

PAYSAGE
URBANISME

Département de :

L'Ille et Vilaine

Commune de :

SAINT-GEORGES-DE-REINTEMBault

*Vu pour être annexé à la délibération en
date du
21 Janvier 2013*

Le Maire

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)

PLU

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 SAINT GEORGES DE REINTEMBAULT

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 **SAINT- GEORGES- DE -REINTEMBAULT** 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 1AUE (Nord-Ouest), 1AUE (Nord-Est), 1AUE (Sud-Ouest),
- secteurs de type 2AUE (Nord-Est),
- secteurs de type 1AUER n°1 (Centre), 1AUER n°2 (Est)

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 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). 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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SCHEMA GLOBAL DE REFLEXION



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

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

1AUE (Nord-Ouest)

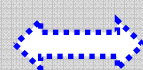


PRINCIPE : ASSURER LE DESENCLAVEMENT DE LA ZONE A URBANISER:

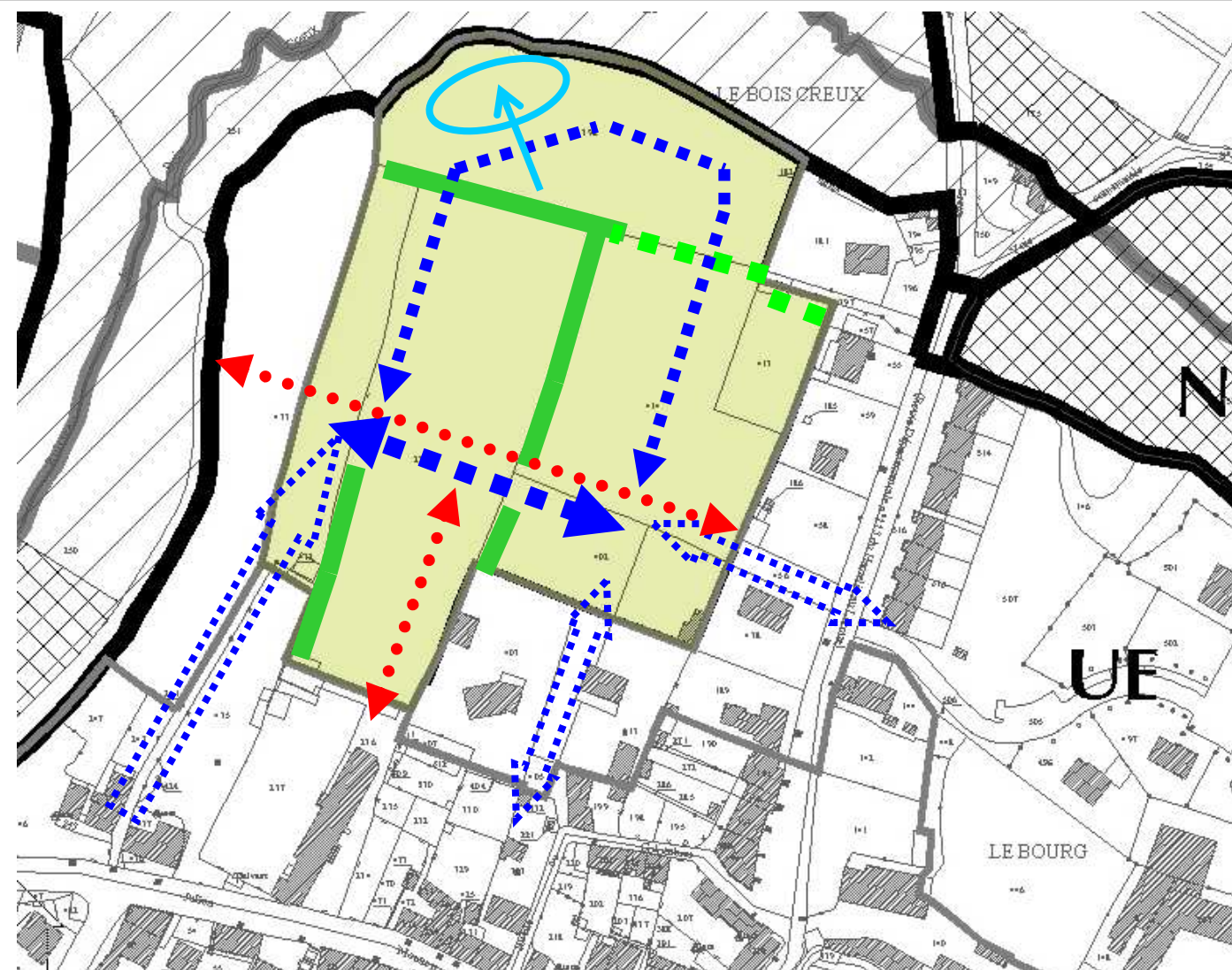
Les possibilités de dessertes sont données à titre informatif, leurs tracés et la localisation des points de naissance des voies ne sont pas figés (sauf lorsqu'il existe un emplacement réservé) :



