

A Saint--Cast-le-Guildo, le 22 février 2024

**Mairie de Saint-Cast Le Guildo**

1 place de l'Hôtel de Ville  
22 380 ST-CAST-LE GUILD0  
Tél mairie. : **02 96 41 80 18**  
Tél mairie annexe. : **02 96 41 07 07**  
[mairie@saintcastleguildo.fr](mailto:mairie@saintcastleguildo.fr)

**Madame Marie-Madeleine MICHEL**

Maire de Saint-Cast-le-Guildo

À

**DINAN AGGLOMERATION**

**A l'attention de Monsieur le Président**

**Service planification**

**8 Boulevard Simone Veil**

**22100 DINAN**

**Service urbanisme instructeur de la Ville**

Dossier suivi par Mme Mélanie SIMON

☎ 02.96.41.69.21 (Mardis et Jeudis)

✉ [urbanisme@saintcastleguildo.fr](mailto:urbanisme@saintcastleguildo.fr)

**Objet : Modification de droit commun n°3 du PLUiH – Demande d'ouverture partielle à l'urbanisation**

Monsieur le Président,

Par courrier du 6 décembre 2023, nous avons fait le choix de formuler des demandes dans le cadre de l'actuelle modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Dinan Agglomération.

Lors de cette modification, la commune a notamment fait le choix de réitérer sa demande d'ouverture à l'urbanisation partielle de la parcelle cadastrée 282 B 665 actuellement classée en zone 2AUh au PLUiH. En effet, la commune poursuit aujourd'hui sa volonté d'acquérir un terrain situé en entrée de Ville pour la construction d'un EHPAD de 72 places et la création de logements destinés à un public séniors autonomes en périphérie dont l'aménagement serait confié à Terre d'Armor Habitat et l'exploitation à la Mutualité Bretagne (Groupe VYV3).

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune avait, dans une première version du projet et ce conformément aux directives de vos services, proposé de compenser l'ouverture à l'urbanisation de ce site par le déclassement de 3 zones 1AUh en zones 2AUh. Cette compensation permettait de libérer un potentiel foncier de 9 960m<sup>2</sup> destiné à réaliser une première tranche d'aménagement sur le périmètre occupé par les structures collectives.

Sur cette proposition, la Commission Aménagement de Dinan Agglomération a émis un avis favorable sous réserve de revoir les compensations foncières proposées. L'idée étant désormais de compenser l'ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AUh par la fermeture définitive de zones équivalentes présentes sur le territoire.

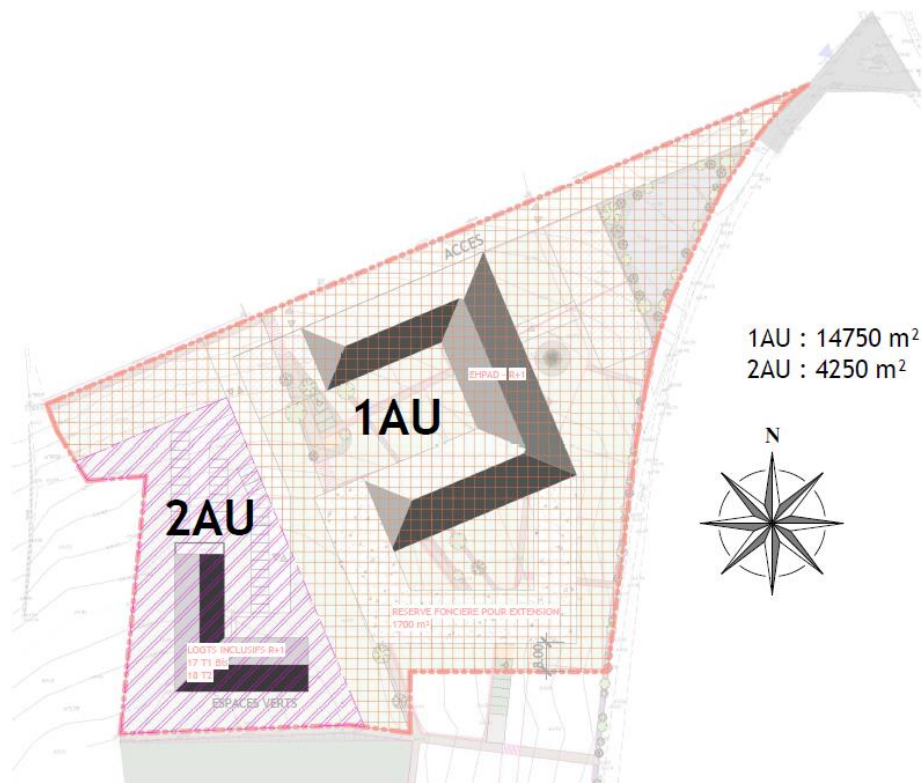
C'est pourquoi, dans le cadre de la concertation préalable qui s'est déroulée jusqu'au 31/12/2023, la commune a fait le choix de retravailler la compensation foncière en portant son intérêt sur le secteur du Vallon, aujourd'hui classé en zone en 2AUh et pour lequel il a été proposé un déclassement en zone Nj (zones naturelles liées à des espaces de nature en ville à préserver).

Cette compensation permettait de libérer un potentiel foncier de 19 000m<sup>2</sup>, jugé plus adapté et sécurisant pour l'évolution du site. Cela permettait en effet de valoriser et d'optimiser l'aménagement du futur site en replaçant l'EHPAD au plus près des accès, d'assurer une continuité visuelle et fonctionnelle depuis l'entrée de bourg, de garantir un espace de respiration avec la création d'une réserve foncière, et d'obtenir une taille critique pour constituer à terme un espace cohérent consacré à l'accueil des séniors, qu'ils soient dépendants ou autonomes. Cet ensemble aurait également permis le partage d'espaces et de services ainsi qu'une mixité des publics accueillis. Cette surface, sans tenir compte des contraintes liées au phasage de l'opération, avait également pour avantage de permettre au porteur de projet de se projeter avec certitude sur les évolutions de ce site. L'idée étant de ne pas conditionner l'avenir de ce site aux prochaines modifications ou révisions du PLUiH dont le résultat reste incertain.

Le 25 janvier dernier, cette nouvelle proposition a fait l'objet d'un échange en Mairie en présence de Monsieur Alexis LE NAOUR, du service urbanisme-foncier de Dinan Agglomération et de Monsieur Alain JAN, vice-président en charge de l'Urbanisme et de la Stratégie Foncière.

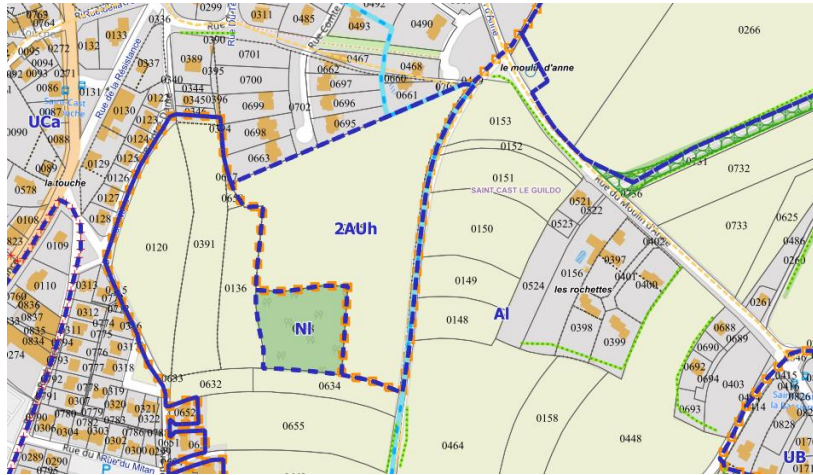
Lors de cet échange, l'assiette foncière du projet présentée a été jugée trop importante pour permettre sa présentation auprès des services de l'Etat.

Par la présente et pour faire suite à cet échange, la commune a fait le choix de retravailler le projet en concertation avec Terre d'Armor Habitat pour définir une solution visant à réduire la surface ouverte à l'urbanisation en tenant compte des remarques formulées le 25 janvier dernier. C'est pourquoi la solution de réaliser l'opération par tranche a été retenue à savoir le classement en zone 1AU de l'aire consacrée au projet de l'EHPAD pour 14 750m<sup>2</sup> et le maintien du classement en zone 2AUh de l'aire réservée aux logements pour 4 250m<sup>2</sup> selon le principe d'aménagement suivant :

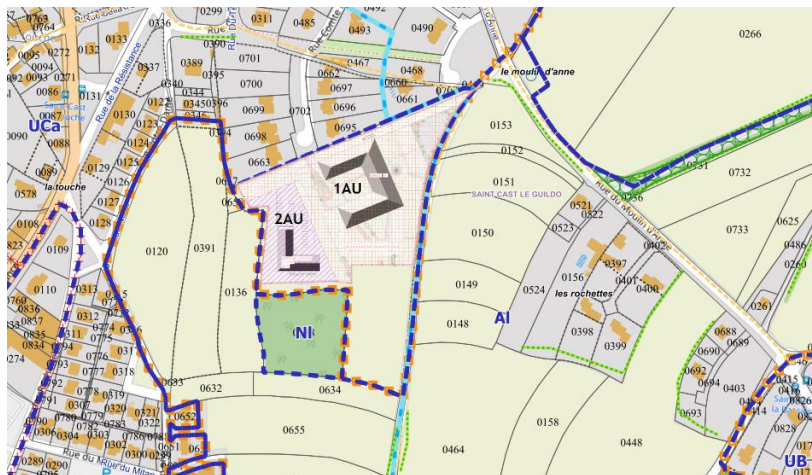


Si cette alternative venait à être acceptée, la compensation proposée dans le secteur du Vallon serait revue en conséquence à hauteur des limites de la zone 2AUh présente sur ce secteur.

**Retranscription dans le PLUiH**



*PLUiH actuel*



*PLUiH après modification*

Le service urbanisme de la ville reste à votre disposition pour tout complément d'information.

En espérant recevoir une suite favorable, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Maire,



Marie-Madeleine MICHEL  
Maire



**ANNEXES :**

- Annexe 1. Inventaire des demandes de la commune 27.02.2023 ..... 4
- Annexe 2. Concertation préalable – envoi du 06/12/2023..... 38

## I. REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1. DEMANDE D'OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION – RECLASSEMENT EN ZONE 1AUH

#### Préambule

Le présent document est destiné à justifier la demande de la Commune d'ouverture partielle à l'urbanisation de la parcelle 282 B 665 actuellement classée en 2AUh au PLUIH de Dinan Agglomération.

Cette parcelle est destinée à accueillir un projet d'aménagement comprenant :

- Le nouvel EHPAD de la Commune qui sera construit suite au regroupement des structures de Saint-Cast le Guildo et de St Jacut de la Mer,
- De l'habitat adapté seniors inclusif et/ou PMR.

#### 1- Descriptif du projet d'aménagement

La Commune envisage d'acquérir une surface de 9 700 m<sup>2</sup> pour ensuite en confier l'aménagement à Terre d'Armor Habitat. L'exploitant sera la Mutualité Bretagne. L'aménagement comprend un EHPAD de 72 places et la création de logements en périphérie. Ces logements inclusifs dédiés aux seniors autonomes permettront de mutualiser les services et d'ouvrir l'EHPAD sur la cité.

#### Genèse du projet : créer un EHPAD du futur en mutualisant les ressources

Face aux enjeux majeurs liées à l'accompagnement des personnes âgées dépendantes sur le territoire littoral, la Mutualité Bretagne Retraite s'est rapprochée de la Commune de SAINT CAST LE GUILDO pour étudier les perspectives de rapprochement entre l'Ehpad mutualiste « Les Tamaris » situé à SAINT JACUT DE LA MER et l'Ehpad communal « L'Emeraude » situé à SAINT CAST LE GUILDO, les deux établissements étant séparés de 14 km.

