

DEPARTEMENT de l'ILLE-ET-VILAINE

Commune de **SAINT BROLADRE**

Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



APPROBATION du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal n°.....,
en date du 15 juin 2022,
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Saint Broladre,

Le Maire,

Préambule

Rappels réglementaires

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. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « 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 ;

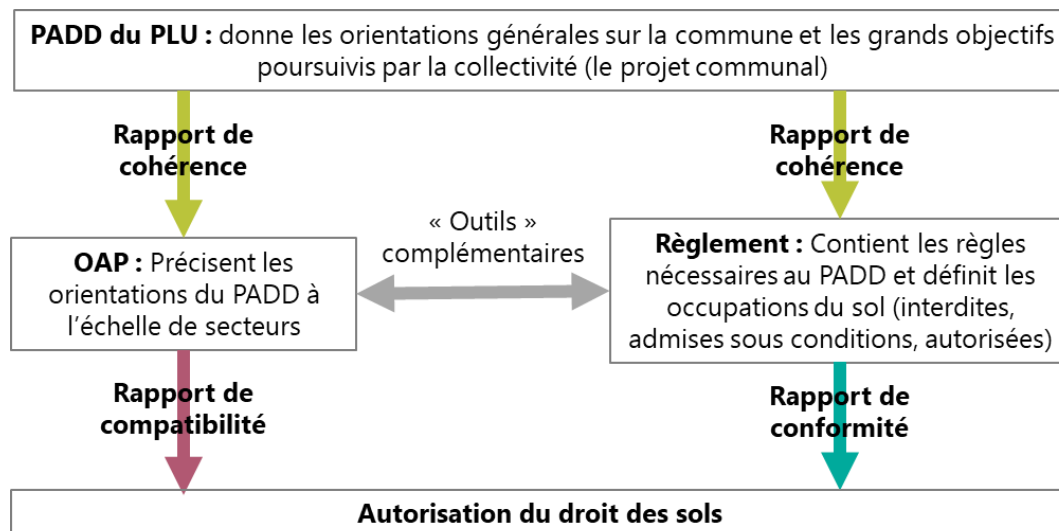
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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 à l'article L. 151-35. »

Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- **Rapport de conformité** = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- **Rapport de cohérence** = un rapport de non-contradiction.

¹ Orientations d'aménagement et de programmation

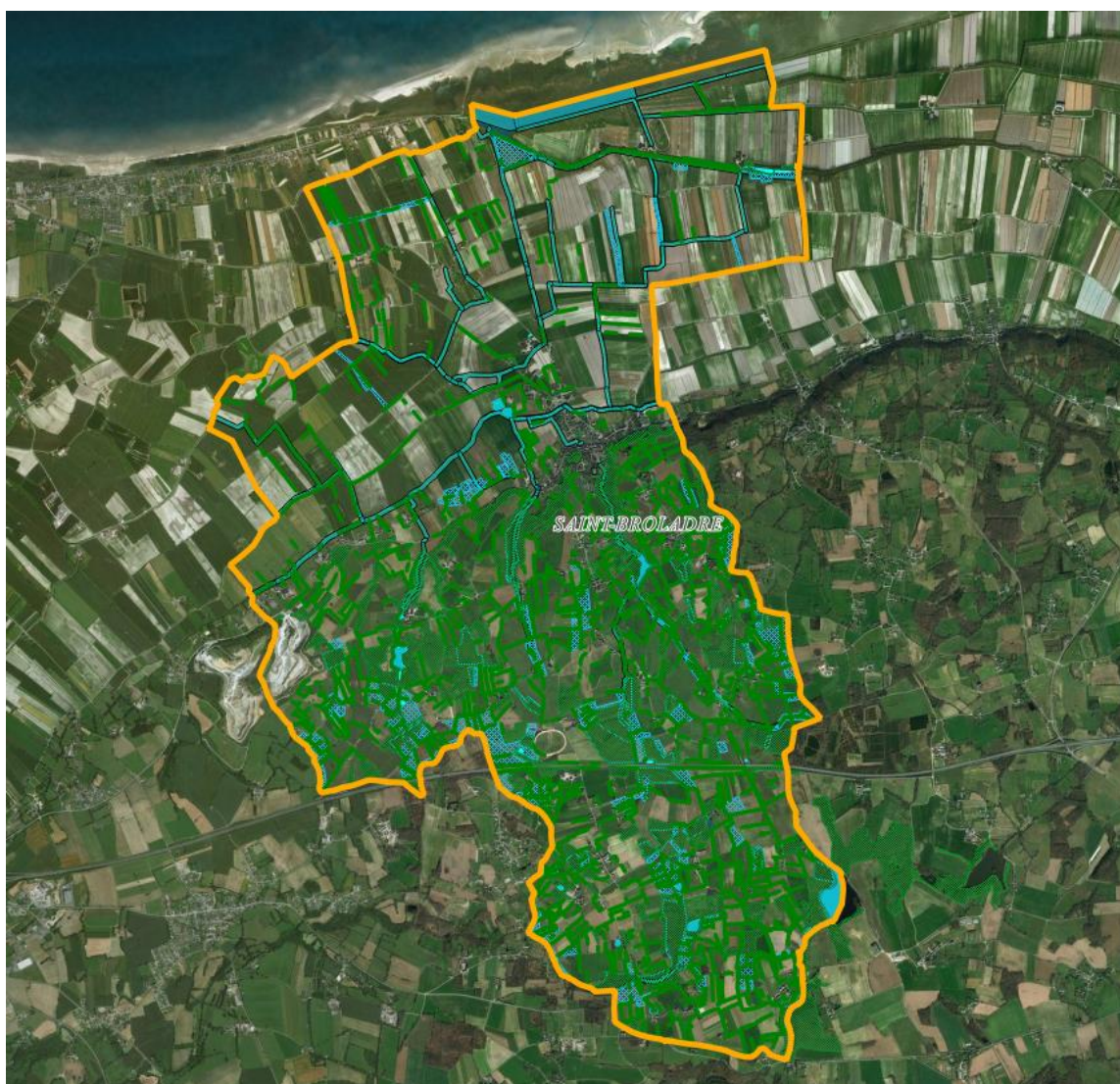
OAP thématique : les continuités écologiques communales

