



Département d'Ille et Vilaine Commune de Saint-Malo-de-Phily

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	16.11.2017	15.03.2021	15.11.2021

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

OAP Pièce 4

Code affaire : 17-0127
Resp. étude : PS





Département d'Ille et Vilaine Commune de Saint-Malo-de-Phily

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	16.11.2017	15.03.2021	15.11.2021

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Code affaire : 17-0127
Resp. étude : PS



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
<i>CADRE JURIDIQUE</i>	<i>3</i>
<i>TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</i>	<i>3</i>
<i>LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP.....</i>	<i>3</i>
<i>Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble.....</i>	<i>3</i>
<i>Phasage.....</i>	<i>3</i>
LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	5
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Ecaubert.....</i>	<i>6</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Impasse du rocher.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Kermainguy.....</i>	<i>10</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les Renardières.....</i>	<i>12</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le PONT MONVOISIN.....</i>	<i>14</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : La Veillardais / La Bruère.....</i>	<i>16</i>
BILAN DES OAP A VOCATION D'HABITAT	18

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du code de l'urbanisme (extrait) :

« 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. ».

TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- ▶ Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- ▶ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération. **Elles sont toutes à vocation d'habitat et sont au nombre de six.** Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

PHASAGE

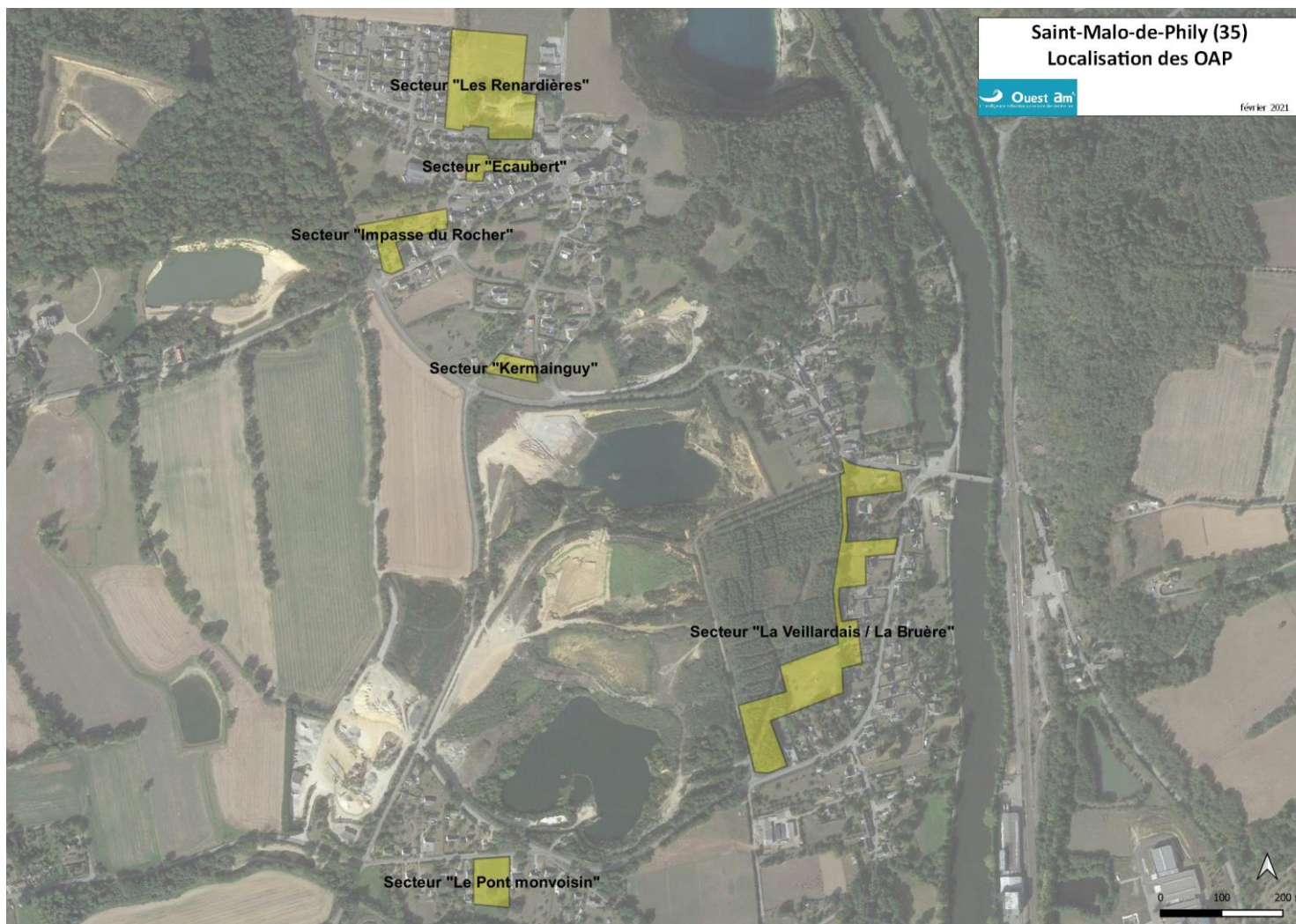
L'objectif de la commune est de permettre une ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation. Les éléments de phasage suivant sont envisagés :