Possibilité de voie de desserte en entrée depuis la rue Julien Maunoir



Désenclavement possible du secteur à urbaniser : en entrée ou / et sortie depuis :
- la ruelle du Colombier
- la RD 115



PRINCIPE : ASSURER DES RELATIONS INTER QUARTIERS

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) – (le tracé des voies est non figé – donné à titre informatif)



Voie de bouclage à réaliser / emplacement et tracé non figés



Des liaisons piétonnes sont à prévoir (emplacement et tracé non figés), elles devront permettre :

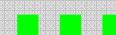
- de regagner la vallée / de converger vers le cinéma et d'assurer des connexions avec les secteurs déjà urbanisés (emplacements et tracés non figés – donné à titre informatif)

PRINCIPE : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES



Structure végétale à maintenir et/ou compléter

Possibilité de percées pour le désenclavement des parcelles, le passage de voies ou chemins piétonniers.



Haies à créer dans la continuité de la haie existante, les végétaux employés devront reprendre les mêmes essences que les haies existantes



Localisation à titre informatif de l'ouvrage de régulation pluviale (bassin tampon)

Les constructions devront s'implanter en retrait de **5.00 m minimum** par rapport aux pieds de talus des haies à conserver ou à créer



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

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

1AUE (Nord-Est)

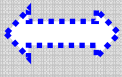


PRINCIPE : ASSURER LE DESENCLAVEMENT DE LA ZONE A URBANISER:

Les possibilités de dessertes sont données à titre informatif, leurs tracés et la localisation des points de naissance des voies ne sont pas figé (sauf lorsqu'il existe un emplacement réservé) :



Possibilité de voie de desserte en entrée depuis la rue Fieffe, en utilisant l'emplacement réservé n°1



Désenclavement possible du secteur à urbaniser en entrée ou / et sortie depuis :

- la voie de desserte interne du lotissement contigu situé sur la frange Ouest de la zone à urbaniser
- la RD 16

Aucune entrées/sortie directe de lot ne devra être réalisé depuis la RD 16.
Les accès aux lots devront s'effectuer depuis les voies à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser.

PRINCIPE : ASSURER DES RELATIONS INTER QUARTIERS

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) – (le tracé des voies est non figé – donné à titre informatif)

