

Plan Local d'Urbanisme

MONTFORT-SUR-MEU



Arrêté par délibération du
Conseil Municipal le :
7 juin 2010

Approuvé par délibération
du Conseil Municipal le :
28 mars 2011

Les Orientations d'Aménagement

Mars 2011



21, Bd Franklin Roosevelt
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
Mail: contact@atcanal.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	p. 4
Plan de localisation	p. 4
Tableau de lissage des densités urbaines	p. 6
Tableau de bords des opérations	p. 6
1. Bromedou	p. 9
2. Rocher de Coulon	p. 11
3. Grand Saloir	p. 13
4. Jacques Cartier	p. 15
5. 11 juin 1944	p. 17
6. Tardivières	p. 19
7. Pont aux Anes	p. 21
Annexes	p. 23
I. principes d'aménagement attendus par le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande (indicatif)	
II. Esquisse d'aménagement indicative de la zone 2AU de Bromedou	
III. Esquisse d'aménagement indicative de la zone 1AU de Grand Saloir	
IV. Esquisse d'aménagement indicative de la zone 1AU de Pont-aux-Anes	

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement du PLU sont facultatives. Toutefois, elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes 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 et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbanisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, ect.) représente donc un principe indicatif et non une règle normée.

Le PADD a déterminé différents secteurs de développement essentiels à la ville, en extension, en densification d'espaces creux ou bien en renouvellement urbain sur un site déjà occupé :

1. Bromedou

2. Rocher de Coulon

3. Grand Saloir

4. Jacques Cartier

5. 11 juin 1944

6. Tardivières

7. Pont aux Anes

Ces sites sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.

Les Orientations d'Aménagement



Plan de localisation (pas d'échelle)

1. Bromedou
2. Rocher de Coulon
3. Grand Saloir
4. Jacques Cartier
5. 11 juin 1944
6. Tardivières
7. Pont aux Anes



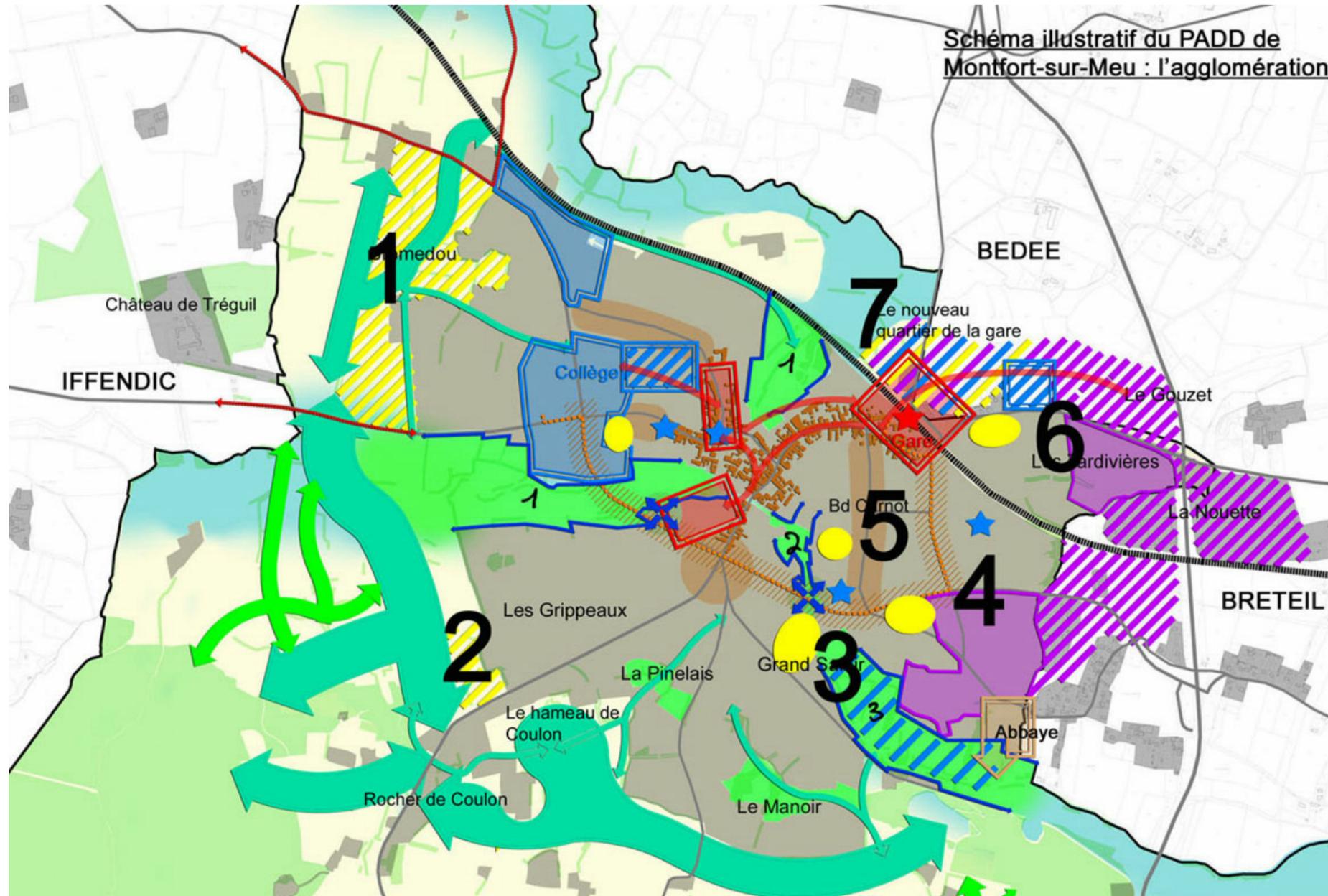


Schéma illustratif du PADD de Montfort-sur-Meu : l'agglomération

Localisation sur le PADD (pas d'échelle)

- 1. Bromedou
- 2. Rocher de Coulon
- 3. Grand Saloir
- 4. Jacques Cartier
- 5. 11 juin 1944
- 6. Tardivières
- 7. Pont aux Anes

Secteur	Densité urbaine souhaitée (logt/ha)	Surface zone AU (ha)	Nombre de logements
1.Bromedou partie sud	19	7,9	150
1.Bromedou partie nord	24	15,4	370
2. Rocher de Coulon	24	5	120
3.Grand Saloir	35	1,5	53
4.Jacques Cartier	60	0,45	27
5.11 juin 1944	40	0,52	21
6. Tardivières	24	0,8	19
7.Pont aux Anes	24	3,4	82
Totaux		34,97	841

← **Tableau de lissage des densités urbaines**

Dans le respect des dispositions du SCoT du Pays de Brocéliande, la **densité urbaine** attendue à Montfort-sur-Meu doit atteindre un minimum de **24 logements par hectare lissée à l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sur toute la période de validité du SCoT**.

Le lissage prévu pour l'ensemble des zones AU du PLU est présenté ci-contre.

