



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Brécé

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal 4

1. Protéger et valoriser l'environnement, l'agriculture, les paysages et le cadre de vie 8
2. Accueillir en organisant et maîtrisant le développement urbain..... 10
3. Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités 11

Partie 2 Les OAP de quartier 13

1. OAP "Le Centre-Bourg" 14
2. OAP "La Loire" 17

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

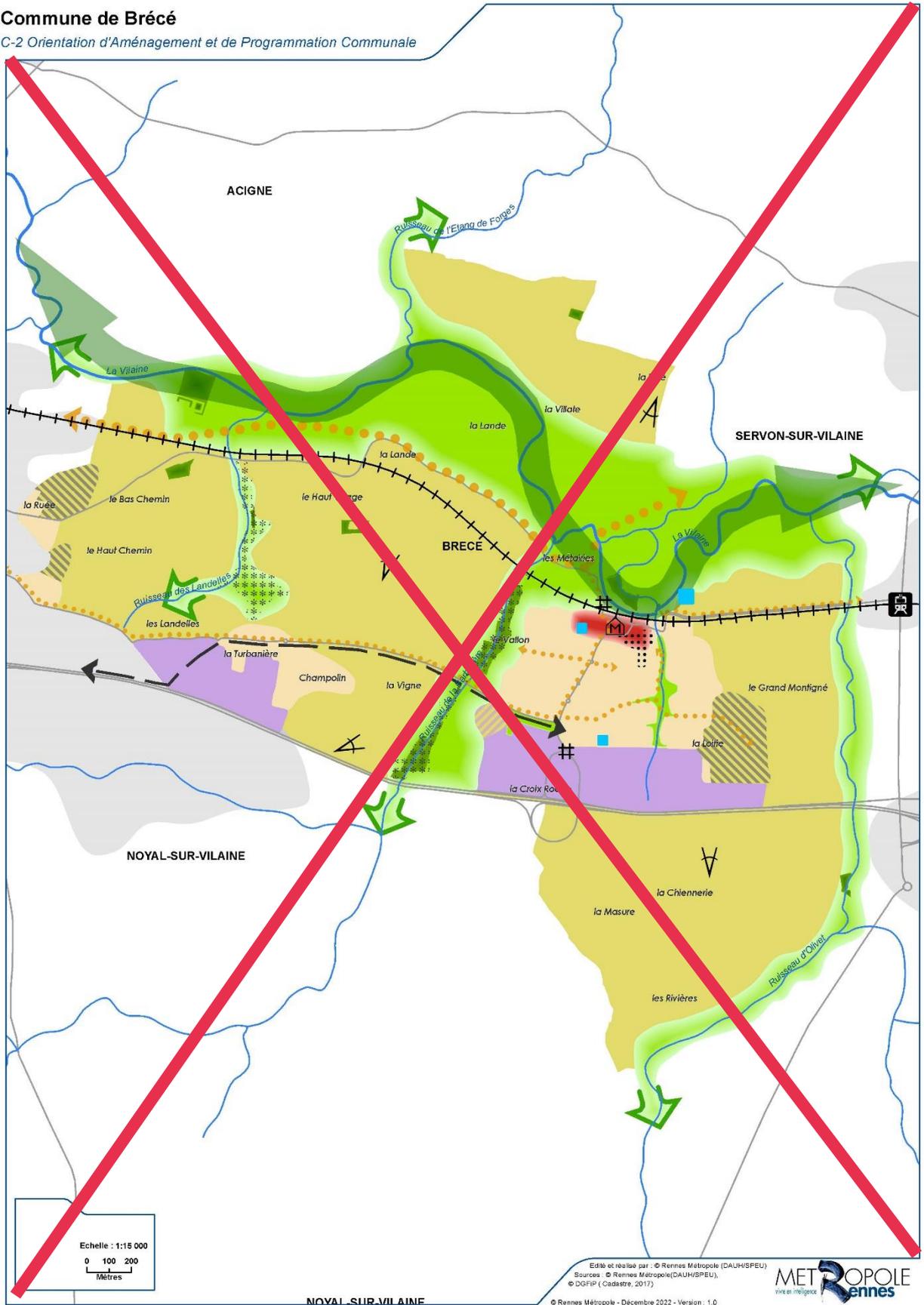


Partie 1

Le projet urbain communal

Commune de Brécé

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

-  Centralité principale
-  Secteur urbain existant
-  Secteur d'activités
-  Secteur d'extension urbaine à dominante activités
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

-  Point de vue à réserver
-  Entrée de ville à requalifier
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Axe de loisirs "Vilaine Amont"
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

