

# Département des Côtes-d'Armor

## Saint-Brieuc Armor Agglomération



### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Modification n°4

#### Dossier d'Enquête publique

#### Pièce n°4 : Orientations d'aménagement

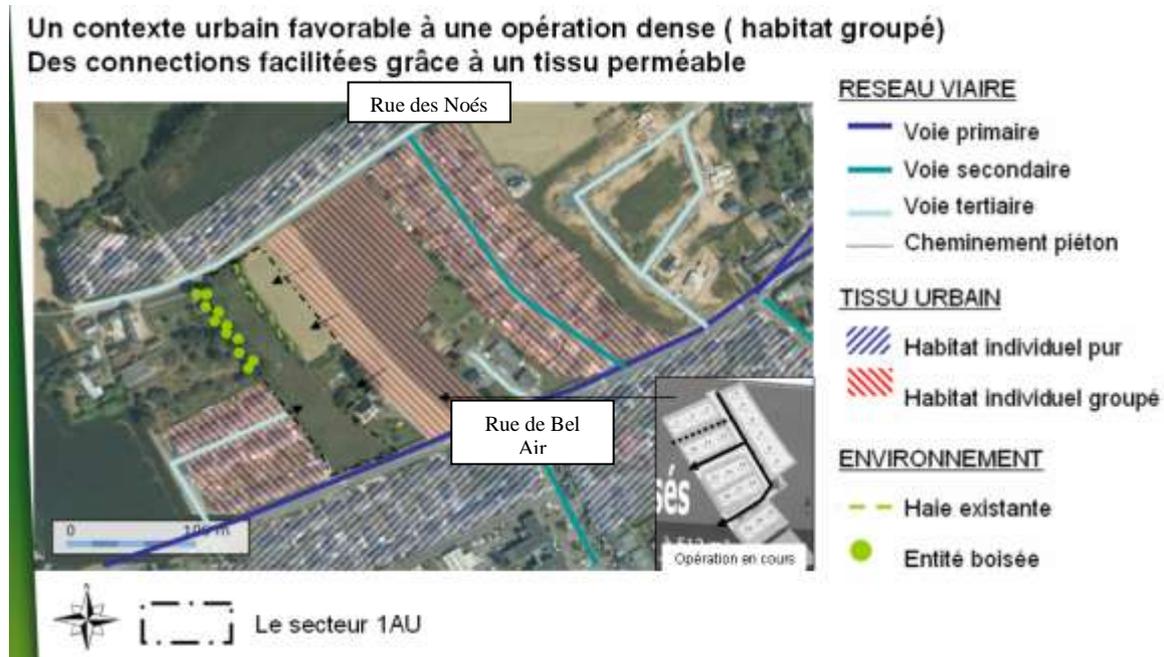
P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du POS Elaboration du P.L.U.	11/09/2007	04/01/2011	13/12/2011
Modification n°1	18/09/2012 et 10/09/2013	-	18/02/2014
Révision simplifiée n°1	18/09/2012		09/09/2014
Mise en compatibilité n°1			Arrêté Préfectoral du 21/07/2015
Modification n°2	12/07/2016		14/03/2017
Mise en compatibilité n°2			Arrêté Préfectoral du 23/11/2018
Modification n°3	29/11/2018		24/10/2019
Modification simplifiée n°1	27/02/2019		27/06/2019
Modification n°4	21/03/2019		26/11/2020

Le Président,  
Ronan KERDRAON



# Orientations d'aménagement - Rue de Bel Air

## Etat des lieux :



Les parcelles concernées représentant environ 8700m<sup>2</sup> et proposées en 1AU se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels groupés. La topographie générale est plane.

Le réseau viaire environnant est diversifié. La rue de Bel Air longe le site au sud et constitue une voie structurante de l'agglomération de Ploufragan. Au nord, le site est desservi par une voie tertiaire, située aux franges de l'agglomération.

Le tissu urbain proche est constitué d'habitat groupé datant des années 50 et en cours de construction. Le tissu est perméable et des connections avec le secteur 1AU sont possibles.

Un alignement d'arbres longe les parcelles. En limite est du site, ces végétaux forment une entité boisée intéressante et constituant une rupture visuelle avec la parcelle accolée à l'est.

## Objectifs :

- Connecter le secteur au tissu urbain à l'ouest et à l'est
- Créer une façade urbaine sur la rue de Bel Air
- Tendre vers une densité de 25 logements/ha
- Définir un lieu de vie
- Conserver les arbres existants

## **Orientation d'Aménagement :**

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante. En effet, les deux entités d'habitat à l'ouest et à l'est présentent des voies tertiaires directement connectées au secteur.

Des connections avec ces voies seront donc à créer. Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, voiture,...)

L'accès au site se fera par la rue des Noés. Un cheminement piéton reliera le centre du projet à la rue de Bel Air.

Un lieu de vie devra être créé. Les façades des habitations seront en alignement sur cet espace public. Les cheminements piétons devront être connectés à cet espace fédérateur.

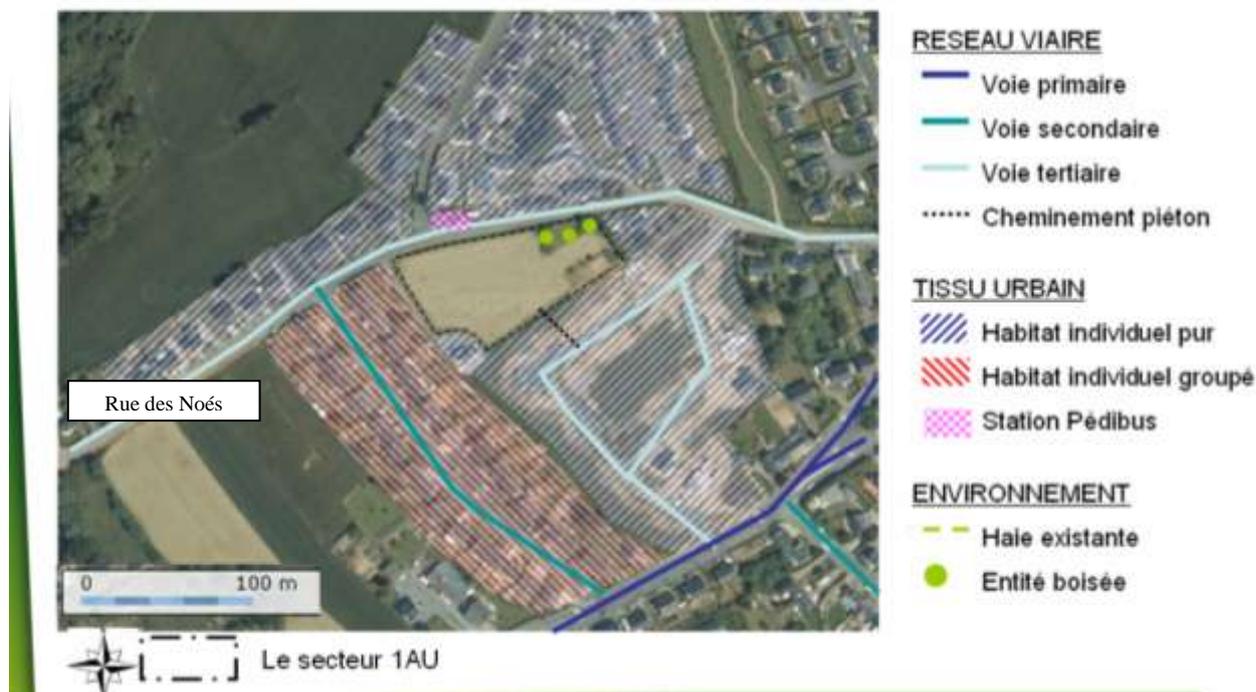
La densité devra tendre vers 25 logements/ha. Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

Les arbres seront conservés. Le secteur présente une déclivité du sud vers le nord, un fossé en limite nord pourra permettre en partie la gestion des eaux pluviales.