Densité globale (logt/ha)	24,04
----------------------------------	--------------

Secteur	Densité attendue	Densité obtenue	Aménageur	Dépôt permis d'aménager ou dossier de création de ZAC	Démarrage		Achèvement	
					Prévisible	Réalisé	Prévisible	Réalisé
1.Bromedou partie sud								
1.Bromedou partie nord								
2. Rocher de Coulon								
3.Grand Saloir								
4.Jacques Cartier								
5.11 juin 1944								
6. Tardivières								
7.Pont aux Anes								

← **Densité urbaine : tableau de bord des opérations**

Afin de permettre à la collectivité d'avoir un suivi du respect de la densité urbaine globale attendue (24 logements par hectare), le tableau de bord des opérations ci-contre sera complété dans le temps.

↓ **Mixité sociale/mise en oeuvre du PLH : tableau de bord des opérations**

PLU de Montfort-sur-Meu

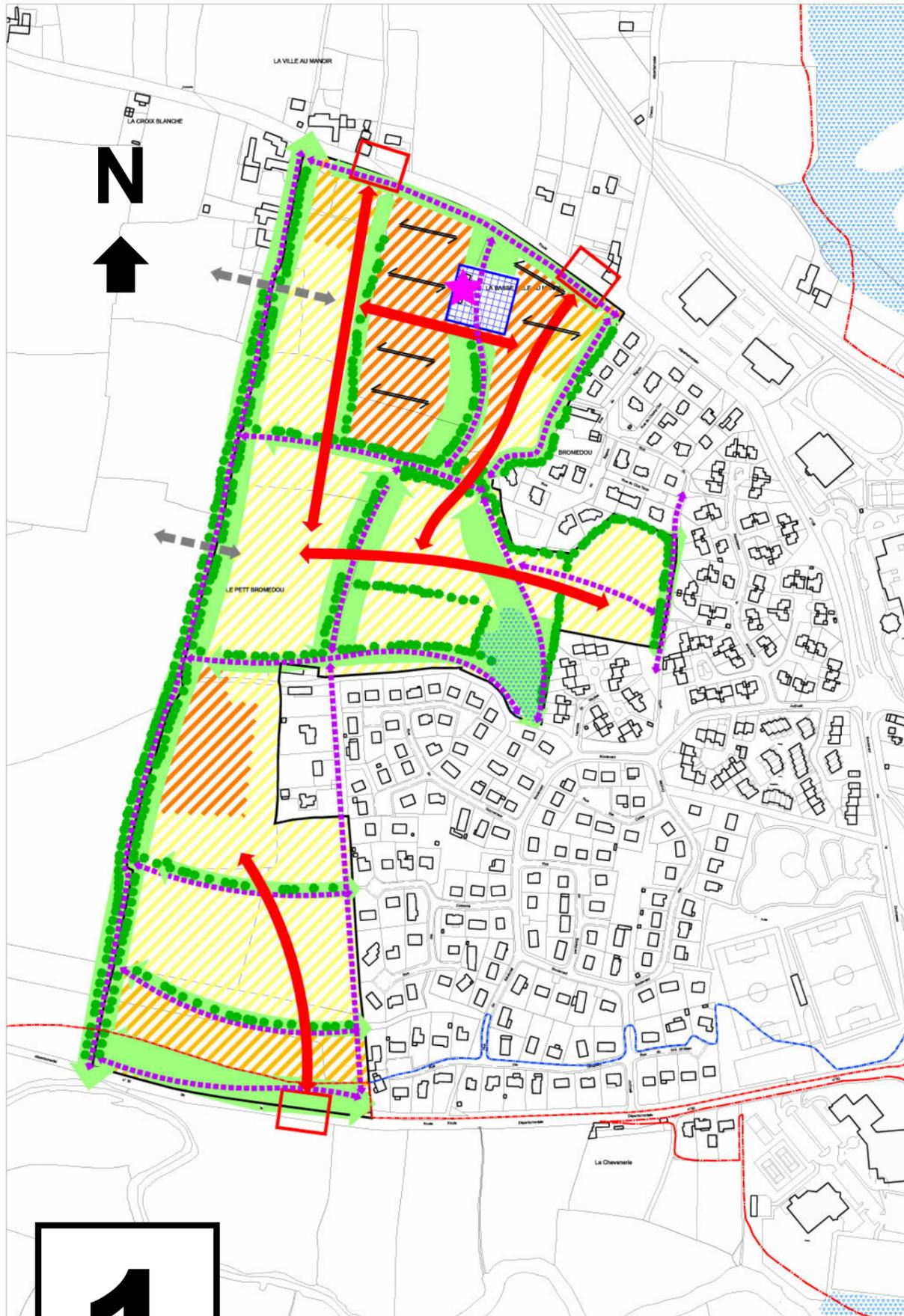
Mixité sociale/Mise en oeuvre du PLH : Tableau de bord des opérations

Objectif : atteindre de manière globale les objectifs du Programme Local de l'Habitat

Secteur	Tranches	Nombre total de logements	Offre sociale (PLUS, PLAI)		Offre intermédiaire (PLS, PSLA)		Privé sans finalité sociale	
			Nombre de logements	Proportion en pourcentage	Nombre de logements	Proportion en pourcentage	Nombre de logements	Proportion en pourcentage
1.Bromedou partie sud								
1.Bromedou partie nord								
2. Rocher de Coulon								
3.Grand Saloir								
4.Jacques Cartier								
5.11 juin 1944								
6. Tardivières								
7.Pont aux Anes								
Totaux								

1°) Bromedou (échelle: 1/5000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
-  Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

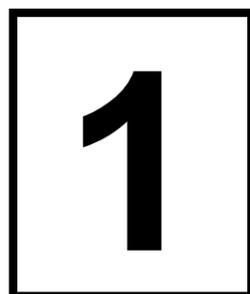
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRi
-  Limite de la zone bleue du PPRi

