



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

O.A.P.

Révision approuvée le 13/12/2016







ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 'Le Champ Long'

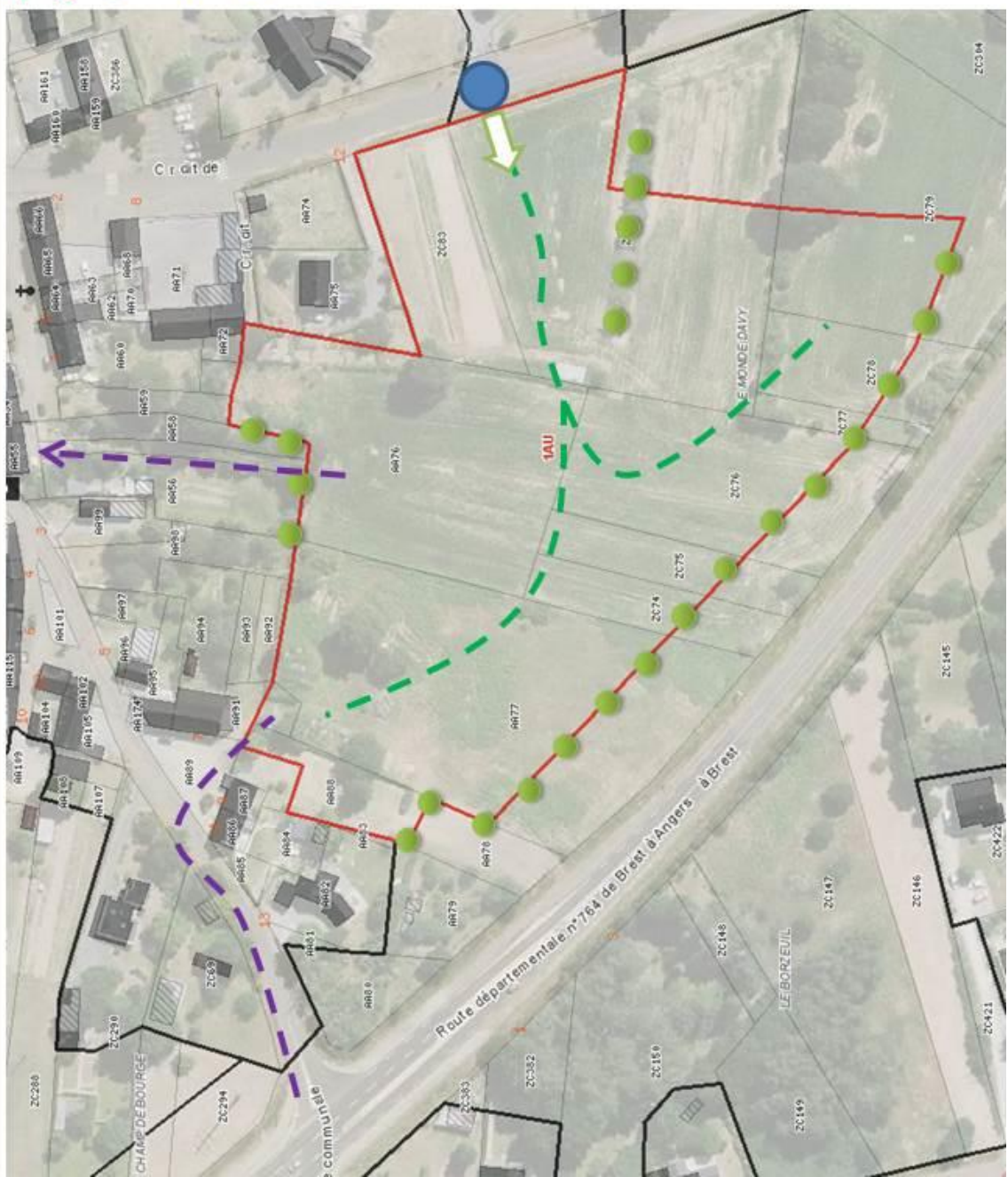


| O.A.P. « Le Champ Long » | |
|--|--|
| Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère | <p>Les règles architecturales sont celles déterminées dans le règlement du PLU autorisant une diversité de formes architecturales (pavillon, maisons mitoyennes, ...).</p> <p>L'aménagement respectera un objectif de densité de 14 logements/hectare.</p> <p>Les haies reportées au schéma de principe seront préservées et entretenues en s'appuyant sur des essences locales dans un objectif de préservation de la ressource.</p> |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Il sera proposé une offre diversifiée de parcelles (600 m ² à 1000 m ²). |
| Qualité environnementale et prévention des risques | <p>Afin de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément aux orientations du SAGE Vilaine et du SCOT, il est fixé un taux maximum d'artificialisation (revêtements ou bâtiments) empêchant ou limitant de manière importante la pénétration de l'eau dans le sol) de 40% des parcelles exception faite pour les immeubles collectifs qui n'auront pas de seuil minimum d'artificialisation.</p> <p>Les lots prévoiront des systèmes de récupération d'eau de pluie individuels.</p> <p>Systeme d'assainissement : le secteur considéré ne dispose pas d'un système d'assainissement collectif. Le traitement des eaux usées doit se faire selon les préconisations suivantes conformément à l'étude de synthèse relative à l'aptitude des sols annexées au règlement du PLU :</p> <p>Considérant pour la zone supérieure à environ 9 mètres NGF : Assainissement par la réalisation d'une filière de traitement de type infiltration / percolation avec la réalisation de tranchée d'infiltration de faible profondeur.