Trois périodes ont été définies pour une durée du PLU de 10 ans

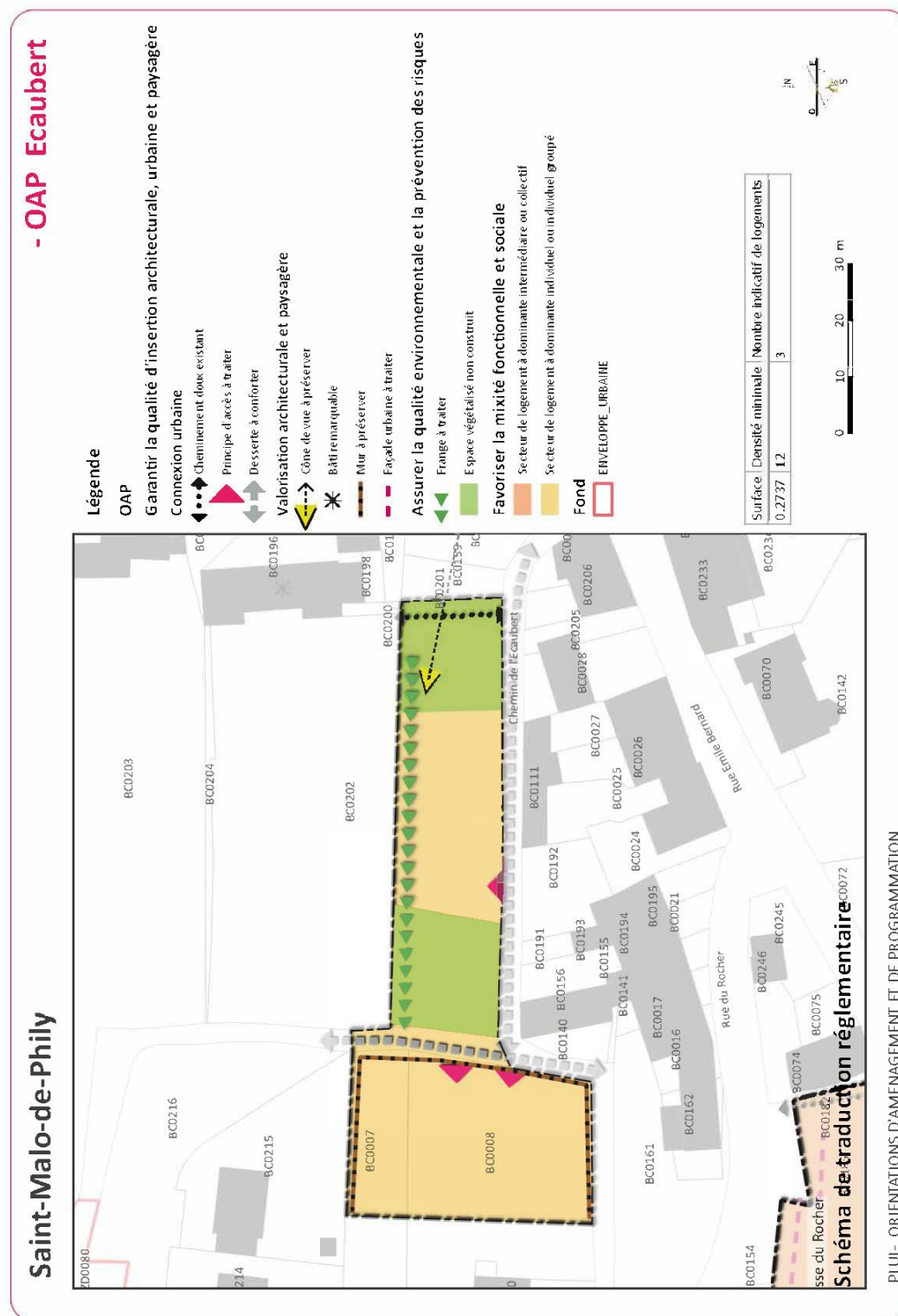
SECTEUR	PHASAGE	SURFACE (HA)	DENSITE MINIMALE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Les Renardières	1 ^{ère} période 0-3 ans	2,23	16 lgts/ha	36 logements
Le Pont Monvoisin	1 ^{ère} période 0-3 ans	0,35	12 lgts/ha	4 logements
La Veillardais / La Bruère	2 nd période 3- 5ans	2,73	15 lgts/ha	41 logements
Impasse du Rocher	2 nd période 3- 6 ans	0,63	19 lgts/ha	12 logements
Ecaubert	3 ^{ème} période 6-10 ans	0,25	12 lgts/ha	3 logements
Kermainguy	3 ^{ème} période 6-10 ans	0,25	12 lgts/ha	3 logements

