



Plan local d'urbanisme de Saint-Malo-de-Beignon

3 – Notice des Orientations d'Aménagement de Programmmations



Saint-Malo-de-Beignon

24 Rue de la République, 56380 Saint-Malo-de-Beignon
tel : 02 97 75 76 16

Assistant à maitrise d'ouvrage :

Gérard Lejalé
gl.conseil@sfr.fr



Atelier Ersilie

Atelier Ersilie

Ancienne École de la Télhaie, 56380 Guer
tel : 02 97 22 18 44

contact@atelier-ersilie.fr



AVENUE

2 rue Saint-Guillaume, 35000 Rennes
tel : 06 77 11 33 87

contact@avenue-architecture.fr

PLU de Saint Malo de Beignon – Arrêté le 18/12/2013 - Approuvé le **30/03/2015**

1 - Dispositions générales

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Malo de Beignon visent, principalement, à orienter l'aménagement de certains secteurs stratégiques et à favoriser développement cohérent en veillant à une continuité urbaine satisfaisante entre les secteurs existant et futurs.

Elles s'appliquent à tous les secteurs concernés par une Orientations d'Aménagements et de Programmation.

- Toute opération d'aménagement sur la totalité **ou une partie** d'un secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, devra garantir les faisabilités techniques (par exemples : les dimensions et profondeurs de réseaux, l'installation de postes électriques, la gestion des eaux pluviales, etc....) **de l'ensemble du secteur** concerné.
- Toute opération d'aménagement sur la totalité ou une partie d'un secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, devra prendre en compte la cohérence et la continuité urbaine. Notamment, elle devra veiller à la continuité des voies ; la création d'impasse devra être limitée, celles-ci devront favoriser la diversité des usages tant automobiles que piétons – tant fonctionnels que d'agrément.
- Toute opération d'aménagement sur la totalité ou une partie d'un secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, devra conforter les ambiances résidentielles et apaisées qui singularisent les espaces publics de Saint-Malo de Beignon. Le principe de découpage parcellaire, les largeurs et les orientations des parcelles devront activement participer à la valorisation des ambiances des espaces publics (placettes, rues, ruelles, chemins, etc...).

De même, les principes d'implantation des constructions et de composition du front bâti devront participer à la composition de l'espace public (et plus particulièrement des placettes, rues et ruelles) grâce à :

- la diversité des façades (longueurs, hauteurs, murs, murets)
- l'alternance entre les volumes bâtis et les jardins qui s'avancent jusque sur la rue.

Enfin, les principes d'implantation des constructions et de composition du front bâti devront prendre en compte l'ensoleillement des façades et des parcelles, ainsi :

- les parcelles desservies par le nord devront plutôt avoir un bâti qui s'implante au plus près de la rue,
- tandis que les parcelles desservies par le sud pourront admettre un retrait dans l'implantation des façades dans la mesure où ces retraits participent à la composition globale de la rue ou de l'espace public.

- La commune a pour objectif d'atteindre sur les secteurs couverts par les OAP une densité minimale moyenne de 13 à 14 logements par hectare, ainsi sur chaque opération d'aménagement la dimension moyenne des parcelles créées ne pourra pas excéder 550m².

Les orientations d'aménagement sont issues de la réflexion du PLU qui s'est appuyée sur le plan de développement communal réalisé en 2009 par SITADIN et DMEAU et les réflexions complémentaire de développement du bourg. Afin de respecter au mieux ces orientations, se reporter au plan de développement et au cahier de réflexions et de recommandations.

2 - Plan général et de localisation des OAP sur le territoire de Saint-Malo de Beignon

Légende :

- Les secteurs principalement dédiés à certaines formes et programmation urbaines :

-  • Propice à l'implantation d'équipement afin renforcer l'offre en cœur de bourg.
-  • Propice à l'implantation de maisons de bourg pour accompagner des espaces publics et des lieux remarquables.
-  • Propice à l'implantation en lots libres (maisons individuelles).
-  • Propice à l'implantation en lots libres sur des petites parcelles ou à l'implantation de maisons de bourg pour accompagner des espaces publics et des lieux remarquables.
-  • Propice à la création d'espaces publics remarquable (place, placette...).
-  • Propice à la création d'espace vert et/ou de gestion des eaux pluviales. Inclure des systèmes de rétentions des eaux pluviales dans les espaces verts (noues, bassin, structure-réservoir) implique que ceux-ci soient paysagers et accessibles en toute sécurité. Les bassins paysagers devront avoir des pentes très douces et ne pas être clôturés.

