le cadre de l'aménagement des espaces privatifs ou semi-privatifs.



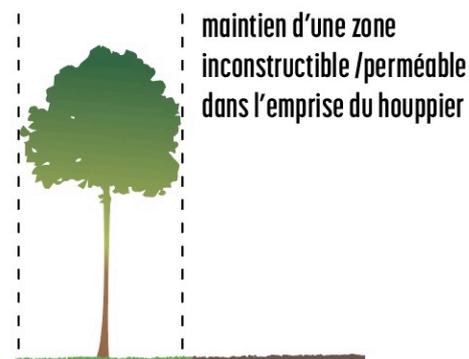
Exemple de percées visuelles à créer sur les éléments de nature



exemple de revêtement semi-perméable



Le choix des essences d'arbres joue sur le type d'ombrage (source : CEREMA)



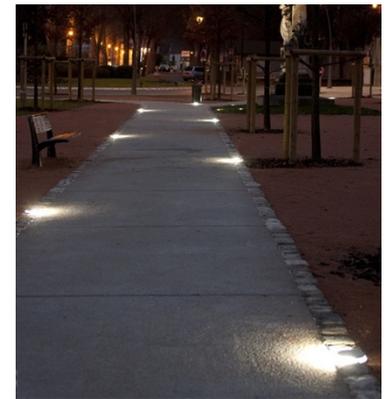
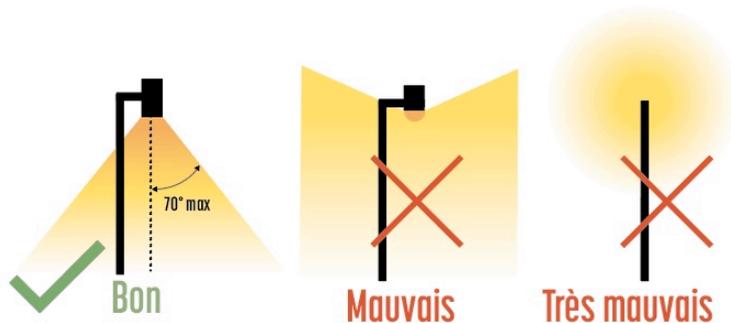
## Trame noire : vers une meilleure gestion de l'éclairage

La démarche d'une réduction de la pollution lumineuse vise à réduire des dépenses énergétiques inutiles, favoriser la visibilité du ciel et protéger la faune nocturne des effets néfastes de certains types d'éclairage.

### Baliser plutôt qu'éclairer

En dehors des voies de circulation majeures du centre bourg, l'éclairage urbain se définit par un **balisage** les itinéraires en faisant appel à des éclairages proche et orienté vers le sol. Dans ce cadre, le choix de poteaux situés à mi-hauteur est recommandé au même titre que les luminaires intégrés à des plots ou des murets et dirigés toujours vers les sols.

L'emploi de candélabres ne devra se faire que de manière ponctuelle en privilégiant l'éclairage d'espaces pertinents telles que les placettes, les entrées de rue. L'éclairage devra impérativement s'orienter vers le bas en privilégiant des hauteurs de poteau réduites.



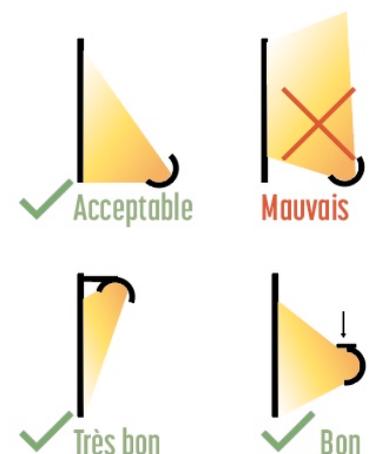
### Adoucir l'éclairage

L'emploi de **lumières jaunes** est privilégié par rapport aux blanches de manière à réduire leur agressivité. Les éclairages pourront participer à l'ambiance nocturne en mettant en lumière des façades dans une démarche patrimoniale. Le choix de luminaires basse consommation permettra de réduire les consommations liées à l'éclairage. Une gestion intelligente des éclairages est préconisée à travers des systèmes d'auto-détection, d'allumage progressif.

### L'éclairage mural comme moyen d'embellissement

L'éclairage mural pourra être envisagé sur **les bâtiments ou murets composés de pierres apparentes** afin de les mettre en valeur dans une démarche patrimoniale. Ces éclairages devront néanmoins se limiter à de faibles intensités et respecter une orientation qui se limite en deçà de la gouttière du bâtiment de manière à éviter l'éclairage du ciel.

L'éclairage ne doit pas être porté sur les végétaux au risque de déranger la faune hébergée.



# CLOTURES ET AMBIANCE URBAINE

## Les clôtures : principes de circulation de la faune en milieu urbain

Au sein des espaces urbains, les préconisations qui suivent s'inscrivent dans une volonté d'assurer une perméabilité écologique entre les différents terrains. En complément des règles édictées sur les clôtures, ces éléments guident le porteur de projet vers les bonnes pratiques à appliquer en limite de propriété.

### Une continuité au sol

Pour faciliter les circulations, les jonctions au sol doivent être travaillées pour permettre des franchissements ponctuels :

- **La création de muret « plein » devra intégrer la création de passages à la base (écoducs) ;**
- **Les grillages à petites mailles doivent être évités.** Leur usage doit être envisagé avec un rehaussement à la base ;
- La haie multi-variétale sera privilégiée car elle assure une meilleure intégration paysagère et est garante d'une diversité des espèces fréquentées (oiseaux, pollinisateurs...). La liste des végétaux préconisés est disponible en annexe du règlement ;
- **Les gabions ou les murs en pierres sèches** représentent une alternative intéressante au regard des nombreux interstices qu'ils comportent. Leur hauteur devra néanmoins rester limitée de manière à ne pas créer avec une ambiance trop minérale.



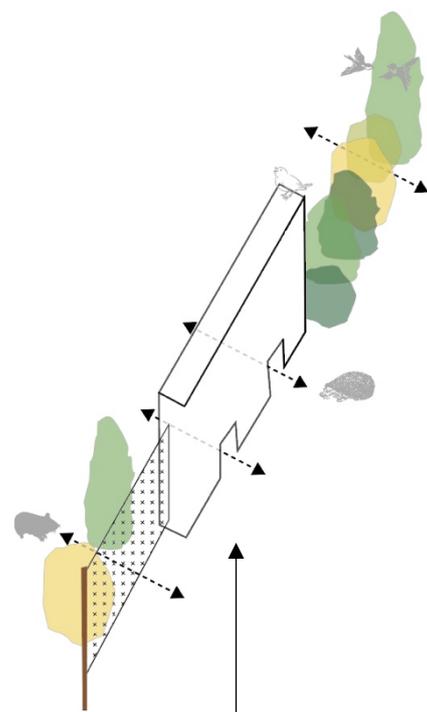
Exemple de gabions végétalisés



Exemple de clôture perméable



Exemple de haie mixte



Exemple du principe d'écoduc

## Principes d'intégration des clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Porteuses de diversité au même titre que l'architecture du bâti, le souci de leur harmonie n'en reste pas moins un sujet complexe de l'aménagement.

Cette OAP se veut complémentaire des règles édictées pour les clôtures dans les différentes zones du PLU. Les recommandations apportent les clés nécessaires à l'intégration d'un projet de clôture dans son environnement.

### Concilier les différentes fonctions de la clôture

La clôture a de multiples rôles souvent liés à un besoin de sécurité :

- Délimitation de l'espace privé ;
- Protection de l'intimité en occultant les vis-à-vis avec l'espace public et/ou le voisinage ;
- Protection aux intempéries (coupe-vent) ;
- Protection face à des intrusions diverses et/ou la captivité des animaux de compagnie.

