

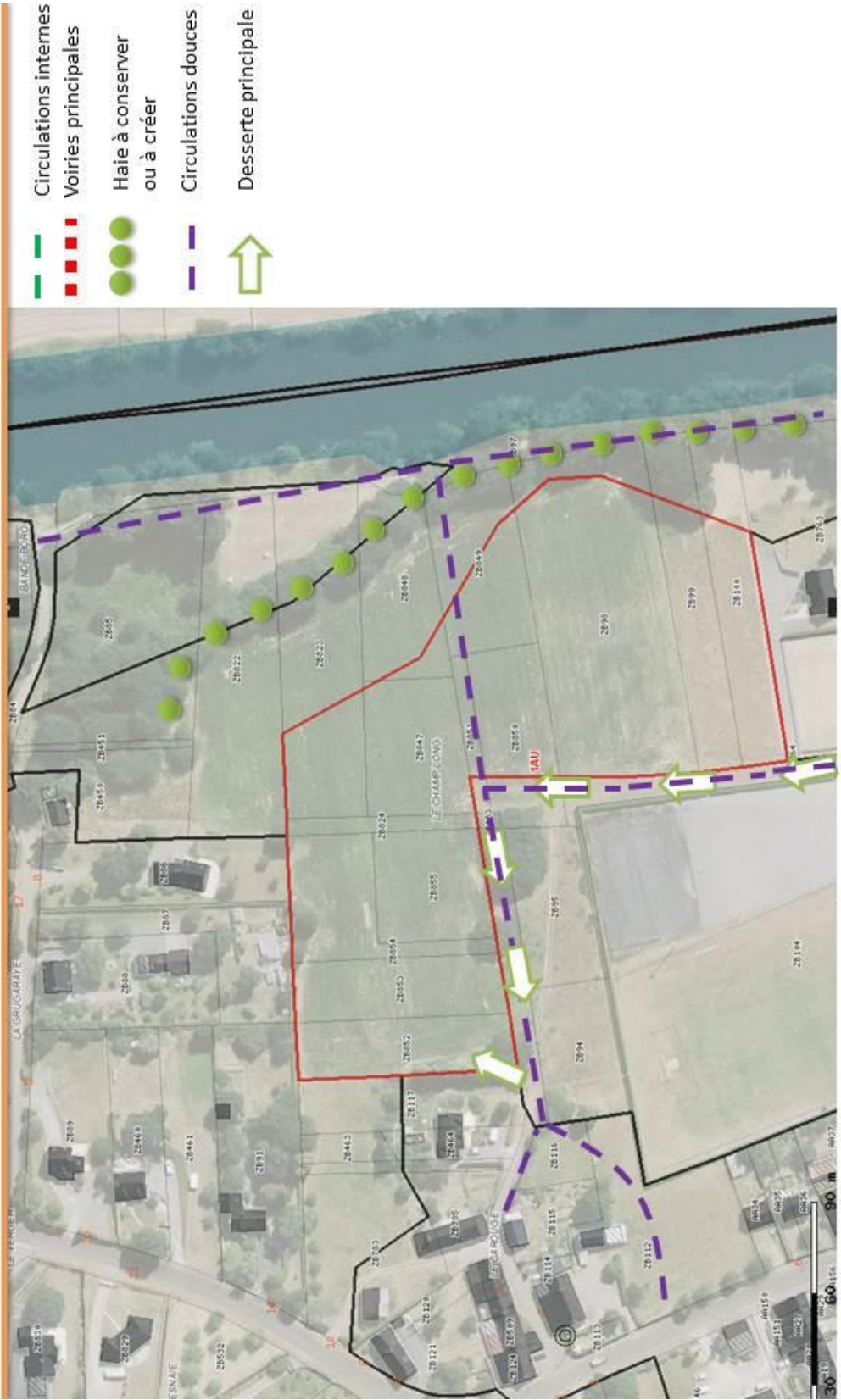


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

O.A.P

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 11 juin 2019







ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 'Le Champ Long'