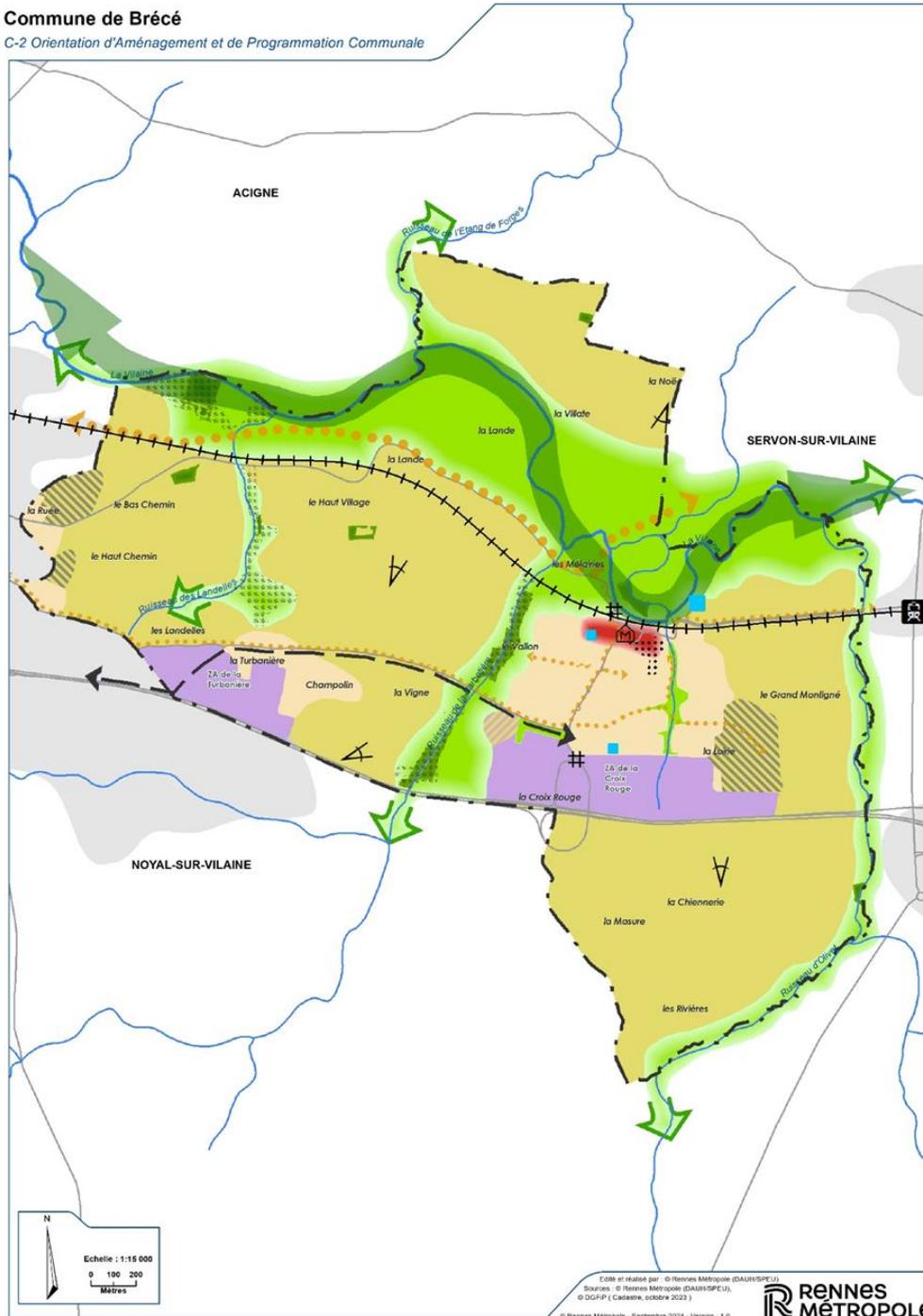
-  Equipement de rayonnement communal à conforter ou à créer
-  Voie verte Rennes-Vitré
-  Principaux cheminement doux communaux
-  Principe de desserte en transport en commun

Éléments de contexte

-  Limite communale
-  Tâche urbaine (TU) des communes voisines
-  Zone d'activité des communes voisines
-  Réseau viaire principal
-  Réseau ferroviaire
-  Gare
-  Mairie

Commune de Brécé

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Point de vue
- Entrée de ville
- Projet de création ou de mise en valeur des espaces verts
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

- Aire de covoiturage
- Equipement communal
- Axe viaire à requalifier
- Cheminement doux communal
- Desserte en transport en commun

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie

Introduction

Située en limite Est de la métropole rennaise, à quinze kilomètres de la ville centre, la commune de Brécé s'est développée de manière relativement compacte entre la Vallée de la Vilaine et la voie ferrée Rennes-Paris au Nord, et la route nationale 157 au Sud. La commune s'inscrit dans un territoire relativement rural mais bénéficie cependant de la proximité d'une métropole régionale et d'un accès immédiat à la route Rennes-Paris.

Elle a connu depuis près de 40 ans une croissance démographique continue et est passée de moins de 500 habitants en 1968 à 2097 habitants en 2014. Son tissu économique local s'est également diversifié et développé fortement depuis le début des années 1990, avec une centaine d'entreprises représentant environ un millier d'emploi.

À l'horizon 2035, l'enjeu sera de poursuivre ce développement, indispensable au maintien des dynamiques démographique, économique et sociale de Brécé, tout l'organisant afin de valoriser et protéger les atouts de la commune.

Pour cela, le projet communal est fondé sur trois orientations majeures :

- Protéger et valoriser l'environnement, l'agriculture, les paysages et le cadre de vie.
- Accueillir en organisant et maîtrisant le développement urbain.
- Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités.

L'accueil d'une population nouvelle nécessite le développement d'une urbanisation adaptée qui facilite les déplacements, développe les liaisons douces et mette en œuvre des aménagements de qualité, fonctionnels et sécurisés. Mais aujourd'hui, dans un contexte de disparition des terres agricoles et d'appauvrissement progressif de la biodiversité, ce développement urbain doit être également maîtrisé, en encourageant notamment les opérations denses ou celles en renouvellement urbain.

Enfin, pérenniser le dynamisme démographique et économique de Brécé requiert de garantir la mixité sociale et générationnelle, mais également de créer les conditions pour que la commune soit un véritable lieu de vie qui, en plus de logements adaptés, offre également emplois, équipements, commerces et services à sa population.

1. Protéger et valoriser l'environnement, l'agriculture, les paysages et le cadre de vie

Les évolutions urbaines des dernières décennies ont participé à l'accueil d'emplois et de population, dont celle issue du phénomène de desserrement familial (diminution de la taille des ménages du fait des départs des enfants,

des séparations, ...). Il s'agit en particulier de la création de nouveaux quartiers d'habitat ou d'activités ou encore des actions de renouvellement urbain.