Les grands principes

- Protéger les éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire ;
- Conforter l'armature paysagère et environnementale locale et supra-communale ;
- Améliorer la découverte du grand paysage et des paysages « plus intimes »
- Assurer les continuités écologiques au sein de l'agglomération

Protéger les éléments structurants du paysage

Voici la carte des haies, boisements, les zones humides, les cours d'eau et ru qui constituent la carte de la trame verte et bleue, en continuité avec la trame des territoires voisins.



Fond : cadastre.gouv.fr et Bing satellite

Pour un maintien de la fonctionnalité écologique du secteur du plateau (moitié Sud du territoire communal) :

- Il est préconisé de conserver au maximum les réseaux de haies, les arbres remarquables (dont isolés) et d'intégrer une marge de recul de 5 m avec tout type de construction dure ou d'artificialisation autre (terrasse, annexe ...) ;

- Des mesures peuvent être prises pour améliorer le passage de la petite faune (maillage des clôtures, aménagements, etc.). Les clôtures seront totalement végétalisées et pourront être complétées par des clôtures en bois pour consolider l'ensemble afin de bloquer les grands mammifères et laisser passer la petite et moyenne faune ;
- Il est préconisé de travailler en concertation avec les agriculteurs pour des pratiques respectueuses de la biodiversité (utilisation minimale voire arrêt des pesticides/insecticides/fongicides) et de développer/favoriser les exploitations d'agriculture biologique ou l'agroécologie ;
- Il est préconisé de veiller à l'intégration des nouvelles constructions en franges des espaces naturels et agricoles par des paysagements adaptés (maintien ou création de haies).

Pour un maintien de la fonctionnalité écologique du secteur littoral (moitié Nord du territoire communal) :

- Respecter les prescriptions liées à la loi Littoral édictée dans le SCoT du Pôle de Saint Malo et déclinée à la parcelle dans le PLU de Saint Broladre ;
- Il est recommandé de s'assurer que les rejets urbains n'ont pas d'impacts sur les milieux ;
- Il est préconisé de veiller à l'intégration des nouvelles constructions en franges des espaces naturels et agricoles par des paysagements adaptés (maintien ou création de haies)

Pour un maintien de la trame humide et aquatique :

- Mettre en place une marge de recul/zone tampon de 20 m en cas de présence d'un cours d'eau ou d'un ru ;
- Éviter la mise en place de cheminement doux à proximité des cours d'eau fonctionnels et des zones humides afin de limiter le dérangement des espèces et la destruction d'habitats. Si des cheminements doux sont installés, il est préconisé de réaliser des aménagements légers et réversible ainsi que de réaliser les travaux en dehors des périodes de reproduction ;
- Conserver une bande enherbée avant ou après la noue pour faire la limite avec la zone exploitée ou pâturée et favoriser le déplacement des espèces de milieux ouverts et insectes ;
- Plantation possible d'arbres feuillus locaux (Aulnes, Saules...), en conservant une distance de 5 m entre les houppes ;
- Favoriser soit les clôtures en bois soit les clôtures végétalisées, limitant la création d'embâcle et favorable aux écoulements d'eau ;
- En cas de nécessité à effacer une zone humide, étudier au préalable les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires au maintien ou à la restauration de zones.
- Poursuivre les actions de sensibilisation à la protection des milieux et paysages aquatiques, par le biais d'un Guide technique pour l'aménagement et la gestion des zones humides par exemple

Pour l'amélioration de la découverte du paysage

- Prendre en compte les points de vue lointains ou rapprochés donnant à voir les paysages rythmés de la Baie du Mont Saint Michel ;
- Aménager les accès et lieux permettant d'observer ces paysages : sentiers de randonnées, surplomb des routes principales, points de vue en tissu urbain, etc.
- Compléter la trame des cheminements doux en renforçant le lien entre les espaces de nature et les espaces bâtis ;
- Renforcer la signalétique, l'offre de services (halte, aires de stationnement, etc.) et de mobilier urbain pour accompagner l'offre touristique (aires de jeux, de pique-nique, etc.) ;
- Poursuivre la création de parcours de découverte (exemple des voies vertes) valorisant les points de vue sur les paysages, mis en valeur par une signalétique adaptée (table d'orientation, etc.)