Les opérations devront être réalisées en respectant les périodes, les opérations d'une période ne pourront démarrer que si les opérations de la période précédente ont été réalisées. Cependant, la non-exécution d'opérations liées à des problèmes juridiques, fonciers ou techniques pourra justifier le démarrage des opérations de la période suivante.

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ECAUBERT



SAINT-MALO-DE-PHILY

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au cœur du centre bourg de Saint-Malo-de-Phily. Il vient en transition entre le centre ancien, un secteur pavillonnaire et une actuelle exploitation agricole. Il s'insère en partie dans un parc accompagnant le manoir des Renardières datant du XVI^{ème} siècle.

Photos du site



PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP ECAUBERT

Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements à proximité du centre.
- Préserver l'écrin vert accompagnant le manoir et participant à son identité.
- Traiter finement le rapport au chemin de l'Ecaubert et préserver son ambiance qualitative, notamment en relation avec le tissu ancien existant.
- Retrouver un îlot à l'échelle du piéton.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Penser un traitement paysager au nord du site afin de préserver l'écrin végétal du manoir.
- Penser l'urbanisation à l'est du site en cohérence avec l'ambiance du manoir (par exemple à l'image des anciennes fermes attenantes aux manoirs).
- Conforter le mur existant et traiter finement les accès aux nouveaux logements créés à l'est du site.
- Préserver un espace vert non construit (jardins privés, cheminements doux, ...) à l'est du secteur afin de préserver des vues sur l'église.
- Penser la gestion des eaux pluviales en harmonie avec l'aménagement du secteur.