La poursuite de ces évolutions urbaines est donc souhaitable et nécessaire pour le développement communal de demain. Toutefois, leur acceptabilité, autant d'un point de vue social qu'environnemental, suppose de s'appuyer sur ce qui fait sens sur le territoire et participe à son identité et à la qualité de son cadre de vie (les paysages agricoles et le patrimoine bâti et naturel brécéen par exemple). Le projet communal de Brécé s'attache ainsi à :

Valoriser le paysage et l'identité communale Brécéenne

La qualité paysagère reste un des éléments directement perceptibles de la qualité d'un cadre de vie. Aussi, le projet communal cherche à favoriser l'intégration paysagère de toutes les nouvelles opérations, qu'elle soit en renouvellement ou en extension urbaine.

Le site géographique de Brécé est caractérisé par la présence de plateaux au Sud de la route de Paris et au Nord de la Vilaine, situés sur les points hauts du territoire communal. Cette situation permet des vues lointaines vers le paysage alentours, notamment la vallée de la Vilaine, mais également sur le centre bourg et son église. L'objectif est donc de pérenniser ces ouvertures sur le paysage afin de le valoriser. Cela se concrétisera par le respect des percées visuelles actuelles et plus particulièrement celles sur le bourg ancien, possibles grâce à un dégagement du bâti autour de l'église que le projet de renouvellement urbain confortera.

Par ailleurs, les nouvelles opérations devront veiller à structurer une trame urbaine intéressante qui exploite le potentiel topographique du site et sa situation en promontoire, en offrant de véritables « fenêtres » urbaines sur les éléments notables des paysages alentours. C'est en particulier le cas sur la Loire, où l'opération sera structurée autour d'une liaison douce transversale mettant en perspective le clocher de l'église de Brécé.

La commune s'attache également à préserver et valoriser ce qui est constitutif de l'identité de Brécé.

Ainsi, le réseau bocager, les espaces agricoles et ses hameaux forment un paysage rural caractéristique de la commune et souvent recherché, car synonyme pour beaucoup d'un cadre de vie de qualité. La Vallée de la Vilaine et ses méandres, définissent quant à eux les limites du territoire communal et contribuent également à localiser celui-ci et l'identifier comme étant l'un des principaux sites naturels et touristiques du pays de Rennes. Ces espaces et sites doivent donc être préservés de l'urbanisation, seuls seront envisagés des aménagements qui faciliteront leur protection ou leur découverte.

Le patrimoine bâti, même s'il est hétérogène, est une autre composante importante de l'identité Brécéenne, en

particulier celui lié à l'eau (moulins et minoterie), aux fermes (témoins des modes de vie brécéen passés) ou encore le manoir de la Retardais. Ces éléments sont à préserver et à valoriser ou, ponctuellement, à faire évoluer dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

Enfin, en milieu urbain, le patrimoine bâti doit être un fil conducteur et une source d'inspiration pour les nouvelles opérations d'aménagement. Il doit permettre la définition d'un registre architectural conciliant les caractéristiques de l'existant et le développement de nouvelles formes urbaines et d'une architecture contemporaine.

Préserver le patrimoine naturel et la biodiversité de la commune

Les enjeux environnementaux et particulièrement ceux liés au fonctionnement écologique, doivent être appréhendés à plusieurs échelles. Sur Brécé, deux grands axes naturels jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité :

- **La grande vallée de la Vilaine** qui représente un élément essentiel de l'armature écologique bretonne. Elle assure de nombreuses fonctions environnementales, non seulement sur le plan de la biodiversité comme lieu d'habitat de nombreuses espèces et comme corridor écologique, mais également en tant que zone d'expansion des crues, de filtre naturel de l'eau, de piège à carbone, etc.
- **La connexion Nord-Sud** entre deux grands milieux sources que sont, d'une part, le massif forestier des marches de Bretagne au Nord et, d'autre part, le bois de Gervis au Sud. Cette connexion s'effectue plus particulièrement au niveau des trois axes naturels **du vallon des Forges, du Vallon de Champolin** (reconnu comme Milieu Naturel d'Intérêt Écologique) et **du vallon de l'Ollivet**. Sur les deux derniers, des ruptures écologiques sont toutefois occasionnées par les infrastructures de transports (voie ferrée et RN 157).

Cette situation au croisement de deux grandes connexions écologiques majeures confère à la commune de Brécé un rôle particulier de territoire relai à l'échelle du bassin rennais. À ce titre, il convient de protéger et de conforter de manière prioritaire ces corridors de biodiversité afin de pérenniser leur fonctionnement dans le temps. Le traitement ponctuel des franchissements des ruptures écologiques générées par la route de Paris et la voie ferrée participera aussi à la valorisation de la trame verte et bleue.

En parallèle de la protection des grandes armatures écologiques précitées, l'autre enjeu important est celui du maintien de la fonctionnalité écologique locale qui, à plus petite échelle, participe précisément à la connexion de ces grands milieux naturels. Sur la commune, cela concerne divers espaces :