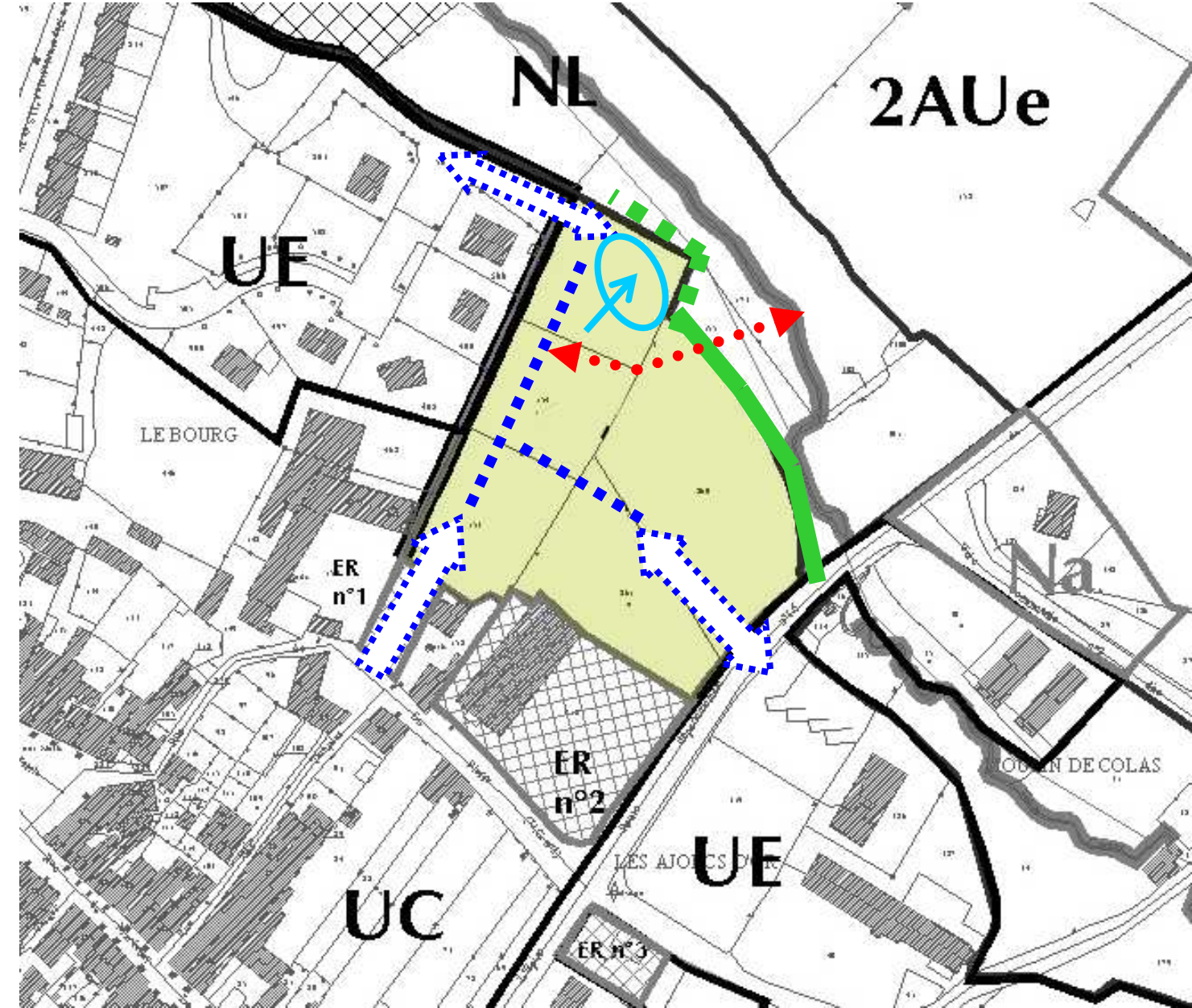


Voie de bouclage à réaliser / emplacement et tracé non figés



Des liaisons piétonnes sont à prévoir, (emplacement et tracé non figé) elles devront permettre :

- de regagner la vallée



PRINCIPE : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES



Structure végétale à maintenir et/ou compléter
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers



Haies à créer dans la continuité de la haie existante, les végétaux employés devront reprendre les mêmes essences que les haies existantes



Localisation à titre informatif de l'ouvrage de régulation pluviale (bassin tampon)