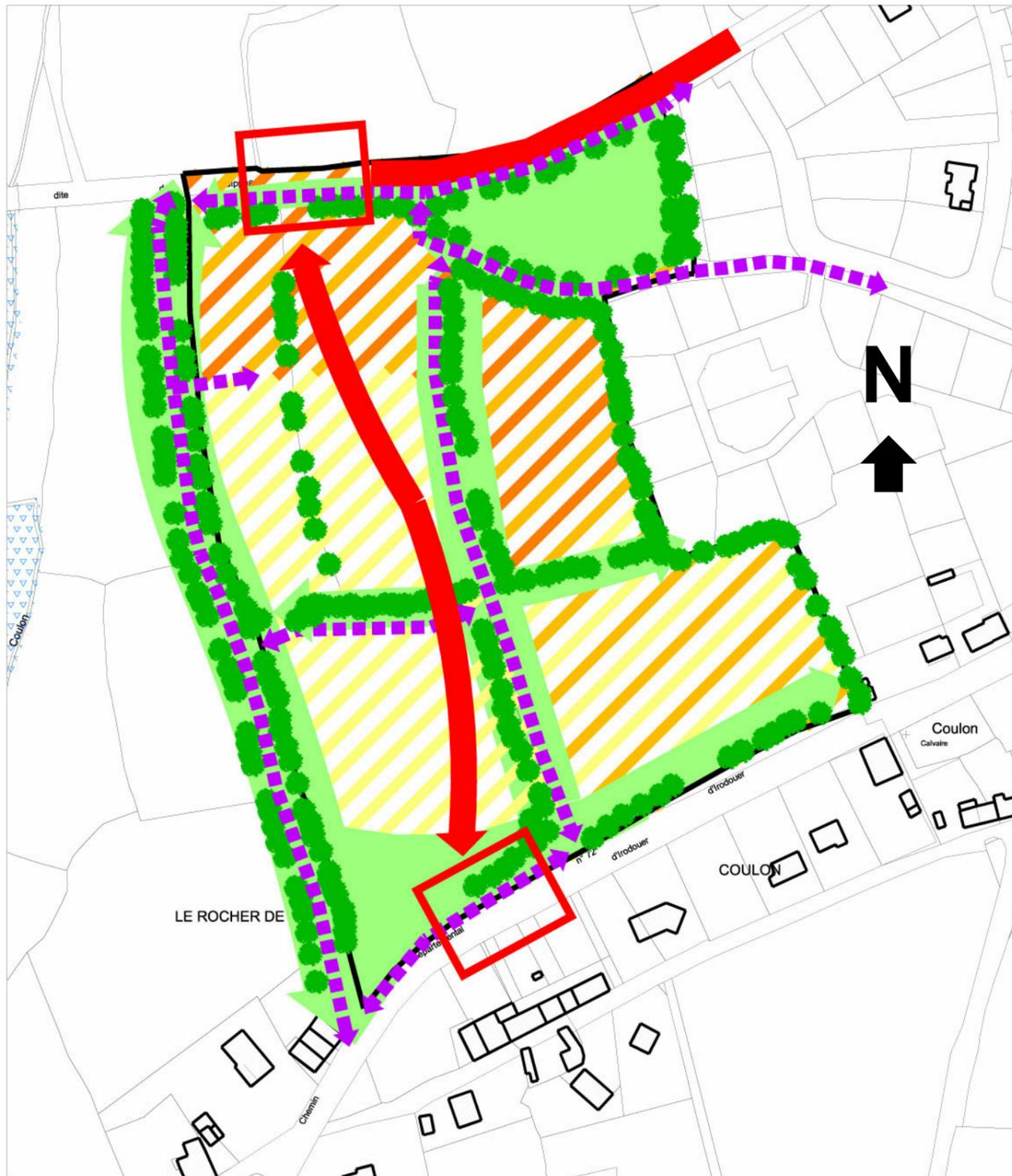
1°) Bromedou



Situation	Zone d'urbanisation future en extension de l'agglomération dans le prolongement de quartiers résidentiels existants (Bromedou)	Zonage au PLU	1AU et 2AU
		Surface	23,3 ha
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de bord des opérations (voir page 7)		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>- Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptées aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en "hameau",...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant : voir annexe à titre indicatif.</p> <p>Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, en proportion plus limitées, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Le développement d'activités commerciales sera limité, à l'échelle du quartier d'habitat envisagé.</p> <p>- Une densité urbaine plus importante en entrées de quartier (aussi entrée de ville : route de Boisgervilly, route d'Iffendic) et autour d'espaces publics (place, placettes, espaces verts structurants).</p> <p>- Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout en ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Deux entrées à créer route de Boisgervilly. Une entrée à créer route d'Iffendic.</p> <p>- Sans créer de voie, garantir néanmoins la possibilité d'en créer de nouvelles pour relier une éventuelle urbanisation ultérieure vers l'Ouest.</p> <p>- Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connecteront aux quartiers voisins et aux chemins existants qu'il faut par ailleurs mettre en valeur. Les chemins ruraux sont à préserver et à mettre en valeur.</p> <p>- Une trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques).</p> <p>- Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). Un espace paysager de plus grande importance (parc) animera le coeur du quartier.</p> <p>- Une longère en terre à conserver et à mettre en valeur dans le cadre de l'urbanisation. Espace public structurant à l'échelle du quartier à créer tout autour.</p> <p>- La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>		

2°) Rocher de Coulon (échelle: 1/2000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



2

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
-  Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRi
-  Limite de la zone bleue du PPRi