OAP thématique : La nature en ville

La nature en ville peut être considérée comme une des composantes du développement du territoire, notamment parce qu'elle contribue à la qualité du cadre de vie de l'agglomération et au bien-être des habitants.

Les espaces privatifs sur rue :

Cela correspond aux cours et espaces compris entre la construction principale et l'espace public. Ils peuvent être pensés en tant qu'espace de transition et de mise à distance entre la rue et le logement. Dans les espaces identifiés au plan par un trait bleu et sur toute l'agglomération, ils peuvent être clos par un dispositif de faible hauteur (inférieur à 1 mètre) de types muret bas en pierre de pays, clôtures bois et végétalisés : massifs arbustifs et vivaces, grimpants sur clôtures ou treilles, etc.

Les plantations à réaliser en espaces publics et privés :

L'image végétale des aménagements s'intègre dans l'environnement naturel de la commune. Aussi, les essences locales, les arbres fruitiers et arbustes à petits fruits sont à privilégier, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées et mellifères qui participent à la biodiversité.

La végétalisation des constructions elles-mêmes au travers de plantes grimpantes est indiquée sur les façades, structure pergola et palissade. Elle procure de l'ombre en été et anime les façades et clôtures. Elle constitue des refuges pour les insectes et oiseaux.

Améliorer la perméabilité de l'agglomération :

Encourager des modes de traitement paysagers et environnementaux qualitatifs des franges situées en continuité des espaces ruraux ;

Développer des corridors verts permettant d'assurer les continuités biologiques, pouvant prendre la forme de voies vertes, supports de déplacements doux ;

Mettre en place un outil d'information et de sensibilisation des particuliers en ce qui concerne l'entretien des parcs et jardins. A titre d'exemple :

- Encourager la perméabilité des sols lors des travaux d'extérieur (allée, stationnement, etc.) ;
- Promouvoir l'entretien naturel des jardins, la sélection des végétaux, les moyens de lutte biologique ;
- Aménager une ouverture dans les clôtures qui laissent passer la petite faune ;
- Conserver les vieux arbres creux qui abritent de nombreuses espèces d'oiseaux et d'insectes...
- Préférer les haies variées composées d'essences locales adaptées aux conditions climatiques et à la faune locale.



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret



Muret avec gîtes intégrés

Sources : <https://urbanisme-bati-biodiversite.fr>

OAP thématique : Principes de densification

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-bourgs, etc.

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre.

La densification du cœur de la zone urbaine est proposée sous la forme de 4 étapes afin de décrire l'évolution à venir du tissu de l'agglomération et d'anticiper les connections pour le développement urbain à venir :

Etape 1 : Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées



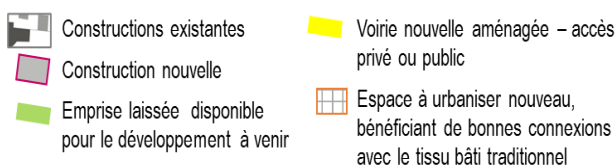
Etape 2 : Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès «sur le fond voisin», mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouvert à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrue résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.



Etape 3 : Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme



Etape 4 : Ultérieurement, et même à très long terme lors d'une succession par exemple, la dernière parcelle peut être divisée. Une nouvelle ruelle, conforme aux caractéristiques d'urbanisation du bourg est ainsi créée, sans perturber les parcelles voisines, mais dégagant un potentiel de logements non négligeable.



-  Constructions existantes
-  Construction nouvelle
-  Emprise laissée disponible pour le développement à venir
-  Voirie nouvelle aménagée – accès privé ou public
-  Espace à urbaniser nouveau, bénéficiant de bonnes connexions avec le tissu bâti traditionnel