- Principes de liaisons et de maillage des espaces de déplacements :

-  • Liaisons structurantes : rue ou ruelle de quartier à créer. Elles assurent la cohérence du développement urbain et des déplacements. Le tracé est indicatif. Le traitement de la voie doit être en adéquation avec sa fréquentation et son usage.
-  • Liaisons secondaire de quartier favorisant la continuité urbaine et la diversité des déplacements : ruelle, venelle ou passage à créer.
-  • Maillage des déplacements « doux » (principalement piéton et cycles) devant s'inscrire dans la trame de déplacement globale du bourg et du territoire de Saint-Malo de Beignon : chemin piéton à créer. Les liaisons piétonnes et cycles à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles s'accompagnent d'un traitement végétal et évitent le plus possible d'imperméabiliser les sols.
- 

- **Principes de préservation et de maillage de la trame bocagère :**



- Haie à préserver à planter et à entretenir. Elles font partie d'un maillage de plantations intéressantes du point de vue paysager comme du point de vue de la biodiversité. Il est possible d'opérer une trouée pour un passage de voie automobile ou piétonne et cycle. Dans le cas où le parti d'aménagement ne permet pas de préserver ces haies, leur arasement reste possible. Il doit être justifié dans la notice de présentation. Dans ce cas, les sujets principaux seront conservés au maximum, et une haie du même type sera recréée sur l'assiette foncière du projet.

- **Principes d'implantation des constructions et de composition du front bâti :**



- Front bâti à constituer. Il s'agit d'organiser le développement de l'urbanisation dans une continuité naturelle avec l'existant. Ce front bâti n'est pas de nature continue, il est constitué de rythme, d'interruptions, favorisant l'ambiance d'un bourg jardiné.

3 - Fiches de présentation des secteurs concernés par une OAP

Elles concernent :

- Secteur A - rue de l'école / rue de la République : 0,55ha
- Secteur B - rue de l'ancien presbytère : 0,22ha
- Secteur C - rue de l'entrée de bourg principale : 0,44ha
- Secteur D - rue de Bellevue / rue des géraniums : 1,66ha
- Secteur E - rue de Bellevue / rue de Bel-Air : 7,38ha
- Secteur F - rue du château d'eau : 1,12ha



Secteurs du bourg – plan d'ensemble des OAP



- Secteur favorable à l'implantation d'équipements publics
- Secteur favorable au renouvellement urbain
- Secteur propice à l'implantation de maisons individuelles
- Secteur favorable à des petites parcelles
- Espace vert et gestion des eaux pluviales
- Haie bocagère à préserver, à renforcer ou à créer

- Rue principale à créer
- Place ou carrefour à réaménager
- Rue ou ruelle de quartier à créer
- Ruelle ou passage à créer
- Cheminement à créer
- Chemin planté à créer
- Front bâti à constituer

Secteur A - rue de l'Ecole / rue de la République : 0,55ha

État des lieux :

Ce secteur comprend des parcelles en proximité immédiate d'équipements de la commune de Saint-Malo de Beignon (Mairie, salle Polyvalente, Médiathèque), dont une est occupée par les bâtiments vétuste de l'ancienne école. L'ensemble des parcelles couvertes par l'OAP sont de maîtrise foncière communale.

Orientations et définition du programme (équipements, type et formes de logements) :

La proximité des équipements permet d'envisager d'offrir aux habitants un nouvel espace public extérieur en lien direct avec le pôle d'équipement.

La situation en cœur de bourg rend propice l'implantation de maisons de bourg (de forme compacte) qui rappelle la morphologie urbaine et architecturale de la rue de la République. La maîtrise foncière publique, la densité envisageable et la proximité des équipements rendent ce secteur très favorable au développement de logements aidés. Objectif de 7 à 15 logements. Le développement de ce secteur doit s'inscrire dans la morphologie du bourg et développer de nouvelles possibilités de déplacements.



