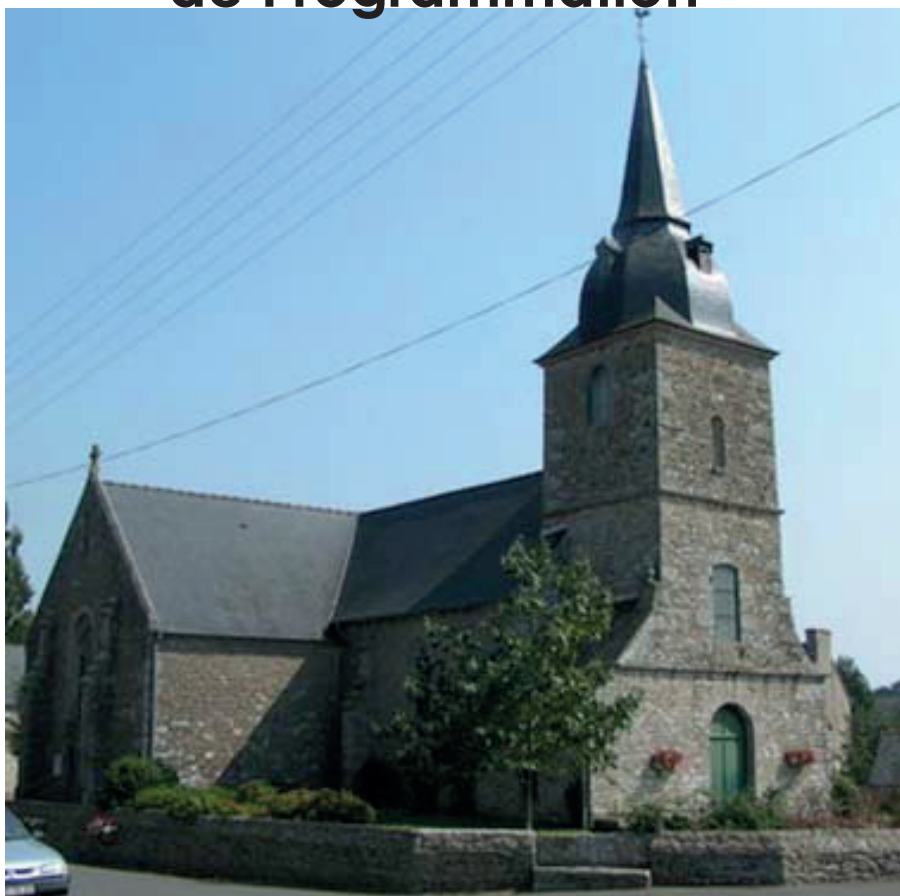


Département des Côtes d'Armor

Commune de Saint-Glen

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientation d'Aménagement et de Programmation