Des constats communs ont révélé la nécessité de réunir les établissements afin d'obtenir une taille critique permettant de relever les défis de prise en soin de nos usagers de plus en plus dépendants, d'attractivité de nos métiers au sein d'un établissement favorisant la qualité de vie au travail et enfin de centre ressource gériatrique territorial.

#### Projection architecturale des attendus

La résidence comptera 48 (Saint-Cast Le guildo) + 24 (Saint Jacut) soit 72 places d'hébergement dont 7 places en hébergement temporaire.

Les lignes directrices du projet

- Création de petits quartiers (au nombre de 4) où chaque quartier bénéficiera de sa propre salle de restauration et d'un salon. Un quartier sera dédié à l'accueil de résidents présentant des troubles de type Alzheimer (unité qui devra être limitée à 12-14 résidents).
- Chaque chambre individuelle sera équipée de sa propre salle de bain et toilettes. Un coin jour sera proposé.
- Dans la perspective de l'Ehpad ressource, des espaces pour le répit des aidants seront prévus : un accueil de jour, un espace d'échange et de formation (type café bibliothèque)
- Des locaux communs seront créés où l'on retrouvera la cuisine, les bureaux, la salle d'infirmierie, un tiers lieu, des locaux de rangement, une blanchisserie, les locaux techniques ...

L'idée est de dissocier la partie service de la partie habitation afin de ne plus confondre lieu de vie et lieu de soin.

- La résidence sera entourée d'un jardin paysagé permettant la promenade et la circulation des fauteuils. Il est arboré, présente une zone ombragée et peut accueillir des animaux. Le jardin est clos, la clôture dissimulée derrière une haie. Le stationnement est extérieur au jardin. L'accès piéton dispose d'un contrôle simple.
- Seront privilégiés, les actions suivantes :
  - Instaurer des petits espaces plutôt que des grands espaces polyvalents
  - Créer des espaces chaleureux, lumineux
  - Limiter les distances entre les chambres et les espaces de vie collective
  - Supprimer les immenses couloirs type hospitalier
  - Ouvrir l'établissement sur l'extérieur en favorisant le lien via la création d'un commerce, un local (salon de coiffure, cabinet kinésithérapie...) via des prestations (parc enfant, parcours santé, jardin partagé...)



Annexe 1. Etude de faisabilité aménagement partiel parcelle 282 B 665 pour EHPAD et logements inclusifs – Terre d'Armor Habitat

## **2- Justification du besoin de la Commune en matière d'hébergement personnes âgées dépendantes et autonomes – Cohérence avec les autres projets à proximité**

Le premier élément concerne la nécessité de répondre aux besoins issus du regroupement des structures de Saint Cast le Guildo et de Saint-Jacut. Il s'agit de créer un établissement de 72 lits doté d'une architecture et d'une conception en adéquation avec les besoins d'un EHPAD moderne ouvert sur la cité et proposant une organisation de l'espace en phase avec les démarches bienveillantes de l'Humanitude. Ce projet est conçu en lien étroit avec l'ARS et en réseau avec les projets du territoire dont le projet d'accueil PA/PH de Matignon (Personnes Agées / Personnes Handicapées). Les composantes démographiques et les besoins liés à l'augmentation de la dépendance justifient également cette évolution.

L'étude d'opportunité menée par la Mutualité en 2018 pour un projet d'hébergement pour seniors autonomes démontre les besoins de logements adaptés. Le potentiel était alors évalué à 141 personnes. En réponse à l'identification de ce besoin, les logements inclusifs implantés permettront de fournir des solutions d'habitat mais aussi de partager des espaces et services communs avec l'EHPAD. Ce qui permet à l'EHPAD de s'ouvrir sur la cité mais aussi aux résidents des logements inclusifs de bénéficier des services développés au sein de l'EHPAD.



Annexe 2. Etude d'opportunité conduite par la Mutualité Française Côte d'Armor présentée le 31 octobre 2018 – Création de logements pour personnes âgées autonome

Le point noir alors identifié était l'absence de services (dont des commerces) à proximité immédiate de la parcelle. L'ouverture de services de proximité mis en place au sein de l'EHPAD (salon de coiffure, restauration...) mais aussi le développement de commerces en entrée de ville et au cœur du bourg pourront, à terme, solutionner ce problème. La création du pôle médical à proximité directe de la parcelle viendra, elle aussi, renforcer l'intégration du projet dans son environnement proche.

### Le projet d'aménagement du centre bourg – 2022

La Commune a fait avancer, en parallèle, la réflexion sur la faisabilité et la réalisation d'un projet de rénovation urbaine de son centre bourg situé à proximité. Cette évolution a pour objectif l'implantation de structures qui répondront aux besoins des habitants du nouvel ensemble créé sur la parcelle 282 B 665 : commerces, maison médicale et renforcement du service public local.

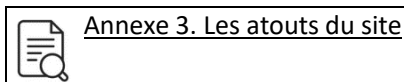
#### **Les aménagements réalisés dans le cadre du projet urbain**

La Commune a développé l'offre de services publics locaux en créant, en Novembre 2022, en lieu et place de la Poste, un espace d'accueil mutualisé regroupant l'accueil de la Maire, l'Espace France Service et une Agence Postale Communale.

#### **Les aménagements en projet**

La Commune a engagé l'acquisition et la réhabilitation d'un bâtiment situé à proximité directe du projet, rue de la Résistance comprenant 3 cabinets de médecins généralistes dans une première phase ainsi que des espaces destinés aux professions paramédicales dans une seconde phase ultérieure.

Par ailleurs, des négociations sont engagées avec un porteur de projet privé pour la création sur le site de l'école Savary d'un espace composé de commerces en rez-de-chaussée et de logements en étage.

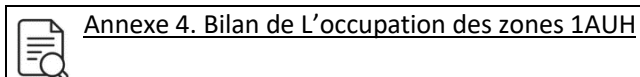


### **3- Justification du projet au regard de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme**

Cet article définit que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité d'un projet dans ces zones.

Le tableau ci-joint présente un récapitulatif des zones 1AUh fixée au PLUIH sur le territoire de la Commune ainsi que l'état d'avancement des projets correspondants. Le document en annexe reprend pour chaque zone 1AUh sa localisation et les contraintes connues.

Le projet d'habitat prévu recouvre au final la totalité de la surface de la parcelle 282 B 665 correspondant à 2,5 ha, même si l'aménagement présenté sera conduit prioritairement sur une assiette de 9 700 m<sup>2</sup>.



Dans le tableau joint, on constate qu'une seule zone 1AUh actuelle correspond à la surface totale nécessaire au projet, c'est la parcelle communale située Rue Saint-Eniguet au Guildo (OAP 282-18). Or, sur cette parcelle, est engagée la création par la Commune d'un lotissement destiné à de l'habitat résidentiel permanent et de l'accession à la propriété pour accueillir des familles sur le site du Guildo. Il est remarquablement situé, à proximité directe de l'école maternelle et primaire, du pôle sportif et du centre bourg. Des contacts ont été engagés par la Commune auprès d'aménageurs pour réaliser cette opération rapidement. Cette zone présente également l'avantage d'être financièrement plus accessible pour les primo-accédant. Le projet communal est présenté dans une note jointe.



Annexe 5. Présentation du projet de Lotissement – OAP 282-18

La parcelle 282 B 665 est plus adaptée pour accueillir de l'habitat seniors autonome ou dépendant car située à St Cast, à proximité directe du pôle de santé (service médicaux et paramédicaux) et en lien avec le développement du bourg qui sera rénové et doté de commerces, services publics renforcés et (dont le pôle médical aménagé par la Commune).

**4- La demande d'ouverture partielle à l'urbanisation de la parcelle B 665**

La Commune propose une ouverture partielle à l'Urbanisation de la parcelle B 665 sur sa partie Nord pour une surface de 9 700 m<sup>2</sup>.

Pour cela, elle demande que les zones 1Auh suivantes soit classées en 2Auh :

- Rue du Sémaphore OAP 282-1 d'une surface de 0,31 ha
- Rue des Vallets OAP 282-9 d'une surface de 0,3 ha
- Rue des Has sud 2 OAP 282-12 d'une surface de 0,36 ha

Ce qui par conséquent libère un potentiel de 0,97 ha de zone 1Auh qu'il est proposé de réaffecter à la parcelle 282 B 665 en partie Nord. Cette évolution permet la réalisation d'une première tranche d'aménagement sur le périmètre occupé par les structures collectives dans le projet initial.



**ANNEXES (5) :**

Annexe 1. Etude de faisabilité aménagement partiel parcelle 282 B 665 pour EHPAD et logements inclusifs – Terre d'Armor Habitat .....	
Annexe 2. Etude d'opportunité conduite par la Mutualité Française Côte d'Armor présentée le 31 octobre 2018 – Création de logements pour personnes âgées autonome .....	
Annexe 3. Les atouts du site .....	
Annexe 4. Bilan de L'occupation des zones 1AUH .....	
Annexe 5. Présentation du projet de Lotissement – OAP 282-18.....	

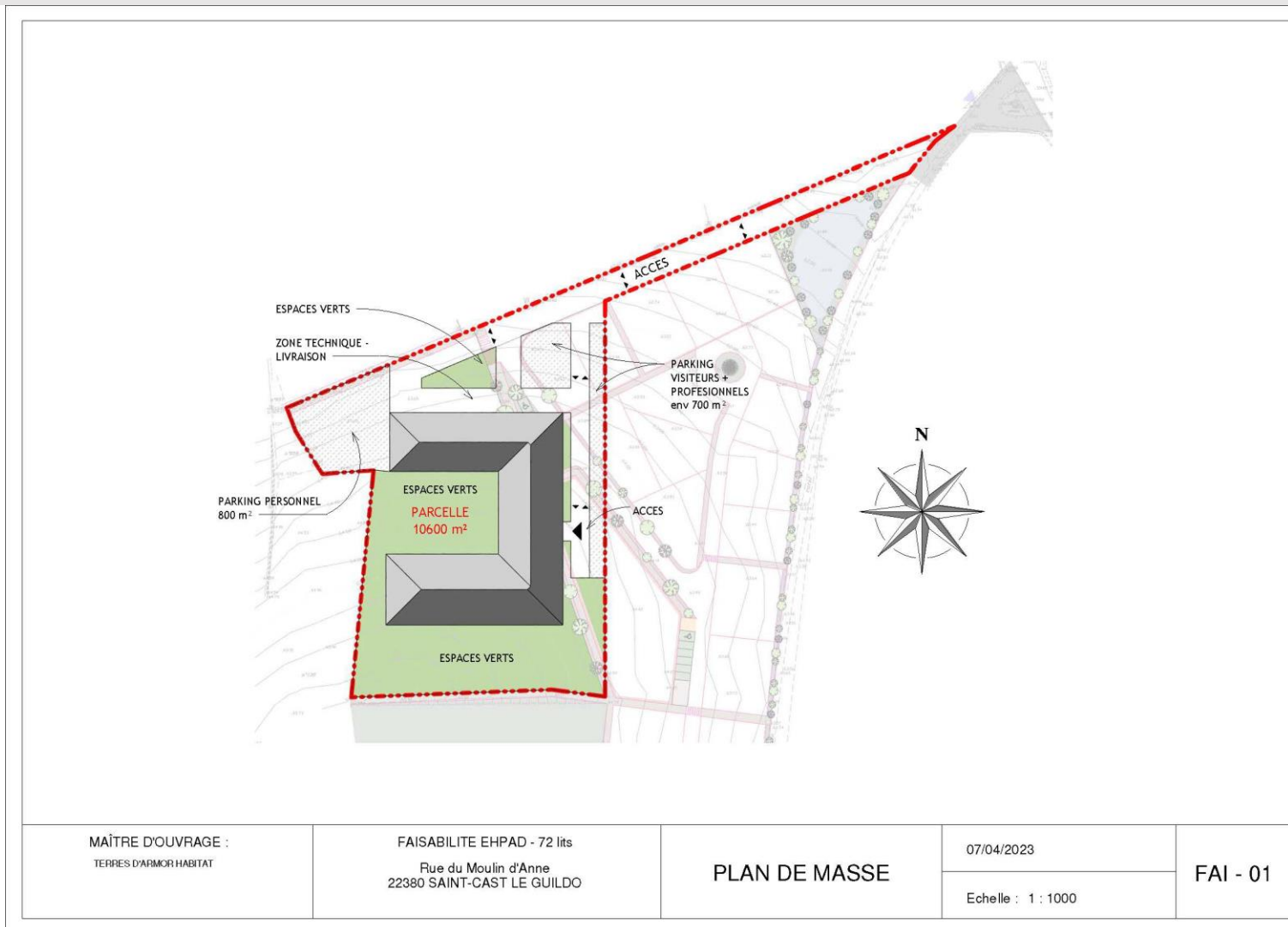
---

ANNEXE 1.

