
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) Modification n°2



Aber Ildut, Brélès



Allée de chênes - Kergroadez - Brélès



Sculpture de rue - Petite Dame - Brélès

Orientations d'Aménagement

SOMMAIRE

AMENAGEMENT DE LA ZONE SUD DU BOURG.....	3
AMENAGEMENT DES PARCELLES D'ARRIERE MAIRIE : ESQUISSES ET ORIENTATIONS	12
AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG : ESQUISSES ET ORIENTATIONS	24

AMENAGEMENT DE LA ZONE SUD DU BOURG

ENVIRONNEMENT

PAYSAGE

Ce secteur qui domine la vallée du Traon Gall présente un terrain en pente d'environ 10% jusqu'à la cote de niveau de 30m pour se poursuivre avec une forte rupture de pente à partir de la cote de 25m jusqu'au fond de la vallée. La qualité paysagère de ce site en contre bas du bourg - actuellement en prairie cultivée ou en landes côté Moulin de Trongal - est préservée au maximum : conservation du maillage bocager existant, de la zone humide et des boisements.

ASSAINISSEMENT

Secteur d'aptitude moyenne à l'assainissement individuel permettant l'utilisation d'une filière classique d'assainissement (tranchée ou filtre à sable suivant l'aptitude complémentaire réalisée à la parcelle) à l'exception des parcelles AB220, AB882, AB1081, AB902, et sud AB1079 et partie C985 qui sont classées inaptées ou avec des contraintes fortes et reçoivent donc un zonage spécifique N ou 1AUhb. (Cf carte ci-après)

EAUX PLUVIALES

Dans les secteurs classés en 1AUhb, des puits perdus seront réalisés à la parcelle : une imperméabilisation minimum de sols sera recherchée dans les aménagements.

Lors de l'élargissement du chemin communal, une grande attention sera portée au reprofilage du fossé Est déplacé pour permettre un bon écoulement des eaux pluviales issues d'une grande partie du bourg vers la rivière,



PRAIRIE CÔTÉ OUEST DE LA VOIE COMMUNALE DU STADE



PRAIRIE CÔTÉ EST DE LA VOIE COMMUNALE DU STADE



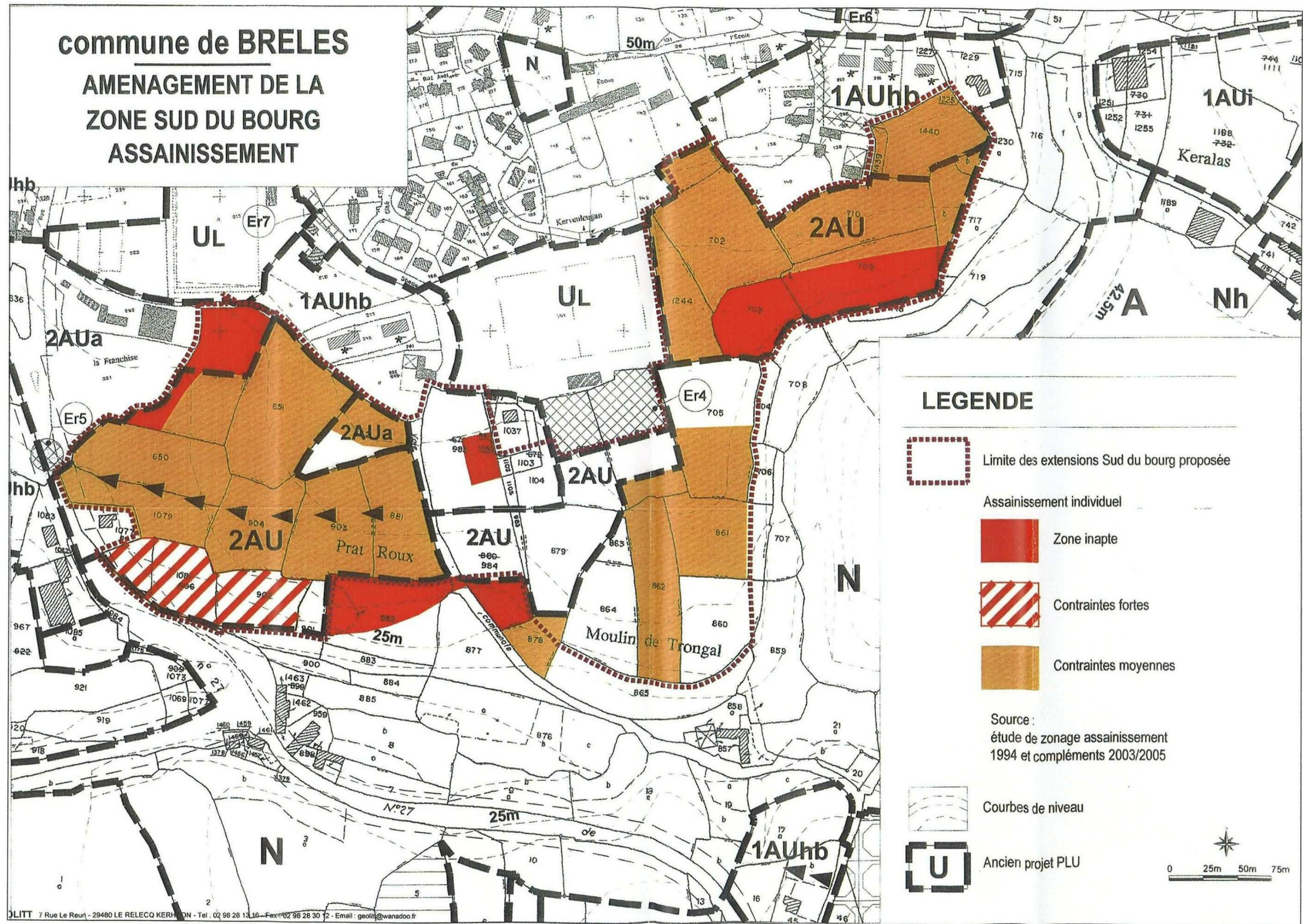
PRAIRIE SECTEUR NORD DE LA ZONE



VUE DEPUIS L'AUTRE RIVE DE LA VALLÉE DU TRAON GALL
LE PLATEAU DU CÔTÉ EST DE LA VOIE SURPLOMBE LA VALLÉE AVEC UNE FORTE RUPTURE DE PENTE



FOSSÉ PROFOND CÔTÉ EST ET TALUS DE PART ET
D'AUTRE DE LA VOIE COMMUNALE DU STADE





ACCES NORD ÉLARGI DEPUIS LA RUE DE LANRIVOARÉ LE LONG DES ANCIENNES FERMES



VISIBILITÉ RÉDUITE DEPUIS LA RD27 AU NIVEAU DU RUISSEAU SUD DE L'ENTRÉE VERS LE BOURG

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

ACCES

L'accès depuis la RD27 est réalisé par un réaménagement du carrefour actuel accompagnant une mise en valeur de l'entrée sud du bourg et une nouvelle voie qui longe la parcelle de la franchise pour rejoindre le nouveau quartier d'habitat en préservant une bonne visibilité du carrefour

Une voie principale (de 8m d'emprise avec une chaussée de 5m) dessert d'ouest en Est l'ensemble du nouveau secteur d'habitat en traversant la voie communale en partie Sud.

Un élargissement de la voie communale est nécessaire sur une emprise équivalente à celle de la rue du Stade.

Dans chacune des zones d'habitat à l'Ouest et à l'Est de la rue du Stade, une voie de desserte (d'une emprise de 6m avec une chaussée de 3m50) permet de distribuer les lots en recul de la voie principale.

