

Approbation du PLU « Loi SRU »

(arrêté avant le 1^{er} Juillet 2012 et
approuvé avant le 1^{er} Juillet 2013 –
procédure achevée selon les dispositions
antérieures à la loi ENE)

Département de :
Ille et vilaine

Commune de :

LA FONTENELLE

Etude :

Elaboration du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



INTRODUCTION

Les orientations d'aménagements (OA) constituent un document qui appartient au dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, les orientations générales du PADD, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement (OA) comprennent des dispositions portant sur :

- ⇒ l'aménagement
- ⇒ l'habitat
- ⇒ les transports et les déplacements.

Concernant l'aménagement, elles peuvent définir des actions et opérations ayant pour objet :

- ⇒ de mettre en valeur l'environnement, les entrées de villes, le patrimoine
- ⇒ de lutter contre l'insalubrité
- ⇒ de permettre le renouvellement urbain
- ⇒ d'assurer le développement de la commune

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel des zones AU et des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Concernant l'habitat et si le PLU est établi par un EPCI compétent, elles doivent définir les objectifs et les principes qui visent à :

- ⇒ répondre aux besoins en logements et en hébergements
- ⇒ favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- ⇒ améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

Dans ce cas les orientations tiennent lieu de PLH

Concernant les transports et déplacements, et si le PLU est établi par une autorité qui est compétente pour l'organisation des transports urbains, les orientations doivent définir l'organisation :

- ⇒ des transports
- ⇒ de la circulation
- ⇒ du stationnement

Dans ce cas les orientations tiennent lieu de PDU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU DE LA FONTENELLE

Ce document respecte les principes des orientations générales du PADD est destiné à préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4 (recul par rapport à l'axe des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation),
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Pour **LA FONTENELLE**, elles concernent les principes de l'étude urbanistique et paysagère pour l'aménagement des secteurs d'urbanisation lié aux secteurs d'urbanisation à moyen terme de type :

- secteur de type UE R
- secteur de type 1AUE
- secteurs de type 1AUS
- secteurs de type 2AUE / 2AU

L'urbanisation des zones 1AUE devra privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées. Les opérations d'aménagements d'ensemble devront intégrer une **densité** moyenne de 12 logements à l'hectare. Cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes topographiques du site dans lequel s'inscrit l'opération le justifient ou que des aménagements spécifiques sont nécessaires pour insérer la zone à urbaniser dans son contexte général et sa relation au bourg (chemins de liaisons piétonnes, réalisation de haie bocagère, réalisation de bassin tampon...). Aussi, la notion de **densité brute** à l'hectare, a été introduite, elle sera fixée pour chacun des secteurs. Le programme des opérations devra participer à la mixité sociale et urbaine et devra intégrer les orientations du PLH. L'ensemble des constructions devra faire l'objet d'une réflexion sur l'orientation du bâti et la recherche du meilleur ensoleillement possible afin de limiter les consommations énergétiques.

Les orientations d'aménagements apporteront également des préconisations en termes de modes de circulation douces. Ils seront valorisés par la conservation, la mise en valeur, voire la création des cheminements piétons, afin d'assurer une convergence vers le centre bourg et ses équipements tout en établissant des relations interquartiers.

La densité brute correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'une zone divisée par le nombre d'hectares visés, incluant, dans cette même zone, les rues et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

La densité nette correspond plutôt au nombre de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

La qualification qualitative est essentielle pour assurer une certaine cohérence à l'intérieur de la zone relativement aux orientations du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme s'appliquant à la densité globale autorisée (unifamiliale, multifamiliale, etc.).

