

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation	Modifications
Elaboration	07 juillet 2004	23 mai 2006	26 février 2007	
Modification n°2				03 septembre 2018



ATELIER DÉCOUVERTE
URBANISME - ARCHITECTURE - PAYSAGE
Léon ROBERT - URBANISTE

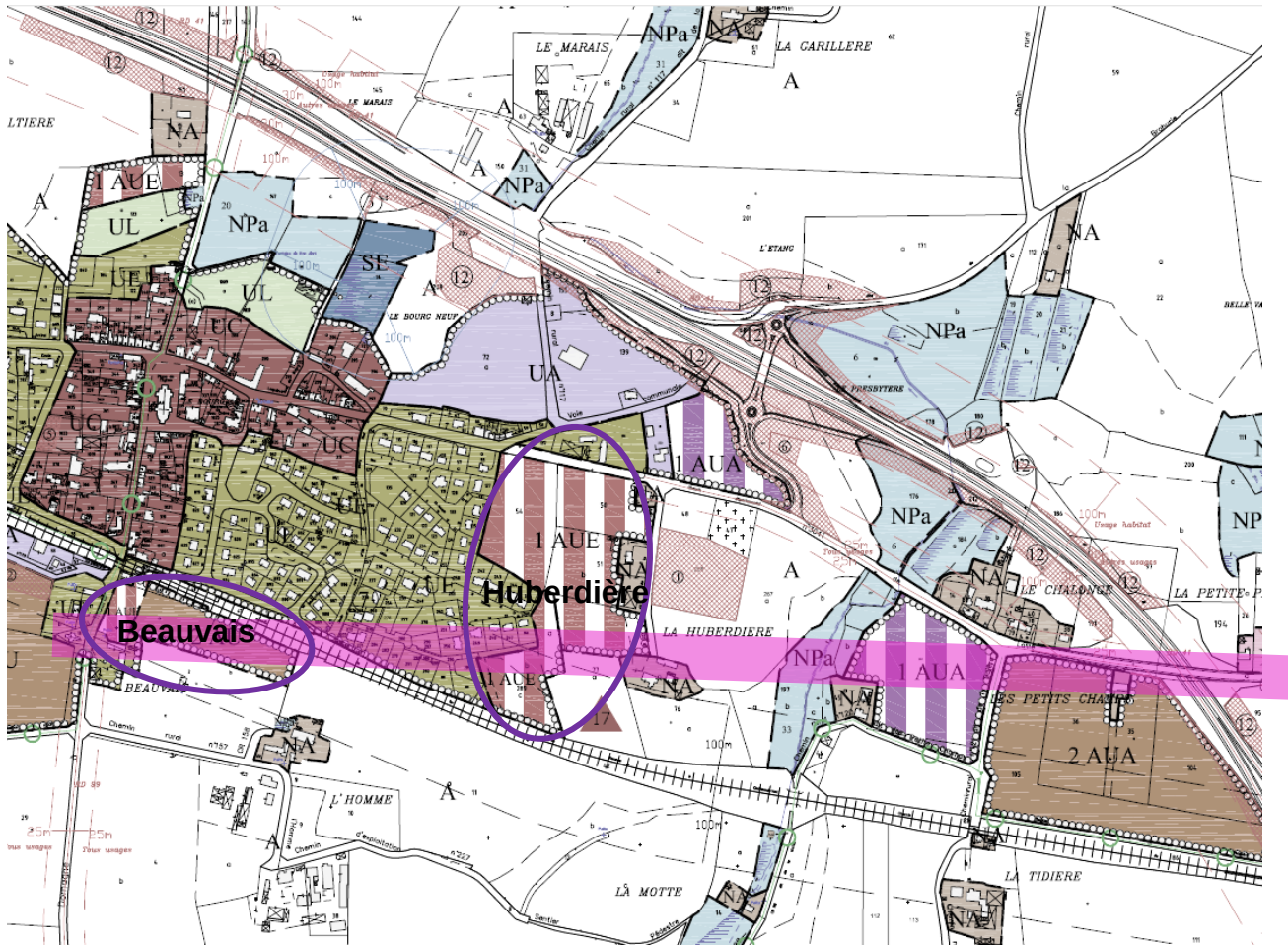
Vu pour rester annexé à la délibération
du 3 septembre 2018,
Le Maire,
Marie-Annick BOUÉ

INTRODUCTION

Pour s'assurer de la cohérence à long terme de son urbanisation, mais aussi pour prendre en compte le patrimoine communal, la commune a décidé, par le biais d'une modification de son PLU, d'ajouter des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation mais non urbanisés.

Ainsi, des OAP sont instituées sur deux secteurs : sur le secteur de l'Huberdière et sur le secteur de Beauvais.

Localisation des secteurs soumis à OAP



I SECTEUR DE L'HUBERDIERE

I. 1. Desserte routière

- > En principal : desserte par le carrefour qui sera aménagé sur la RD 3041 au Nord de la zone.
- > Desserte routière à double sens sur la rue de la Huberdière située à l'Est du secteur, et sur l'allée du clos de la Motte située à l'Ouest, uniquement pour les véhicules de collecte des ordures ménagères et de sécurité.
- > Desserte interne par un axe structurant Nord/Sud, dont la conception permettra de limiter la vitesse des véhicules.
- > Desserte routière par le lotissement construit à l'Ouest sur l'Allée des Tilleuls.
- > Servitude de desserte de la parcelle agricole située au sud de la zone.

I. 2. Desserte piétonne

- > Réalisation d'une voie mixte piétons vélos en bordure de la rue au Nord (RD 3041).
- > Maillage piéton interne au secteur, notamment liaisons piétonnes et cyclables sécurisées sur l'axe structurant.
- > Liaisons piétonnes à l'Est et à l'Ouest de la zone suivant les principes du plan.
- > Liaison avec le chemin pédestre situé au sud de la zone.

I. 3. Hauteur des constructions

- > Le point le plus haut de toute construction concernée par le faisceau de perception de la chapelle ne devra pas être situé à plus de 90 mètres (système NGF-IGN69).

I. 4. Paysage

- > Création d'une haie bocagère en bordure de la RD 3041 au Nord de la zone, en transversale Est Ouest, au centre de la zone et en limite Sud-Ouest de la zone.
- > Réalisation d'un espace tampon au Sud de la zone, en bordure de la voie ferrée. Cet espace pouvant être utilisé pour tout ou partie en bassin d'orage.
- > L'axe structurant Nord/Sud devra bénéficier d'un accompagnement végétal.
- > Pour les végétaux, les espèces invasives sont proscrites (disposition 141 du SAGE Vilaine).

I. 5. Urbanisme

- > Réalisation d'un cœur d'opération pouvant se traduire par une place urbaine bordée de bâti dense. Sa position reste à l'appréciation de l'aménageur.
- > Les locaux professionnels ne pourront être autorisés qu'à proximité de l'accès au secteur et/ou sur le cœur d'opération.
- > Etant donné que le secteur se place dans l'axe de la visibilité de la chapelle depuis la route de Retiers, la hauteur du bâti est réglementée pour préserver cette vue : Le point le plus haut de toute construction concernée par le faisceau de

perception de la chapelle ne devra pas être situé au dessus de la cote +90 mètres (système NGF-IGN69). Le permis d'aménager du projet devra préciser la hauteur des plateformes et du bâti dans ce cône de visibilité

I. 6. Logements

- > Le nombre de logements exigés sur la zone sera conforme aux exigences du SCoT et du PLH en vigueur. Le programme devra proposer une offre différenciée : mixité des typologies et des tailles de parcelles.
- > L'opération devra disposer d'un phasage dans le temps garantissant un nombre maximal de 20 logements par an.

I. 7. Programmation

- > Le secteur 1AUE de la Huberdière devra disposer d'un phasage dans le temps, en garantissant un nombre maximal de 20 logements par an.
- > Ce phasage se fera à partir d'un schéma global cohérent dans le respect des orientations d'aménagement, de manière à ce qu'aucune parcelle ne soit enclavée.

I. 8. Gestion des eaux pluviales

- > La gestion des eaux pluviales se fera à partir d'une ou deux études Loi sur l'eau suivant les deux versants Nord et Sud.
- > Pour la partie Nord, capacité de gérer sur site les eaux pluviales ou de se connecter au bassin d'orage situé au nord de l'agglomération.
- > La gestion globale des eaux de ruissellement devra être réalisée en développant des techniques alternatives (disposition 135 du SAGE).

I. 9. Réseaux divers

- > Dans le cas d'opérations successives, la viabilisation par les réseaux divers devra être étudiée et quantifiée de manière à ce que les opérations suivantes puissent s'y raccorder.

Schéma d'organisation urbaine du secteur

Ce schéma est un schéma de principe, la localisation des éléments reste adaptable.

Faisceau de
perception de
la chapelle

