

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientations d'aménagement et de programmation



PLU arrêté le : 23 mai 2018
PLU approuvé le : 13 décembre 2018
PLU mis en compatibilité le : 25 mars 2021
PLU modifié le : 28 février 2023



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
123 rue du Temple de Blosne
35 136 Saint-Jacques de la Lande
Tél : 02 99 30 12 12 Fax : 02 99 30 40 22

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de La Guerche-de-Bretagne, conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Les accès figurant dans chacune des orientations d'aménagement et de programmation sont donnés à titre indicatif. Ainsi, la position des accès pourra être modifiée pour tenir compte de la visibilité, des avis des gestionnaires de voirie, sans toutefois que cela remette en cause le projet d'aménagement.

Afin de permettre la densification des secteurs et de favoriser le maillage des quartiers, de nouveaux accès (piétons, véhicules) pourront également être créés sous réserve de la validation des gestionnaires de voirie (commune, département).

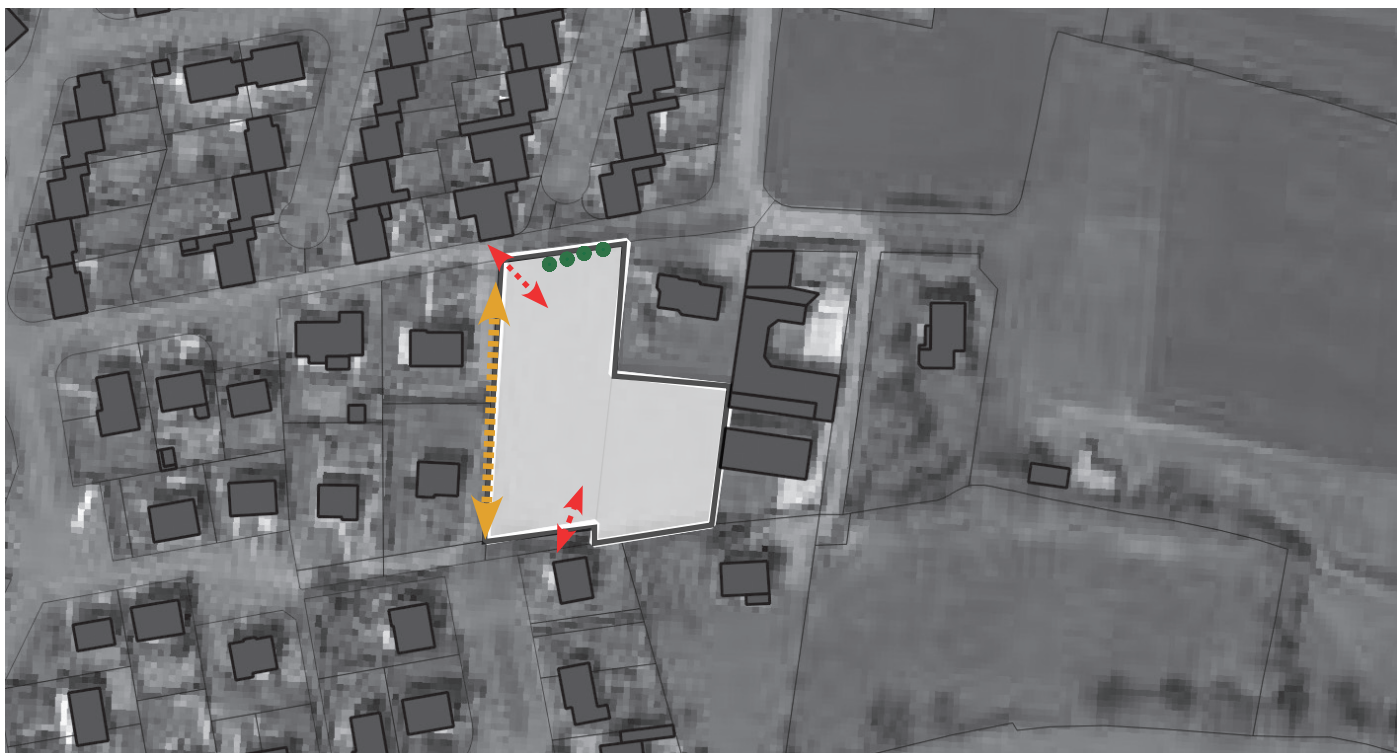
Sommaire

1. Rue de Touraine	3
2. Rue du Point du jour	5
3. Rue de la Hunaudière	7
4. Impasse Pierre Goffi	9
5. Allée des Trois chemins	11
6. Route de Rannée	13
7. Les Fontaines	15
8. Rue de la Garenne	17
9. Centre-ville historique	19