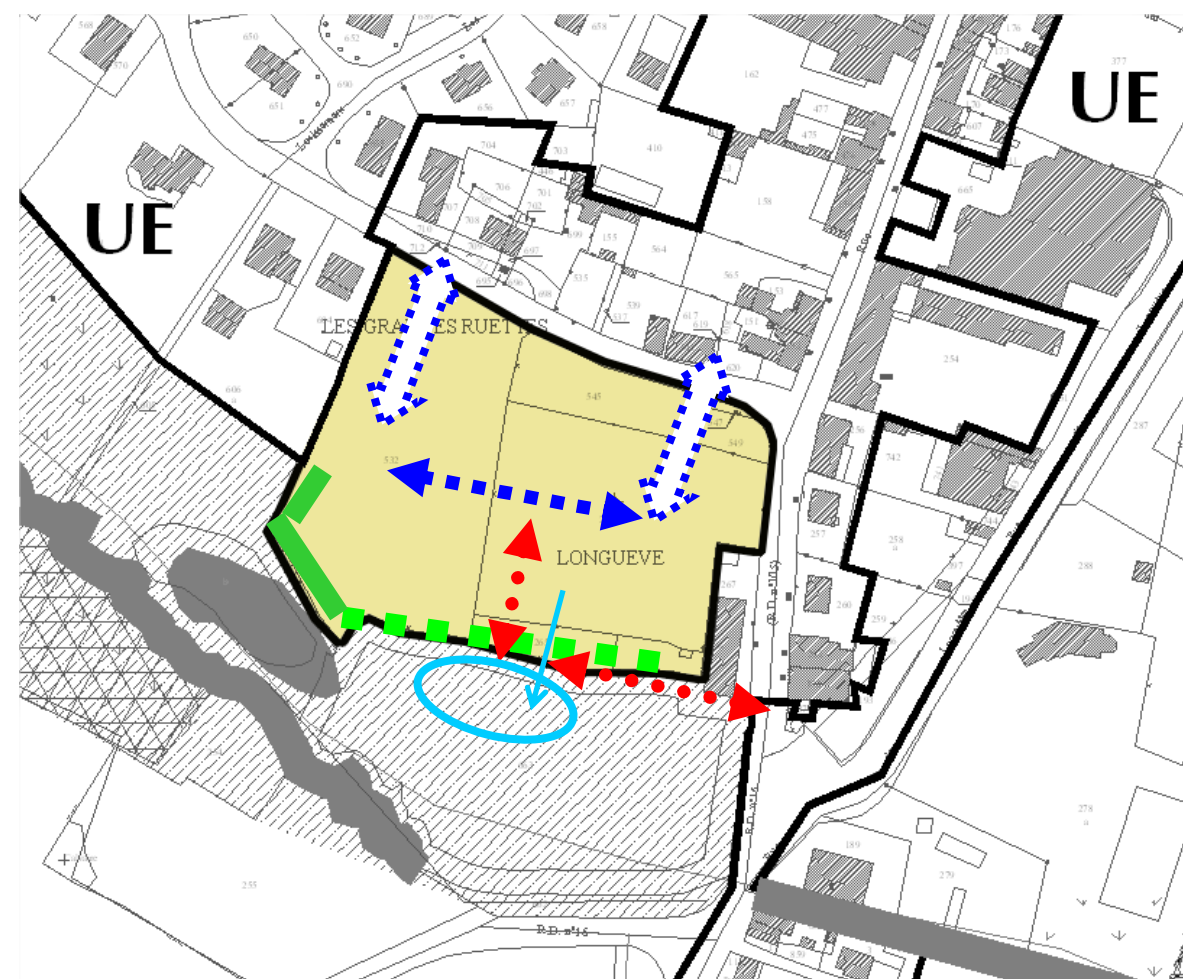
Les constructions devront s'implanter en retrait de **5.00 m minimum** par rapport aux pieds de talus des haies à conserver ou à créer



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

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

1AUE (Sud- Ouest)



PRINCIPE : ASSURER LE DESENCLAVEMENT DE LA ZONE A URBANISER:

Les possibilités de dessertes sont données à titre informatif, leurs tracés et la localisation des points de naissance des voies ne sont pas figés (sauf lorsqu'il existe un emplacement réservé) :



Désenclavement possible du secteur à urbaniser : en entrée ou / et sortie depuis :
- la rue Armand Rebillon

Aucune entrées/sortie directe de lot ne devra être réalisé depuis la rue Armand Rebillon et la RD 105

Les accès aux lots devront s'effectuer depuis les voies à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser.

PRINCIPE : ASSURER DES RELATIONS INTER QUARTIERS

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) – (le tracé des voies est non figé – donné à titre informatif)



Voie de bouclage à réaliser / emplacement et tracé non figés



Des liaisons piétonnes sont à prévoir (emplacement et tracé non figé), elles devront permettre :
- d'assurer des connexions avec la vallée (emplacements et tracés non figés – donné à titre informatif)

PRINCIPE : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES



Structure végétale à maintenir et/ou compléter
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers



Haies à créer dans la continuité de la haie existante, les végétaux employés devront reprendre les mêmes essences que les haies existantes



