

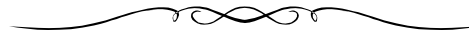
INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement est un document facultatif à caractère opposable qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, les orientations générales du PADD, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Il respecte et précise les orientations générales du PADD

Dans le respect des principes des orientations générales du PADD, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4 (recul par rapport à l'axe des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation),
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU DE FLEURIGNE

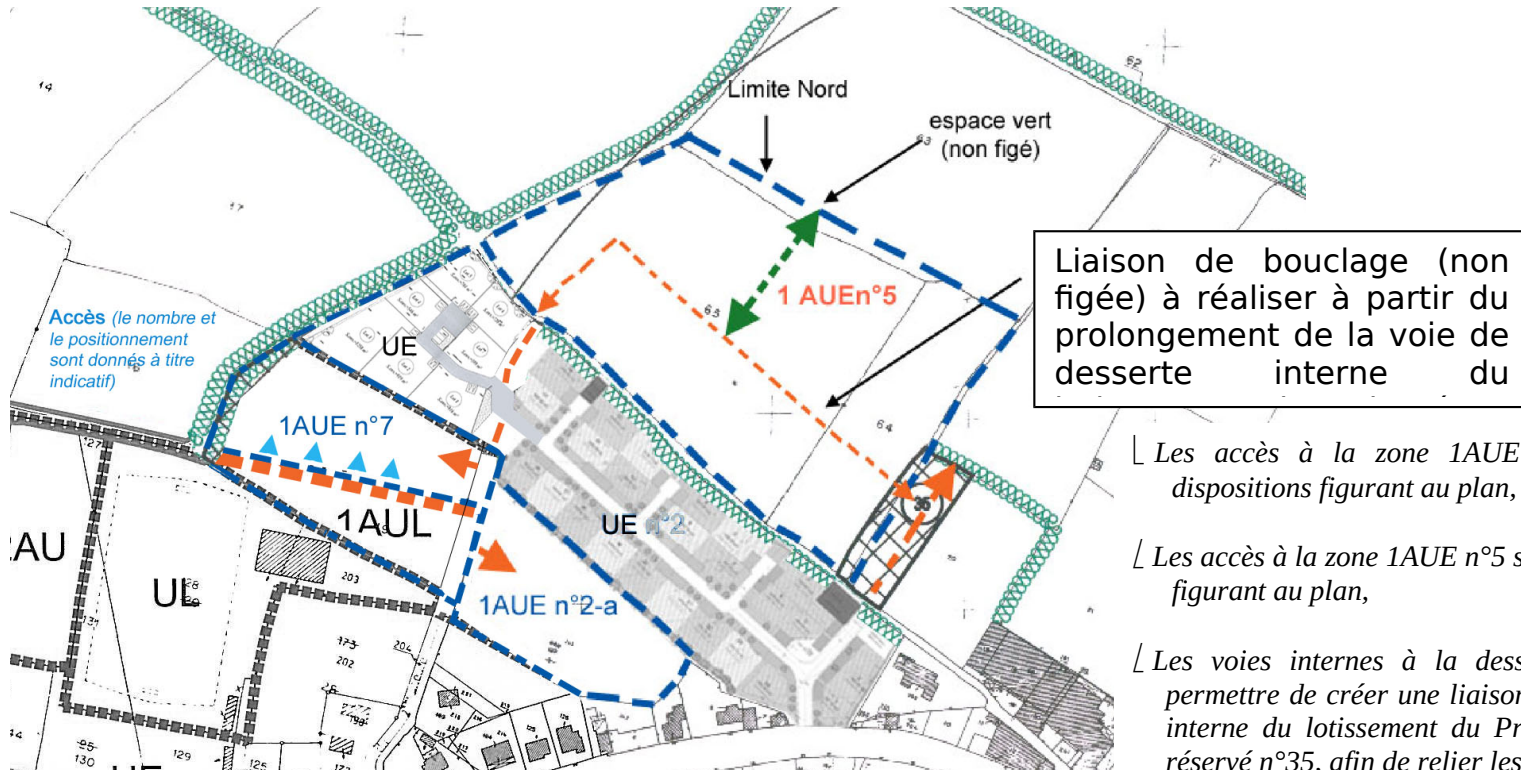
Ce document est destiné à préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4 (recul par rapport à l'axe des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation),
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Pour Fleurigné, elle ne concerne que les principes de l'étude urbanistique et paysagère pour l'aménagement des trois secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme qui sont destinés à accueillir en priorité l'habitat et notamment ceux touchés par la marge de recul loi Barnier.