Aucun accès n'est autorisé sur le chemin communal élargi pour la préservation des talus et/ou des fossés après reconstitution du fossé et talus côté est.

CHEMINEMENT PIETONNIER

Depuis la voie principale bordée du côté Nord par un trottoir, des cheminements piétonniers permettent de rejoindre le chemin de la Franchise --le long d'une haie bocagère préservée côté Ouest- et le stade côté Est. Un accès nord du stade devra également traverser le secteur d'urbanisation future. Aucun aménagement spécifique n'est réalisé sur les voies de desserte dont la largeur sera réduite au minimum pour préserver le caractère résidentiel, et les bas-côtés seront en herbe avec quelques massifs fleuris.



CHEMIN COMMUNAL DU STADE ÉLARGI AVEC RECONSTITUTION DU TALUS ET DU FOSSE — CHEMIN PIETONNIER

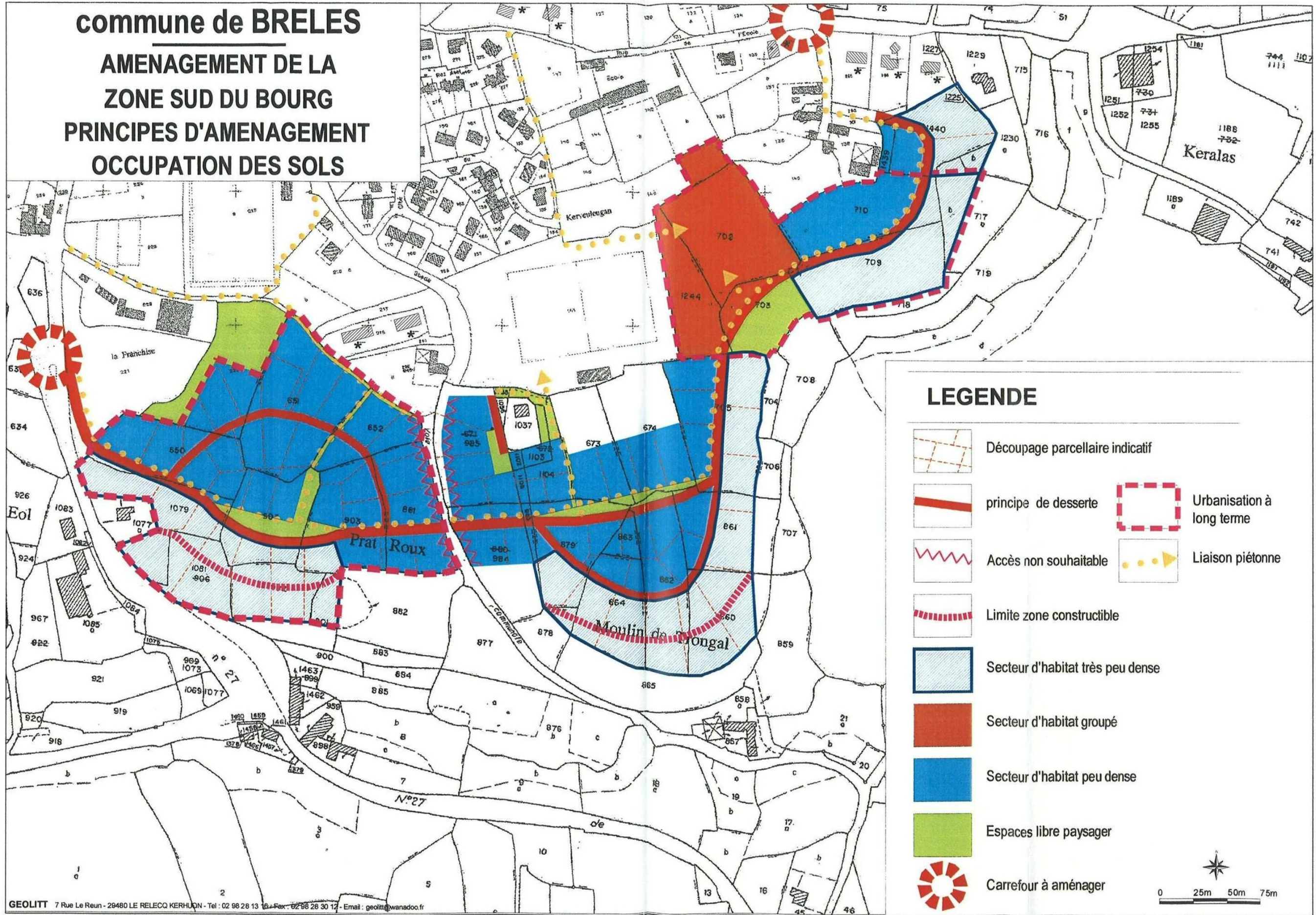


CHEMIN CREUX PIETONNIER RELIANT LE STADE À LA RD27 UN MAILLAGE PIETONNIER DU BOURG À PRÉSERVER ET À RENFORCER

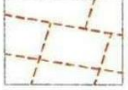



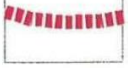



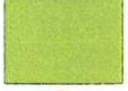



SECTEUR NORD, PRAIRIE À CONSTRUIRE EN CONTINUITÉ AVEC LES NOUVELLES HABITATIONS AU SUD DE LA RD268

commune de BRELES
AMENAGEMENT DE LA
ZONE SUD DU BOURG
PRINCIPES D'AMENAGEMENT
OCCUPATION DES SOLS



LEGENDE

-  Découpage parcellaire indicatif
-  principe de desserte
-  Accès non souhaitable
-  Urbanisation à long terme
-  Limite zone constructible
-  Liaison piétonne
-  Secteur d'habitat très peu dense
-  Secteur d'habitat groupé
-  Secteur d'habitat peu dense
-  Espaces libre paysager
-  Carrefour à aménager



VALLÉE DU TRAONGALL DEPUIS LA RD27 :
UN ESPACE NATUREL À PRÉSERVER

AMENAGEMENT PAYSAGER

Les boisements le long du ruisseau et de la vallée sont préservés.

Les talus et haies bocagères sont préservés et renforcés dans leur majorité et de nouveaux talus bocagers sont créés tout particulièrement côté Est du chemin communal afin de reconstituer le talus existant déplacé pour l'élargissement de la voie.

Des espaces verts de convivialité et d'« aération du projet » en liaison avec les chemins piétonniers sont réservés dans chacun des secteurs avec des plantations d'arbres et quelques places de stationnement pour les riverains.

Le long de l'emplacement réservé pour une extension d'équipement sportif, un espace vert est proposé.

Pour préserver l'aspect naturel de la vallée, les parcelles qui la surplombent sont de grande dimension.

Le maintien d'un aspect paysager et naturel sera recherché dans l'aménagement des espaces publics.

Sur l'ensemble du secteur, les clôtures en maçonnerie sont à déconseiller au profit d'un traitement végétal en essences locales avec une préférence pour les haies vives d'essences variées.

HABITAT

L'ensemble du secteur est destiné à l'habitat individuel avec des densités différentes :

- très peu dense le long de la vallée (parcelles de 1200 à 1800m²)
- peu dense dans l'ensemble de la zone (parcelles de 500 à 1000m²)
- dans la zone réservée à une urbanisation future située à proximité immédiate de l'école, du stade et du bourg, une opération de logements groupés s'intégrerait facilement à ce site peu en pente, ce qui permettrait d'offrir des logements en locations ou en accessions aidées.