Secteur B - rue de l'ancien presbytère : 0,22ha

État des lieux :

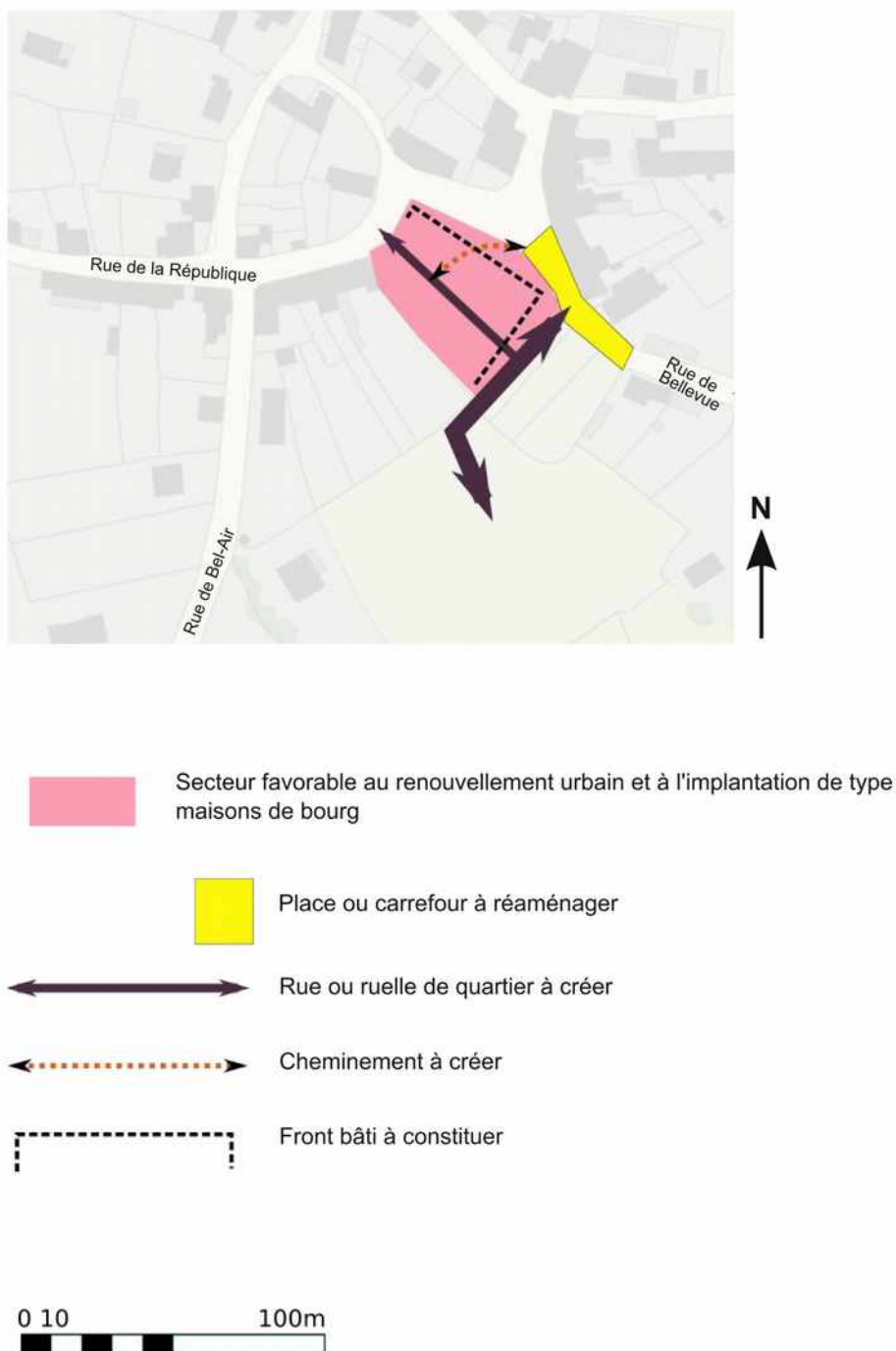
Ce secteur comprend la parcelle de l'ancien presbytère, une parcelle attenante au sud et les espaces publics de la rue de Bellevue.

Orientations et définition du programme (équipements, type et formes de logements) :

La situation en cœur de bourg rend propice l'implantation de maisons de bourg (de forme compacte) qui rappelle la morphologie urbaine et architecturale de la rue de la République.