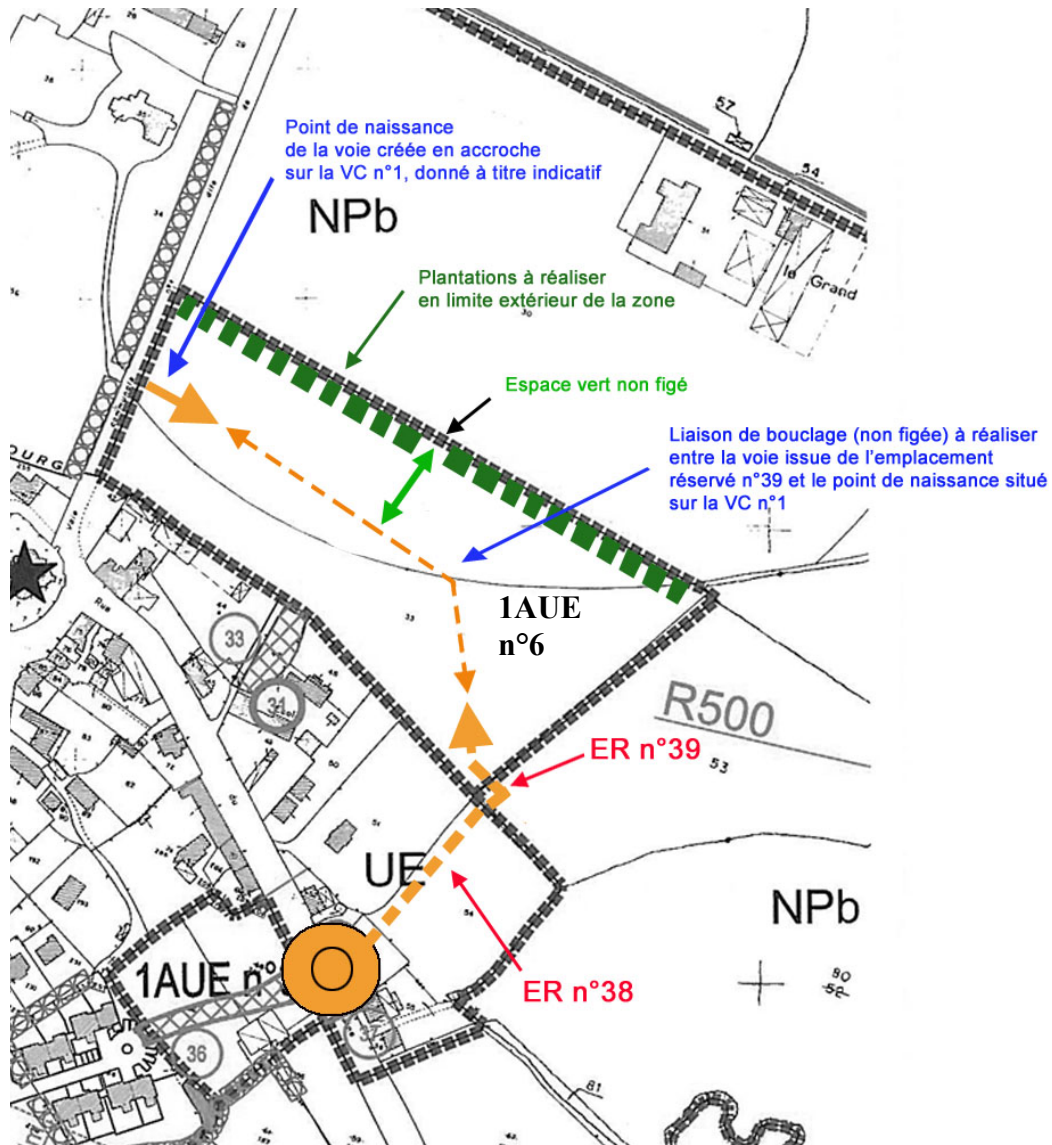
1 - Secteurs 1AUE n°2 et 1AUE n°5 situés au Nord de l'avenue de Bretagne (Nord-Ouest du Bourg) :

L'aménagement des secteurs devra respecter le schéma de principe ci dessous :