La densité de logements

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

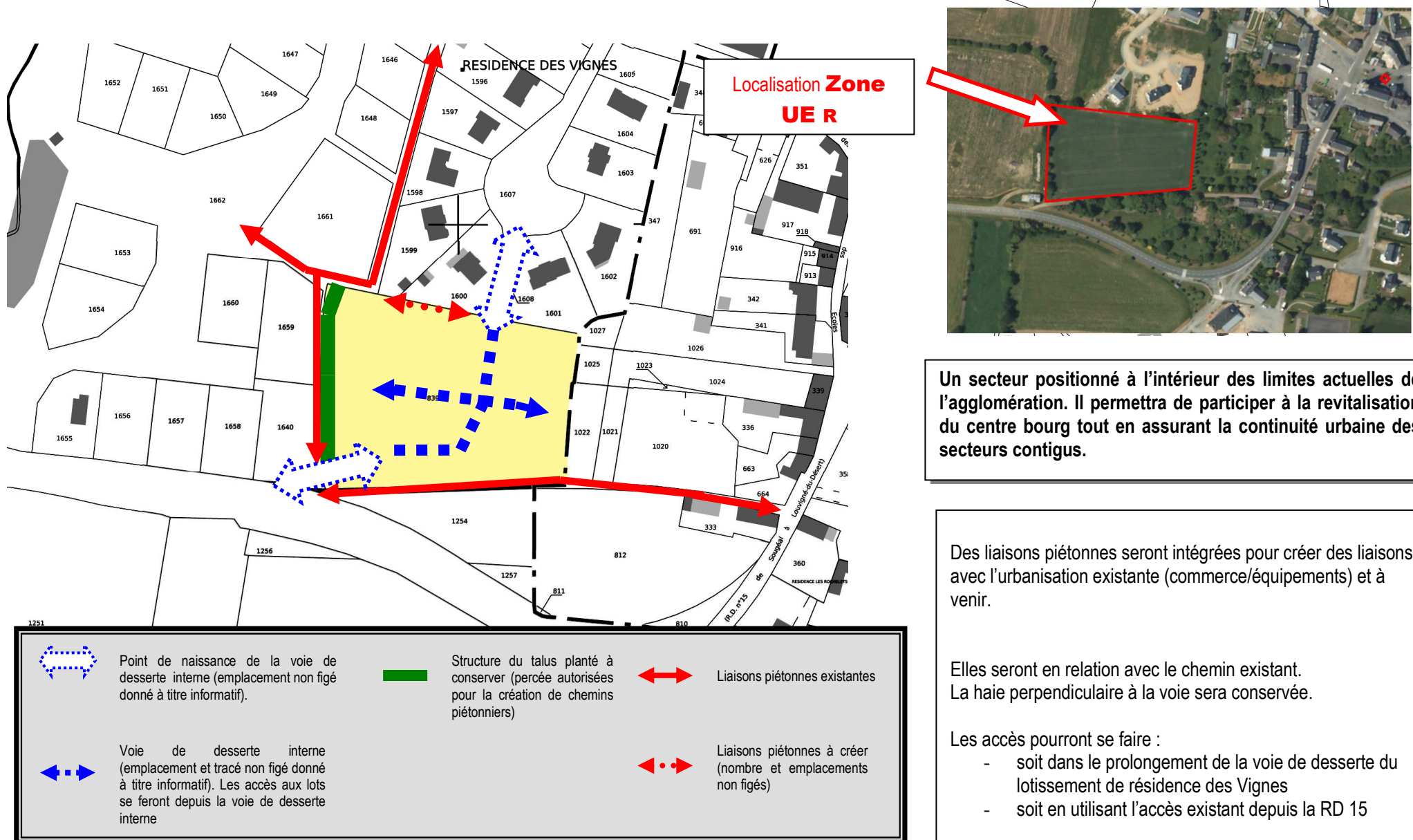
Par exemple, dans un lotissement où chaque logement dispose d'une surface de 900 m², la densité de logement est de 11 logements/hectare. Si on intègre la voirie, la densité passe à moins de 9 logements par hectare.

**ILLUSTRATION DE L'AMENAGEMENT
DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT
URBAIN PROJETES
à court et Moyen terme**



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR d'extension à court terme de type : UE R

L'aménagement du secteur devra respecter dans l'esprit les dispositions mentionnées au schéma de principe ci-dessous :



Illustrations de l'organisation possible en tenant compte des orientations d'aménagement pour la zone UE R



La densité brute est estimée à 10 logements hectares, sur une surface de 8000 m² pour une correspondance à 8 logements sur la zone 1AUE (centre).

