



DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
Commune de POILLEY
Plan Local d'Urbanisme



3 ► LES O.A.P
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

- P.L.U. approuvé le 29/03/2010
- Modification n°1 du P.L.U., approuvée le 13/11/2013
- Modification n°2 et révision allégée n°1 du P.L.U., approuvée le 08/06/2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
n°20250123_02 en date du **23/01/2025**
approuvant **la modification simplifiée n°1 du PLU** de la commune
de Poilley,*

Le Maire de POILLEY,



Table des matières

| | |
|---|----|
| Table des matières..... | 2 |
| Préambule | 3 |
| Secteur 1- La Maladrerie, à vocation d'accueil d'habitations | 5 |
| Secteur 2 - La Maladrerie, à vocation d'accueil d'habitations | 7 |
| Secteur 3- La rue du Pas au Loup | 8 |
| Secteur 4- Le Château..... | 9 |
| Secteur 5- Le Bocage Nord-agglomération | 10 |
| Secteur 6- Le Bocage, cœur d'agglomération | 11 |
| Secteur 7- Le Champ de la Fabrique | 12 |



Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

L.151-6 du CU « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]»

L.151-7 du CU : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

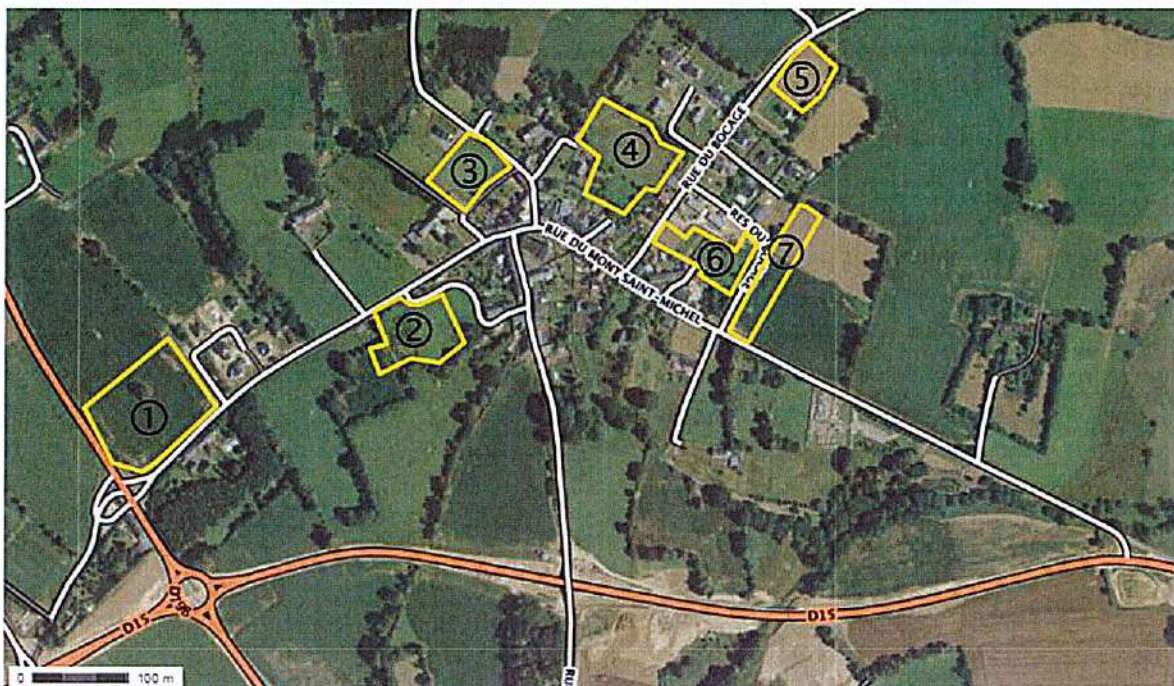
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Des orientations d'aménagement et de programmation « de secteurs » sont prévues pour chaque secteur classé en 1AU ainsi que pour les secteurs non bâtis à ce jour mais compris en zone urbaine au document graphique du règlement.