## Orientations d'aménagement – Rue des Noés

### Etat des lieux :

Un secteur en front de rue, connecté par voie douce avec l'opération en cours  
Des connections facilitées grâce à un tissu perméable



Les parcelles concernées représentant environ 5600m<sup>2</sup> et proposées en 1AU se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels purs. Une zone d'habitats individuels groupés longe la partie ouest du site. Une seule voie tertiaire dessert le secteur.

Au sud du site, un lotissement de maisons individuelles pures est en cours de réalisation. Un cheminement piéton, en lien avec le secteur a été amorcé, une connexion est donc possible.

Au nord, une station Pédibus est positionnée. Elle concerne l'ensemble du quartier.

Une entité boisée est située sur le site, au nord/est. Le relief du secteur est globalement orienté du sud/ouest (point haut) vers le nord/est (point bas). Un fossé longe le site au nord.

### Objectifs :

- Créer une façade urbaine (front bâti) sur la rue des Noés
- Connecter par liaison douce le projet avec le lotissement au Sud.
- Tendre vers une densité de 25logements/ha
- Définir un lieu de vie
- Conserver sur le site les arbres existants

## **Orientation d'Aménagement :**

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

L'accès au site s'effectuera, en deux points, rue des Noës et créera ainsi une voie au cœur du secteur. Un cheminement doux reliera le secteur au lotissement au sud en s'appuyant sur la voie piétonne déjà existante sur le lotissement au sud, et pourra être prolongée.

Un lieu de vie devra être créé, en lien avec ce cheminement piéton et la voie interne au secteur.

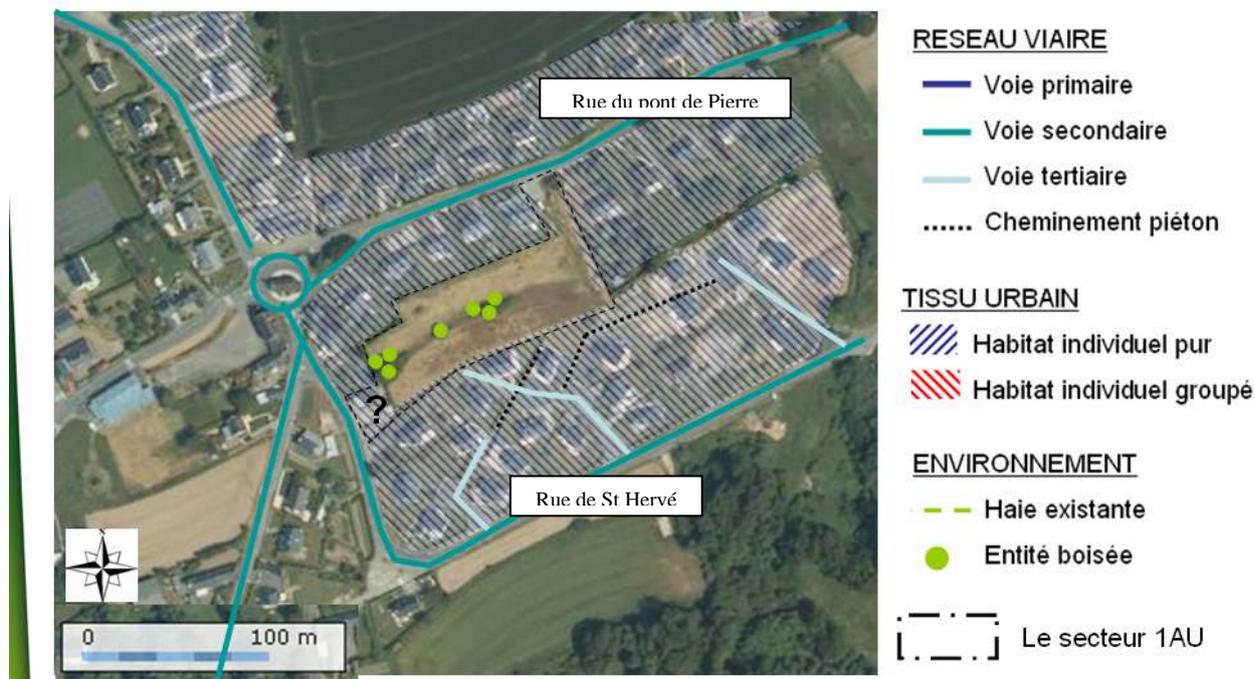
Les maisons d'habitation constitueront un front bâti, en limite d'espace afin de constituer et d'organiser ce lieu de vie.

Par ailleurs, un front bâti, en alignement de la rue des Noës créera la façade urbaine. Cet espace public sera planté.

# Orientations d'aménagement – Rue du pont de Pierre, St Hervé

## Etat des lieux :

Un secteur en cœur d'îlot, connecté par voie douce avec l'opération en cours  
Des connections facilitées grâce à un tissu perméable



Les parcelles concernées, représentant environ 6100m<sup>2</sup>, se situent à St Hervé, au village au Nord de l'agglomération de Ploufragan. Le contexte est à dominante rurale et est principalement constitué d'habitats individuels purs.

Le secteur est au cœur du tissu existant, seul un accès est possible, rue du Pont de Pierre.

Au sud, un lotissement a été créé avec un réseau de cheminements piétons. Le site est desservi par l'un de ces cheminements.

Quelques entités boisées se trouvent au milieu du secteur. Elles ne présentent pas d'intérêt majeur. La topographie du site est globalement plane.

## Objectifs :

- Créer une voie d'accès voiture sur la rue du pont de pierre et la rue de St Hervé
- Définir un lieu de vie
- Créer une continuité du réseau de cheminements piétons.