La maîtrise foncière publique, la densité envisageable rendent ce secteur très favorable au développement de logements aidés. Objectif de 5 à 10 logements.

L'aménagement doit permettre de créer et d'organiser un nouvel accès vers les parcelles au sud dédiée au développement urbain.



Secteur C - rue de l'entrée de bourg principale : 0,44ha

État des lieux :

Ce secteur comprend de grandes parcelles de second rang depuis la rue des Géraniums et en partie bâtie d'un hangar .

La pente du terrain prononcée et descendante vers le nord, offre une large façade sur l'entrée de bourg remarquable.

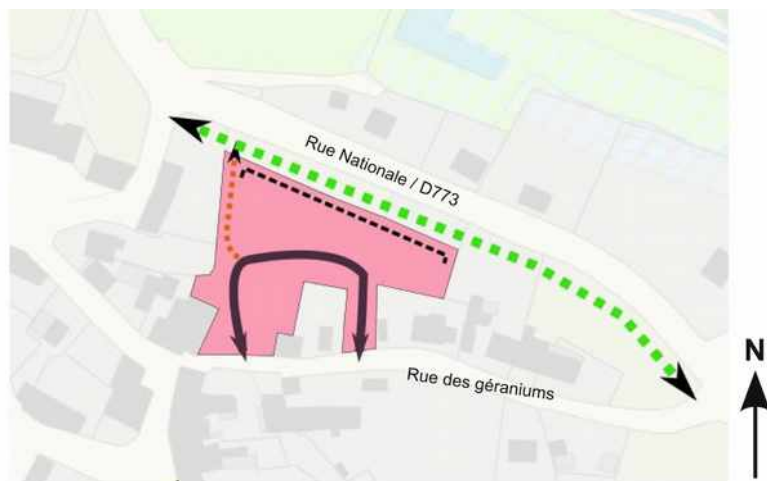
Orientations et définition du programme (équipements, type et formes de logements) :

La situation en cœur de bourg rend propice l'implantation de maisons de bourg (de forme compacte) qui poursuivent la silhouette remarquable sur cette entrée nord. Objectif de 5 à 10 logements.

La qualité et l'importance du paysage urbain (entrée majeure du bourg de Saint-Malo de Beignon) exigent des constructions de qualité dans le respect des formes et des matériaux des constructions voisines (église, anciennes dépendances du château des Evêques).

L'aménagement proposé devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en étroite concertation avec les élus et le service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Pour maintenir la qualité de la façade nord du bourg et protéger les usages du chemin piéton longeant la départementale, l'accès véhicule se fera depuis la rue des géraniums.



Secteur favorable au renouvellement urbain et à l'implantation de type maisons de bourg



Rue ou ruelle de quartier à créer



Cheminement à créer



Chemin planté à créer



Front bâti à constituer



Secteur D - rue de Bellevue / rue des géraniums : 1,66ha

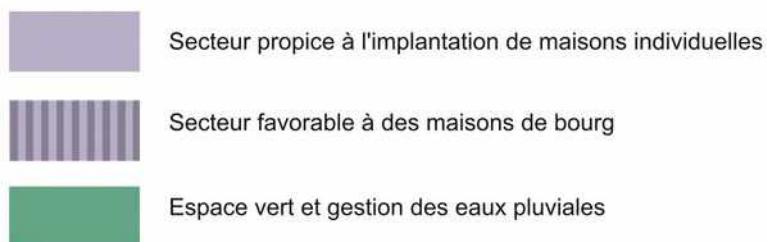
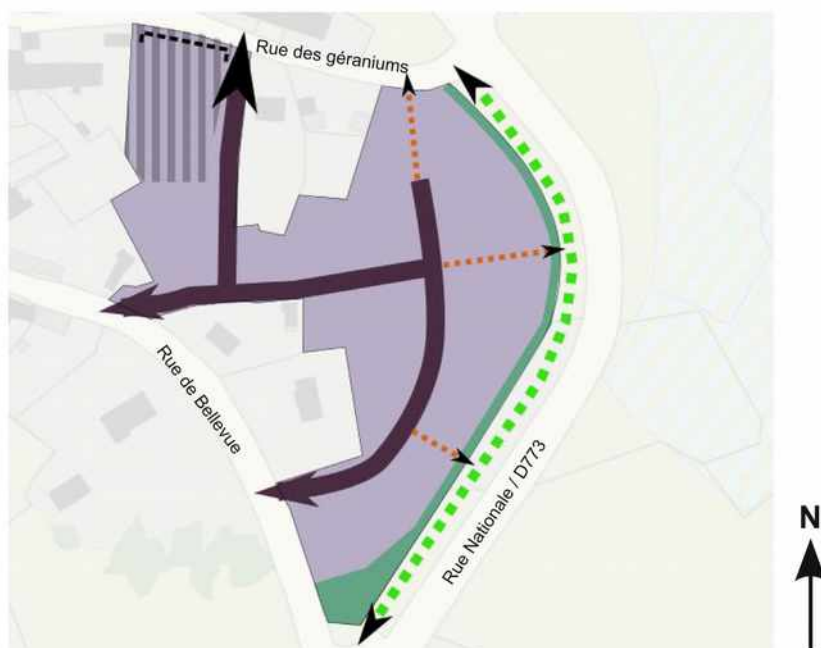
État des lieux :