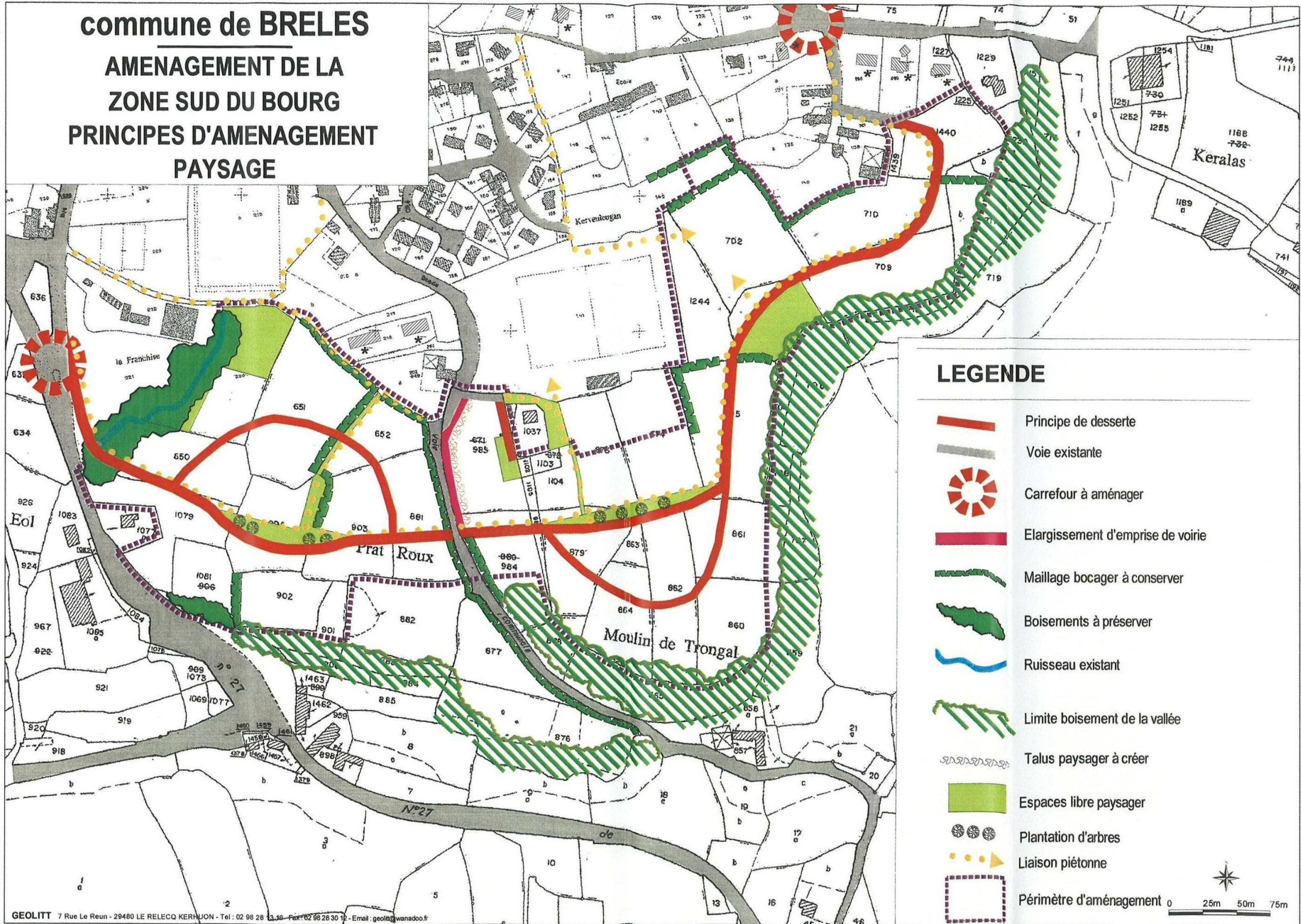


PRAIRIE AVEC BOISEMENT DU RUISSEAU CÔTÉ OUEST DEPUIS LA



HAIE BOCAGÈRE AU N° DU STADE : UN MAILLAGE À PRÉSERVER

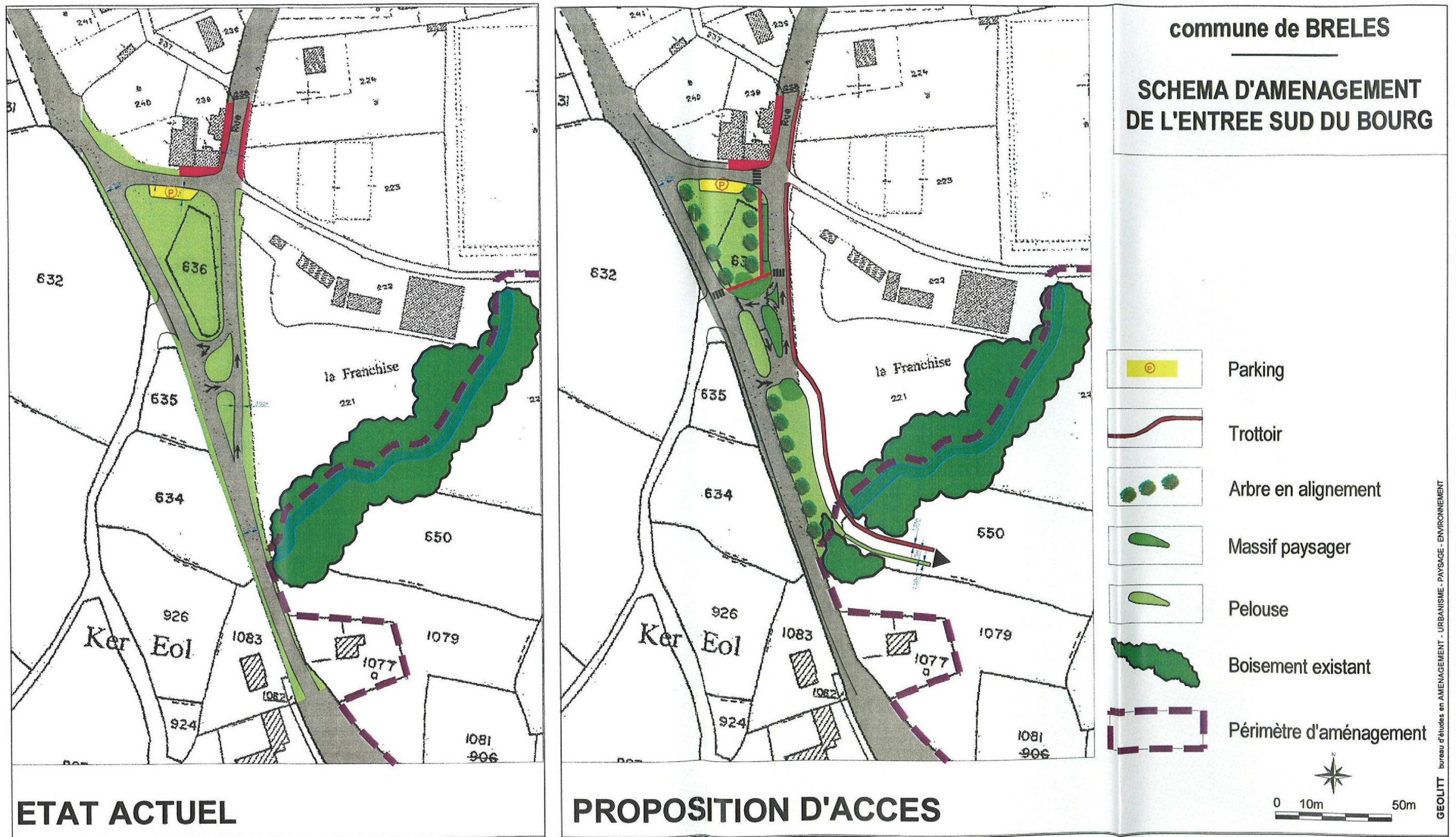
commune de BRELES
AMENAGEMENT DE LA
ZONE SUD DU BOURG
PRINCIPES D'AMENAGEMENT
PAYSAGE