## Orientation d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

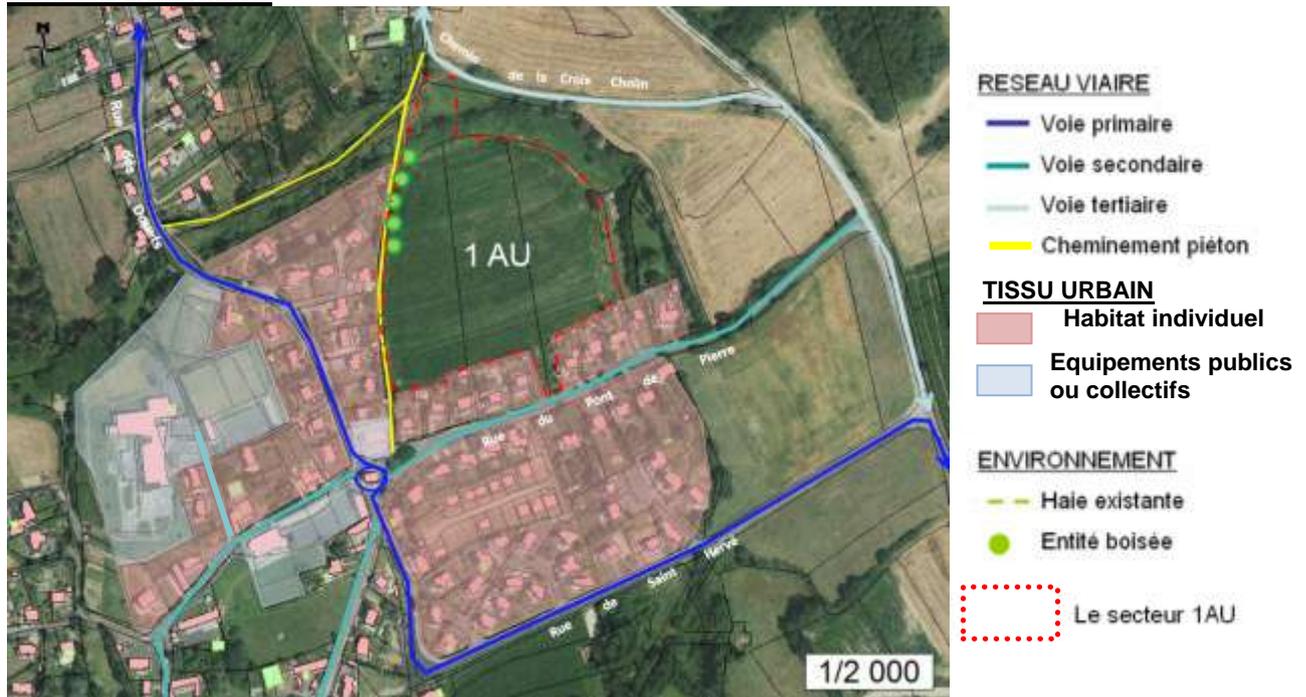
L'accès au site se fera rue du Pont de Pierre et rue de St Hervé

Des liaisons piétonnes seront créées, en lien avec le lotissement du sud, dans la continuité de celles existantes

Un lieu de vie sera créé au point de rencontre des voies (piétonnes et véhicules). Les façades des habitations constitueront un front bâti, permettant d'organiser l'espace public. L'accès rue du Pont de Pierre sera paysagé.

## Orientation d'aménagement - Rue du Pont de Pierre, Saint Hervé

### Etat des lieux :



Les parcelles concernées représentent environ 3,3 hectares et se situent dans le village de Saint-Hervé. Le contexte urbain est principalement composé d'habitats individuels. Des équipements publics ou collectifs existent à proximité du site : école primaire, plateau sportif, salle associative, commerce.

La topographie du site est relativement plane, avec une déclivité de 2% environ vers le nord.

Le réseau viaire environnant est diversifié. La rue du Pont de Pierre dessert le site au sud. Au nord, le site est desservi par une voie tertiaire, le chemin de la Croix Cholin qui relie la rue de Saint-Hervé à la rue des Douets.

Un alignement d'arbres longe les parcelles en limite ouest du site, ces végétaux forment une entité boisée intéressante et qualifient le chemin piéton existant à l'ouest du site (chemin creux dit de « la Fontaine Chesnaie »).

### Objectifs :

- Connecter le secteur au tissu urbain existant au sud,
- Créer un accès vers le chemin de la Croix Cholin situé au nord pour éviter l'enclavement du site,
- Tendre vers une densité de 20 logements/ha et créer au moins 20% de logements sociaux (objectifs du P.L.H.),
- Conserver les arbres existants et mettre en valeur le chemin creux existant à l'ouest du site

## **Orientation d'Aménagement :**

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

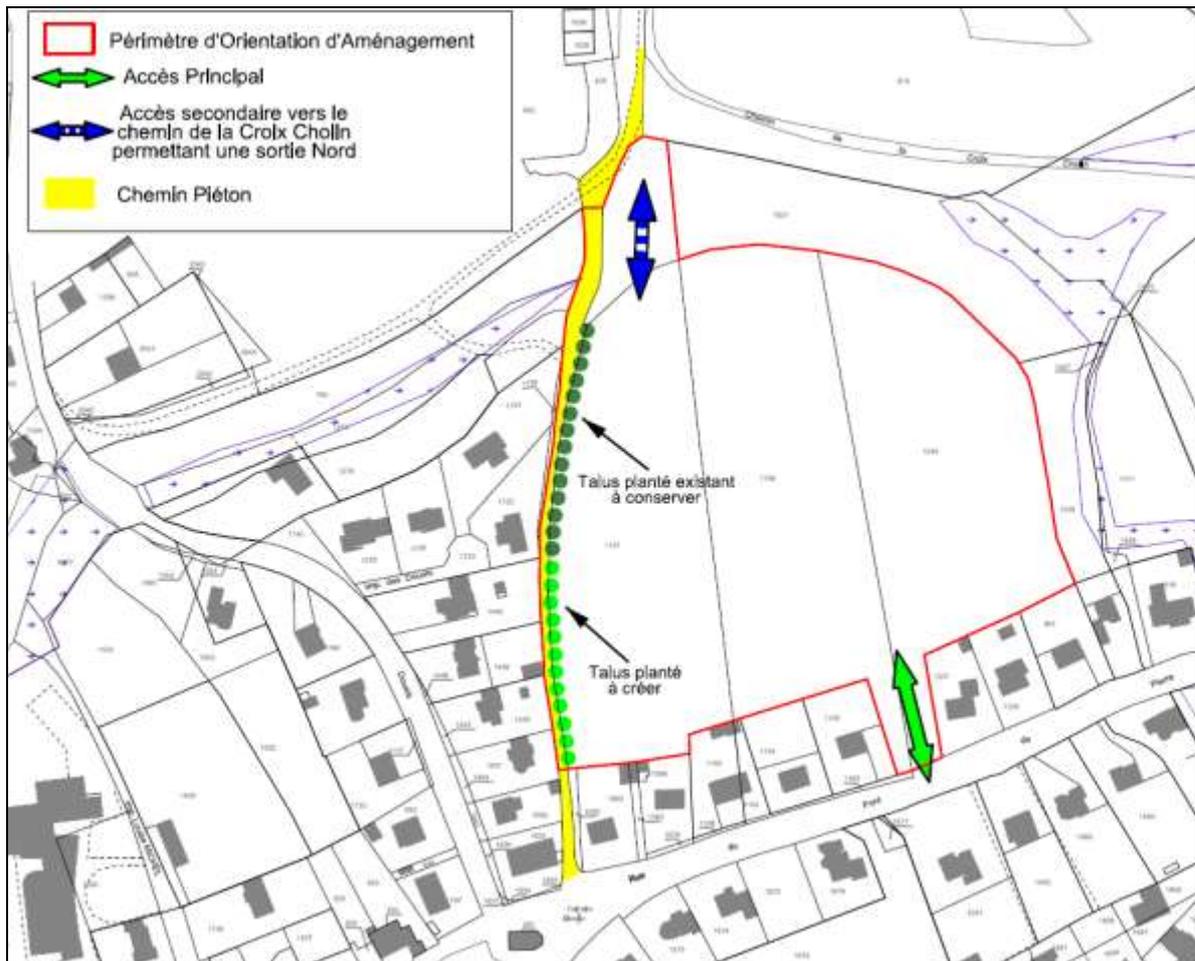
Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, voiture,...)

