

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Révision générale n°1 du PLU approuvée le 20 Juillet 2018

AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95
contact@ameter.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



➔ SOMMAIRE

➔ PREAMBULE 3

➔ LES ORIENTATIONS PARTICULIERES 13

➔ VILLE DE PLEURTUIT - LE CENTRE.....	14
➔ VILLE DE PLEURTUIT - LA ZAC DE L'AEROPORT.....	15
➔ VILLE DE PLEURTUIT - LA SAMSONNAIS, LA BELLE CROIX.....	18
➔ VILLE DE PLEURTUIT - PETIT SECTEUR, RUE MAURICE NOGUES	19
➔ VILLE DE PLEURTUIT - SAINT-JOUAN, LE MOULIN DE RICHEBOIS	22
➔ VILLE DE PLEURTUIT - LA MOTTE ORIOU	24
➔ VILLE DE PLEURTUIT - PETITS SECTEURS, RUE DES ORMEAUX	24
➔ VILLE DE PLEURTUIT - LA VIEUVILLE.....	27
➔ VILLE DE PLEURTUIT - PETITS SECTEURS, QUARTIER SUD-EST.....	29
➔ VILLE DE PLEURTUIT - LE CLOS CLIN, LA VILLE ROCHER	31
➔ VILLE DE PLEURTUIT - LA VILLE BASLE	33
➔ L'AEROPORT DE DINARD/PLEURTUIT.....	35
➔ LA ZONE D'ACTIVITES AEROPORTUAIRE.....	37
➔ CAP EMERAUDE ET LA VILLE ES MENIERS	39

➔ PREAMBULE

NOTE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une étude générale sur l'ensemble des secteurs de mutation a été menée afin d'établir :

- un schéma d'aménagement d'ensemble garantissant la cohérence d'aménagement et les liens entre les différents secteurs, que ce soit en terme de vocation (espaces publics, types d'occupation, coulées vertes...) ou de voies (voies inter-quartiers, liaisons douces...),
- une programmation cohérente avec les perspectives démographiques et économiques, et les besoins en équipements.

Ces secteurs de mutation intègrent des zones d'urbanisation à long terme (2AU). Ces zones ne figurent pas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU puisqu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Néanmoins, pour garder la cohérence de l'étude générale, l'ensemble de l'étude figure à titre indicatif dans le dossier annexé au Rapport de présentation et intitulé les Hypothèses d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi le PLU dispose de deux documents complémentaires :

- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) avec lesquelles les futurs projets devront être compatibles ;
- les **Hypothèses d'Aménagement et de Programmation** (HAP) montrant la cohérence d'ensemble du projet de développement et permettant de justifier la programmation ; il n'a pas de valeur d'opposabilité.

Le présent document constitue les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 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 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, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.*

Ces orientations concernent les secteurs de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la ville de Pleurtuit.

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 Pleurtuit. 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 Ville de Pleurtuit en matière d'aménagement urbain.

Légende

--- Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

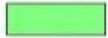
 habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

 équipement

 espace de plein air

 activité

 commerce

 Haie, bois / Espace vert

 Espace public

 Carrefour existant ou à aménager

 Voie principale / Accès

 Voie secondaire / Accès

== Lien à établir

--- Voie tertiaire

..... Liaison douce existante

- - - - Liaison douce à créer

 Aire de stationnement

--- Aménagement paysager

--- Retrait d'alignement

 Cohérence entre façades urbaines à constituer

 Zone humide

 Cours d'eau

 Vue à préserver

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 de la ville.

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 :

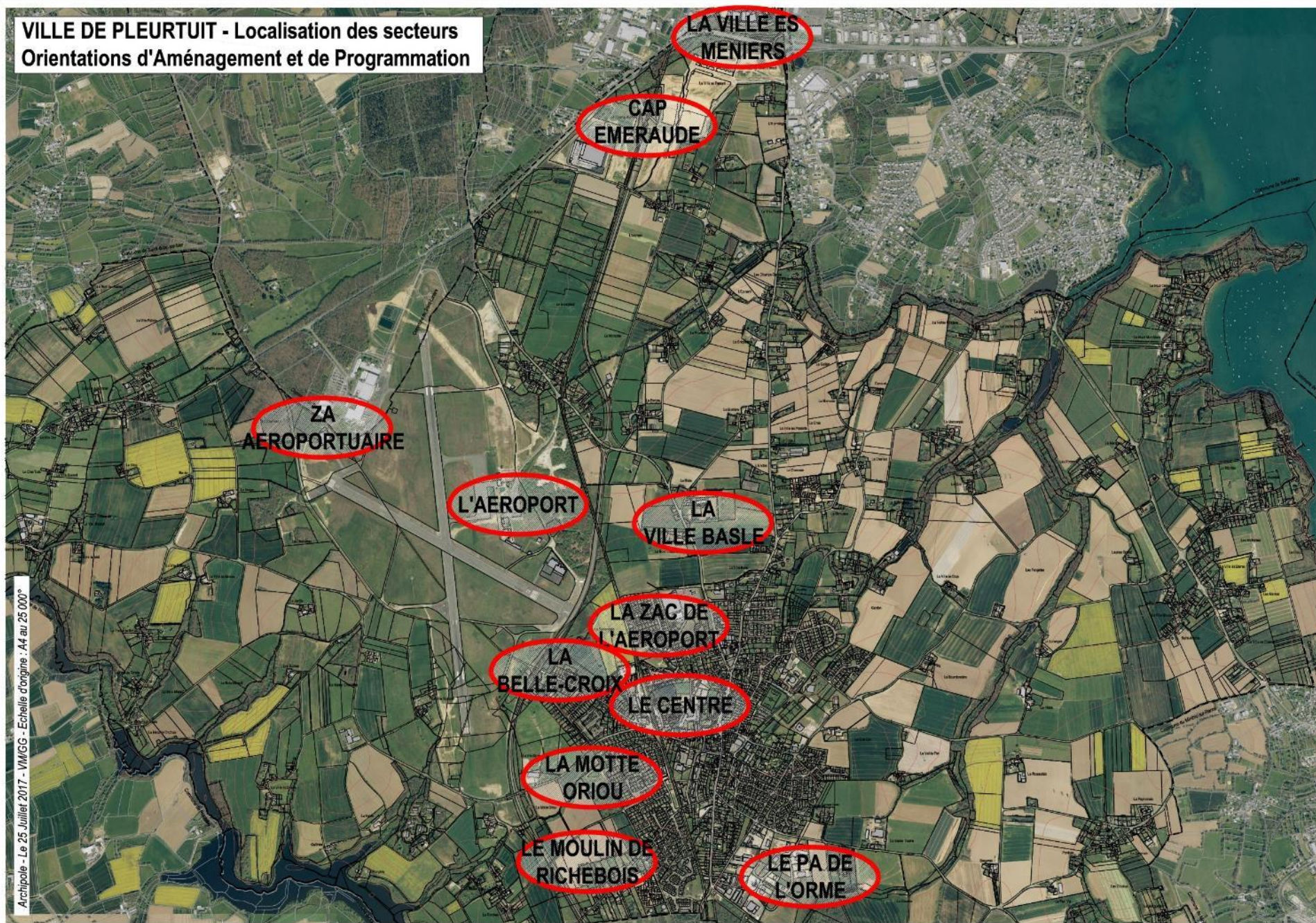
- **l'usage du sol** (espaces verts, espaces publics, secteurs constructibles...)
- **l'affectation** (activité, habitat, commerce, équipement...)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, liaison douce (piéton, vélo), accès...)
- **les continuités paysagères** (alignement d'arbres, lisière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

Elle 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.

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.

VILLE DE PLEURTUIT - Localisation des secteurs
Orientations d'Aménagement et de Programmation



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.

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 de la ville 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, de la ville et des quartiers.

TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Cependant, le croisement des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

VILLE DE PLEURTUIT - Agglomération Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

--- Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

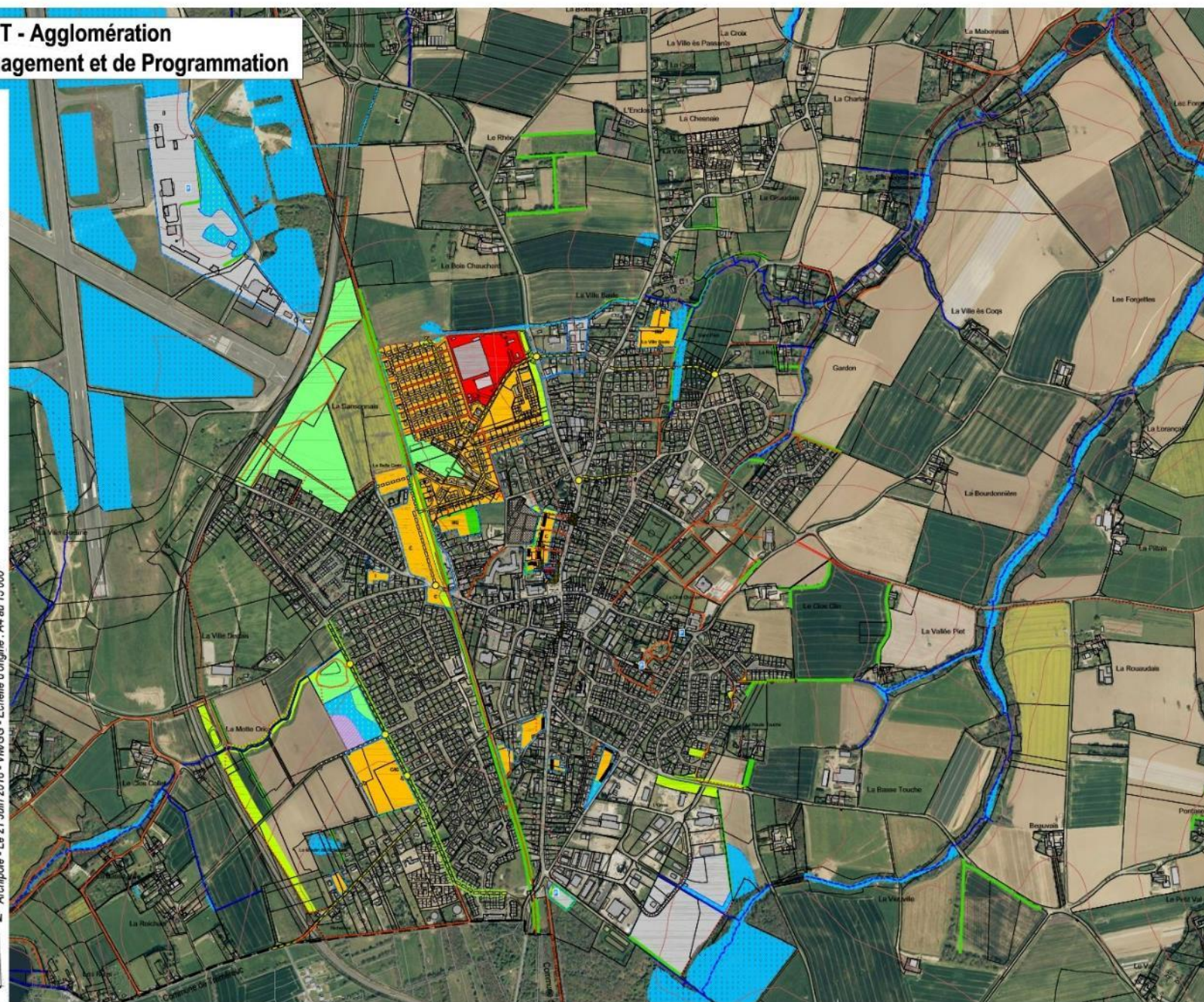
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 20 m 100 m 200 m 300 m

Archipole - Le 21 Juin 2018 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 15 000°



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 terme d'occupation du sol. De même, les liaisons figurant sur les cartes correspondent à des principes de raccordement et non à des tracés précis.

PROGRAMME S'IMPOSANT AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

Le Programme Local de l'Habitat couvrant la période de 2014-2020 (6 ans) stipule que **toute opération de 5 logements et plus devra réaliser un minimum de 30% de logements sociaux**, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA.

De son côté le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) prévoit sur la période 2016-2030 (14 ans) **la réalisation de 20% de « logements à un coût abordable » pour toute opération de plus de 10 logements** de chaque secteur à urbaniser.

Le SCoT définit les « logements à coût abordable ». Ils : *« sont comptabilisés selon les conditions définies à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Sont notamment pris en compte les logements locatifs :*

- *appartenant aux organismes d'habitat à loyer modéré ;*
- *tant publics que privés, relevant de conventionnement avec l'Etat ou l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat ;*
- *des foyers-logement, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places) ;*
- *... »*

La plantation et le développement des **plantes invasives** figurant dans la liste en annexe du Règlement du PLU sont interdits.

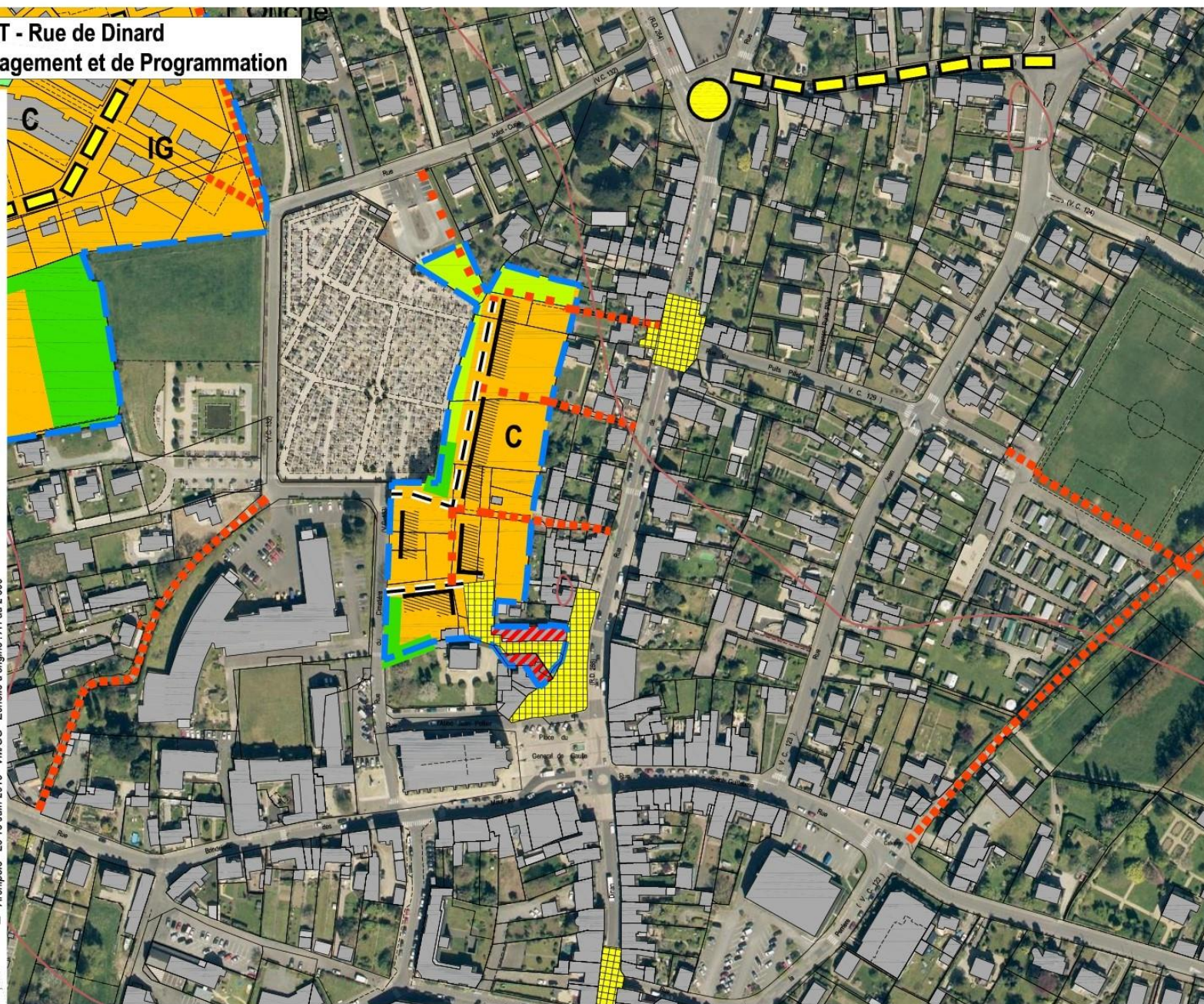
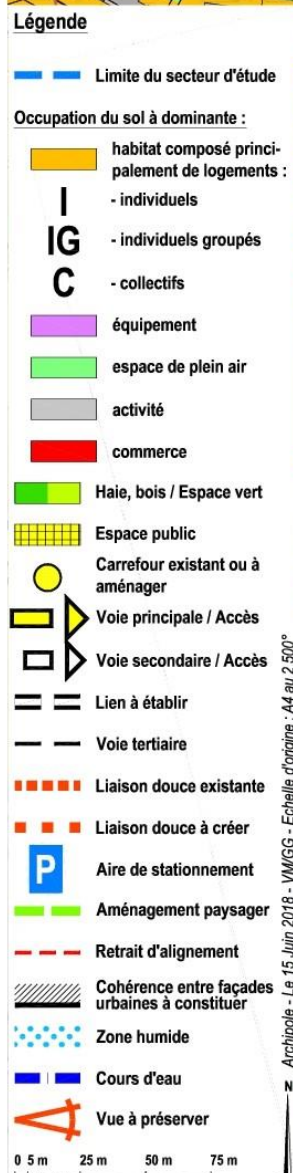
Par ailleurs, **les aménagements paysagers** devront éviter le recours à des plantations dont les pollens ou graines s'avèrent être fortement **allergisants**.