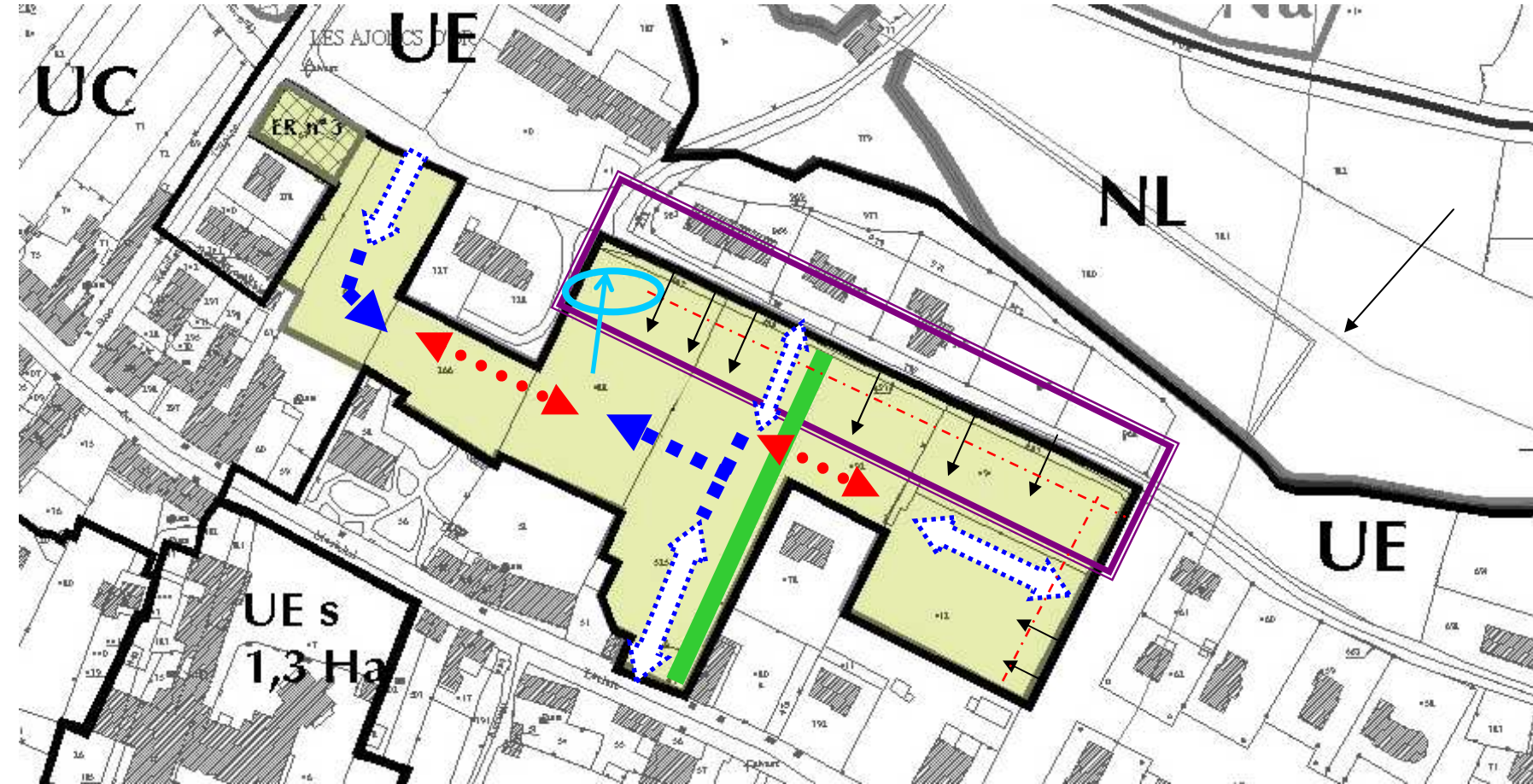
Localisation à titre informatif de l'ouvrage de régulation pluviale (bassin tampon)

Les constructions devront s'implanter en retrait de **5.00 m minimum** par rapport aux pieds de talus des haies à conserver ou à créer



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

1AUE_R (renouvellement) n°1 (centre)

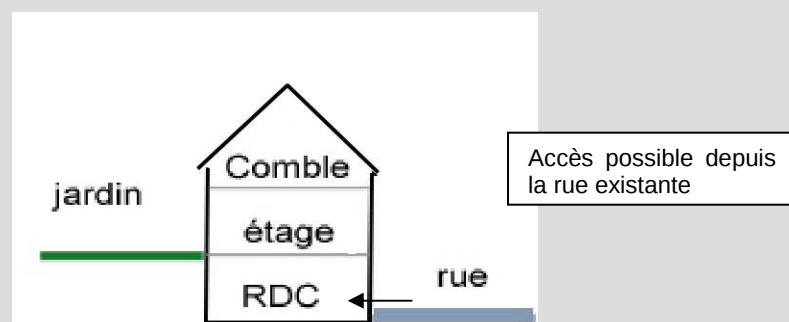


PRINCIPE : AFFIRMER LA NOTION DE RUE

→ La desserte des constructions pourra s'effectuer directement depuis la voie existante (notamment la VC n°3). Les constructions devront alors être implantées en retrait minimum de 5.00 m par rapport aux limites de la voie existante. Le positionnement et le nombre des accès ne sont pas figés, ils sont donnés à titre informatifs.

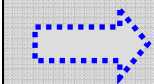
PRINCIPE : pour affirmer la notion de rue: TENIR COMTE DE LA TOPOGRAPHIE DANS L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu de la topographie des lieux : il est souhaitable que la construction présente au moins R+1+C



PRINCIPE : ASSURER LE DESENCLAVEMENT DE LA ZONE A URBANISER / ANTICIPER LE DESENCLAVEMENT DES FRANGES ARRIERES

Les possibilités de dessertes sont données à titre informatif, leurs tracés et la localisation des points de naissance des voies ne sont pas figé (sauf lorsqu'il existe un emplacement réservé) :



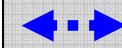
Possibilité de voie de desserte en entrée depuis la VC n°3



Désenclavement possible du secteur à urbaniser : en entrée ou / et sortie depuis : la rue Maréchal Leclerc et la VC n°3

PRINCIPE : ASSURER DES RELATIONS INTER QUARTIERS

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) – (le tracé des voies est non figé – donné à titre informatif)



Voie de bouclage à réaliser / emplacement et tracé non figés



Des liaisons piétonnes sont à prévoir (emplacement et tracé non figé), **elles devront permettre :**

- d'assurer des connexions avec les secteurs déjà urbanisés (emplacements et tracés non figés – donné à titre informatif

PRINCIPE : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES



Structure végétale à maintenir et/ou compléter Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