- **Le vallon des Landelles** (autre MNIE de la commune), les mares et les prairies naturelles voisines ainsi que le bocage environnant. La préservation et la valorisation de cet ensemble participera au bon fonctionnement écologique des espaces agro-naturels de l'ouest de la commune.
- **La trame verte du bourg**. Si la modération de la consommation d'espaces et donc une rationalisation du foncier est un objectif fort des prochaines années, le maintien d'une nature en ville est également important au regard des multiples avantages qu'elle apporte : cadre paysager de qualité, espace récréatif de proximité, régulateur thermique et climatique, corridor écologique urbain, etc. Outre les espaces privatifs (jardins des secteurs pavillonnaires en particulier), la trame verte urbaine de Brécé est composée de plusieurs espaces verts publics, en premier lieu desquels on retrouve le parc du ruisseau. Le projet communal vise donc à développer un maillage adapté, en particulier dans les nouvelles opérations (*Voir OAP de quartier "Centre-Bourg" et "Loirie"*) permettant à la fois de lier le ruisseau du bourg, le parc du ruisseau, les espaces verts communaux aux milieux naturels proches (vallée de la Vilaine et vallon de Champolin), qui pourrait à terme constituer également un support de qualité, moins minéral, pour les modes de déplacements doux.
- **Le réseau bocager**. Ce dernier, relativement peu présent sur le plateau à l'Est du bourg, présente en revanche un maillage intéressant à l'Ouest et à l'extrême Sud du territoire. Afin d'éviter sa fragmentation et un vieillissement prématuré, le renouvellement et le développement du maillage à partir des chemins et cours d'eau existants seront donc indispensables à la pérennité du bocage Brécéen.

Préserver l'agriculture et ses capacités d'évolution en limitant la consommation d'espaces

Le caractère rural de Brécé est encore relativement prononcé, puisque la surface agricole utile représente en 2017 environ 65% du territoire communal, ce qui en fait un marqueur identitaire fort à préserver. La protection de ces espaces et de leurs fonctions productives devra donc se poursuivre dans les prochaines années. À ce titre, le développement urbain à l'horizon 2035 continuera de se fonder sur une approche durable, alliant sobriété foncière et intensification de l'existant afin de modérer la consommation d'espaces et ainsi réduire l'étalement urbain. Le mitage agricole et les installations de nouveaux habitants dans les espaces agro-naturels seront quant à eux limités.

Cela se traduira, d'une part, par la poursuite de la production de logements sur des terrains en zone agglomérée (renouvellement urbain du centre-bourg et

densification à la parcelle) et, d'autre part, par des extensions urbaines plus économes en foncier que par le passé (**minimum de 25 logements par hectare**). À ce titre, le PLH en vigueur définit des objectifs minimum en matière de densité en extension urbaine et en renouvellement urbain (30 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus. Cette même démarche de rationalisation et d'économie du foncier sera également recherchée pour le développement de l'activité économique.

La filière agricole a également besoin d'une visibilité à long terme sur l'évolution urbaine afin de pouvoir se développer et investir sereinement. Pour y répondre, le projet urbain de Brécé définit à long terme les secteurs d'urbanisation future, une fois le secteur de la Loire aménagé. Il s'agit des secteurs en continuité de Noyal-sur-Vilaine (La Ruée et le Haut Chemin).

Par ailleurs, la diversification de l'activité agricole est encouragée (hébergement et vente à la ferme, circuits courts, itinéraires de randonnée et de vélo, etc.) car elle offre des perspectives de développement nouvelles pour la profession et permet de rapprocher habitants et agriculteurs.

Promouvoir une meilleure efficacité énergétique et prendre en compte le changement climatique

Le projet communal facilite les évolutions vers la transition énergétique. Le développement de la production d'énergies renouvelables de petite capacité sera ainsi encouragé (solaire thermique, solaire photovoltaïque, petit éolien, réseau de chaleur, pompe à chaleur, etc.) sur l'ensemble du territoire, dans le respect des enjeux patrimoniaux, paysagers et de protection des espaces agro-naturel.

L'enjeu de lutte contre le réchauffement climatique se traduit, quant à lui, par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes et favorisant les économies d'énergie, comme la construction en front bâti continu et/ou en mitoyenneté, l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants ou encore l'exploitation de la topographie et de l'orientation pour les nouvelles constructions (privilégier les apports solaires). Par ailleurs, afin de réduire les dépenses énergétiques lourdes, le renouvellement urbain du centre-bourg a été orienté sur les îlots ou parcelles accueillant des bâtiments coûteux en énergie et peu adaptables aux nouvelles normes. Enfin, la démarche d'intensification des tissus pavillonnaires par division parcellaire résulte, là encore, de l'objectif d'un développement plus durable du territoire.

2. Accueillir en organisant et maîtrisant le développement urbain

Accompagner l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée

L'objectif est de produire de façon régulière des logements sur la période 2020-2035, dans la poursuite de la tendance observée depuis le début des années 2000. Il s'agit, tout d'abord, d'accompagner la dynamique territoriale métropolitaine prévue à 2035 en participant à l'effort collectif de production nécessaire à l'accueil des nouveaux habitants. Ensuite, il est souhaité pouvoir répondre localement aux besoins de desserrement et de décohabitation des ménages de la commune, ainsi qu'à l'évolution des modes de vies et des attentes en matière de logements (~~logement adapté au vieillissement par exemple~~). À titre d'exemple, la commune prévoit une production significative de logements adaptés au vieillissement dans des secteurs favorables car situés en zone urbaine et à proximité des services et commodités du quotidien. Enfin, le troisième objectif est de garantir et maintenir le bon fonctionnement des équipements communaux, en particuliers scolaires, qui nécessitent un renouvellement régulier de la population.

