

Breteil

Plan

Local

D'Urbanisme

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

<p>atelier du CANAL</p> <p>Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01</p>		<p><u>Arrêté le</u> : 23 mars 2009</p> <p><u>Approuvé le</u> : 12 avril 2010</p>
<p>EMISSION ORIGINALE : avril 2010</p>		
<p>MODIFICATIONS</p>	<p>Dates</p>	<p>4</p>

Sommaire

I - INTRODUCTION	4
II - ORIENTATIONS GENERALES SUR L'ENSEMBLE DU BOURG ..	4
1. DIVERSITÉ URBAINE ET SOCIALE	4
2. DÉPLACEMENT	5
3. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	5
III - ORIENTATIONS PARTICULIERES SUR CHAQUE SECTEUR NOUVEAU	6
1. LE BOURG	6
1.1. Secteur 1 : Les Pinières/le Chesnot	7
1.2. Secteur 2 : secteur Gautrel	8
.....	8
1.3. Secteur 3 : secteurs Sud	9
1.4. Secteur 4 : secteur des Vilberthes	10
1.5. Secteur 5 : du Pont Liard	11
1.6. Secteur 6 : secteur central, au Sud de l'Eglise	12

I - INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement, **complètent le PADD et concernent des quartiers** ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et qui nécessitent au regard de leur caractère structurant la définition de règles de composition.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement qui précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics et s'imposent à l'aménageur futur, qu'il soit public ou privé.

II - ORIENTATIONS GENERALES SUR L'ENSEMBLE DU BOURG

1. DIVERSITÉ URBAINE ET SOCIALE

▪ Les différentes zones repérées sur les documents graphiques des orientations d'aménagement, présentent des secteurs de deux niveaux de densité urbaine et devront permettre une mixité urbaine et sociale dans les nouveaux quartiers en introduisant une diversité des programmes notamment par une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés, collectifs ou semi-collectifs (individuels superposés). Ces divers types de logements pourront accueillir des "formes d'habitat" variées : accession (libre ou social) ou locatif (social ou privé).

Morphologie bâtie illustrée au travers d'exemples



Ci-dessus : Exemples d'habitats groupés - Ci-dessus, à gauche : habitats groupés s'inspirant des longères formant un hameau nouveau intégré à l'environnement



Ci-dessus : Exemples d'habitats semi-collectifs (individuels superposés)

- Les opérations s'inspirant de l'organisation traditionnelle des hameaux devront privilégier une organisation autour d'un espace commun (placette, espace vert...). Elles privilégieront également les opérations groupées (logements mitoyens), qui structureront cet espace commun. Les volumes des nouvelles constructions devront s'inspirer du gabarit général des habitations traditionnelles.
- **Une volonté d'introduire davantage de diversité urbaine dans les quartiers est clairement affichée à travers le PLH, ses objectifs devront être respectés à travers du suivi réalisé par un tableau de bord.**
- **Les opérations d'aménagement devront également intégrer les objectifs du développement durable** en favorisant une prise en compte de l'environnement, une meilleure gestion des énergies ... (démarche HQE et AEU) dans l'urbanisation des nouveaux secteurs.
- **Une densité respectant le PADD et le PLH**

2. DÉPLACEMENT

- Les voies devront être hiérarchisées pour une meilleure lecture de l'espace urbain, Elles constitueront un maillage cohérent préservant des accroches pour le développement à très long terme de la commune. Une voie interquartier structurante desservira l'ensemble des quartiers nouveau, complétée de voies secondaires. Les circulations douces le long de cet axe seront de préférence, séparées du circuit routier afin de les valoriser et d'assurer leur sécurité et favoriser le système Pédibus.
- De façon générale, les différentes opérations devront être aménagées de manière à permettre des connections piétonnes et routières entre les quartiers et à promouvoir les déplacements doux (pietons/cycles).

3. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Dans la mesure du possible, les talus et des haies bocagères devront être recréés en limite de parcelle ou le long des voies, des chemins piétons ou pistes cyclables, permettant de retrouver un maillage bocager propre notamment à modérer les incidences de l'imperméabilisation des sols et assurant une meilleure gestion du flux des eaux pluviales.
- Les haies existantes devront être également préservées dans la mesure du possible sauf nécessité technique.
- Sur tout ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés - sauf incapacité technique ou risque et nuisance accrues pour les opérations riveraines existantes, sera à privilégier.

III - ORIENTATIONS PARTICULIERES SUR CHAQUE SECTEUR NOUVEAU

1. LE BOURG

Les divers secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Principales affectations du sol

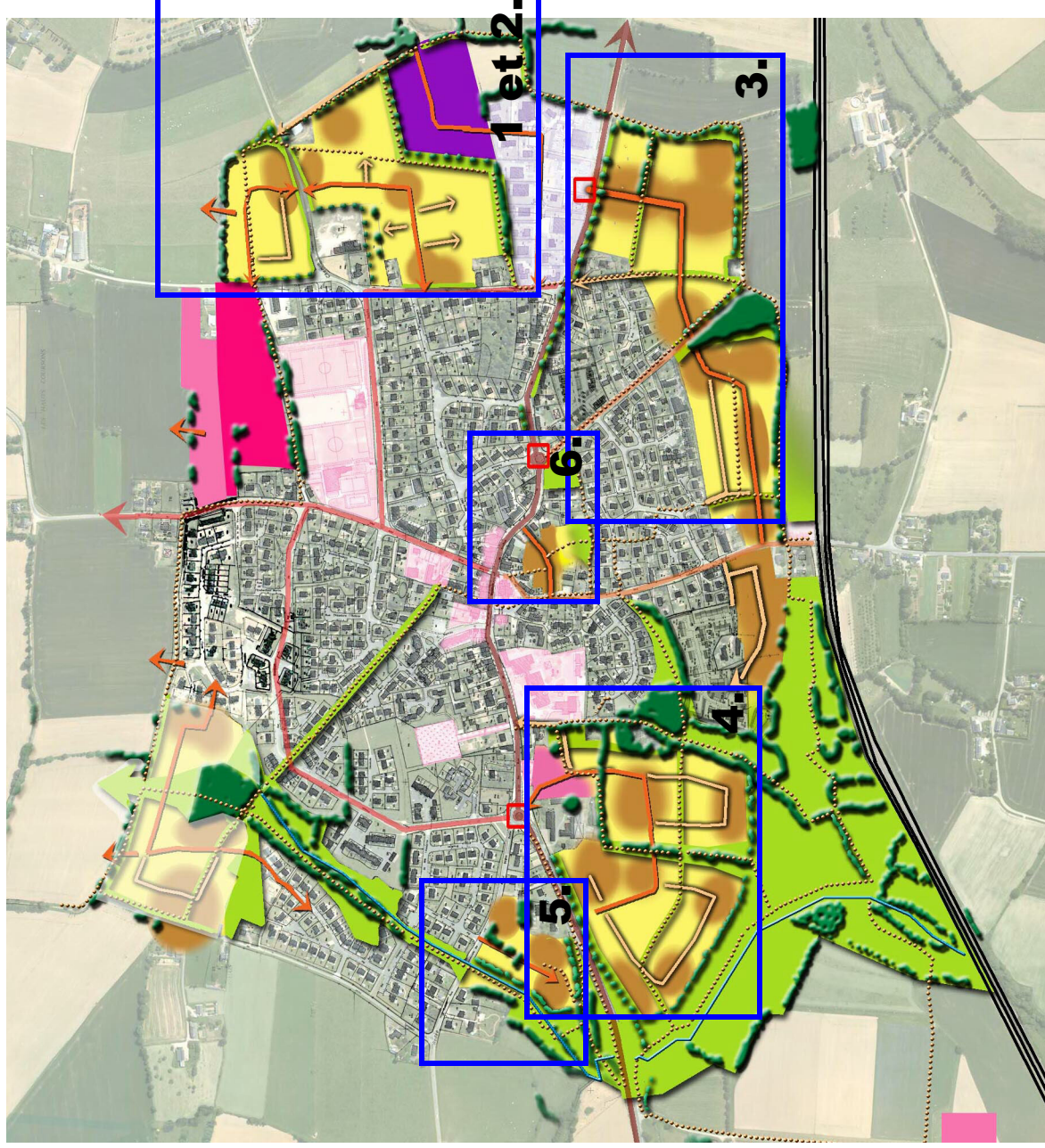
- Secteur de développement urbain futur diversifié
- Secteur de développement urbain futur à dominante d'habitat groupé, semi-collectif ou collectif (localisation indicative)
- Secteur de développement pour des équipements
- Secteur de développement pour les activités commerciales ou industrielles