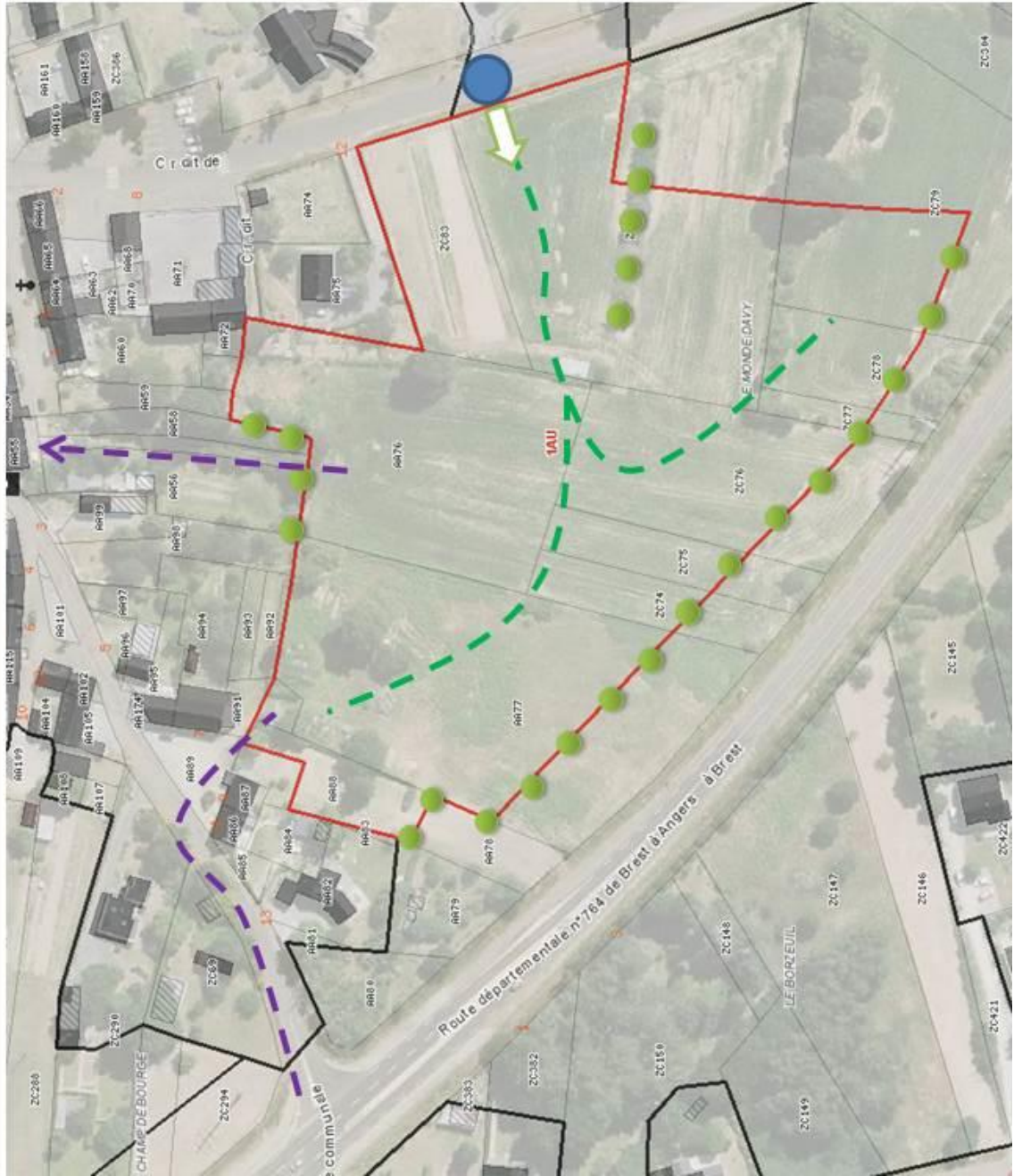


O.A.P. « Le Champ Long »	
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Les règles architecturales sont celles déterminées dans le règlement du PLU autorisant une diversité de formes architecturales (pavillon, maisons mitoyennes, ...).</p> <p>L'aménagement respectera un objectif de densité 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	<p>Il sera proposé une offre diversifiée de parcelles (600 m² à 1000 m²).</p>
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 filiale 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.</p> <p>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