OAP thématique : Principes d'organisation de lot/parcelle

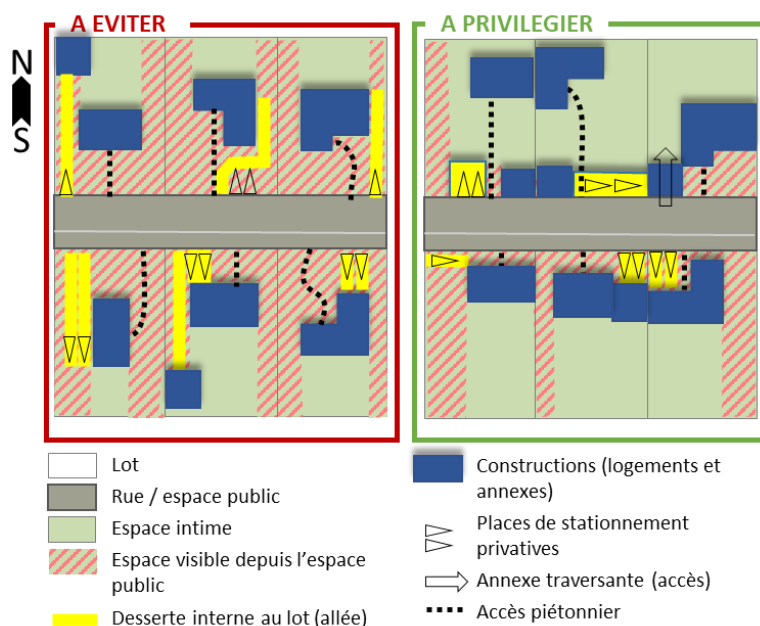
Les principes théoriques proposés ont pour objectif d'assurer à chacun une organisation d'un espace privatif préservé et agréable à vivre :

L'accès depuis la voie de desserte :

L'accès à l'habitation nécessite un accès piétonnier et un à deux accès véhicules. Regrouper son accès avec celui du voisin évite le morcellement des espaces verts privatifs et la multiplication des contacts entre ces espaces verts et les aires de stationnements.

Ne pas implanter sa construction en milieu de parcelle :

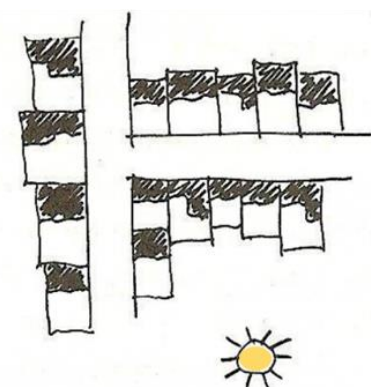
Pour permettre et faciliter une évolution de la construction dans le temps (extension),
 Limiter les surfaces de contact directe avec l'extérieur,
 Et préserver l'intimité des espaces extérieurs (perceptions depuis la voie publique).



L'implantation des constructions :

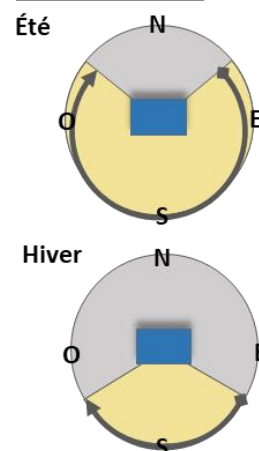
Privilégier une orientation plein sud de(s) la façade(s) principale(s) plutôt qu'une implantation parallèle à la voie de desserte.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.



Ilots réorganisés par rapport au soleil
 (©A Pattern Language /C.Alexander / Oxford 1977)

Course du soleil :

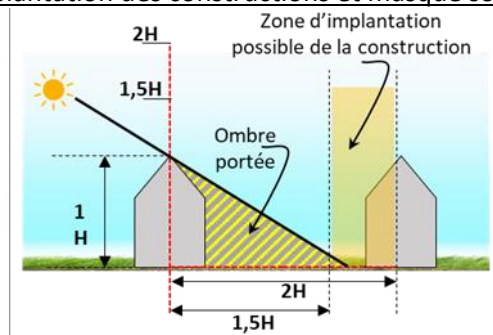


Sur l'axe Nord-Sud :

Prendre en compte l'environnement bâti et compter une distance minimale de 1,5 à deux fois la hauteur de la construction la plus proche située en limite Sud du projet de construction de logement afin d'éviter les effets de « masque solaire » (ombre portée de la construction voisine).

Organisation du lot :

Implantation des constructions et masque solaire:



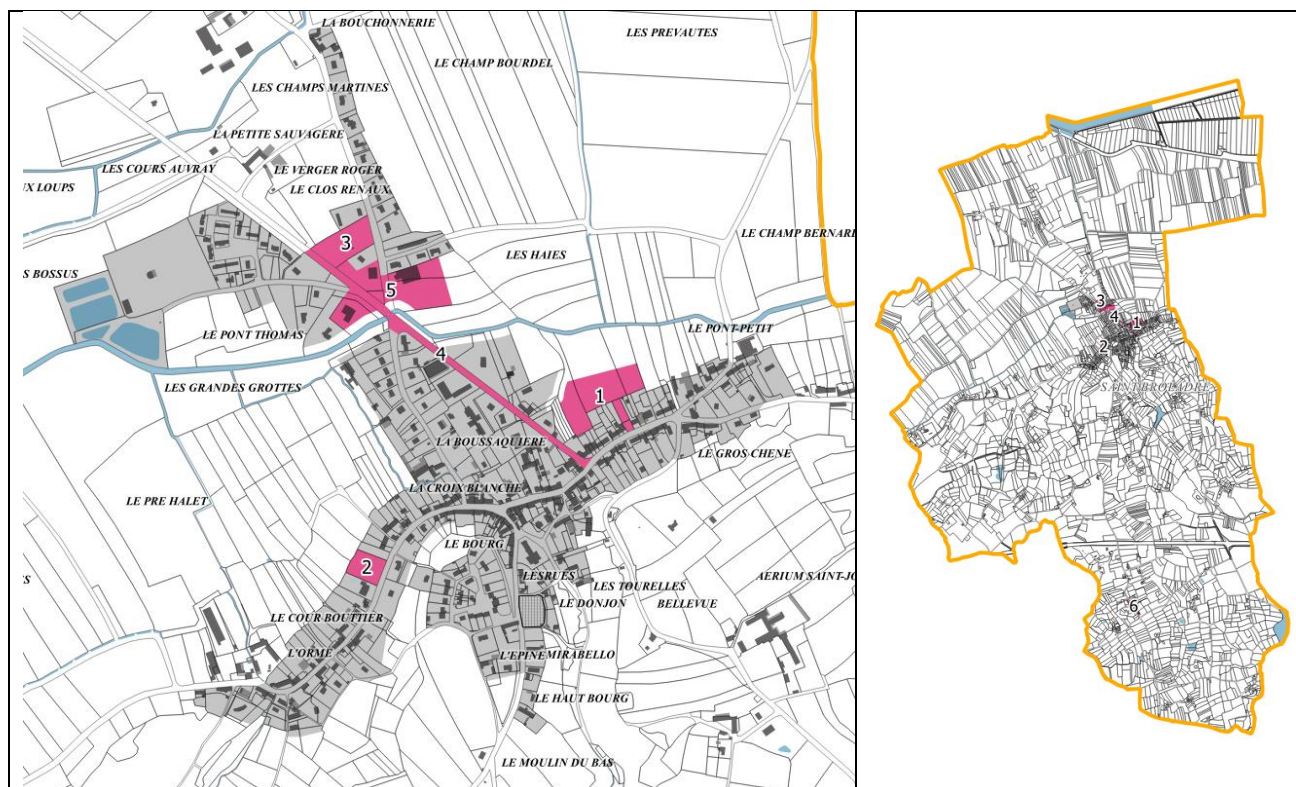
Il est souhaitable, préalablement à l'implantation du logements, de réfléchir à l'organisation de la parcelle et des différents usages envisagés : loisirs, détente, potager, remises,... cela dans le but d'anticiper les déplacement sur le lots. En cas d'implantation du logement sur l'ensemble du front bâti, la mise en œuvre d'un garage traversant (accès de la voie au jardin sans traverser l'habitation).

Illustration de divers usages du jardin :



OAP sectorielles

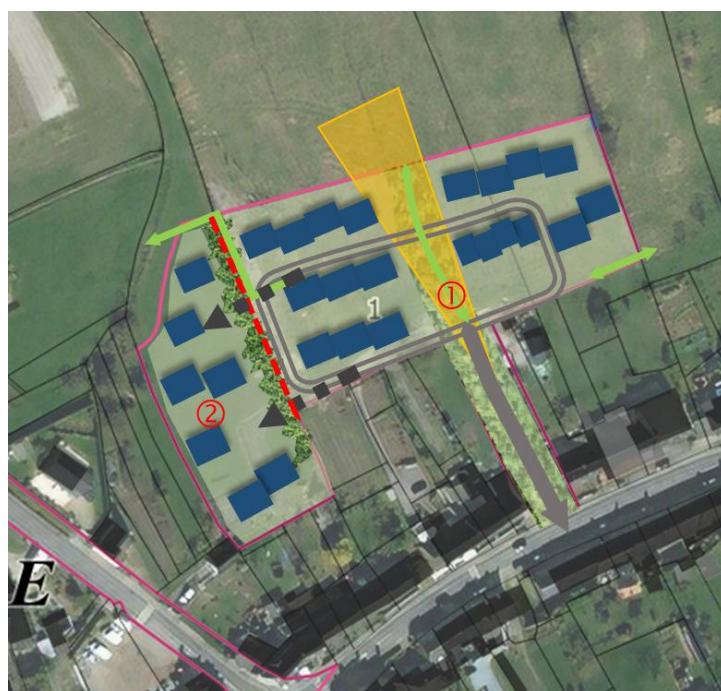
Localisation des secteurs soumis à OAP :



- 1- Le Pont Petit
- 2- La Croix Blanche
- 3- La Petite Sauvagère
- 4- La Route de Saint Malo
- 5- La densification de la zone d'activités
- 6- Le secteur déjà urbanisé de Rougé

1-Le Pont Petit

Le schéma



- Zone d'étude et surface constructible
- Voie mixte à double sens*
- Voie mixte à sens unique*
- Amorce de voirie*
- Principe de liaison piétonne*
- Hypothèse d'implantation des constructions*
- Percée paysagère sur les polders, espaces verts
- Vue sur les polders à conserver
- Haie existante à prolonger

* Tracés et emprises figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude => la voie de desserte sert à la fois à l'accès aux lots et à désenclaver les fonds de jardins.

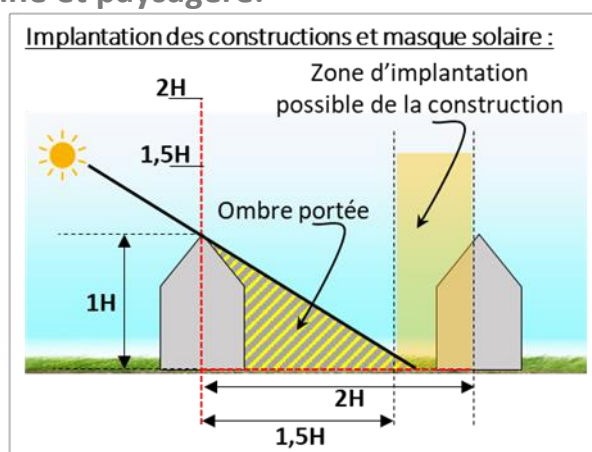
Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble en deux temps, le secteur 1 à court terme et le secteur 2 après une modification du PLU visant le classement de la zone 2AU en 1AU. Cependant, pourront être autorisées la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et à optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires et dans le respect des principes d'orientation des sens de faîtages du volume principal de la construction à édifier.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité paysagère : les plantations identifiées au plan sont à conserver. Une perspective paysagère sera conservée entre la Rue du Gros Chêne et les polders.

Les constructions seront implantées parallèlement au front bâti existant en limite Sud de la zone et feront échos à la forme d'implantation des constructions existantes : implantation en front bâti continu avec éventuellement des décrochés de façade.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.



Forme d'implantation des constructions de la zone à l'image des implantations traditionnelles = parallèle au coteaux et en limites séparatives.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte sera mixte pour en limiter l'emprise et débouchera sur la Rue du Gros Chêne.

Une amorce **de liaison douce** sera préservée afin de rejoindre le cœur de bourg en site propre.

La programmation

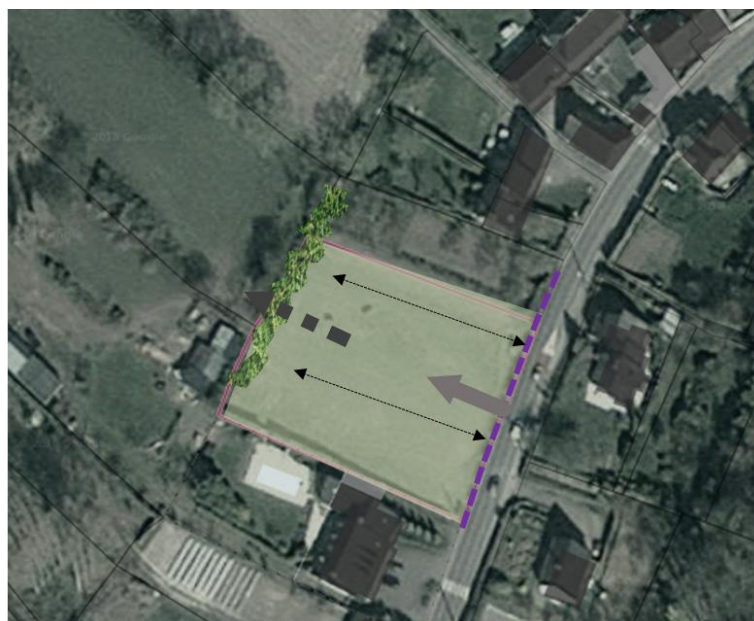
Les formes bâties seront variées (maisons individuelles, maisons en bandes voire petits collectifs) afin de permettre une offre variée de taille de logements et une mixité des profils des futurs habitants.

Sous-secteur	Surface totale en hectare	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale	Zonage PLU
1	0,7000	16	22 log./ha	1AU
2	0,2900	6	22 log./ha	2AU

2-Rue de la Croix Blanche

Le schéma

-  Zone d'étude et surface constructible
 -  Accès*
 -  Amorce de voirie*
 -  Haie à conserver
 -  Sens de faitage principal des constructions
 -  Muret à créer pour assurer la continuité du front bâti
- * Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*



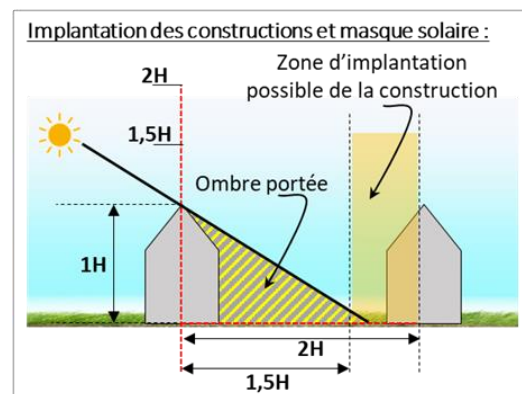
Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant, pourra être autorisée la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



Si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la rue de la Croix Blanche, un muret de clôture devra être réalisé pour assurer la continuité du front bâti.

Continuité du front bâti assuré par des murets de clôture et l'implantation de constructions à l'alignement :



Exemple à St Broladre, continuité du front bâti assuré par des muret de clôture et voie de desserte mixte. ➔



Les locaux à usages d'activités seront accolés à la construction à usage d'habitation et doivent conserver un caractère accessoire par rapport à l'habitation (surface de stockage de type garage, local de coiffure...).



Exemple d'activité artisanale associée à l'habitation



Exemple de cabinet médical associé à l'habitation

La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La voie ayant une vocation de desserte « locale » et dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées, il est souhaité un traitement en revêtement perméable, à l'image de l'illustration ci-contre (sablé).



Desserte d'un lotissement composée de matériau perméable.

Les déplacements :

La zone sera accessible depuis la RD80 (Rue de la Croix Blanche).

La voie de desserte interne sera mixte pour en limiter l'emprise et il devra être prévu des emprises dédiées aux amorces de voirie à venir.



Voie mixte en revêtement perméable

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,2730	/	6	22 log./ha	Court/moyen terme

3-La Petite Sauvagère

Le schéma



-  Zone d'étude et surface constructible
-  Accès
-  Principe de liaison piétonne
-  Haie à créer
-  Aire d'accueil de camping-car sous forme de verger

* Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone dédiée à l'accueil d'une aire de camping-car et d'infrastructures dédiées à l'hébergement touristique, voire à l'hôtellerie, devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre. Cependant, pourra être autorisée la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère / La qualité environnementale et la prévention des risques

Les plantations identifiées au schéma sont à renforcer ou à créer. L'aire de camping-car devra être organisée sous la forme de séquences de stationnement en surface perméable / bande de plantation rappelant la forme d'un verger.

Voici ci-contre quelques images figurant à titre d'illustration.



Exemple d'aire de stationnement sous forme de verger



Aires de stationnement et bandes de roulement en revêtement perméable ponctuées par des talus plantés.

L'aspect des constructions correspondra aux caractéristiques des constructions traditionnelles locales : toiture à deux pans de teinte ardoise, teintes des façades proches des gris du granit local ou bois non traité... Dans le cas de constructions d'hébergements atypiques (yourtes, tonneaux, cabanes...), les formes pourront être variées à la condition que les teintes correspondent aux gris du granit local ou bois non traité et que les volumes et hauteurs ne soient pas perceptibles dans le grand paysage. Un accompagnement paysager devra donc être prévu.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte sera mixte pour en limiter l'emprise. En fonction des échanges avec les services des routes départementales, le secteur pourra fonctionner en sens unique avec une entrée depuis la RD797 (rue de la Sauvagère) et une sortie sur la rue de la Duchesse Anne. Il est envisagé la réalisation d'une **liaison piétonne** qui longera la RD797 (rue de la Sauvagère).

La programmation :

Surface totale en hectare	Echéancier
0,5062	Court/moyen terme

4- Entrée d'agglomération Nord

Les déplacements :

Les entrées de ville sont des secteurs stratégiques qu'il convient de mettre en valeur. Les objectifs pour les l'entrée d'agglomération Nord de St Broladre sont :

- De favoriser le recours aux déplacements doux en limitant le caractère routier de cet espace et en proposant des liaisons « vertes » et sécurisantes pour les usagers, entre les points stratégiques de l'agglomération : site d'emplois, secteur de commerces, secteurs d'habitations, secteurs d'équipements et de services.
- De donner à l'entrée d'agglomération un environnement paysager qui soit à la hauteur de la qualité environnementale et paysagère des autres entrées de l'agglomération et de sa qualité architecturale.
- De retrouver l'identité de St Broladre.

La qualité environnementale et la prévention des risques :

Voici quelques ambiances à retrouver dans la réalisation des aménagements à venir, répondant aux objectifs :

- De limitation des espaces imperméabilisés,
- De sécurisation des usagers des modes de déplacements doux,
- De reconquête de l'identité locale.



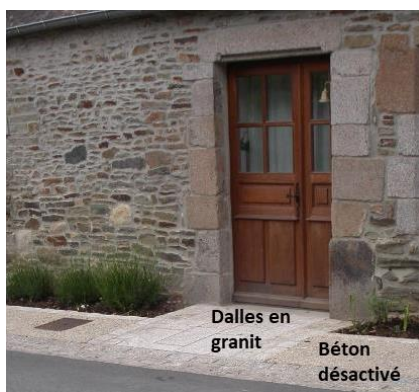
@ Guillaume Sevin Paysages



@ Phytolab



@ Phytolab



Marquage des seuils
Vains, Saint-Léonard (50) C. Poder / ABEIL



Boulevard urbain à Burgos (Espagne)

Le schéma



Créer un aménagement paysager et routier marquant l'entrée de ville et donnant une cohérence paysagère à l'ensemble du tracé depuis le panneau d'entrée d'agglomération jusqu'au cœur de bourg. Privilégier une végétalisation demandant peu d'entretien et indigène (arbustes de taille adaptée, vivaces, couvre-sols). Prévoir l'effacement des réseaux aérien.