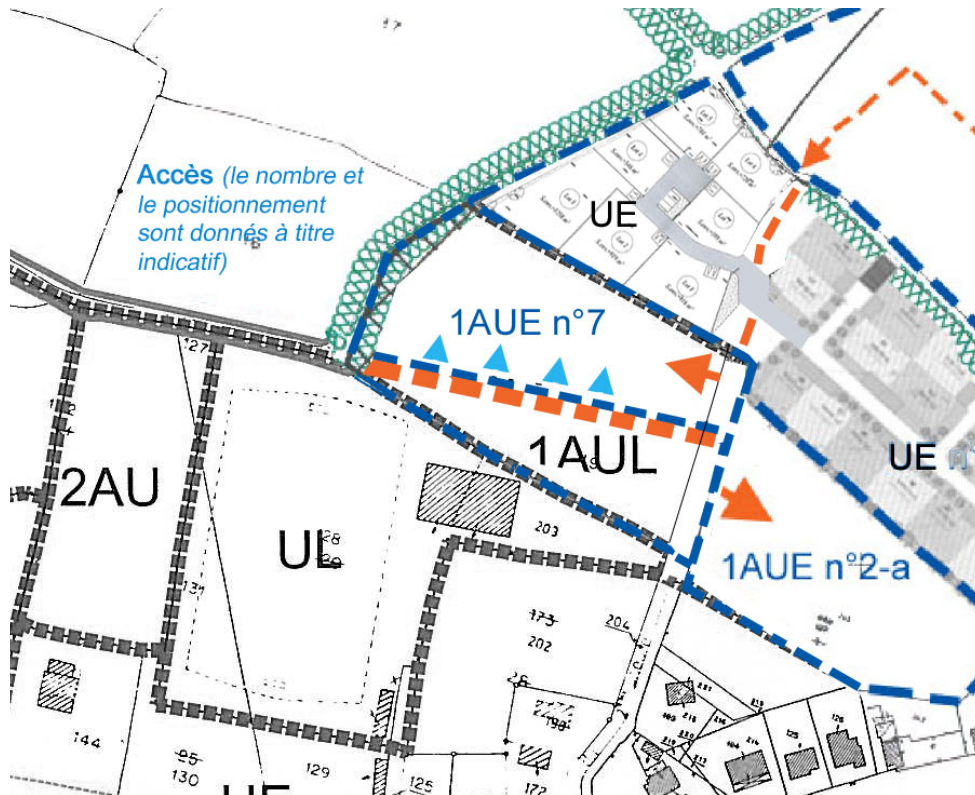
- └ Les accès à la zone 1AUE n°2-a se feront conformément aux dispositions figurant au plan,
- └ Les accès à la zone 1AUE n°5 se feront conformément aux dispositions figurant au plan,
- └ Les voies internes à la desserte de la zone 1AUE n°5 devront permettre de créer une liaison de bouclage entre la voie de desserte interne du lotissement du Prieuré et celle issue de l'emplacement réservé n°35, afin de relier les secteurs Est et Ouest de la zone.
- └ Un espace vert suffisant sera maintenu entre la voie de bouclage créée et la limite Nord de la zone 1AUE n°5, afin d'anticiper le désenclavement de la zone située en contiguïté Nord.
- └ Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

2 – Secteur 1AUE n°6, située à l'Est du bourg



- └ Les accès à la zone 1AUE n° 6 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire en utilisant les emplacements réservés n°38 et n°39 et depuis la VC n°1 (le point de naissance de la voie n'est pas figé, il est donné à titre indicatif)
- └ Les voies internes à la desserte de la zone 1AUE n°6 devront permettre de créer une liaison de bouclage entre la voie issue des emplacements n°38 et n°39, afin de relier la Vc n°1.
- └ Un espace vert suffisant sera maintenu entre la voie de bouclage créée et la limite Nord de la zone 1AUE n°6, afin d'anticiper le désenclavement de la zone située en contiguïté Nord.
- └ Des plantations devront être réalisées en limite extérieure au Nord de la zone.