L'accès principal au site se fera par la rue du Pont de Pierre.

Un accès secondaire sera créé vers le chemin de la Croix Cholin.

La densité devra tendre vers 20 logements/ha et le projet devra prévoir au moins 20% de logements sociaux (objectifs du P.L.H.).

Les arbres seront conservés et le chemin creux dit de « la Fontaine Chesnaie » sera mis en valeur par la reconstitution d'un talus planté.





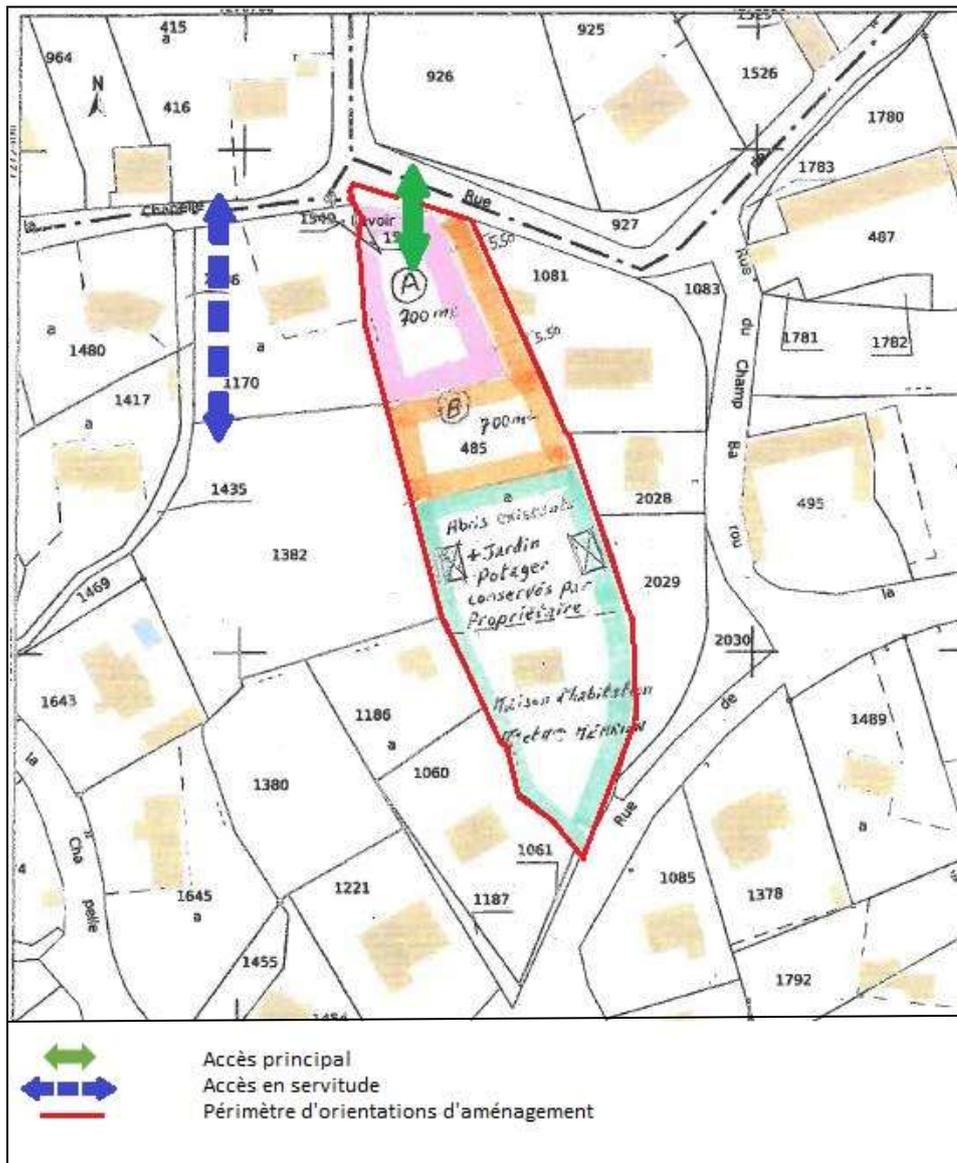
## Orientation d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur est de permettre le développement de l'urbanisation en densification du tissu urbain.

L'accès principal au site se fera par la rue de la Chapelle.

La desserte du surplus de zone 2AU se fera par une servitude de passage à créer sur la parcelle B n°1170.

La densité devra tendre vers 20 logements/ha.



## Orientations d'aménagement – Rue de la Hameletterie

### Etat des lieux :



Le site d'étude se localise rue de la Hameletterie, au sud du centre-ville de la commune de Ploufragan. Localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune, il se place à proximité immédiate du cœur historique de la ville.

### Le site :

Aujourd'hui, le site est en partie exploité par l'agriculture, le reste du site est un délaissé de l'urbanisation existante (voie d'accès, espaces verts résiduels).



Le secteur est accessible depuis de la rue de la Hameletterie et la rue du Goëlo. Au nord-est, un alignement d'arbre et des haies de feuillus sont identifiés. La topographie du site est globalement plane.

## **Objectifs :**

- Créer une voie d'accès depuis la rue du Goëlo et depuis la rue de la Hameletterie
- Prévoir un accès viaire possible depuis le nord du site (par la parcelle AX n° 217)
- Créer une continuité du réseau de cheminements piétons et cycle en permettant un accès depuis l'opération d'aménagement vers la sente piétonne déjà existante en limite nord-ouest
- Créer une zone réservée aux espaces verts et bassin de régulation des eaux pluviales au sein de l'opération
- Conserver les haies existantes en limite nord-ouest

## **Orientation d'Aménagement :**

30 logements seront créés à minima dont 20% de logements locatifs sociaux (densité de 25 logements/ha)

Un accès viaire sera défini depuis la rue de la Hameletterie ainsi que depuis la rue du Goëlo.