2°) Rocher de Coulon

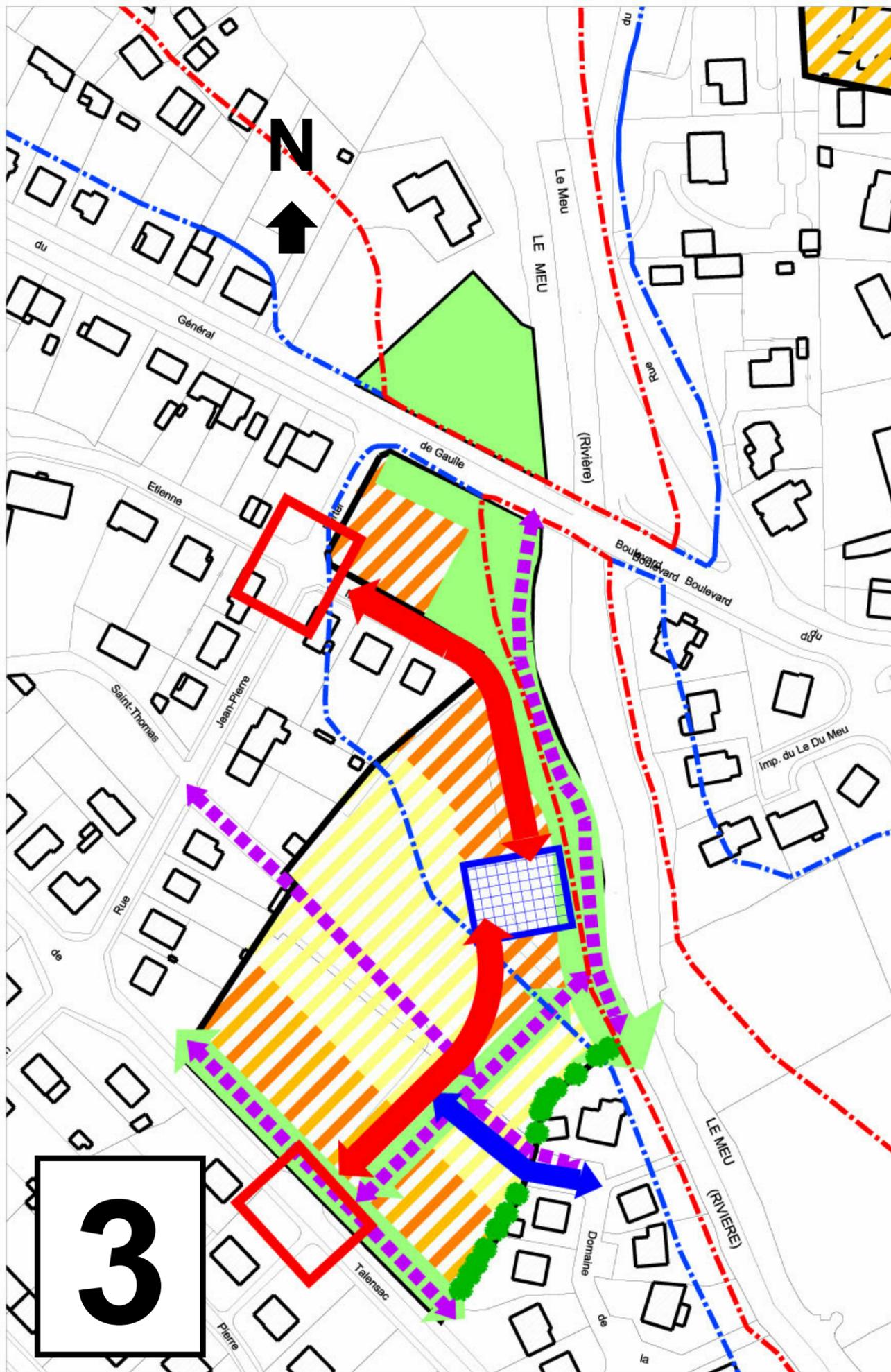


Situation	Zone d'urbanisation future en extension de l'agglomération dans le prolongement de quartiers résidentiels existants (Les Grippeaux)	Zonage au PLU	1AU
		Surface	5,0 ha
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de bord des opérations (voir page 7)		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptées aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en "hameau",...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant : voir annexe à titre indicatif.</p> <p>Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, en proportion plus limitées, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Le développement d'activités commerciales sera limité, à l'échelle du quartier d'habitat envisagé.</p> <p>- Une densité urbaine plus importante en entrées de quartier (aussi entrée de ville : route de Plélan) et autour d'espaces publics (place, placettes, espaces verts structurants).</p> <p>- Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout en ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Une transversalité routière nord-sud à garantir sans que celle-ci devienne un axe de transit. Les dessertes de la future zone à partir de la départementale doivent être particulièrement bien étudiées. Une entrée à créer dans le prolongement de l'axe Est-Ouest du lotissement des Grippeaux afin d'intégrer le nouveau quartier à la ville. Une entrée à créer route de Plélan dont le positionnement prendra en compte la sécurité liée à la visibilité dans le virage et l'éloignement du carrefour permettant de rentrer dans le lotissement voisin.</p> <p>- Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connecteront aux quartiers voisins et aux chemins existants qu'il faut par ailleurs mettre en valeur. Les chemins ruraux sont à préserver et à mettre en valeur.</p> <p>- Une trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques).</p> <p>- Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...).</p> <p>- L'angle Sud-Ouest de la zone garantira la préservation du point de vue (photo ci-dessous) vers le grand paysage depuis la route de Plélan, notamment par le recul et la</p> <div data-bbox="1899 1575 2760 1785" data-label="Image"> </div> <p>hauteur limitée des constructions sur un espace qui propose un dénivelé important.</p> <p>- La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>		



3°) Grand Saloir (échelle: 1/1500)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
-  Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

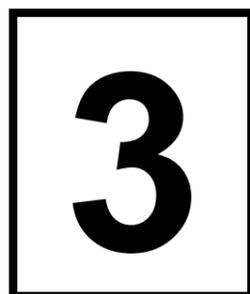
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRi
-  Limite de la zone bleue du PPRi

3°) Grand Saloir



Situation	Espace de reconquête urbaine sur des terrains occupés par des activités industrielles	Zonage au PLU	1AU
		Surface	1,5 ha
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de bord des opérations (voir page 7)		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptées aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en "hameau",...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant : voir annexe à titre indicatif.</p> <p>Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>- Une densité urbaine plus importante en entrée de quartier, aux abords du boulevard du Général de Gaulle et de l'ancienne route de Talensac, autour d'espaces publics (place, placettes, espaces verts structurants) et en rive du Meu. Sur la parcelle aujourd'hui occupée par la Santerne, les constructions garantiront la qualification du boulevard et des espaces paysagers qui accompagneront les rives du Meu.</p> <p>- Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout en ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Une transversalité routière est attendue entre la rue Jean-Pierre Bertel et l'ancienne route de Talensac, sans que celle-ci devienne un axe de transit. Une liaison secondaire à garantir avec le quartier pavillonnaire du domaine de la Rivière. D'une manière générale, il convient de conserver les axes qui desservent le site à l'heure actuelle.</p> <p>- Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connecteront aux quartiers voisins et aux chemins existants. Une continuité piétonne est à aménager en rive du Meu.</p> <p>- Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). Des espaces verts structurants accompagneront les rives du Meu (en lien avec sa baisse de niveau liée à la fin du vannage de la Harelle), mettant en valeur la perception de la rivière et permettant un accueil optimal et sécurisé des personnes.</p> <p>- Un espace public structurant en coeur de quartier en lien avec les espaces verts mettant en valeur les bords de la rivière.</p> <p>- La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>		



4°) Jacques Cartier (échelle: 1/1000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif et non une règle normée.**

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
-  Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRi
-  Limite de la zone bleue du PPRi