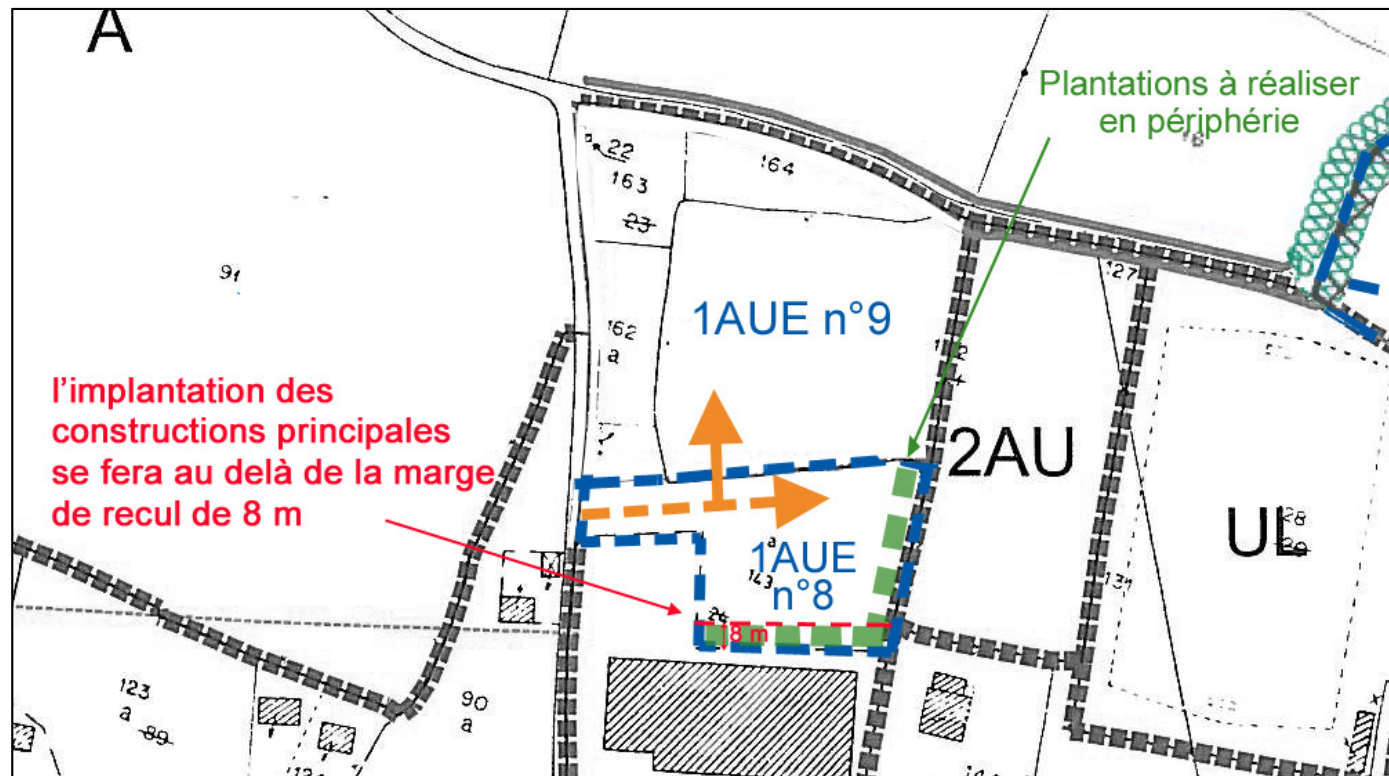
3 – Secteur 1AUE n°7, situé au Nord Ouest du bourg



Les accès à la zone 1AUE n° 7 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire :

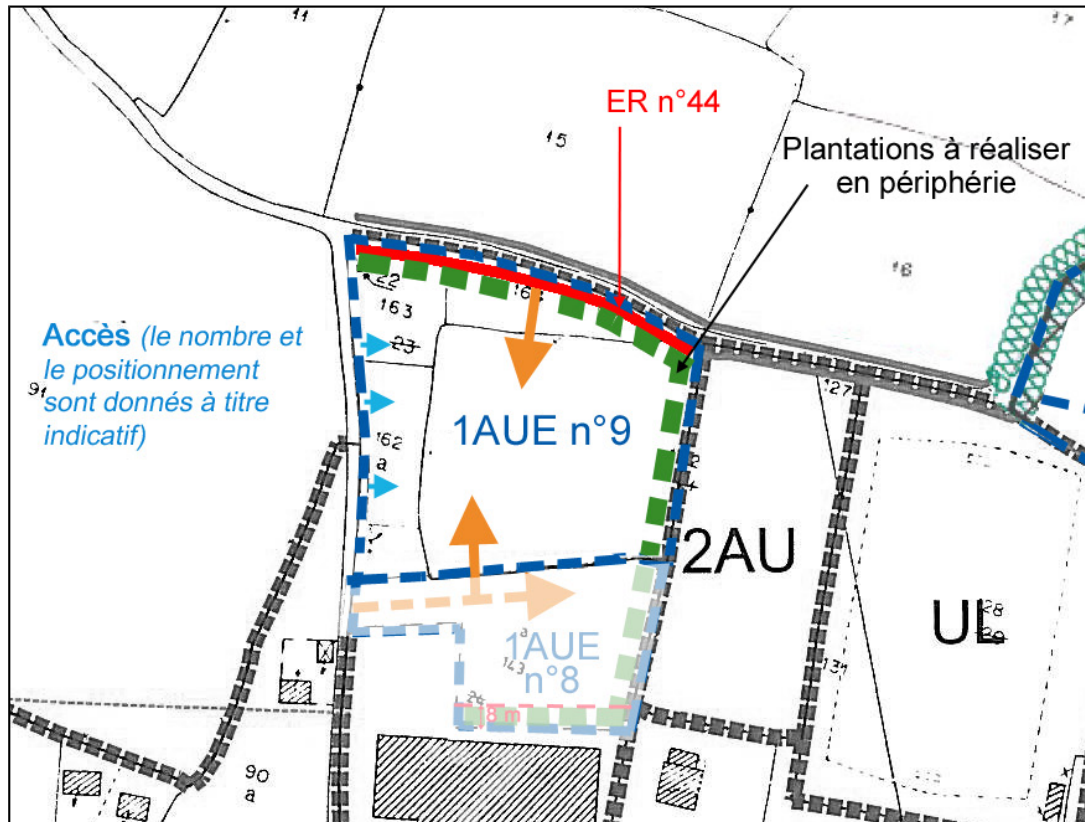
- soit par la voie de desserte existante permettant de désenclaver la zone 1AUE n°5,
- soit par la voie créée par le biais de l'emplacement réservé n°30 (le nombre d'accès et le positionnement ne sont pas figés)

4 – Secteur 1AUE n°8, situé à l'Ouest du bourg



- └ Les accès à la zone 1AUE n° 8 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant. (le point de naissance de la voie n'est pas figé)
- └ La voie interne à la desserte de la zone 1AUE n°8 devra offrir la possibilité dans son tracé, de désenclaver la zone 1AUE n°9 (le tracé de la voie n'est pas figé)
- └ L'implantation des bâtiments principaux se fera en retrait de 8 m par rapport à la limite Sud de la zone. A l'intérieur de la marge de recul, l'implantation de bâtiment annexe ou secondaire est autorisée.
- └ Des plantations devront être réalisées en limites extérieures au Sud et à l'Est de la zone.

5 – Secteur 1AUE n°9, situé à l'Ouest du bourg



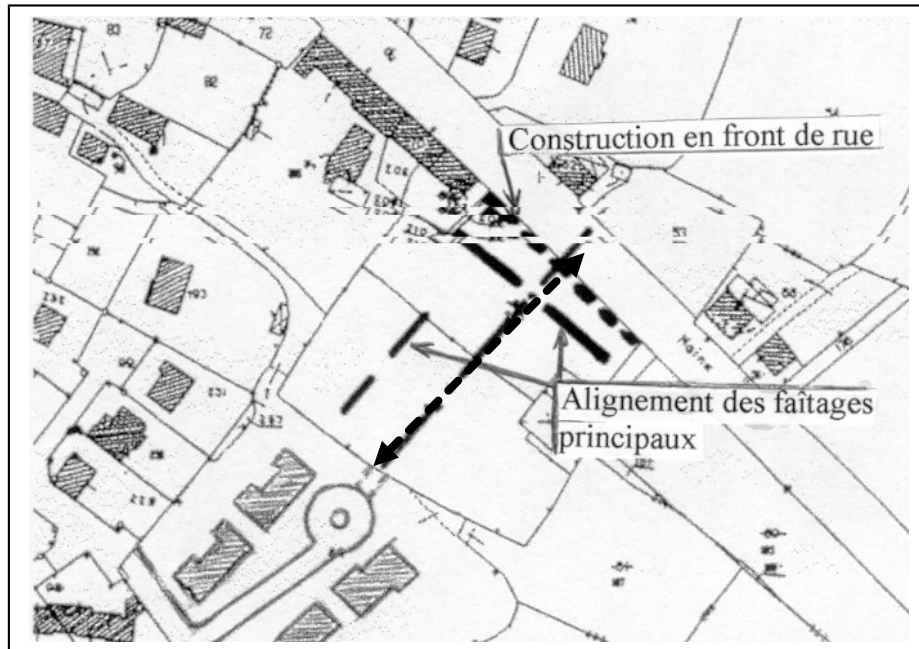
Les accès à la zone 1AUE n°9 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire soit :

- depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant élargi par l'emplacement réservé n°44 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)
- depuis le prolongement de la voie de desserte interne de la zone 1AUE n°9 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)
- depuis le chemin existant (le nombre d'accès et le positionnement ne sont pas figés)

Des plantations devront être réalisées en limites extérieures au Nord et à l'Est de la zone.

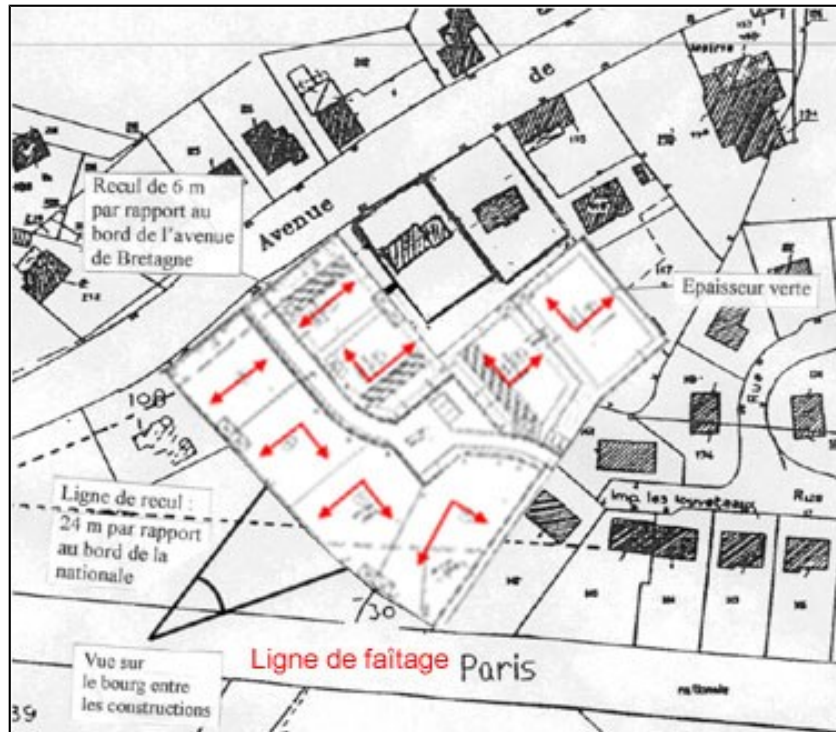
6 - Secteur Est en bordure Sud de la rue du Maine :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront respecter les principes figurant sur le schéma ci-dessous :



- └ Implantation obligatoirement à l'alignement de la rue du Maine des constructions principales sur les terrains bordant cette voie.
- └ Alignement obligatoire des faîtes des volumes principaux pour les constructions le long de la rue du Maine et dans le secteur Ouest.
- └ L'accès au secteur se fera à partir de la rue du Maine et par la rue du Près Vert.
- └ La voie principale devra relier la rue du Maine et la rue du Près Vert. (liaison de bouclage mise en emplacement réservé au plan de zonage) avec un aménagement de sécurité sur la rue du Maine (rond point mis en emplacement réservé au plan de zonage)
- └ Les constructions se feront obligatoirement à l'alignement le long de la rue du Maine, et elles se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m pour les autres voies..

L'aménagement de la zone UE c devra respecter les principes schématisés sur le plan ci-dessous :



└ Recul de 6 m obligatoire par rapport à l'alignement de l'avenue de Bretagne.

└ La ligne de faitage des volumes principaux des constructions.

└ Perspective à préserver depuis la RN12.

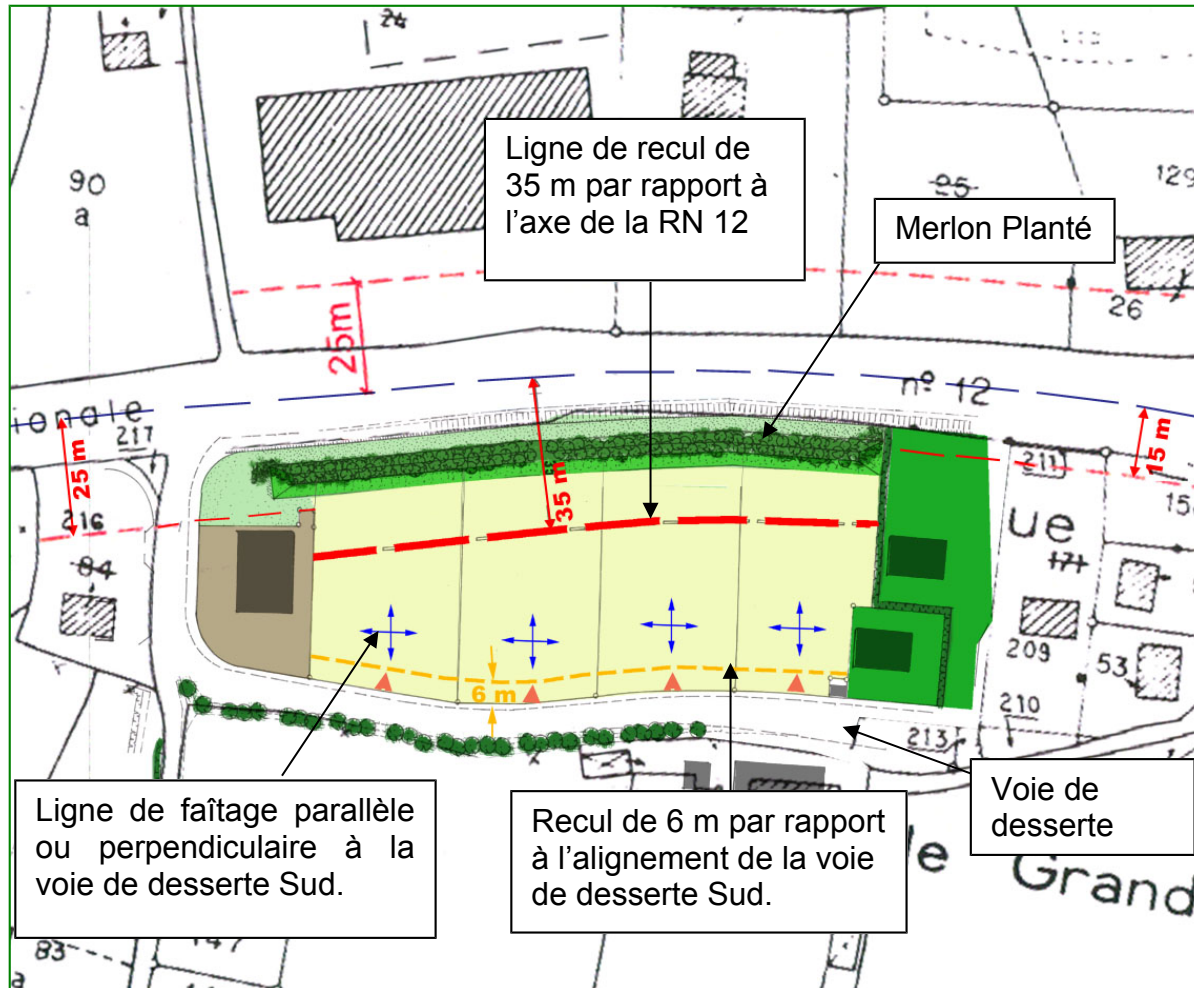
└ L'accès au secteur se fera à partir de l'avenue de Bretagne.

└ La voie principale devra relier l'avenue de Bretagne et l'impasse des Louveteaux.

└ Les constructions devront être implantées obligatoirement à 6,00 m de l'alignement de l'avenue de Bretagne, elles se feront en retrait minimum de 34 m de l'axe de la RN 12 et elles se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de

8 - Secteur UE b situé au Sud de la RN12 à l'Ouest du Bourg :

L'aménagement de la zone devra respecter les principes schématisés sur le plan ci-dessous :



- recul de 6 m **minimum** par rapport à l'alignement de la voie de desserte située au Sud du secteur
- plantations en limite Nord (merlon planté)
- Les constructions devront être implantées obligatoirement à 6 m **minimum** de l'alignement de la voie de desserte située au Sud du secteur. Elles se feront en retrait minimum de 35 m de l'axe de la RN 12
- Les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan, à savoir :

La ligne de faitage des volumes