</p> <p>Les tranchées seront chacune à 3,50 m d'entraxes, ou ramenées à 1,50 m si remodelage du terrain afin d'obtenir une pente <à 2%, tout en maintenant le fond de fouille à faible profondeur. Si le remodelage du terrain est effectué, le rechargement en terre d'une nature adéquate à l'infiltration des eaux (ou en sable ou 20/40 sous les drains selon le cas) devra être mise en place 6 mois à 1 an avant la réalisation des tranchées afin d'obtenir une certaine stabilisation et éviter de mauvais tassements différentiels.</p> <p>Considérant pour la zone inférieure à environ 9 mètres NGF : Le traitement sera effectué par un systeme de</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>substitution (filtre à sable verticale drainé, filière compacte, micro-station, phyto-épuration ...).</p> <p>Pour ces filières, les eaux traitées de chaque lot devront dans la mesure du possible être évacuées par infiltration dans une zone appelée « zone de dispersion ». Les modalités de calcul de cette zone sont détaillées dans l'étude de synthèse annexée. Le fond de forme de cette zone de dispersion sera implanté à 50 cm de profondeur du terrain naturel.</p> <p>Des sondages complémentaires devront être effectués lors du dépôt de permis de construire afin de définir précisément la filière de traitement et son dimensionnement.</p> |
| Besoins en matière de stationnement | <p>Il est prévu un ratio de 2 places de stationnement/logement. Ceux-ci seront réalisées sur les espaces privés afin que les espaces publics ne soient pas gênés par des stationnements « ventouses ».</p> |
| La desserte par les transports en commun | <p>Il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques pour la desserte en transports en commun.</p> |
| La desserte des terrains par les voies et réseaux | <p>La desserte routière de ce secteur se fera à partir des voiries secondaires au sud.</p> <p>Le schéma de principe prévoit des cheminements doux dans l'objectif d'interconnecter le réseau de chemins au bord de l'Oust au centre bourg via le nouvel aménagement urbain. Le nouveau quartier joue le rôle d'espace de transition. Ces cheminements feront l'objet d'un traitement approprié en termes de sécurité et de limitation de l'imperméabilisation du sol.</p> |