Numéro	Nom	Zone du PLU	Temporalité
HABITAT			
1	Rue de Touraine	UE	1
2	Rue du Point du Jour	UE	1
3	Rue de la Hunaudière	UE	1
4	Impasse Pierre Goffi	UE	1
5	Allée des Trois Chemins	UE	1
6	Route de Rannée	1AUE	2
7	Les Fontaines	1AUE	1
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE			
8	Rue de la Garenne	1AUA	1
REAMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE			
9	Centre-ville historique	UCa, UCb	1

1. RUE DE TOURAIN



Superficie : 0,33 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à créer (position et nombre donné à titre indicatif)
-  Haie bocagère à préserver
-  Sente piétonne (principe à titre indicatif)

Programmation

Le projet respectera une densité minimale de 18 logements à l'hectare, soit 6 logements minimum.

Le projet pourra se réaliser en une ou plusieurs tranches afin de permettre la faisabilité du projet.

Fonctionnement

Le projet sera accessible depuis la rue de Touraine ainsi que depuis l'allée du Poitou. La position des accès figurant dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation est donnée à titre indicative. Les accès pourront donc être déplacés. Une liaison douce sera aménagée entre ces deux voies.

Paysage

La préservation de la haie bocagère au nord du site est prévue.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute 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.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

2. RUE DU POINT DU JOUR



Superficie : 0,25 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à créer (position donnée à titre indicative)
-  Trame bocagère à préserver

Programmation

Le projet respectera une densité minimale de 16 logements à l'hectare, soit 4 logements minimum.

Le projet se réalisera en une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Fonctionnement

Une voirie unique depuis la rue du Point du jour assurera la desserte des logements.

La position de l'accès figurant dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation est donnée à titre indicative. L'accès pourra donc être déplacé.

Paysage

La haie bocagère devra être préservée.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute 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.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

3. RUE DE LA HUNAUDIÈRE



Superficie : 0,26 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à créer (position donnée à titre indicative)
-  Transition paysagère à créer

Programmation

Le projet respectera une densité minimale de 12 logements à l'hectare, soit 3 logements minimum.

Le projet se réalisera en une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Fonctionnement

Une voirie unique depuis la rue de la Hunaudière assurera la desserte des logements.

La position de l'accès figurant dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation est donnée à titre indicative. L'accès pourra donc être déplacé.