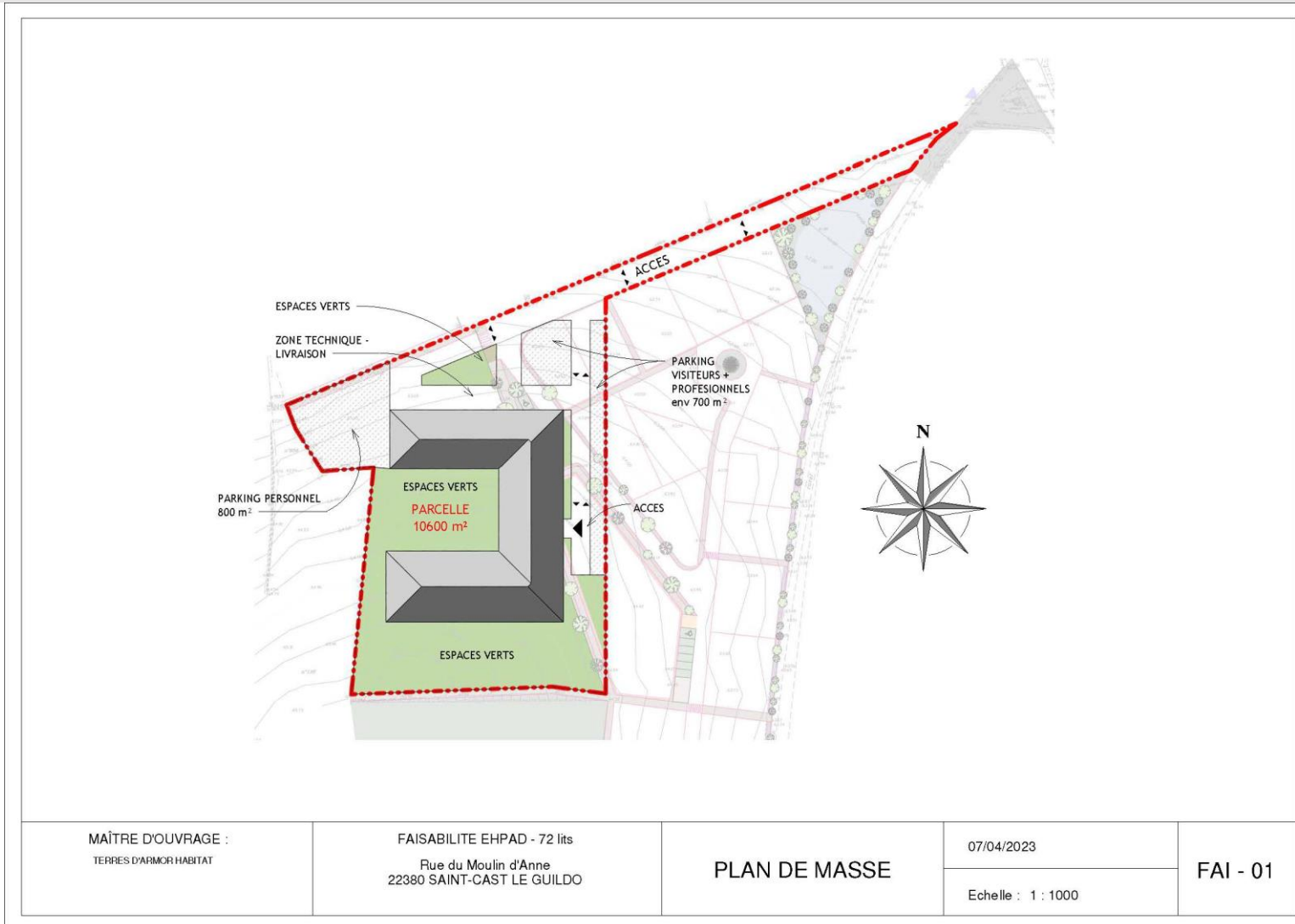
ETUDE DE FAISABILITE AMENAGEMENT PARTIEL PARCELLE 282 B 665 POUR EHPAD ET  
LOGEMENTS INCLUSIFS – TERRE D'ARMOR HABITAT



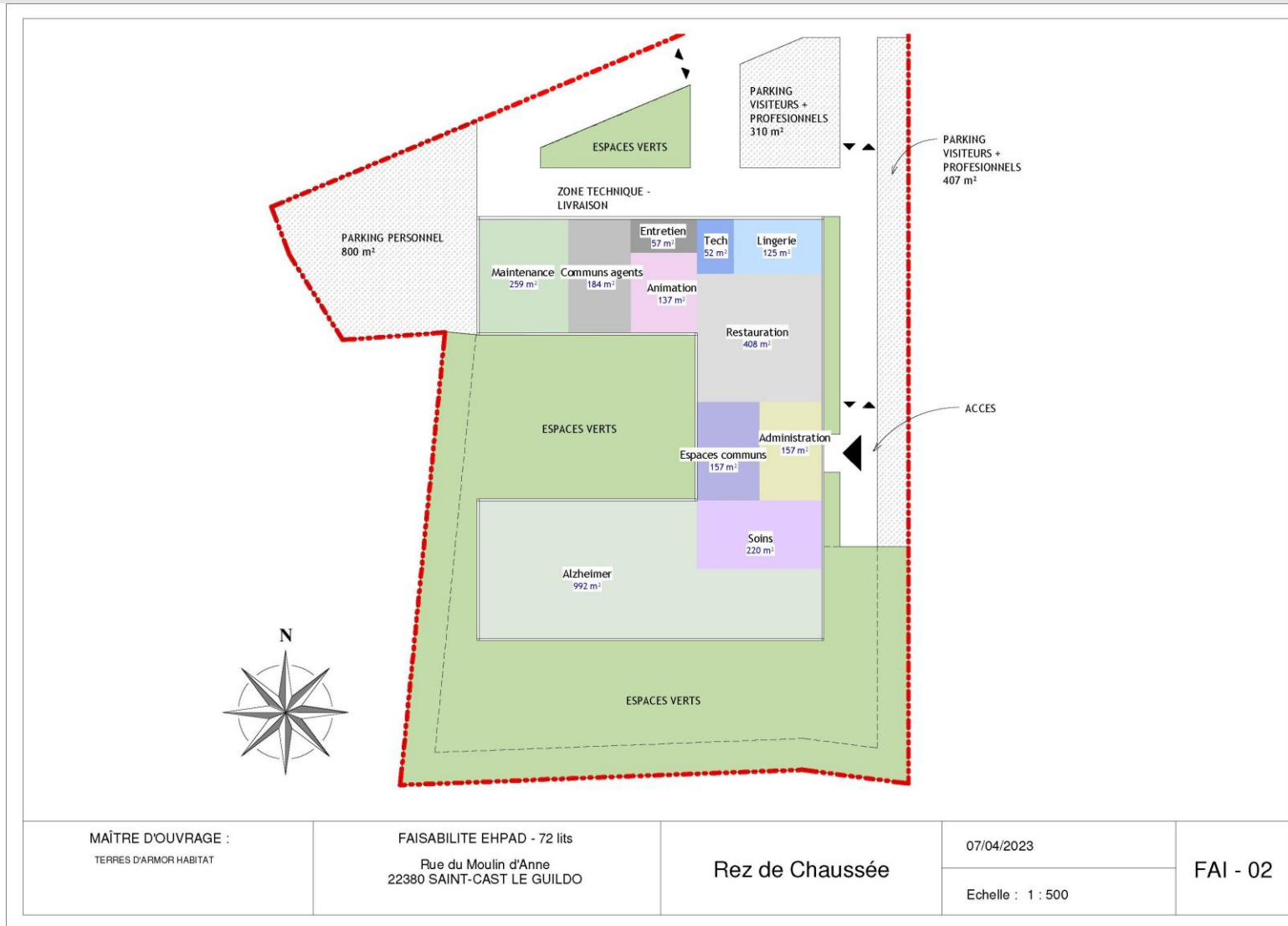
Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



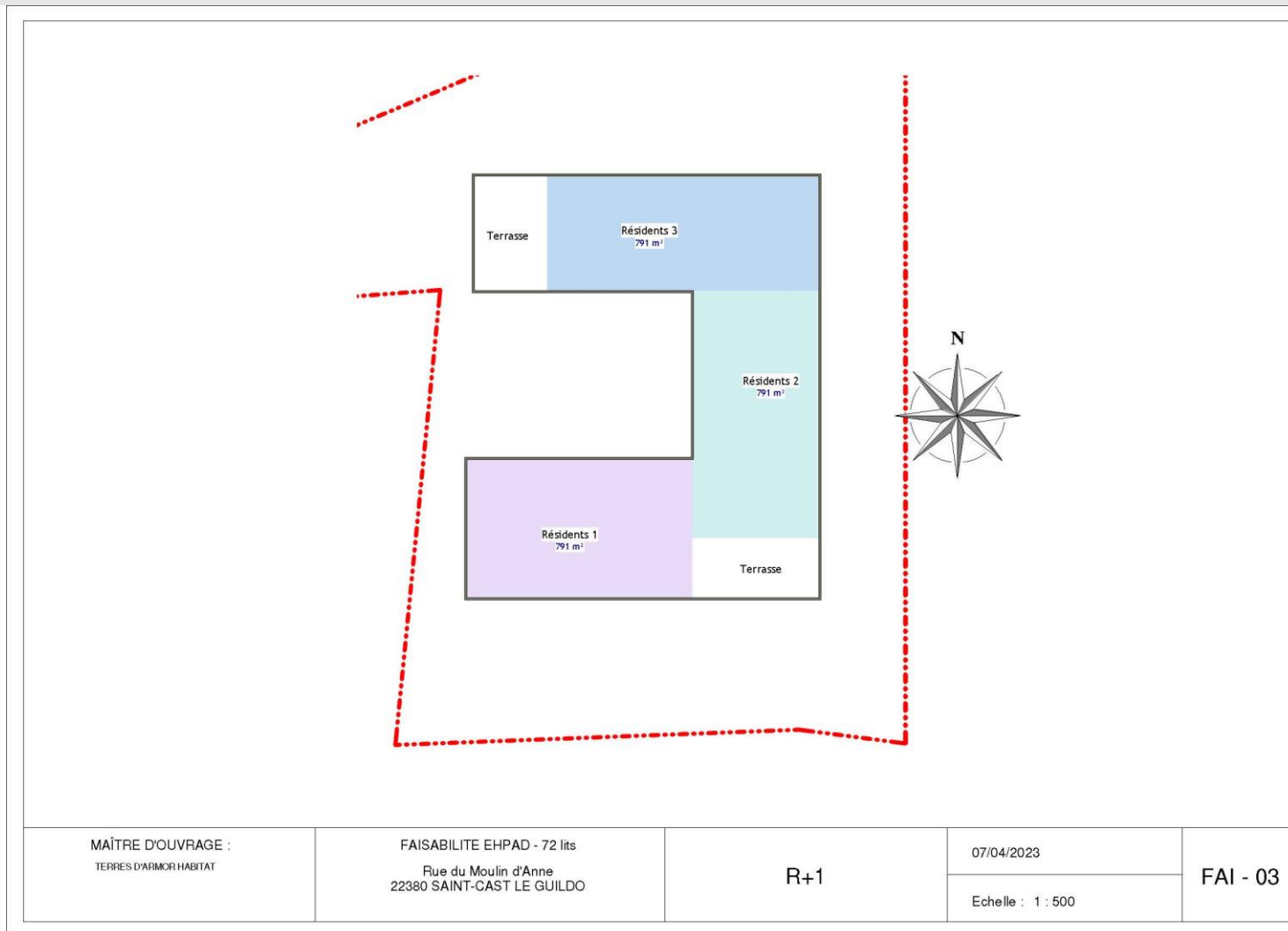
Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



---

ANNEXE 2.