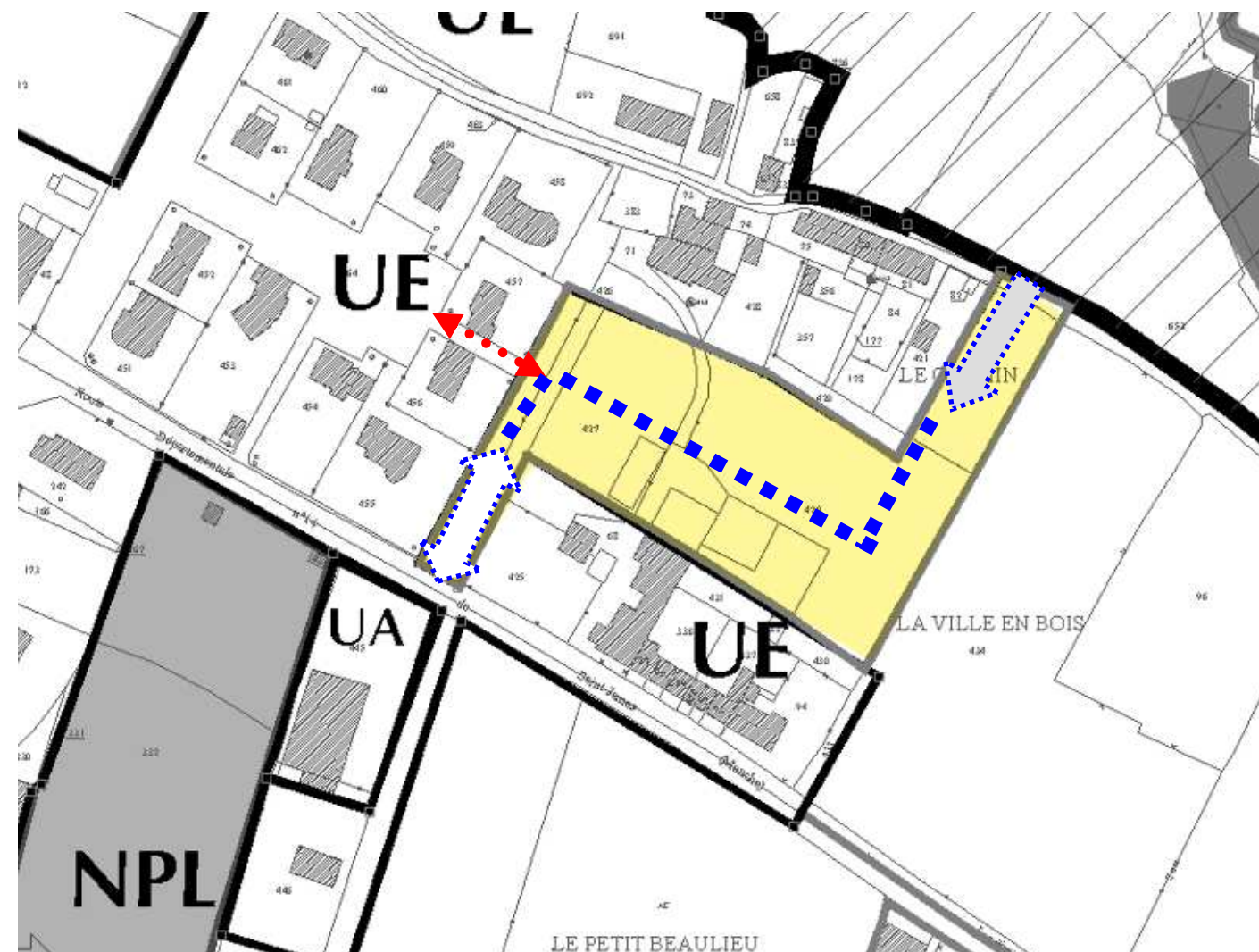


Localisation à titre informatif de l'ouvrage de
régulation pluviale (bassin tampon)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

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

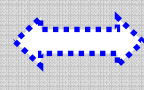
1AUE_R (renouvellement) n°2 Est



PRINCIPE : ASSURER LE DESENCLAVEMENT DE LA ZONE A URBANISER / ANTICIPER LE DESENCLAVEMENT DES FRANGES ARRIERES

Les possibilités de dessertes sont données à titre informatif, leurs tracés et la localisation des points de naissance des voies ne sont pas figés (sauf lorsqu'il existe un emplacement réservé) :

 Possibilité de voie de desserte en entrée depuis la VC n°3

 Désenclavement possible du secteur à urbaniser : en entrée / sortie depuis : la rue Maréchal Leclerc

PRINCIPE : ASSURER DES RELATIONS INTER QUARTIERS

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) – (le tracé des voies est non figé – donné à titre informatif)