Les projets d'aménagement devront rechercher des solutions en faveur de **la réduction de la consommation énergétique**. Ils devront privilégier une orientation favorable à l'apport d'énergie solaire pour les constructions, en prenant en compte les pentes de terrain. En particulier, la portée d'ombre des constructions devra limiter la perte d'ensoleillement des constructions voisines, notamment pour les pièces principales.

En complément, des solutions en faveur de **la production d'énergie renouvelable** pourront être étudiées.

Les projets d'aménagement devront rechercher **des modes de gestion alternatifs au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales** (voir les annexes sanitaires figurant en annexe du présent PLU).

VILLE DE PLEURTUIT - Rue de Dinard
Orientations d'Aménagement et de Programmation



➔ LES ORIENTATIONS PARTICULIERES

➔ VILLE DE PLEURTUIT - LE CENTRE

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur entre le presbytère et le cimetière, situé en deuxième rideau des constructions donnant sur la rue de Dinard, est directement en accroche sur le centre-ville. Il est actuellement composé de fonds de jardins, pour partie arborée et s'adosse au mur du cimetière.

Il est directement accessible depuis la rue de la Sagesse qui dessert également la maison de retraite du même nom. D'étroites ruelles et venelles desservent également ce secteur à partir de la rue de Dinard, en longeant des maisons traditionnelles et des longères, dans un parcellaire étroit. La rue de Dinard est l'un des axes principaux de la ville, supportant un trafic relativement important.

Malgré sa proximité avec le centre, ce secteur n'est pas perçu depuis les espaces publics et conserve un caractère confidentiel.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le centre-ville.
- Renforcer la vitalité du centre-ville.
- Créer un lien piéton entre le centre-ville et le secteur situé entre le cimetière et la rue de Dinard.
- Compléter le maillage de liaisons douces.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

La future programmation est essentiellement tournée vers l'habitat, avec la possibilité de créer des commerces/services à partir du centre-ville (rue de Dinard, Place du Général de Gaulle), ou des équipements.

La forme d'habitat dense sera à privilégier en extension du centre-ville pour poursuivre la centralité.

Les accès se feront à partir de la rue de la Sagesse. La voie de desserte devra longer le cimetière. Le débouché au nord, rue Joliot Curie, de cette future voie n'est pas imposée - ni interdite. En complément, des liaisons douces devront assurer le lien entre ce secteur et la rue de Dinard, mais aussi assurer une jonction au nord, rue Joliot Curie et la ZAC de l'Aéroport, et au sud, rue de la Sagesse pour créer une continuité à partir de l'impasse Brindejonc des Moulinais.

Pour assurer le besoin en stationnement du cimetière, la placette au nord sera maintenue, voire étendue.

En cœur d'îlot, un espace public sera créé pour assurer une jonction douce avec la placette existante rue de l'abbé Pottier. Les bâtiments existants ou futurs autour de cette placette pourront accueillir du commerce.

Le périmètre du secteur couvre environ 1 ha. La densité devra respecter un minimum de 50 logements à l'hectare. Un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus sera également à réaliser.

➔ VILLE DE PLEURTUIT - LA ZAC DE L'AÉROPORT

DESCRIPTION DU SITE

1

Situé au nord-ouest de la ville, ce nouveau quartier en cours de construction fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de l'Aéroport, car faisant face à la piste de l'aéroport et soumise à des prescriptions particulières. La superficie de la ZAC est d'environ 25 hectares.

Il s'agit d'un quartier d'habitation mixtes (de l'individuel au collectif), avec une résidence service, un centre commercial, et une zone d'activités.

Notons la présence d'un bois constitué de résineux peu valorisant au sud de la ZAC (au lieu-dit des Villes Poissons), d'un cours d'eau au nord, de la coulée verte centrale, de la voie verte qui traverse l'opération, et de l'entrée de ville nord qui a fait l'objet d'un aménagement structurant.

L'opération aborde les dernières tranches : rue de l'aéroport, et autour de l'ancienne gare.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre le développement de ce quartier.
- Renforcer la structure de la trame viaire de ce quartier.
- Intégrer ce nouveau quartier à son environnement, frange nord et entrée de ville.
- Développer les liaisons douces en lien avec la voie verte.
- Créer un espace de loisirs au centre de l'opération.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

La création d'une voie entre la rue des Cap Horniers et la rue de Dinard amorce une voie inter-quartiers est-ouest qui permettra de relier les différents quartiers nord. Dans ce cadre, le carrefour entre la rue des Cap Horniers, la rue Maurice Noguès, la rue Jacqueline Auriol et la rue de la Belle Croix fera l'objet d'un aménagement.

A long terme, la rue de Villeneuve pourrait se poursuivre au nord pour assurer une continuité vers un futur quartier nord.

Les liaisons douces du quartier établissent des liens vers la voie verte d'un côté, et vers la rue Joliot Curie de l'autre.

Le bois au sud de l'opération au lieu-dit des Villes Poissons devra évoluer pour accueillir un secteur d'habitats individuels et/ou individuels denses en cohérence avec le type d'habitat existant, et conserver un espace vert de transition avec l'extension du cimetière, et la haie au nord. L'accès se fera par l'ouest. La liaison douce figurant au nord devra trouver son prolongement dans l'opération et rejoindre la voie d'accès.

A titre d'information, le programme de la ZAC prévoit en 2018 la construction de 80 logements (chiffre susceptible d'évolution).

S'ajoute à ce programme au lieu-dit des Villes Poissons un secteur d'habitat d'environ 0,5 ha qui devra respecter un minimum de 15 logements à l'hectare. Un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus sera également à réaliser.



➔ VILLE DE PLEURUIT - LA SAMSONNAIS, LA BELLE CROIX

DESCRIPTION DU SITE

2

Situé au nord-ouest de la ville, le bois de la Samsonnaï offre un espace de promenade aux quartiers environnants. Des liaisons douces permettent de rejoindre la rue Maurice Noguès à la voie verte.

Sa présence et ses accès restent confidentiels, car situés au bout d'une impasse et en arrière de lots.

Le site autrefois occupé par les services techniques de la Ville au lieu-dit la Belle Croix est aujourd'hui vacant.

L'espace entre le bois, les services techniques et la voie verte est occupé par un champ cultivé.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Reconvertir le site des anciens services techniques.
- Renforcer l'intégration du bois de la Samsonnaï au fonctionnement urbain.
- Permettre la création d'un pôle d'équipements ou de loisirs en lien avec la voie verte, le bois de la Samsonnaï et les quartiers voisins.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

La reconversion du site des services techniques accueillera un programme d'habitat. Une voie pourrait raccorder l'impasse Louis Blériot à la rue de la Belle Croix.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Belle Croix (site des anciens services techniques ou extension nord), une liaison douce permettra de créer un nouveau lien entre le bois de la Samsonnaï et la coulée verte (le tracé figurant au plan est indicatif et devra être précisé).

Un nouvel accès au bois pourrait également être créé à partir de la rue Maurice Noguès.

Le bois de la Samsonnaï est à préserver et à mettre en valeur, tant d'un point de vue paysager comme cadre de vie pour les habitants, que pour ses fonctions de corridor écologique.

Sur le secteur de la Belle-Croix d'environ 1 ha (site des anciens services techniques et extension nord), la densité devra respecter un minimum de 27 logements à l'hectare. Un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus sera également à réaliser.