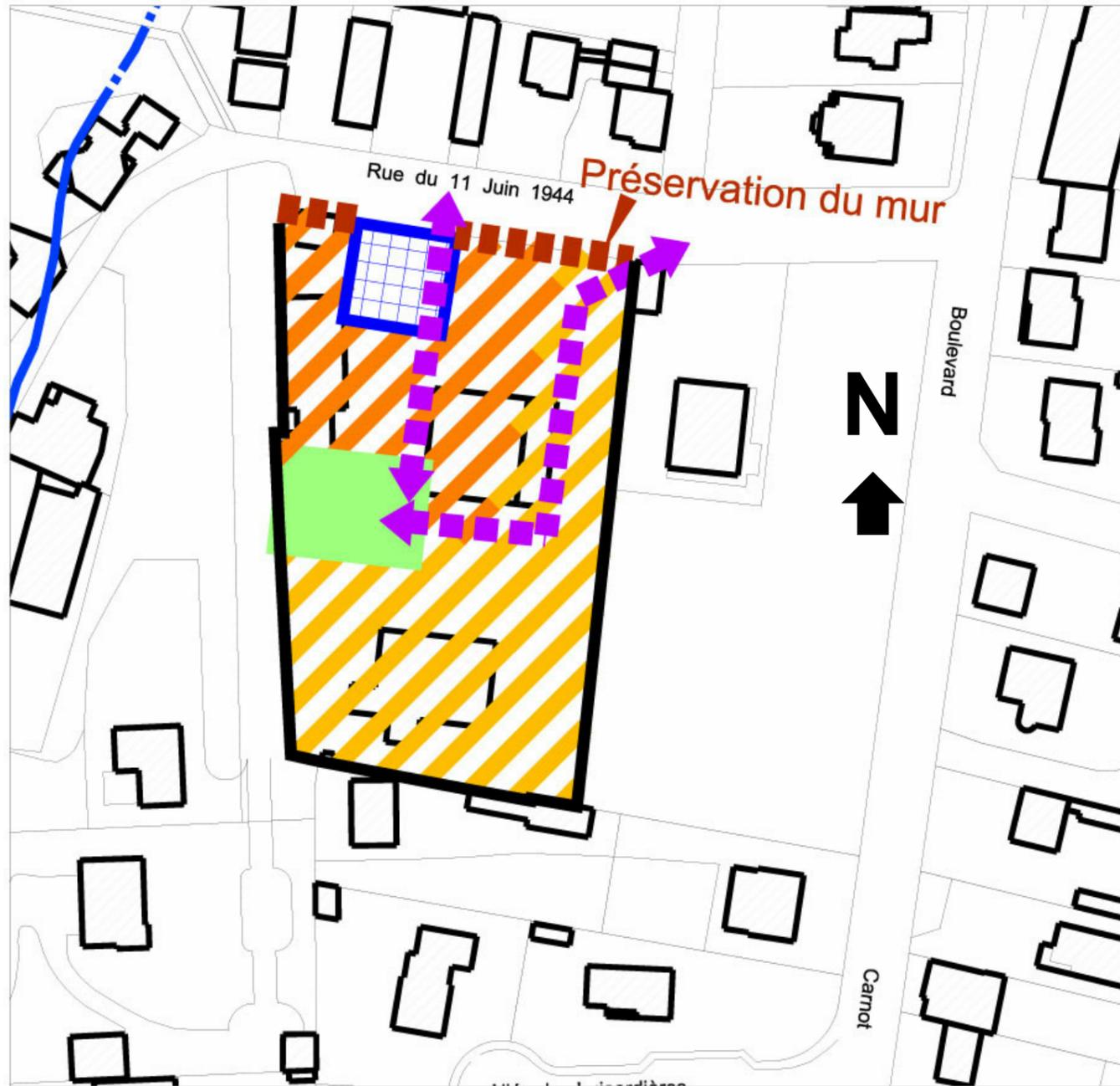


4°) Jacques Cartier



Situation	Espace de reconquête urbaine sur des terrains occupés par une activité maraîchère	Zonage au PLU	1AU
		Surface	4 500 m ²
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de bord des opérations (voir page 7)		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>- Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptées aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>- Une urbanisation future dense, des fronts bâtis à créer permettant de qualifier les deux boulevards limitant l'îlot urbain.</p> <p>- Un tissu urbain dense qui garantit néanmoins des perméabilités piétonnes. Une continuité piétonne en coeur d'îlot rejoignant la salle de sport est attendue</p> <p>- Un espace vert central à créer.</p> <p>- La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>		





5° 11 juin 1944 (échelle: 1/1000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
-  Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRi
-  Limite de la zone bleue du PPRi

5

5°) 11 juin 1944

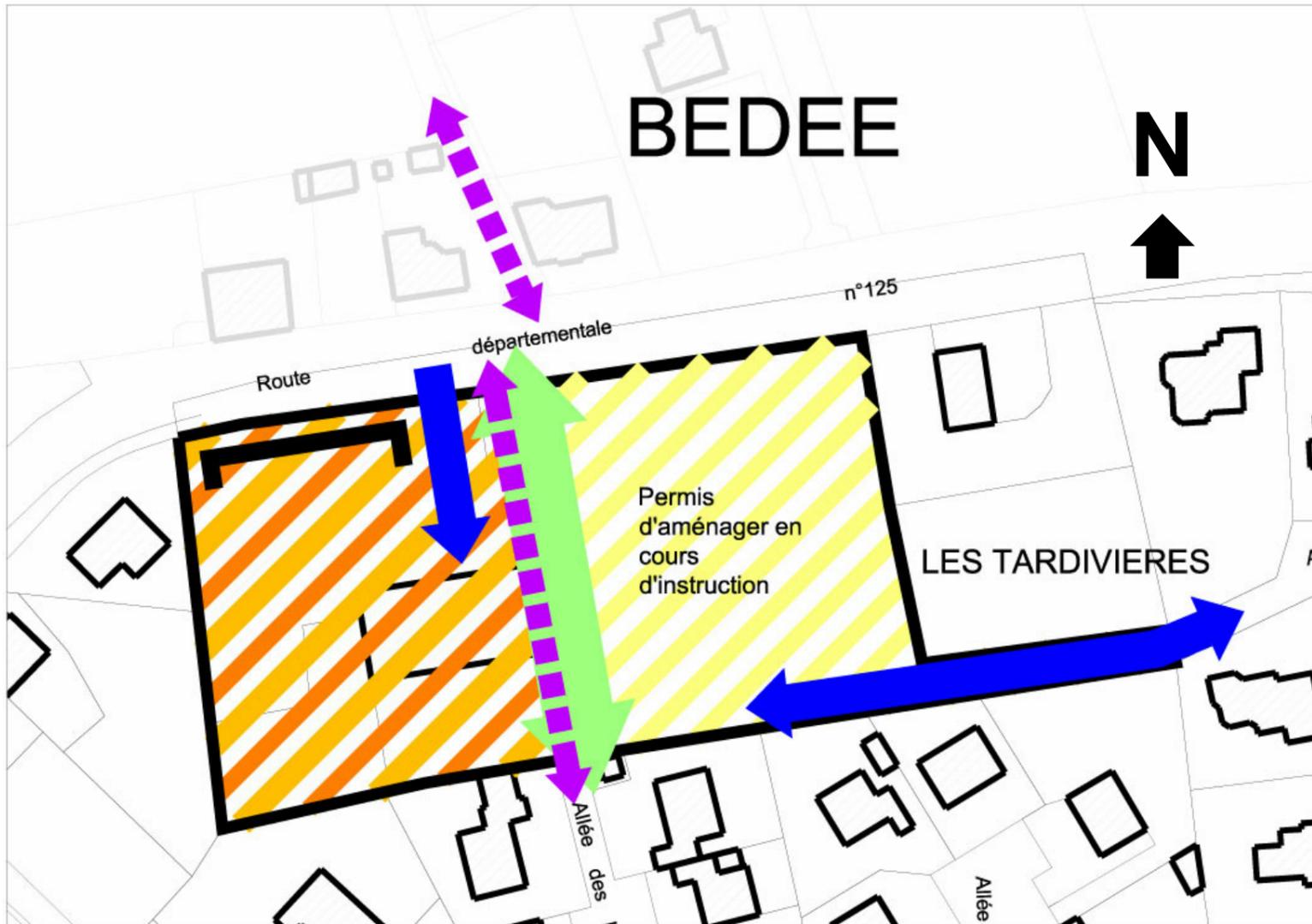


Situation	Espace de reconquête urbaine sur des terrains occupés par une activité de BTP	Zonage au PLU	1AU
		Surface	5 200 m ²
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de bord des opérations (voir page 7)		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>- Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptées aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, habitat groupé,...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant : voir annexe à titre indicatif.</p> <p>Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, en proportion plus limitées, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Le développement d'activités commerciales sera limité, à l'échelle du quartier d'habitat envisagé.</p> <p>- Une urbanisation future dense s'adaptant à la morphologie urbaine et à l'identité du quartier (maisons bourgeoises, villa urbaine).</p> <p>- Le mur d'enceinte pourra être en partie conservé et valorisé dès lors qu'il présente un intérêt architectural pour l'opération (cf. orientation graphique)</p> <p>- Un accès minimum depuis la rue du 11 juin 1944.</p> <p>- La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>		