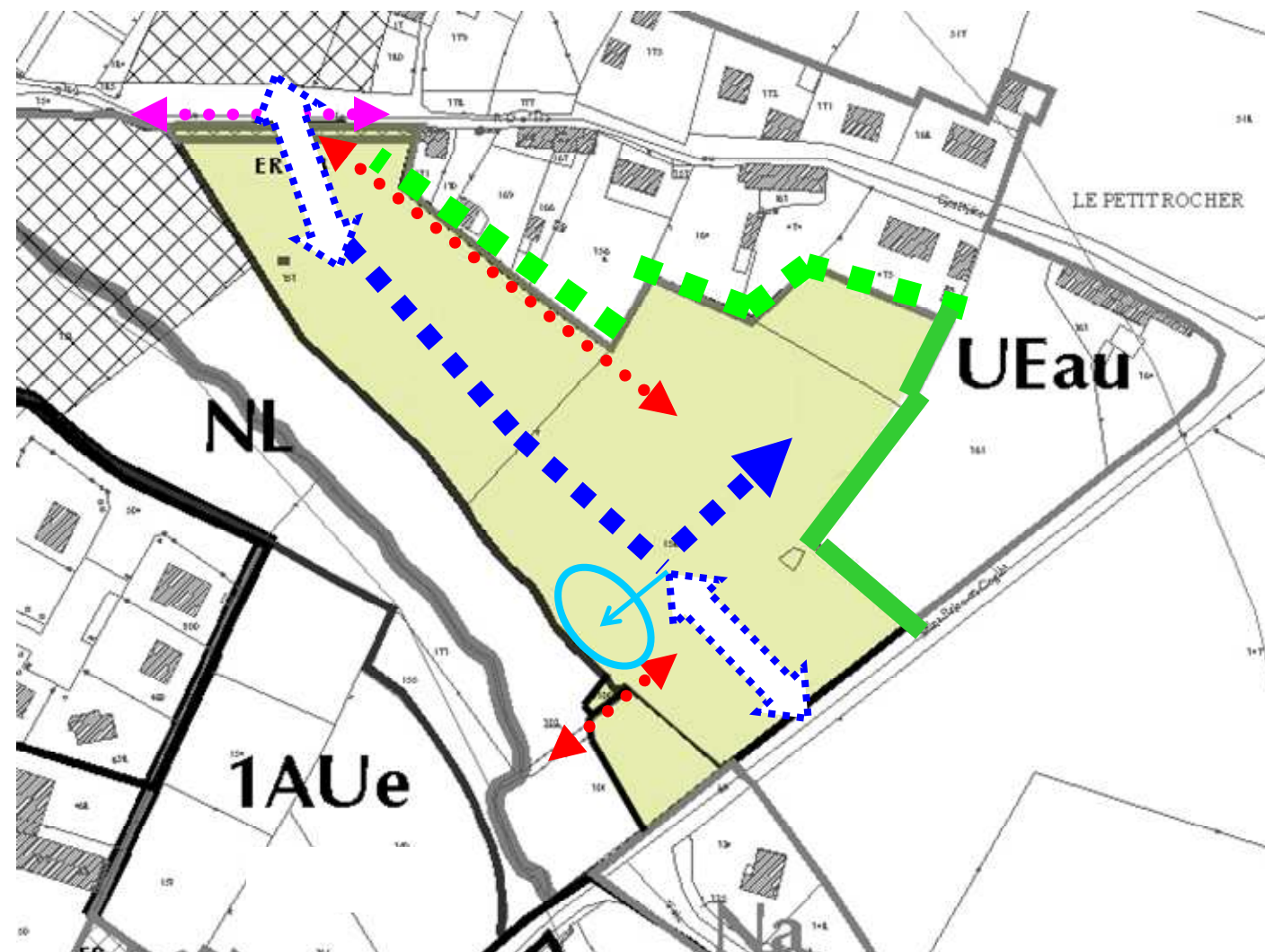
 Voie de bouclage à réaliser / emplacement et tracé non figés

 Des liaisons piétonnes sont à prévoir depuis le secteur d'habitat existant vers la zone UER (tracé non figé), elles devront permettre :
- d'assurer des connexions avec les secteurs déjà urbanisés (tracés non figés – donné à titre informatif)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

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

2AUE (Nord-Est)



PRINCIPE : ASSURER LE DESENCLAVEMENT DE LA ZONE A URBANISER:

Les possibilités de dessertes sont données à titre informatif, leurs tracés et la localisation des points de naissance des voies ne sont pas figés (sauf lorsqu'il existe un emplacement réservé) :



Désenclavement possible du secteur à urbaniser : en entrée ou / et sortie depuis :
- la Voie communale n°12 (située au nord)
- la RD 16

Aucune entrées/sortie directe de lot ne devra être réalisée depuis la voie communale n° 12 et la RD 16.

Les accès aux lots devront s'effectuer depuis les voies à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser.

PRINCIPE : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES



Structure végétale à maintenir et/ou compléter
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers



Haies à créer dans la continuité de la haie existante, les végétaux employés devront reprendre les mêmes essences que les haies existantes



Localisation à titre informatif de l'ouvrage de régulation pluviale (bassin tampon)

PRINCIPE : ASSURER DES RELATIONS INTER QUARTIERS

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) – (le tracé des voies est non figé – donné à titre informatif)



Voie de bouclage à réaliser / emplacement et tracé non figés



Des liaisons piétonnes sont à prévoir (emplacement et tracé non figé), **elles devront permettre:**

- de regagner la vallée
- un chemin piétonnier pourra être réalisé en pied de talus de la haie à créer sa largeur sera alors de 2.00 m minimum



Une liaison piétonne est à prévoir (emplacement réservé n°4)), **elle permettra d'assurer une convergence vers le bourg et ses équipements**



Exemple avec chemin en pied de talus.

Les constructions devront s'implanter en retrait de **5.00 m minimum** par rapport aux pieds de talus des haies à conserver ou à créer