ETUDE D'OPPORTUNITE CONDUITE PAR LA MUTUALITE FRANÇAISE COTE D'ARMOR PRESENTÉE  
LE 31 OCTOBRE 2018 – CREATION DE LOGEMENTS POUR PERSONNES AGEES AUTONOME



Partie 2

## Etude d'opportunité sur Saint Cast Le Guildo

vyv  
care

2

## Rappel du contexte

### Existence d'un foncier privé de 25 000m<sup>2</sup>

- Dans le cadre d'un projet global orienté social, en particulier autour des parcours de vie des personnes vieillissantes,
- Projet ancien avec des contacts avec la MFCA et le Conseil départemental depuis 2014,
- La commune a fait évoluer le PLU en conséquence en 2013 ainsi que le POS

### Reprise du projet en 2017

- Rencontre des différents acteurs en septembre 2017,
- Rencontres avec la commune



Intérêt d'étudier la faisabilité d'implantation d'une résidence pour personnes âgées autonomes



### Partie 1

## Présentation du concept de résidence Ekip'âge



## Concept des résidences Ekip'âge

### Constats

- Un allongement de l'espérance de vie, en particulier en autonomie
- L'habitat est un déterminant fondamental de l'autonomie de la personne

### Habitat adapté à chaque période de vie

- Recouvrir plusieurs aspects :
- Le logement : fonctionnel, adapté, rassurant, sécurisé,
- Un cadre de vie favorable : proximité des commerces, des services (médicaux, sociaux, culturels)
- La citoyenneté et la vie sociale

### Une offre de la Mutualité Ekip'âge permettant

- Une situation géographique en cœur de ville ou de bourg, en proximité des commerces, services, transports
- Un logement adapté, fonctionnel, moderne,
- Un service d'accompagnement à la vie sociale : accompagnement individuel, des animations collectives, des ateliers de prévention... Par la présence d'un Ekipier présent régulièrement dans la semaine,
- Une offre financièrement accessible au plus grand nombre



## Les principes de la résidence Ekip'âge



Vivre en toute indépendance mais jamais seul

Vivre en cœur de ville

Vivre dans un logement confortable et moderne

Maîtriser son budget



## Contexte politique et d'opportunité

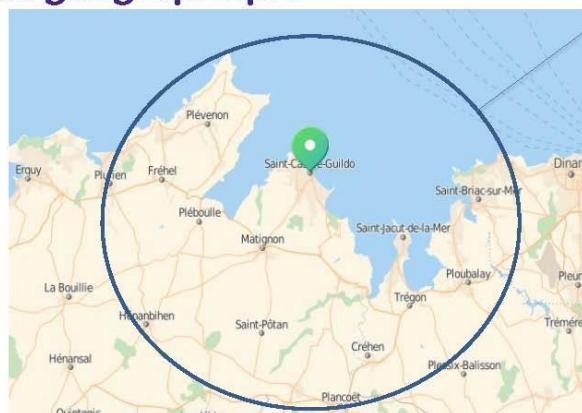
Saint Cast a rejoint Dinan Agglo au 1<sup>er</sup> janvier 2017

La stratégie nationale de santé et le projet régional donnent des orientations

Une volonté de diversifier les réponses vers les personnes âgées



## Contexte géographique



Périmètre de l'étude





## Contexte géographique : offre existante d'hébergement

Type de structure	Ville	Nombre de places
Ehpad	Saint Cast le Guildo	44 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Mattignon	52 places+ 3 hébergements temporaires
Ehpad	Fréhel	54 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Saint Jacut de la Mer	24 places dont 6 hébergements temporaires
Ehpad	Ploubalay	55 places
Ehpad	Créhen – CH Lamballe	65 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Créhen – Maison Saint Joseph	75 places (dont 2 temporaires)
Ehpad	Plancoët	82 (dont 3 temporaires)
<b>Total places Ehpad</b>		<b>486 places</b>
Résidences autonomie	Corseul	20 places



Un taux d'équipement de 13,9% équivalent à cela moyenne du département (13,8%)



## Contexte géographique : offre existante en terme de services sur la commune



- Une offre de soins satisfaisante
- Boucherie, boulangerie, poissonnerie à 300-400m du lieu du projet
- Pas de transport collectif organisé
- Pas de superette ouverte toute l'année

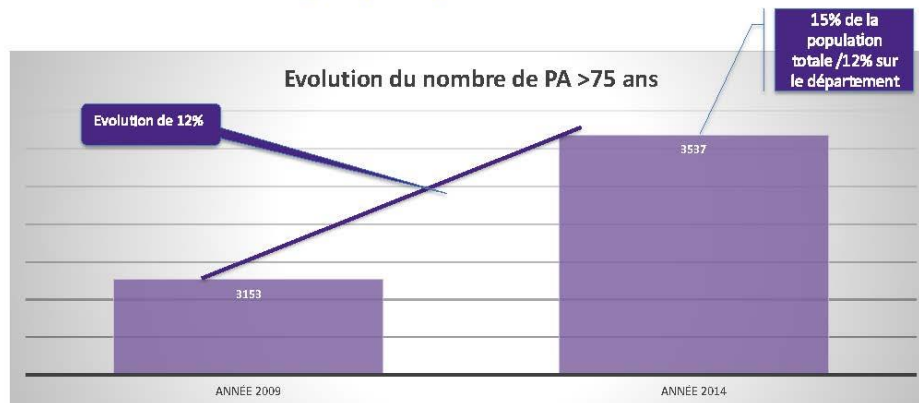
A noter que le terrain se situe en hauteur avec forte déclivité et loin du bourg



## Contexte géographique



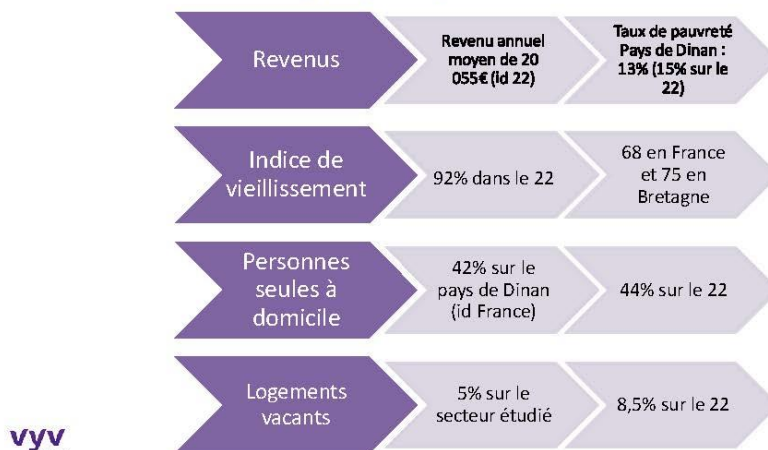
## Contexte démographique



Secteur plus vieillissant que la moyenne du département



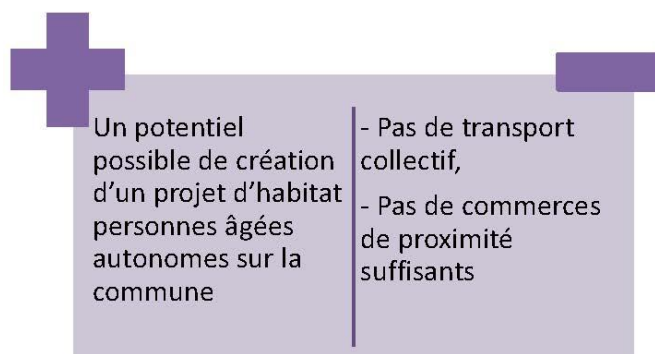
## Contexte démographique



## Potentiel possible



## Conclusion de l'étude



## Echanges, discussions



## Echanges

- Mickaël Chevalier précise que l'analyse présentée rejoint celle de l'agglomération, le point noir est la distance entre le terrain et le centre ville et les commerces,
- Patrice Hervé précise que si le besoin est démontré, la question de l'opportunité du terrain se pose. Y a-t-il d'autres terrains disponibles pouvant accueillir ce projet? Il n'y a pas d'autres terrain, il n'y a pas de potentiel foncier sur la commune...



## Echanges : la question du transport

### La question du transport est centrale :

- Peut-elle se régler dans le transport à la demande?
- Le transport est une compétence de l'agglomération. C'est un sujet qui est en cours d'exploration au niveau de l'agglomération, nous devrions en savoir davantage en début d'année 2019,
- La question du transport peut se travailler avec l'agglo... Proposition de la mise en place d'un groupe de travail sur ce sujet courant janvier avec l'agglo,
- Le Tibus passe mais il y a peu de passages..., il y a également un problème pour monter les marches dans les Tibus.
- A Dinan, la mutualité a fait l'acquisition d'un minibus qui sert également pour effectuer les courses de temps en temps mais ce n'est pas suffisant.



## Echanges : la question des commerces de proximité

- Il est précisé qu'une zone d'attractivité de commerces se réalise devant la mairie avec des commerces de proximité (ex : boulangerie) afin de constituer de l'activité en centre ville.
- Le U express en proximité du terrain n'a pas la volonté d'ouvrir son magasin au-delà de l'ouverture d'aujourd'hui (5 mois par an)...
- Il pourrait être imaginé la possibilité de dépôt de pain à la résidence, de livraison de courses mais il y a également besoin que les personnes sortent, rencontrent du monde...
- Il faut regarder de manière précise la distance entre le terrain et la mairie (à priori 850m à pied, ce qui est beaucoup pour une personne âgée, nous considérons que les distances aux commerces doivent être entre 300 et 500m)



## Echanges : la densité de la zone

- Quelle sera la densité future de la zone?, La capacité de la résidence serait autour de 30 à 40 logements, en fonction du montage,
- Dans cette zone, il y aura des logements sociaux
- Le PLUI de la commune et sa mise en conformité avec le SCOT est à l'étude : on est incertain sur le devenir de cette zone, l'objectif du PLU sera de densifier le bourg, il n'y a pas d'extension possible autour de cette zone, (il y a d'autres zones à urbaniser avec beaucoup de « dents creuses »...), mis à part cette parcelle.



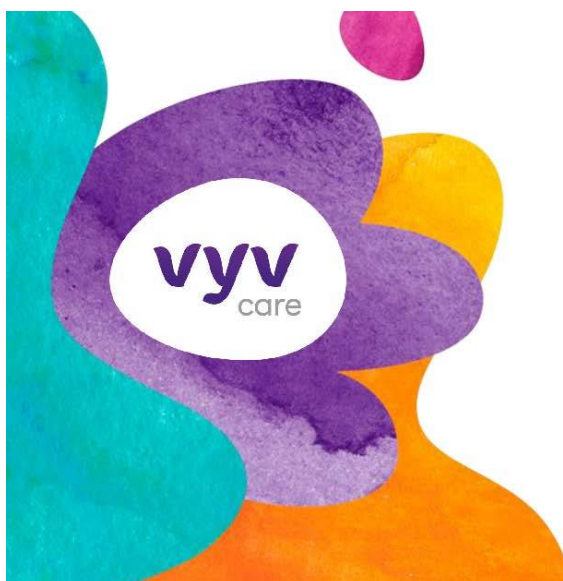
## Echanges : la salle commune

- Y a-t-il un intérêt que l'espace commun de la résidence puisse s'ouvrir sur la ville?... y a-t-il des besoins en journée pour d'autres associations?
- Il y a 90 associations sur la commune,
- La commune est en train de construire une salle de sport avec des petites salles autour,
- Y a-t-il d'autres besoins? Ce n'est pas certain.