Un accès viaire sera également possible depuis la rue du Goëlo pour desservir la partie nord du projet d'aménagement, via la parcelle AX n°217.

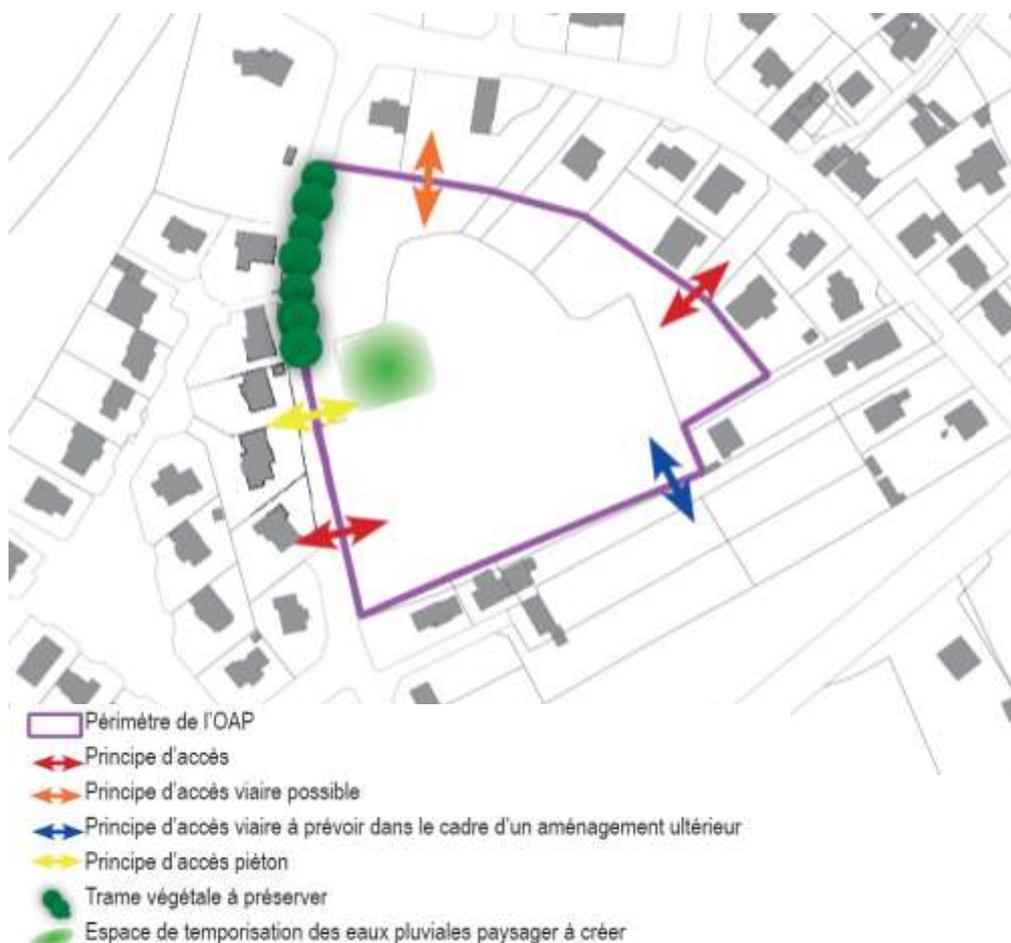
Un accès piéton sera conservé à l'ouest afin de rejoindre la sente piétonne déjà existante.

Un espace de temporisation des eaux pluviales paysager sera aménagé au sein de l'opération.

La haie existante en limite nord-ouest du site sera conservée.

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers de l'orientation des bâtis.



## Orientation d'aménagement – Zone de la Croix Fichet

### Etat des lieux :

Les parcelles concernées représentant environ 1,3ha et proposées en 1AU se situent « en dent creuse », dans un contexte urbain composé d'habitats individuels purs et de logements collectifs. L'accès à cette zone est possible à l'ouest par la rue de la Croix Fichet. Une liaison piétonne est également possible vers la rue du Champ de Pie à l'est, et vers l'impasse de la Croix Fichet au nord.

Le secteur est proche des commerces, du collège et du centre ville.

### Typologies urbaines autour du site d'étude



Le relief du secteur est globalement orienté du nord-ouest (point haut) vers le sud-est (point bas). Un ancien fossé traverse le site du nord au sud depuis l'impasse de la Croix Fichet.

Une ancienne fontaine et son lavoir associé sont présents sur le site. Ils seront conservés

### Objectifs :

- Créer une façade urbaine (front bâti) sur la rue de la Croix Fichet.
- Connecter par liaison douce le projet avec la rue du Champ de Pie à l'est et avec l'impasse de la Croix Fichet au nord.
- Tendre vers une densité de 25logements/ha.
- Préserver la zone humide identifiée sur le site.
- Conserver la fontaine et le lavoir existant sur le site.

## Orientation d'Aménagement :



L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

L'accès au site s'effectuera sur la rue de la Croix Fichet. Des liaisons piétonnes relieront l'Impasse de la Croix Fichet au nord et la rue du Champ de Pie à l'est.

Un front bâti sera constitué en partie ouest, sur la rue de la Croix Fichet afin de créer une façade urbaine.

La densité devra tendre vers 25 logements/ha et le projet devra prévoir au moins 20% de logements sociaux (objectifs du P.L.H.).

La zone humide identifiée sur le site devra être préservée. Les aménagements réalisés (franchissements, bassin tampon pour les eaux pluviales...) ne devront pas nuire à son fonctionnement.

La fontaine et le lavoir existant seront conservés.

Un bassin tampon paysager sera aménagé au sein de l'opération. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers de l'orientation des bâtis (accès aux parcelles par le nord / exposition des pièces principale au sud).

## Orientation d'aménagement et de programmation Zone de « La Fontaine » :

### Etat des lieux

Le secteur est proche des commerces, du collège et des services du centre-ville.

Les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation représentent environ 1,13 ha et proposées en 1AU se situent « en dent creuse », dans un contexte urbain composé d'habitats individuels purs, de logements collectifs, d'équipements et de services.

La partie Nord du site est déjà aménagée en square et ne sera pas modifiée. Elle comprend une aire de jeux pour enfants, du mobilier urbain ainsi que des espaces-verts prenant la forme de massifs et de boisements. Un cours d'eau traverse le square de Chouëmet en partie Nord. Une ancienne fontaine et son lavoir associé y sont présents et mis en valeur par des aménagements paysagers. La zone humide repérée au document graphique sera préservée.

Le relief du secteur est globalement orienté depuis l'Ouest (point haut) vers le Nord-Est (point bas).

L'accès à cette zone est possible depuis l'Ouest par la rue de la Fontaine Morin ainsi qu'à l'Est par la Rue du Calvaire. Des liaisons piétonnes sont également envisageables afin de se raccorder au réseau de cheminement doux existant.