Cela s'accompagnera d'une poursuite d'une production diversifiée de formes urbaines (logements individuels, intermédiaires et petits collectifs) et de produits (locatif social, accessions aidée, régulée et libre) conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La production de logements sur la commune à l'horizon 2035 se fera principalement sur trois sites :

- **Le centre-bourg**, dans le cadre de la ZAC multi-sites "Centre-Bourg et Loire" et via une opération de renouvellement urbain (*Voir OAP de quartier "Centre-Bourg"*). Avec quelques aménagements, la configuration du centre-bourg de Brécé permet la réalisation d'un ensemble d'habitations collectives, intermédiaires ou même individuelles (groupées) par la mobilisation de foncier non bâti (dents creuses) ou faiblement bâti (construction sur grande parcelle). L'achèvement de cette opération est envisagé à l'horizon 2030.
- **La Loire**, dans le cadre de la ZAC multi-sites "Centre-Bourg et Loire" et via une opération d'extension urbaine sur 11 ha environ (*Voir OAP de quartier "Loire"*). L'achèvement de cette opération qui prolongera le bourg à l'Est est envisagé à l'horizon 2030.
- **La Ruée et le Haut Chemin**, sur environ 6 hectares. Ces deux secteurs d'extension urbaine se situent dans le prolongement immédiat de Noyal-sur-Vilaine et seront aménagés à moyen voir plus long terme, une fois la ZAC "Centre-Bourg et Loire" bien engagée.

Pérenniser l'offre d'emploi

Brécé jouit d'une attractivité économique plutôt élevée, grâce à la présence des zones d'activités de la Croix Rouge et de la Turbanière. La proximité immédiate de la RN 157 et l'échangeur positionné au Sud du bourg a fortement contribué à leur développement. Un des objectifs principaux, reste donc de pérenniser le dynamisme des deux sites, qui offrent à eux seuls 90% des emplois de la commune.

Pour cela, des capacités nouvelles d'accueil des entreprises sont prévues à l'horizon 2035. D'une part à travers une extension de la zone d'activités de la Croix rouge à l'Ouest, sur environ 2 hectares. Et d'autre part par une meilleure utilisation du foncier des zones existantes permettant, soit des extensions des entreprises existantes, soit des divisions de terrains et l'accueil de nouvelles entreprises.

L'intégration paysagère et la qualité architecturale et urbaine participent également au bon fonctionnement des sites d'activités. Ainsi, concernant la zone de la Turbanière, le projet vise une meilleure intégration avec le parc d'activités voisin de Noyal sur Vilaine, et l'impossibilité d'y développer de nouvelles habitations. Le bon entretien des espaces paysagers, des voiries ou des clôtures aux abords des parcelles, reste également un objectif important puisqu'il contribue à valoriser l'image des sites d'activités.

Enfin la préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation de la commune participera, là encore, au maintien voir au développement de l'emploi communal.

Concevoir une structure urbaine plus adaptée

Le centre bourg de Brécé souffre d'un certain nombre de problèmes inhérents à la configuration urbaine actuelle. Il s'agit également d'un pôle commercial d'hyper proximité de qualité répondant aux besoins de première nécessité et fonctionnant en synergie avec le pôle d'équipements voisin, mais qui connaît une concurrence accrue des grands pôles commerciaux généralistes des communes alentours et un manque en terme de services de santé. La commune souhaite donc une opération de restructuration, de redynamisation et de requalification des espaces publics de son centre.

Ainsi dans le cadre de la ZAC "Centre-Bourg et Loire" (Voir OAP de quartier "Centre-Bourg"), la place de l'église retrouvera une véritable fonction d'animation au sein du bourg, avec le développement de cellules en rez-de-chaussée qui pourront être dédiées à des commerces ou services de proximité. Les statuts des espaces publics et des espaces verts alentours seront également plus clairement définis. Les aménagements rechercheront lisibilité et harmonie et contribueront à un rééquilibrage de l'attractivité des places de l'église et de la mairie.

L'opération de renouvellement urbain permettra par ailleurs d'améliorer les connections avec les autres

quartiers d'habitat récents ou futurs (La Loire), mais aussi avec la Vallée de la Vilaine. La place du piéton dans le centre même devra quant à elle être confortée. Cela reste un enjeu important en termes de fonctionnalité mais aussi de sécurité. Enfin, les nouveaux aménagements participeront de manière générale à une mise en valeur du patrimoine bâti existant dans le bourg.

L'amélioration des entrées de ville et des abords de la RN 157 est un objectif du développement urbain de demain. Étant souvent la première image perçue d'une commune, les entrées de villes nécessitent en effet une attention particulière. À Brécé, trois de quatre accès principaux du bourg nécessiteraient un travail de requalification :

- L'accès situé au Nord-Ouest du bourg, à proximité immédiate de la Vallée de la Vilaine, doit gagner en fonctionnalité et sécurité. Il s'agit également, pour les vélos et piétons, de pouvoir mieux connecter le bourg avec la future voie verte Rennes-Vitré.
- L'accès Sud depuis l'échangeur avec la RN 157, paraît peu structuré, ne correspondant pas véritablement à l'image d'une entrée de ville. Il est de surcroit peu adapté aux piétons et cyclistes. En conséquence, il requiert des aménagements qui permettraient une requalification des lieux en alliant qualité urbaine et sécurité routière. La sécurisation des échanges avec la rue de la Loire (amélioration du carrefour) sera également à rechercher.
- L'accès Ouest sur la route de Noyal-sur-Vilaine devra être travaillé lors de l'extension de la zone d'activité de la Croix Rouge.

3. Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

Assurer une offre de services et d'équipement adaptée et diversifiée

La commune de Brécé dispose d'un bon niveau d'équipements répartis deux pôles différents en entrée de bourg d'une part (pôle sportif et de loisirs), et dans le centre-bourg d'autre part (équipements administratifs, socio-culturels ou liés à l'enfance). En fonction de leur nature, de leur situation, de leur état, des évolutions sociodémographiques ou encore des tendances sociétales, les équipements de la commune doivent répondre à des enjeux spécifiques et évoluer.

Ainsi le projet communal s'attache à permettre l'évolution, la modernisation et l'extension des équipements existants. Dans certains cas, cette adaptation pourra également passer par des relocalisations et constructions neuves. Les enjeux identifiés concernent :

- Les locaux associatifs du centre-bourg, dont il est projeté la relocalisation dans le cadre de

l'opération de renouvellement et d'aménagement du centre-bourg.