## Echanges : pistes pour poursuivre

- Il faut pouvoir lever les freins sur ce projet, il manque un petit plus pour le rendre plus attractif,
- La mise en place d'un cabinet médical à proximité peut elle être envisagée?
- Le projet de service est à revoir en fonction de la situation... Travailler la plus value de ce projet et son adaptation en fonction des contraintes. A voir si cela est possible
- La question du transport fera l'objet d'un travail spécifique.



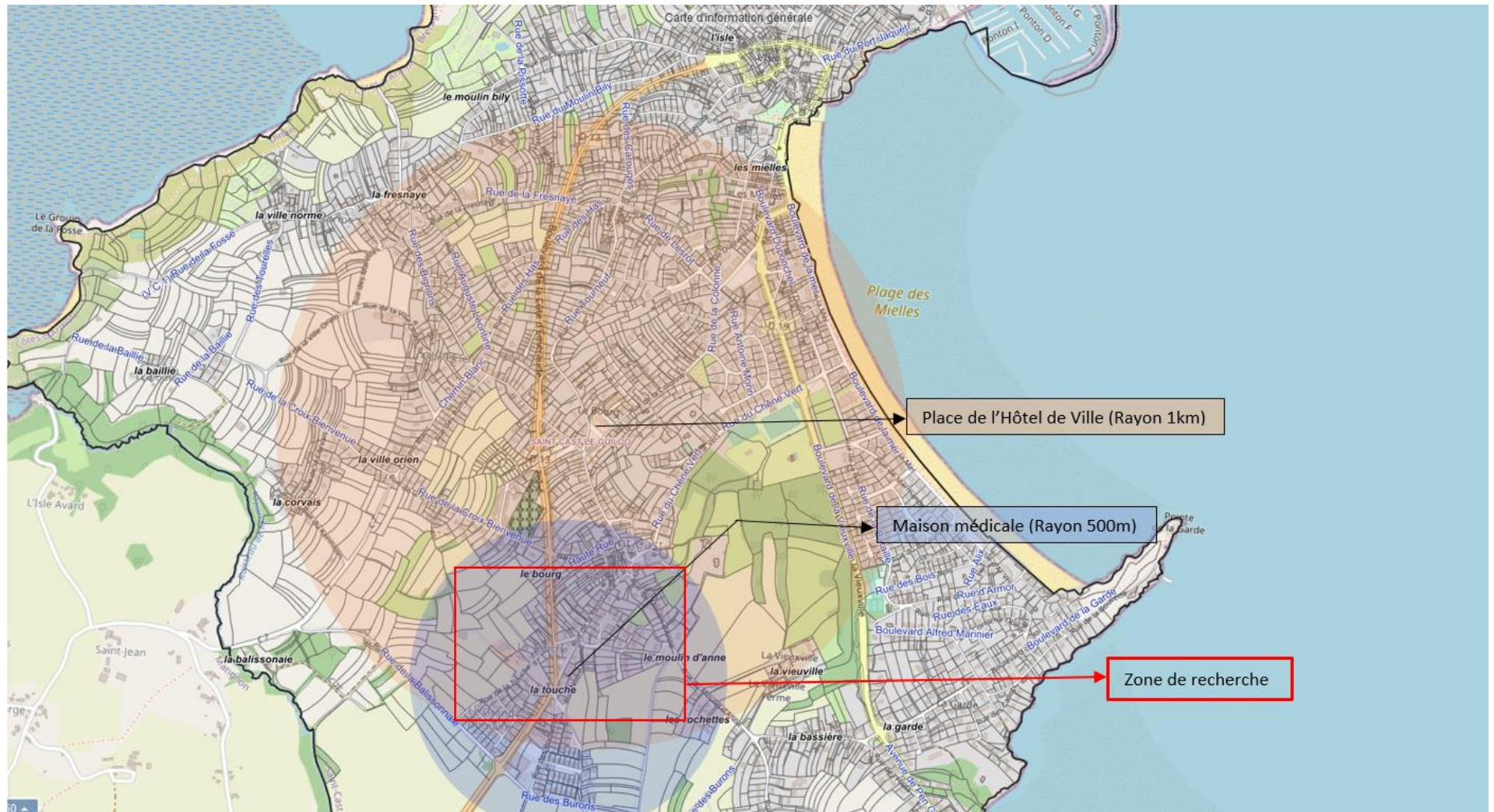
### Contact

Isabelle Arhant  
02 96 75 44 57  
iarhant@mutualite22.fr





ANNEXE 3. LES ATOUTS DU SITE






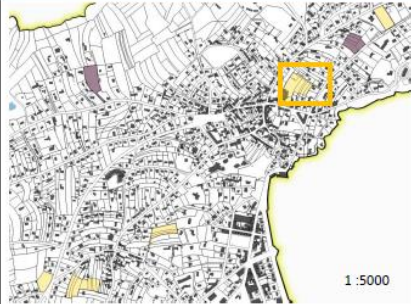

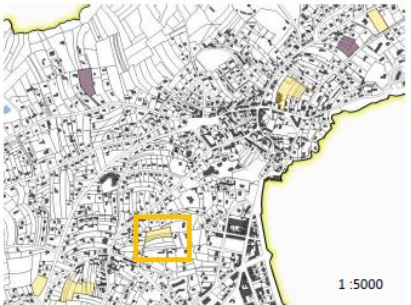

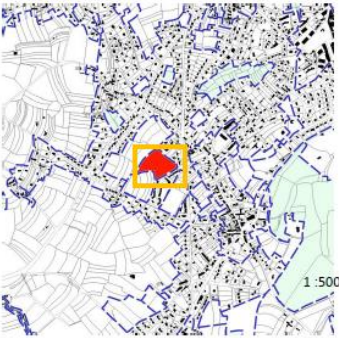
Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023


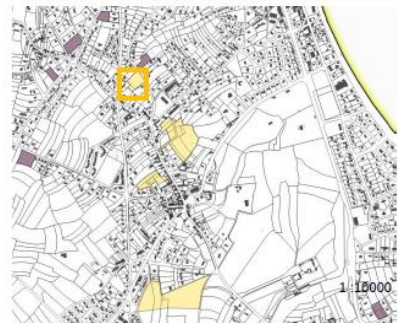




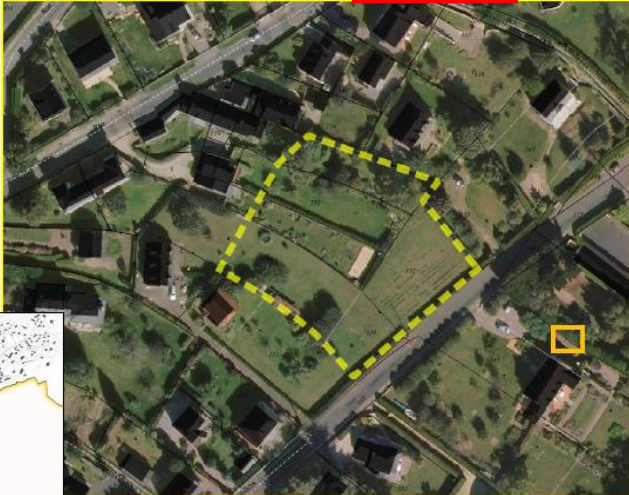








## ANNEXE 4. BILAN DE L'OCCUPATION DES ZONES 1AUH

## ZONES 1AUH1




Saint-Cast-Le-Guildo – 22282			Zone 1AUh1	Libre de tout projet  <b>Contrainte liée :</b> Superficie insuffisante pour accueillir le projet
Saint Cast Le Guildo – n°282-1				
		<p>« Rue du Sémaphore »</p> <p>Superficie : <u>0.31ha</u></p> <p>Nombre de logements minimum : 3</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>		
Saint Cast Le Guildo – n°282-2		Zone 1AUh1	<p>Partiellement libre PA 022 282 22C0001 délivré le 06/07/2022 Avant-projets sur le restant (3 avant-projets d'aménageurs)</p> <p><b>Contrainte liée :</b> Superficie restante insuffisante pour accueillir le projet</p>	
		<p>« Rue du port Jacquet »</p> <p>Superficie : 0.5ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 7</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>		
Saint Cast Le Guildo – n°282-3		Zone 1AUh1	<p>Non libre PA 022 282 22C0007 délivré le 15/11/2022</p>	
		<p>« Rue de l'Esrot »</p> <p>Superficie : 0.30ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 4</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>		
Saint Cast Le Guildo – n°282-6		Zone 1AUh1	<p>Non libre PA 022 282 19C0005 délivré le 23/08/2020 (en cours de construction)</p>	
		<p>Superficie : 1.61 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 32</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>		

<p><b>Saint Cast Le Guildo – n°282-7</b></p>		<p><b>Zone 1AUh1</b></p>	<p>Non libre PC 022 282 20C0103 délivré le 02/04/2021</p>
	 <p>« <b>Rue Tourneuf Ouest</b> »</p> <p>Superficie : 0.40ha Nombre de logements minimum : 11 Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>		
<p><b>Saint Cast Le Guildo – n°282-8</b></p>		<p><b>Zone 1AUh1</b></p>	<p>Non libre PA 022 282 21C0002 délivré le 31/03/2022</p>
	 <p>« <b>Rue Châteaubriand</b> »</p> <p>Superficie : 0.96ha Nombre de logements minimum : 16 Logements locatifs sociaux minimum : 20 %</p>		
<p><b>Saint Cast Le Guildo – n°282-18</b></p>		<p><b>Zone 1AUh1</b></p>	<p>Non libre Projet de lotissement communal en finalisation (voir annexe 3)</p>
	 <p>« <b>Rue Châteaubriand</b> »</p> <p>Superficie : 2,58ha Nombre de logements minimum : 52 Logements locatifs sociaux minimum : 20 %</p>		
<p><b>Secteurs avec objectif de densité</b></p>			<p>Libre de tout projet</p> <p><b>Contrainte liée :</b> Superficie insuffisante pour accueillir le projet</p>
<p>OAP Densité n°282-9 « Rue des Vallets » : 5 logements minimum sur 3300m<sup>2</sup>, zonage 1AUh1</p>  			

Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023

<p>OAP Densité n°282-10 « Rue des Nouettes » : 5 logements minimum sur 3700m², zonage 1AUh1</p> 	<p>Non libre PA 022 282 20C0002 délivré le 15/03/2021</p>
<p>OAP Densité n°282-12 « Rue des Has Sud 2 » : 6 logements minimum sur 3560m², zone 1AUh1</p> 	<p>Libre de tout projet</p> <p><b>Contrainte liée :</b> Superficie insuffisante pour accueillir le projet</p>
<p>OAP Densité n°282-15 « Boulevard de la Garde » : 4 logements minimum sur 2550m², zone 1AUh1</p> 	<p>Non libre PC 022 282 20 C0055 délivré le 05/10/2020 PC 022 282 21 C0025 délivré le 14/05/2021</p>

