# Commune de PLUMELEC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme







# Orientations d'aménagement



**PRIGENT & ASSOCIES** 

atelier d'urbanisme - bureau d'études en aménagement

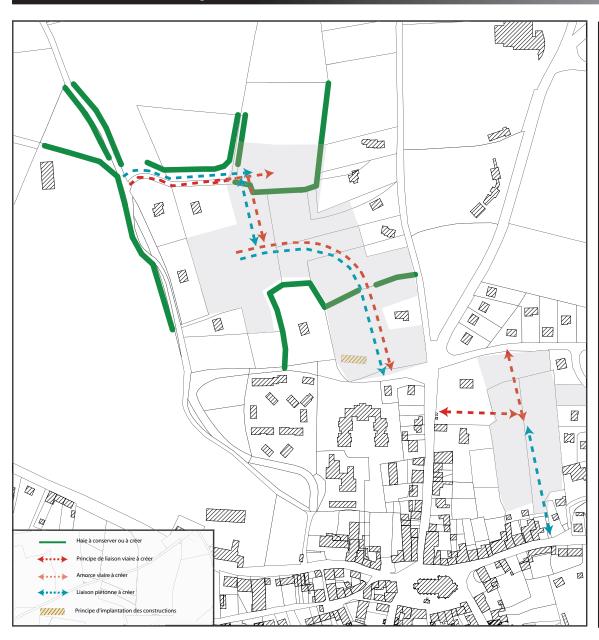
25 bis, boulevard de la Liberté - 35000 RENNES - tél : 02 99 79 28 19 - fax : 02 99 78 37 17

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et 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 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 (C. urb. L123-1).

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans des quartiers qui connaissent une évolution significative et **sont donc facultatives**.

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 (C. urb L123-5). Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.



# **Secteur Nord**

#### Le site:

Situé au Nord de la rue capitaine Marienne, ce secteur a, jusqu'à présent, été urbanisé le long des axes de communication. Il fait face à une zone d'habitat collectif et semi-collectif. Le secteur est encadré par des haies bocagères à l'Ouest et au Nord, ce qui lui confère un paysage assez fermé.

# Objectif de l'aménagement :

Urbaniser le coeur du secteur, en intégrant les nouvelles constructions dans cet environnement à la fois bocager et urbain.

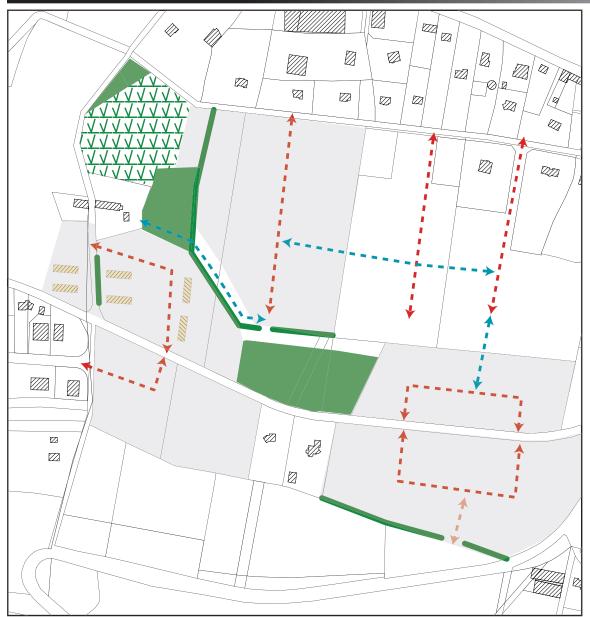
- -Conserver les haies bocagères du site
- -Créer une continuité piétonne à partir du chemin creux situé au Nord-Ouest et desservant la zone à urbaniser
- -Créer un maillage viaire cohérent se greffant au réseau existant et permettant les connections transversales
- -Privilégier des constructions rectangulaires et des implantations parallèles à la voie le long de la rue Capitaine Marienne, afin de créer un effet «rue» et une symétrie de part et d'autre de la voie.