- La confortation du pôle sportif par l'extension de la salle de sport ou la création de nouvelles salles et infrastructures.
- Le développement des capacités d'accueil scolaire par une extension ou restructuration du restaurant et du groupe scolaire. Les aménagements réalisés sur le groupe scolaire devront permettre, à long terme, une certaine évolutivité des locaux vers des usages mutualisés autres que scolaires.
- Le développement d'une offre de services liés à la personne, en particulier pour accompagner le vieillissement de la population de Brécé, et ce en tenant compte des évolutions des services des communes voisines et des logiques de localisation des professions de santé.

Enfin, le projet communal doit permettre l'entretien courant du patrimoine existant, sa mise aux normes en terme sanitaire, de consommations énergétiques ou d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Faciliter les déplacements et développer les liaisons douces

Concernant les déplacements piétons/cycles, l'objectif est de continuer à développer un réseau suffisamment important, lisible et sécurisé pour inciter les habitants à préférer, sur les trajets de proximité, les modes de déplacements doux à leur véhicule personnel. Les aménagements en milieu urbain concerneront surtout sur les nouvelles opérations (La Loirie en particulier), mais aussi les quelques espaces déficitaires en la matière, comme le centre bourg ou la zone d'habitat pavillonnaire plus ancienne au sud de celui-ci. Des liaisons douces seront également à envisager entre le bourg et le Sud de la commune, en franchissement de la RN 157.

À une échelle intercommunale, il est prévu d'aménager des liaisons qui puissent permettre de relier plus facilement le bourg de Brécé à Noyal-sur-Vilaine (notamment sa halte ferroviaire et ses équipements) via la Turbanière, comme cela a été fait vers la gare de Servon-sur-Vilaine. Enfin, dans une perspective de développement des loisirs, l'objectif sera de connecter le maillage communal avec la future voie verte Rennes-Vitré.

Concernant la desserte en transport en commun, celle-ci continuera à irriguer l'essentiel du bourg et inclura dans le rayon de 500 mètres autour des arrêts la future opération de la Loirie. Toutefois, le projet urbain de ce nouveau quartier permettra, si le besoin se fait sentir, une adaptation du tracé pour desservir le cœur de l'opération.

Le projet communal vise également à modérer l'usage de l'automobile, en particulier sur les trajets de proximité, afin d'établir une forme d'équilibre, de partage équitable de la voirie entre les différents modes de déplacements possibles. Cet objectif de donner davantage de places aux autres modes concerne surtout le centre bourg où la voirie

reste parfois inadaptée au passage des bus et où les piétons et cyclistes cherchent leur place, ainsi que les quartiers pavillonnaires anciens conçus à l'époque essentiellement pour l'automobile.

Les aménagements nouveaux en renouvellement urbain et en extension urbaine accorderont donc une place plus mesurée à l'automobile et veilleront à limiter la vitesse et à adapter le stationnement en fonction du contexte urbain.

Conforter les activités de loisirs

Avec différents équipements de type médiathèque, espace jeunes, maison des associations, salle multisports, terrain de foot, base de plein air, (...) la ville de Brécé est relativement bien pourvue en équipements récréatifs. Une des orientations principales du projet communal en la matière, est donc de permettre leur entretien, leur accès mais aussi particulièrement pour les locaux associatifs et la salle multisports leur adaptation aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Les tendances sociétales des pratiques de loisirs évoluant, les aménagements futurs chercheront également à intégrer au mieux ce développement de pratiques « libres » utilisant les espaces publics comme aire de loisirs et de sports.

Parallèlement, la commune souhaite préserver et mettre en valeur par des aménagements adaptés les sites naturels et touristiques qui la traversent, au premier rang desquels on retrouve la vallée de la Vilaine et le projet de voie verte associé. Le sentier de randonnée de la Barbotière qui permet la découverte de la Vallée de la Vilaine, du vallon du ruisseau Champolin et des paysages bocagers de l'Ouest Brécéen est ainsi un exemple qui pourrait être reproduit pour les autres sites d'intérêt de la commune.

Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "Le Centre-Bourg"

Renouvellement urbain : Poursuivre la densification du centre-bourg



Description du site

Le site de projet correspond au périmètre opérationnel de renouvellement urbain de la ZAC multi-site "Centre-Bourg et Loire". Il s'agit des terrains situés au Sud de l'église, à l'Est du ruisseau du parc et aux abords des rues du Ruisseau et des Prés Hauts.

Superficie

Environ 1,5 ha.

Occupation / usage actuels

Malgré sa position centrale dans le bourg de Brécé, le secteur de projet est marqué par une part importante de terrains libres de toutes constructions (jardins) ou faiblement bâtis, qui comportent ou comportaient, des constructions d'habitations, des annexes et des locaux associatifs. Une partie du site est également occupé par le parking de l'église.

Enjeux / objectifs

- Restructurer et renouveler le Centre-Bourg de Brécé afin de lui donner une cohérence et une ambiance plus urbaine.
- Revitaliser le Centre-Bourg et en faire le cœur animé de la commune.
- Répondre au besoin de création de logements tout en réduisant la consommation d'espaces.
- Tirer parti du contexte géographique, notamment la topographie, et patrimonial du site.

Vocation et programmation

Vocation : Le programme permettra la construction d'environ 70 à 90 logements à terme.

Mixité fonctionnelle : Afin de dynamiser le centre-bourg, une mixité fonctionnelle est développée à travers la réalisation d'un équipement de quartier et de quelques locaux à destination d'activités, de commerces et de services de proximité.