L'article L. 152-1 du code de l'urbanisme indique que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Situation des secteurs (Sources Géoportail) :



Secteur 1- La Maladrerie, à vocation d'accueil d'habitations

• Densité et optimisation du foncier

La future zone devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

• Architecture et Implantation

Les bâtiments devront être implantés et orientés de façon à maximiser l'ensoleillement et optimiser leur performance énergétique.

Pour favoriser des évolutions futures et une densification potentielle, l'implantation de constructions en milieu de parcelle est exclue.

Pour assurer un cadre harmonieux et préserver les espaces naturels :

- Les constructions principales devront être implantées en retrait de 15 mètres par rapport à la route départementale D798.
- Un retrait de 4 mètres devra être respecté vis-à-vis de la haie bocagère située en frange Nord, garantissant ainsi la préservation de ce tampon écologique entre la zone résidentielle et les espaces agricoles.
- Un retrait minimum de 6 mètres devra être observé par rapport à l'alignement de la voie communale « Rue du Mont Saint-Michel ».

• Organisation autour d'un mail paysager

Les constructions s'organiseront autour d'un espace public commun, centré sur un tilleul remarquable intégré dans un mail paysager central. Cet espace public structurera la zone et deviendra un véritable cœur de vie pour les résidents.

Ce mail sera bordé d'habitations au Nord et au Sud, assurant ainsi une répartition harmonieuse des logements et un accès facile à cet espace partagé et végétalisé.

• Accès, dessertes, déplacements et zone de mutualisation

-La desserte routière principale se fera via la voie communale « Rue du Mont-Saint-Michel ». Cette voie sera renforcée par l'accès actuel qui dessert le lotissement « Le Clos Guillaume », lequel sera mutualisé pour desservir également la nouvelle zone d'habitat.

-À l'intérieur de la zone, les voies de desserte seront mixtes avec des limitations de vitesse en zone 20 ou zone 30, assurant ainsi la sécurité des résidents.

-Les zones de stationnement seront mutualisées selon les besoins du secteur d'habitat. Ces stationnements, conçus avec des matériaux perméables, seront intégrés au mail paysager central.

-Un réseau de liaisons douces (piétons et vélos) sera mis en place pour relier la future zone d'habitat au centre-bourg et à la Zone économique d'intérêt communautaire industrielle de Poligone. En frange Sud, une liaison douce facilitera les déplacements vers ces pôles clés.












-Des venelles viendront également se raccorder directement au mail central, incitant les résidents à privilégier la marche et les mobilités actives. Ces venelles, conçues dans l'esprit des « chemins creux », structureront les différents ensembles bâtis et desserviront les fonds de parcelles sans perturber l'intimité des habitations.

• Réseaux

-L'accès actuel qui dessert le lotissement « Le Clos Guillaume » sera un point central pour le raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de télécommunications, facilitant leur gestion et réduisant leur impact visuel.

-Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle des parcelles individuelles, dans la mesure du possible, sauf impossibilités relevées par des études techniques.



| LEGENDE | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Voie douce à créer |
|  | Zone de mutualisation : accès routier, réseaux, stationnements, zone de collecte des déchets |  | Marge de recul non-constructible comprenant la création d'une haie et d'un talus |
|  | Réserve incendie existante mutualisée |  | Haies et talus existants à conserver et renforcer |
|  | Arbre existant à préserver |  | Haie bocagère à créer |
|  | Mail paysager et planté |  | Liaisons douces structurantes à créer |
| | |  | Cônes de vues avec percées paysagères |

-Les eaux pluviales du domaine public seront, dans la mesure du possible, gérées par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues paysagères ou fossés végétalisés. Ces aménagements permettront d'optimiser l'infiltration et de renforcer la résilience écologique du site.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la future zone d'habitat devra intégrer des solutions d'assainissement adaptées, qu'elles soient individuelles ou semi-collectives, afin d'assurer une gestion efficace et durable des eaux usées. Si un système commun, tel qu'une microstation d'épuration, est privilégié, son implantation est recommandée à l'entrée du lotissement, idéalement à proximité de la citerne incendie.

-Zone de collecte des déchets : un espace dédié au regroupement des bacs individuels de collecte sera matérialisé, permettant une gestion centralisée et pratique des déchets pour l'ensemble des résidents des deux secteurs.