En lien avec le projet d'habitat adapté pour les seniors, la Ville de Ploufragan a acquis en juin 2018 une maison d'habitation comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée. La Ville souhaite ainsi conserver le cabinet médical pour y installer de nouveaux médecins, et transformer la partie habitable en salle de vie commune pour les seniors, garant de lien social.

### *Typologies urbaines autour du site d'étude*

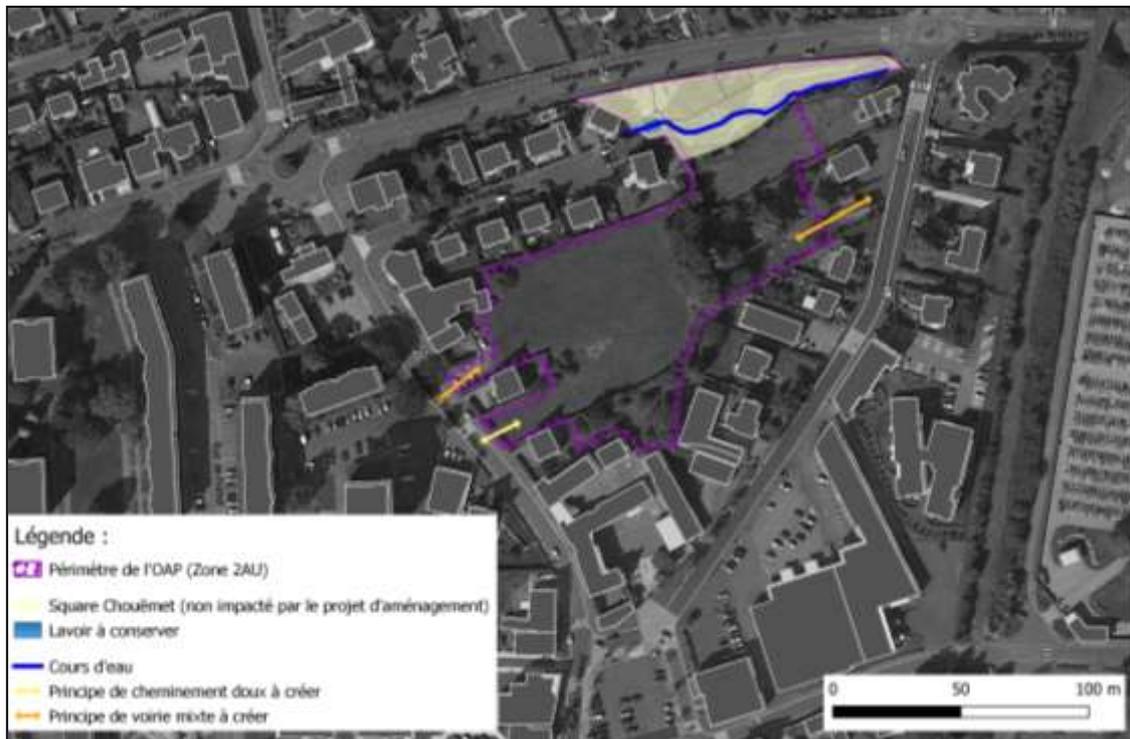


**Projet de salle commune**  
(Lieu de vie et de lien social)

## **Objectifs :**

- Permettre une diversification du parc de logement, notamment en proposant un habitat adapté pour les seniors, à proximité d'un lieu de vie et de lien social.
- Connecter par liaison douce le projet au réseau de cheminement doux existant.
- Atteindre une densité minimale de 25 logements/ha.
- Préserver la zone humide, la fontaine et le lavoir.

## **Orientation d'Aménagement :**



L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

L'accès au site s'effectuera depuis la Rue de la Fontaine Morin à l'Ouest et se raccordera à la Rue du Calvaire à l'Est. Des liaisons piétonnes seront mises en place (voirie mixte) afin de se relier au réseau de cheminement doux existant.

Le projet devra permettre la réalisation de logements locatifs sociaux et de lots libres tout en respectant une densité minimale de 25 logements/ha. Les logements locatifs sociaux auront vocation à accueillir des seniors en cœur de ville, conformément aux objectifs du PLH.

Le lavoir existant ainsi que la fontaine seront conservés.

La zone humide repérée au document graphique du PLU sera préservée.

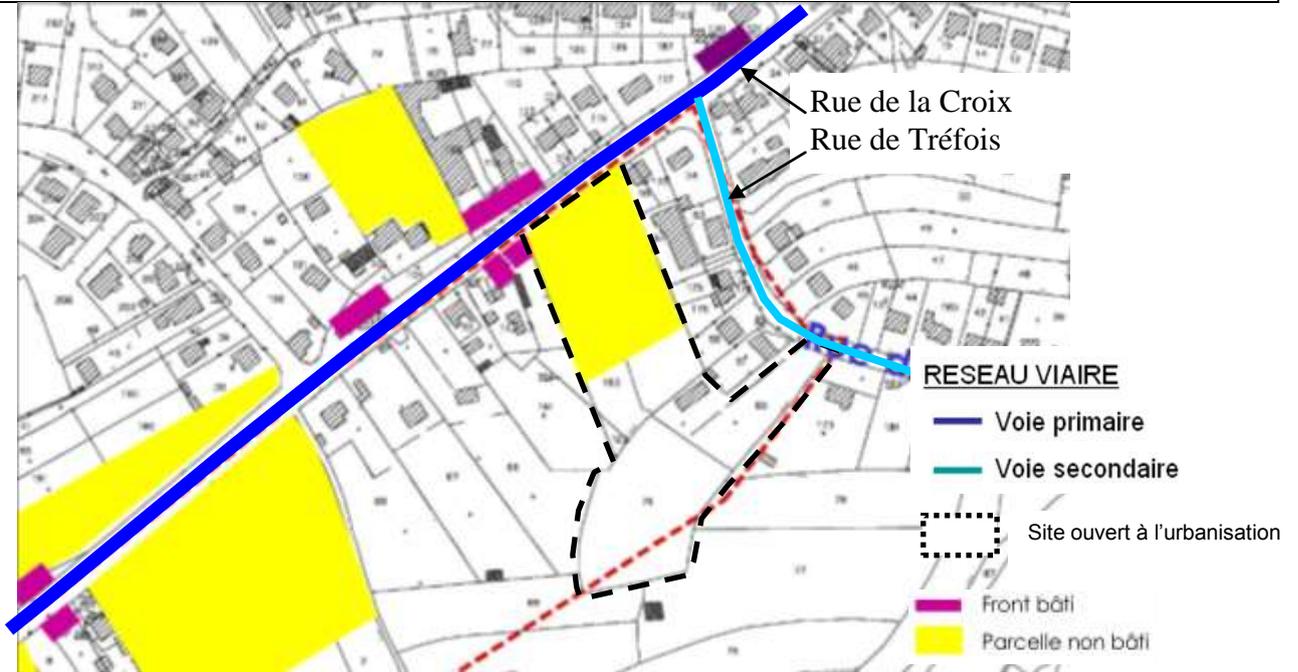
Un ouvrage de gestion des eaux pluviales enterré sera aménagé au sein de l'opération. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules. En outre le coefficient d'imperméabilisation indiqué dans le schéma directeur pluvial sera respecté (coefficient d'imperméabilisation à 55%).