Des haies permettant d'inscrire les nouvelles constructions dans le paysage



Un chemin à raccorder à la trame piétonne de la zone à urbaniser



# **Secteur Ouest**

#### Le site:

Situé à l'Ouest du centre-bourg, ce secteur s'inscrit entre la zone d'activités du Prassun (à l'Ouest) et la zone d'habitat de la bande d'Hauteville (au Nord). Le hameau de Prassun constitue la limite Ouest du secteur. Par ailleurs, ce dernier est traversé par la voie communale de Chaupas. On note également la présence d'un espace boisé, de haies bocagères et de deux zones humides, qu'il conviendra de préserver.

## Objectif de l'aménagement :

Urbaniser le coeur du secteur, en connectant son réseau viaire au réseau existant et en intégrant les nouvelles constructions dans la trame verte.

- -Conserver les haies bocagères du site
- -Créer des haies bocagères qui limitent l'impact de la nouvelle urbanisation sur le paysage, et jouent un rôle de transition entre le bois situé au Sud (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) et le secteur d'habitat.
- -Conserver les éléments de la trame verte située à l'Ouest : les zones humides, les haies bocagères, les espaces boisés
- -Intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant : reproduire la volumétrie et l'implantation des constructions du hameau de Prassun. Les constructions poursuivront ainsi un principe de longères, implantées perpendiculairement à la voie.

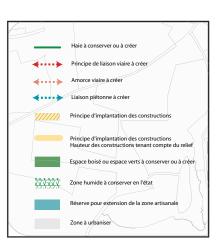


Un vaste secteur à aménager, et à connecter aux quartiers environnants



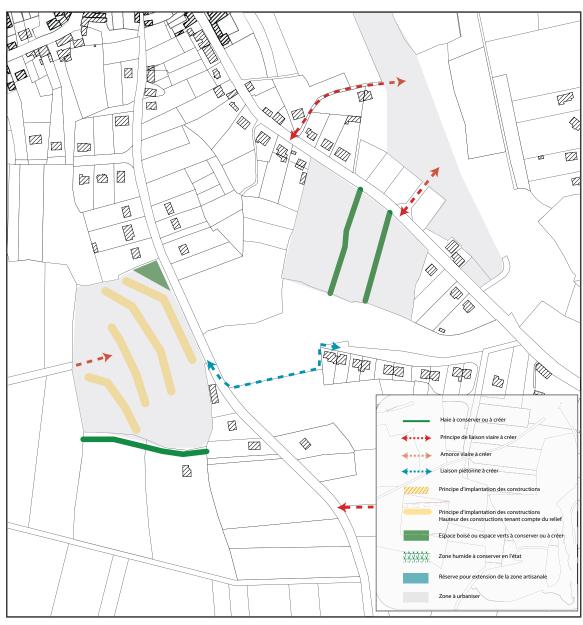






Une zone humide et un environnement boisé à l'Ouest de la zone

PRIGENT&Associés



# Secteur Sud (Boutdeville) et Sud-Est (Bande du Presbytère)

#### Le site:

Situé au Sud du bourg, le long de la rue de la Fontaine, au Nord de Boutdeville, ce secteur est caractérisé par un fort relief.



## Objectif de l'aménagement :

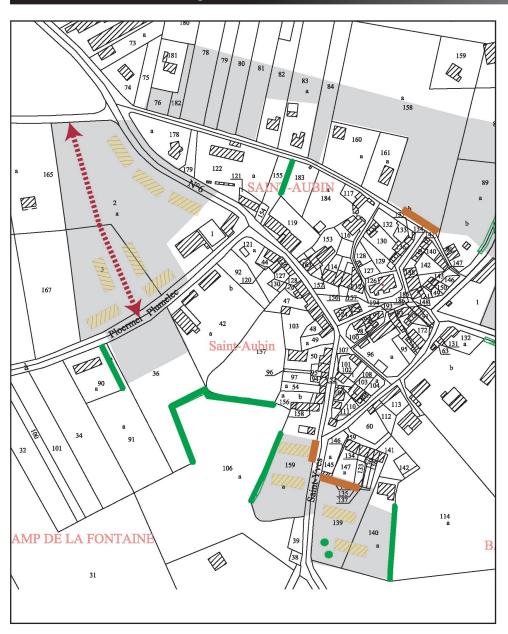
#### Boutdeville:

Urbaniser ce secteur en prenant en compte les caractéristiques physiques du terrain

- -Aménager le secteur en s'appuyant sur le relief : favoriser des implantations parallèles aux courbes de niveau, afin d'obtenir une organisation du bâti «en étages».
- -Créer un espace vert en point bas du secteur
- -Connecter la trame viaire au réseau existant en reliant le lotissement de la Bande d'Anet à la rue de la Fontaine et à rue Georges Cadoudal, via Boutdeville et le Clos du Moulin.