Face à ces fonctions, celle de l'esthétisme est souvent placée en second plan. Il en résulte un patchwork de clôtures hétérogènes, peu intégrées. Pour autant, la clôture joue un rôle primordial dans la mise en scène de l'espace privé et public. Dans ce cadre, la cohérence d'aspect de clôture avec le bâti est nécessaire afin d'assurer l'harmonie générale.

L'aménagement de la clôture revêt alors d'un soin particulier notamment vis-à-vis de son environnement immédiat. Des fondations efficaces, une structure qui épouse la pente seront autant de garantie d'une longévité de l'installation.

### Les matériaux

Le choix des matériaux peut être divers : maçonneries enduites en mur plein ou en soubassement, pierres apparentes, briques en constitution de mur ou en couronnement, la ferronnerie en grille ajourée ou panneau plein, accompagnement par de la végétation ...

S'inspirer des matériaux utilisés en façade de la maison. Observer la nature des clôtures voisines pour ne pas créer des « chocs de style » et participer à l'ambiance déjà existante.

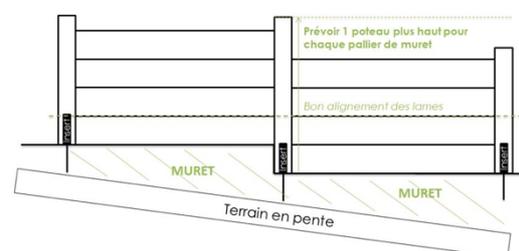
Les clôtures ne doivent pas contenir plus de trois matériaux ni plus de deux teintes différentes pour garantir une meilleure harmonie.

Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles présentes en façade.

Les coffrets et boîtes à lettres doivent être intégrés dès la conception de la clôture.



Jardin avec piscine protégés des regards par des palissades en bois (la ville Buisson)



### sont proscrits :

*les plaques béton, cannisses PVC, les formes complexes, les balustres et détails inutiles, les imitations grossières de matériaux, les surélévations non harmonieuses, les maçonneries en béton ou non enduites, les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches en plastique tendues.*

## Les ferronneries

Les clôtures en ferronnerie font appel à des matériaux durables dans le temps. Leur caractère « noble » leur confère des qualités esthétiques qui participent à la patrimonialité de la rue.

Les clôtures en fer forgé sont plus communes dans le centre bourg sur d'anciennes propriétés. Son usage est aujourd'hui nettement moins courant. Pour autant, certaines ferronneries « modernes » témoignent d'une intégration intéressantes sur les quartiers pavillonnaires périphériques.

### Recommandations

La teinte de la grille et du ou des portails d'accès viendra, de préférence, s'accorder avec celle des menuiseries du bâti.

Le doublage de cette clôture par un écran végétal est conseillé. Il apporte intimité et verdure à un ensemble pouvant parfois paraître trop minéral. En revanche, le doublage de la grille métallique à l'aide de tout autre type de claustrât (tissu occultant, canisse, panneaux bois) est exclu.



## Mur bahut surmonté

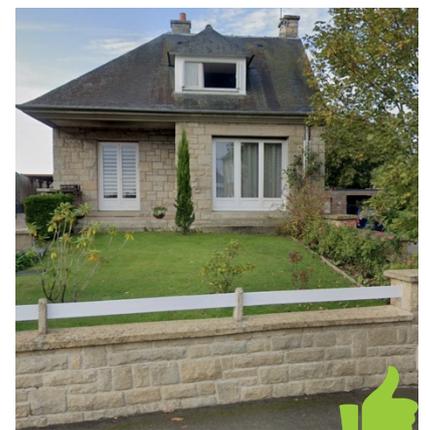
Le mur bahut en façade de rue est couramment utilisé dans les espaces résidentiels. Là encore, l'harmonie du style de muret avec le bâti principal est privilégiée en choisissant le même aspect d'enduit et/ou de teinte.

### Recommandations

Si cela n'est pas obligatoire, le mur bahut peut être surmonté par plusieurs types de clôtures qui s'inscrivent dans un style en cohérence du bâti principal en proposant des teintes similaires avec les menuiseries par exemple.

La clôture reste d'aspect simple, qu'elle soit pleine ou de claire voie. Les pastiches de l'antiquité sont à éviter.

L'usage du PVC blanc doit être mesuré quant à son impact sur le paysage de la rue. L'usage des lisses blanches sur plus de 60 cm de hauteur est proscrit.



lisse PVC trop imposantes



Style ornemental à proscrire



Clôture de même couleur que la porte du garage

## Claustrat/palissade bois

Le bois est un matériau conseillé pour les clôtures. En effet, son aspect naturel lui confère une bonne intégration dans le paysage. Pour autant, quelques principes méritent d'être respectés afin de garantir un résultat harmonieux.

### Recommandations

Le choix des structures porteuses des panneaux est primordial. Dans le temps, ces panneaux bois peuvent souffrir d'une détérioration rapide par les défauts d'installation et/ou d'entretien. Des poteaux trop étroits engendrent une fragilité de la structure. Un soubassement et éventuellement des poteaux en béton peuvent garantir une meilleure durée de vie à l'ensemble.

Le caractère répétitif de ces panneaux amène à proscrire leur usage sur des longueurs trop importantes (supérieures à une dizaine de mètres). Au-delà, des solutions visant à diversifier la clôture est souhaitée. L'usage de haie végétale peut venir rompre cette monotonie.

Les palissades bois sont prosrites en façade de rue. On privilégiera, par exemple, le mur bahut surmonté d'une courte palissade ou une clôture faite de bois massif verticaux.



L'usage de maçonnerie offre une meilleure tenue aux palissades



Usage raisonné de palissade sur quelques longueurs. Ici, le végétal vient ponctuer le linéaire



La palissade associée à un mur bahut en façade de rue



Usage excessif de la palissade à éviter



Alterner le style de clôture permet une meilleure intégration paysagère

## Mur de pierre ou en maçonnerie

Les murs de maçonnerie, selon leurs aspects et hauteurs, vont avoir un effet très marquant sur le paysage de la rue. La monotonie est le principal écueil à éviter, en particulier sur les murs de longueur importante.

### Recommandations

Il conviendra d'éviter des longueurs monotones de mur. Ces dernières pourront alors être ponctuées d'éléments tels que des poteaux intégrés venant rompre la linéarité. De plus, le mur peut présenter des décrochés dans sa hauteur. Un rabaissement ponctuel peut permettre d'alterner l'opacité par une haie ou une palissade en bois.

Les maçonneries recouvertes d'un enduit ou d'une peinture gagneront à être protégées en partie supérieure au risque de voir apparaître rapidement des coulures et des salissures.

Cette protection peut se réaliser soit de façon traditionnelle par un couronnement minéral (pierres, ciment, briques, ardoise ...) soit, pour des traitements plus contemporains, par une simple couverture en métal.

Le mur de pierre marque l'ambiance du centre bourg. Bien que minéral, son aspect traditionnel participe au cachet de la rue. En continuité de ces murs existante il est conseillé de maintenir le même aspect.

**Les murs en parpaings apparents sont interdits** par leur aspect peu esthétique. L'alternative d'utiliser les plantes grimpantes ou palissées pourra néanmoins être étudiée : vignes-vierges, lierres, clématites, chèvrefeuilles, glycines...