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers de l'orientation des bâtis (accès aux parcelles par le nord / exposition des pièces principale au sud).

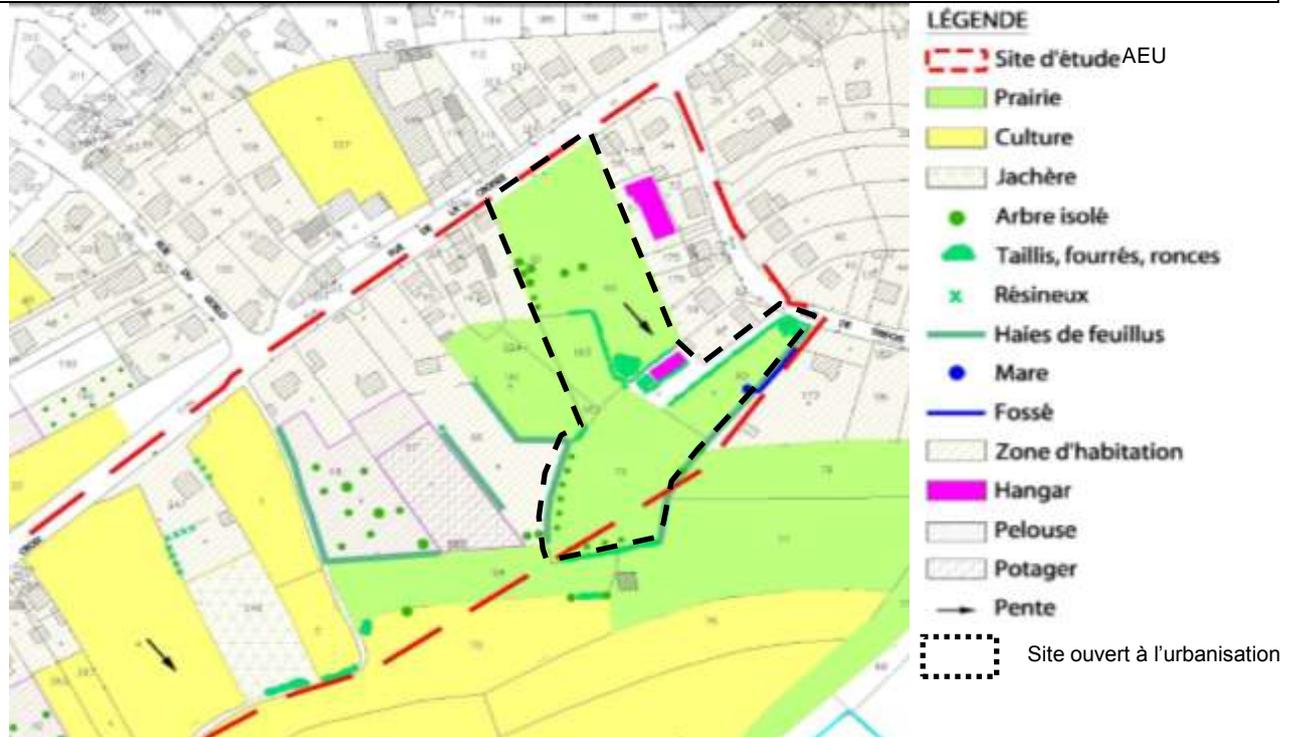
# Orientations d'aménagement – Quartier des Croix

**Etat des lieux :** (source : SETUR)

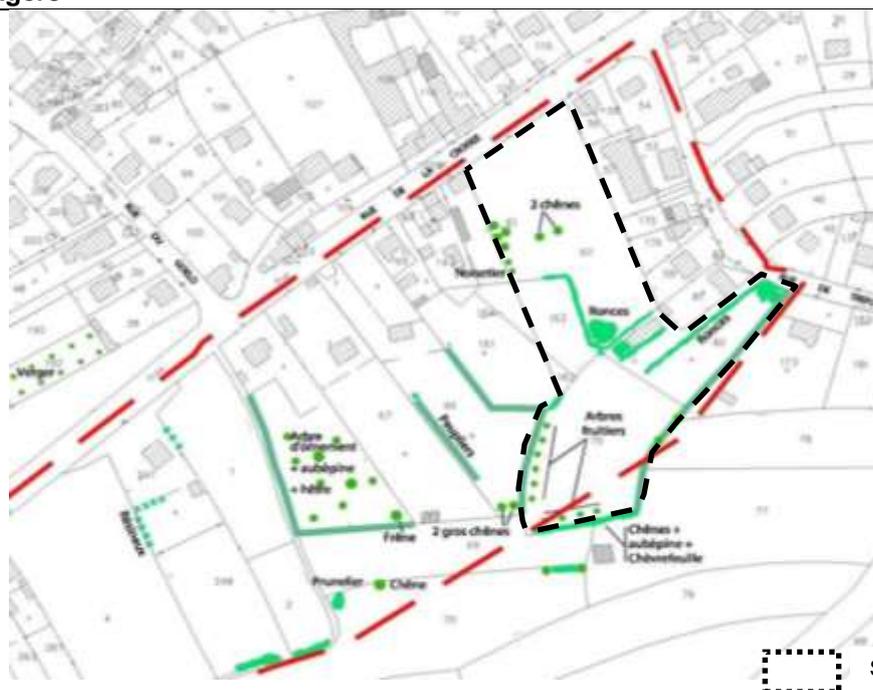
## Analyse urbaine



## Occupation du sol



## Analyse paysagère



### Le contexte :

Les parcelles concernées, représentent environ 1,2ha se situent en frange sud-est de l'agglomération de Ploufragan. Ce secteur fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Le contexte est à dominante rurale et l'habitat alentour est principalement constitué d'habitats individuels purs. Au Sud du site, on retrouve des terres agricoles et en second plan une vallée. Le site et principalement le nord du secteur est très exposé aux vents dominants.

### Le site :

Aujourd'hui, on retrouve des prairies sur l'ensemble du site ouvert à l'urbanisation.

Le secteur est accessible depuis de la rue de la Croix et au nord par la rue de Tréfois.

Au sud, un alignement d'arbre et des haies de feuillus sont identifiés. La topographie du site est globalement plane. Les écoulements sont dirigés vers le ruisseau de la Prée. Une mare est identifiée à l'est du secteur, à proximité de l'accès rue de Tréfois.