6°) Tardivières (échelle: 1/1000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



6

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
-  Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

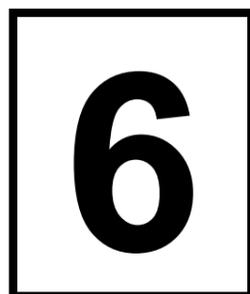
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRI
-  Limite de la zone bleue du PPRI



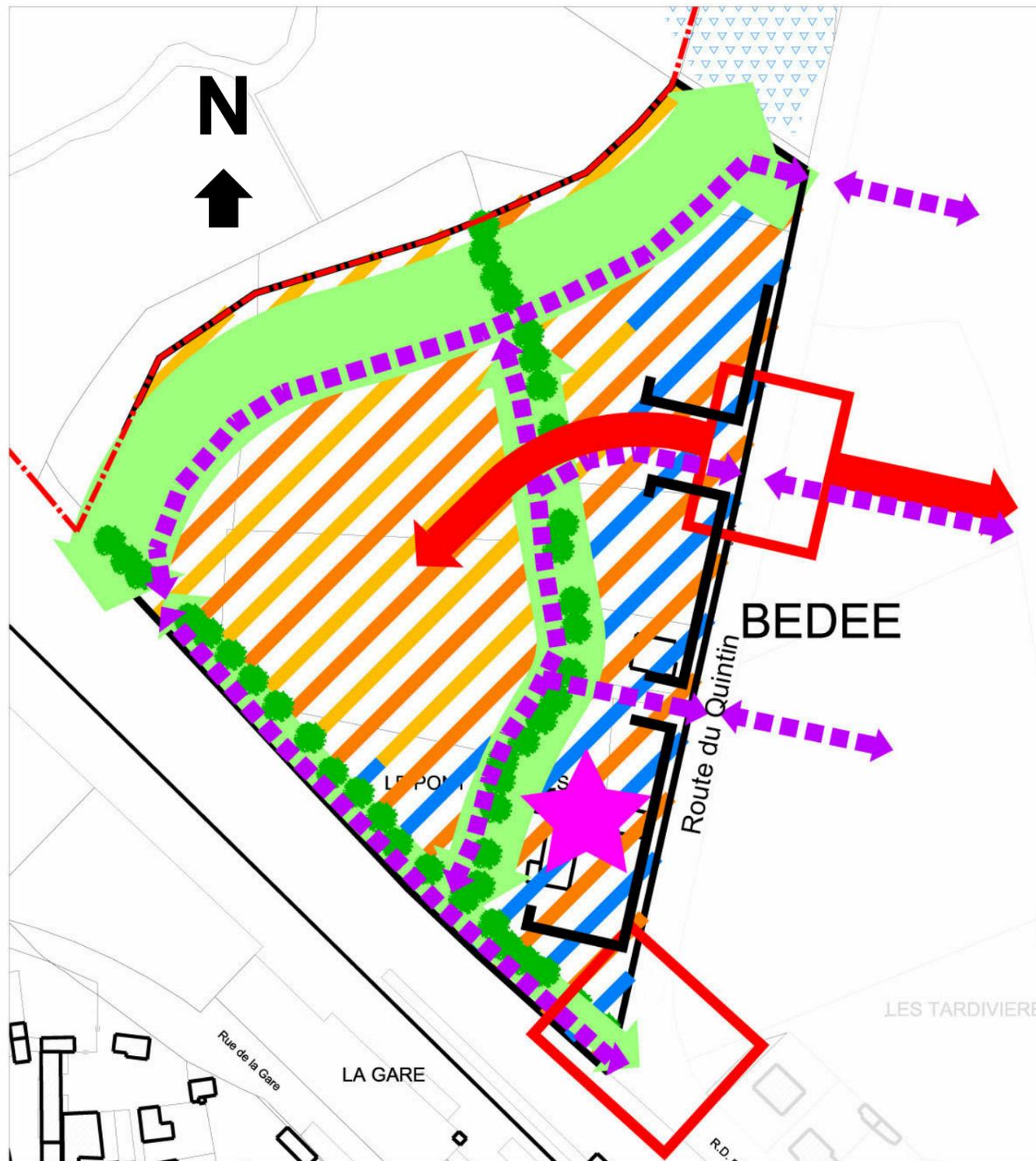
6°) Tardivières

Situation	Espace de reconquête urbaine et de densification sur des terrains occupés par une ancienne ferme qui ne présente pas d'intérêt architectural	Zonage au PLU	1AU
		Surface	8 000 m²
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de bord des opérations (voir page 7)		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptées aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en "hameau",...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant : voir annexe à titre indicatif.</p> <p>Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, en proportion plus limitées, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Le développement d'activités commerciales est interdit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une urbanisation future dense et des fronts bâtis à créer permettant de qualifier la rue de Rennes (RD 125) et l'entrée de ville - Un accès à créer sur la RD 125 - Un accès secondaire et un lien piéton depuis l'allée de Bavière - Une liaison piétonne nord-sud, mise en valeur par un espace vert structurant le coeur de l'opération, aboutissant au sud sur l'allée des Lirons et au nord en vis-à-vis du chemin rural situé de l'autre côté de la RD (sur le territoire de Bédée). Ce dernier pourra à terme servir de desserte piétonne pour le développement intercommunal du "nouveau quartier de la gare". La sécurisation de la traversée piétonne de la route sera alors à prévoir - La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées 		



7°) Pont aux Anes (échelle: 1/2000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
-  Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRi
-  Limite de la zone bleue du PPRi