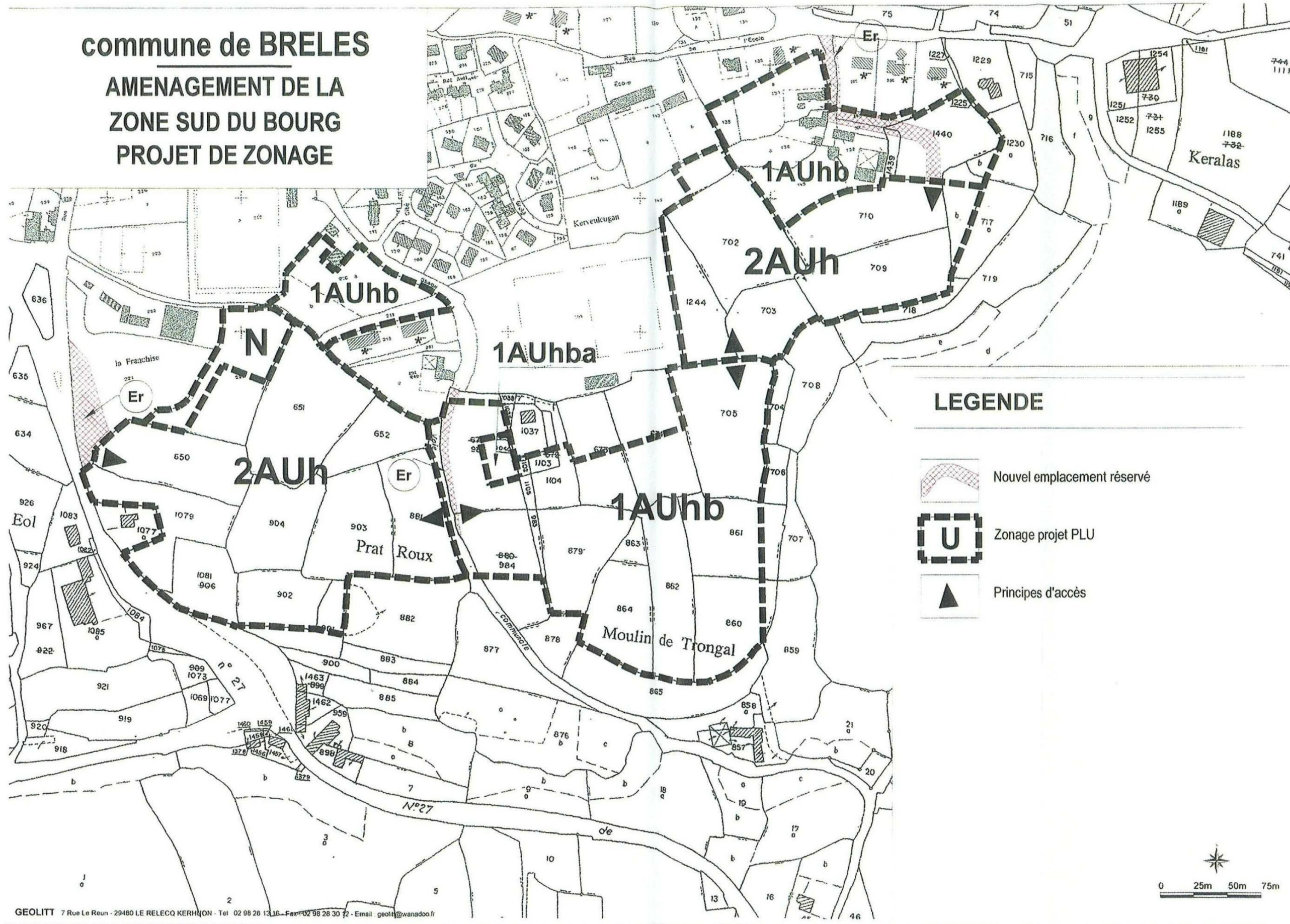
LEGENDE

-  Principe de desserte
-  Voie existante
-  Carrefour à aménager
-  Elargissement d'emprise de voirie
-  Maillage bocager à conserver
-  Boisements à préserver
-  Ruisseau existant
-  Limite boisement de la vallée
-  Talus paysager à créer
-  Espaces libre paysager
-  Plantation d'arbres
-  Liaison piétonne
-  Périmètre d'aménagement





commune de BRELES
AMENAGEMENT DE LA
ZONE SUD DU BOURG
PROJET DE ZONAGE

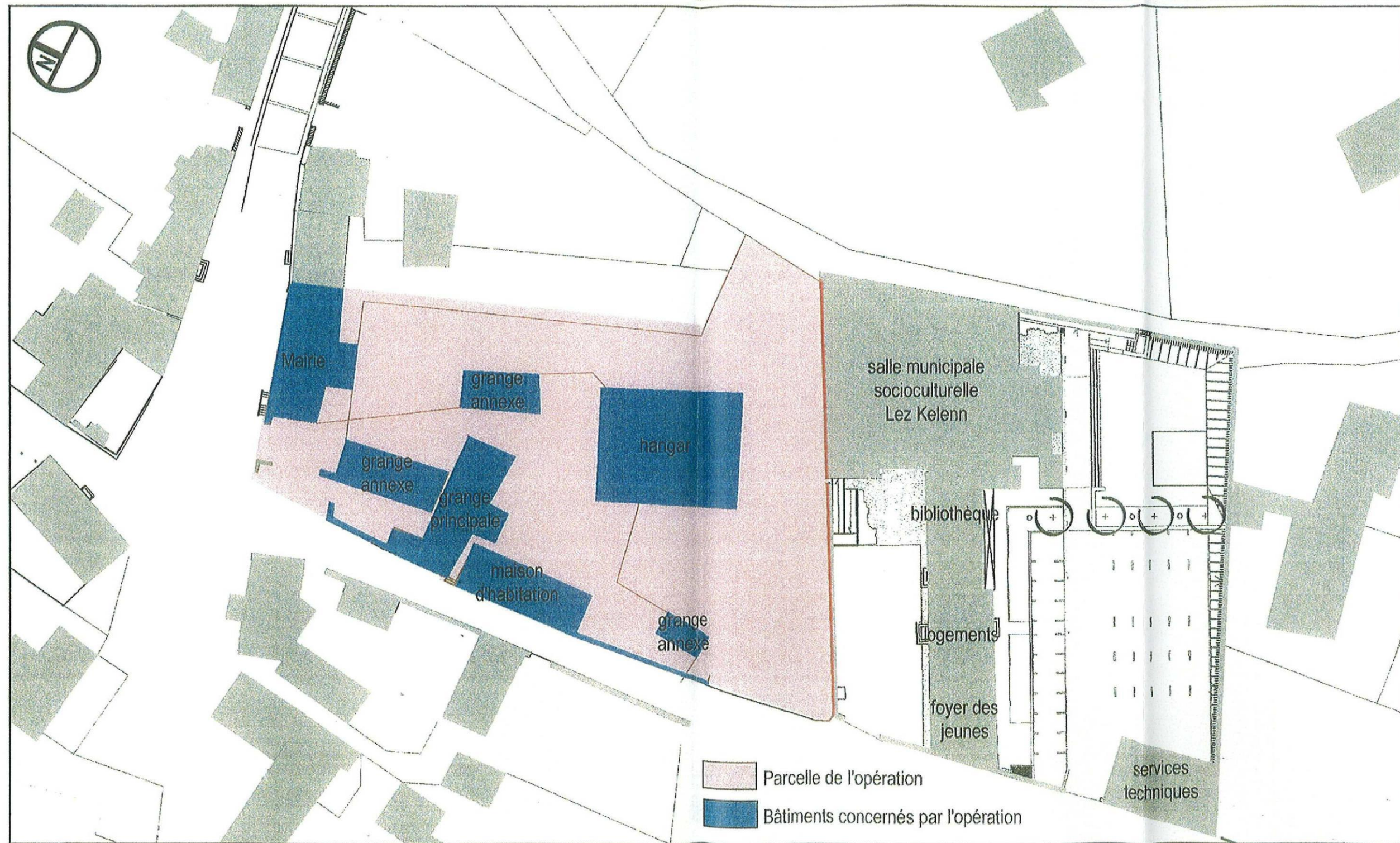


GEOLITT 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECCQ KERHON - Tel 02 98 26 13 16 - Fax 02 98 26 30 72 - Email geolitt@wanadoo.fr