Le mur de maçonnerie peut être ponctué par une ouverture ou un décroché de sa hauteur



Un décroché dans la hauteur du mur permet d'alterner avec une haie



Le mur en parpaing apparent est interdit

## Clôtures végétales et mixtes

Le rôle du végétal joue pour beaucoup dans l'ambiance urbaine et le cadre de vie. Outre sa fonction d'atténuer l'aspect « minéral » de la ville, les haies végétales constituent des refuges de biodiversité et participe à la rétention des eaux d'écoulement (cf OAP trames verte et bleue).

Pour autant, la haie n'est pas dénuée d'inconvénients à commencer par son entretien régulier qui pousse les propriétaires à opter pour d'autres types de clôture.

À défaut d'entretien, la haie peut empiéter sur l'espace privé (perte d'espace jardin) mais aussi sur l'espace public jusqu'à nuire à la circulation et dégrader les revêtements au sol (mousse sur asphalte par exemple)

### Recommandations

Dans un souci d'ambiance champêtre, la diversification de la composition de la haie est privilégiée. Lorsque plusieurs espèces sont utilisées, il faut qu'elles se répartissent aléatoirement dans la haie pour éviter les répétitions systématiques.

L'entretien de la haie devra tenir compte des périodes de nidification au printemps. En effet, une taille trop précoce peut être dommageable en période de reproduction des oiseaux. De fait, les tailles devront être privilégiées de fin Juillet à début Mars.



Haie basse doublée d'une clôture de même aspect que les menuiseries de la maison



La haie très dense est montée à une très grande hauteur > 2m, alors que le portillon s'efface sous la végétation



Mariage végétal/minéral intéressant au croisement des rues Laënnec et du Mezeray



Haie composée d'une alternance d'essences diversifiées



La haie très dense et haute peu entretenue. La mousse au sol témoigne du manque de lumière.

## Clôtures grillagées/en métal

La clôture métallique et/ou grillagée revêt de nombreuses formes. Cette diversité les rendent plus ou moins visibles dans le paysage.

Malgré un esthétisme discutable, la grille rigide de faible hauteur assure une solidité efficace pour certains usages (enfants) qui peut être couplée avec du végétal.

### Recommandations

L'emploi seul des grilles et grillage de plus d'1,2 mètre sont à éviter. Dans tous les cas, il conviendra de les doubler d'une haie.

Le grillage nu est lui aussi à proscrire. L'aménagement d'une clôture de ce type devra s'accompagner de la plantation d'une haie de manière à ne pas faire perdre le grillage nu dans le temps.

Le doublage de la grille ou du grillage par des cannisses végétales (brande) ou synthétique est proscrit sauf sur de courts linéaires et lorsque la nécessité d'intimité est sciemment justifiée.

Leur usage temporaire pourra être toléré le temps de la pousse de la haie.



Alternance entre grille et palissage de même teinte



Brise vue peu esthétique



Brise vue peu esthétique



Grillage nu

Usages de grilles et grillages à éviter



Ici, le grillage s'est effacé dans une haie composée de diverses essences

## Clôtures en béton

Si la clôture en béton a l'avantage de sa solidité, son aspect brut et peu esthétique rend son intégration complexe dans le paysage de la rue.

### Recommandation/prescription

Les plaques de béton sur le domaine public, les panneaux (imitation bois, PVC, alu, ou recouverts de parement) sont donc à proscrire.

L'usage du béton en soubassement pourra être toléré à la condition qu'elles conservent un style simple s'accordant avec les teintes de la construction principale en les associant obligatoirement avec du végétal.



En conservant une hauteur basse associée à de la végétation, la clôture béton peut s'intégrer sans dénaturer.



La clôture béton haute est proscrite



En façade, l'excès d'ornementation alourdit fortement l'aspect de la clôture

## Menuiseries et portes de garage

À l'instar des clôtures, les éléments de menuiserie et les ouvertures participent eux aussi à l'ambiance urbaine de la rue.

Pour ces éléments, les matériaux privilégiés sont le bois et l'aluminium. Les PVC sont aussi tolérés dans la mesure où les dimensions des profils sont proches de ceux de l'aluminium.

Une harmonie des teintes entre clôtures, menuiseries et ouvertures est encouragée.



Exemple d'harmonisation entre les clôtures, les éléments de menuiserie et les ouvertures

## Nuancier conseillé pour les murs et façades



**Beige**



**Ton pierre**



**Rose clair**



**Pierre rosée**



**Ocre rose**



**Crème**



**Pierre foncée**



**Mordoré**



**Pierre claire**



**Jaune ivoire**



**Jaune ocre**



**Jaune**



**Jaune rompu**



**Ocre intense**



**Sable blond**



**Jaune dune**



**Ocre orange**



**Ocre flamboyant**



**Doré chaud**



**Beige ocre**

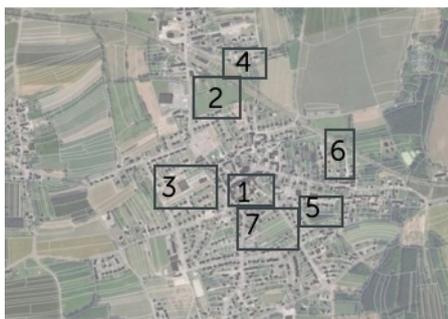
# 2

## OAP Sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles visent à préciser les principes d'urbanisation des secteurs concernés. Ces OAP s'inscrivent en complémentarité du règlement (écrit et graphique). Huit d'entre elles concernent des zones à urbaniser. La dernière s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain (7).

L'ouverture des zones 1AU (hors zone 1AUe du Mesnil) sont organisées selon un phasage sur la durée du PLU :

- 1) Le Chemin des écoliers
- 2) La ville Legeard
- 3) Les Serres
- 4) Le Champ Lison
- 5) Les Peupliers
- 6) Les Fougères
- 7) Beaufort



Ces secteurs ont vocation à être aménagés dans le cadre d'opération d'ensemble tout en permettant un phasage de leur développement.

## ECHEANCIER DE REALISATION DES OAP

Année :	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Zone du Mesnil des Aulnays												
Le chemin des écoliers												
La ville Legard												
Les Serres												
Le Champ Lison												
Les peupliers												
Les fougères												
Beaufort												

Cet échéancier s'inscrit dans un rapport de compatibilité. Bien que des adaptations restent possibles, il vise à prioriser certains secteurs de développement par rapport à d'autres, notamment ceux qui favorisent le renouvellement urbain.

# ZA DU MESNIL

## Contexte

Le Mesnil des Aunays se situe au nord de la RN 176 et au contact des marais Noirs au Nord. Cet ensemble est constitué d'un hameau d'habitation ayant connu un développement important ces dernières années à travers la construction de pavillons et la rénovation de bâtis anciens.

Dans sa partie Sud, le secteur du Mesnil est occupé par des activités économiques dont le développement se poursuit à l'instar du projet de zone artisanale d'intérêt communautaire visant à accueillir de nouvelles entreprises à moyen terme.

## Programme

### Les accès

Le Mesnil joue un rôle de carrefour entre la RN176 et la D75 et la convergence de routes conduisant vers les bourgs voisins de Lillemer et Saint-Guinoux.

La desserte de la future zone d'activités se compose d'une voie unique bordant l'ensemble des lots.

Une aire de covoiturage est envisagée à l'Ouest de la zone 1AUe. Ce pôle multimodal amène à porter une réflexion sur les mobilités douces au sein de ce secteur. L'aménagement de bandes cyclables et d'infrastructures favorables aux déplacements doux est vivement encouragé en vue d'une connexion avec le bourg de Plerguer mais aussi les autres unités urbaines du secteur. L'aménagement de la zone devra, en outre, s'inspirer du plan global de déplacement de Saint-Malo Agglomération.