Principes de desserte routière, circulations piétonnes

- Voie principale (localisation indicative)
- Voie secondaire (localisation indicative)
- Chemin piéton existant ou à créer (localisation indicative)

Intégration paysagère

- Espace vert à aménager (localisation indicative)
- Haie à protéger ou à renforcer (localisation indicative)



1.1. Secteur 1 : Les Pinnières/le Chesnot

Présentation du contexte

Ce secteur se situe en limite Est du bourg, il comprend une partie vouée à de l'activité, continue de la zone d'activités du Chesnot. Cette future zone urbaine est actuellement occupée par de l'agriculture. Une entreprise existe déjà dans la partie Nord, elle n'est pas comprise dans l'opération. Quelques habitations sont présentes sur le site, elles devront être intégrées dans la réflexion globale.

Orientations d'aménagements

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

- L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés.
- La voie principale sera structurée par de l'habitat dense sur certaines parties : de préférence en entrée de quartier et en coeur d'opération. Il sera également possible de réaliser des opérations denses en arrière de cette voie.
- La présence de la zone d'activités du Chesnot et son agrandissement sur la partie Sud Ouest devront être pris en compte par la création d'une coupure verte avec la zone d'habitat.

ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les arbres existants sur le secteur et présentant un intérêt paysager devront être protégés et intégrés à la réflexion à l'ensemble de l'opération. Il est nécessaire de préserver la peupleraie.
- La coupure verte devra être aménagée entre les zones d'habitat et la zone d'activités, elle devra être suffisamment large (au moins 15 mètres) et plantée pour permettre d'atténuer tous les impacts potentiels des activités sur les zones d'habitat. Elle pourra être le support de chemin piéton.
- Les abords de l'opération devront être valorisants, il conviendra d'éviter les fonds de lots sur la rue du Chesnot afin de préserver la qualité urbaine de la voie.
- Il serait préférable de créer un écran visuel (plantation de haies hautes) entre l'entreprise existante et sa zone de stockage au Nord et le secteur futur d'habitat
- La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols.