AMENAGEMENT DES PARCELLES D'ARRIERE MAIRIE : ESQUISSES ET ORIENTATIONS

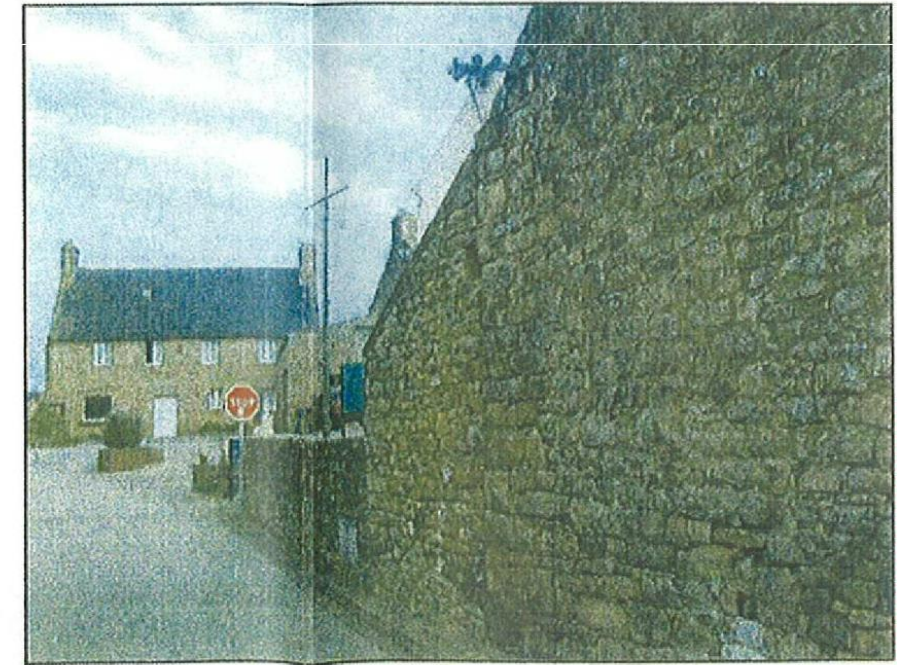
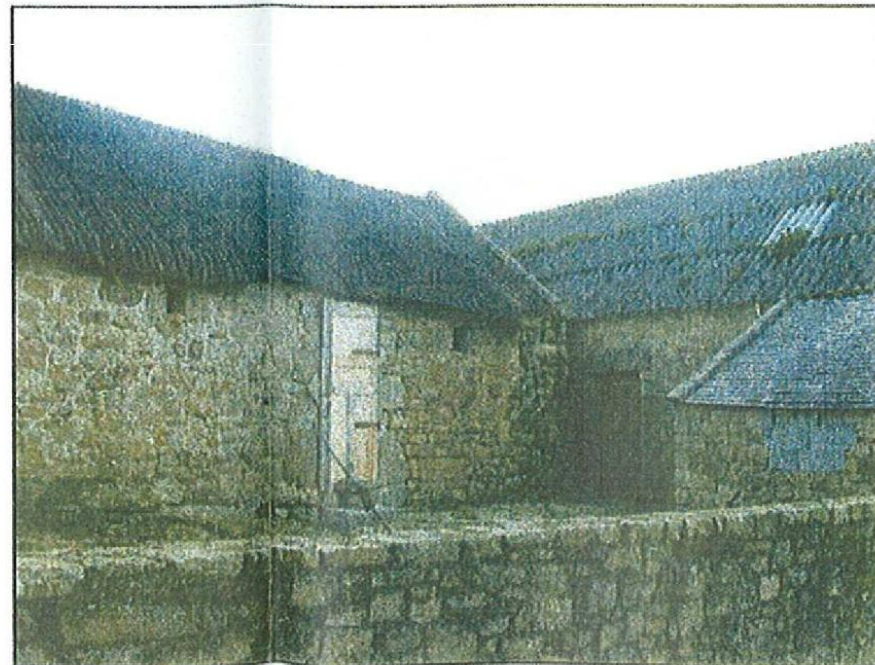
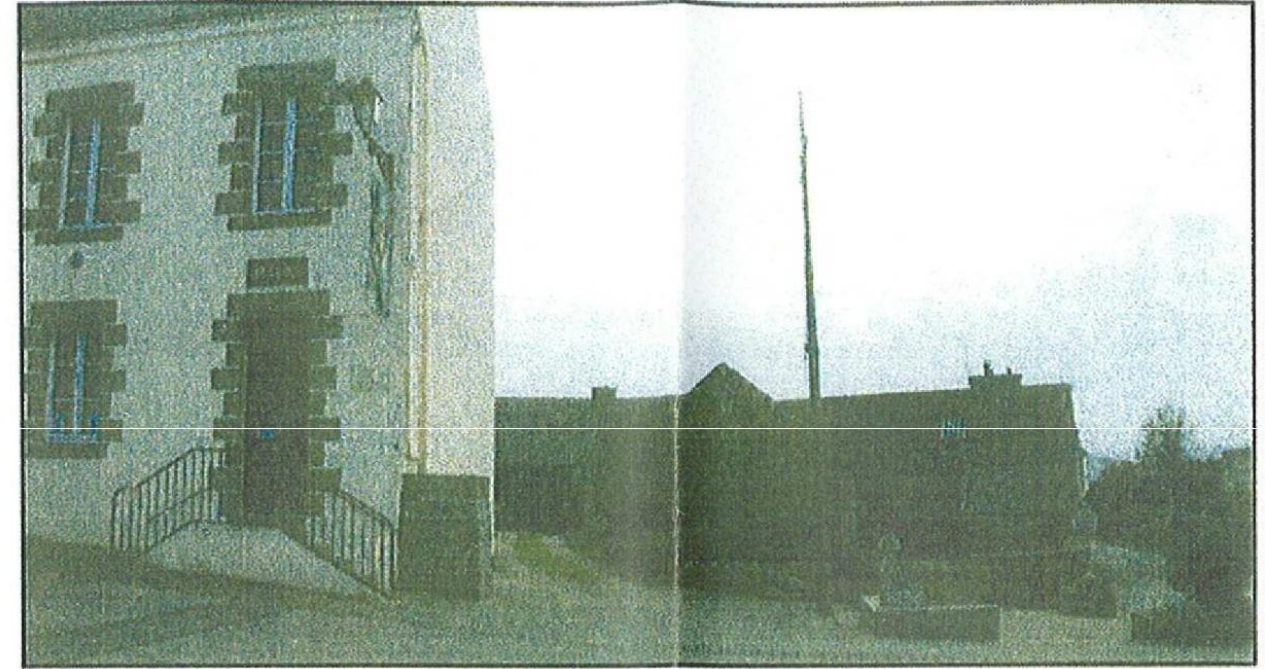
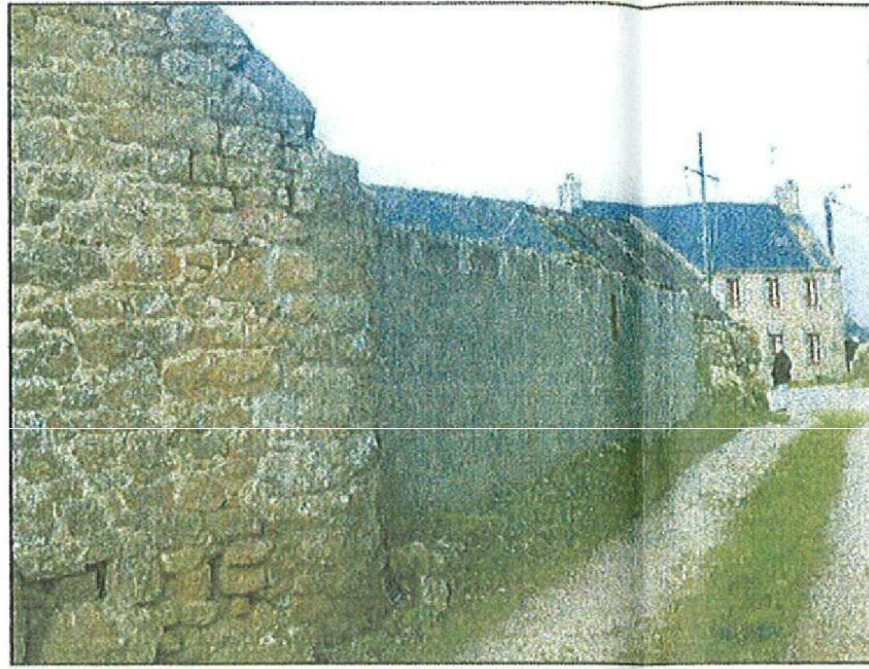
Etude réalisée par Atelier de l'île