Mixité sociale et générationnelle : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Les logements seront de tailles et de typologies variées et un programme à destination des personnes vieillissantes pourra être réalisé.

Densité minimale attendue par le SCoT : ~~25~~ 30 logements par hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans

l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les formes urbaines développées sont variées avec une dominante de collectifs et d'intermédiaires ou semi-collectifs, tout en veillant à respecter la cohérence et la silhouette du bourg actuel. Pour ce faire, les hauteurs des constructions sont dans des gabarits compatibles avec le bâti existant et tiennent compte de la topographie (pente, hauteur du remblai de la voie ferrée...). Les hauteurs les plus importantes sont localisées en partie centrale tandis que les constructions les plus basses s'établissent en limite des zones pavillonnaires située au Sud et à l'Est du périmètre de l'OAP.

Dans la partie centrale, les nouvelles constructions s'organisent autour d'un espace public et peuvent accueillir des locaux commerciaux, d'activités et de service en rez-de-chaussée d'immeubles.

Enfin, les éléments patrimoniaux ou marquants du site, en particulier l'église, sont pris en compte dans le projet architectural des futures constructions. La construction en pierre située sur la parcelle AB20 est conservée et pourra être restaurée et agrandie, notamment pour accueillir un programme d'équipement.

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants sont travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement. La composition urbaine et l'épannelage des constructions maintiennent les perspectives visuelles vers l'église que l'on peut avoir en divers endroit de la zone agglomérée. Depuis l'opération, des percées visuelles sur la campagne nord de Brécé sont aussi recherchées.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Pour favoriser le lien social entre les habitants actuels et futurs, un espace public central en partie piétonnier sera réalisé. Il mettra en relation la Place de l'Église, la rue du ruisseau, la rue des Prés Hauts et la place des Cytises. Cet espace pourra être support de mobiliers, d'espaces verts et de liaisons douces.

La coulée verte liée au ruisseau à l'Est doit quant à elle être renforcée et son emprise élargie.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les constructions sont respectueuses de l'environnement, moins consommatrices en énergie et bénéficient d'une gestion des eaux pluviales optimisée.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Les accès se font par divers points, notamment depuis les rues du Ruisseau, de la Gare et des Prés Hauts.

Voies structurantes : L'entrée de ville sous le pont SNCF sera aménagée à terme pour améliorer la perception du centre et favoriser la sécurité routière. Il en est de même des rues du Ruisseau, de la Gare et du Prés Haut.

Desserte en transports collectifs : Le centre-Bourg bénéficie d'une desserte en transports en commun qui devra être maintenue.

Desserte pour les modes actifs : Les liaisons piétonnes et cycles vers les commerces et les équipements seront complétées selon un principe Est/Ouest, entre la rue des Prés Hauts et la coulée verte du parc du Ruisseau, et selon un principe Nord/Sud entre la place de l'Église et la rue du Ruisseau. Elles se croiseront au niveau de l'espace public central requalifié.

Stationnement : Afin de garantir une accessibilité des commerces et services futurs, une offre de stationnement publique est à maintenir maintenue sur le site.

Condition de réalisation

Aménagement du Centre-Bourg de Brécé dans le cadre d'une opération **d'aménagement** d'ensemble (ZAC "Centre-Bourg et Loire").

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

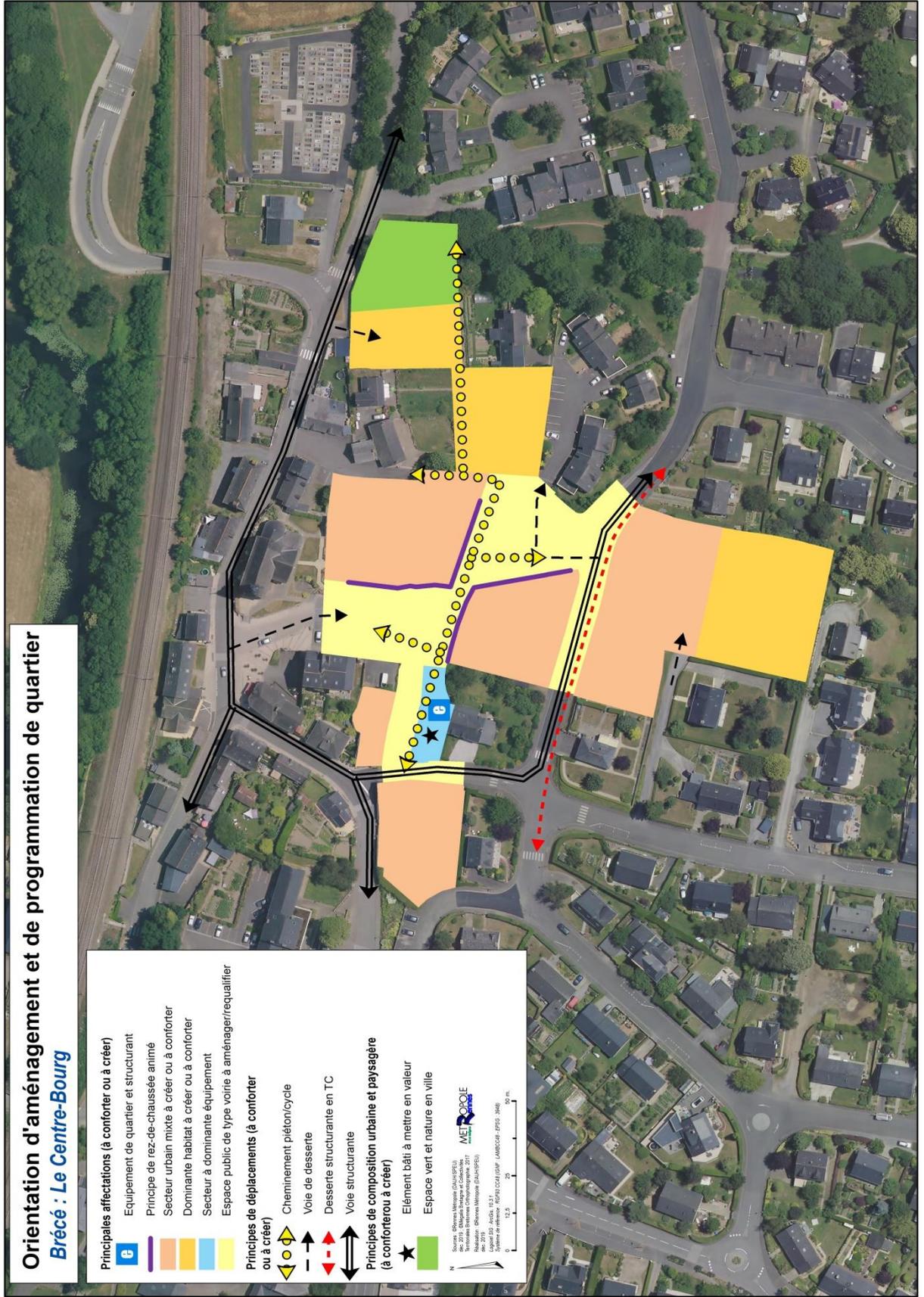
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Orientations d'aménagement et de programmation de quartier