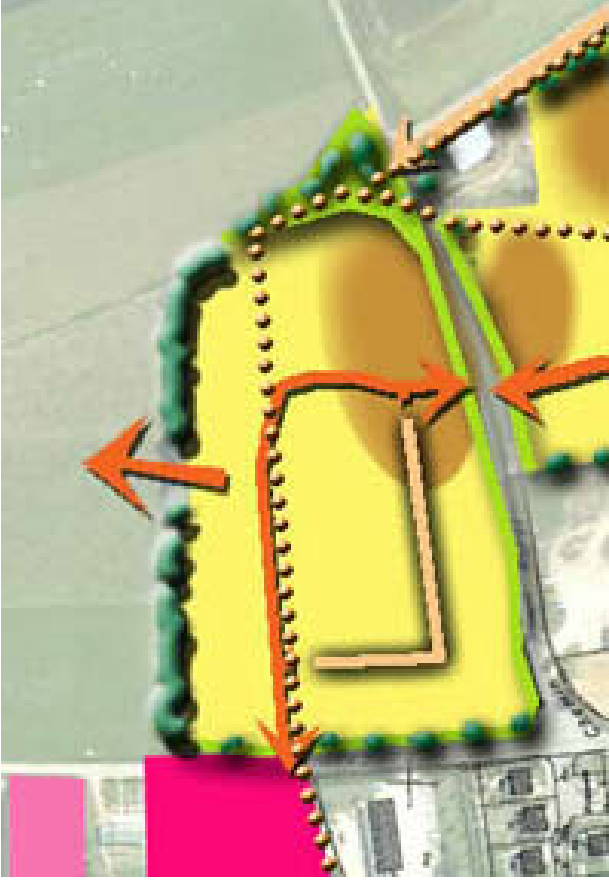
DEPLACEMENT

- Une voie principale traversera l'ensemble du quartier.
- Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble, la coupure verte avec la zone d'activités pourra être le support d'un chemin piéton. Un liaison Nord/Sud est aussi à envisager.




- Dans les nouveaux quartiers, les opérations devront comporter des lieux d'échanges entre les modes de déplacements, comme par exemple des parkings vélos, covoiturage...

1.2. Secteur 2 : secteur Gautrel

<p>Présentation du contexte</p>	<p>Ce secteur se situe au Nord face au secteur voué au sports à l'Ouest et à celui des Pinnières. Il est actuellement occupé par de l'agriculture.</p>
<p>Orientations d'aménagements</p> <p>MIXITE URBAINE ET SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. ▪ Les opérations les plus denses se situeront de préférence le long de la rue des Pinnières pour marquer l'entrée de bourg. Il sera également possible de réaliser des opérations denses en arrière de cette voie. <p>ELEMENTS DE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les haies boisées formant la limite Nord du secteur devront être préservées, une ou plusieurs possibilités de connexion vers le Nord devront être envisagés pour les développements urbains à très long terme. ▪ La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. <p>DEPLACEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une voie principale traversera l'ensemble du quartier. ▪ Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble et être dans le prolongement des chemins existants ou à créer. 	

1.3. Secteur 3 : secteurs Sud

<p>Présentation du contexte</p>	<p>Ce secteur se situe au Sud du bourg, face à la voie ferrée, il est donc proche de la halte ferroviaire. Quelques haies existantes marquent la limite Sud, un petit boisement est également présent. La topographie décline doucement vers le Sud. Le secteur offre des possibilités de se raccorder directement à la rue de Rennes, la rue de la Hattais la rue des Sentiers. Il est actuellement occupé par de l'agriculture.</p>	 <p>Orientations d'aménagements MIXITE URBAINE ET SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. ▪ Les zones les plus denses se situeront le long de la voie inter-quartier Est-Ouest, de préférence autour d'espaces publics fédérateurs (places- placettes...) et en entrée de quartier ▪ Une urbanisation de type "hameau nouveau" pourra être envisagée dans la partie Sud Est en limite de la zone urbaine <p>ELEMENTS DE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une préservation maximum du bocage et du boisement existant, notamment en limite de secteur et selon les contraintes techniques existant. Le boisement pourra être aménagé pour l'accueil du public. Une limite bocagère sera recréée en limite d'urbanisation pour la partie la plus à l'Est ▪ Les vues sur le quartier (notamment depuis la voie ferrée) et l'harmonie des lignes de faitage devra faire l'objet d'une attention particulière . ▪ La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. <p>DEPLACEMENT/AMENAGEMENT DE VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création d'une voie inter-quartier Est-Ouest venant se connecter rue de Rennes et rue des Sentiers, sera structurée par du bâti dense. ▪ Des cheminements piétons seront créés afin de permettre des connexions avec le centre ancien et les autres quartiers . ▪ Dans les nouveaux quartiers, les opérations devront comporter des lieux d'échanges entre les modes de déplacements : comme par exemple des parkings vélos, covoiturage...
--	---	--

1.4. Secteur 4 : secteur des Vilberthes

Présentation du contexte

Ce secteur se situe au Sud-Ouest du bourg. Il est délimité au Nord par la RD 125, à l'Ouest par le ruisseau de Trémillé, à l'Est par la rue des Vilberthes et un chemin creux planté de chênes.