➔ VILLE DE PLEURTUIT - PETIT SECTEUR, RUE MAURICE NOGUES

DESCRIPTION DU SITE

3

Ce cœur d'îlot entre la rue Maurice Noguès et la rue des Cap Horniers correspond à des fonds de jardin. Il existe un accès par la rue Maurice Noguès donnant sur une cours.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Définir la vocation de ce secteur.
- Organiser la densification urbaine.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

A partir de la cour, une voie devra permettre la desserte du secteur à vocation d'habitat.

L'aménagement de ce secteur de moins d'un demi-hectare devra permettre l'accueil d'un minimum de 3 logements.



VILLE DE PLEURTUIT - Saint-Jouan, Richebois Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 21 Juin 2018 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



➔ VILLE DE PLEURTUIT - SAINT-JOUAN, LE MOULIN DE RICHEBOIS

1

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur situé au sud-ouest de la ville est compris entre la RD 266 à l'ouest, le quartier Saint-Jouan à l'est et une belle allée plantée en limite sud du territoire. Plus au sud, sur la commune de Trémereuc se trouve le bois des Landes Bellières avec des champs bordés de haies bocagères.

Une extension urbaine s'est développée autour de l'entrée de ville rue du Moulin de Richebois. Plus récemment, l'opération « les Jardins de Saint-Jouan » est venue conforter cette extension, avec deux amorces de voies qui pourraient se prolonger vers un cœur d'ilot non urbanisé.

Pour le reste, la majeure partie des terrains sont en culture. On trouve également un ruisseau au niveau de la Motte Oriou qui débouche sur un espace de loisir aménagé autour d'un plan d'eau, jouxtant un petit bois. Deux zones humides sont présentes, une dans le petit bois, l'autre au lieu-dit du Moulin de Richebois.

La construction de la nouvelle RD 266 est venue interrompre la VC 45 qui se termine en impasse.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Développer le quartier du Moulin de Richebois.
- Renforcer la lecture de la hiérarchisation des voies.
- Etablir des liaisons douces entre quartiers.
- Aménager une transition paysagère le long de la RD 266.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Les OAP prévoient la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat privilégiant un programme mixte. La forme urbaine devra tenir compte dans le cas de mitoyenneté avec des parcelles construites, de la typologie urbaine existante. Le secteur devra faire l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité du périmètre de l'OAP situé le long de la rue Henri Guillaumet, sur une surface de moins de 3 ha.

La partie la plus dense du programme permettra de marquer le caractère urbain de la voie inter-quartiers, le long de la rue Henri Guillaumet.

La rue Henri Guillaumet devra être aménagée en véritable voie inter-quartiers. Elle assurera la desserte du secteur du Moulin de Richebois, directement en mutualisant les carrefours existants, et/ou via la VC 45. Un autre accès se fera également à partir de la rue du Moulin de Richebois.

Les différentes opérations nécessaires à la réalisation de ce nouveau quartier devront être conçues de façon à permettre le raccordement routier entre ces différents accès principaux. Elles devront notamment créer une voie entre le secteur **1AUEa** et la zone **2AU** figurant au Plan de zonage du présent PLU.

Les abords de la RD 266 devront être paysagers et la qualité écologique de cette coulée verte mise en valeur.

Une liaison douce longeant la RD 266 permettra tout à la fois de relier les différents quartiers ouest, et de relier le bois des Landes Bellières aux bords du Frémur. Un lien doux devra également être établi entre cet itinéraire et le pôle de loisirs (par exemple, le long du ruisseau ou via la VC 45). Un autre lien doux devra être établi entre le parcours piétonnier existant autour du plan d'eau bordant la rue Henri Guillaumet, et la VC 45, par exemple en longeant le bois existant.

La densité devra respecter un minimum de 34 logements à l'hectare. Un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus sera également à réaliser.



➔ VILLE DE PLEURUIT - LA MOTTE ORIOU

2

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se trouve à l'angle de la rue Henri Guillaumet et de la VC 45 qui se termine en impasse depuis la construction de la nouvelle RD 266. Un lotissement a été réalisé de l'autre côté de la rue Henri Guillaumet.

Le site d'une superficie d'environ 2 ha correspond à un petit bois en partie concerné par une zone humide. Ce bois s'inscrit en continuité d'un espace de loisir aménagé autour d'un plan d'eau, et d'un ruisseau au niveau de la Motte Oriou. Au-delà de la RD 3 se trouve également un centre équestre. L'ensemble de ces éléments forme une continuité d'espaces verts et de loisirs.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le pôle de loisirs sur la Motte Oriou.
- Intégrer le ruisseau au parti d'aménagement.
- Renforcer la lecture de la hiérarchisation des voies.
- Etablir des liaisons douces entre quartiers.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

La rue Henri Guillaumet devra être aménagée en véritable voie inter-quartiers.

La vocation loisirs liée à l'aire de promenade autour du plan d'eau sera développée sur le bois qui pourra accueillir une activité de loisirs en lien avec l'espace arboré. Le projet devra prendre en compte la qualité écologique du bois et préserver le bon fonctionnement de la zone humide.

Les abords du ruisseau devront être paysagers et la qualité écologique de cette coulée verte mise en valeur. Une liaison douce devra être aménagée le long du ruisseau ou via la VC 45, et rejoindre l'aménagement d'une liaison douce le long de la RD 266.



➔ VILLE DE PLEURTUIT - PETITS SECTEURS, RUE DES ORMEAUX

DESCRIPTION DU SITE

3 4

Plusieurs terrains en milieu urbain conservent des potentialités de développement. C'est le cas rue des Ormeaux.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Définir la vocation de ces secteurs.
- Organiser le renouvellement urbain et la densification urbaine.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

3

Le secteur à l'angle de la rue de la Crochais et de la rue de Dinan

D'une superficie d'environ 0,5 ha, ce secteur sera desservi par la rue des Ormeaux. Sa vocation est l'accueil de nouveaux logements, mais pourrait avoir une vocation d'équipement. On cherchera à préserver les deux bâtiments en pierre le long de la rue de la Crochais ainsi qu'un arbre entre ces deux bâtiments pour leur caractère patrimonial, et parce qu'ils participent à la composition de la rue.

La densité devra respecter un minimum de 40 logements à l'hectare. Un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus sera également à réaliser.