### L'organisation de l'espace

La future zone d'activités vient s'inscrire en plein cœur du Mesnil avec une douzaine de lots au total. L'implantation des bâtiments est pensée de manière à assurer un voisinage harmonieux en privilégiant des implantations en front de parcelles pour les lots situés au Nord. Le programme d'aménagement intègre un processus de plantations en accord avec l'OAP trame verte et bleue et les recommandations du dossier loi Barnier de 2006. Plusieurs de ces dispositions sont décrites dans le paragraphe suivant.

### Paysage et cadre de vie

Au Nord, l'interface avec les habitations devra être plantée pour assurer un écran végétal limitant l'impact paysager des constructions. Ces plantations permettront aussi d'améliorer la continuité écologique Est - Ouest du secteur. Elles prendront ainsi appui sur le maillage bocager existant aux abords de l'échangeur.

Sur les franges Est de la zone, les plantations permettront de limiter l'impact visuel des entrepôts au contact des espaces agricoles. Dans



la mesure du possible elles seront menées sur les emprises privées. Lorsque ce n'est pas le cas, l'écran végétal sera planté en bordure de voie publique.

La gestion des eaux de surface doit préférentiellement être menée à travers des aménagements de type noue paysagère. Ces dernières pourront s'implanter le long de la voie nouvellement créée.

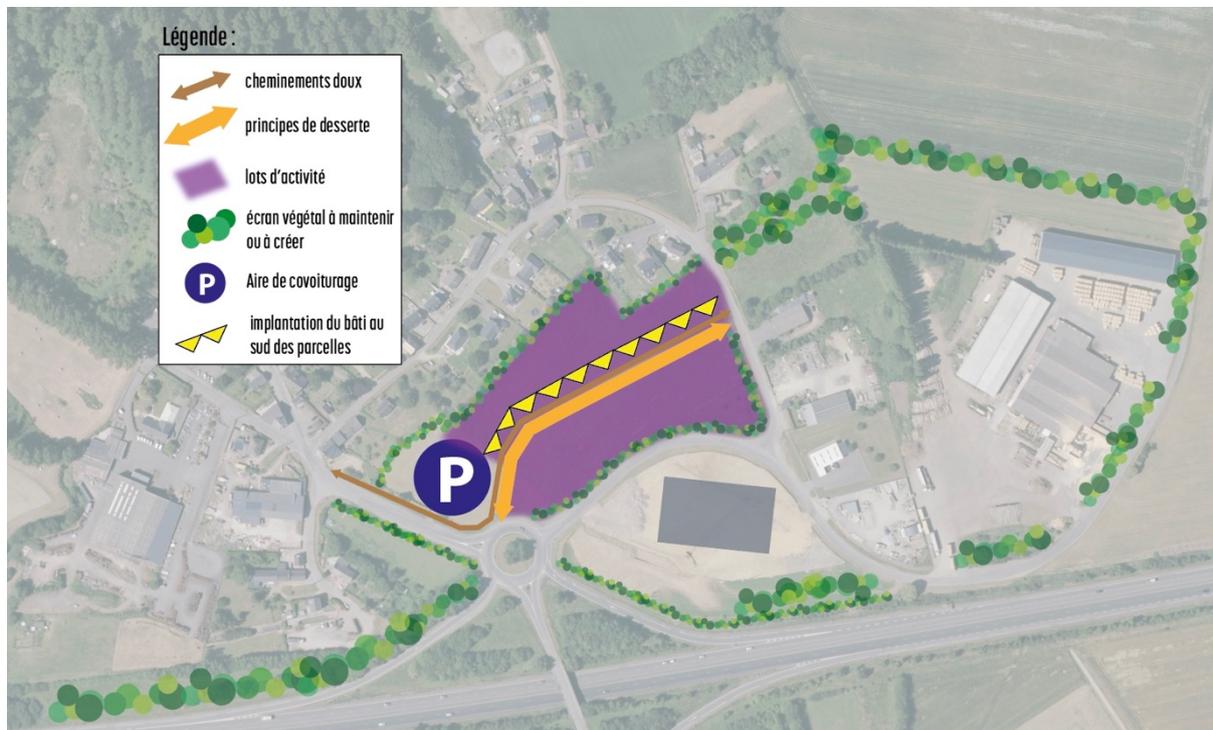


Schéma d'OAP de la ZA du Mesnil

L'aire de covoiturage du Mesnil est pensée comme une plateforme multimodale offrant la possibilité de stationnement au vélos, voitures mais offrant aussi la possibilité de prendre les transports en commun par un arrêt dédié. Les espaces de stationnements de l'aire de covoiturage seront réalisés en revêtement perméable. La plantation d'arbres devra aussi être envisagée de manière à limiter les écoulements d'eau mais aussi l'impact visuel des voitures stationnées et favoriser l'ombrage.



Exemple d'aire de stationnement perméable

# LE CHEMIN DES ECOLIERS

## Contexte

Situé en plein cœur du centre bourg, ce cœur d'îlot assure une jonction entre la rue de la Libération et le chemin des écoliers. Entouré de bâtis anciens et en partie délabrés, l'investissement de cet espace est une opportunité pour mener un programme de renouvellement urbain favorable à la polarisation du bourg.

L'OAP vise à garantir les principes d'aménagement garantissant le cadre de vie et l'implantation harmonieuse des futures constructions.

## Programme

L'aménagement de ce secteur permettra la création d'un minimum de 15 nouveaux logements. La part de logements sociaux sera de 20 % minimum. La localisation de ce secteur à proximité des équipements et commerces du centre-ville permet d'envisager la destination de ces logements à un public de seniors.

Le rez-de-chaussée de l'hôtel-restaurant adressé rue de la libération sera conservé pour un usage commercial, de services ou d'équipement compte tenu de sa localisation le long d'un axe structurant.

### Accès et stationnements

La traversée de l'îlot sera préservée pour les modes doux mais interdit pour les voitures en dehors des riverains qui conserveront un accès à leur parcelle. Aucun nouvel accès voiture ne sera créé au Nord de la zone.

Le stationnement des logements devra se faire sous forme de parking souterrain. La création de stationnements supplémentaires pour les visiteurs ou pour les riverains est nécessaire avec un nombre de 6 à 10 places projetées en interface avec la rue de la libération où une placette sera aménagée afin de marquer l'entrée de l'îlot.

### Patrimoine

Les murets en pierre et autres éléments de patrimoine seront préservés et mis en valeur dans le projet.



**Nombre minimum de logements : 15**

### Rappel des règles de mixité sociale :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur.



Schéma d'OAP du chemin des écoliers

# LA VILLE LEGEARD

## Contexte

Les terrains actuellement dédiés à l'élevage se situent à mi-distance entre le centre bourg et la gare. Ils bordent, directement au Nord, le quartier résidentiel récent du Clos des Cerisiers. À l'Ouest de la zone se situe le supermarché et d'autres développements résidentiels.

Ces terrains bénéficient d'une trame bocagère intéressante à mettre en valeur le long de la rue de Saint Malo ainsi que le long de la limite Nord.

L'accès actuel se fait face à l'entrée du supermarché De plus, le lotissement du Clos des Cerisiers offre une possibilité de connexion viaire par le Sud.



## Principes d'aménagement

### Programmation

Ces terrains se destinent à l'aménagement d'un quartier résidentiel mixte intégrant une diversité de logements : individuels, intermédiaires, petits collectifs. Le secteur est en effet favorable pour renforcer, d'une part, la polarité de la gare et, d'autre part celle du centre bourg. L'objectif de production est estimé à **44 logements minimum** en valorisant les petites unités (T1,T2,T3).

