

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de Louvigné de Bais

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOSSIER APPROUVÉ	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/12/2013	



5, square du Chêne Germain

35510 Cesson Sévigné

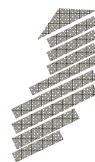
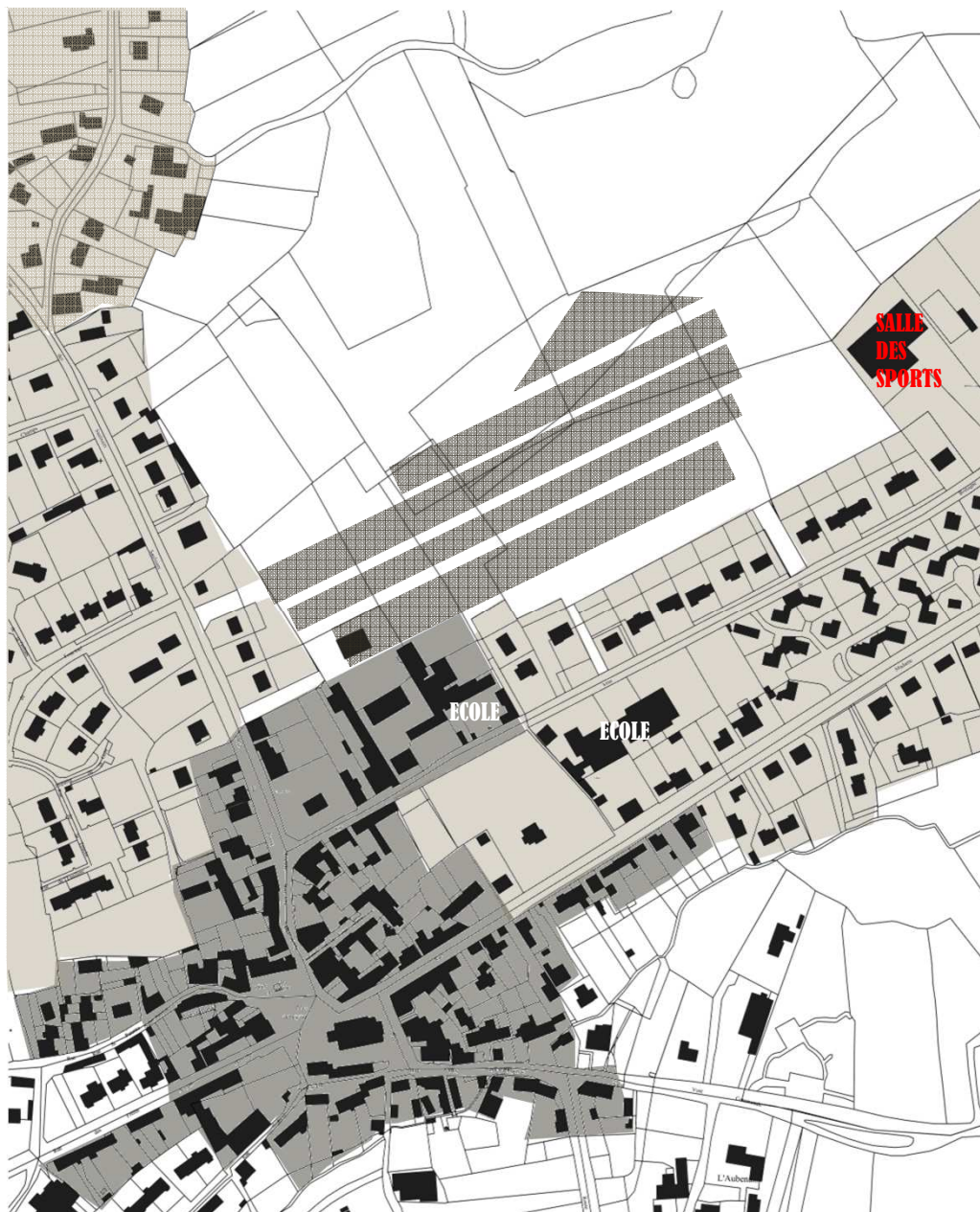
Tel 02 99 28 46 50