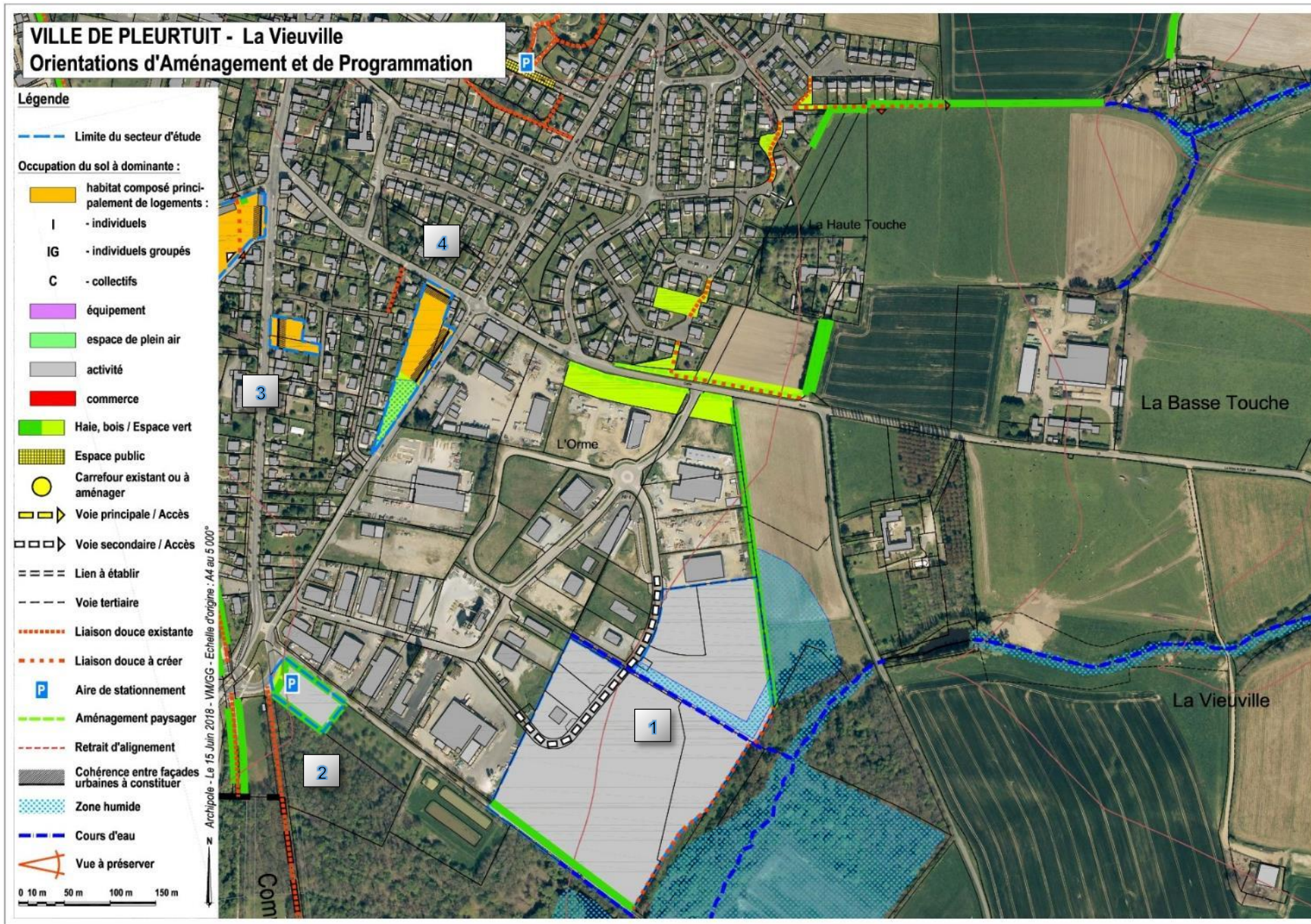
4

Le secteur entre la voie verte et la rue des Ormeaux

D'une superficie de moins de 0,5 ha, ce secteur sera rendu accessible à partir de la rue des Ormeaux. La future voie devra permettre de desservir l'ensemble de ce secteur et un chemin rejoindre la voie verte. La haie présente le long de la voie verte est à préserver pour sa qualité paysagère et écologique.

L'aménagement de ce secteur devra permettre l'accueil d'un minimum de 6 logements.





➔ VILLE DE PLEURTUIT - LA VIEUVILLE

DESCRIPTION DU SITE

1 **2** Ce site se trouve en limite d'urbanisation sud et est de la ville.

Au sud de l'entrée de ville rue Jacques Cartier, le Parc d'Activités de l'Orme est en cours d'aménagement. Il conserve quelques terrains disponibles. A proximité se trouve le bois des Landes Bellières en partie couvert par des zones humides, et le cours d'eau longeant le lieu-dit la Vieuville.

De l'autre côté de l'entrée de ville, se trouve un quartier d'habitation avec une liaison douce nord-sud, la ferme de la Basse Touche, et des bâtiments patrimoniaux dans un contexte végétal sur la Haute Touche, accessible à partir d'une allée plantée.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter et développer le Parc d'Activités de l'Orme.
- Poursuivre le réseau de liaisons douces.
- Poursuivre l'image d'une entrée de ville « verte » rue Jacques Cartier, et entrée sud autour du rond-point du passage à niveau.
- Anticiper des liaisons douces vers la coulée verte de la Vallée Piet à l'ouest.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 Le Parc d'Activités de l'Orme

La poursuite de l'aménagement du Parc d'Activités de l'Orme sur une superficie d'environ 6 ha se fera dans le respect du permis d'aménager, en tenant compte notamment du principe de desserte et des zones humides. La haie sud bordant la VC 63 vers les Landes Bellières devra être préservée. Une liaison douce devra être établie entre la VC 63 et la VC 37, vers la Vieuville.



2 Extension à l'ouest du Parc d'Activités de l'Orme

La petite extension du PA l'Orme à l'ouest devra prendre en compte la présence du bois des Landes Bellières, et du chemin des Landes Bellières (VC n°63) bordé d'arbres pour limiter l'impact sur l'environnement. Ainsi, les arbres longeant le chemin des Landes Bellières et ceux en limite de secteur devront être préservés et complétés pour assurer l'intégration paysagère du projet.

➔ VILLE DE PLEURTUIT - PETITS SECTEURS, QUARTIER SUD-EST

DESCRIPTION DU SITE

3 4

Plusieurs terrains en milieu urbain conservent des potentialités de développement. C'est le cas rue de Dinan, rue de l'Industrie et rue Jacques Cartier.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Définir la vocation de ces secteurs.
- Organiser la densification urbaine.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

3

Le secteur rue de Dinan

D'une superficie de moins de 0,5 ha, ce secteur devra venir conforter l'image de rue sur l'entrée de ville, pour étendre la perception du centre-ville vers le sud.

L'aménagement de ce secteur devra permettre l'accueil d'un minimum de 3 logements.

4

Le secteur donnant rue de l'Industrie et rue Jacques Cartier

D'une superficie d'environ 0,5 ha, ce secteur devra composer les façades principales le long de ces deux voies afin de leur donner une image plus urbaine.

Le fonctionnement de la zone humide au sud devra être préservé.

L'aménagement de ce secteur devra permettre l'accueil d'un minimum de 8 logements.



VILLE DE PLEURTUIT - Le Clos Clin, la Ville Rocher Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 15 juin 2018 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



➔ VILLE DE PLEURTUIT - LE CLOS CLIN, LA VILLE ROCHER

1 2 DESCRIPTION DU SITE

Dans la continuité du chemin creux longeant le pôle d'équipements, se trouve au nord le cours d'eau longeant la Ville Rocher avec un terrain vacant, et le jardin de Westerwald au sud situé dans un cœur d'îlot.

Le carrefour entre la rue de l'Aéroport, la rue de Dinard et la rue Saint-Père pose des difficultés de gestion de trafic.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter la hiérarchisation et l'organisation des voies.
- Renforcer la perception du jardin de Westerwald.

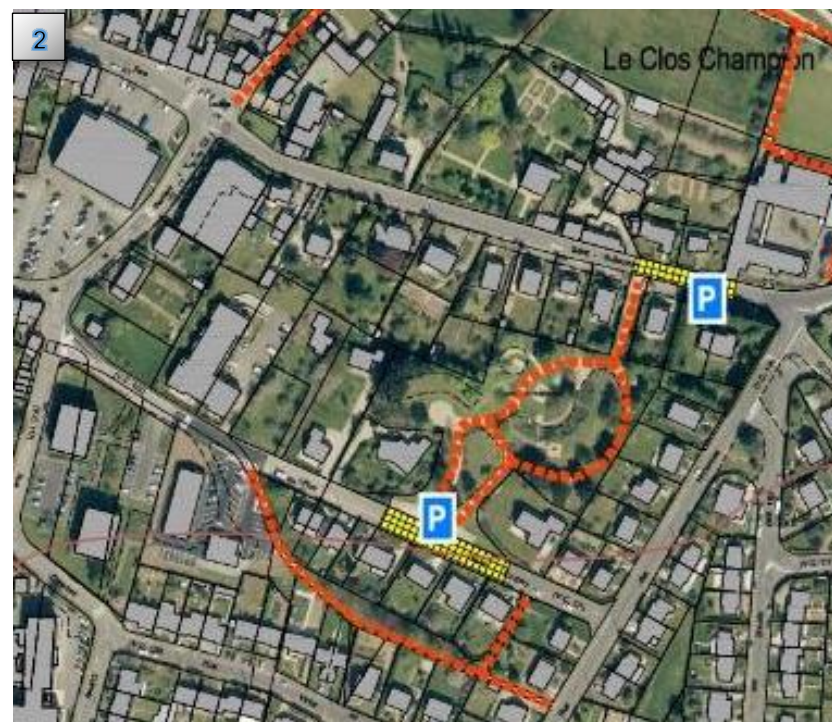
DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1 La rue Saint-Père

Un aménagement de la rue Saint-Père devrait permettre de renforcer son rôle de voie inter-quartiers, et l'aménagement du carrefour avec les rues de l'Aéroport et de Dinard améliorera la hiérarchisation des voies.

2 Le jardin de Westerwald

Un aménagement des abords du jardin de Westerwald et du stationnement pourront renforcer sa perception et son accessibilité.



