



Commune de
Le Verger

Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation



Révision approuvée par DCM du 9/10/2014

Octobre 2014



DGAU / DEP / Service Etudes Urbaines

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Le centre-bourg	5
1.1 Situation	5
1.2 Les enjeux urbains et objectifs	5
1.3 Le programme	6
1.4 Les conditions d'aménagement	6
2. La ZAC des Chaputs	7
2.1 Situation	7
2.2 Les enjeux urbains et objectifs	7
2.3 La composition urbaine	9
2.4 Le programme	9
2.5 Les conditions d'aménagement	10
2.6 L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	10

Préambule

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme fixe que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagements et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. (...)* ».

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le présent document concerne deux orientations :

- Le centre-bourg
- L'aménagement de la ZAC des Chaputs

Portée réglementaire des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets. La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrit le projet ;
- les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement d'intérêt général, espaces verts de loisirs ou sportifs ;
- les secteurs mixtes représentés par une alternance des représentations des affectations ;
- les déplacements où sont identifiées les principales voies, axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement communal et politique de déplacements ;
- les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

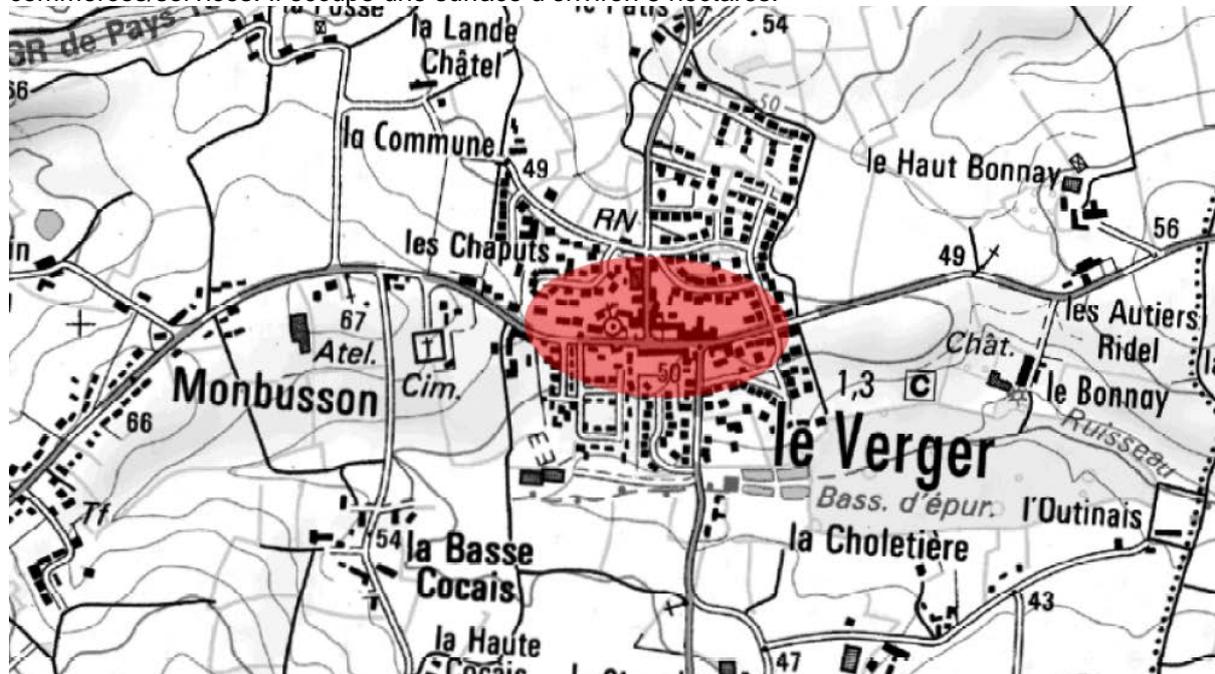
Des images possibles pour la requalification des espaces publics



1. Le centre-bourg

1.1 Situation

Il s'agit du cœur du bourg, implanté autour des places de l'Église, du Bourg et de l'If étendu jusqu'à la mairie. Ce secteur concentre l'essentiel des équipements publics et privés ainsi que des commerces/services. Il occupe une surface d'environ 5 hectares.