• **L'intégration paysagère et environnementale :**

-Le tilleul présent sur le site sera conservé et mis en valeur par un aménagement paysager spécifique, créant un point d'ancrage esthétique et patrimonial au cœur de la zone d'habitat.

-Un mail paysager, aménagé et centré autour du tilleul et de l'espace commun, formera un élément structurant du futur quartier. Cet espace généreux accueillera une noue centrale. Ce mail paysager sera ponctué de stationnements perméables, minimisant ainsi l'imperméabilisation des sols et préservant l'équilibre naturel du site.

-La future zone d'aménagement de la Maladrerie marquera par ailleurs l'entrée de bourg de Poilley. Le talus situé en bordure de la route communale de « La rue du Mont-Saint-Michel » sera maintenu, afin de conserver le caractère naturel et authentique de cette entrée d'agglomération.

-L'alignement d'arbres en limite Sud-Ouest de l'OAP sera conservé et étendu le long de la RD798. Cette continuité végétale contribuera à atténuer l'impact visuel de la Zone de Poligone sur le quartier résidentiel et à réduire les nuisances sonores de la route départementale.

-Pour une intégration harmonieuse dans l'environnement agricole, une haie bocagère sera plantée au Nord de la zone, formant un tampon végétal entre les habitations et les terres agricoles environnantes. Cette haie jouera un rôle écologique et esthétique en respectant l'esprit du bocage local.

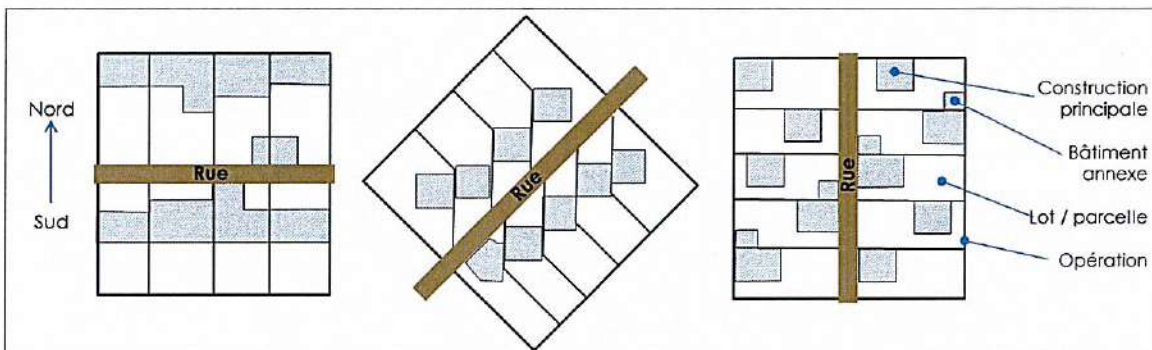
-Des cônes de vue et percées paysagères seront aménagés pour valoriser les vues sur le bocage et les paysages agricoles, notamment le long de la frange Nord. Cet espace sera traité avec soin pour éviter un cloisonnement complet et offrir des échappées visuelles.

-Dans le but de préserver les ressources naturelles et de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces non construits seront végétalisés au maximum. Cette végétalisation contribuera à maintenir un équilibre écologique en facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

Secteur 2 - La Maladrerie, à vocation d'accueil d'habitations

Le parcellaire :

Dans le cadre de la réflexion sur l'opération d'aménagement d'ensemble, le découpage des lots devra être réfléchi de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



Insertion paysagère et environnement :

Plantations : Les plantations identifiées sur le schéma d'aménagement devront être conservées.

Accès et desserte :

Une voie d'accès existe en limite nord et nord-est de la zone. Des lots pourront déboucher sur cette voie. De plus, une voie d'accès devra être aménagée, elle débouchera rue du Mont St Michel. Cette voie interne devra constituer, dans sa partie finale (au sud de la zone), une amorce de voie. Tout accès direct de lot sur la rue du Mont St Michel (ancienne RD15) est interdit.