Q | Quarta

123 Rue du Temple de Blosne
35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE
TEL : 02 99 30 12 12

Arrêté par délibération du Conseil
Municipal le : 27/04/2023

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal le : 21/12/2023

AVRIL 2023

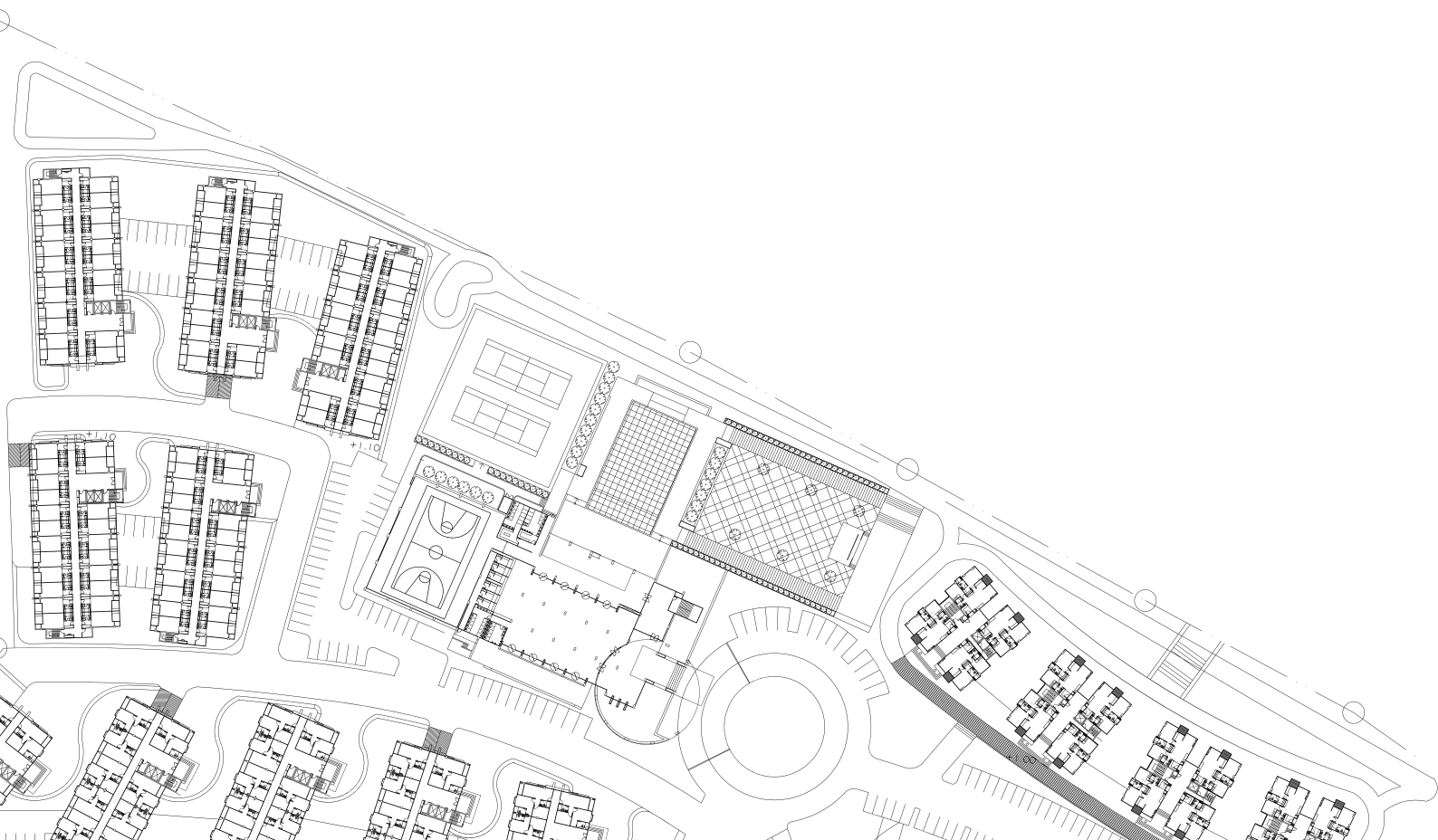
ELABORATION DU PLU

SAINT-GLEN



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Sectorielles



Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint Glen, conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

«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, et les déplacements.

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 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.»

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

SOMMAIRE

1.	La Roseraie	4
2.	Le Verger	6
3.	Le Châtelet	8
4.	La Croix	10
5.	Le Gouessant	12

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Orientations générales :

Les OAP définissent des échéances indicatives d'urbanisation des sites de projet. Toutefois, elles ne remettent pas en cause les possibilités de densification et de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs classés en zone urbaine au PLU.

Numéro d'OAP	Nom du site	Zone du PLU	Temporalité
1	La Roseraie	UB	1
2	Le Verger	UB	1
3	Le Châtelet	1AU	2
4	La Croix	UB	3
5	Le Gouessant	UB	3

Échéancier des secteurs de projets :

- 1 : court terme
- 2 : moyen terme
- 3 : long terme

1. La Roseraie



Description du site

Le site de La Roseraie présente une superficie d'environ 1 000 m².

Situé à proximité immédiate du cœur de bourg, le site s'implante dans le prolongement des développements urbains récents.

Il prend place sur des fonds de jardins, qui constituent une dent creuse entre des habitations individuelles au Sud et des équipements communaux (city-stade, boulodrome) au Nord et à l'Ouest.

Un cheminement doux a récemment été aménagé dans l'espace vert qui borde le Nord du site de projet afin d'assurer un maillage piéton vers le nouvel équipement sportifs, vers les autres équipements communaux ainsi qu'en direction des commerces de proximité.

Enjeux et objectifs

- Densifier les espaces bâtis implantés à proximité du centre-bourg et des principaux équipements et commerce de proximité.
- Apporter une nouvelle offre de logements dans le cœur de bourg.
- Maintenir l'identité en prolongeant les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur



Programmation

Forme urbaine :

Le projet devra prévoir, à minima, la réalisation d'une habitation individuelle soit une densité de 10 logements par hectare.

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg devront être reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

L'implantation des constructions devra favoriser les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Accès/desserte :

L'accès au site se fera sur la rue de la Fontaine située au Sud du périmètre.

Aucun accès motorisé vers le city stade n'est autorisé. Toutefois, des accès piétons privatifs sont autorisés afin d'accéder aux cheminements doux existants aux abords du site.

Environnement et paysage :

Une transition paysagère de type haie arbustive en mélange, devra être aménagée sur la lisière Nord du site de projet pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions et pour assurer une transition naturelle avec l'équipement sportif qui borde le site. La haie devra être composée d'essences locales. Les acquéreurs pourront se référer au règlement littéral du PLU pour le choix des essences (cf. annexe 1 : recommandations paysagères).

2. Le Verger



Description du site

Le site du Verger présente une superficie d'environ 690 m².

Situé à proximité immédiate du cœur de bourg, le site d'étude s'implante à l'arrière d'habitations individuelles récentes de type pavillonnaires et à proximité immédiate d'un nouvel équipement sportif communal. Un cheminement doux a récemment été aménagé à l'Ouest du site de projet afin d'assurer un maillage piéton vers les principaux équipements et commerces de proximité de la commune.

La parcelle s'implante également en lisière avec des espaces naturels et agricoles (au Nord et à l'Est). Ainsi, il sera nécessaire d'aménager une transition paysagère sur les lisières du site pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions.

Enjeux et objectifs

- Densifier les espaces bâtis implantés à proximité du centre-bourg et des principaux équipements et commerce de proximité.
- Apporter une nouvelle offre de logements dans le cœur de bourg.
- Assurer l'insertion paysagère des constructions et limiter l'impact dans le grand paysage.



Programmation

Forme urbaine :

Le projet devra prévoir, à minima, la réalisation d'une habitation individuelle soit une densité de 12.7 logements par hectare.

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

Les implantations des constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Accès/desserte :

L'accès existant devra se prolonger pour permettre la desserte du lot.

Environnement et paysage :

Une attention particulière sera apportée pour assurer l'intégration des constructions dans le grand paysage. Ainsi, une transition paysagère composée d'arbres de hautes tiges, devra être plantée sur la lisière Est du périmètre pour assurer la transition avec les espaces agricoles bordant site de projet. Les acquéreurs pourront se référer au règlement littéral du PLU pour le choix des essences des arbres (cf. annexe 1 : recommandations paysagères).

En complément, une haie arbustive sera à planter sur la lisière Nord pour assurer une transition avec le cheminement doux bordant le site et pour assurer une transition vers les espaces verts naturels présents au Nord du périmètre. Cette haie devra être composée d'essences locales. Les acquéreurs pourront se référer au règlement littéral du PLU pour le choix des essences (cf. annexe 1 : recommandations paysagères).

3. Le Châtelet



Description du site

Le site Le Châtelet présente une superficie d'environ 7 500 m².

Situé à proximité du bourg, des équipements (écoles, équipements sportifs), services (mairie, poste) et commerces de proximité, le site du Châtelet bénéficie d'un emplacement attractif.