Paysage

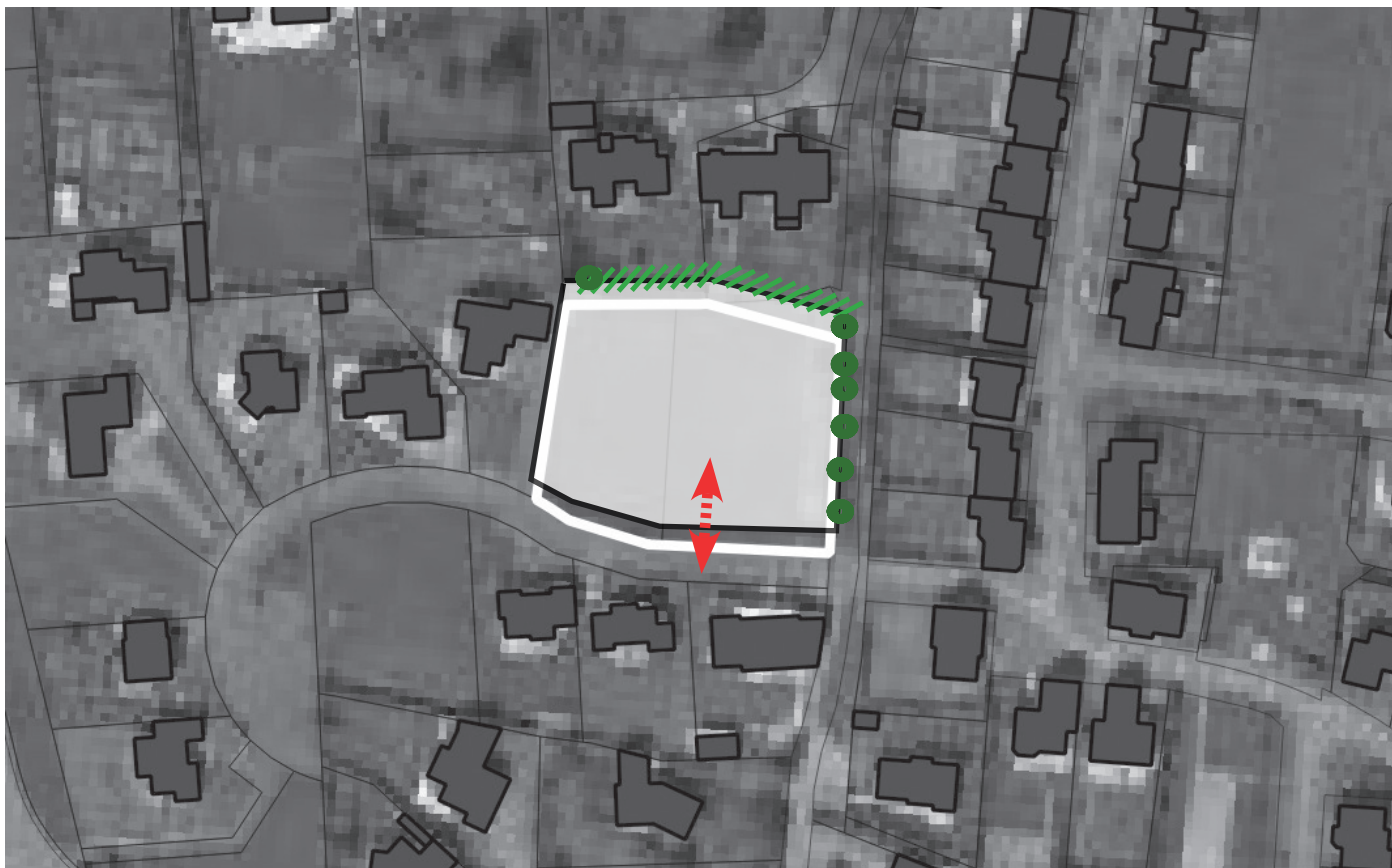
Une transition paysagère de type haie végétale devra être créée.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute 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.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

4. IMPASSE PIERRE GOFFI



Superficie : 0,25 ha

-  Périimètre de l'OAP
-  Accès à créer (position et nombre donné à titre indicatif)
-  Trame bocagère à préserver
-  Transition paysagère

Programmation

Le projet respectera une densité minimale de 20 logements à l'hectare, soit 5 logements minimum.

Le projet se réalisera en une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Fonctionnement

Un ou plusieurs accès seront aménagés depuis l'impasse Pierre Goffi. La position de l'accès figurant dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation est donnée à titre indicative. L'accès pourra donc être déplacé.

Paysage

Les boisements situés en frange du site seront préservés.

Une transition paysagère sera à créer en frange nord du site (haie végétale)

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute 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.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

5. ALLÉE DES TROIS CHEMINS



Superficie : 0,15 ha



Périmètre de l'OAP



Voirie à créer



Accès à créer (position donnée à titre indicative)

Programmation

Le projet respectera une densité minimale de 13 logements à l'hectare, soit 2 logements minimum.

Le projet pourra se réaliser en une ou plusieurs tranches afin de permettre la faisabilité du projet.