Desserte

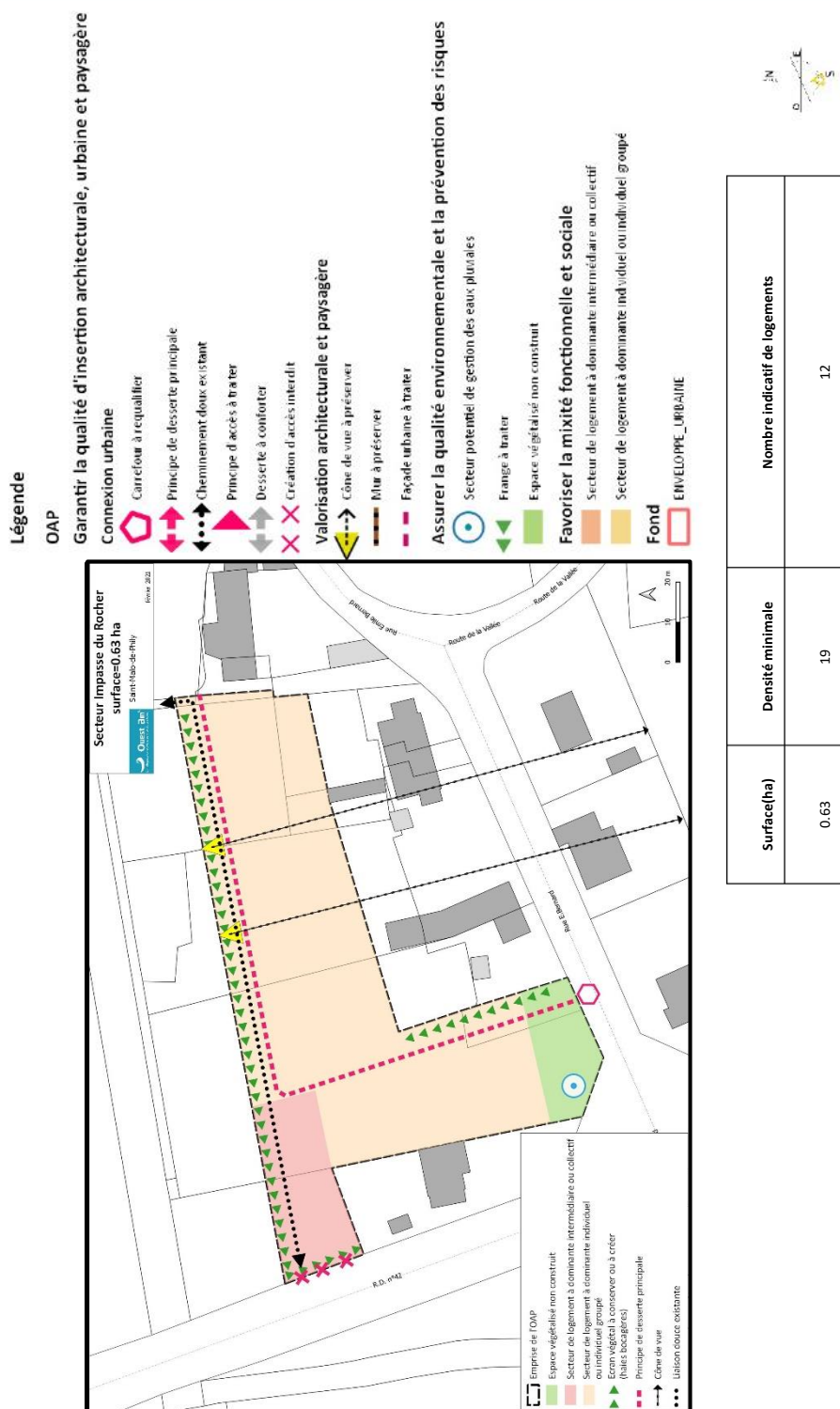
- Créer des principes d'accès se connectant sur le chemin de l'Ecaubert tout en préservant l'ambiance qualitative et le caractère « intimiste de cette rue ».
- Préserver un accès piéton depuis le chemin de l'Ecaubert jusqu'au manoir.
- Repenser l'entrée du manoir pour préserver un accès la ruelle située à l'ouest du site.

Atelier du Lieu – Ouest Am'

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : IMPASSE DU ROCHER

Saint-Malo-de-Phily

- OAP Impasse du Rocher



PLUI- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-MALO-DE-PHILY

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du centre ancien de Saint-Malo-de-Phily. Il s'insère sur un terrain en forte pente avec, au sud des constructions existantes.

Photos du site



OAP IMPASSE DU ROCHER

Enjeux et objectifs

- Créer de nouveaux logements avec des typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité du centre ancien.
- Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Penser l'urbanisation du secteur en cohérence avec
 - o La topographie et les vues sur le grand paysage ;
 - o Les constructions existantes au sud du site (préservation de l'intimité de chacun);
 - o La nature des sols (des remblais de carrière sont susceptibles d'être présents)
- Prévoir un traitement paysager de la frange ouest du site afin de créer un filtre avec les potentielles nuisances sonores de la route départementale 42.
- Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du site.