### Les accès

La desserte principale du quartier se fait depuis la rue de Saint-Malo. L'entrée du quartier devra être pensée de manière à sécuriser le carrefour formé avec l'entrée du supermarché. Une autre desserte viendra se connecter au clos des Cerisiers de manière à former une boucle. Les voiries en impasses situées à l'Est inscriront des cheminements doux dans leur continuité.

**Nombre minimum de logements : 44**

**densité projetée : 21,25 lgts/ha**

### Rappel des règles de mixité sociale :

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur.

Les connexions douces sont assurées par des cheminements le long de la limite Sud du quartier. Elles forment une interface avec les parcelles du clos des Cerisiers et assurent une liaison sécurisée vers le bourg en se connectant à la rue des frères Mongolfier à l'Est et avec la gare par une liaison le long de la voie ferrée.

Le principe des placettes vise à « casser » l'aspect routier des voies de circulation. En s'appuyant sur un revêtement au sol différencié, l'aménageur leur confère un rôle d'espace de rencontre sécurisé permettant à différents usagers d'évoluer en toute sécurité. Ces placettes pourront être arborées et intégrer des espaces perméables nécessaires pour la gestion des eaux de surface.



Principe de placettes avec un revêtement différent pour la voirie

## Implantations bâties

Pour atteindre l'objectif de densité, la mitoyenneté est privilégiée sur les lots individuels. Elle pourra se faire par les garages attenants le corps principal.

Les jardins orientés au Sud offrent un ensoleillement optimal des parcelles. La conception des clôtures et limites séparatives doivent s'accorder avec les principes de l'OAP trame verte et bleue visant à une perméabilité pour la circulation de la faune.

Les programmes de logements intermédiaires et/ou collectifs sont répartis sur le terrain de manière à réduire leur impact visuel et assurer une meilleure intégration dans l'ensemble du tissu bâti.



Schéma d'OAP des terrains La Ville Legeard»

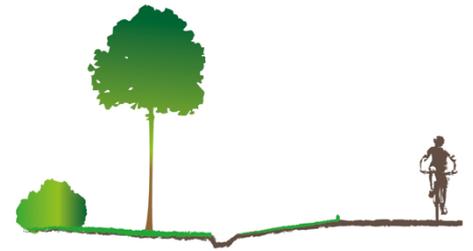
## Aménagements paysagers

Le maintien du bocage existant est un préalable à tout aménagement de la zone. Il sera par la suite renforcé dans son linéaire par d'autres plantations.

Les abords de ces bocages sont maintenus dans leur perméabilité (vert clair sur le schéma) par des surfaces végétalisées.

Les principes d'aménagement des parcelles dédiées à l'habitat individuel suivent les recommandations des OAP clôtures et ambiance urbaine et Trame verte et bleue.

L'aménageur devra prévoir la mise en place d'un ou plusieurs points d'apports volontaires qui s'intégreront dans le quartier sans dénaturer le paysage.



## Une gestion des eaux en surface

Afin de limiter les écoulements des eaux de pluie dans le milieu naturel, les aménagements futurs devront intégrer des principes de perméabilité au sein des parcelles ainsi que sur l'espace public. Ces efforts permettront de réduire les infrastructures nécessaires à la gestion des eaux de pluie afin de délester le réseau de collecte.

Les espaces de stationnement sont constitués de revêtement semi-imperméables composée de graviers et/ou dalles semi-enherbées. D'autres revêtements pourront être proposés dans la mesure où ils remplissent des fonctions similaires.

L'infiltration des eaux se fera à travers des réceptacles enherbés situé en bordure de voirie.



Exemple de noue attenante au chemin comme cela pourra être imaginé sur la liaison à la rue des frères Mongolfier

# LES SERRES

## Contexte

Située au contact du centre bourg historique, ce secteur était occupé par une activité horticole ayant pris fin. D'une superficie d'1,5 hectare, l'emprise est entourée de quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire. Plusieurs possibilités de connexions s'offrent avec ce tissu environnant. Les perméabilités ouvrent un potentiel intéressant d'accessibilité aux commerces, équipements et services de proximité.



## Principes d'aménagement

### Programmation

La vocation résidentielle de ce futur secteur se traduit par une volonté de diversifier les formes d'habitat. Dans ce cadre, **37 logements minimums** sont envisagés sur cette emprise de 1,5 ha. Pour atteindre cet objectif, la construction de formes d'habitats plus denses est privilégiée à l'Est de la zone. Elle comprend des programmes de petits logements (T1, T2 et T3) ainsi que des logements sociaux dans les conditions prévues par le règlement.

### Les accès

La desserte principale est assurée depuis le passage de la garenne et l'impasse des maraîchers. La voirie principale traverse le futur quartier pour venir se connecter au Nord-Est à l'impasse des maraîchers en formant un bouclage.

Deux autres connexions douces sont aménagées avec l'impasse des jardins et la résidence des jardins. Ces liaisons piétonnes et cyclables permettent de rejoindre les commodités du centre bourg plus facilement et en améliorant les circulations inter quartier. Au

**Nombre minimum de logements : 37**

**densité projetée : 24,5 lgts/ha**

**Rappel des règles de mixité sociale :**

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur.

niveau de l'impasse des jardins, une liaison douce sera aménagée avec la mairie et le pôle santé du square Bertrand Robidou.

La voie est envisagée comme un espace partagé sans trottoir. Différentes ruptures (pare-terre planté, stationnement) viennent rythmer le linéaire de la rue qui sera aussi ponctué de placettes venant desservir les lots.

La gestion des eaux de surface est menée à même les parcelles. L'espace public permettra de gérer les eaux de pluie à travers les surfaces végétalisées qui feront office de réceptacles pour l'infiltration.

## L'organisation de l'espace

Le bâti se structure le long d'une voie principale et autour des placettes. Au Sud de la voie, l'orientation des lots implique un rapprochement entre des constructions sur l'espace public. L'alignement est fortement encouragé.

Les habitats intermédiaires ou collectifs seront privilégiés à l'Est, au contact de l'urbanisation dense du centre-bourg de manière à créer une transition avec le tissu pavillonnaire existant.

L'aménageur devra prévoir la mise en place d'un ou plusieurs points d'apports volontaires qui s'intégreront dans le quartier sans dénaturer le paysage.



La voirie rythmée par des plantations et du stationnement apporte une ambiance apaisée pour une circulation et un partage de l'espace public