Fax 02 99 38 13 40

Email ille.et.vilaine@planis.fr

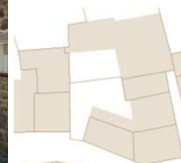
Planis _ 5,square du Chêne
Germain 35510 Cesson-Sévigné

Principes d'aménagement

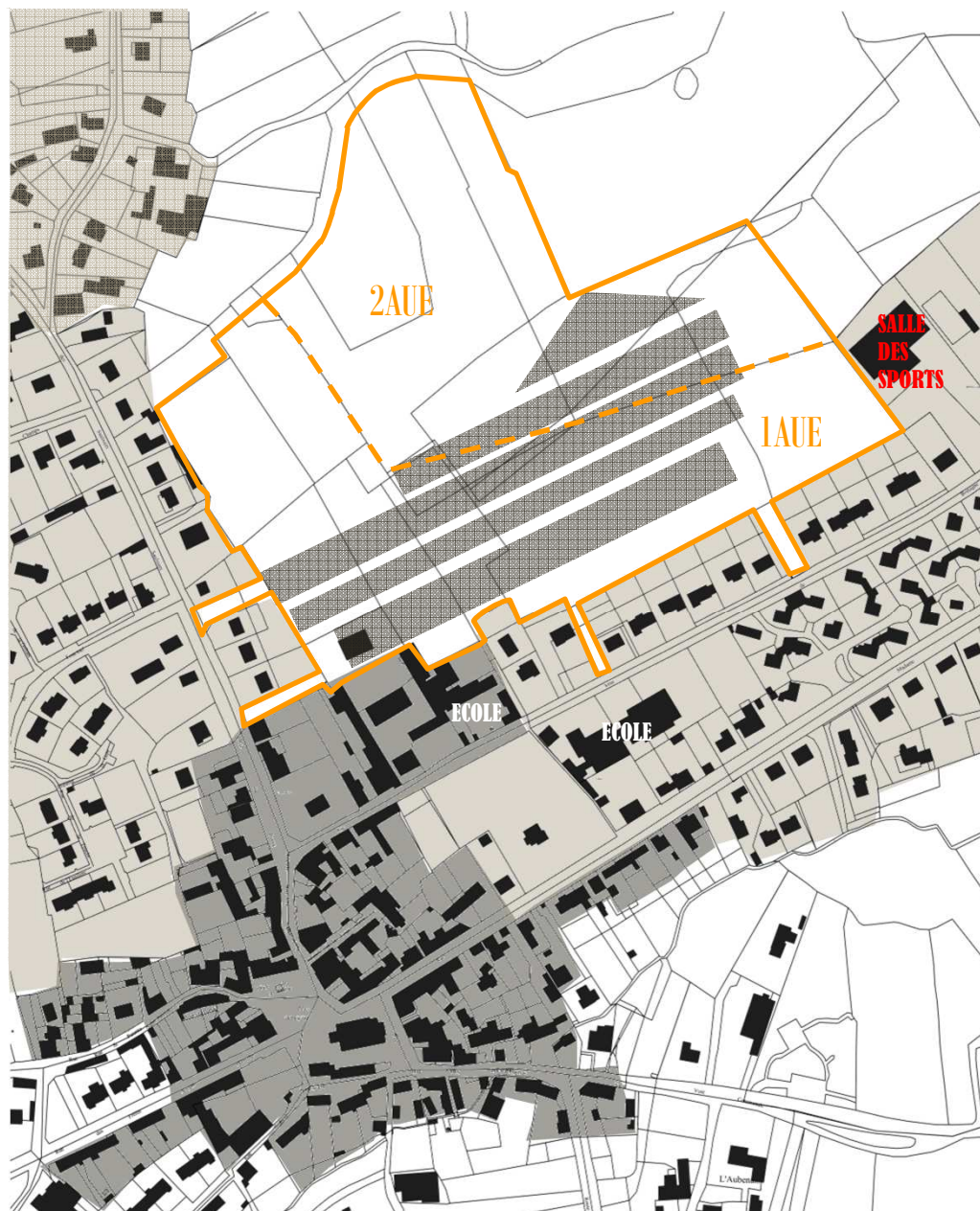


Travailler à la continuité urbaine du cœur de bourg avec:

- une **densité** particulièrement importante près du cœur de bourg
- des formes urbaines relevant de l'identité du bourg,
- un pourcentage de **logements collectifs** selon la définition du SCOT (logements collectifs, intermédiaires ou groupés) d'au moins 20%,
- une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sur chacune des zones 1AUE et 2AUE,
- des **espaces publics** généreux



Orientations d'aménagement: Principes d'aménagement



--- Zone 1AUE et 2AUE

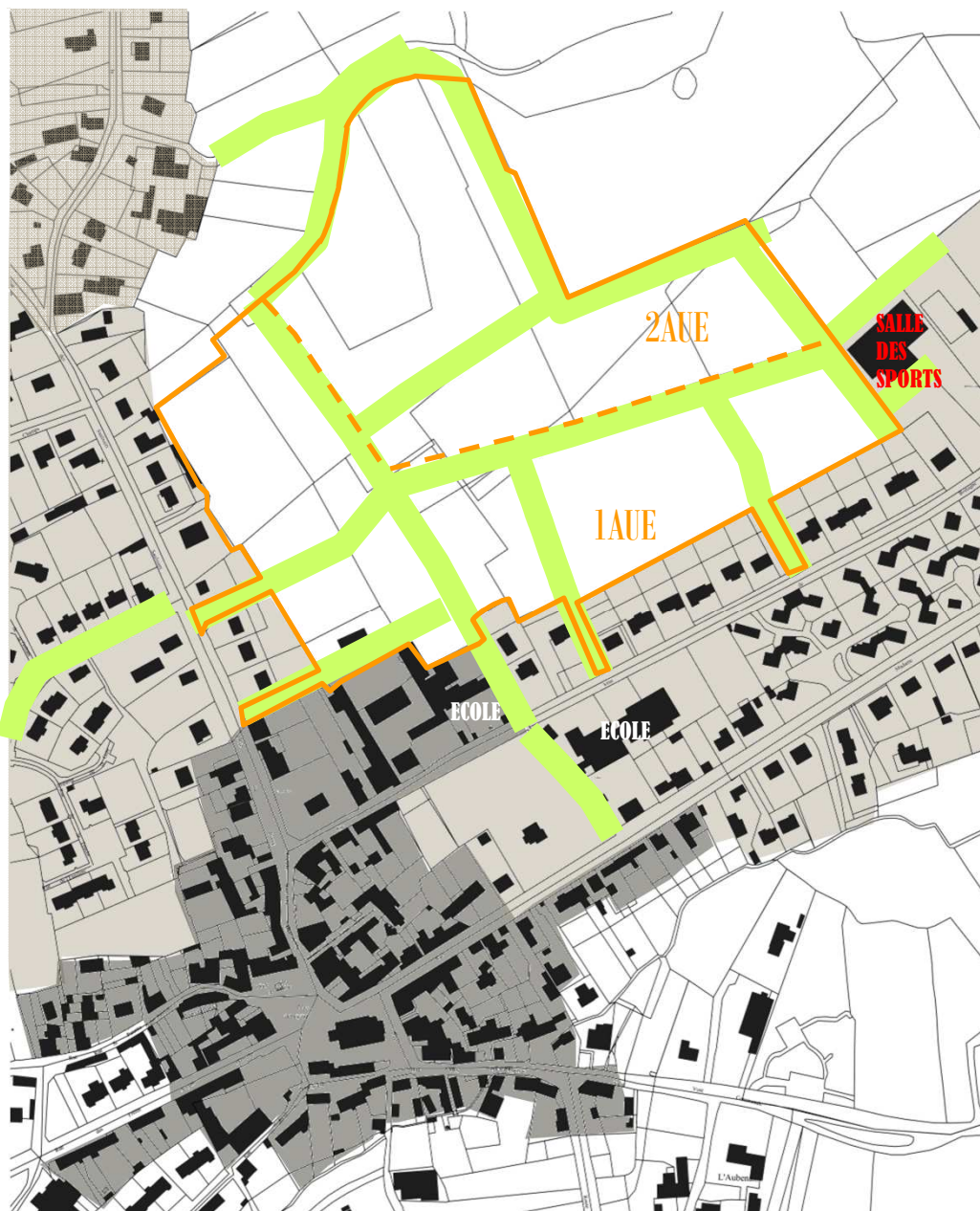


Travailler à la continuité urbaine du cœur de bourg avec:

- une **densité** particulièrement importante près du cœur de bourg
- des formes urbaines relevant de l'identité du bourg,