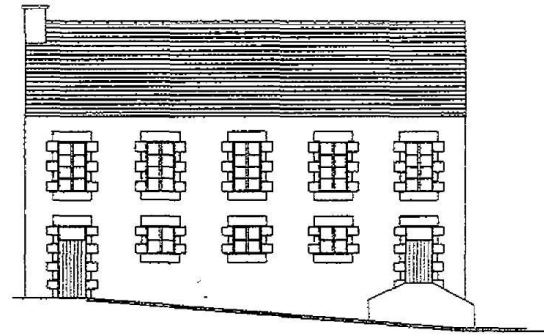
Plan existant



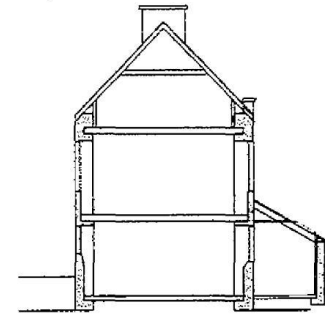
Photos de site



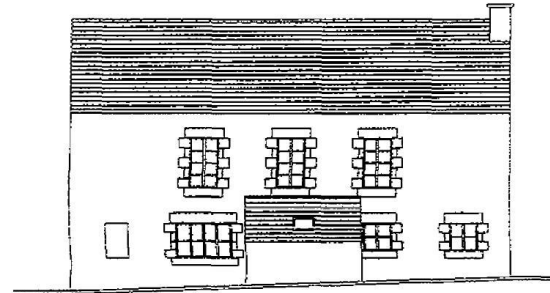




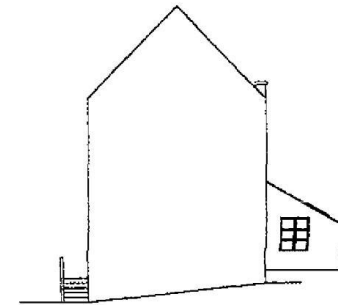
Elevation coté rue 1/100



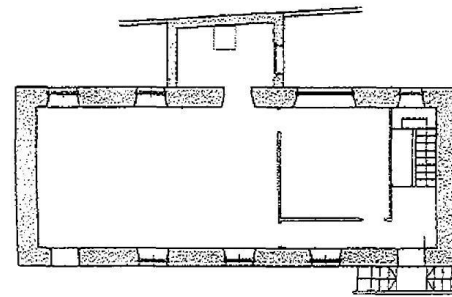
Coupe 1/100



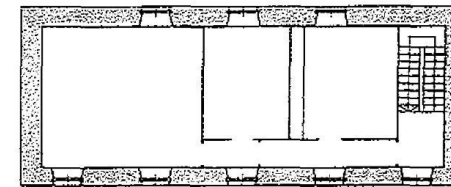
Elevation coté jardin 1/100



Pignon Mairie 1/100



Plan RDC 1/100



Plan R+1 1/100

Mairie : plans de l'existant - 1/200

Existant conservé - existant non conservé

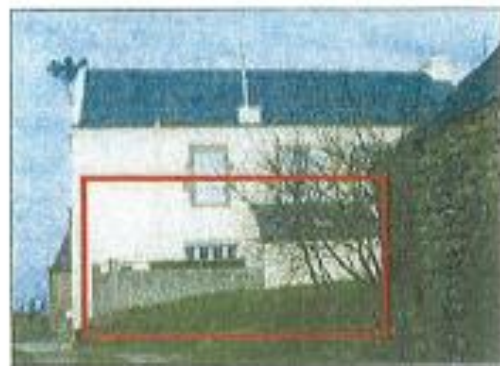


Bâtiments existants conservés ou non suivant l'appréciation de l'état du bâti ou de l'intérêt patrimonial