La densité de logements

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

→ Chaque logement pourra disposer d'une surface moyenne de 700 m², la densité nette de logement sera donc de 14 logements/hectare.

→ Soit 70% d'espace commercialisable et 30% correspondant à la voirie + espace vert

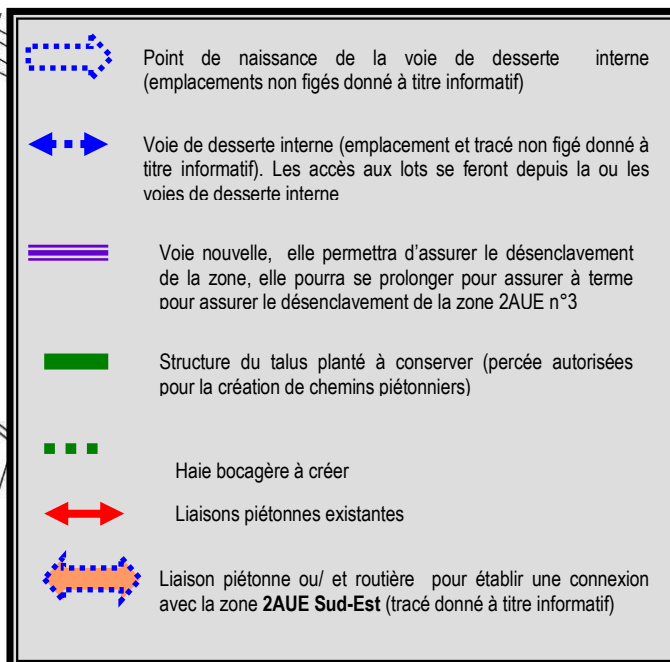
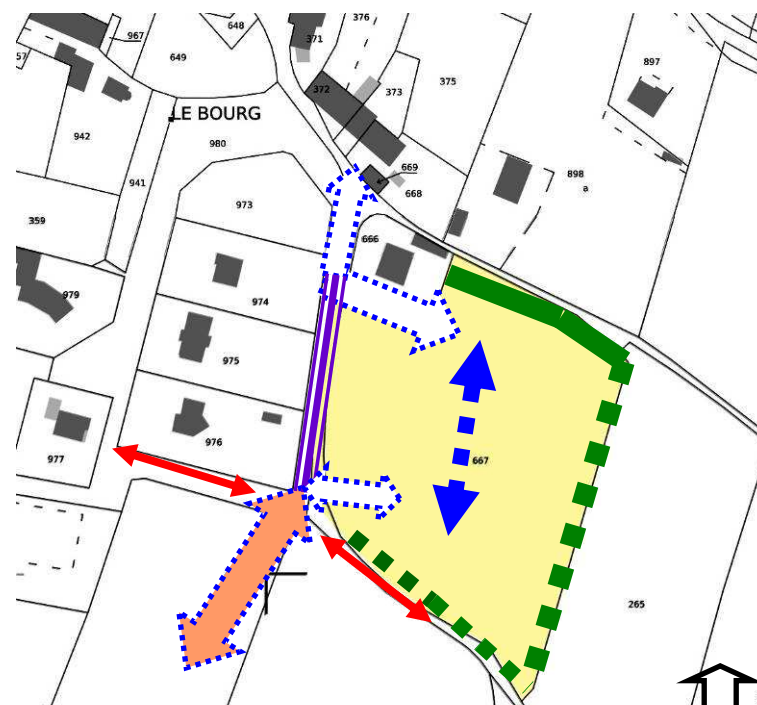


Proposition avec connexion routière

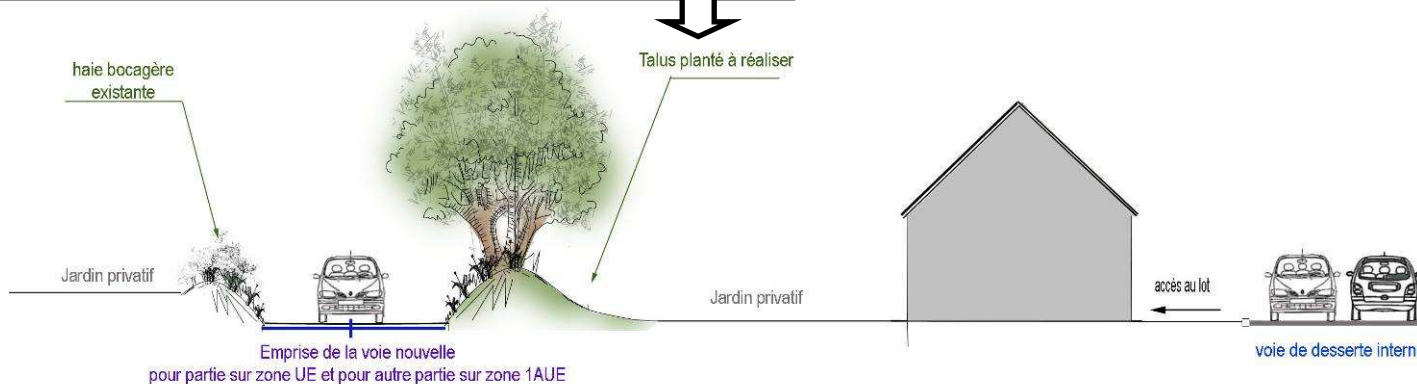
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR d'extension à court terme de type :

1AUE (Sud-Est)

L'aménagement du secteur devra respecter dans l'esprit les dispositions mentionnées au schéma de principe ci-dessous :



SCHEMAS DE PRINCIPES des orientations d'aménagement



Localisation **Zone 1AUE (Sud Est)**



Des liaisons piétonnes seront intégrées pour créer des liaisons avec l'urbanisation existante (commerce/équipements). Elles seront en relation avec les chemins existants ou/ et le long des haies existantes.

Une haie sera créée en continuité avec la haie existante et permettra l'intégration de ces nouvelles constructions dans le bourg par la perception que l'on aura depuis la route du Moulin. Cette haie permettra la bio diversification et la conservation/renforcement des corridors écologiques. Elle sera également un frein aux vents dans un paysage très ouvert.

La desserte de la zone 1AUE se fera depuis la rue Langlais. Les accès aux lots se feront depuis la ou les voies de desserte interne.

L'aménagement de la zone devra intégrer dans le profil de la voie nouvelle, la création d'un talus planté.

Illustrations de l'organisation possible en tenant compte des orientations d'aménagement pour la zone 1AUE (Sud-Est)



La **densité brute** est estimée à 9 logements hectares, sur une surface de 9000 m² pour une correspondance à 7 lots sur la zone 1AUE (centre).

La densité de logements

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

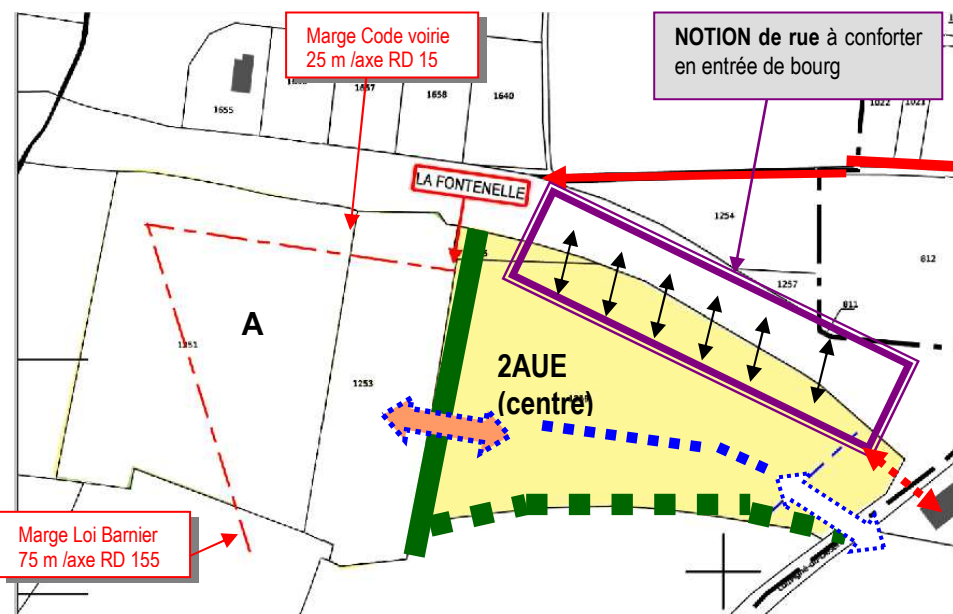
↳ Chaque logement pourra disposer d'une surface moyenne de 710 m², la densité nette de logement sera donc de 14 logements/hectare.

↳ Soit **55 %** d'espace commercialisable et **25%** correspondant à la voirie et **20%** correspondant aux espaces verts (y compris bassins tampon)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR d'extension de type : 2AUE (centre) - L'aménagement du secteur devra respecter dans l'esprit les dispositions mentionnées au schéma de principe ci-dessous :



Localisation
**Zone
2AUE
(centre)**



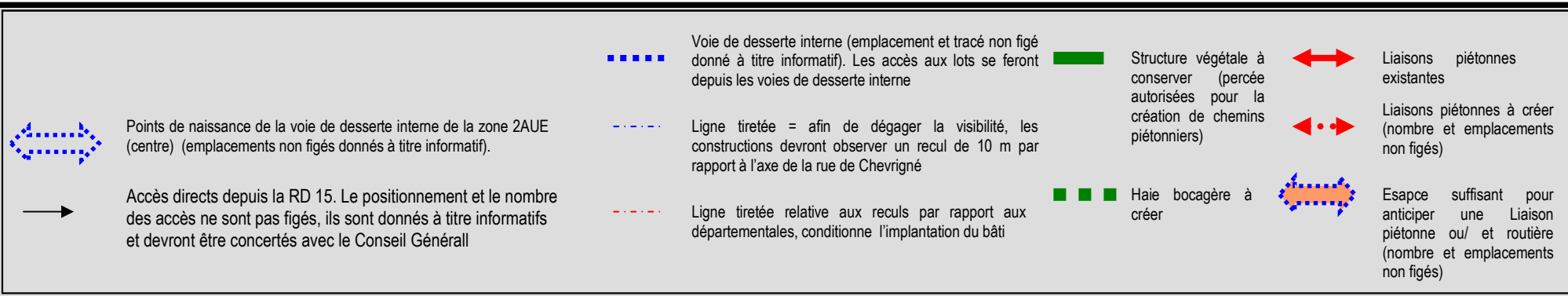
Zone 2AUE (centre) : à l'intérieur de l'agglomération : affirmer une séquence urbaine : notion de rue
La desserte des constructions pourra s'effectuer directement depuis la RD 15. Les constructions peuvent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

PRINCIPE : assurer des relations interquartier

Des connexions piétonnes seront intégrées pour créer des liaisons avec l'urbanisation existante (commerce/équipements) et à venir.

Les voies de desserte interne devront privilégier les relations interquartier (les voies en impasses sont à éviter dans la mesure du possible, le désenclavement des secteurs contigus doit être anticipé).

Pour ce faire, en terminaison de la voie de desserte interne, un espace suffisant devra être maintenu pour anticiper une relation piétonne ou/et routière (emplacement donné à titre informatif- non figé entre la zone 2AUE et la zone A (susceptible d'évoluer à plus long terme).



Illustrations de l'organisation possible en tenant compte des orientations d'aménagement pour la zone 2AUE (centre)

Pour la ZONE 2AUE (centre) La densité brute est estimée à 10 logements hectares, sur une surface de 11 000 m² pour une correspondance à 11 lots sur la zone 2AUE (centre).

La densité de logements

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

↳ Chaque logement pourra disposer d'une surface moyenne de 650 m², la densité nette de logement sera donc de 14 logements sur un hectare de surface utile.

↳ Si on intègre la voirie, la densité passe à 10 logements par hectare (densité brute).

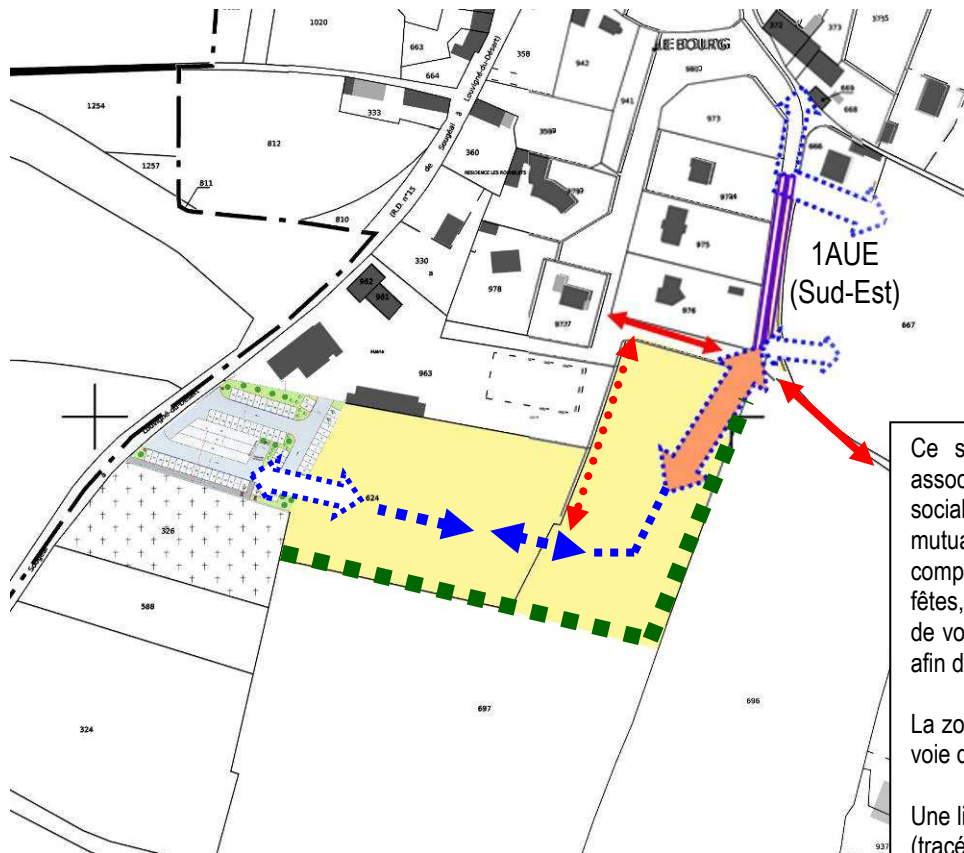
Soit 65% d'espace commercialisable et 35% correspondant à la voirie + espace vert y compris bassin tampon.



**ZONE 2AUE
(centre)**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR d'extension de type : 2AU (Sud-Est) / 1AUS

L'aménagement du secteur devra respecter dans l'esprit les dispositions mentionnées au schéma de principe ci-dessous :



Localisation Zone
1AUS



Localisation Zone
**2AU
(Sud-Est)**

Ce secteur se développe en continuité des équipements existants (mairie, salle des fêtes, salle des associations...). La volonté communale est de créer sur cette frange du bourg, un lieu d'échanges et de mixité sociale. Pour ce faire la zone 1AUS est destinée à plusieurs « type d'équipements » et pour une utilisation mutualisée à savoir ; un équipement scolaire, des ateliers communaux... la zone 2AU permettra à terme de compléter l'urbanisation de la frange Sud tout en étant en relation avec les équipements déjà en place (salle des fêtes, cimetière, salle des associations...) et les équipements à venir par l'intermédiaire de chemins piétons ou/ et de voirie. Cette zone 2AU n'est pas pré-affectée, car elle est susceptible d'évoluer soit en 1AUE ou/et en 1AUS, afin de répondre au principe de diversité et de mixité urbaine.

La zone 1AUS sera desservie par le prolongement de la voie de desserte interne du parking, la terminaison de la voie devra être conçue pour anticiper le désenclavement à terme de la zone 2AU.

Une liaison piétonne ou/ et routière sera mise en place pour établir une connexion avec la zone **1AUE (Sud-Est)** (tracé donné à titre informatif)