VILLE DE PLEURTUIT - La Roche, la Giraudais, la Ville Baslé Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

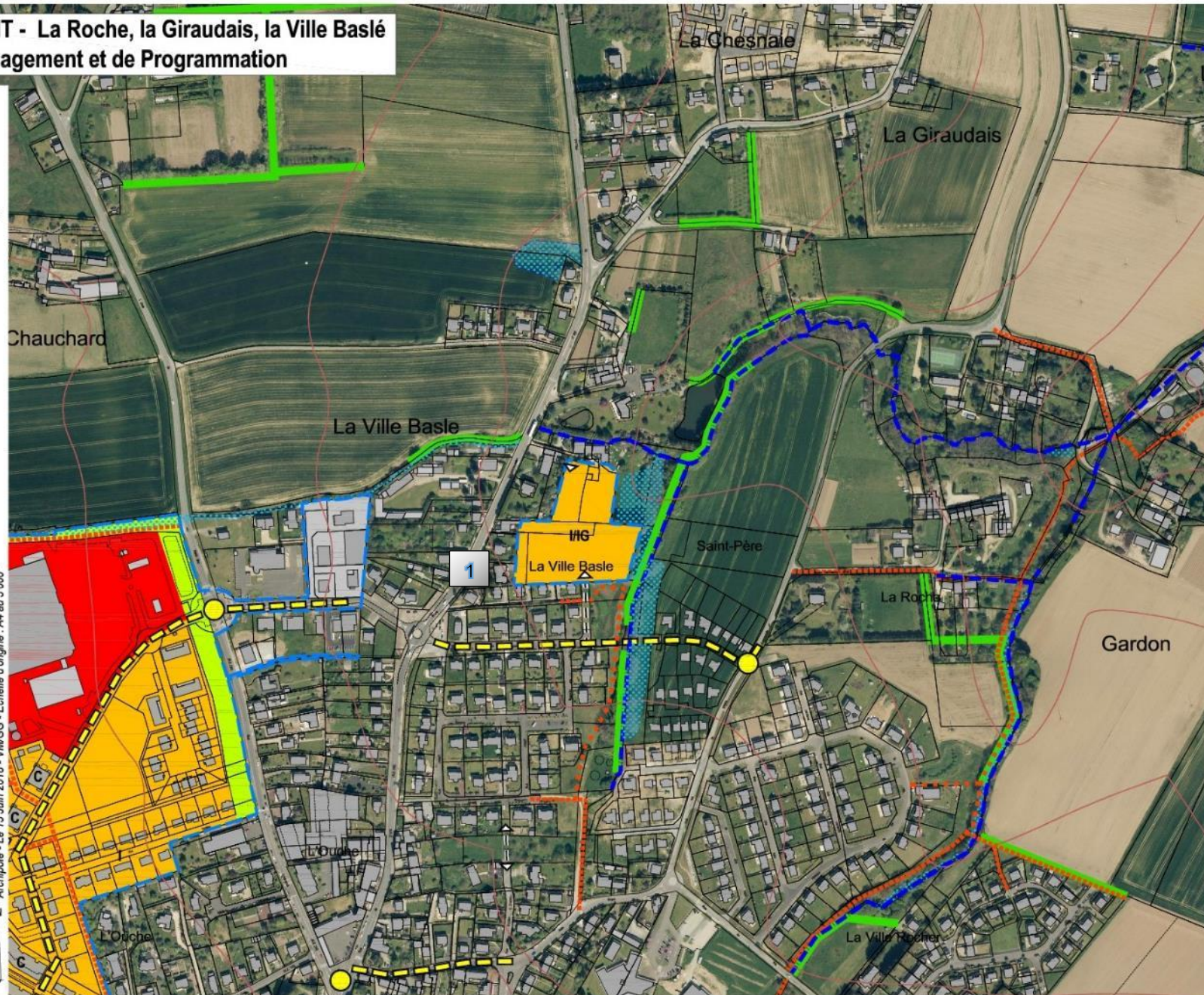
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 15 Juin 2018 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



⇒ VILLE DE PLEURTUIT - LA VILLE BASLE

DESCRIPTION DU SITE

- 1 A la Ville Baslé sud, il existe un cœur d'îlot libre proche du ruisseau bordé d'arbres et ayant des zones humides.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer la trame viaire et le réseau de voies structurantes entre quartiers, particulièrement entre quartiers est et ouest.
- Poursuivre l'intégration des cours d'eau au fonctionnement urbain.
- Développer les liaisons douces.
- Anticiper l'intégration paysagère des futurs quartiers.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient l'aménagement de voies structurantes. L'amorce d'une voie inter-quartiers depuis la rue des Terres-Neuves se poursuivra vers la Roche. Le lien routier entre la rue Joseph Brugaro et le Val Saint-Père est à privilégier.

La rue du Docteur Claude Chapel devra se raccorder sur la rue Joseph Brugaro, pour assurer la continuité piétonne. Toutefois, ce lien sera routier si le raccordement routier entre la rue Joseph Brugaro et le Val Saint-Père n'est pas réalisé.

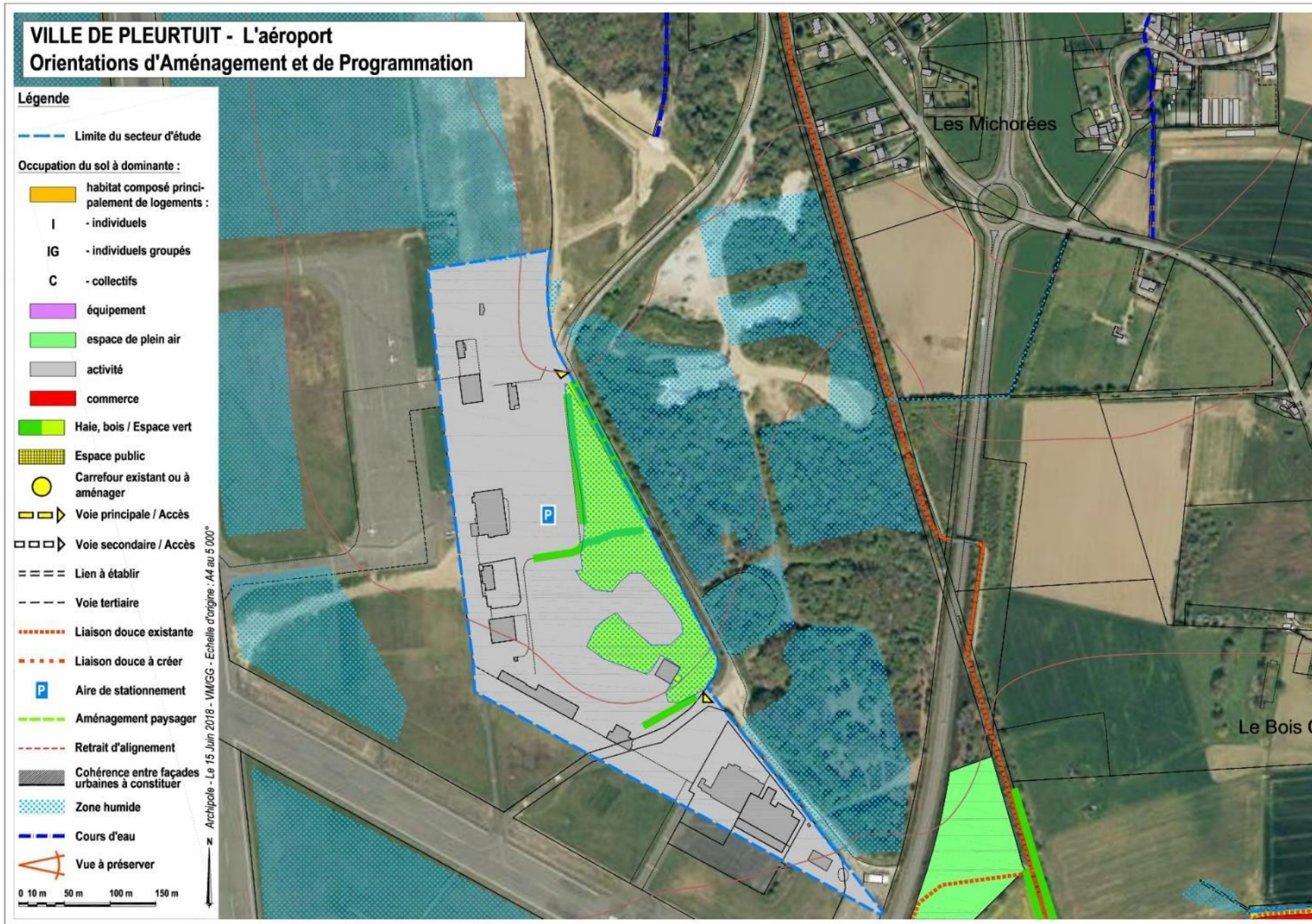
Le long des cours d'eau dont les abords paysagers seront à maintenir, voire à compléter, des liaisons douces seront créées afin de rendre accessible la trame bleue et d'assurer des liens doux entre quartiers. Le caractère écologique de ces cours d'eau devra être préservé dans les futurs aménagements. Les haies existantes devront être intégrées au parti d'aménagement, et celles se situant aux franges de l'urbanisation devront être confortées et complétées pour assurer l'intégration des opérations.

1 Le secteur de la Ville Baslé sud

La vocation principale de ce secteur d'environ 1 ha est dédiée à de l'habitat. La forme d'habitat devra tenir compte de la typologie urbaine environnante.

Les accès nord et sud au cœur d'îlot de la Ville Baslé sud devront se connecter pour assurer la continuité piétonne et routière.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare. Un minimum de 30% de logements sociaux par opération de 5 logements et plus sera également à réaliser.



➔ L'AÉROPORT DE DINARD/PLEURTUIT

DESCRIPTION DU SITE

L'aéroport s'est développé au sud-est des pistes, le long d'un espace boisé, dans un secteur en parti concerné par les zones humides.

Une aire de stationnement permet de desservir les différents bâtiments.

Plus au sud, s'est construit un aéroclub.

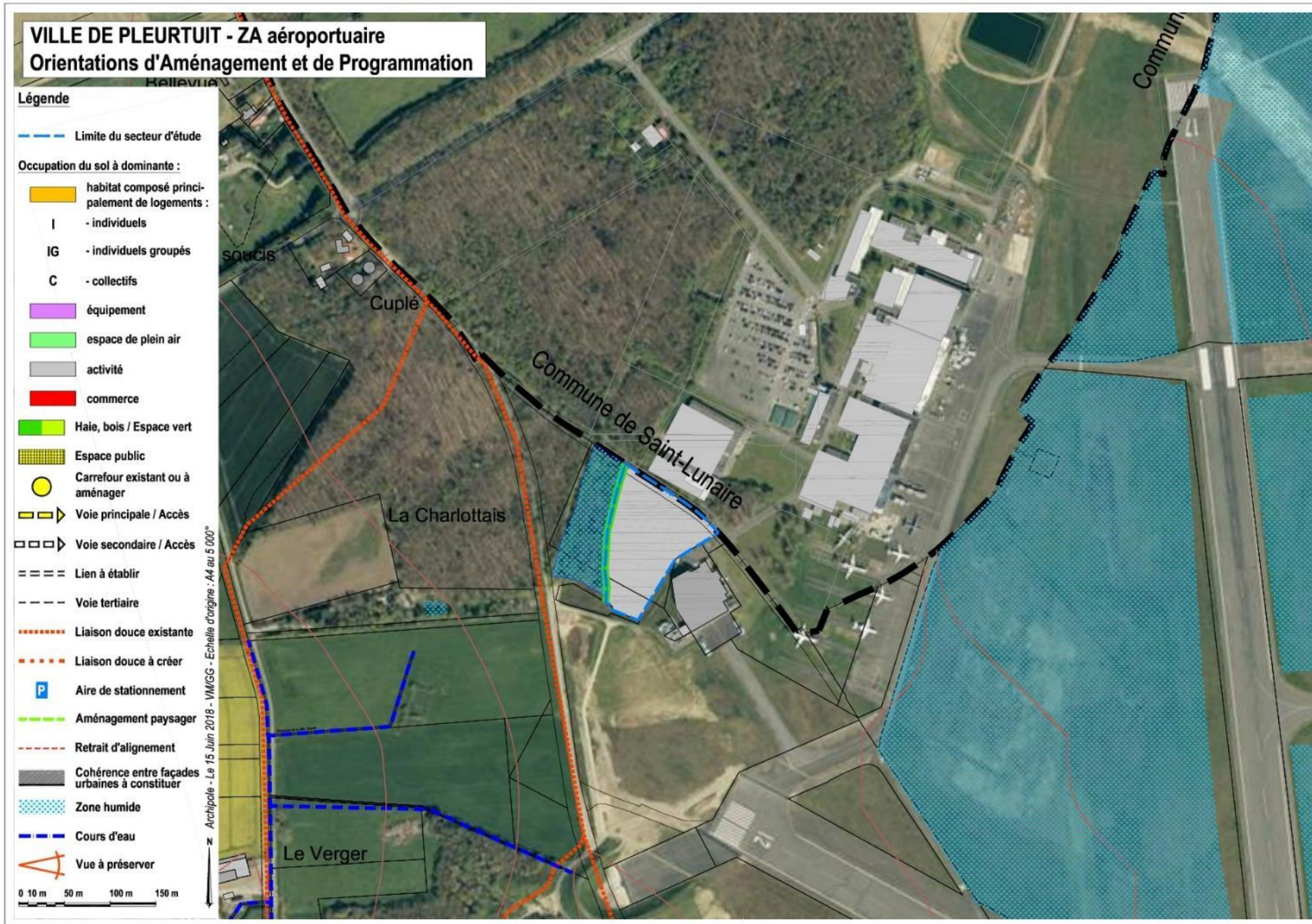
ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre le développement de l'aéroport.
- Prendre en compte les secteurs sensibles (zones humides, haies...).

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation identifient les haies et zones humides à protéger.

Dans la mesure du possible, le principe de mutualisation des aires de stationnement en partie centrale devra être poursuivit.



➔ LA ZONE D'ACTIVITES AEROPORTUAIRE

DESCRIPTION DU SITE

La zone d'activités aéroportuaire s'est essentiellement développée sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, mais une partie se trouve sur Pleurtuit.

Elle s'adosse à un bois et fait face à l'aéroport de Dinard/Pleurtuit.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre le développement de la zone d'activités.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient l'extension de la zone d'activités aéroportuaire en continuité des constructions existantes.

Dans la mesure du possible, le parti d'aménagement tiendra compte des espaces arborés, notamment en limite d'opération.

Les zones humides attenantes au projet devront être protégées et il faudra également conserver leur bon fonctionnement écologique.

VILLE DE PLEURTUIT - Cap Emeraude / La Ville ès Méniers Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

espace de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Cohérence entre façades urbaines à constituer