- un pourcentage de **logements collectifs** (selon la définition du SCOT: logements collectifs, intermédiaires ou groupés) d'au moins 20%,
- une densité moyenne d'environ 15 logements à l'hectare sur chacune des zones 1AUE et 2AUE,
- des **espaces publics** généreux



Orientations d'aménagement: Principes d'aménagement



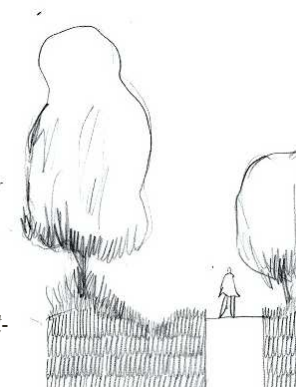
Zone 1AUE et 2AUE



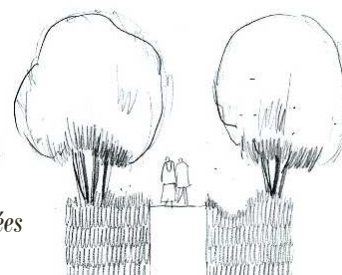
Des liaisons douces majeures
(du centre-bourg vers les autres
quartiers, en passant par l'école)

Les liaisons douces
épouseront différentes
typologies (fossés et noues les
accompagneront tant que possible):

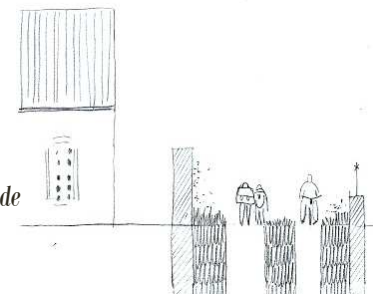
*Entre haies bocagères
comprenant des arbres de haut-
jet et haie privative arbustive*