Schéma d'aménagement :



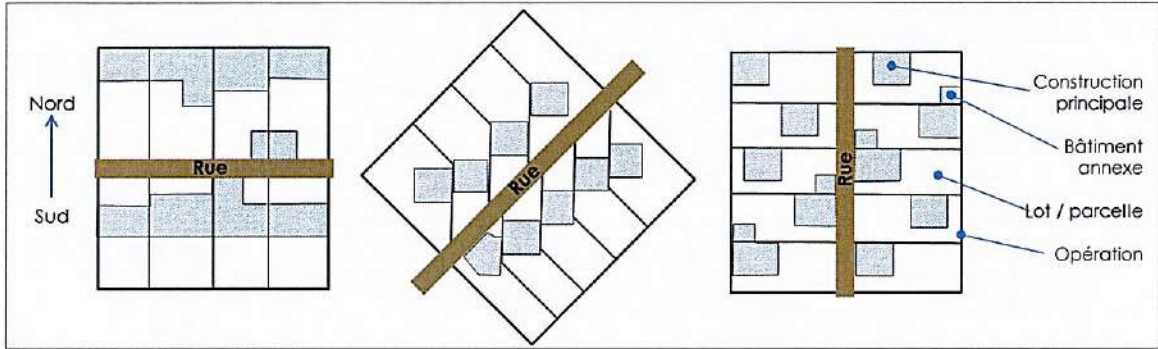
- Surface constructible
- Surface inconstructible
- Voie d'accès à créer
- Arbres/haies à conserver

| Programmation de l'aménagement | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Surface totale en hectare | Nombre minimal de logements | Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation |
| 0,55 | 6 | Court terme, 2015-2020 |

Secteur 3- La rue du Pas au Loup

Le parcellaire :

Dans le cadre de la réflexion sur l'opération d'aménagement d'ensemble, le découpage des lots devra être réfléchi de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



Insertion paysagère et environnement :

Plantations : Les plantations identifiées sur le schéma d'aménagement devront être conservées.

Accès et desserte :

Le chemin de desserte à récemment fait l'objet de travaux. Les lots pourront donc bénéficier d'accès sur ce chemin ainsi que sur la rue du Pas au Loup.

Schéma d'aménagement :



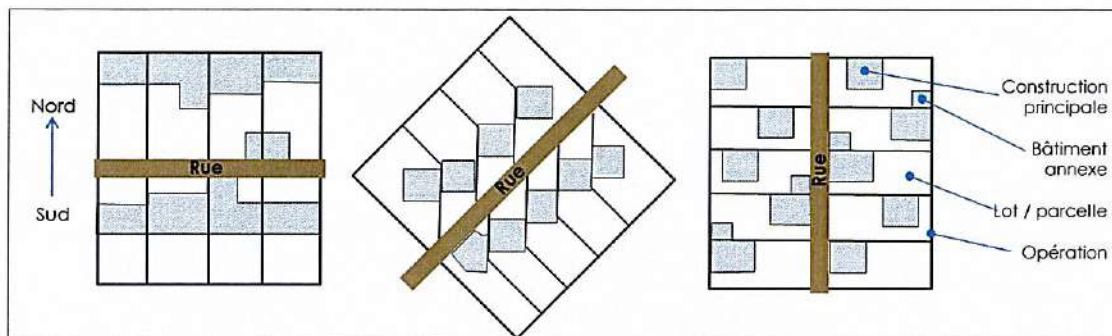
- Surface ouverte à l'urbanisation
- Voie d'accès existante
- Accès individuel aux lots
- Arbres/haies à conserver

| Programmation de l'aménagement | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Surface totale en hectare | Nombre minimal de logements | Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation |
| 0,42 | 5 | Court terme, 2015-2020 |

Secteur 4- Le Château

Le parcellaire :

Dans le cadre de la réflexion sur l'opération d'aménagement d'ensemble, le découpage des lots devra être réfléchi de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



Insertion paysagère et environnement :

Plantations : Les plantations identifiées sur le schéma d'aménagement devront être conservées.

Eaux pluviales : elles devront être gérées à l'échelle des parcelles individuelles, dans la mesure du possible, sauf impossibilité technique (aptitude des sols).

Accès et desserte :

L'accès principal à la zone se fera à partir de l'amorce de voirie réservée dans le cadre de l'aménagement de l'opération voisine, le lotissement de la Villéon. Le tracé de la voie interne en forme de Y permettra aux véhicules de faire aisément demi-tour, sans l'aménagement d'une placette de retournement.