### **Objectifs :**

- Créer à terme par la zone 2AU un accès sur la RD790 – rue de la Croisée
- Créer 1 voie d'accès voiture sur la rue de Tréfois.
- Créer 1 accès piéton cycle sur la rue de la Croisée
- Créer une continuité du réseau de cheminements piétons et cycle entre la rue de la Croisée, la rue de Tréfois et le cœur du site.
- Définir un lieu de vie, en connexion avec le site ouvert à l'urbanisation et le futur secteur urbanisé.
- Créer une zone réservée aux espaces verts et bassin de régulation des eaux pluviales à l'entrée du site (accès rue de Tréfois)
- Conserver les haies en limite sud du site et les deux chênes isolés en partie nord

### **Orientation d'Aménagement :**

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra permettre de restituer une continuité du tissu urbain au sud de la rue de la Croisée. Les secteurs de plus grande densité se situeront principalement le long de la rue de la Croisée.

L'accès véhicules au site se fera rue de Tréfois et rue de la Croisée à terme.

Des liaisons piétonnes et cycles seront créées, en lien avec le tissu urbain existant, vers la rue de la croix et vers la rue de Tréfois, indépendantes de l'accès véhicules.

Le principe de voirie permettra de relier le point d'accès au site (Rues de Tréfois) et les futures zones à urbaniser, au sud-ouest pour assurer une liaison sur la rue de la Croisée à terme.

Les deux chênes isolés et les haies au sud seront conservés. Un emplacement à l'entrée du site sera défini pour permettre l'implantation d'espace vert et de bassin de régulation des eaux pluviales

# Orientations d'aménagement

## Extension Nord du Parc d'activités des Châtelets

**Destination :** activités industrielles, artisanales, de bureaux

### **Objectifs :**

- Aménager un **nouveau parc d'activité** dans la continuité de l'existant
- **Préserver les hameaux** d'une urbanisation pouvant créer de nouvelles nuisances
- Intégrer une **gestion alternative des eaux pluviales** et favoriser l'utilisation des **énergies renouvelables** et des techniques soucieuses de l'environnement dans les projets d'aménagements et de constructions
- Permettre l'installation du **dépôt des bus de Saint-Brieuc Agglomération**.

**Destination :** activités industrielles, artisanales, de bureaux

- Aménager l'extension Nord du parc d'activités des Châtelets dans la continuité de l'existant  
- Préserver les hameaux d'une urbanisation pouvant créer des contraintes  
- Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des techniques soucieuses de l'environnement dans les projets d'aménagement et de constructions.

■ Activités industrielles, commerces artisanaux, bureaux, entrepôts

■ Prairies et espaces verts à créer et/ou renforcer

--- Zone humide préservée

■ Bassin paysager de régulation des eaux pluviales

|||| Traitement paysager des interfaces avec l'habitat

/// Traitement qualitatif des façades bâties

--- Liaisons douces à créer

--- Maillage doux existant

— Voie principale

— Voie secondaire

--- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement

--- Limite communale



### **Aménagement paysager**

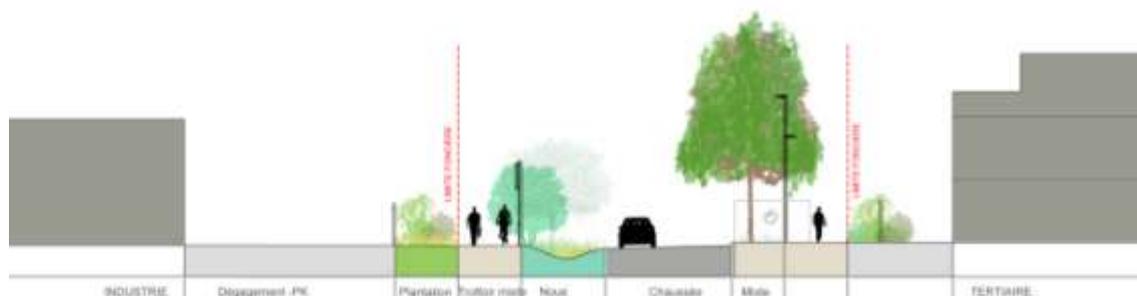
- Prendre en compte la **présence des hameaux situés en zones naturelles et agricoles** dans l'aménagement du site :
- Ménager des **transitions** entre ces habitations et les secteurs d'activités
- Privilégier l'implantation **d'activités tertiaire et non nuisantes** à proximité de l'habitat
- Renforcer **les qualités écologiques** du lieu en préservant les zones humides existantes et en développant des haies arbustives ou bocagères sur le secteur :
- Favoriser les **plantations de haies d'essences variées** en clôture,
- Aménager le site de façon à **ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides** situées sur la zone ou à proximité (pollution, apports des eaux propres de toitures, etc.).
- Intégrer le **traitement des eaux pluviales** aux aménagements paysagers (noues, bassins, etc.).

## Implantation bâtie

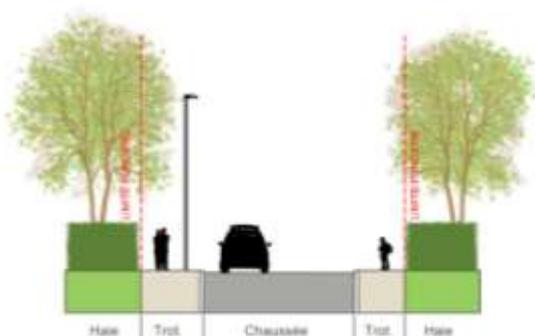
- Maitriser la **cohérence urbaine** de la façade bâtie visible depuis la RD 700
- Garantir une **souplesse d'aménagement** avec des épaisseurs à bâtir modulables permettant d'assurer une capacité d'évolution des programmes
- Prendre en compte **la ligne HT** pour délimiter le parcellaire cessible ou constructible

## Structure viaire et déplacements

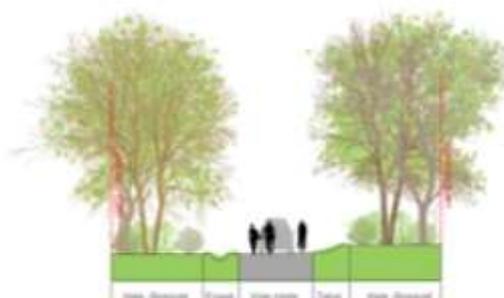
- Intégrer l'extension au parc d'activités existant avec un **maillage viaire connecté** et bouclé sur l'existant (2 points de connexion à l'avenue des Châtelets, bouclage indépendant des phases)
- **Marquer les axes principaux** par des aménagements particuliers donnant leur identité au secteur (alignement de bâti de qualité, alignement d'arbres, mobilier urbain spécifique...)
- **Développer et renforcer les liaisons douces** : réseau de chemin agricole renforcé, liaison cyclable retrouvée, trottoirs mixtes sur les voiries primaires sécurisés
- Prévoir la mise en place de **transport en commun** dans le développement futur du secteur
- **Hierarchiser les voiries** à créer (profil type).



Principe d'aménagement de la voirie principale (A)



Principe d'aménagement des voies de desserte secondaires (B)



Principe d'aménagement des liaisons douces (C)