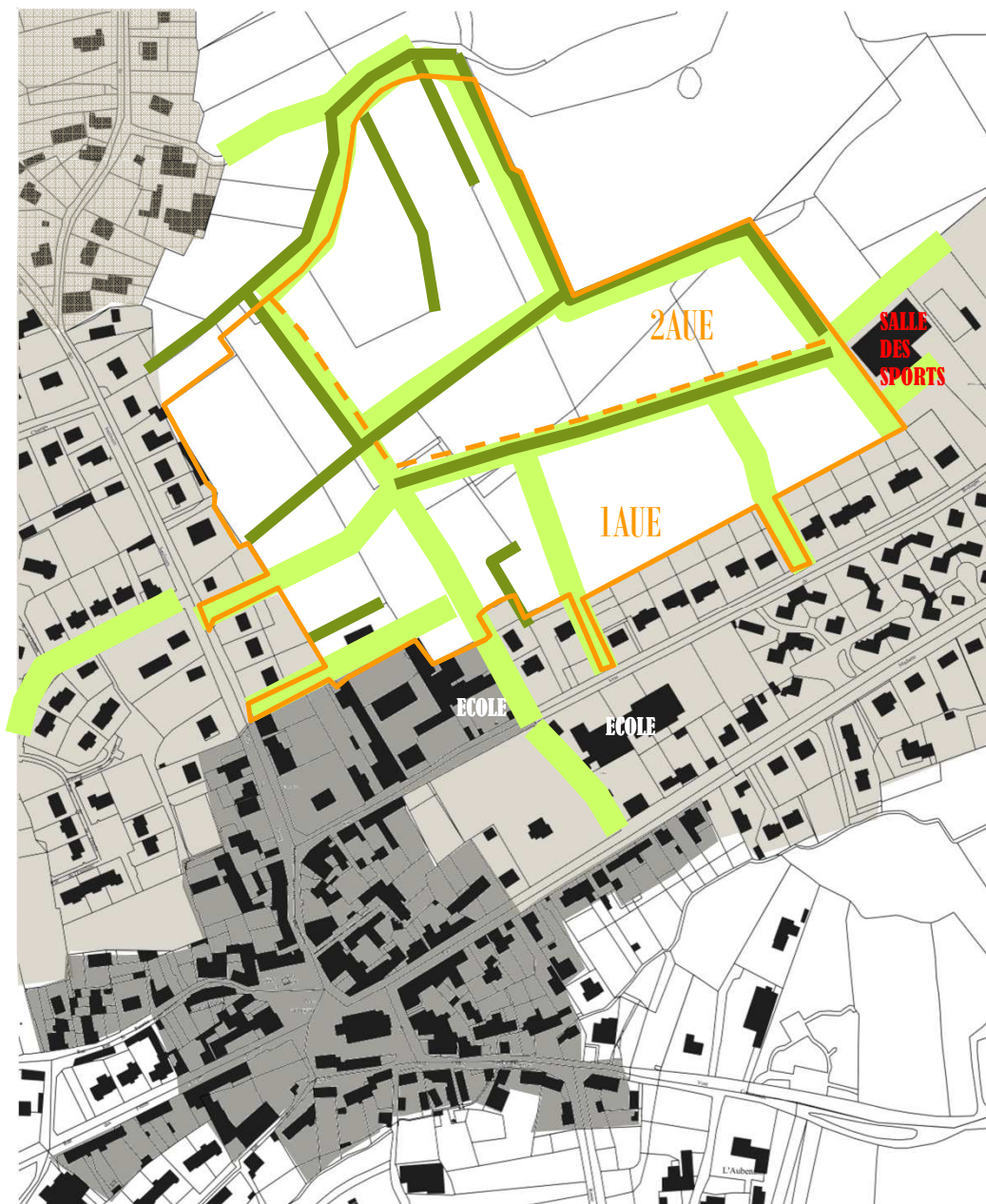


*Entre haies bocagères constituées
de saules en point bas du site*



*Entre les murs, à proximité de
l'école. Le chemin est enherbé de
part et d'autre et sur sa partie
centrale*



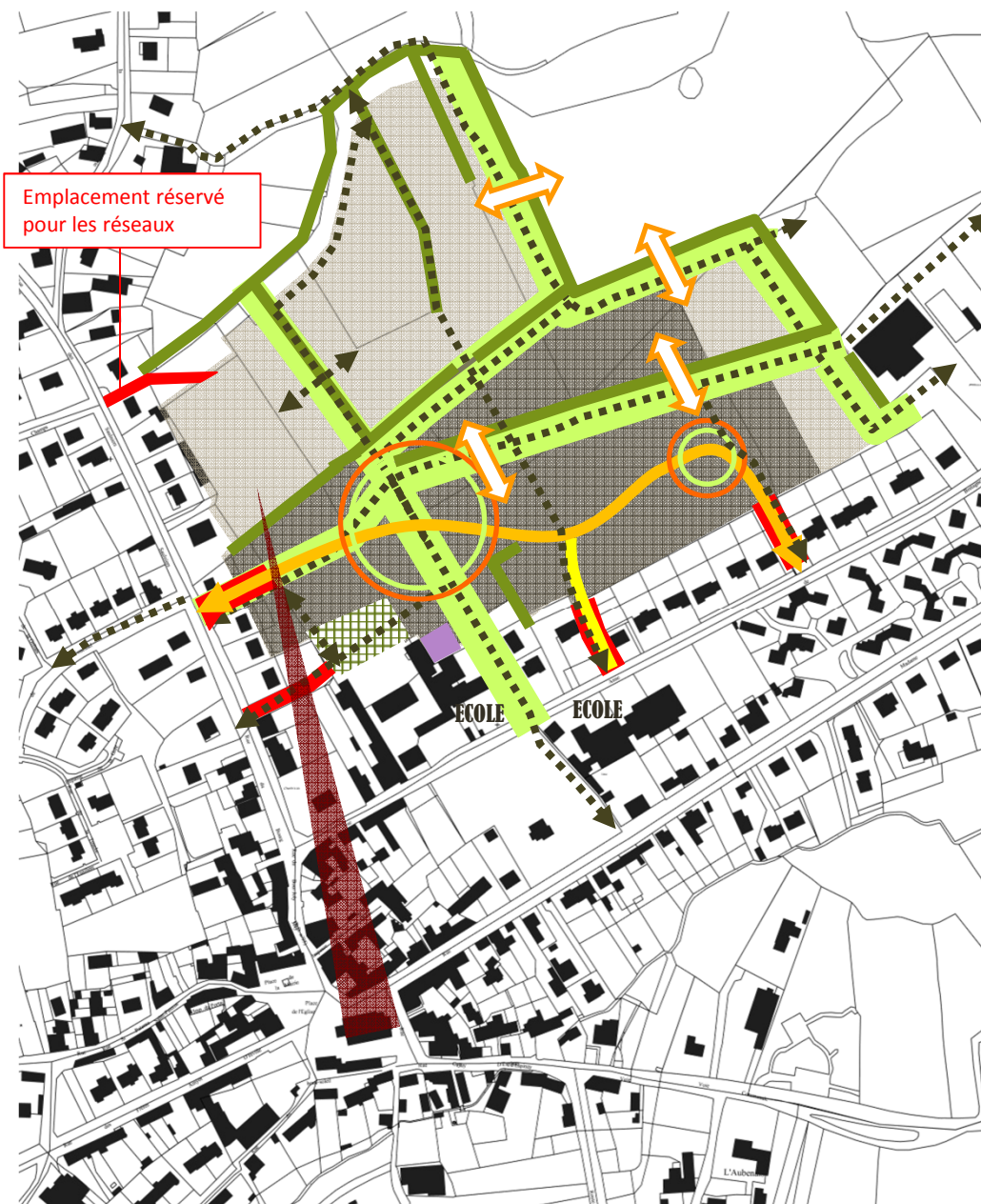


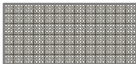
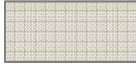
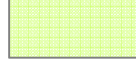
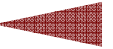
Zone 1AUE et 2AUE



Un maillage de haies bocagères renforcé pour isoler le site des vents, des éventuelles nuisances sonores de la voie de contournement et de la LGV. Celui-ci assurera également une bonne intégration paysagère.

Schéma d'intention



-  **Dans la continuité du bourg:** un caractère urbain à affirmer (formes urbaines, espaces publics, notion de rue...). Densité supérieure à la moyenne de 15logts/ha
-  **Zone d'urbanisation « souple »:** Densité autour de la moyenne de 15 logts/ha
-  **Espace vert en accompagnement de liaisons douces principales**
-  **Espace vert de transition**
-  **Espace destiné à l'implantation d'un équipement**
-  **Espace de rencontre: chemins, voirie et place**
-  **Cône de vue à préserver/retrouver**
-  **Haie à créer/ régénérer**
-  **Circulation-véhicules à double sens et liaison douce aménagée.**
-  **Circulation-véhicules à sens unique (sens à déterminer) dans le quartier et liaison piétonne aménagée.**
-  **Accès véhicules et liaison douce à prévoir pour développement futur**
-  **Liaisons douces**
-  **Emplacement réservé à mettre en place**

NB: Les surfaces et localisation des différents éléments sont ici représentées à titre indicatif

Prescriptions écrites

Aménagement

- L'aménagement de la zone 1AUE ne pourra se faire que dans le cadre d'un permis d'aménager unique.
- L'aménagement de la zone 2AUE ne pourra se faire que dans le cadre d'un permis d'aménager unique et après la réalisation d'une étude d'urbanisme y précisant les orientations, notamment au vu des besoins du moment de la commune en matière d'urbanisation.
- Le cahier des charges de l'aménageur précisera les limites entre les secteurs reprenant la typologie urbaine du cœur de bourg et les autres.

Densité et mixité sociale

Travailler à la continuité urbaine du cœur de bourg avec:

- Une **densité** particulièrement importante près du cœur de bourg
- Des formes urbaines relevant de l'identité du bourg,
- Un pourcentage de **logements collectifs** (selon la définition du SCOT: logements collectifs, intermédiaires ou groupés) d'au moins 20%,
- Un pourcentage de **logements sociaux** (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) de 15 à 20% sur chacune des zones 1AUE et 2AUE,
- Une densité moyenne d'au moins 15 logements à l'hectare sur chacune des zones 1AUE et 2AUE,
- Des **espaces publics** généreux

Accès - voirie

- Deux accès-véhicules principaux à double sens: l'un sur la rue des Saulniers, l'autre sur la rue Anne de Bretagne. La continuité sera assurée entre ces deux accès.
- Les voies du quartier sont légèrement sinueuses limitant ainsi la vitesse des véhicules et créant des perspectives intéressantes.
- L'accès aux parcelles jouxtant le secteur de projet au Nord-Est reste possible (prévision de dessertes à long terme).
- Un accès-véhicules entrant à sens unique depuis la rue Anne de Bretagne
- Des liaisons mixtes (piéton et cycles) et principales appuyées sur les haies existantes ou à créer: l'une traversant le quartier d'Est en Ouest reliant la salle et les terrains de sport au quartier et aux secteurs pavillonnaires situé à l'Ouest du site; une autre traversant le site selon un axe NO/SE en limite des zones 1AUE et 2AUE et de l'école privée; et une autre liaison permettant de relier le chemin de la Bouverie le long de la rivière et en limite Est du secteur 2AUE jusqu'au complexe sportif.

Intégration paysagère

- Le cône de vue sur le toit de la Chapelle St-Job et l'Eglise St-Paterne est dégagé.
- Les voies principales auront une typologie de rue.
- Les haies bocagères existantes sont conservées. D'autres haies sont implantées perpendiculairement à la pente en limite de la zone 1AUE et en limite de la zone 2AUE: Ces haies accompagneront les chemins piétonniers.
- L'arrière de l'élevage bovin actuel (emplacement actuel du hangar) est requalifié en espace de transition minéral et/ou végétal.

Réseaux

- **Assainissement** : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Un emplacement réservé est mis en place au Nord du site pour le raccordement de l'opération à la rue des Saulniers.
- **Eaux pluviales**: Des noues et fossés seront aménagés dans le cadre d'une gestion à l'échelle des deux zones (1AUE+2AUE) afin de faciliter l'écoulement des eaux de pluies, notamment le long de la liaisons mixtes principales. Ces noues et fossés seront ponctués d'installations de retenue et d'infiltration d'eau, afin de limiter un ouvrage trop grossier en point bas. Ce dernier ouvrage prendra la forme d'une dépression végétalisée. Tant que faire ce peut, les espaces de stationnement, les espaces publics et les liaisons piétonnes seront réalisées en matériaux perméables.