Maisons individuelles s'articulant autour d'une placette

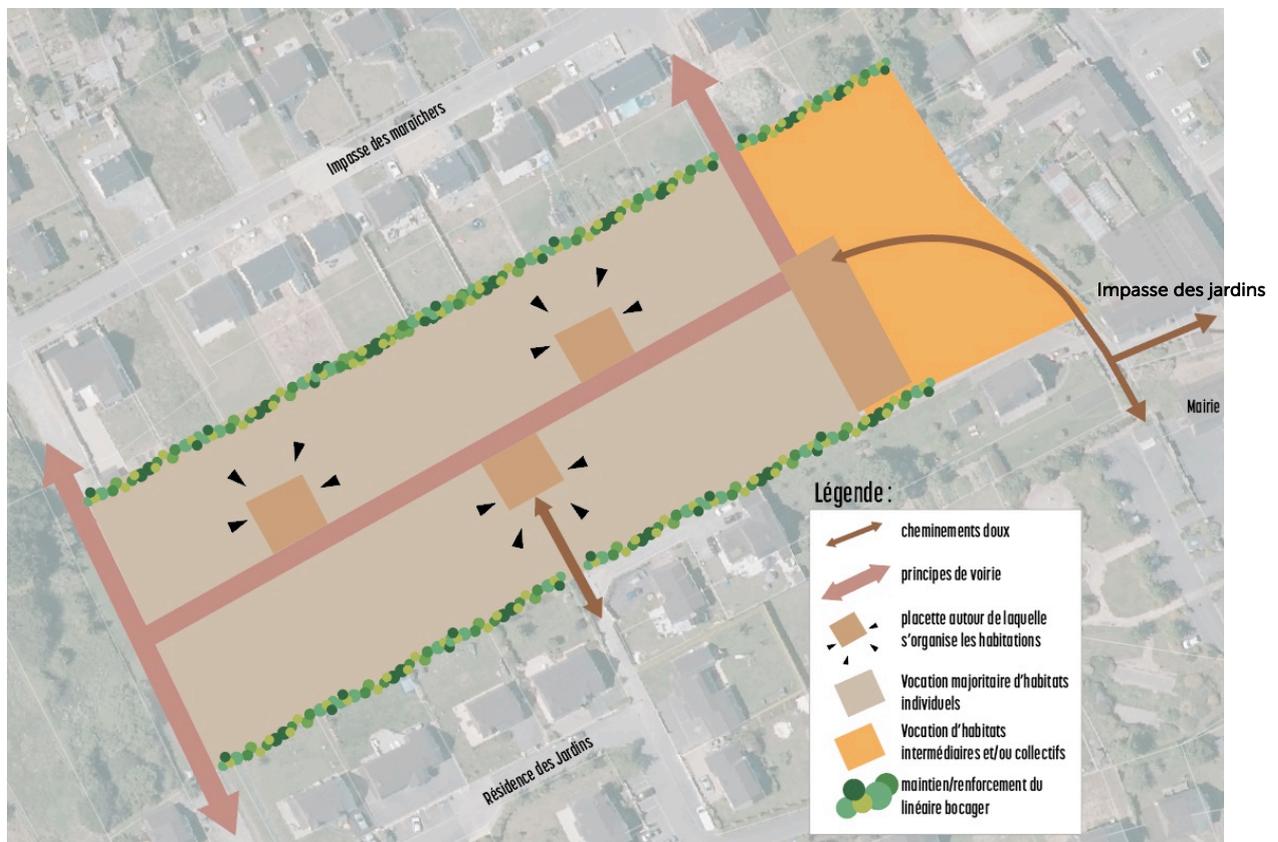


Schéma d'OAP des Serres

# LE CHAMP LISON

## Contexte

Ces terrains communaux se situent au Nord de la voie ferrée, en continuité du SDIS, des micro-crèches et du cabinet de kinésithérapeutes.

La zone, de forme allongée, cadre les possibilités de développement sous forme d'une voirie unique. Le terrain bénéficie de plusieurs possibilités de liaisons douces vers le bourg notamment en suivant la voie ferrée au Sud-Est



## Principes d'aménagement

### Programmation

Ce secteur va privilégier les habitats intermédiaires et collectifs à vocation sociale avec un nombre de **16 logements minimum** afin de s'accorder d'une politique de densification à proximité de la gare.

### Les accès

La voie de desserte principale dessert le futur quartier depuis la rue de l'Épine, en continuité du stationnement des équipements adjacents (crèches et cabinet de kiné). La rue s'organise le long de la limite Nord du terrain. Elle est ponctuée de petite places dont une, à l'extrême Est, sert d'aire de retournement.

Le stationnement s'organise, entre autre, sous la forme de garages excentrés des habitations principales donnant directement sur les placettes.

Les continuités douces permettent de rejoindre le bourg en longeant la voie ferrée ainsi que le Nord de l'Épine en mobilisant des emprises publiques existantes.

**Nombre minimum de logements : 16**

**densité projetée : 24,5 lgts/ha**

**Rappel des règles de mixité sociale :**

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur.

## L'organisation de l'espace

L'organisation du bâti se fera préférentiellement au Nord de la parcelle de manière à favoriser les espaces libres au Sud pour l'ensoleillement.

La plantation d'un écran végétal le long de la voie ferrée permettra de réduire l'impact visuel et sonore du passage des trains en plus de contribuer au renforcement de la biodiversité sur le secteur.

Les aménagements intégreront l'implantation de points d'apports volontaires situés préférentiellement en entrée de quartier afin d'éviter la circulation des véhicules de collecte..

## Sécurisation de la rue

Dans une logique de sécurité routière, l'aménagement de la parcelle C472 devra tenir compte de la visibilité dans le virage de la rue de l'Épine. Pour cela, le porteur de projet devra privilégier un type de clôture basse garantissant une profondeur de champs pour les automobilistes empruntant cette voie dans les deux sens. De la même manière, l'implantation d'un ou de plusieurs bâtis devront se faire le long de la limite Nord de la parcelle.

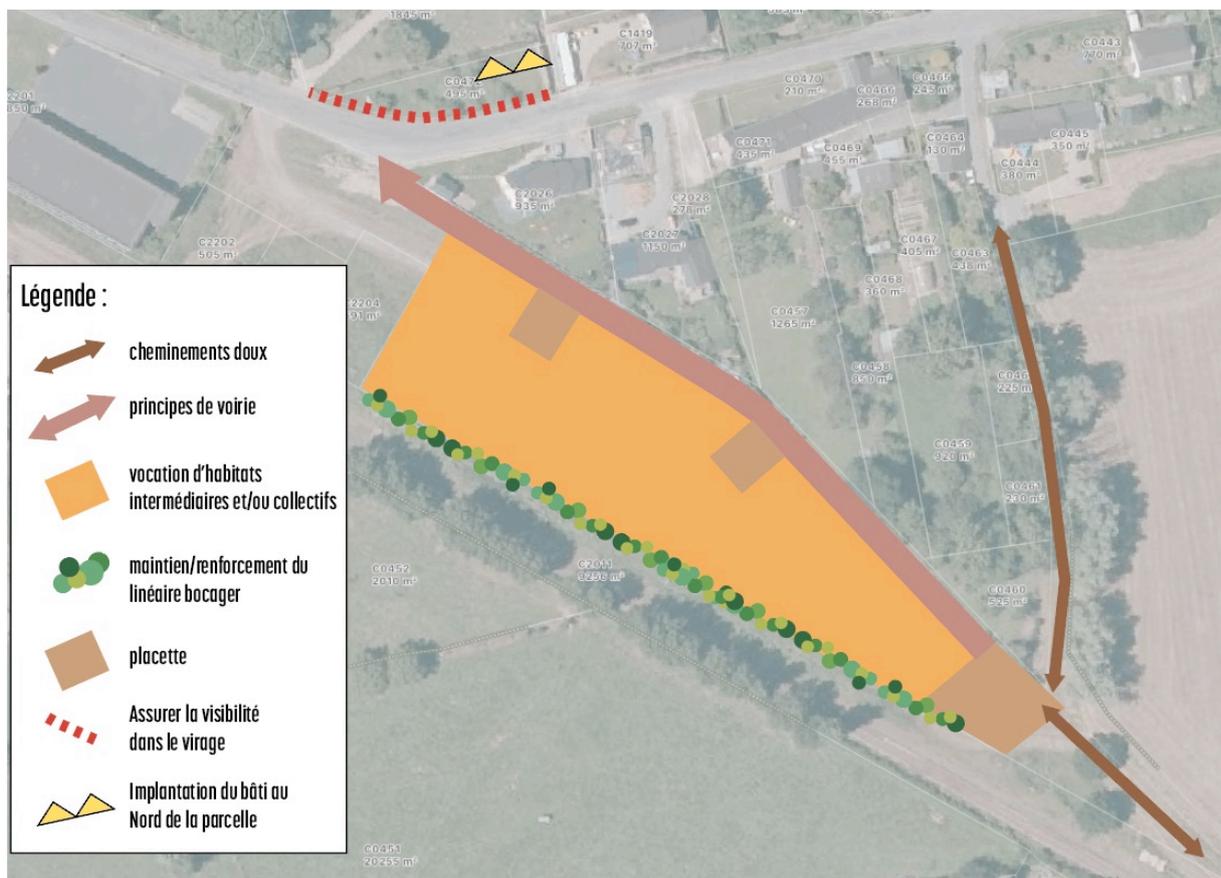
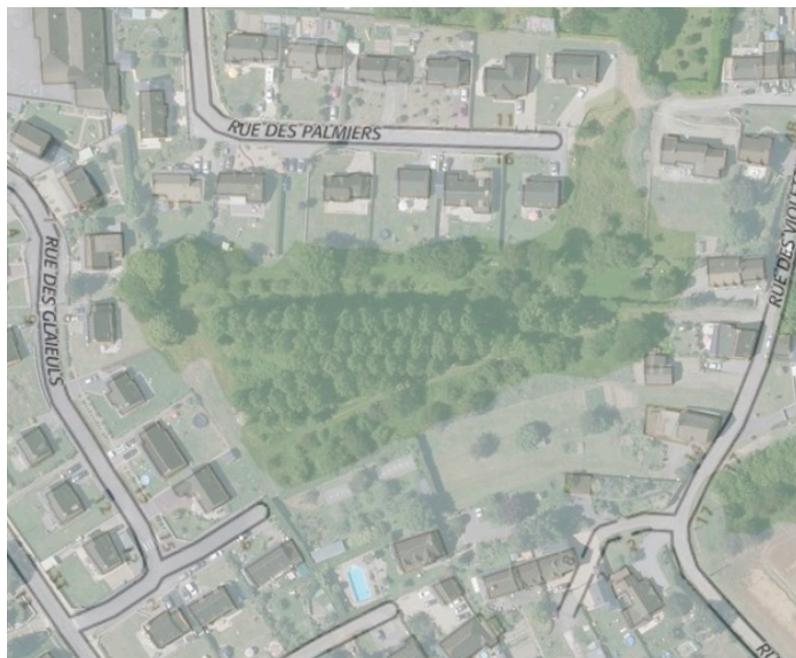