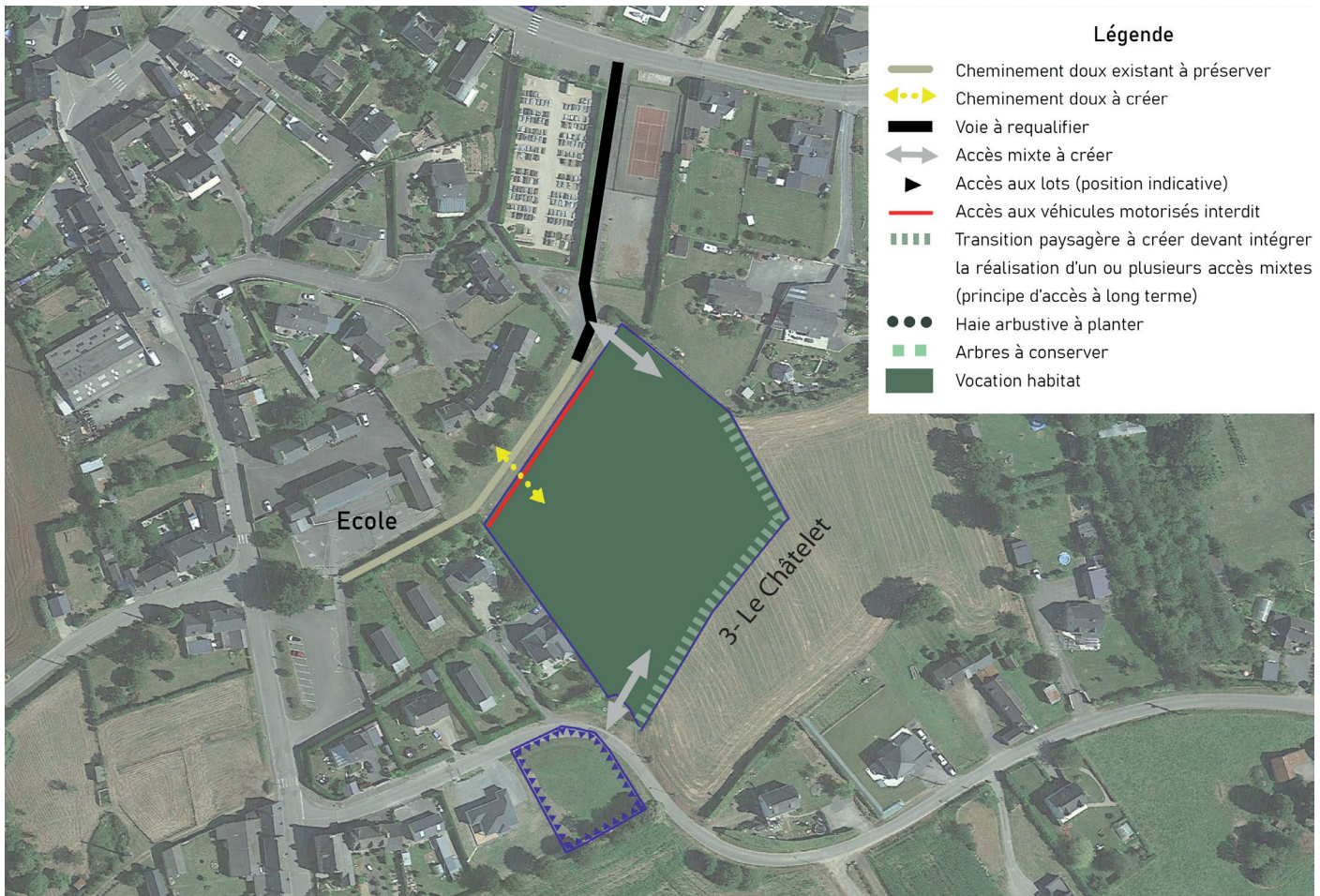
Implanté dans le prolongement de l'espace urbanisé de la commune, l'aménagement de ce secteur contribuera à la densification du tissu bâti, contribuant ainsi au dynamisme des commerces et au maintien de l'école située à proximité.

Un cheminement doux borde le Nord du site et assure un maillage piéton du quartier. Ce chemin assure la liaison vers l'école primaire présente au Nord-Ouest du périmètre. Il assure également la liaison vers le centre-bourg et les équipements sportifs et de restauration présents au Nord-Est.

Le site s'implante en lisière avec des espaces agricoles (au Sud et à l'Est). Ainsi, il sera nécessaire de traiter les lisières Sud et Est du site de projet afin d'assurer son insertion urbaine et paysagère.

Enjeux et objectifs

- Renforcer l'offre de logements en coeur de bourg à proximité des commerces, équipements et services.
- Favoriser la mixité des typologies de logements et des tailles de lots.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Assurer l'insertion paysagère des constructions en aménageant une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels au Sud.



Programmation

Forme urbaine :

Le projet devra prévoir, à minima, la réalisation de 14 logements soit une densité de 18.7 logements par hectare.

L'opération d'aménagement d'ensemble pourra se réaliser en plusieurs phases tant que chacune d'entre elles ne contraint pas l'urbanisation future.

Les tailles et les formes de lots devront être diversifiées pour répondre aux besoins des différentes compositions familiales et budgétaires (exemple : maison individuelle groupée, maison individuelle, logements intermédiaires, logements de plein-pied pour les personnes âgées, etc.).

Les implantations des constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Accès/desserte :

Deux accès communs devront être créés : un premier au Sud (rue de la Croix) et un deuxième au Nord-Est du périmètre ou un réaménagement de la voirie communale sera à prévoir.