Brécé : Le Centre-Bourg



Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Equipement de quartier et structurant
- Principe de rez-de-chaussée animé
- Secteur urbain mixte à créer ou à conforter
- Dominante habitat à créer ou à conforter
- Secteur à dominante équipement
- Espace public de type voirie à aménager/requalifier

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Cheminement piéton/cycle
- Voie de desserte
- Desserte structurante en TC
- Voie structurante

Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

- Élément bâti à mettre en valeur
- Espace vert et nature en ville

Sources : BRennes Métropole (BRUM) (SRU),
Rennes Métropole (RUM) (SRU),
Territoires Bretons (Tribune) (SRU),
Rennes Métropole (RUM) (SRU),
Logement SRU, Article 10.3.1,
Système de référence : RFG3, C24, RFP, LAM2004, EP10, 2009

METROPOLE
Rennes Métropole
Service Urbanisme

2. OAP "La Loire"

Aménager un nouveau quartier en extension urbaine



Description du site

Le site de projet correspond au périmètre opérationnel d'extension urbaine de la ZAC multi-site "Centre-Bourg et Loire". Il est délimité par le secteur pavillonnaire de la Mainguère à l'Ouest, la voie communale n°102 au Nord et à l'Est, la rue de la Loire au Sud.

Superficie

Environ 11 ha.

Occupation / usage actuels

Les terrains concernés sont dédiés à l'agriculture et se caractérise par un paysage ouvert (absence de bocage).

Enjeux / objectifs

Répondre au besoin de création de logements et poursuivre le développement urbain de Brécé

Vocation et programmation

Vocation : Habitat, avec environ 240 à 260 logements attendus à terme.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale et générationnelle : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : ~~25~~ 30 logements par hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

L'opération développe des formes urbaines variées (individuel dense, individuel groupé, semi-collectif ou intermédiaire et collectif). Les constructions les plus hautes sont principalement situées aux abords de l'espace public central.

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants sont travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement. L'espace interstitiel entre la future opération et les quartiers d'habitat existants (La Mainguère) est ainsi traité en espace paysagé. Les perspectives vers la Vilaine et

l'Église sont préservées dans la mesure du possible et participent à la structuration urbaine du quartier.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Pour favoriser le lien social entre les habitants, des espaces publics conviviaux et de qualité devront être réalisés, notamment en partie centrale, au croisement des voies structurantes, et dans la coulée verte Nord/Sud en rive Ouest de l'opération.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les constructions et les aménagements créés seront respectueux de l'environnement, moins consommateurs en énergie et bénéficient d'une gestion des eaux pluviales optimisée limitant l'imperméabilisation des sols.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (air-bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Afin de réduire le bruit de la route nationale 157 située au Sud de l'opération, un merlon paysagé sera réalisé. Le périmètre sanitaire avec l'exploitation du Grand Montigné (100 m) devra quant à lui être maintenu inconstructible.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : La desserte automobile interne à l'opération sera organisée via une voie structurante Est/Ouest reliant la rue de la Loire et la rue Placis du Verger, à laquelle se greffera une voie structurante nord/sud en direction du bourg et de la gare. Un maillage secondaire irriguera l'ensemble de l'opération à partir de ces deux voies.

Voies structurantes : La rue de la Loire bénéficiera d'aménagements de sécurité à proximité de l'opération et la voie communale n°102 sera réaménagée et élargie pour faciliter et sécuriser les déplacements vers le bourg.

Desserte en transports collectifs : La majorité de l'opération étant située dans le périmètre de 500 m d'une ligne de transports en commun, il n'est pas prévu de faire évoluer la desserte. Toutefois la conception du boulevard central doit permettre le passage des bus pour une éventuelle desserte en cœur d'opération si le besoin le justifie à terme.

Desserte pour les modes actifs : L'accès aux transports en commun et aux équipements, commerces et services du centre-bourg sera facilité par la création de liaisons douces au sein de l'opération (nord/sud, est/ouest et transversale) en relation avec celles existantes dans le secteur de la Mainguère et du ruisseau du Bourg.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement de la Loire dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC "Centre-Bourg et Loire").

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Les voiries et réseaux internes à la zone ont été réalisés sur les tranches 1 et 2. Ceux de la tranche 3 seront réalisés à partir de 2025/2026.