Schéma de l'OAP quartier du Champ Lison

# LES PEUPLIERS

## Contexte

Ce cœur d'îlot est situé au Sud de la rue des Palmiers, à l'Est de la rue des Glaïeux et à l'Ouest de celle des Violettes. C'est un espace en partie planté de peupliers. La partie du terrain la plus au Sud, moins boisée fait l'objet d'une urbanisation future exprimée dans cette OAP. L'organisation générale s'inscrit dans une volonté de connecter les rues des Glaïeux et des Violettes par un petit programme de logements venant s'intégrer harmonieusement au quartier tout en conservant le cœur « vert ».



## Principes d'aménagement

### Programmation

Cette OAP envisage la création de **9 logements**. La partie Ouest est davantage consacrée à de l'habitat individuel tandis qu'à l'Est, un petit programme d'habitats intermédiaires s'inscrira à hauteur de 3 logements minimum.

### Les accès

La voie de desserte principale se fait essentiellement depuis la rue des Glaïeux. La voirie est aménagée pour favoriser le partage entre usagers. Une raquette de retournement offre la possibilité de demi-tour à l'Est de la zone.

Les cheminements doux permettent de connecter la rue des violettes et la rue des palmiers. Ils traversent de part et d'autre la peupleraie qui devient un espace ludique et d'agrément. Une venelle est aussi prévue en fond de jardins pour rejoindre la rue des violettes par le Sud.

**Nombre minimum de logements : 9**

**densité projetée : 20,45 lgts/ha**

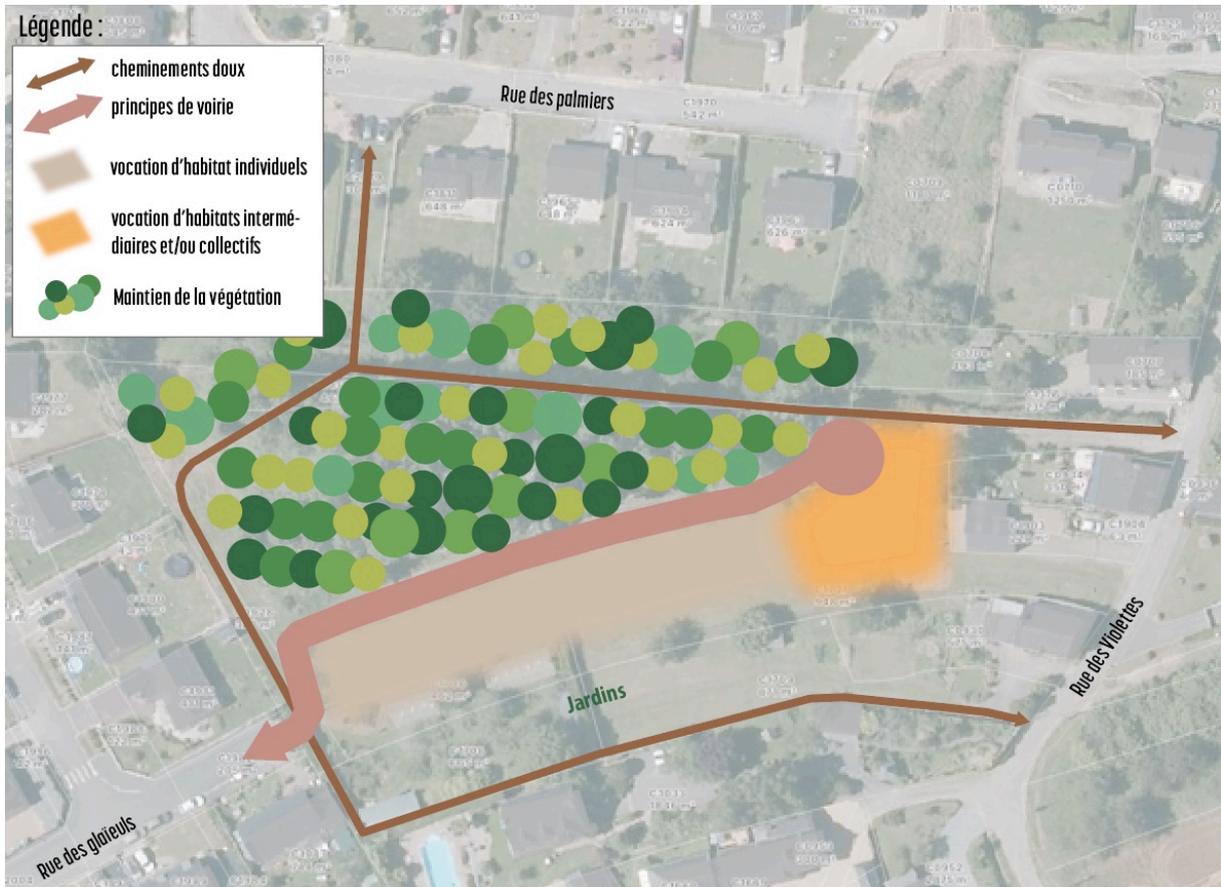
**Rappel des règles de mixité sociale :**

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur.