Assurer une continuité des liaisons douces depuis des zones d'habitations jusqu'au centre-ville, notamment au-niveau des carrefours qui présentent un caractère très routier à ce jour.



Réaménager / repenser les différents carrefours et accès avec pour objectifs la sécurité des différents usagers. Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville, une réflexion sur les limites espace public / espace privé est à intégrer.



Planter une haie d'une hauteur minimum de 1m50 pour créer un écran devant la zone de stationnement de l'entreprise et l'aire de camping-cars.



Encourager la rénovation des bâtiments d'activités existants avec la mise en œuvre de bardage de qualité (choix des couleurs, matériaux) et ainsi améliorer l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.



Mettre en valeur le petit patrimoine hydraulique (pédagogie, histoire des paysages,...).



Maintenir la vue ouverte sur les polders et le coteau.



Mettre en valeur la perspective sur le clocher.

5-La densification de la zone d'activités

Le schéma

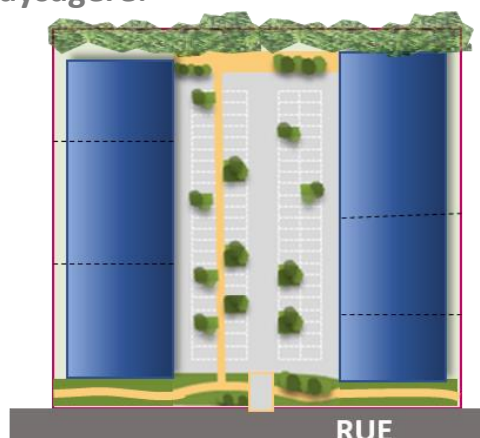


La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'activités qui trouvera place sur ces secteurs, ils devront être aménagés de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**

Les bâtiments devront être implantés de préférence parallèlement ou perpendiculairement à la pente du terrain.



Principe d'aménagement sous la forme d'un village d'artisan : petite parcelle et aire de stationnement mutualisée.

Les déplacements :

La voie de desserte : l'accès se fera depuis la rue de la Duchesse Anne et depuis la rue du Stade, selon les flèches figurant au schéma. Toute création d'accès sur la route de Saint Malo est interdite.

La qualité environnementale et la prévention des risques

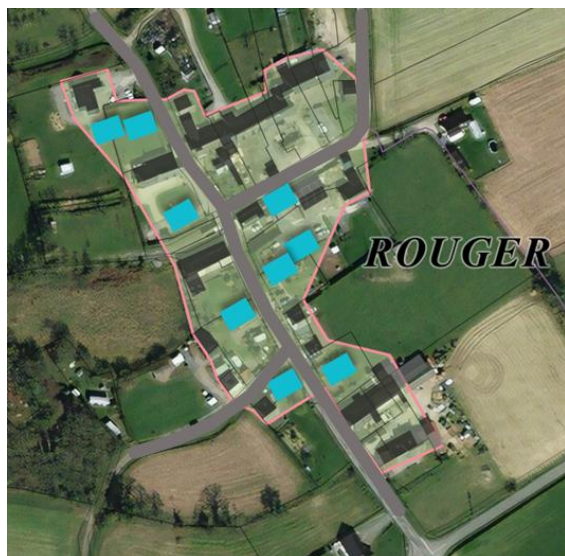
Paysage et patrimoine : Une frange verte de type haie bocagère à trois strates, identifiée au schéma, est à constituer. Une haie est identifiée à conserver.

La programmation

Surface totale en hectare	Surface mobilisable en densification	Echéancier
1,46	Estimée à 50% de la zone urbaine à vocation d'activités	Durée du PLU

6-Le secteur déjà urbanisé de Rougé

Le schéma



Zone d'étude et surface constructible

Voies existantes

Hypothèse d'implantation des constructions*

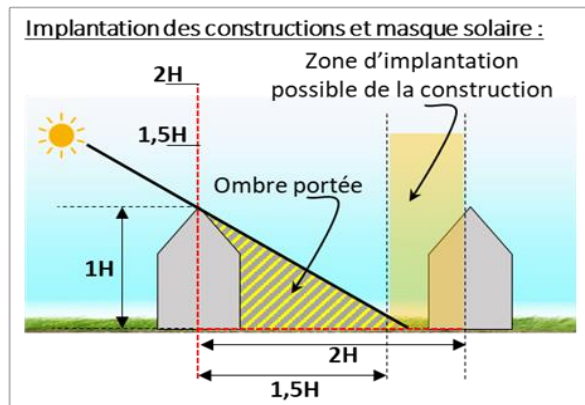
** Implantation des constructions figurants à titre d'illustration*

Forme d'implantation des constructions faisant écho à l'implantations traditionnelles des constructions.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



Si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la rue d'accès, un muret de clôture devra être réalisé pour assurer la continuité du front bâti.

Exemple à St Broladre, continuité du front bâti assuré par des muret de clôture et voie de desserte mixte. →



La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,4086	/	9	22 log./ha	Durée du PLU