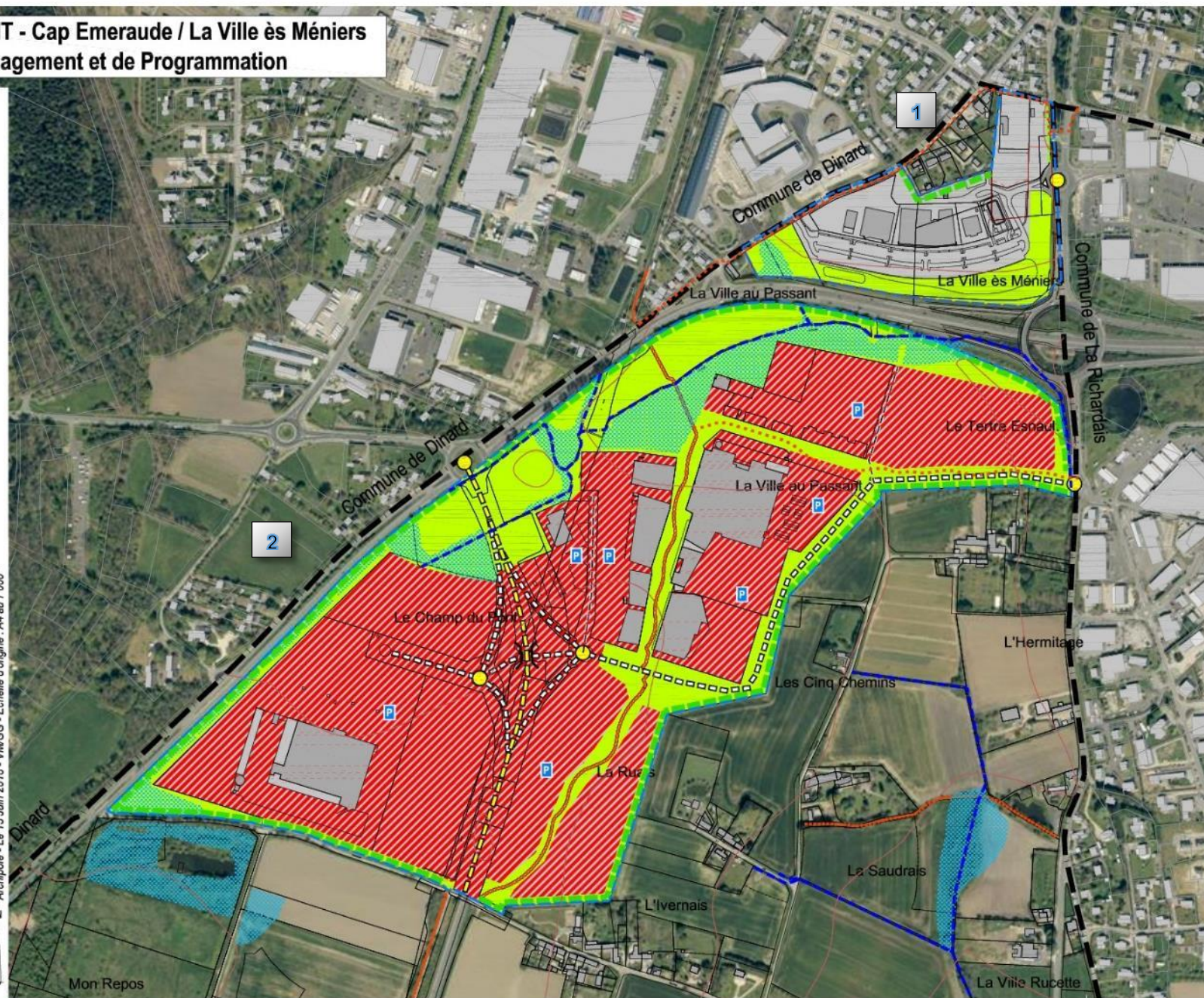
Zone humide

Cours d'eau

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 15 Juin 2018 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 7 000°



➔ CAP EMERAUDE ET LA VILLE ES MENIERS

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord de la commune, en continuité urbaine avec Dinard et la Richardais, cette importante extension à vocation principale tournée vers le commerce, mais aussi vers du tertiaire, est aujourd'hui en cours d'urbanisation.

On distingue deux opérations d'aménagement :

- sur le site de la Ville ès Méniers au nord de la RD 168, la ZAC de la Ville ès Meniers,
- sur le Parc d'Activités de Cap Emeraude dont l'accès principal se fait à partir de la RD 266, la ZAC du Tertre Esnault.

Chacune de ces opérations suit un plan d'aménagement. Elles sont également concernées par le recul de la loi Barnier. Dans les deux cas, un dossier de dérogation à la loi Barnier a été réalisé. Ils figurent en annexe du Rapport de présentation du PLU.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre le développement de ces deux secteurs.
- Revaloriser l'entrée de ville vers Dinard, boulevard de la Libération.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

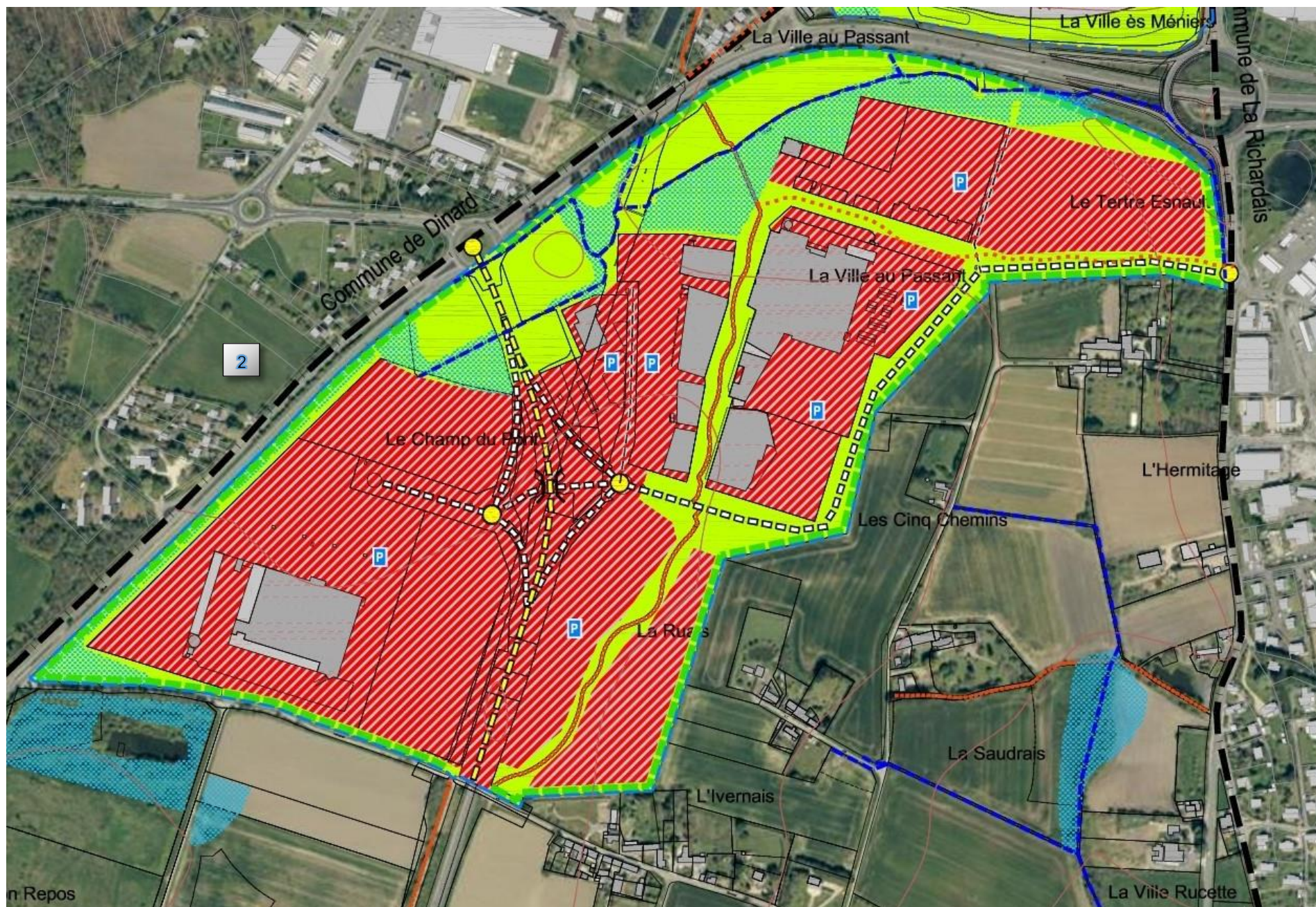
1 Le secteur de la Ville ès Méniers

Les OAP intègrent la centrale électrique et offrent une possibilité d'extension vers le nord, sur le terrain à l'angle du boulevard de la Libération et de la rue du Haut Chemin. L'accès à ce terrain se fera obligatoirement par la rue du Haut Chemin. Le boulevard de la Libération pourra également faire l'objet d'un aménagement.

Un nouvel itinéraire cyclable devra être aménagé au nord de la Ville ès Méniers qui établira un lien entre la voie verte et le Parc d'Activités de la Ville Biais sur Dinard.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la présence de la zone humide afin de préserver son fonctionnement écologique.





Le secteur de Cap Emeraude

Les OAP traduisent les grands principes du schéma d'aménagement de Cap Emeraude : un accès principal par bretelles donnant sur ronds-points à partir de la RD 266, et un accès secondaire depuis la VC 148.

Le parcours de la voie verte évolue pour s'intégrer au parti d'aménagement ; la continuité est maintenue.

A l'est, l'implantation des bâtiments s'articule principalement autour de la voie verte. Les aires de stationnement offrent la possibilité de mutualiser leur usage pour les différentes constructions attenantes. A l'ouest, une zone commerciale s'est développée.

Les limites de l'opération devront être plantées de façon à assurer l'intégration paysagère de la ZAC.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la présence de cours d'eau et des zones humides dans et à proximité de la zone afin de préserver le bon fonctionnement écologique.

Un nouvel itinéraire cyclable devra être aménagé qui permettra de relier le Parc d'Activités de l'Hermitage sur la Richardais à la voie verte, en passant par le secteur de Cap Emeraude. Un Pôle d'Echange Multimodal pourrait être créé sur Cap Emeraude ou à proximité (la Richardais) pour faciliter les liens entre voitures, vélos et potentiellement le transport en commun. Une aire de covoiturage pourrait également être programmée.