Orientations d'aménagements

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

- L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés.
- Les zones les plus denses se situeront le long de la voie inter-quartier Sud Est-Ouest et de préférence le long de axe de desserte du quartier.
- Des logements pour personnes âgées pourront être créés à proximité de la rue de Montfort, mais également un équipement de quartier si besoin et du stationnement

ELEMENTS DE PAYSAGE


- Une coulée verte centrale Nord-Sud pourra être créée, elle sera le support de cheminements piétons, elle permettra de créer un vaste espace de respiration commun. Des cheminements piétons transversaux Est-Ouest permettront de la rejoindre.
- Une préservation des quelques haies existantes. Une limite bocagère sera recréée en limite d'urbanisation pour la partie la plus à l'Est
- La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols.
- Un aménagement paysager valorisant le long de la rue de Montfort sera prévu. Il pourra éventuellement être planté.

DEPLACEMENT/AMENAGEMENT DE VOIES

- Une voie principale traversera l'ensemble du quartier.
- Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble et être dans le prolongement des chemins existants ou à créer.
- Limiter toutes sorties directes sur départementale et privilégier un accès unique au quartier
- Dans les nouveaux quartiers, les opérations devront comporter des lieux d'échanges entre les modes de déplacements comme par exemple des parkings vélos, covoiturage...



1.5. Secteur 5 : du Pont Liard

<p>Présentation du contexte</p>	<p>Ce secteur se situe à l'Ouest du bourg, entre les rues de Montfort et de Bédée dans le prolongement du hameau de la Croix du Bois.</p>
<p>Orientations d'aménagements</p> <p>MIXITE URBAINE ET SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une recherche de diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. ▪ Une urbanisation de type "hameau nouveau" pourra être envisagée dans la partie Sud Est en limite de zone urbaine. <p>ELEMENTS DE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une préservation des quelques haies existantes. Une limite bocagère sera recréée en limite d'urbanisation pour la partie la plus à l'Est ▪ La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. ▪ Un aménagement paysager valorisant le long de la rue de Montfort sera prévu. Il pourra éventuellement être planté. <p>DEPLACEMENT/AMENAGEMENT DE VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une voie principale traversera l'ensemble du quartier. ▪ Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble et être dans le prolongement des chemins existants ou à créer. ▪ Limiter toutes sorties directes sur départementale et privilégier un accès unique au quartier 	 <p>The image shows an aerial view of a planned urban area. A blue line represents a main road or path running through the site. To the left, there are grey rectangular shapes representing buildings. The central and right areas are colored in shades of green and yellow, indicating different land use zones. Red arrows point from the blue line towards the green and yellow areas, suggesting the direction of development or pedestrian routes. The overall layout shows a mix of residential and green spaces.</p>

1.6. Secteur 6 : secteur central, au Sud de l'Eglise

<p>Présentation du contexte</p>	<p>Ce secteur situé au Sud-Est de la place de l'Eglise est délimité au Sud par un parc public, à l'Ouest par la rue des Sentiers. Il peut être facilement rattaché au réseau de chemins piétonniers qui dessert les quartiers au Sud. La zone a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et doit donc être diversifiée. Elle peut accueillir, outre de l'habitat et ses dépendances, les activités, les services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville.</p>
<p>Orientations d'aménagements</p> <p>MIXITE URBAINE ET SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés. ▪ Une urbanisation plus dense (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) est préconisée afin de prolonger l'ambiance urbaine du centre bourg <p>ELEMENTS DE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un parc ou espace vert aménagé sera réalisé sur les parcelles les plus au Sud ▪ La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. <p>DEPLACEMENT/AMENAGEMENT DE VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une voie principale traversera l'ensemble du quartier et permettra de connecter la rue de Rennes à celle des Sentiers ▪ Des chemins piétons devront être intégrés à la réflexion d'ensemble et être dans le prolongement des chemins existants ou à créer. Ils devront permettre de connecter le parc à créer au square Anne de Bretagne existant 	