**DENTS CREUSES CONSTRUCTIBLES**

<p>OAP Densité n°282-11 « Rue des Has Sud 1 » : 3 logements minimum sur 1900m<sup>2</sup>, zone UCa</p> 	<p>Non-libre PC 022 282 20C0042 délivré le 09/09/2020</p>
<p>OAP Densité n°282-13 « Rue du chemin Blanc » : 13 logements minimum sur 6600m<sup>2</sup>, zone UCa</p> 	<p>Partiellement libre PA 022 282 19C0001 délivré le 13/05/2019 Avant-projet sur le restant</p> <p><b>Contrainte liée :</b> Superficie insuffisante pour accueillir le projet</p>
<p>OAP Densité n°282-14 « Rue Tourneuf Est » : 6 logements minimum sur 2800m<sup>2</sup>, zone UCa</p> 	<p>Libre de tout projet</p> <p><b>Contrainte liée :</b> Superficie insuffisante pour accueillir le projet</p>

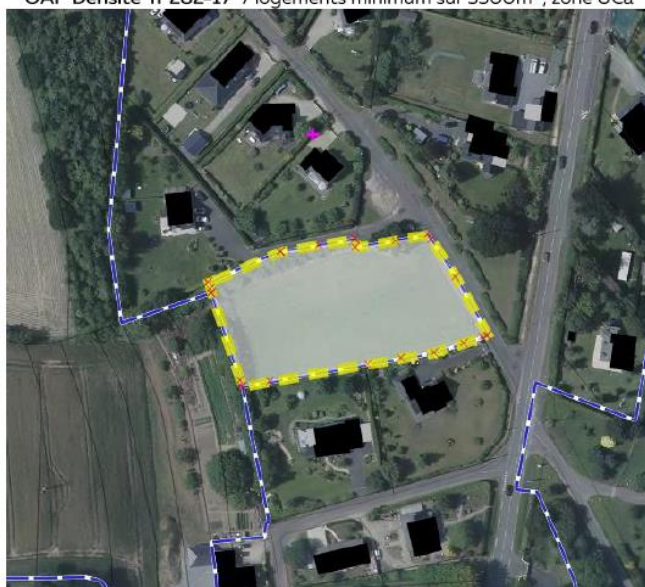
Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023

OAP Densité n°282-16 8 logements minimum sur 5600m², zone UCa



Non-libre  
PA 022 282 22C0006  
délivré le 16/02/2023

OAP Densité n°282-17 7 logements minimum sur 3500m², zone UCa



Non-libre  
PA 022 282 18C0006  
délivré le 28/03/2019

---

ANNEXE 5.

PRESENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT – OAP 282-18

Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023

<b>PROJET</b>				
	<p>Agence A'DAO Architecture 4 Longue vue des Architectes 14111 LOUVIGNY</p> <p>02 31 99 22 23 agence-caen@adao.fr www.adao.fr</p>			<p><b>Aménagement d'un lotissement</b></p> <p>Rue Châteaubriand 22380 SAINT-CAST-LE-GUILDO</p>
<b>MOE - MOA</b>			<p><b>Maîtrise d'ouvrage :</b> Mairie de St-Cast-Le-Guildo Place de l'Hôtel de ville 22380 SAINT-CAST-LE-GUILDO</p>	
<b>PHASE</b>	<b>FAISA</b>		<b>PAGE DE GARDE</b>	
	<b>N° DOSSIER</b>	<b>IND</b>	<b>MODIFICATIONS</b>	<b>ECHELLE</b>
	*	B	Mise à jour organisationnelle des lots	
		b	Mise à jour organisationnelle des lots	
<b>DATE</b>			<b>NUMERO DE PLAN</b>	
13/02/2023			00	

## Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



### ZONE 1 AUh1

Occupation des sols : admise pour le logement, les bureaux et les équipements accueillant du public  
Micité fonctionnelle : 20 % de logements sociaux

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

- à l'alignement des voies
- en recul de 3m mini
- en recul de 5m pour les garages et carports

#### IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE

- sur les deux limites séparatives
- sur une des deux limite si retrait de 1,5m sur l'autre limite
- retrait sur les deux limites = H/2 (hauteur à l'égout ou acrotère) avec 1,5m mini
- en limite obligatoirement pour les garages et carports

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- selon TN
- hauteur à l'égout ou à l'écrotère bas : 12m
- hauteur au faitage ou acrotère attique: 15m
- hauteur des annexes 4,5m au faitage

#### ASPETS EXTERIEURS

- intégré dans leur environnement
- toiture entre 30° et 55° // toiture terrasse Ok
- couverture en ardoise naturelle outeinte identique, ou zinc (pas de tôle)
- façades teinte terre ou sable (pas de blanc pur)
- clôtures simplicité d'aspect
  - en bordure de voie :
    - muret 1,10m max + grillage ou claire-voie + haie 1,50m maxi
    - haie seule 1,50m maxi
    - grillage + haie 1,50m maxi
    - muret ou mur minéral 1,50m maxi
    - dito le long de voie 1,80m maxi (sauf mur enduit 1,50m maxi)
    - clôture aspect bois 1,80m maxi
  - en séparatif :

### OAP



Objectif : 25 lgt / hectare

- hiérarchie des voies : Voies structurantes / voies secondaires / voies de desserte
- maillage piéton / maillage vélo
- stationnements regroupés pour éviter les plaes dans la rue
- espaces de collecte des déchets regroupés, zones mutualisées
- gestions des EP par des noues, bassins, fossés, etc.
- constructions bioclimatiques (compactes, denses, orientations, etc)
- quartier à énergie positive, énergies renouvelables

#### EMPRISE AU SOL

- 50 % de l'unité foncière
- 60% si ouvrage de rétention des E prévu sur parcelle

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 30% du terrain sera traité en espace vert
- 20% si des aménagements permettent de favoriser la biodiversité (haies, toitures végétalisées, etc.)
- 1 arbre / 4 places de stationnement
- 1 arbre / 20m de clôture

#### STATIONNEMENT

- 2 places / logement
- 1 place / logement social

#### DEUX ROUES

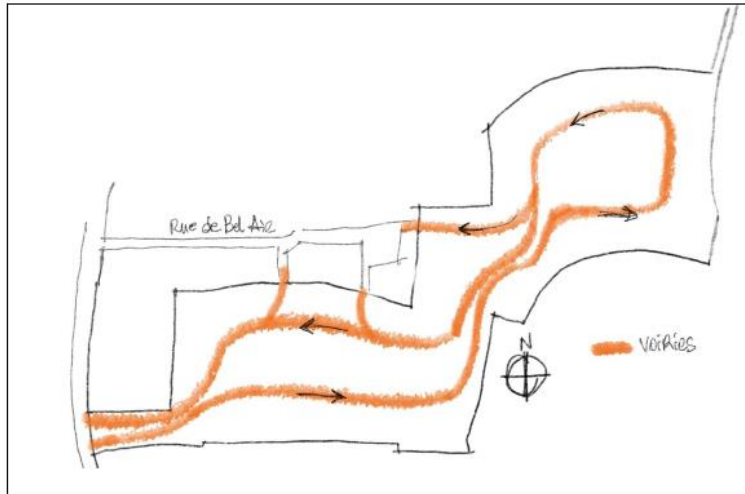
- 0,75m<sup>2</sup> pour les T2 et 1,5m<sup>2</sup> pour les T3 et plus

ADAO ARCHITECTURE				
RAPPEL PLU / OAP				
N° DOSSIER	PHASE	N° DE PLAN	ECHELLE	DATE
*	FAISA	02		13/02/2023

Ce document est en propriété exclusive. Il ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite. Rien n'obligeant de droit à l'obtention des autorisations administratives et/ou de plan d'urbanisme. Toute erreur ou omission est effectuée sous la responsabilité exclusive de l'auteur et selon les autres conventions trouvées sur le site internet. Le récepteur s'engage à respecter les règles de confidentialité et de sécurité de l'information.



## Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



### 1/ ORGANISER LA DESSERT DU LOTISSEMENT

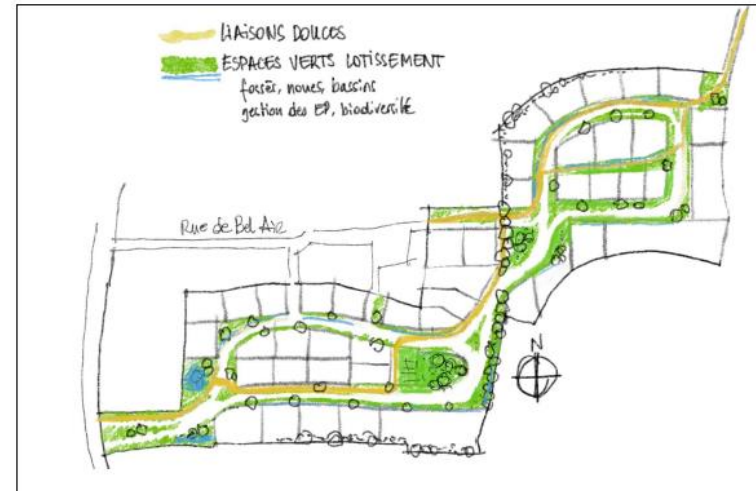
Avec seulement la possibilité de pénétrer dans la zone par l'Est, il faut gérer l'accès aux engins de secours, aux engins de collectes de déchets et autres transports encombrants.  
Favoriser des voies à sens unique pour une conduite lente et des espaces voiries partagés.

### 2/ FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

Découper la zone en plusieurs lots pour créer des terrains constructibles le mieux orientés  
Répartir les terrains à bâtir en fonction de leur taille et du programme afin de favoriser la mixité des formes urbaines et des financements.

### 3/ PAYSAGER

Agrémenter les abords des parcelles pour mettre en valeur le quartier  
Favoriser de large liaisons douces, entourées de verdure.  
Gérer les eaux pluviales, le long des routes dans les espaces végétalisés, par des noues et des fossés.  
Profiter d'espace résiduels pour aménager des bassins ou des aires de stationnements commune perméables.  
Planter divers types de végétaux (arbustes, arbres de différentes hauteurs de tiges) pour favoriser la biodiversité.




SHEMAS ORGANISATIONELS				
N° DOSSIER	PHASE	N° DE PLAN	ECHELLE	DATE
*	FAISA	03	1:2000	13/02/2023

Ce document est une propriété intellectuelle. Il ne peut être reproduit, ni communiqué à des tiers sans l'autorisation écrite de l'architecte. Toute réutilisation sans autorisation écrite de l'architecte est formellement interdite. Toute réutilisation sans autorisation écrite de l'architecte est formellement interdite. Toute réutilisation sans autorisation écrite de l'architecte est formellement interdite.