Desserte

- Reconnecter avec un principe de desserte la rue Emile Bernard avec la rue du Rocher.
- Penser un traitement qualitatif et sécuriser du principe de desserte sur le rue Emile Bernard.
- Penser des connexions douces entre la rue du Rocher et la rue Emile Bernard.
- Ne pas créer d'accès sur la départementale 42.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : KERMAINGUY

0,25 ha, soit la création d'au moins 3 logements (12 lgts/ha)

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
 - Créer un quartier à vocation d'habitats ;
 - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- ✓ **Densité minimale**
 - Respecter une densité minimale de **12 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris), correspondant à la création d'environ 3 logements sur le secteur.
- ✓ **Accès et desserte du secteur**
 - L'unique accès au secteur se fera par la route de Kermainguy.
- ✓ **Paysage**
 - Un écran végétal constitué de haies bocagères à préserver ou à planter sera réalisé au nord, à l'est et au sud de la zone. Ces haies bocagères pourront être replantées ou modifiées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LES RENARDIERES

2.23 ha soit la création d'au moins 36 logements (16 lgts/ha) dont 5 logements à caractère social.

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
 - Créer de nouveaux logements aux typologies variées afin de conforter le secteur nord du bourg de Saint-Malo-de-Phily ;
 - Assurer la mixité intergénérationnelle au sein de ce secteur par la réalisation d'au moins **5 logements à caractère social**.
- ✓ **Densité minimale**
 - Atteindre au **moins 16 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris), soit la réalisation d'au moins 36 logements
- ✓ **Accès et desserte du secteur**
 - L'accès principal se fera via l'impasse des Saules.
 - Plusieurs accès secondaires et cheminements doux sont prévus au sein de ce secteur.
- ✓ **Paysage**
 - Un écran végétal sera à conserver ou à créer sur la frange nord et sud pour limiter l'impact paysager dû à l'implantation des nouvelles constructions.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE PONT MONVOISIN

Surface (hors marge de recul de la RD) 0,35 ha, soit la création d'au moins 4 logements (12 lgts/ha)

Orientations graphiques



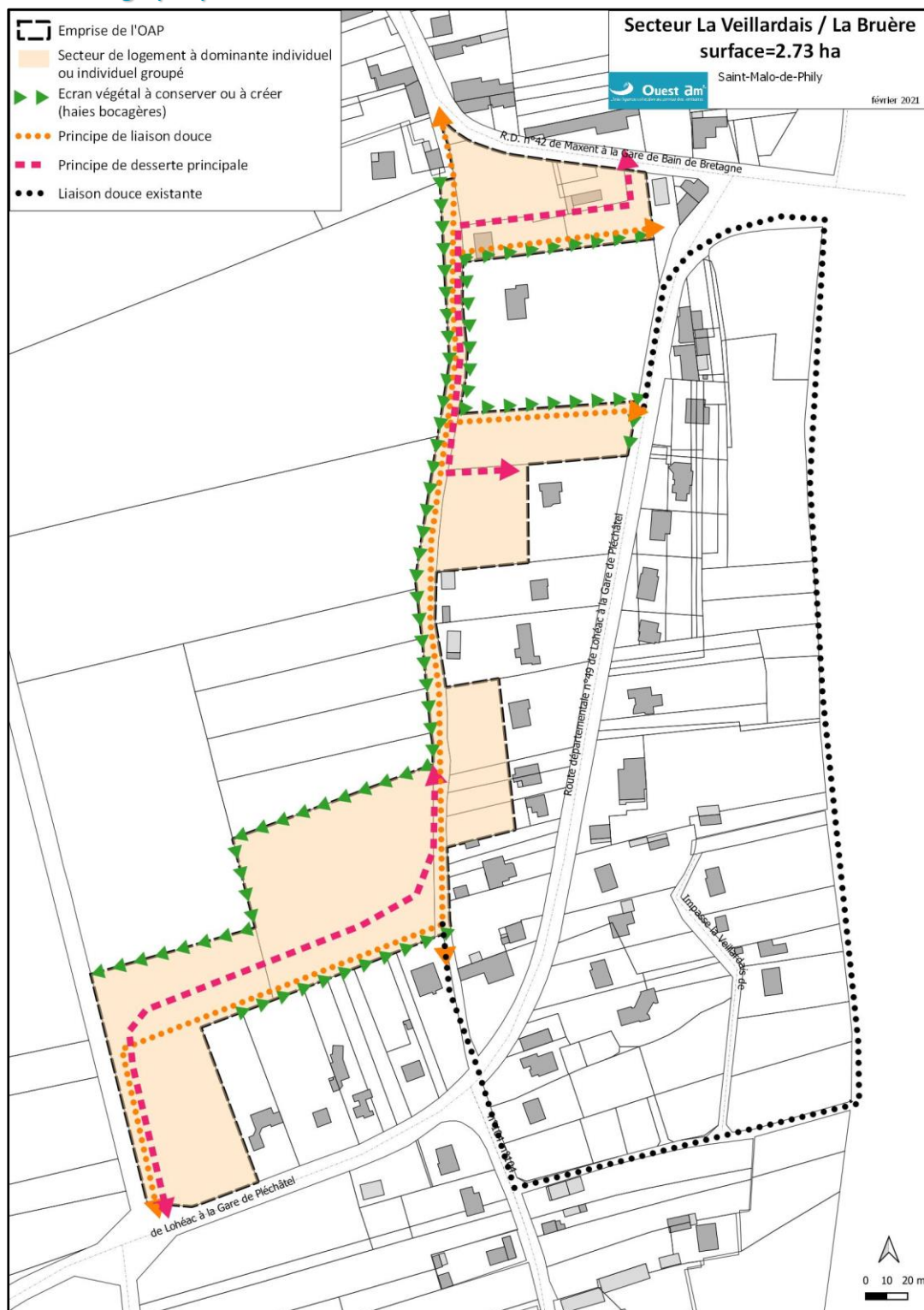
Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
 - Créer de nouveaux logements afin de conforter le secteur de Pont Monvoisin
- ✓ **Densité minimale**
 - Atteindre au **moins 12 logements/ha sur l'espace constructible (hors marge de recul RD)** voiries et espaces verts publics compris, soit la réalisation d'au moins 4 logements
- ✓ **Accès et desserte du secteur**
 - Le secteur devra être desservi par un accès sécurisé unique à créer depuis la RD49. L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul de 20 m de l'axe de la RD.
- ✓ **Paysage/environnement**
 - Un traitement paysager de la frange sud permettra une transition douce vers l'espace naturel (recul des constructions, espaces vert à renforcer...).
 - L'arbre remarquable situé au centre de la parcelles sera préservé (sauf si son état sanitaire de le permet pas)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA VEILLARDAIS / LA BRUERE

2,73 ha, soit la création d'au moins 41 logements (15 lgts/ha)

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
 - Créer plusieurs logements pour combler un espace vide et ainsi renforcer la cohérence et la structuration du secteur de La Veillardais / La Bruère ;
 - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
 - Assurer les continuités piétonnes avec le centre et les bords de Vilaine.
- ✓ **Densité minimale**
 - Atteindre au **moins 15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris), soit la réalisation de 41 logements.
- ✓ **Accès et desserte du secteur**
 - Le secteur devra être desservi par un accès sécurisé unique à créer depuis la RD42 et le RD 49.
 - Ces deux voies desserviront l'ensemble des logements du secteur.
 - Un cheminements piéton permettra de relier l'ensemble du secteur du nord au sud. Les cheminements doux se connecteront au réseau existant situé à proximité du secteur.
- ✓ **Paysage**
 - La conservation et/ ou la création des haies bocagères encadrant une partie du secteur permettra d'assurer l'intégration paysagère de la zone.

BILAN DES OAP A VOCATION D'HABITAT

SECTEUR	SURFACE (HA)	DENSITE MINIMALE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Ecaubert	0,25	12 lgts/ha	3 logements
Impasse du Rocher	0,63	19 lgts/ha	12 logements
Kermainguy	0,25	12 lgts/ha	3 logements
Les Renardières	2,23	16 lgts/ha	36 logements
Le Pont Monvoisin	0,35	12 lgts/ha	4 logements
La Veillardais / La Bruère	2,73	15 lgts/ha	41 logements
A l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP	6,44	15,4 logts/ha	99 logements

Sur l'ensemble des secteurs OAP, la densité moyenne minimale est de **15,4 logements par hectare** (densité minimale moyenne prescrite par le SCOT : 15 logements hectare).