Fonctionnement

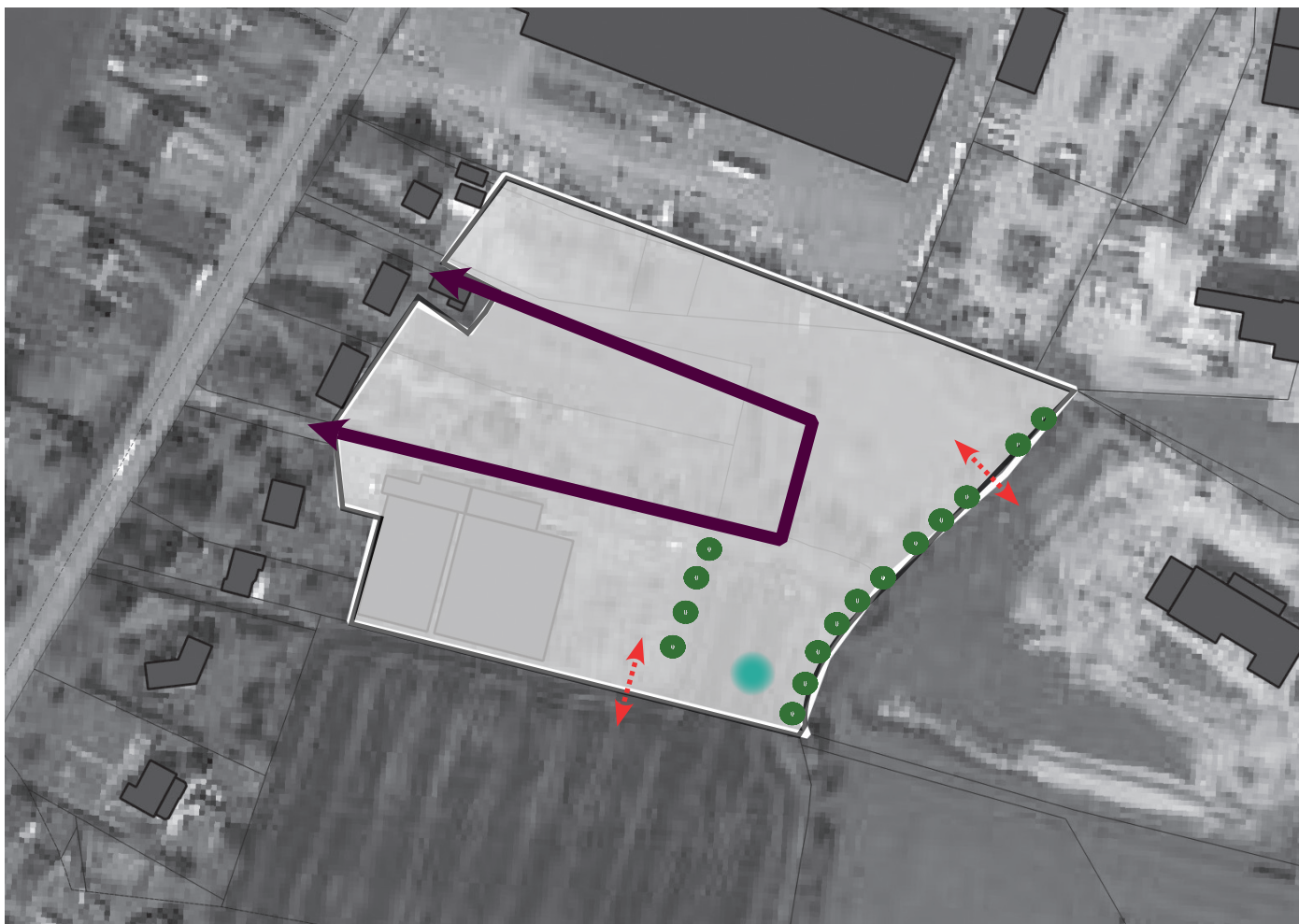
L'allée des Trois chemins sera prolongée afin de ne pas enclaver la parcelle agricole au Sud. Les logements seront directement desservis par l'allée des Trois Chemins (un logement de part et d'autre de l'allée des trois chemins).

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute 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.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

6. ROUTE DE RANNÉE



Superficie : 2,3 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à créer (position et nombre donné à titre indicatif)
-  Haie bocagère à préserver
-  Ouvrage de rétention à créer (emplacement à titre indicatif)
-  Liaison mixte à prévoir (position à titre indicative)

Programmation

Le projet respectera une densité minimale de 23 logements à l'hectare, soit 51 logements minimum.

Au moins, 25 % des logements seront constitués de logements aidés, soit 13 logements minimum.

Le projet pourra se réaliser en une ou plusieurs tranches afin de permettre la faisabilité du projet.

Fonctionnement

Le terrain sera desservi depuis la route de Rannée, par une boucle mixte (voitures, piétons, vélos).

Dans le cas où le projet se réaliserait en plusieurs tranches, des attentes de voiries devront être mises en place pour permettre à terme le bouclage du réseau de voirie.

D'autres accès seront prévus au sud et à l'est, pour anticiper le développement futur du secteur. Les haies présentes seront préservées au maximum et intégrées au paysage. Toutefois, il sera autorisé de supprimer certains sujets pour permettre la création d'accès (piétons, véhicules).

La position des accès figurant dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation est donnée à titre indicative. Des accès pourront donc être ajoutés ou déplacés.

Un ouvrage de gestion des eaux pluviales sera aménagée en point bas de l'opération avant rejet dans le milieu naturel (position de l'ouvrage sur le schéma donnée à titre indicatif). Dans l'hypothèse où le projet se réaliserait en plusieurs tranches et où la partie haute de l'opération serait aménagée avant la partie basse, un ouvrage temporaire de gestion des eaux pluviales pourra être aménagé afin d'assurer la gestion des eaux pluviales de l'opération.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute 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.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

7. LES FONTAINES



- | | |
|---|---------------------------|
| Périmètre de l'OAP | Haie bocagère à préserver |
| Principe de liaisons mixte à créer (position à titre indicative) | Transition paysagère |
| Principe de liaisons douces (piétons, cycles) - position à titre indicative | |
| Création d'un espace paysager | |

Superficie : 7 ha

Programmation

Le projet comportera une densité minimale de 22 logements par hectare, soit 154 logements minimum.

Au moins 25 % des logements seront constitués de logements aidés, soit 39 logements minimum.

Ils seront répartis sur les 2 secteurs nord et sud.

Le projet pourra être réalisé en plusieurs phases ou opérations. Dans le cas où le projet se réaliserait en plusieurs tranches, des attentes de voiries devront être mises en place pour permettre à terme le bouclage du réseau de voirie.

Fonctionnement

Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles). La connexion avec les cheminements piétons existants et projetés dans le cadre du projet d'aménagement paysager sera recherchée.

Sur la partie nord de l'OAP, le projet sera desservi par un maillage de voiries réalisé dans le prolongement de l'avenue du Pavé Saint-Jean (axe de l'ancienne voie ferrée).

Une ou plusieurs amorces d'accès seront prévues vers l'ouest, pour anticiper une éventuelle extension urbaine à long terme.

La partie sud de l'OAP sera desservie par un axe structurant accessible depuis deux entrées principales : l'une à l'est du site dans le prolongement de la rue Joffre, et l'autre au sud du site par la rue de la Vannerie.

Une liaison douce permettra de relier la rue de la Vannerie au Chemin des Fontaines. Des cheminements accompagneront les espaces végétalisés prévus en frange ouest du site, en lien avec le projet d'aménagement paysager.

La position des accès figurant dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation est donnée à titre indicative. Des accès supplémentaires pourront donc être créés et ceux figurant sur le schéma de l'OAP pourront être déplacés.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

Paysage et forme urbaine

Le projet privilégiera la diversité des morphologies urbaines (petits collectifs, maisons individuelles en lots libres, maisons individuelles groupées ou accolées...), tout en veillant à l'intégration avec l'environnement urbain avoisinant ainsi qu'avec le paysage naturel et agricole.

Une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace, notamment en favorisant une implantation des constructions à l'alignement des voies et/ou en limite séparative sera recherchée.

L'implantation des bâtiments visera à :

- Optimiser les apports solaires,
- Dégager un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement.

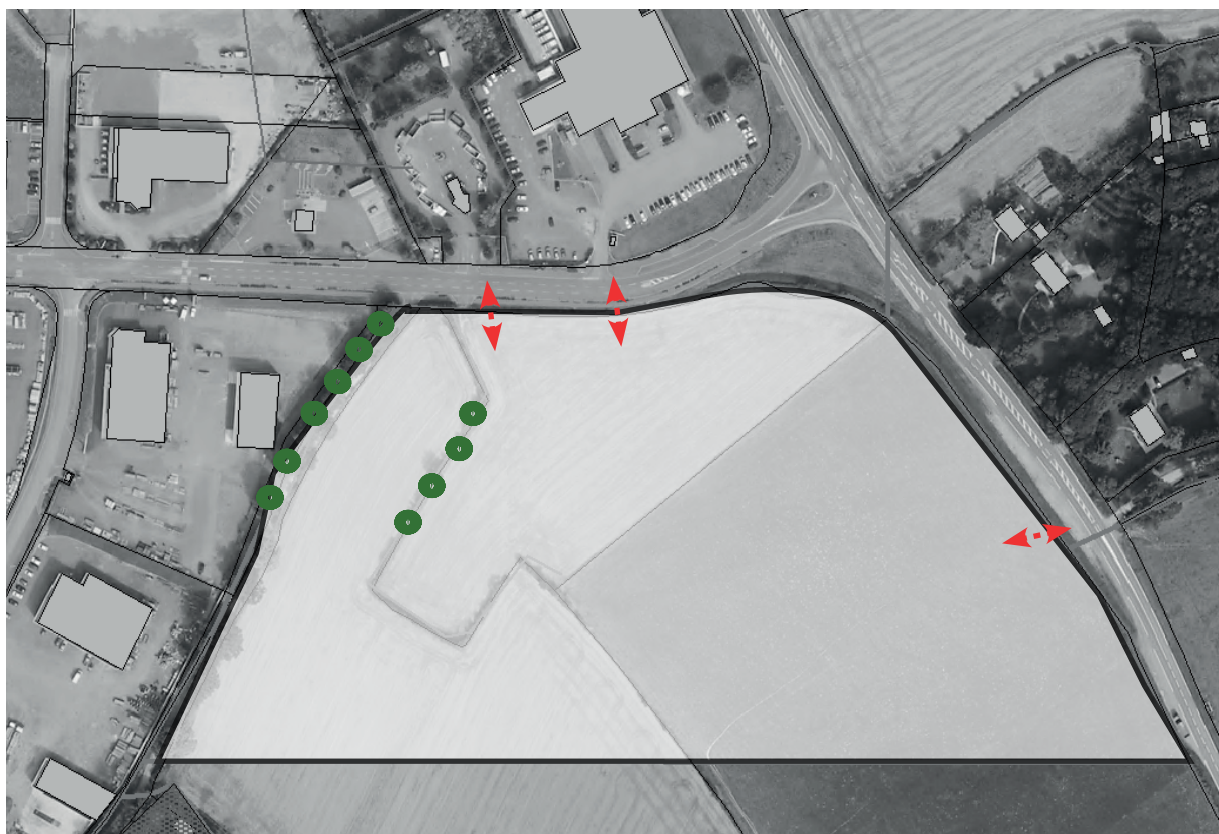
Dans les espaces publics, des espaces de convivialité seront aménagés et accompagnés de cheminements piétons, placettes... Le traitement de la façade avant de la construction participera à la structuration et à la qualification des espaces publics.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux du projet :

- Les haies présentes seront préservées et intégrées au paysage, ou compensées.
- Des lisières paysagères seront créées là où le réseau bocager est peu dense pour une meilleure intégration.
- La partie sud de l'OAP intégrera à l'ouest un espace paysager, intégrant la gestion des eaux pluviales et reliant la rue de la Vannerie au Chemin des fontaines.
- Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.
- Au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique des bâtiments sera recherchée.

8. RUE DE LA GARENNE



Superficie : 6 ha



Périmètre de l'OAP



Accès à créer (position et nombre donné à titre indicatif)



Haie bocagère à préserver

Programmation

Le projet vise à accueillir de l'activité économique.

Fonctionnement

Un accès minimum sera créé depuis la Route de la Garenne. En fonction du projet d'aménagement retenu, plusieurs accès pourront être créés depuis la Route de la Garenne. La position des accès figurant dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation est donnée à titre indicative. Les accès pourront donc être déplacés.

Les haies présentes seront préservées dans la mesure du possible. En cas d'arasement, des compensations seront demandées sur l'opération.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute 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.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

9. CENTRE-VILLE HISTORIQUE



-  Entrée du centre-historique à qualifier
-  Requalification des espaces publics
-  Aménagement des aires de stationnement
-  Parc à valoriser
-  Zone humide à préserver
-  Sente piétonne à créer
-  Rez-de-chaussée actifs à maintenir
-  Points d'animation de la vie locale (équipements, services...)

Programmation

Le projet vise à qualifier, mettre en valeur et dynamiser le coeur de ville historique de la commune.
Les rez-de-chaussée actifs occupés par des commerces, services ou équipements seront maintenus.

Fonctionnement

Des sentes piétonnes seront aménagées pour favoriser les déplacements doux et limiter les distances de déplacements vers les commerces et équipements notamment.

Stationnement

L'offre de stationnement sera maintenue et intégrées dans le paysage urbain (haies, arbres, mur...).

Paysage et forme urbaine

Les entrées au coeur de bourg historique seront qualifiées et valorisées depuis les grands axes principaux constituant les faubourgs de la ville.

Le mail encerclant le coeur historique et marquant la transition avec les autres quartiers fera l'objet d'un traitement paysager afin de valoriser le patrimoine bâti et paysager, de marquer l'entrée dans le coeur de bourg et de qualifier les différentes circulations. Il intégrera les places de stationnement nécessaires au maintien de la vitalité commerciale, l'accueil du marché hebdomadaire et des manifestations locales.

Prise en compte environnementale

La zone humide identifiée sera préservée.

Une gestion environnementale des espaces publics et des espaces végétalisés sera privilégiée (limiter les intrants et l'entretien, utilisation d'espèces locales adaptées aux conditions bioclimatiques,...).