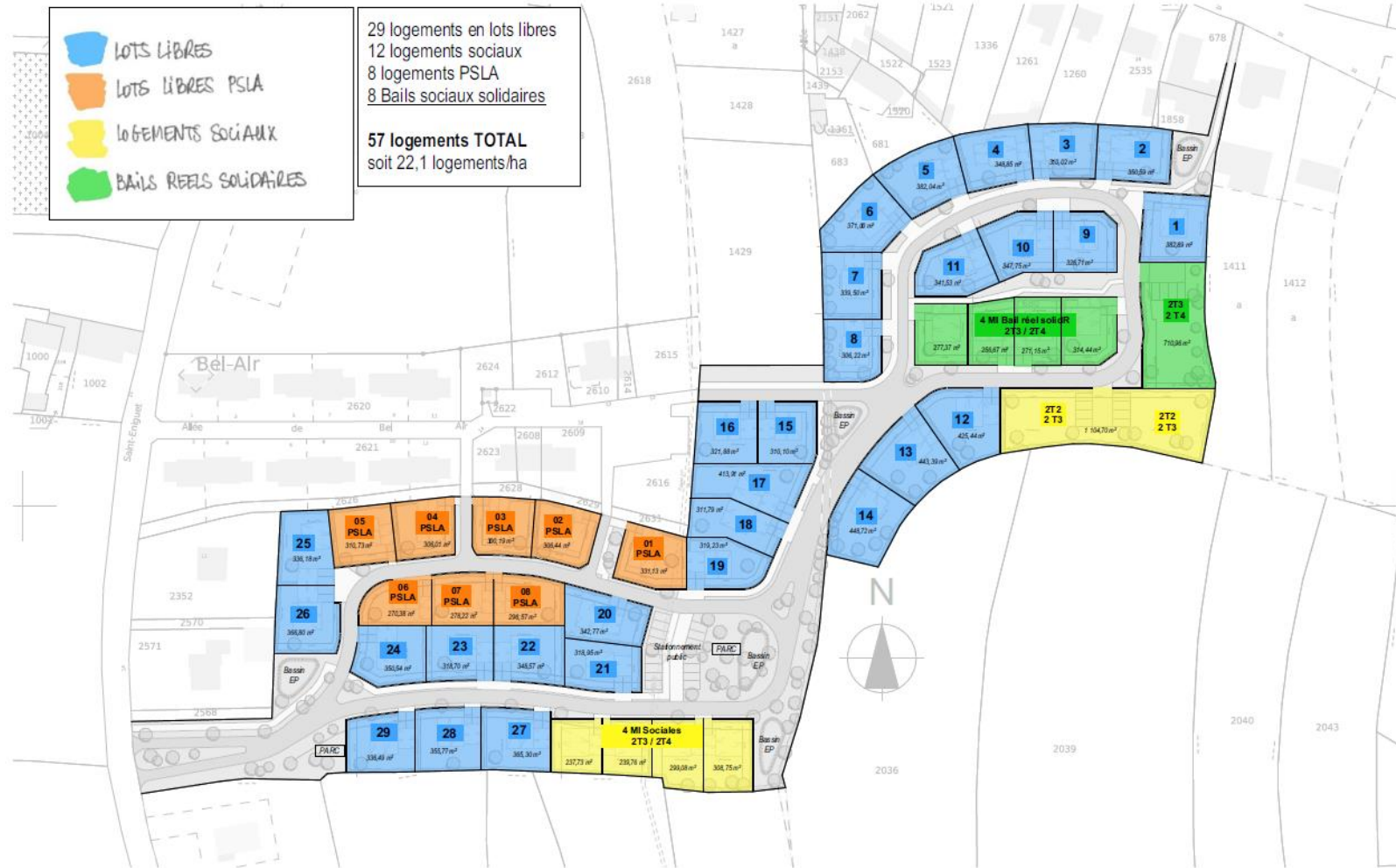
Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



	PLAN DE MASSE				
	N° DOSSIER	PHASE	N° DE PLAN	ECHELLE	DATE
*	FAISA	04	1:1000	13/02/2023	

Ce document est né en un point de vue, il ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers sans l'autorisation écrite de l'architecte. Bien entendu, l'architecte n'est pas responsable de l'exactitude des informations fournies et ne peut être tenu responsable de l'exactitude des informations fournies. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'architecte est formellement interdite. Les droits de propriété intellectuelle sont réservés pour tous les aspects de ce document. Toute violation est poursuivie conformément à la loi.

# Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



	LOTS LIBRES	29 logements en lots libres
	LOTS LIBRES PSLA	12 logements sociaux
	LOGEMENTS SOCIAUX	8 logements PSLA
	BAILS REELS SOLIDAIRES	8 Bails sociaux solidaires
		<b>57 logements TOTAL</b>
		soit 22,1 logements/ha

AD OV ARCHITECTURE					N° ET SURFACES PARCELLES				
N° DOSSIER	PHASE	N° DE PLAN	ECHELLE	DATE					
*	FAISA	05	1:1000	13/02/2023					

Ce document est une propriété exclusive. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans l'autorisation écrite de l'auteur. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'auteur est formellement interdite. Toute violation de ces conditions est punie de poursuites judiciaires. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'auteur est formellement interdite. Toute violation de ces conditions est punie de poursuites judiciaires.

Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



	VUE AERIENNE 1				
	N° DOSSIER	PHASE	N° DE PLAN	ECHELLE	DATE
*	FAISA	06	1:174,99	13/02/2023	

Ce document est une propriété exclusive. Il ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite. Rien ne constitue une garantie de l'exactitude des autorisations administratives ou des pouvoirs en fait de plan d'urbanisme. Cette étude a été réalisée en collaboration avec les services de l'Etat et les services techniques de la commune. Les réalisations sont soumises à la réglementation en vigueur et de son évolution.

Annexe 1 - Inventaire des communes – envoi du 27/02/2023



	VUE AERIENNE 2				
	N° DOSSIER	PHASE	N° DE PLAN	ECHELLE	DATE
*	FAISA	07	1:174,99	13/02/2023	

Ce document est une propriété exclusive. Il ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers sans l'autorisation écrite de l'architecte. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'architecte est formellement interdite. Toute violation de ces droits est punie par la loi. Les données sont susceptibles de modifications sans préavis. Les données sont susceptibles de modifications sans préavis. Les données sont susceptibles de modifications sans préavis.

## I. REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1. Observations sur les modifications engagées

#### **1-A. Demande d'ouverture partielle à l'urbanisation – Reclassement en zone 1AUH – Secteur Hameau de la Mer (EHPAD) : Nouvelle proposition de compensation foncière**

Dans le cadre de la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUiH), la commune a fait le choix de réitérer sa demande d'ouverture à l'urbanisation partielle de la parcelle cadastrée 282 B 665 actuellement classée en zone 2AUh au PLUiH.

En effet, la commune poursuit sa volonté d'acquérir un terrain situé en entrée de Ville pour la construction d'un EHPAD de 72 places et la création de logements en périphérie dont l'aménagement serait confié à Terre d'Armor Habitat et l'exploitation à la Mutualité Bretagne.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune avait alors proposé de compenser l'ouverture à l'urbanisation de ce site par le déclassement de 3 zones 1AUh en zones 2AUh. Cette compensation permettait de libérer un potentiel foncier de 9 960m<sup>2</sup> destiné à réaliser une première tranche d'aménagement sur le périmètre occupé par les structures collectives.

Sur cette proposition, la Commission Aménagement de Dinan Agglomération a émis un avis favorable sous réserve de revoir les compensations foncières proposées :



#### **Saint Cast le Guildo**

##### Demande :

Zone 2AUh de 1,1 ha vers 1AUe (équipement)

##### Principaux éléments d'analyse :

Construction d'un nouvel EPHAD

Mutualisation des structures de St Cast et St Jacut

Projet porté par la Mutualité

Accord sur le foncier

##### Compensation

Plusieurs propositions de la commune de zones 1AU en dents creuses – Proposition de déclassement à revoir

Consommation ENAF : environ 1,1ha



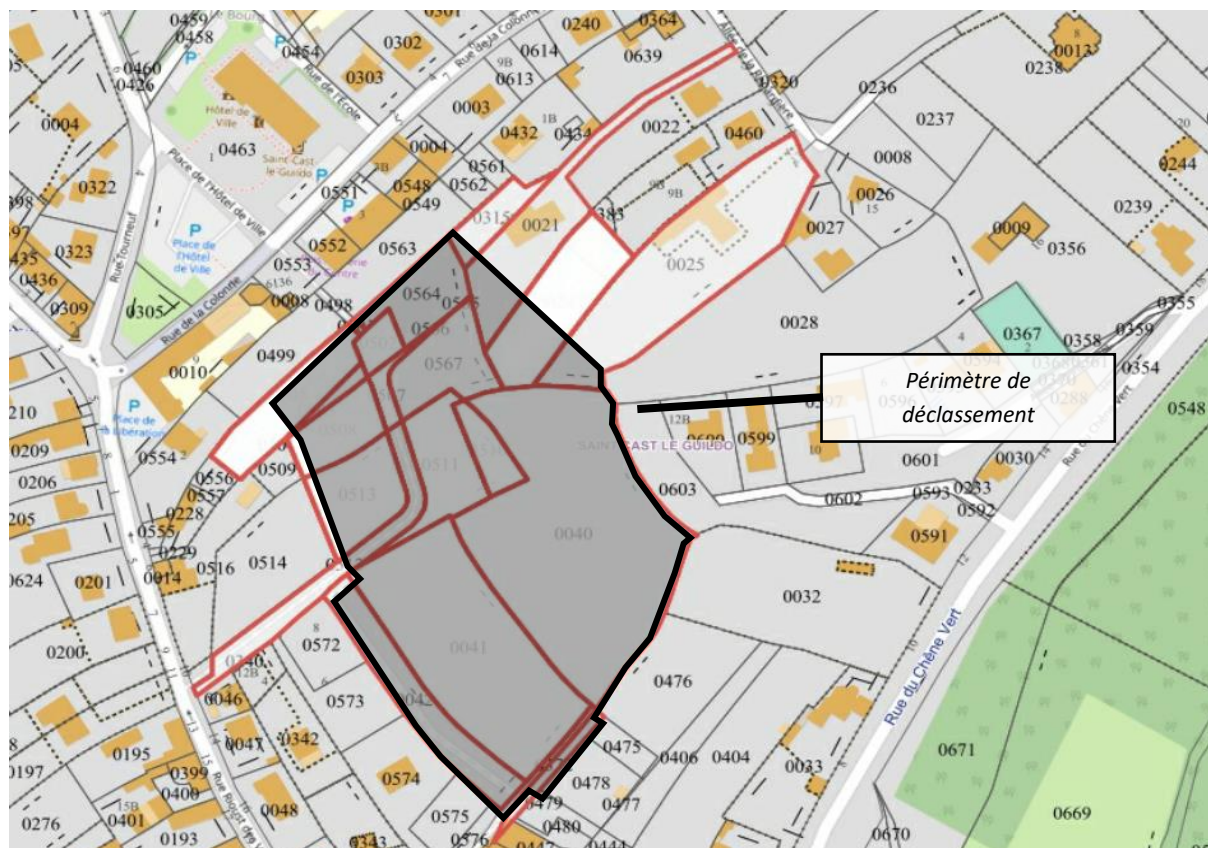
**Avis de la Commission Aménagement  
favorable sous réserve de révision  
des compensations foncières**

Dans ce contexte, la commune a fait le choix de retravailler la compensation foncière en portant son intérêt sur le secteur du Vallon, aujourd'hui classé en zone en 2AUh et pour lequel il est proposé un déclassement en zone Nj correspondant aux zones naturelles liées à des espaces de nature en ville à préserver.