Ce secteur comprend de grandes parcelles en « dents creuses » et de second rang depuis la rue des Géraniums et de la rue de Bellevue ainsi que des parcelles naturelles en bord de la rue Nationale.

Orientations et définition du programme (équipements, type et formes de logements) :

La situation en extension et en continuité du bourg rend propice l'implantation de maisons individuelles en lot libre. Objectif de 17 à 20 logements.

La marge de recule de la rue Nationale et l'objectif de créer une façade urbaine végétale sur ce secteur favorise l'implantation d'un espace vert et de gestion des eaux pluviales tout le long de la rue Nationale, ainsi qu'un cheminement piéton.



Secteur E - rue de Bellevue / rue de Bel-Air : 7,38ha

État des lieux :

Ce secteur permet de créer une continuité urbaine entre le centre ancien et le « quartier » de Bel-Air.

Il comprend des parcelles libres, de grandes parcelles bâties divisibles et des fonds de jardins.

Orientations et définition du programme (équipements, type et formes de logements) :

La situation en extension et en continuité du bourg rend propice l'implantation de maisons individuelles en lot libre. Objectif de 75 à 95 logements.

Certains secteurs en proximité d'espaces publics majeurs rendent propice l'implantation de maisons de bourg (de forme compacte).

La topographie de certains espaces en fond de vallon favorise l'implantation d'un espace vert et de gestion des eaux pluviales.

Les espaces de connexions avec les voies majeures (rue de Bel-Air, rue de Bellevue, et la rue Nationale) rendent propice l'aménagement d'espaces publics majeurs (entrée de ville, stationnements, place et placette).



-  Secteur favorable au renouvellement urbain et à l'implantation de type maisons de bourg
-  Secteur propice à l'implantation de maisons individuelles
-  Secteur favorable à des petites parcelles
-  Espace vert et gestion des eaux pluviales
-  Haie bocagère à préserver, à renforcer ou à créer

-  Place ou carrefour à réaménager
-  Rue principale à créer
-  Rue ou ruelle de quartier à créer
-  Ruelle ou passage à créer
-  Cheminement à créer
-  Chemin planté à créer
-  Front bâti à constituer

Secteur F - rue du château d'eau : 1,12ha

État des lieux :

Ce secteur comprend une parcelle naturelle et une parcelle en « dent creuse » le long de la rue du Château d'eau.

Orientations et définition du programme (équipements, type et formes de logements) :

La situation en extension et en continuité du bourg rend propice l'implantation de maisons individuelles en lot libre. Objectif de 13 à 15 logements.

La topographie favorise l'implantation d'un espace vert et de gestion des eaux pluviales.

La partie nord sera utilisée réaliser la continuité piétonne de l'ancienne voie de chemin de fer.



Secteur propice à l'implantation de maisons individuelles



Espace vert et gestion des eaux pluviales



Haie bocagère à préserver, à renforcer ou à créer



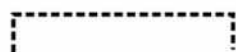
Rue ou ruelle de quartier à créer



Cheminement à créer



Chemin planté à créer



Front bâti à constituer

0 10

100m