Existant conservé existant non conservé



1 : Mairie : conservé



2 : Extensions arrière Mairie non conservé



3 : Grange annexe : non conserve



4 : Grange principale : conservé



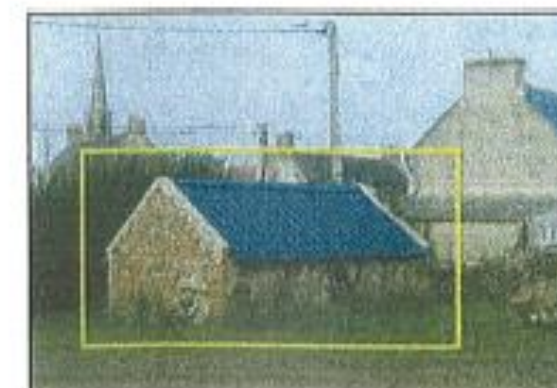
5 : Grange annexe : non conservé



6 : Maison d'habitation ; conservé

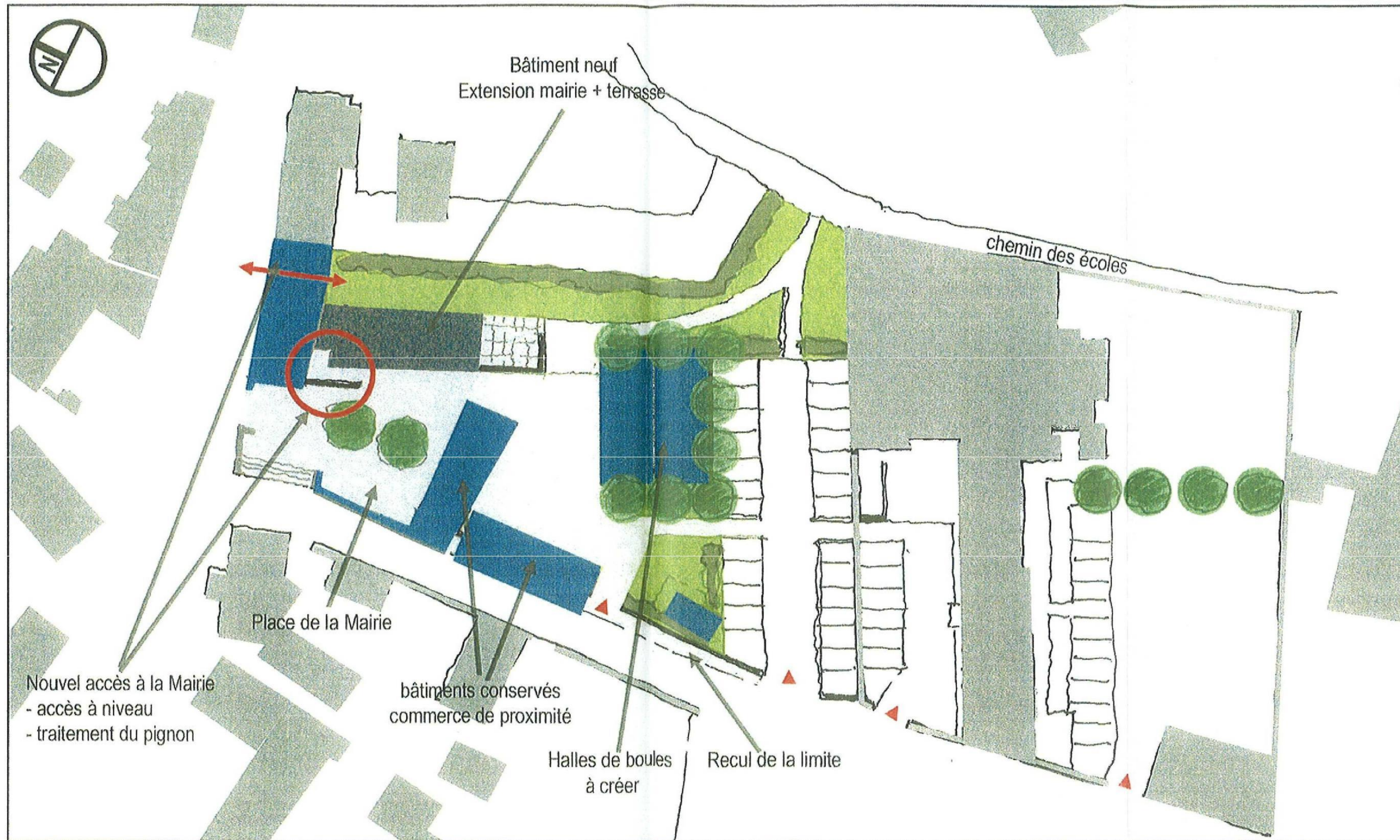


Hangar agricole : non conservé



8 : Grange annexe : conservé

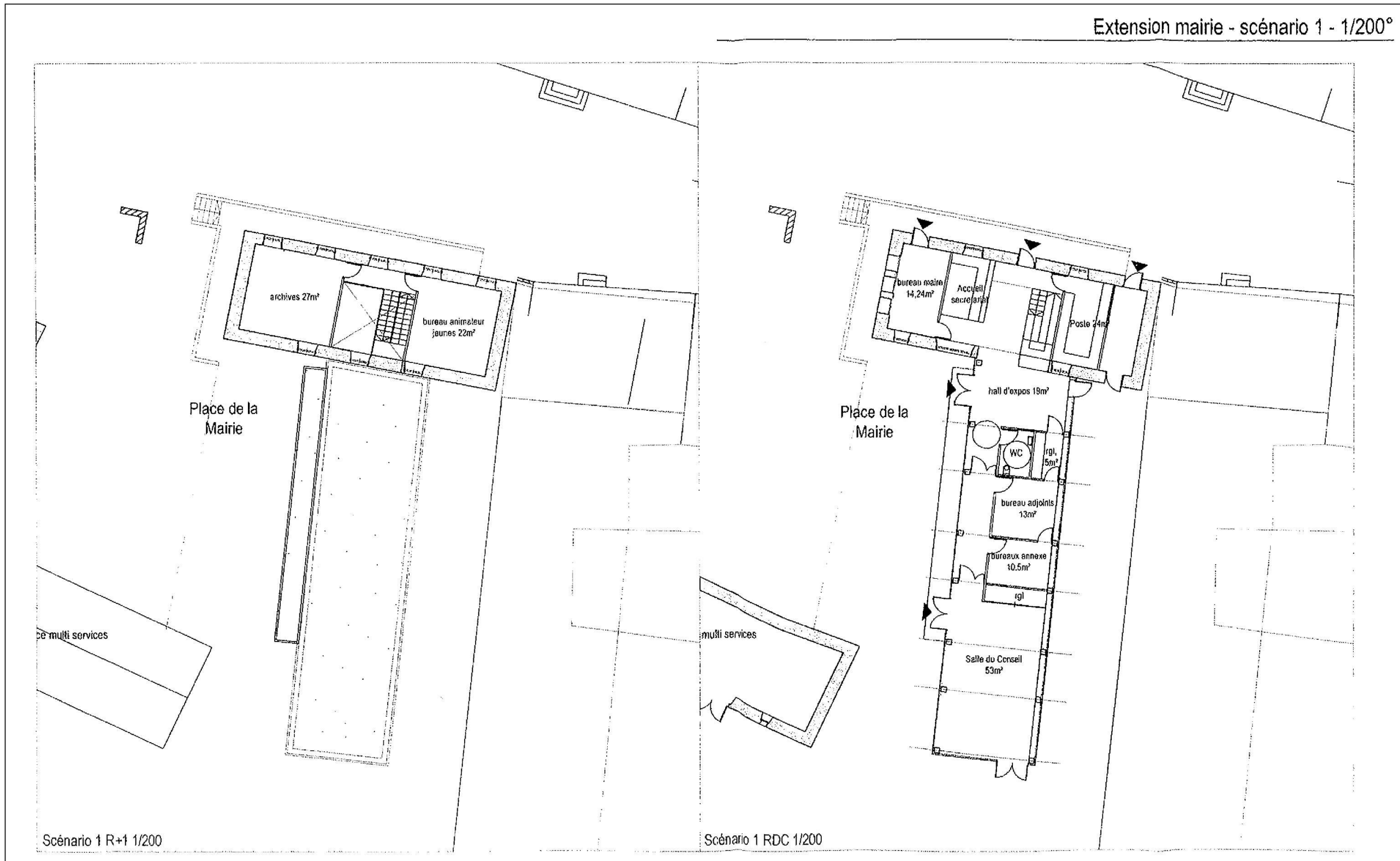
Scénario d'aménagement



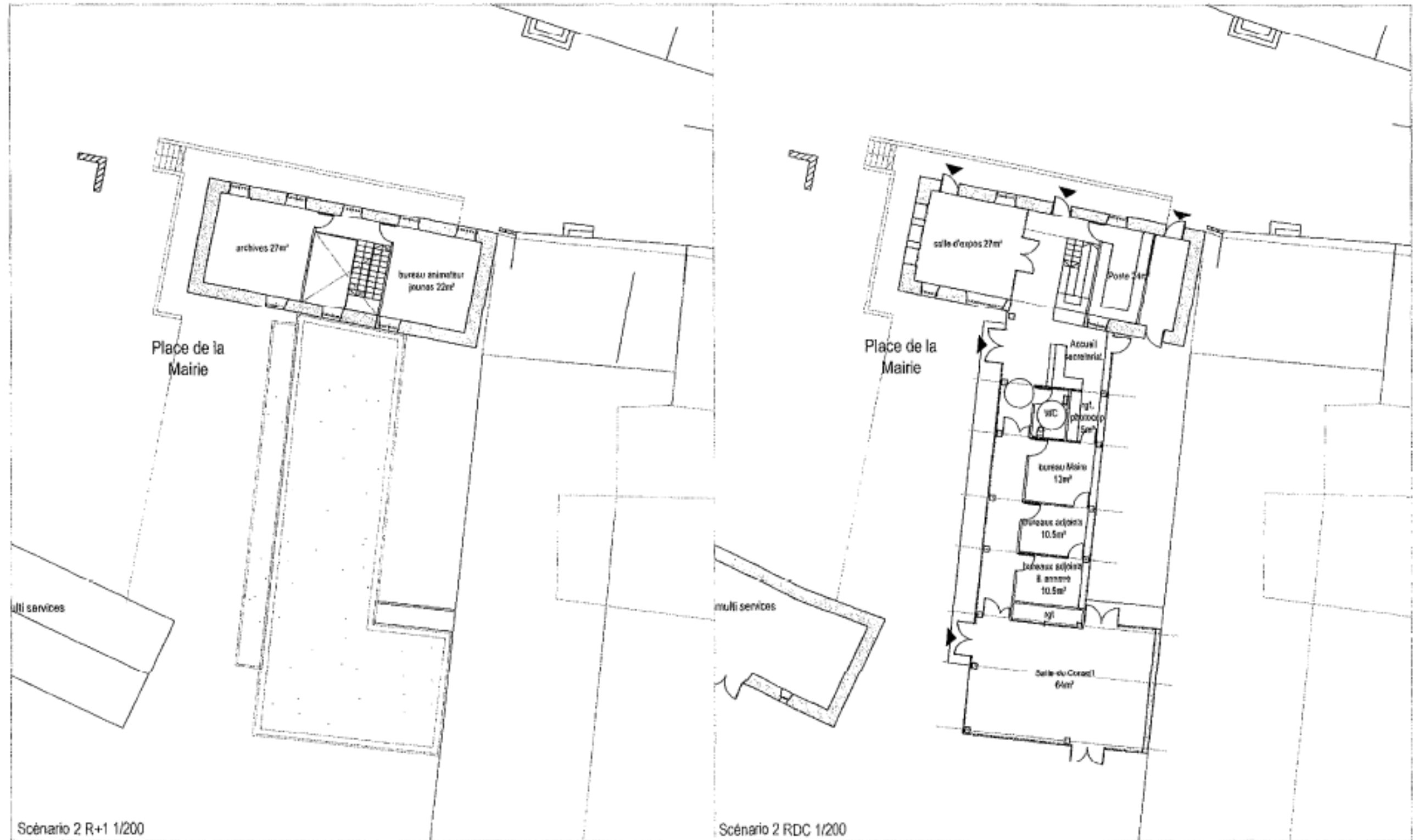
Projet esquisse 1/250°



Extension mairie - scénario 1 - 1/200°



Extension mairie - scénario 2 - 1/200°



Surfaces

Surfaces existantes estimées

Mairie :	2X70m2	140m ²
Ferme :		
Maison :	2X60m2	120m ²
Granges		120m ²
Hangar :		250m ²
TOTAL FERME		490m²
TOTAL EXISTANT		700m²
TOTAL CONSERVE		340m²
TOTAL NON CONSERVE		360m²

Surfaces projet de Mairie

Programme :	existant	besoins
Accueil/secrétariat	15m ²	25m ²
Bureau Maire	8m ²	12m ²
Bureau adjoints	X	12m ²
Bureau annexe	X	12m ²
Salle du conseil	43m ²	60m ²
Expositions	X	30m ²
Bureau animateur jeunes	X	15m ²
Archives	X	25m ²
Local photocopies	X	5m ²
Chaufferie	X	10m ²
Entretien rangement	X	15m ²
Bureau de Poste	X	25m ²
TOTAL PROJET :		246m²

Surfaces projet de commerce multi-services

Magasin :	80m ²
Stockage :	60m ²
Logement	60m ²
TOTAL PROJET :	200m²

Surfaces projet halles de boules : 3X(12X3)

108m²

AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG : ESQUISSES ET ORIENTATIONS



SECTEUR DU CENTRE-BOURG

Orientations d'aménagement

- ▲ Accès
- Voies de circulation
- Liaison douce à créer
- Talus paysager à conserver ou à créer
- Secteur non constructible pour préserver les talus et assurer l'ensoleillement des façades

Éléments du règlement graphique

- Talus ou haie à préserver
- Liaison douce à créer
- Liaison douce à préserver
- Secteur comportant une OA
- ▣ Emplacement réservé

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG

PROGRAMME D'AMENAGEMENT :

Programme d'habitat mixte d'une densité minimale de 20 log/ha :

- 70% logements individuels libres,
- 30% logements locatifs sous forme de maison de ville.

Programme d'équipements : Implantation d'activités de proximité en front de rue fonctionnant avec un espace de rencontre et de convivialité et des espaces de stationnement

1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Implantation des constructions :

Privilégier une exposition de la façade principale des extensions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.

Paysage et architecture :

Maintenir la qualité architecturale et paysagère du bourg de la commune de Brélès. Les éléments existants identifiés au règlement graphique sont notamment à protéger et sont soumis à déclaration préalable avant tous travaux.