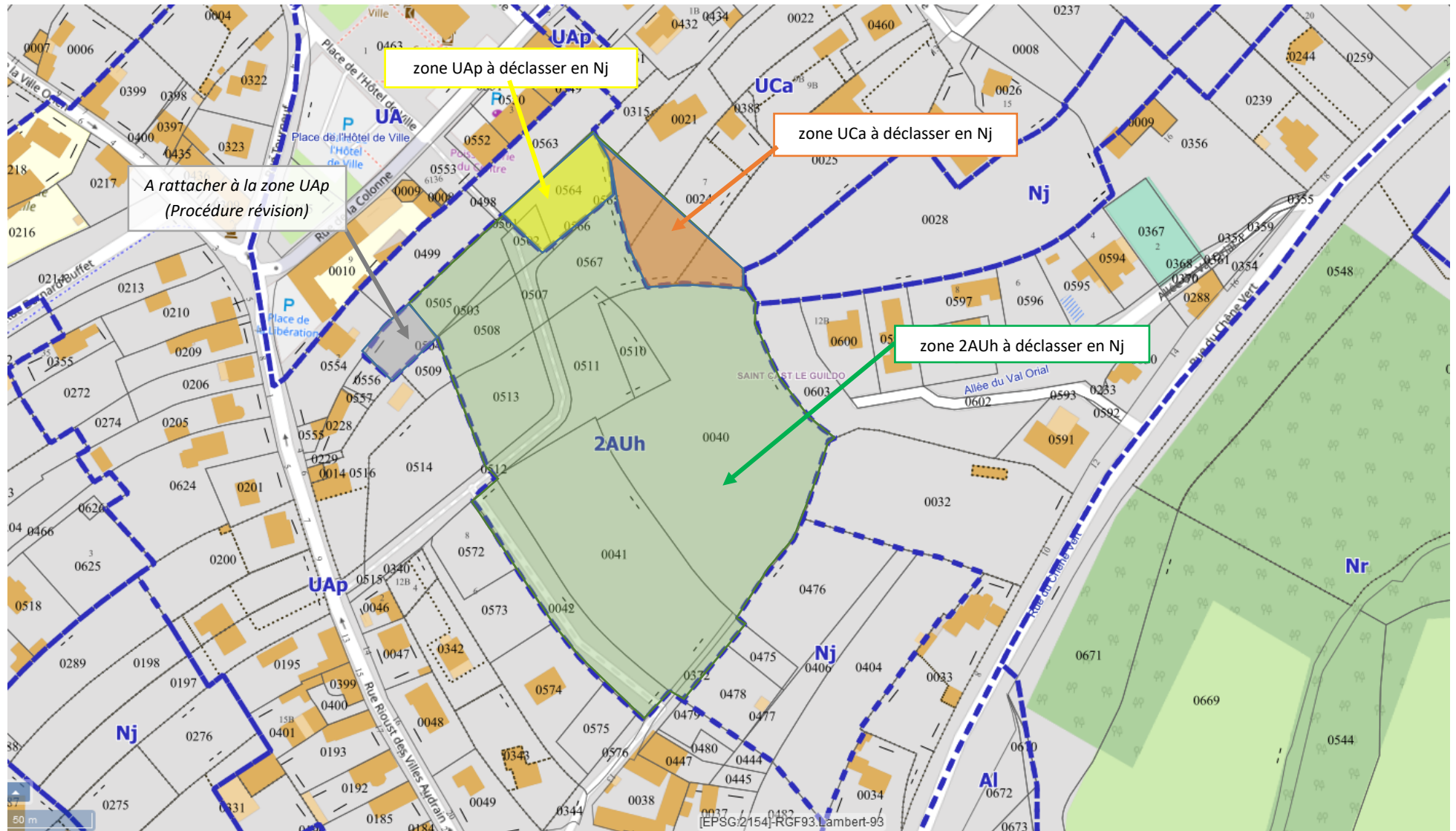
**EMPRISE DECLASSEE EN ZONE Nj**  
**Tableau de correspondance des surfaces**

Commune	Section	Parcelle	Adresse parc.	Propriétaire	Surface estimée (m <sup>2</sup> )
282	AI	25 p	ALL DE LA RENARDIERE	Monsieur SEVEAN JEAN-CHRISTOPHE	269
282	AI	315 p	ALL DE LA RENARDIERE	Monsieur GILBERT RENE XAVIER	30
282	AI	21 p			338
282	AI	564	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	779
282	AI	565	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	3
282	AI	502	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	248
282	AI	511	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	986
282	AI	507	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	171
282	AI	566	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	21
282	AI	567	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	949
282	AI	512p	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	503
282	AI	501	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	19
282	AI	24 p	ALL DE LA RENARDIERE	Madame LAME ISABELLE	560
282	AI	505 p	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	Madame HENON JANINE	666
282	AI	508	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	677
282	AI	510	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	400
282	AI	513	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	1003
282	AI	41	RUE DU CHANOINE RIBAUT	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	3925
282	AI	40	RUE DU CHANOINE RIBAUT	Madame MOUSSU GINETTE	6145
282	AI	503	RUE RIOUTS DES VILLES AUDRAINS	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	112
282	AI	42	RUE DU CHANOINE RIBAUT	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	1263
282	AI	372p	RUE DU CHANOINE RIBAUT	COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO	170

**TOTAL 19 237m<sup>2</sup>**



Annexe 2 – Concertation préalable – envoi du 06/12/2023

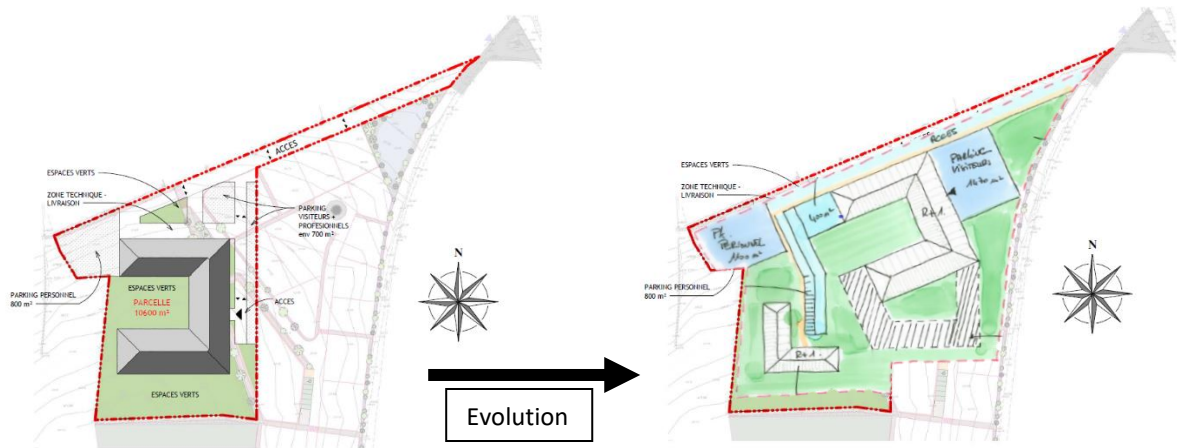




Annexe 2 – Concertation préalable – envoi du 06/12/2023



Dans cette perspective de compensation foncière, la commune a fait le choix de retravailler et d'optimiser l'aménagement du site sur la base d'un foncier équivalent de 19 000 m<sup>2</sup>.



Voir le détail de cet aménagement page 8.

Cette proposition permettra de valoriser et d'optimiser l'aménagement du futur site en replaçant l'EHPAD au plus près des accès. Cela permettra également d'assurer une continuité visuelle et fonctionnelle depuis l'entrée de bourg situé rue du Moulin d'Anne, tout en garantissant un lieu tampon avec le pôle santé situé à proximité.

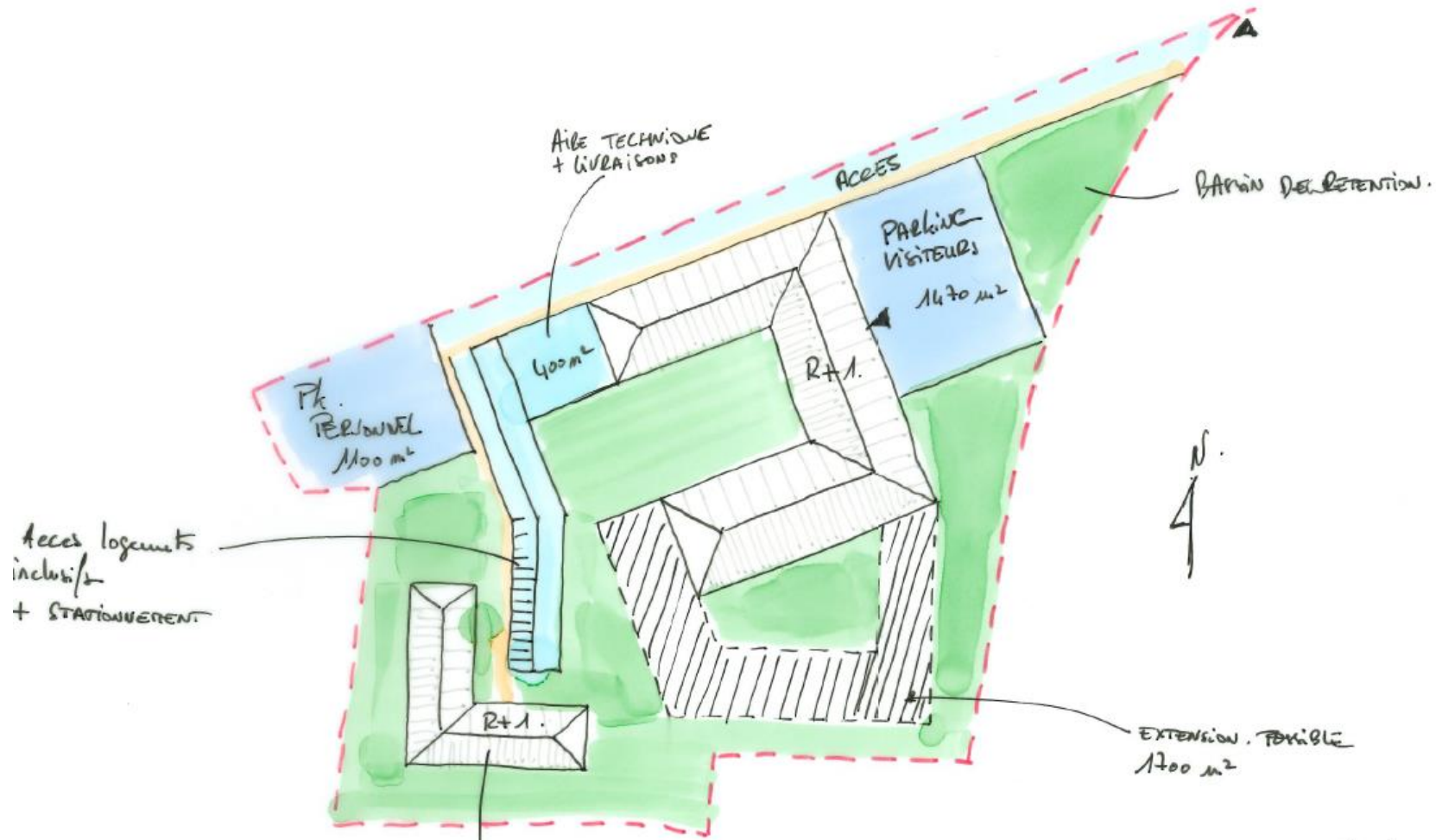
Voir l'inscription de cet aménagement sur le territoire page 9 [43]

Cet aménagement permettra également de garantir un espace de respiration avec la création d'une réserve foncière de 1500 m<sup>2</sup>. Cette réserve foncière constituera également un levier pour garantir la pérennité du site avec la possibilité de réaliser une extension du bâtiment (20 à 30 logements estimés). Cette possibilité laissée à l'établissement de s'adapter permettra à ce site d'être résilient face aux multiples enjeux du vieillissement de la population aujourd'hui présente sur notre territoire.

Cela rejoint d'ailleurs la volonté première d'obtenir une taille critique permettant de relever les défis de prise en soin de nos usagers de plus en plus dépendants, d'attractivité des métiers du soin au sein d'un établissement alliant modernité et qualité de vie au travail. Ce projet poursuit aussi l'objectif de devenir à terme un centre ressource gériatrique territorial.

Enfin, cet aménagement permettra de rendre réaliste l'aménagement de la seconde tranche de travaux avec la réalisation de 35 logements inclusifs seniors situés à proximité de l'établissement. L'idée étant de répondre au besoin de logements adaptés aujourd'hui exprimé par les personnes âgées autonomes. Cela permettra également au site de s'ouvrir sur la cité mais aussi aux résidents des logements inclusifs de bénéficier des services développés au sein de l'EHPAD. Cette conception constitue aujourd'hui un atout pour dynamiser le site grâce à une diversification des profils de résidents (degrés d'autonomie) et donc des besoins. Dans cet optique, il a été imaginé une conception autour d'un bâtiment R+1 avec ascenseur, balcons aux étages et proposant un rez-de-jardin.

Voir le détail de cet aménagement page 8 [44].



LOGEMENTS INCLUSIFS .  
17 T1bis = 33 m<sup>2</sup>  
18 T2 = 42 m<sup>2</sup>  
896 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

6/11/2023 .  
EHPAD SAINT CAST  
LE GUILLO .  
ECH: 1/1000 -