7

7°) Pont aux Anes

Situation	Zone d'urbanisation future en extension de l'agglomération dans le prolongement du quartier de la gare de l'autre coté de la voie ferrée	Zonage au PLU	1AU
		Surface	3,4 ha
Densité urbaine minimale attendue à proximité d'un transport collectif (gare)	24 logements par hectare	Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de bord des opérations (voir page 7)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>- Un "nouveau quartier de gare" <u>diversifié</u> profitant de la réalisation d'un passage souterrain sous les voies ferrées (voir cartographie du PADD). Le quartier se développera aussi sur le territoire de Bédée (enjeu de cohérence et de continuité pour la programmation et les aménagements). Il pourra accueillir des opérations denses garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat mais aussi une proportion importante d'activités de services. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptées aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en "hameau",...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant : voir annexe à titre indicatif.</p> <p>Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, en proportion plus limitées, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Le développement d'activités commerciales sera limité, à l'échelle du quartier d'habitat envisagé.</p> <p>- Les activités tertiaires seront intégrées à un tissu urbanisé dense, à dominante d'immeubles collectifs, qui s'implantera de manière privilégiée le long de la route du Quintin (ancienne RD 72). Le même type de morphologie urbaine est attendu sur le territoire de Bédée, de l'autre coté de la voie. Cette dernière deviendra sur ce tronçon un boulevard urbain.</p> <p>- Les bâtiments de l'ancienne ferme du Pont-aux-Anes présentant un intérêt patrimonial seront à conserver et à mettre en valeur dans le cadre de l'urbanisation.</p> <p>- Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout en ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Un accès principal est à prévoir sur la route du Quintin. Le positionnement du carrefour intégrera la possibilité de créer un boulevard urbain continu sur les territoires de Montfort et de Bédée, comme l'indique de manière indicative la cartographie du PADD.</p> <p>- Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connecteront aux quartiers voisins et aux chemins existants qu'il faut par ailleurs mettre en valeur. Les chemins ruraux sont à préserver et à mettre en valeur. L'accès au passage souterrain méritera une mise en valeur particulière.</p> <p>- La trame bocagère existante est à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques)</p> <p>- Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). Un espace paysager de plus grande importance accompagnera les limites du quartier au contact de la zone inondable.</p> <p>- La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>		

ANNEXES

I. Principes d'aménagement attendus par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande (indicatif)

Extraits du SCOT à titre indicatif :

A. LA QUALITE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

Les extensions des centres-bourg doivent rechercher une qualité d'aménagement permettant de s'intégrer à la fois dans son milieu urbain environnant en contraignant le moins possible l'espace naturel et agricole.

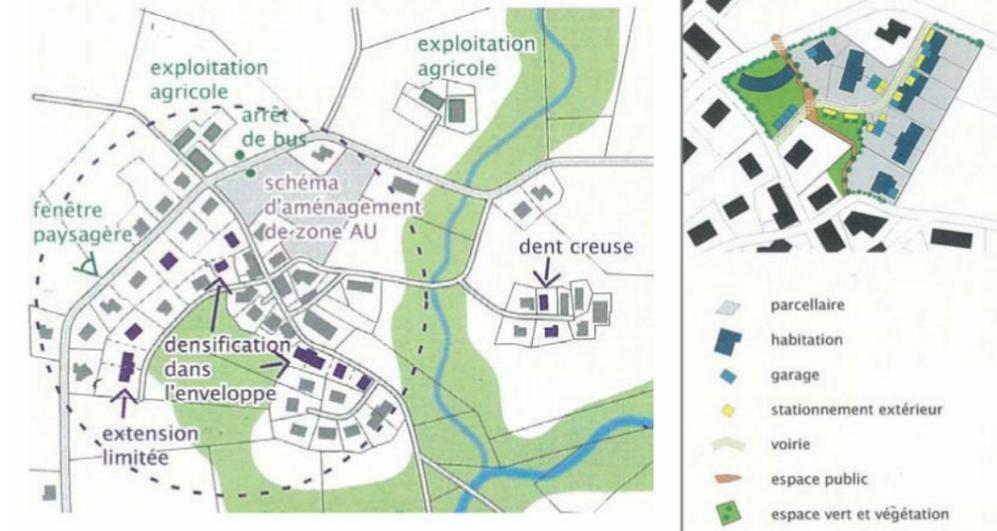
En outre, les choix d'ouverture à l'urbanisation doivent s'appuyer sur une analyse préalable de leurs potentialités et contraintes en terme de paysage, de topographie, en lien avec le contexte urbain et les contraintes techniques (raccordement aux réseaux)...

Ainsi, les PLU doivent indiquer dans les orientations d'aménagement qui seront réalisées sur toutes les zones 1AU, les éléments du paysage à conserver et à mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Ainsi, dans le cadre des futures opérations, une attention particulière est à apporter :

- à la structuration et la hiérarchisation du réseau viaire, qui devra également prendre en compte les possibilités d'extension future (éviter les voies en impasses),
- au développement de continuité piétonnes et cyclables (et ce à l'échelle de la collectivité voire de l'intercommunalité),
- à la définition d'espaces publics variés et de qualité (aménagements d'espaces verts fonctionnels),
- au découpage parcellaire qui devra s'appuyer sur les éléments paysagers existants (topographie, haies, cours d'eau,...), permettant ainsi d'offrir des tailles variées et de travailler sur leur orientation,
- à la trame du bâti afin de préserver l'intimité des habitants tout en structurant le nouveau paysage urbain (alignement, sens de faitage,...) dans un souci de recherche d'efficacité énergétique,
- à la gestion des eaux pluviales dans le souci de limiter la production d'eau de ruissellement,
- à la prise en compte des populations à mobilité réduite et handicapées.

Exemple d'orientation d'aménagement



Exemple de plan masse standard à éviter



Exemple de plan masse de quartier intégré



Source : CAUE du Morbihan – Le lotissement pour un projet urbain de qualité, mars 2005

La diversité de l'habitat se traduit par la réalisation de :

○ **L'habitat individuel**

Avec un découpage parcellaire rationnel qui réduit les largeurs de voirie au strict minimum, et des lots de dimension réduite préservant cependant l'aspect privatif. En dehors des lotissements, des constructions peuvent se faire sur des parcelles plus importantes.

B. ENCOURAGER DES FORMES D'HABITAT MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACES

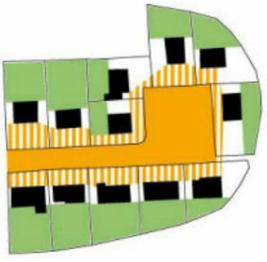
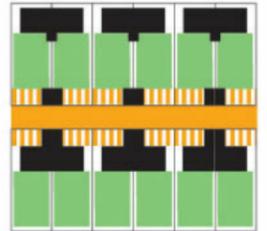
Un des objectifs majeur du SCOT est de réduire l'étalement urbain. Ceci passe par une offre diversifiée en termes d'habitat. La densification doit privilégier la diversité urbaine, assurer l'harmonie avec le patrimoine urbain existant et développer les capacités d'accueil en matière de logements, d'entreprises, d'espaces verts, de services publics et d'équipements.

Dans le cadre du développement durable et pour limiter la consommation d'espace, les collectivités cherchent à développer dans leurs projets d'urbanisme de nouvelles formes d'habitat : maison de ville, petits collectifs ou collectifs intermédiaires,... qui permettent d'occuper une surface moindre tout en conservant un caractère agréable et caractéristique du SCOT du Pays de Brocéliande.

Cette compacité de l'habitat permet à la fois :

- de conserver au maximum les espaces agricoles et naturels,
- d'améliorer l'accès aux autres modes de transports que la voiture individuelle et réduire ainsi les dépenses de transports de plus en plus élevées pour les ménages,
- de limiter l'imperméabilisation des sols permettant le ruissellement des eaux pluviales.