## L'organisation de l'espace

Sur cette OAP, les logements individuels s'organisent le long de la voie sur un axe Est-Ouest. Les bâtis implantés en front de rue permettent l'orientation de jardins vers le Sud tout en garantissant l'intimité des occupants. La mitoyenneté des constructions est recherchée tout en permettant une perméabilité toutes les 2-3 constructions.



# LES FOUGERES

## Contexte

L'aménagement du lotissement du chêne vert a engagé l'urbanisation d'une frange à l'Est du bourg jusque-là préservée. En effet, ces terrains étaient difficilement accessibles. La commune souhaitant préserver le chemin des fougères, un renforcement de l'urbanisation de cette zone doit être particulièrement mesuré. Attendant au lotissement du chêne vert, la parcelle visée par l'OAP traduit cette volonté de maîtriser le développement du secteur.



## Principes d'aménagement

### Programmation

L'objectif de cette OAP est d'offrir des perspectives de densification tout en maintenant le caractère boisé et ses qualités d'espace de respiration dans le bourg. **5 logements** sont prévus dans le cadre d'un programme d'habitats intermédiaires.

L'urbanisation de ce secteur n'est donc que partielle. Elle se traduit par de petites opérations de logements localisées à l'Est de la rue du chêne vert.

**Nombre minimum de logements : 5**

**densité projetée : 20 lgts/ha**

**Rappel des règles de mixité sociale :**

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur.

## Les accès

La desserte créée à l'intérieur de l'îlot aura pour objectif d'assurer une perméabilité des futurs lots jusqu'à la rue du chêne vert sans multiplier les accès individuels. D'autres perméabilités piétonnes assurent un passage vers le chemin des fougères.

## Organisation de l'espace

Le bâti se structure à travers cinq logements intermédiaires. Leur implantation devra se faire dans un respect de l'intimité du voisinage existant en limitant au maximum les vis-à-vis des parcelles entre elles.

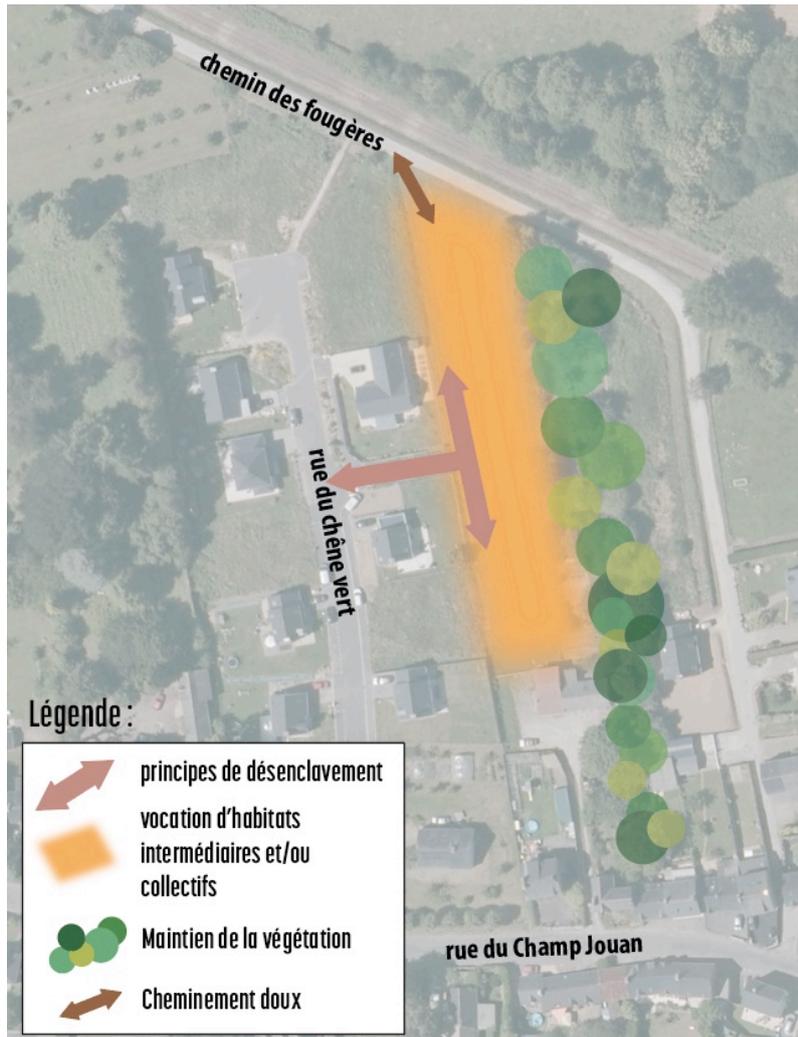


Schéma d'OAP des Fougères

L'aménagement éventuel de points d'apports volontaires dans le quartier devra être envisagé sans dénaturer le paysage.

# BEAUFORT

## Contexte

Ces terrains sont situés entre la rue de la libération et celle de Beaufort. Actuellement, l'emprise est occupée par une petite activité d'agriculture maraîchère.

La surface totale avoisine 1,5 hectare. La zone est entourée d'un tissu pavillonnaire hétérogène. C'est une organisation bâtie plutôt dispersée avec la présence notable de quelques ensembles de logements sociaux individuels au Sud rue Jacques Cartier.

## Principes d'aménagement

### Programmation

Situés au contact du centre bourg, ces terrains ont vocation à accueillir un programme résidentiel mixte de **30 logements minimum**. Il se compose de maisons individuelles et d'au moins 9 habitats intermédiaires comprenant des unités de petite taille (T1,T2 ,T3) afin de diversifier l'offre résidentielle.

### Les accès

La voirie principale du quartier vient se connecter à la rue de la libération en continuité de l'allée du clos Riwall. L'entrée du quartier fait l'objet d'un marquage paysager comme un revêtement spécifique au sol et/ou des plantations

Bien que rectiligne dans son tracé, la voie principale est ponctuée de parterres végétalisés et de stationnements qui rompent son caractère routier pour en faire une voie partagée en assurant un usage apaisé pour les différents usagers (voitures, piétons, cyclistes). Une petite ruelle vient s'y greffer parallèlement au cœur du quartier de manière à assurer la desserte des lots plus en profondeur. Cette voie assure les mêmes principes de partage que l'axe principal.

L'aménageur sera en charge d'assurer des aménagements en interface entre le quartier et la rue de Beaufort. Ces derniers se traduiront par l'implantation de stationnements, de plantations et de cheminements doux le long de la voie.

Des venelles améliorent la connectivité du quartier. Une connexion est assurée avec la rue Jacques Cartier en mobilisant une bande foncière (environ 1 mètre) sur un jardin de logements sociaux.

### L'organisation de l'espace

Les logements s'organisent sous forme mitoyenne ou semi-mitoyenne. L'habitat individuel bénéficie d'une exposition Sud-Est ou Sud-Ouest. Sur la partie Nord, les lots pourront permettre une avancée des garages en limite d'espace public.

L'aménageur devra prévoir la mise en place d'un ou plusieurs points d'apports volontaires qui s'intégreront dans le secteur sans dénaturer le paysage.



**Nombre minimum de logements :31**

**densité projetée : 21,4 lgts/ha**

**Rappel des règles de mixité sociale :**

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements locatifs sociaux. Dans ce calcul du nombre de logements, on retiendra l'arrondi supérieur.



Schéma de l'OAP Beaufort

## Ambiance et cadre de vie

La voie principale du quartier sera ponctuée de stationnements ainsi que des plantations de manière à réduire la vitesse des véhicules et apporter une ambiance apaisée avec les différents usagers de la rue.



Exemple d'aménagement pour la voirie principale