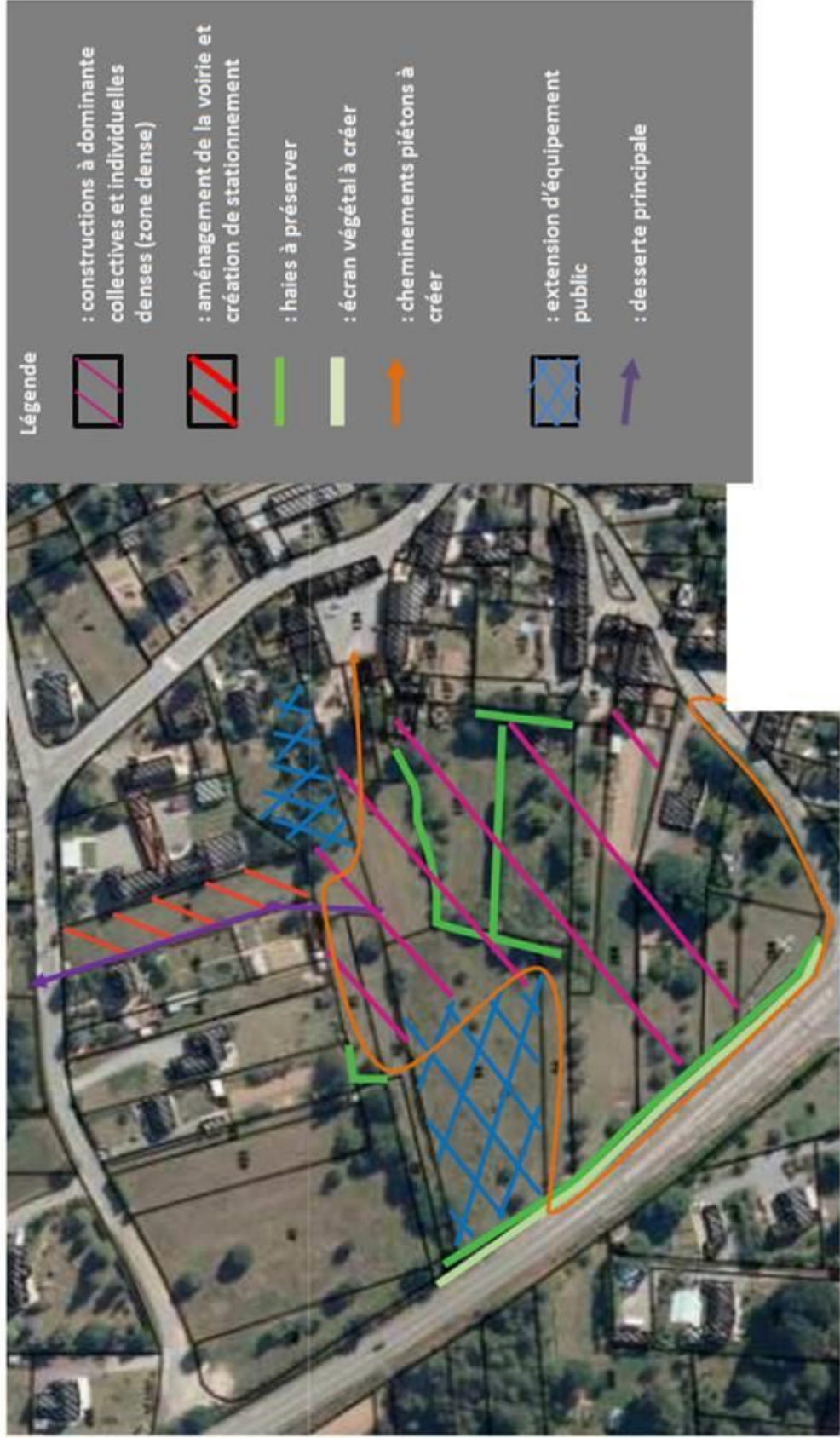
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 'Monde Davy'