Les vues sur le grand paysage devront être préservées autant que possible depuis les espaces publics.

2° LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Espace public :

Le projet devra présenter un maillage d'espace public permettant une mixité des usages : espaces de convivialité en relation avec le commerce et les habitations, stationnements et biodiversité

3° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Environnement :

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier, notamment le long de la future liaison piétonne située à l'Est du secteur projeté. La mise en place d'un coefficient de végétalisation à la parcelle sera à mettre en place.

4° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Stationnements :

Les stationnements seront aménagés à proximité du commerce et des logements locatifs ainsi que ponctuellement sur les voies de desserte. Les stationnements perméables seront à privilégier.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN ET AUTRES

Liaisons douces :

Le projet d'aménagement comporte un maillage piétonnier bordant le projet. Une liaison douce devra être aménagée en bouclage sur le chemin des écoliers en relation avec les espaces de rencontre.

Transports en commun :

Un arrêt de transport en commun est existant à l'intersection de la rue de l'Aber Ildut et la rue Bren an Avel. Un trottoir existe et l'aménagement de la liaison douce à l'Est du projet permettra de favoriser sa desserte.

6° LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Accès :

Concernant l'habitat, un seul accès sera autorisé, rue de l'Aber Ildut, en appui sur la voie d'accès actuelle.

Concernant l'activité, un accès est à envisager.

Desserte :

L'ensemble des voies internes accueillera une circulation partagée entre les différents utilisateurs (piétons, cyclistes, automobilistes) à vitesse limitée. Un axe central de desserte à double sens desservira les voies de desserte en impasse ou en sens unique.

Réseaux :

Eaux usées :

La station d'épuration du stade est suffisante pour desservir les 16 logements (*d'après une étude sur la capacité de traitement de la station d'épuration du stade de la commune de Brélès réalisée en février 2022 par le laboratoire départemental d'analyse Laboceia*).

L'assainissement collectif pourra desservir jusqu'à 16 logements, le raccordement se réalisera par le chemin des écoliers au sud.

Le reste sera desservi par un assainissement individuel (en attente d'une future étude des flux réels entrant sur la station après raccordement de l'ensemble des constructions envisagée ou de travaux d'agrandissement de la STEP du stade).

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales