

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Sens-de-Bretagne

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 23 février 2021

A - Chiffres Clés

Population - 2013	2 559		
Taux d'évolution de la population 2008-2013 (%)	11,8	Nombre de logements - 2013	1 088
Nombre de ménages - 2013	944	Part des maisons - 2013 (%)	91,8
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	871	Part des résidences principales occupées propriétaires - 2013	70,4
Part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	77,2	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	12,3

B - Note historique

Sens-de-Bretagne semble venir du latin *sensum* qui signifie « direction » et le locatif de Bretagne est ajouté en 1888.

La paroisse de Sens-de-Bretagne existe dès le XI^e siècle et dépend alors de l'ancien évêché de Rennes. L'église Saint-Sulpice, quant à elle, est édifiée de 1857 à 1860.

Si l'on en croit la carte de l'État-Major (1820), le berceau du bourg est constitué de l'ensemble des bâtisses construites tout autour de l'église. Celle-ci a ainsi toujours constitué le noyau urbain de la commune. C'est seulement au milieu du XX^e siècle que mairie et écoles sont apparues.



Cadastre napoléonien

C - Contexte géographique

Le territoire de Sens-de-Bretagne couvre une superficie de 3 081 hectares sur un terrain plutôt plat. La commune est traversée par le ruisseau des vallées Ribault et est délimitée au Nord par le ruisseau du Bréguigneul et le ruisseau des vallées d'Herve. La commune est longée en partie est par l'ancienne route du Mont-Saint-Michel (RD 175). Cette voie en partie aménagée en 2X2 voies, facilite l'accès à la métropole rennaise.

La centralité du village s'est constituée autour du croisement de l'axe Est-Ouest (Vieux-Vy-sur-Couesnon / Feins) et de l'axe Nord-Sud (Saint-Rémi-du-Plain / Gahard). Ce centre-bourg contient le tissu urbain le plus dense notamment en front de rue, ainsi l'implantation des écoles et de la mairie sont caractéristiques de ce resserrement.

La partie urbanisée de Sens-de-Bretagne s'est étendue vers le Sud sous la forme de lotissement le long d'un réseau de voiries destiné à relier le centre-bourg aux logements majoritairement individuels. Au Nord en revanche, les habitations sont souvent construites sans logique d'ensemble. Le tout est construit dans un rayon d'environ 500 mètres autour de l'église et de la place centrale. Seul un lotissement se retrouve éloigné au Sud-Est du fait de la contrainte naturelle que constitue le ruisseau des Vallées Ribault qui forme un étang jusqu'à l'avenue Philippe de Volvire. Des chemins piétons connectent ce quartier au centre-ville.



Contexte géographique

D – Enjeux et objectifs d'aménagement

Renouvellement urbain et patrimoine

L'objectif qui doit accompagner la restructuration du centre-ville est de renforcer la zone urbanisée autour d'un centre-ville plus étoffé permettant une concentration de commerces, services et logements de typologies variées.

L'enjeu majeur pour la commune est effectivement la revitalisation de son centre-ville. Cela nécessite une densification des tissus bâtis et aussi la restructuration de ses entrées de ville.

Le centre-ville accueille de nombreuses fonctions, services, équipement, commerces qu'il faut renforcer et accompagner de la création de logements adaptés aux habitants. Pour cela des secteurs de renouvellement urbain ont été pointés et pourront faire l'objet de programmation complémentaire afin de trouver un équilibre immobilier entre les différentes opérations.

Les deux principales entrées de ville sont caractérisées à la fois par un tissu bâti industriel, artisanal, parfois vétuste qui s'égrène le long des axes. Elles sont également bordées par un habitat individuel disparate qui ne présente pas d'ordonnement spécifique. Il semble nécessaire de restructurer ses axes et de densifier les abords des rues. Il s'agit donc de valoriser les rues Ph. de Volvire, B. Duguesclin à travers des projets de densification.

Les équipements

La question des équipements scolaires et péri-scolaires est un enjeu important pour la commune dans la mesure où elle souhaite maintenir voire augmenter sa population dans les années à venir. Dans ce cadre, un secteur d'équipement sera positionné dans le secteur d'extension est situé au nord de la rue Ph. De Volvire.

Un enjeu fort apparaît également dans les aménagements des espaces publics et notamment des aménagements piétons. Autour de la maison médicale et du groupe scolaire privé les aménagements piétons et les stationnements pourraient être repensés.

Les rues d'entrées de ville nécessitent également des aménagements plus confortables pour les piétons mais aussi les cyclistes. Il s'agit également de valoriser les entrées de ville le long des rues Philippe de Volvire, Bertrand Du Guesclin, Saint Nicolas et Raoul Foucher. Les nouveaux quartiers devront aussi bénéficier d'aménagements piétons et paysagers afin de favoriser les modes doux et préserver par la même occasion les chemins ruraux existants.

E – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteurs d'OAP



Orientations d'aménagement n°1.

La Croix Maheu. Secteur à destination d'Activité, rue du Granit

(Artisanat et industrie)

Ce secteur à destination d'artisanat est situé à l'entrée Nord-Ouest, de la commune et à proximité de la ZA de la Croix Maheu. Le secteur représente 0,86 hectare



Enjeux d'urbanisme et de paysage

- Compléter l'offre artisanale de la commune située au nord-est du territoire du Val d'Ille-Aubigné.

Objectifs et Principes d'aménagement

- Créer un maillage de rues perméables.
- Végétaliser les abords du site pour une meilleure insertion de la zone d'activités dans le paysage lointain et au regard des quartiers d'habitat alentours.

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

Programmation

- Accueil d'activités artisanales.
- La zone 1AUA3 est une zone d'activités artisanales destinée à accueillir des petites unités d'activités.

Principes généraux

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain		
Principes de voiries		Autre	
	Maillage principal	Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

Orientations d'aménagement n°2.

La Croix Maheu. Secteur à destination d'habitat



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Ce secteur situé le long de la rue Bertrand Du Guesclin constitue un point d'entrée dans la zone urbanisée. Un enjeu de valorisation de l'entrée de la commune apparaît au regard des évolutions futures des secteurs situés de long de la rue.

Situé à proximité du lotissement du Clos Collet, l'urbanisation de ce secteur devra être complémentaire des besoins en logements sur la commune.

Objectifs et Principes d'aménagement

L'objectif pour ce site est de revaloriser l'entrée ouest en faisant évoluer à long terme ce secteur artisanal vers de l'habitat.

Les principes d'aménagements du site seront les suivants :

- ✓ Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.
- ✓ Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers.

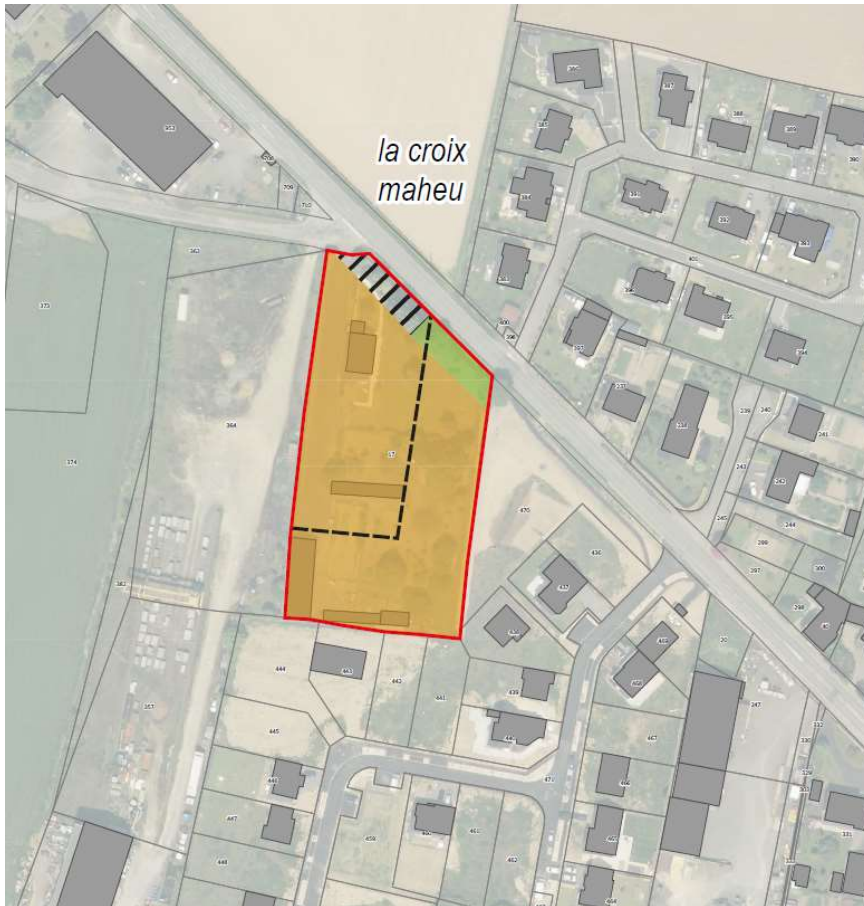
Programmation

Le secteur d'habitat devra développer des typologies variées (habitat groupé, lot individuel) avec une densité d'environ de 20 logements/ha soit environ 15 logements pour un site d'environ 0,76 hectares.

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	Autre	
Principes de voiries		Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
Maillage principal			
Maillage secondaire			
Principes d'accès			
Zone de stationnement à créer			
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre			

Orientations d'aménagement n°3

Secteur Gare. Secteur à destination d'habitat en densification



Enjeux d'urbanisme et de paysage

Ce site d'environ 3.3ha est stratégique au vu de sa superficie et son emplacement. Le principal enjeu de ce secteur est de renforcer la vitalité du centre-ville à travers la densification des îlots situés à proximité du centre et le long des entrées de ville. La nécessité de valoriser cette entrée de ville est également un enjeu important de ce site. Il s'agit par ailleurs de créer une offre de logements diversifiée en centre-ville afin de renouveler l'offre globale de la commune.

Objectifs et Principes d'aménagement

Il s'agit de restructurer cet îlot de services afin de lui adjoindre des logements et de créer des espaces paysagers de qualité au cœur d'un quartier en cours de densification. A l'ouest, le clos Collet ainsi que des terrains libres offrent également des opportunités autour du site.

Les principes d'aménagement du site seront les suivants :

- ✓ Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.
- ✓ Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers.

Les espaces naturels (zones humides) et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

Programmation

Le secteur d'habitat devra développer des typologies variées (habitat groupé, lot individuel voir semi-collectif ou collectif) avec une densité qui devra tendre vers 20 logements/ha soit environ 66 logements pour un site d'environ 3,3 hectares (comprenant un secteur UG).

Conformément au PLH, le secteur devra accueillir 10% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

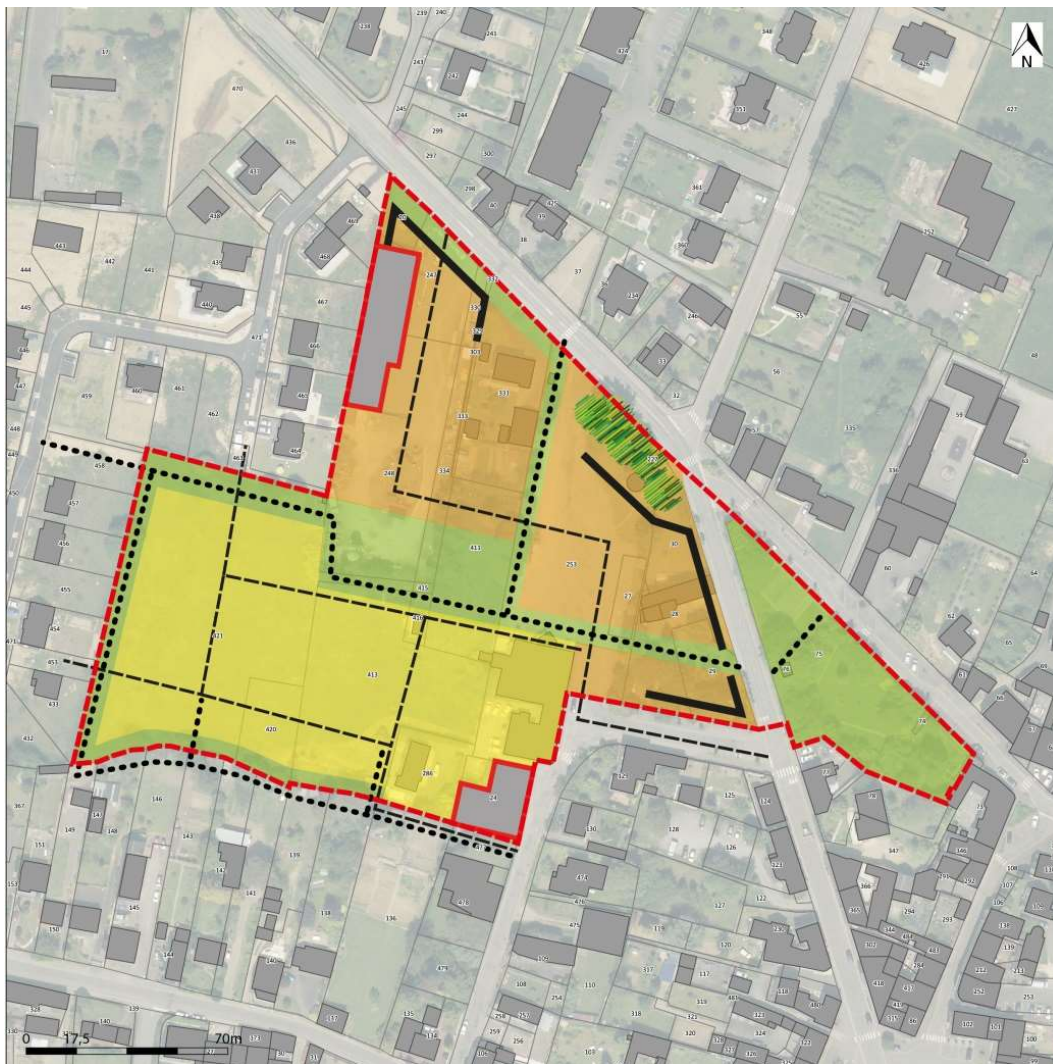
- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

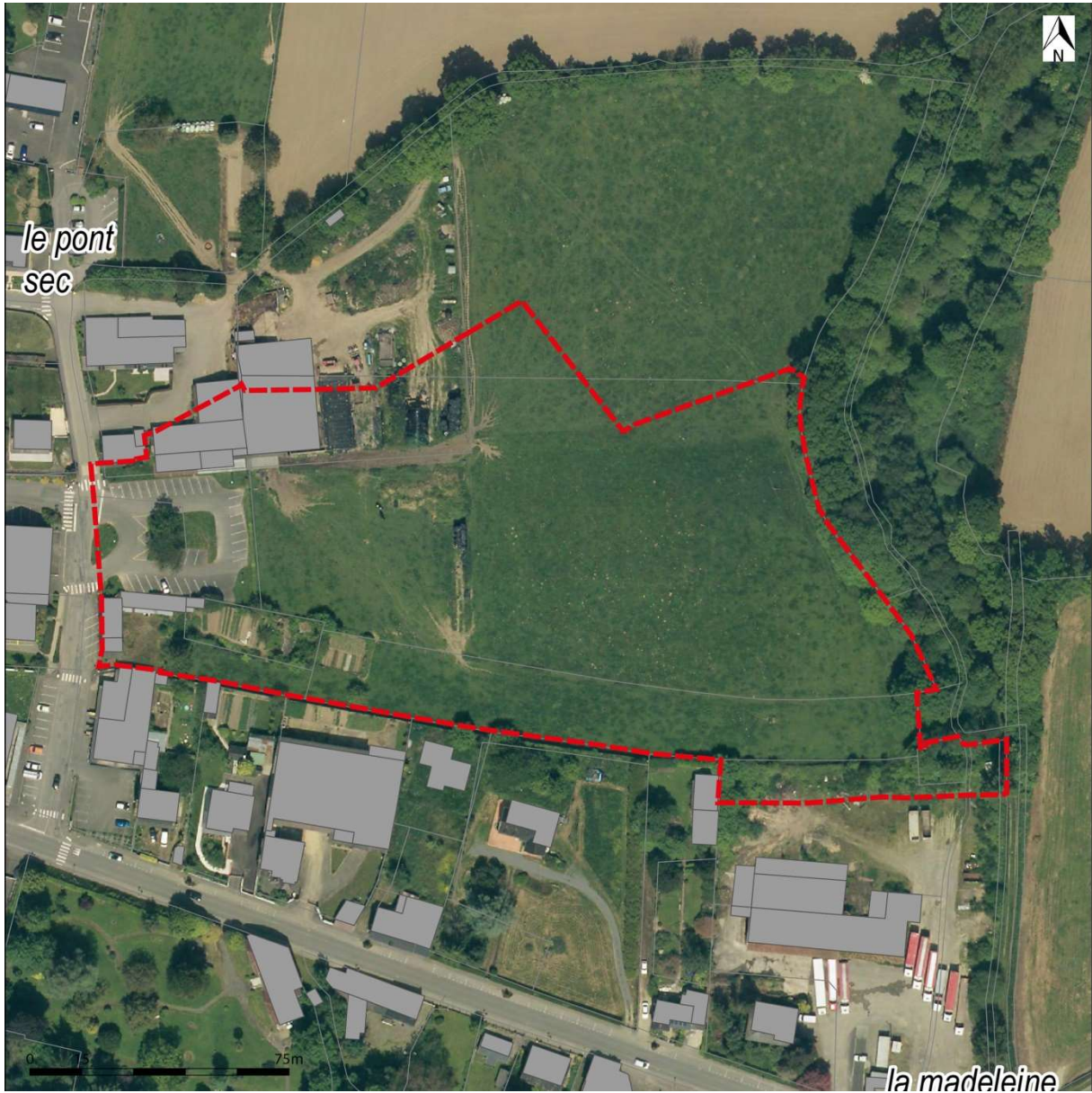
Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
Principes de voiries			
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

Orientations d'aménagement n°4

Secteur à destination d'habitat



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Ce secteur de 2.33 ha accueillera un nouveau quartier d'habitat. Il s'agit par ailleurs de créer une offre de logements diversifiée à proximité du centre-ville afin de renouveler l'offre globale de la commune.

La commune y prévoit également un nouvel équipement scolaire à la place des hangars au nord du site

Objectifs et Principes d'aménagement

- ✓ Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.
- ✓ Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers.
- ✓ Aménager les abords du chemin creux situé à l'est du site et permettre son accès depuis le quartier.

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

Programmation

Le secteur d'habitat devra développer des typologies variées (habitat groupé, lot individuel voir semi-collectif ou collectif)

Conformément au PLH, l'opération devra tendre vers 20 logements/ha soit environ 46 logements. Le secteur devra accueillir 10% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

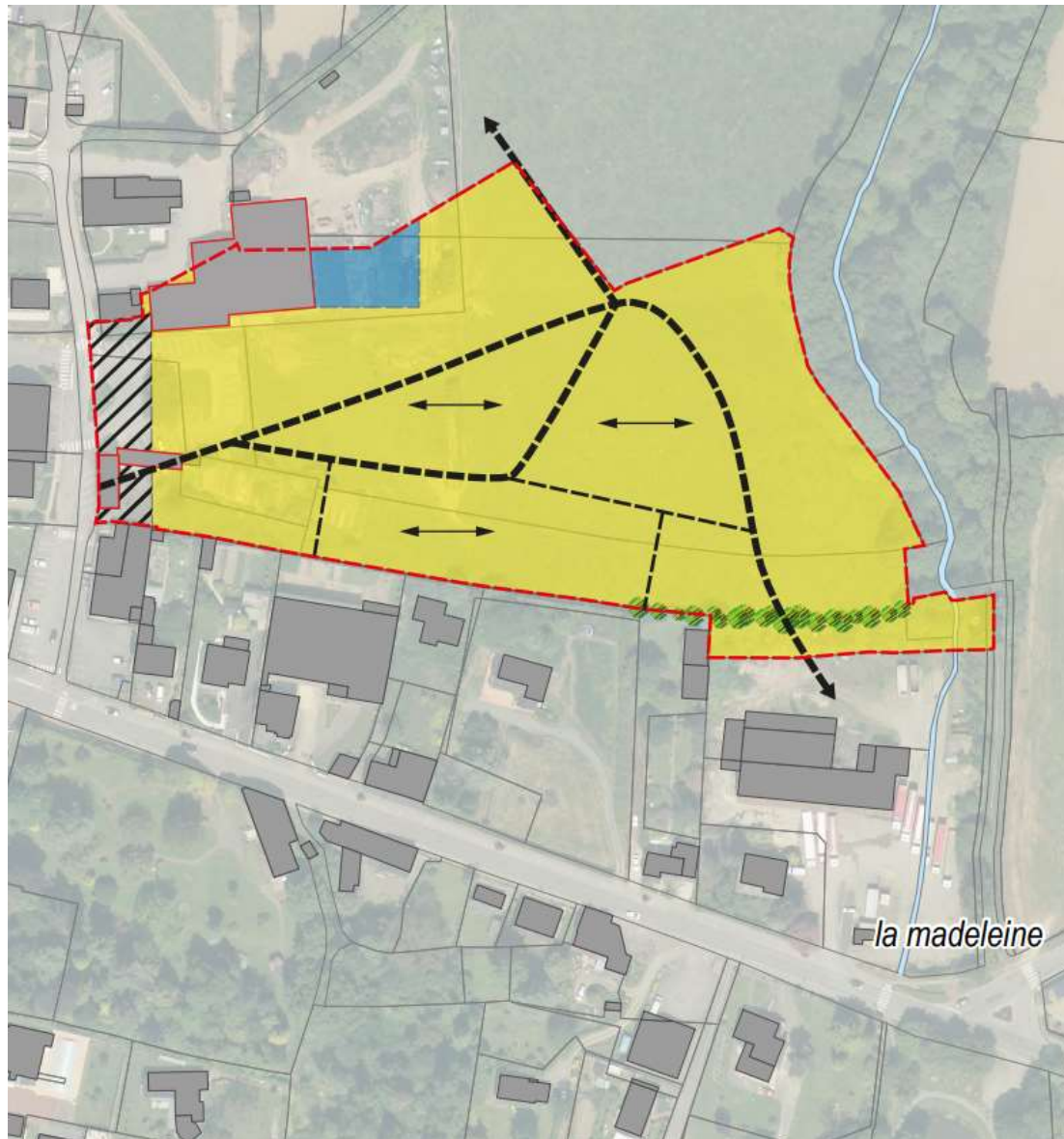
- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)
-

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 60 % de la zone.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone			
	Dominante habitat / secteur plus dense		Patrimoine bâti à préserver
	Dominante activités		Bâtiment à démolir
	Dominante équipement		Orientation faitage
	Dominante espace vert et de loisirs		Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Renouvellement urbain		Espace public (à restructurer/ à aménager)
Principes de voiries			Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Maillage principal		Point de vue à préserver
	Maillage secondaire		Perspective particulière à mettre en valeur
	Principes d'accès		Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Zone de stationnement à créer		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Autre	
			Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Orientations d'aménagement n°5

Secteur à destination d'habitat en densification



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

L'enjeu principal de ce secteur est de participer à la densification de la zone urbanisée. Par ailleurs la rue Ph. de Volvire présente une faible densité bâtie, et un front bâti discontinu qu'il convient de restructurer. Plusieurs emprises de sites industriels et artisanaux qui ne sont plus en activités sont présentes le long de l'axe et dévalorisent l'entrée Est de la commune.

Objectifs et principes d'aménagement

L'objectif premier de ce secteur est de restructurer le front bâti de l'entrée de ville Est et de développer un quartier d'habitat afin de revaloriser l'entrée de ville et rendre plus attractive la zone urbanisée.

Dans le cadre de l'extension de l'urbanisation qui se développera au nord-est du bourg ce secteur pourra également permettre un accès direct depuis la rue de Ph. de Volvire. Une voie d'accès nord-sud conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Afin de réaliser un projet cohérent sur l'ensemble des rues de la Madeleine et Ph. de Volvire, une cohérence des projets sur l'ensemble de cette entrée de ville devra être étudiée.

Les objectifs seront de :

- Créer des logements diversifiés à proximité des commerces et services et adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune
- Permettre l'accès piéton et la traversée véhiculée du site afin de faciliter l'accès aux équipements scolaires et aux espaces naturels et paysagers présent à proximité (l'étang, les chemins creux bordant la campagne).

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

Programmation

Le secteur de renouvellement de la Ph. de Volvire accueillera principalement des logements et des aménagements de voiries et de chemins. Des aménagements publics (espaces verts, aires de jeux, parcours piétons-cycles...) pourront accompagner les projets dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

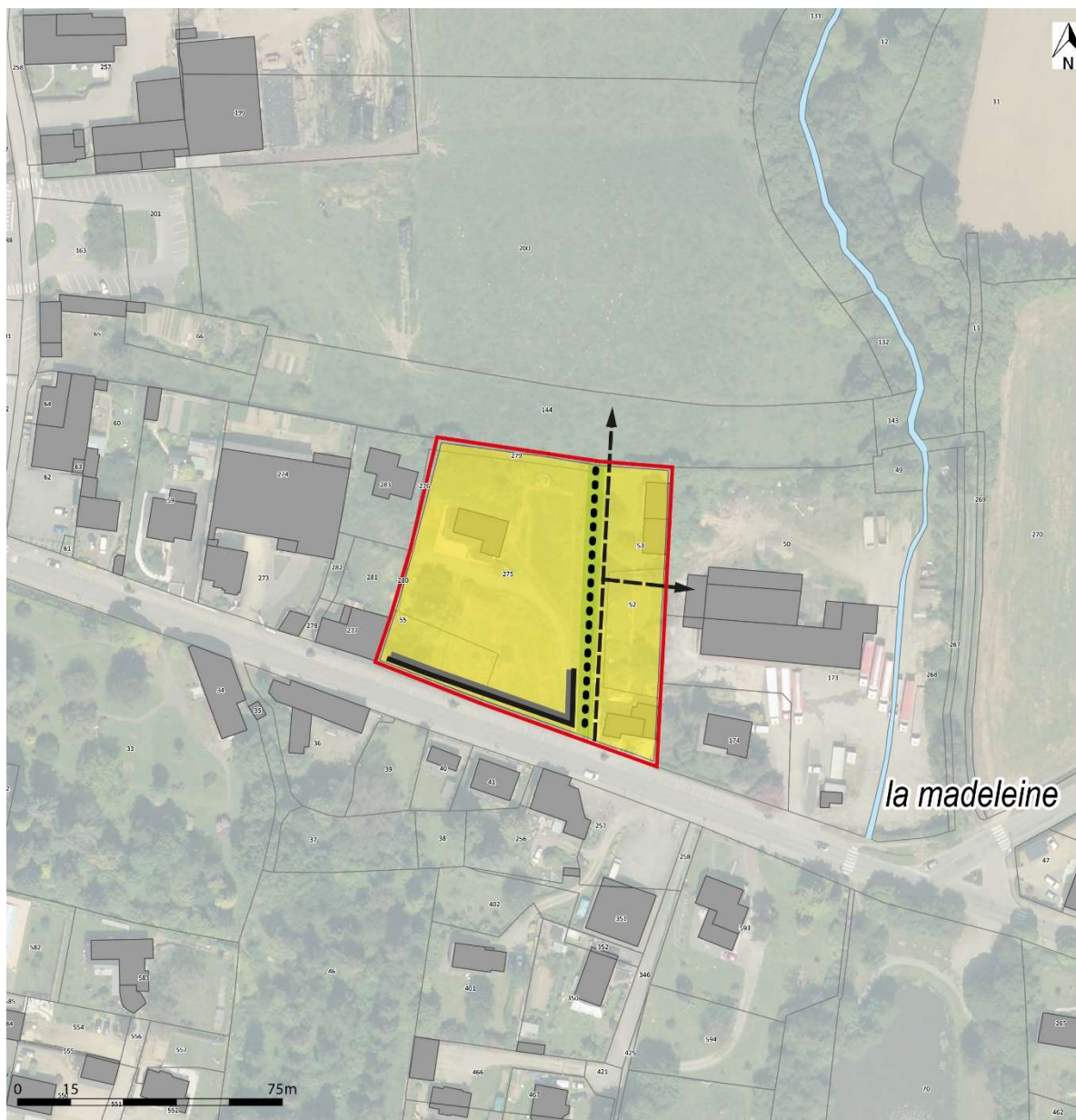
Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 55 % de la zone.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
Dominante habitat / secteur plus dense	Dominante activités	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Dominante équipement	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Renouvellement urbain		Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
Principes de voiries		Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
Maillage principal	Maillage secondaire	Autre	
Principes d'accès	Zone de stationnement à créer	Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre			

Orientations d'aménagement n°6

Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire.

Secteur à destination d'habitat en densification



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

L'enjeu principal de ce secteur est de participer à la densification de la zone urbanisée. Par ailleurs la rue Ph. de Volvire présente une faible densité bâtie, et un front bâti discontinu qu'il convient de restructurer. Plusieurs emprises industrielles et artisanales qui ne sont plus en activité sont présentes le long de l'axe et dévalorisent l'entrée de la commune. Ces propriétés faiblement bâties en plein cœur de l'agglomération pourront être le support de projet de densification.

L'objectif premier de ce secteur est de restructurer le front bâti de l'entrée de ville Est et de développer un quartier d'habitat pouvant revaloriser l'entrée de ville.

Ce secteur central est à aménager dans le but de concevoir du logement dense à proximité des commerces et services. Il semble par ailleurs nécessaire de maintenir le commerce sur ce site pour la vitalité des commerces du centre.

Schéma d'orientation



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer	Autre	
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

Objectifs et principe d'aménagement

Objectifs :

- Les liaisons piétonnes participeront à créer des aménagements paysagers et rendre accessibles les espaces verts attenants au site.
- Des accès véhiculés et piétons sont à aménager depuis les rues Ph de Volvire et de Beaumanoir.

Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

Programmation

- Créer des logements diversifiés individuel dense, collectif, semi collectif avec un minimum de 34 logements.
- Conformément au PLH, l'opération globale devra tendre vers 20 logements/ha. Le secteur devra accueillir 10% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Principes généraux

Le secteur pourra s'urbaniser à travers la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les objectifs de mixité sociale s'appliquent sur l'ensemble du secteur et non pas par opérations.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.