1.2 Les enjeux urbains et objectifs

Cette opération s'inscrit dans une logique de restructuration et de revitalisation du centre-bourg. Elle devrait se réaliser en parallèle de l'opération d'extension urbaine des Chaputs.

Elle assurera ainsi une meilleure cohérence entre les différents sites du bourg et les secteurs pavillonnaires avoisinants.

En matière d'activités économiques

- Renforcer le rôle du centre dans sa dynamique commerciale et d'animation en :
 - favorisant l'implantation de nouveaux commerces ;
 - utilisant l'interdiction de changement de destination de commerces ;
 - engageant une réflexion sur les façades et enseignes en vue d'une meilleure harmonisation.

En matière d'espaces publics et d'équipements

- Requalifier les places de l'Église, du Bourg et de l'If en apportant une touche végétale et en facilitant les usages piétonnier, cycliste et festif ;
- Recomposer les places de l'Église, du Bourg et de l'If en favorisant des projets de renouvellement urbain ;
- Adapter le stationnement aux besoins des résidents et des commerces ;
- Créer des cheminements doux confortables et sécurisé pour les piétons et cyclistes ;
- Prévoir des espaces de proximité en lien avec les habitations et commerces ;
- Permettre l'extension de la mairie ou son transfert.

En matière de déplacements

- Permettre la reconfiguration de la ligne de bus avec le repositionnement des arrêts à des sites favorisant la fréquentation des commerces/services et des équipements.
- Renforcer les liaisons piétons-cycles dans le centre bourg vers les commerces et les équipements ;
- Sécuriser les abords des écoles et les entrées de bourg.

En matière d'environnement et de paysage

- Créer des logements et des aménagements respectueux de l'environnement, moins consommateur en énergie ;
- La prise en compte des éléments patrimoniaux ou marquants du site comme l'église et les bâtiments recensés au patrimoine bâti d'intérêt local ;

En matière d'habitat et de démographie

- Favoriser des opérations de renouvellement urbain ;
- Proposer des typologies diversifiées de logements.

1.3 Le programme

Équipements de superstructure

Il est prévu au sein de la ZAC des Chaputs, mais en lien direct avec le centre-bourg, notamment grâce à des liaisons piétons-cycles, la réalisation d'une salle multi-activités.

Équipements d'infrastructure

La qualité de l'aménagement du centre-bourg passera beaucoup par la qualité de restructuration des places du bourg, avec :

- priorité d'usage aux modes actifs et bus par rapport à la voiture,
- la création d'un espace de proximité favorisant le repos et les rencontres.

1.4 Les conditions d'aménagement

Il s'agit ici de réaliser ces actions en dehors d'une opération d'urbanisme de type ZAC, en fonction notamment des opportunités foncières. Il conviendra par contre de respecter cette orientation d'aménagement qui fixe un cadre général à prendre en compte pour tous les projets successifs qui seront mis en œuvre.

Les projets de renouvellement urbain au sein du bourg, qu'ils soient d'initiative publique ou privée, s'intégreront progressivement durant toute la période de mise en œuvre du PLU, et même au-delà.

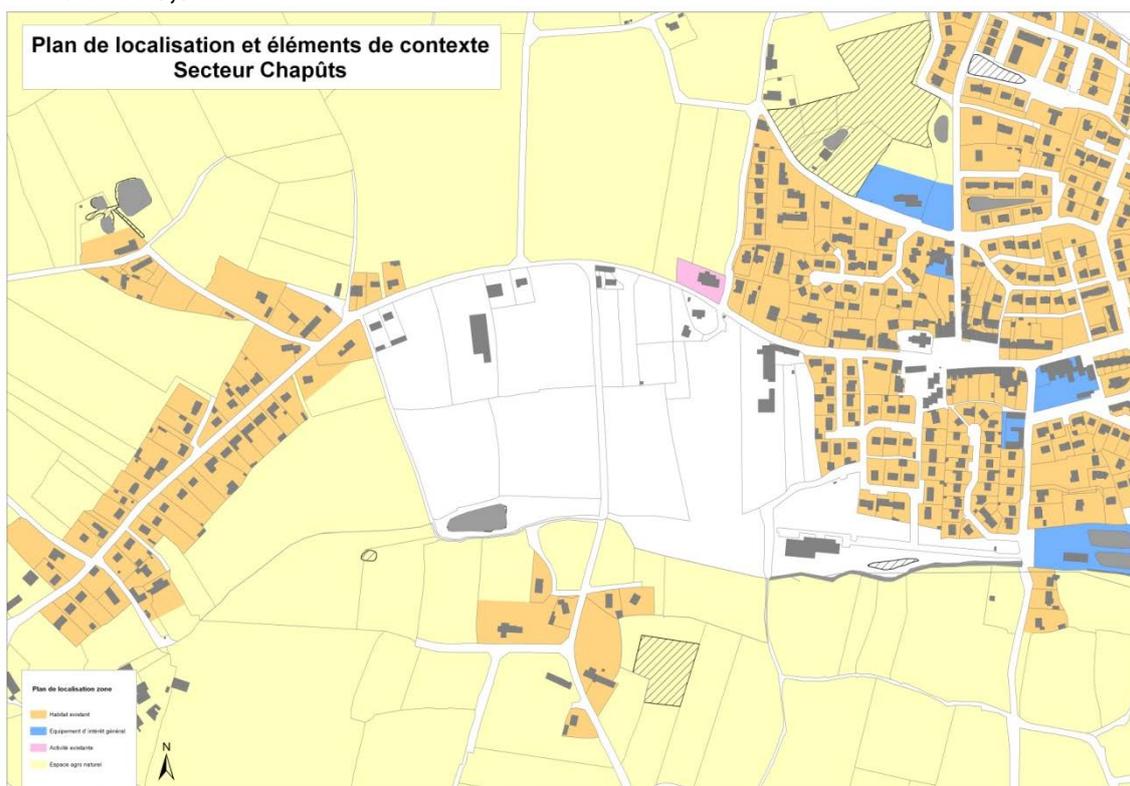
Une étude d'urbanisme spécifique pourra, en cas de besoin, être engagée afin de faciliter leur mise en œuvre.

2. La ZAC des Chaputs

2.1 Situation

Le secteur des Chaputs se situe à l'ouest du centre-bourg actuel et à l'est du hameau de Breil-Monbusson. Il est desservi et limité au nord par la route départementale 240 et traversé sur un axe nord-sud en son centre par la VC 6. Le périmètre total de la ZAC est d'environ 17,6 ha, surface réduite à **8,8 ha pour la part affectée aux logements** une fois les déductions faites des emprises suivantes :

- Vallon du ruisseau du Gué Saint Laurent et zone humide de 2,6 ha
 - Zone d'activité de 2,4 ha
 - Cimetière de 0,6 ha
 - Parcelles bâties existantes de 0,7 ha
 - Zone d'équipements existants et futurs, de rayonnement communal de 2,5 ha
- soit un **total de 8,8 ha**

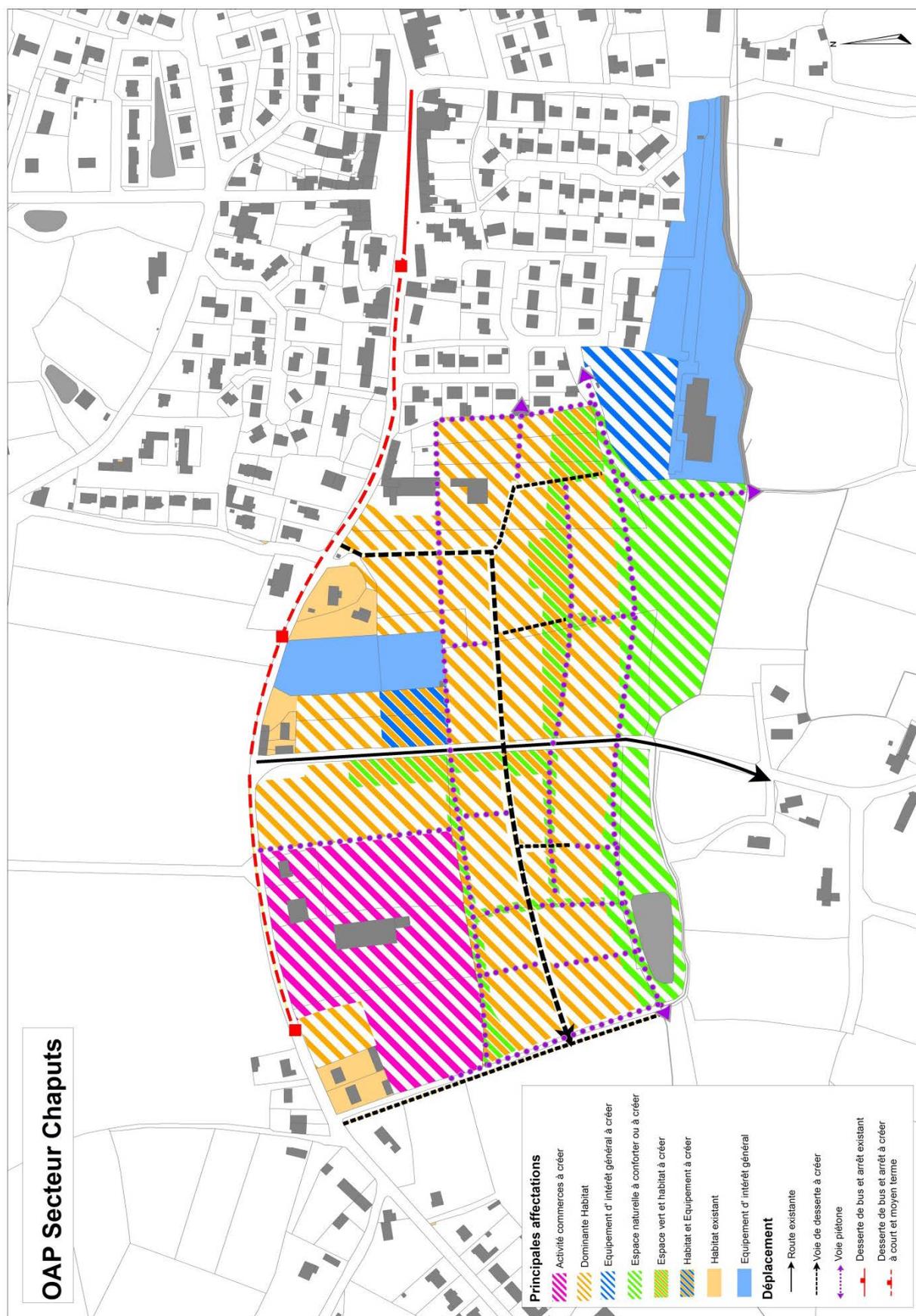


2.2 Les enjeux urbains et objectifs

Cette opération s'inscrit dans le cadre du développement de la commune et d'une offre de logements diversifiés et en relation avec l'aménagement du centre-bourg. Elle devrait conforter la situation des équipements et participer au maintien de la dynamique commerciale.

Sa conception est issue d'une **longue phase de concertation avec une démarche participative au travers d'une Approche de Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme (ADDU)** qui a conduit la commune à adopter une charte de développement durable dont les enjeux définis sont les suivants :

- Développer un cadre de vie et une vie sociale de qualité
- S'appuyer sur l'existant pour construire le futur
- Privilégier des pratiques durables de mobilité
- Maîtriser la gestion des eaux urbaines
- Diversifier les espaces verts dans leur conception et leur gestion tout en leur donnant davantage de fonctions
- Renforcer l'information, la concertation et l'échange autour du projet
- Économiser l'énergie et diminuer les pollutions



À partir des enjeux définis par cette charte, les objectifs du projet d'aménagement sont les suivants :

En matière d'habitat et de démographie

Le programme de construction de ce secteur prévoit la **construction d'environ 200 logements**. Il répondra aux orientations du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

En matière de déplacements

- Lorsque l'urbanisation de la ZAC sera suffisamment avancée dans sa partie Ouest, la desserte bus pourra être prolongée, le long de la RD240, avec la création de 2 arrêts situés respectivement à proximité du cimetière et à l'entrée du hameau du Breil-Monbusson, avec une aire de retournement. Les cheminements devront également être aménagés en cohérence.
- L'accès au réseau bus sera assuré par le prolongement des cheminements doux, en relation directe avec les arrêts bus accompagnés d'un parking ouvert au co-voiturage ;
- Le maillage des déplacements doux sera poursuivi dans la continuité de l'existant ;
- L'accès automobile s'effectuera principalement par la voie primaire centrale se raccordant à proximité du bourg sur la route de Monterfil, en prenant en compte les déplacements agricoles ;
- Une gestion en matière de stationnement dans un « esprit quartier » favorable aux modes alternatifs aux usages exclusivement tournés vers la voiture individuelle ;

En matière d'activité économique

Il s'agit d'être en mesure de répondre aux besoins des entreprises communales et locales, en particulier pour accueillir de 10 à 15 activités artisanales.

En matière d'espaces publics et d'équipements

- Les voiries et des espaces publics hiérarchisés (voies, places, cheminements) ;
- Conforter la zone de sports et de loisirs en complémentarité avec la salle de sports ;
- Organiser l'extension du cimetière ;
- L'aménagement inclut des espaces de jeux et détente en relation avec les cheminements doux et les espaces existants ainsi que la vallée du ruisseau du Gué Saint Laurent.

En matière d'environnement et de paysage

- Assurer des continuités végétales au sein du quartier tout en offrant des ouvertures visuelles sur la campagne et le grand paysage et en enrichissant la biodiversité du site ;
- Créer des espaces publics végétalisés, notamment des lanières boisées, vergers et jardins familiaux ;
- Mettre en œuvre des systèmes de récupération des eaux pluviales alternatives (noues, bassin à sec,...) et de gestion des déchets favorisant la réduction de la collecte (composteurs individuels et collectifs par exemple).

2.3 La composition urbaine

- Une répartition entre de l'habitat intermédiaire, de l'individuel dense ou individuel libre, en favorisant des orientations bio-climatiques des bâtiments ;
- Assurer les transitions et connexions entre le bourg et le hameau du Breil-Monbusson en créant des alignements bâtis afin de requalifier la route départementale 240 ;
- Intégrer les constructions dans la pente en dégagant des vues lointaines sur le grand paysage ;
- Traiter la lisière avec le secteur agricole à l'Ouest, en anticipation d'une possible extension urbaine à très long terme.

2.4 Le programme

Comme évoqué précédemment, le programme de constructions est mixte associant équipements, activités et environ 200 logements.

Équipements

- une salle multi-activités ;
- l'extension du cimetière ;
- une aire de loisirs traitée de façon simple, en conservant au maximum les fonctions naturelles du fonds de la vallée du Gué Saint Laurent.

2.5 Les conditions d'aménagement

L'aménagement s'effectuera par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté.

2.6 L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'objectif général est d'assurer une continuité dans la production de logements pour les 10-15 ans à venir, en lien avec la mise en œuvre de l'augmentation de capacité du réseau d'assainissement collectif.