Les opérations d'aménagement contribuent à construire un cadre de vie urbain attractif en intégrant des réflexions sur la préservation d'espaces de détente, la mise en valeur des caractéristiques du site, l'harmonisation avec les quartiers jointifs du projet.

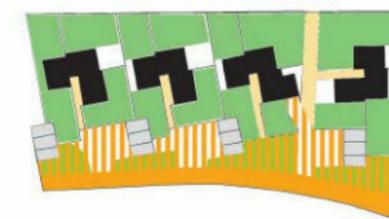
Plan d'organisation urbaine de maisons individuelles	
<p>Pour l'habitat individuel, un découpage parcellaire rationalisé permet d'économiser l'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en réduisant la part donnée à la voirie, - en réduisant la taille des parcelles, - en travaillant sur l'organisation des parcelles - en réduisant le recul de la voirie pour optimiser la superficie de la parcelle 	
<p>Nouvelles génération de lots libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des parcelles plus petites et de tailles plus variées (de 250 m² à 400 m²) - des réponses adaptées aux primo-accédants et aux ménages modestes, - une réponse au souhait de disposer d'une maison sans un grand jardin. 	

Source : Plaquette CAUE du Doubs « Formes urbaines villageoises dans le SCOT de l'agglomération bisontine

○ **La maison groupée**

Pour une densité plus importante de logements à l'hectare (parcelle plus petites et mitoyenneté) et une architecture qui reprend le mode d'implantation traditionnel dans les bourgs (en limites séparatives pour offrir une façade urbaine continue). On recherchera cependant à veiller au respect de l'intimité et à limiter les vis-à-vis entre les parcelles.

Exemple d'implantation :



Source : Plaquette CAUE du Doubs « Formes urbaines villageoises dans le SCOT de l'agglomération bisontine

○ **L'habitat intermédiaire**

Une alternative entre la maison et l'immeuble collectif, offrant une façade urbaine continue, la réalisation de petits logements avec des espaces extérieurs privatifs et des parties communes réduites ou absentes.

Les accès aux logements restent individualisés et accessibles directement depuis l'espace extérieur.

De plus, la compacité accrue est favorable à l'efficacité énergétique du bâtiment.

Rennes Métropole – Acigné, îlot Plain Sud



Source : FNAU, Habitat et Formes urbaines

○ **L'habitat collectif**

Dans des petites unités qui favorisent la convivialité, offrant des logements de tailles diverses favorisant les mixités, ils se réalisent en ville là où l'espace est rare, mais les services proches.



Des exemples d'habitat collectif



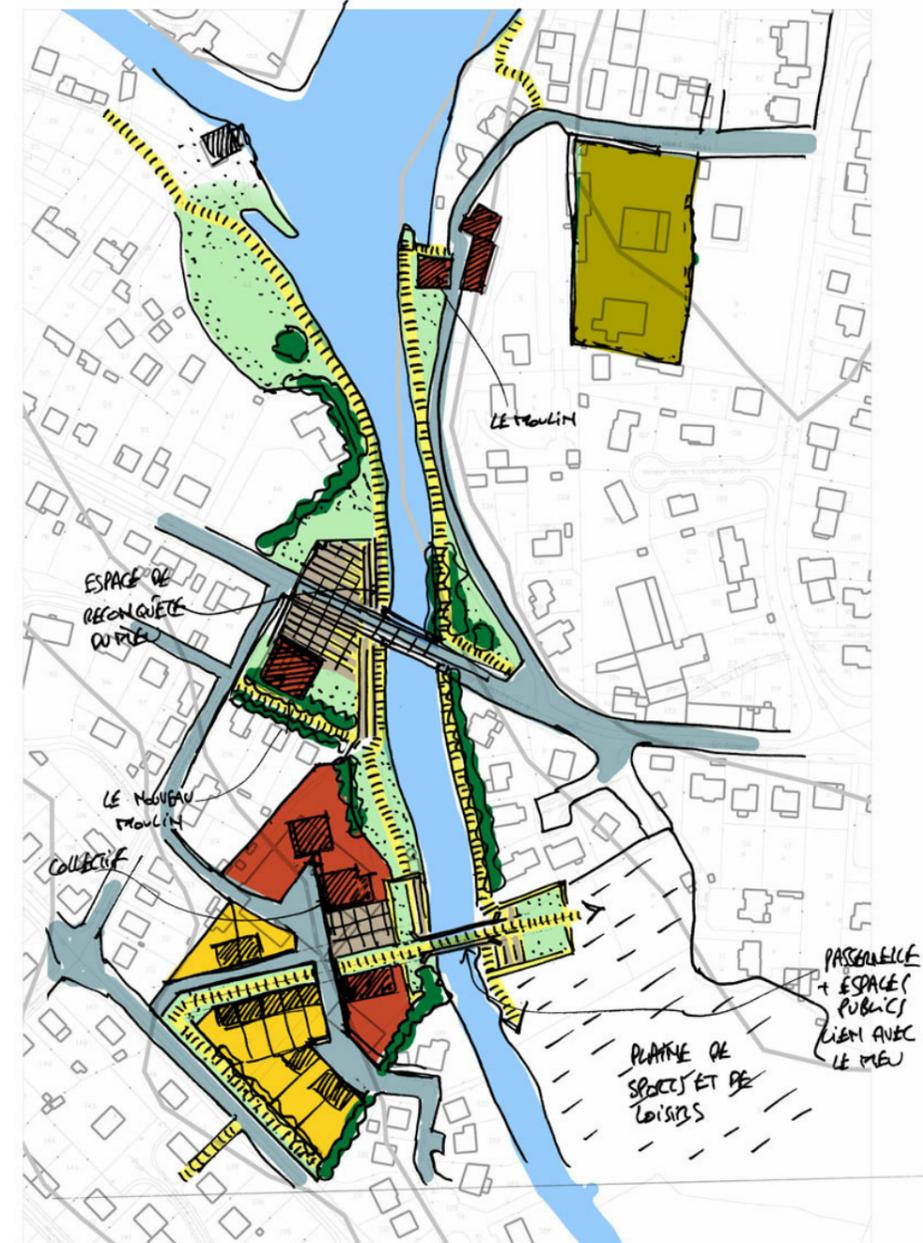
Afin d'organiser la répartition de ces différentes formes d'habitat sur les territoires et dans un souci de gestion économe de l'espace, les règlements des P.L.U. doivent favoriser les implantations des constructions en contiguïté, accolées, en limite de parcelle, etc.,. En outre, ils peuvent également mentionner des règles de hauteur et de coefficient d'occupation des sols qui favorise la densité.

Enfin, la recherche de nouvelles formes urbaines et la diversité de l'habitat doivent permettre d'offrir des solutions aux besoins de mobilité résidentielle des ménages.

II. Esquisse d'aménagement **indicative** de la zone 2AU de Bromedou (pas d'échelle)



III. Esquisse d'aménagement **indicative** de la zone 1AU de Grand Salar (pas d'échelle)



IV. Esquisse d'aménagement **indicative** de la zone 1AU de Pont-aux-Anes (pas d'échelle)