-  Circulations internes
-  Voiries principales
-  Haie à conserver ou à créer
-  Circulations douces
-  Desserte principale
-  Carrefour



| O.A.P. « Monde Davy » | |
|--|---|
| Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère | Les règles architecturales sont celles déterminées dans le règlement du PLU. L'aménagement respectera un objectif de densité de 18 logements/hectare. Les haies reportées au schéma de principe seront créées, préservées et entretenues en s'appuyant sur des essences locales dans un objectif de préservation de la ressource (ex : chênes sessiles, chênes pédonculés, châtaigniers, noisetiers, ...). |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Il sera proposé une offre diversifiée de parcelles (300 m ² à 700 m ²) avec des lots comprenant des maisons mitoyennes dans un souci d'optimisation foncière. |
| Qualité environnementale et prévention des risques | Afin de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément aux orientations du SAGE Vilaine et du SCOT, il est fixé un taux maximum d'artificialisation (revêtements ou bâtiments) empêchant ou limitant de manière importante la pénétration de l'eau dans le sol) de 40% des parcelles exception faite pour les immeubles collectifs qui n'auront pas de seuil minimum d'artificialisation. L'aménagement prévoira des bassins de rétention paysagers. |
| Besoins en matière de stationnement | Il est prévu un ratio de 2 places de stationnement/logement. Ceux-ci seront réalisées sur les espaces privés afin que les espaces publics ne soient pas gênés par des stationnements « ventouses ». |
| La desserte par les transports en commun | Il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques pour la desserte en transports en commun. |
| La desserte des terrains par les voies et réseaux | <p>La desserte routière de ce secteur se fera à partir de la voirie principale menant au bourg à l'est. La voirie interne principale sera réalisée en courbe pour modérer vitesses et pour une meilleure insertion paysagère.</p> <p>Le schéma de principe prévoit des cheminements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Connexion vers la future liaison douce de contournement du bourg (ER n°11) avec une ouverture vers le secteur 2AU « Champ de Bourge » • Connexion vers le bourg depuis l'école privée • Connexion vers les bords de l'Oust pour accéder au parcours de pêche familial <p>Ces cheminements feront l'objet d'un traitement approprié en termes de sécurité et de limitation de l'imperméabilisation du sol. Le secteur est raccordé au système d'assainissement collectif.</p> |

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 'Le Champ de Bourge'



| O.A.P. « Le Champ de Bourge » | |
|--|---|
| Objectifs de densité | <p>Cette zone fera l'objet d'un aménagement global en une seule tranche, il sera réalisé une opération d'ensemble sur la totalité de la zone 2 AU.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de 24 constructions sur la zone (15 logements / hectare), les constructions seront à dominante collective et individuelles denses</p> |
| Enjeux de la zone | Urbaniser l'ouest du bourg en créant une zone urbanisée dense et réaménager le secteur scolaire |
| Structuration et hiérarchisation du réseau viaire | <p>L'accès à la zone s'effectuera depuis la voirie créée dans le cadre de l'emplacement réservé n°1 et n°2</p> <p>La voirie interne sera créée dans le cadre de l'aménagement de la zone</p> |
| Cheminevements doux | <p>Des liaisons douces seront créées afin de relier les cheminements déjà existants ou à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • connexion avec le cimetière au travers de l'emplacement réservé n°5 • connexion vers la future liaison douce de contournement du bourg au travers de l'emplacement réservé n°11 • connexion vers le centre bourg au travers de l'emplacement réservé n°4 <p>La desserte piétonne sera également assurée au sein de la zone dans le cadre de l'aménagement de la zone</p> |
| Découpage parcellaire | L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie |
| Gestion des eaux pluviales | La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols |
| Trame du bâti | La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique |
| Paysages | <p>La végétation existante composée de haies, d'arbres fruitiers sera préservée au maximum.</p> <p>Ainsi les haies existantes seront préservées au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Il sera également veillé à l'insertion paysagère de la zone au sein de l'environnement. Ainsi il devra être créé un écran végétal le long de la RD 764/</p> |
| Espaces publics | <p>Au sein de la zone, il est réservé un emplacement pour le passage d'une liaison douce reliant l'école au cimetière.</p> <p>Il est également réservé un emplacement pour le passage d'une liaison douce et d'un aménagement reliant l'école au centre bourg.</p> |