#### Bande du Presbytère :

Raccorder ce secteur à la rue du général De Gaulle -Créer plusieurs liaisons viaires pour permettre de desservir le secteur de façon cohérente.



# Saint-Aubin

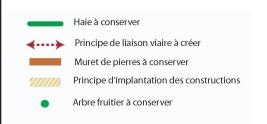
#### Le site:

Situés à l'Est et au Sud du village de Saint-Aubin, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont inclus dans un environnement bocager. Le village de Saint-Aubin est composé de longères ou de maisons de bourg, implantées parallèlement à la voie dans le coeur aggloméré et parfois perpendiculairement dans les sorties du bourg.

#### Objectif de l'aménagement :

Urbaniser ces secteurs en respectant les implantations bâties du village ancien et en intégrant les nouvelles constructions dans la trame bocagère. Mettre en valeur l'entrée Sud du village.

- -Conserver les haies bocagères du site
- -Conserver et mettre en valeur les murets de pierres
- -Privilégier des implantations bâties parallèles à la voie en entrée de bourg Ouest et perpendiculaires à la voie en entrée de bourg Sud
- -Conserver les arbres fruitiers de la sortie de bourg Sud
- -Créer une liaison viaire pour desservir le secteur Ouest, en connectant la RD 174 au chemin longeant la zone au Nord



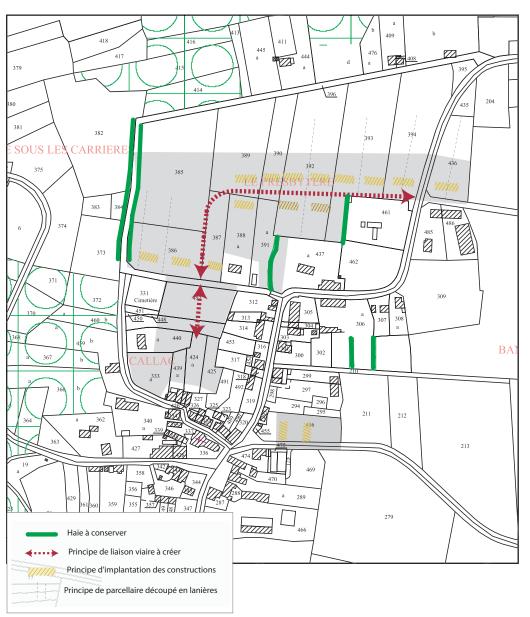




Des constructions anciennes implantées perpendiculairement à la voie : une implantation à reproduire pour les nouvelles constructions



Deux arbres fruitiers qui participent à la mise en valeur de l'entrée du village



# Callac

#### Le site:

Le village de Callac est situé au Sud-Est du territoire communal, dans un environnement boisé. Le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation est situé au Nord du novau urbain ancien.

Un autre secteur, d'une superficie moindre, est à urbaniser à l'Est du bourg de Callac, le long de l'axe menant à la Ville Louais.

#### Objectif de l'aménagement :

Urbaniser le secteur Nord, en créant une voie jouant un rôle de colonne vertébrale, le long de laquelle viendront s'implanter les nouvelles constructions, créant ainsi un effet «rue».

- -Privilégier un parcellaire en lanières, des constructions mitoyennes deux à deux, alignées les unes par rapport aux autres, afin de générer une densité accrue le long de la voirie principale, et ainsi étendre le coeur du village.
- -Conserver les haies bocagères afin d'intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement
- -Créer un accès aux parcelles non encore urbanisées situées au coeur du noyau urbain.

Urbaniser le secteur Est, en valorisant l'entrée du village

-Privilégier des implantations bâties perpendiculaires à la voie, afin de conserver des cônes de vue sur le bâti du village

PRIGENT&Associés