Ces accès communs se prolongeront en une voirie interne qui assurera la desserte de l'ensemble des lots. La voirie sera partagée par l'ensemble des usagers, assurant une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

Afin d'anticiper un potentiel développement urbain sur la parcelle voisine au Sud-Est du périmètre, une attente de voirie sera à réaliser sur la lisière Sud pour encourager la réalisation d'un maillage routier et piéton et ainsi conforter les liaisons interquartiers. Cet aménagement contribuera également à limiter la multiplication des accès sur la voie bordant le site au Sud-Ouest.

Environnement et paysage :

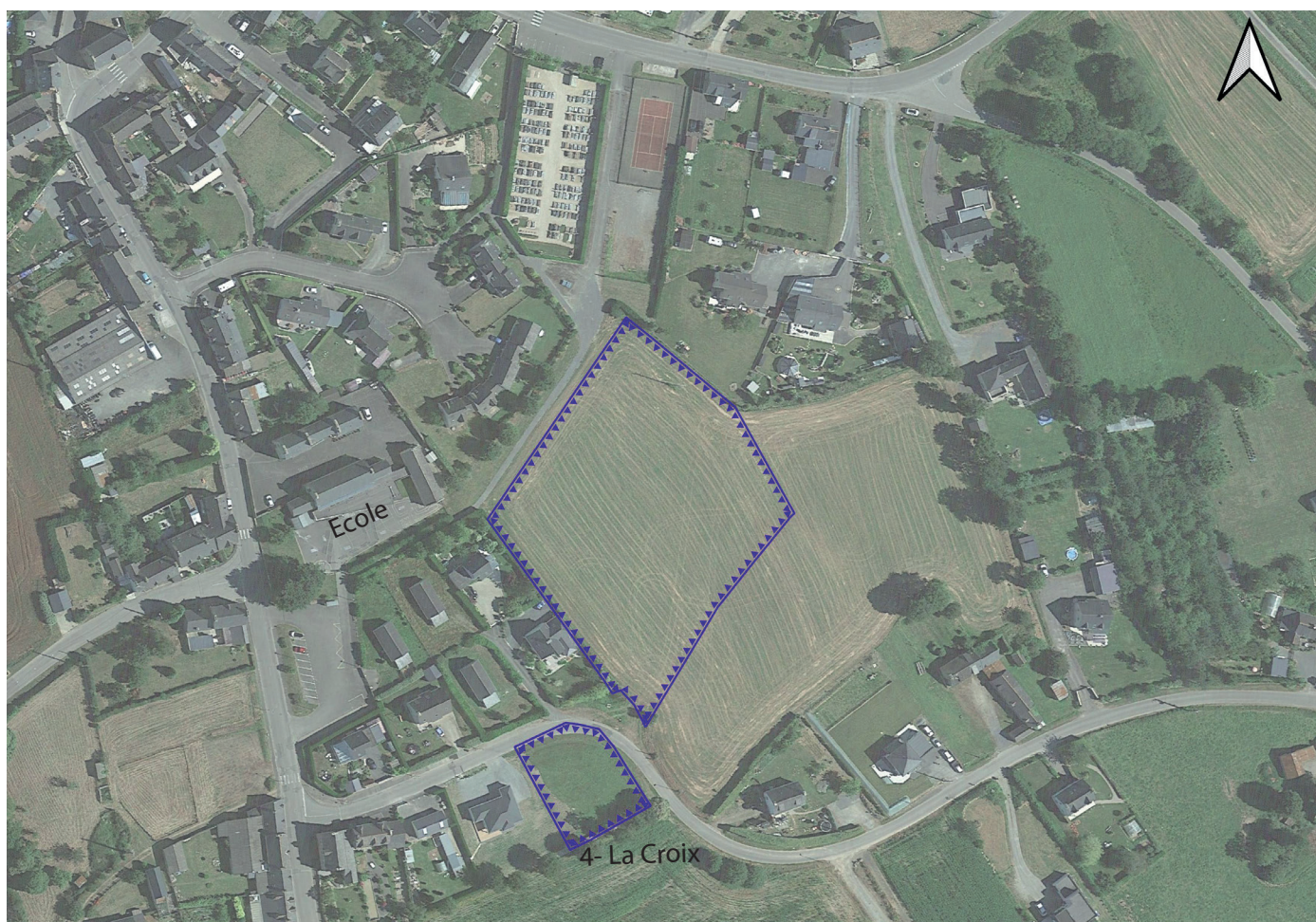
Le site de projet se raccordera au réseau de cheminements doux existant au Nord du périmètre

Les constructions bordant le cheminement doux au Nord du site pourront prévoir des accès privés, exclusivement piéton, sur le chemin bordant le site. Ces accès individuels seront limités à un par logement.

En complément, une transition paysagère de type haie arbustive est à réaliser sur la lisière Sud et Est du périmètre afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions. Les acquéreurs pourront se référer au règlement littéral du PLU pour le choix des essences (cf. annexe 1 : recommandations paysagères).

Un espace vert, de promenade, de détente ou de loisir, commun à l'ensemble des habitations est à prévoir sur l'opération.

4. La Croix



Description du site

Le site de La Croix présente une superficie d'environ 1 100 m².

Situé à proximité du bourg, des équipements (écoles, équipements sportifs), services (mairie, poste) et commerces de proximité (bar), le site bénéficie d'un emplacement attractif.

Implanté dans le prolongement de l'espace urbanisé de la commune, l'aménagement de cette parcelle contribuera à la densification du tissu bâti et à la préservation des terres agricoles.

Le site s'implante en lisière avec des espaces agricoles au Sud. Ainsi, il sera nécessaire de préserver la transition paysagère existante sur la lisière Sud.

Enjeux et objectifs

- Densifier les espaces bâtis et renforcer l'offre de logements en coeur de bourg à proximité des commerces, équipements et services.
- Maintenir la transition paysagère existante au Sud.



Programmation

Forme urbaine :

Le projet devra prévoir, à minima, la réalisation de deux habitations individuelles soit une densité de 18.2 logements par hectare.

Les implantations des constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Accès/desserte :

Chaque lot sera desservi par la voie bordant le site de projet au Nord et à l'Est (rue de la Croix).

Aucun accès ne pourra être réalisé dans le virage de la rue de la croix, bordant la parcelle.

Environnement et paysage :

Une attention particulière sera apportée pour assurer l'intégration des constructions dans le grand paysage. Ainsi, les arbres de hautes tiges présents au Sud du périmètre devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs de lots afin de maintenir la transition paysagère existante.

En complément, une haie arbustive devra être plantée sur la lisière Ouest afin d'assurer une transition entre les futures constructions et l'habitation existante bordant le site de projet.

5. Le Gouessant



Description du site

Le site du Gouessant présente une superficie d'environ 1 500 m². Afin d'intégrer la préservation de la trame verte et bleue (présence de boisements, de zone humide et de cours d'eau) la partie Ouest du site a été classée en zone Naturelle.

Situé au Sud de l'espace aggloméré de Saint-Glen, le site s'implante en densification de l'espace aggloméré. Localisé au coeur de l'espace urbanisé de la commune, son aménagement contribuera à la densification du secteur situé à proximité du centre-bourg, des commerces, équipements et services.

Le site est bordé à l'Est par la route départementale n°46 qui marque l'entrée de ville Sud.

Enjeux et objectifs

- Opération devant contribuer à la densification du secteur tout en prenant en compte la trame verte et bleue présente à proximité immédiate du site.
- Traitement de l'entrée de ville Sud
- Assurer l'insertion paysagère des constructions et limiter l'impact dans le grand paysage



Programmation

Forme urbaine :

Le projet devra prévoir, à minima, la réalisation de 3 logements soit une densité de 20.9 logements par hectare.

Les implantations des futures constructions devront favoriser l'ensoleillement des espaces d'agrément. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtiments.

Accès/desserte :

Un accès commun à l'ensemble des lot sera créé depuis la Route Départementale n°46, bordant le site à l'Est. Aucun lot n'aura d'accès direct sur cette voie.

Cet accès commun qui sera créé à l'Est se prolongera en une voirie interne se terminant en impasse et comportant une aire de retournement pour les véhicules.

La voirie interne sera partagée, assurant une cohabitation de l'ensemble des usages (déplacements motorisés, piétons et cycles).

Environnement et paysage :

La partie la plus sensible sur le plan environnementale a été reclassée en zone naturelle suite à l'enquête publique ce qui garantira à terme la préservation de la trame verte et bleue (éloignement de la zone urbaine des boisements, du cours d'eau et de la zone humide).

En complément, une transition paysagère est à réaliser sur la lisière Sud du périmètre pour limiter les covisibilités avec l'habitation voisine et pour limiter les vues sur les futures constructions depuis la voie bordant le site de projet (route départementale qui marque l'entrée de ville Sud).

Les boisements présents sur la lisière Ouest du site de projet devront être préservés et entretenus.