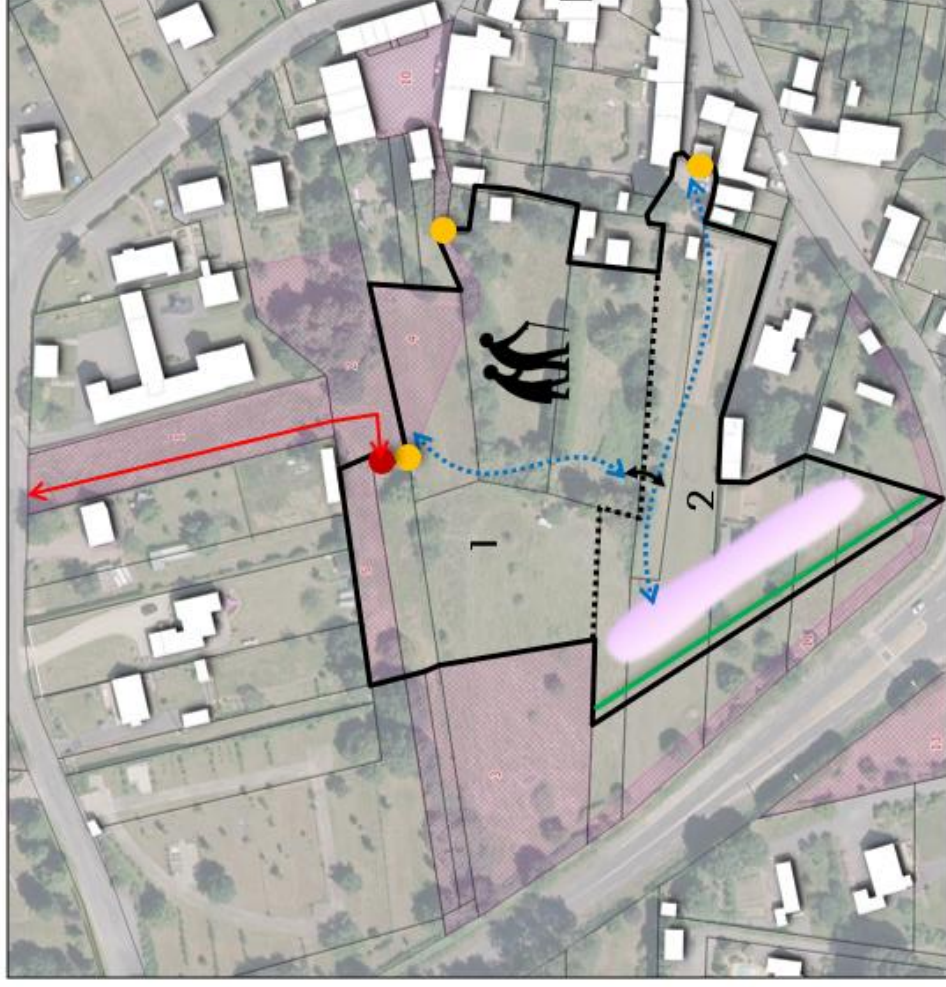


O.A.P. « Monde Davy »	
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Les règles architecturales sont celles déterminées dans le règlement du PLU. L'aménagement respectera un objectif de densité de 18 logements/hectare. Les haies reportées au schéma de principe seront créées, préservées 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>

Vocation de la zone : Habitat intermédiaire et structure d'accueil pour personnes âgées

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble
-  1 Sous-secteur aménageable individuellement
-  Desserte principale, aménagement de la voirie et création de stationnement
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès liaison douce à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Traversée motorisée à prévoir
-  Communication motorisée et/ou piétonne entre les deux secteurs
-  Secteur destiné à accueillir l'hôtel senior
-  Secteur destiné à accueillir des logements intermédiaires ou petits collectifs
-  Masque végétal à créer



ZONE 1Aub DU CHAMP DE BOURGE	
Objectifs de SCOT	Aménagement de la zone
1. Objectifs de densité	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global réalisable en deux tranches. Il sera composé d'un bâtiment ou groupe de bâtiments destinés à accueillir les personnes âgées de nuit, dit : « Hôtel sénior » dans le premier sous-secteur (25 à 30 places d'accueil), ainsi que d'une opération de logements individuels groupés avec entrées dépendantes destinés aux jeunes ménages, actifs et étudiants dans le second sous-secteur (environ 20 logements).
2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Les règles architecturales sont celles déterminées dans le règlement du PLU.
3. Enjeux de la zone	L'enjeu est d'urbaniser l'ouest du bourg de la commune, en créant une zone urbaine dense tout en réaménageant le secteur scolaire (à travers un nouvel accès, du stationnement et une mise en sécurité des abords de l'école).
4. Structuration et hiérarchisation du réseau viaire	L'accès à la zone s'effectuera depuis la voirie créée dans le cadre de l'emplacement réservé n°1 et n°2 au Nord. Un second accès est possible à l'est en connexion directe avec la place de l'église. La voirie interne sera créée dans le cadre de l'aménagement des secteurs, avec une connexion motorisée et/ou piétonne à réaliser entre les deux secteurs.
5. La desserte en transport en commun	Il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques pour la desserte en transports en communs
6. Besoins en matière de stationnement	Se référer aux dispositions du règlement écrit du PLU pour connaître le nombre de places de stationnement à réaliser. Les stationnements pourront être mutualisés et, le cas échéant, aménagés avec des matériaux perméables.
7. Cheminements doux	Des liaisons douces seront créées afin de relier les cheminements déjà existants ou à venir : <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.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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>
8. Gestion des eaux pluviales	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols.
9. Trame du bâti	<p>L'hôtel seniors sera réalisé au Nord-est de l'opération, à proximité immédiate du commerce, de la maison médicale, de l'école et des débouchés pour les liaisons douces.</p> <p>Les logements pour les jeunes seront réalisés sous forme de logements intermédiaires ou de logements collectifs. Ils seront implantés au Sud-ouest du secteur et constitueront un front bâti le long de la RD764. Cette implantation permettra d'assurer l'intimité des espaces publics.</p>
10. Paysages	Les projets devront veiller à leur insertion paysagère au sein de l'environnement. Un écran végétal devra être réalisé le long de la RD 764.
11. Espaces publics	Au sein de la zone, il est réservé un emplacement pour le passage d'une liaison douce et d'un aménagement reliant l'école au centre bourg.
12. Maîtrise foncière	L'opération d'aménagement devra porter sur au moins 80% du foncier de la zone ou 80% du foncier d'un sous-secteur dans le cas d'un aménagement par tranche.