Une voie à sens unique pourra déboucher sur le Chemin du Château, en limite sud-ouest de la zone d'étude.

La zone est longée en limite nord et ouest par une liaison piétonne et un chemin creux. Des accès directs, par des portillons qui ne dépasseront pas 1,20m de largeur pourront être réalisés.

Schéma d'aménagement :



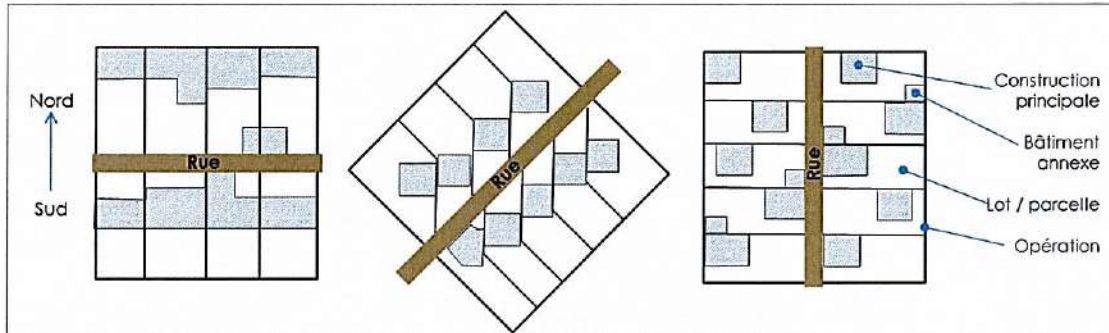
- Surface ouverte à l'urbanisation
- Liaison piétonne existante
- Voie d'accès à créer double sens - voirie mixte
- Voie d'accès à sens unique - voirie mixte
- Arbres/haies à conserver

| Programmation de l'aménagement | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Surface totale en hectare | Nombre minimal de logements | Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation |
| 0,8 | 10 | Long terme |

Secteur 5- Le Bocage Nord-agglomération

Le parcellaire :

Dans le cadre de la réflexion sur l'opération d'aménagement d'ensemble, le découpage des lots devra être réfléchi de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



Insertion paysagère et environnement :

Plantations : Les plantations identifiées sur le schéma d'aménagement devront être conservées. Des plantations à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des constructions et le maintien du talus sont repérées sur le schéma.

Eaux pluviales : elles devront être gérées à l'échelle des parcelles individuelles, dans la mesure du possible, sauf impossibilité technique (aptitude des sols).

Accès et desserte :

L'accès à la zone se fera par l'amorce de chemin existante, parallèle à la rue du Bocage. La voie à réaliser pourra être une voie mixte de façon à limiter son emprise. Une amorce de voirie devra être conservée en limite Est, conformément au schéma.

Schéma d'aménagement :



- Surface ouverte à l'urbanisation
- Liaison piétonne existante
- Voie d'accès à créer double sens - voirie mixte
- Tracé de voie à long terme
- Arbres/haies à conserver
- Haie bocagère à recréer

| Programmation de l'aménagement | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Surface totale en hectare | Nombre minimal de logements | Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation |
| 0,36 | 4 | Court terme 2015-2020 |

Secteur 6- Le Bocage, cœur d'agglomération

Le parcellaire :

Le découpage des lots devra être réfléchi de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal.

Insertion paysagère et environnement :

La hauteur des constructions nouvelles devra être inférieure à la hauteur des constructions implantées rue du mont St Michel, de façon à ne pas dénaturer le caractère patrimonial du cœur de bourg.

Un alignement d'arbre existant devra être conservé, voire renforcé, afin de maintenir le caractère bocager de ce secteur.

Les eaux pluviales : un ouvrage existe (repéré sur le schéma d'aménagement). La gestion des eaux pluviales pourra se faire à l'échelle individuel ou par le biais de cet équipement existant, après accord de la Mairie.

Accès et desserte :

Il ne sera pas aménagé de nouvelle voie dans ce cœur d'îlot. Les accès individuel pourront déboucher :

- sur le chemin aménagé récemment, bordant le secteur en limite nord et est,
- Rue du Bocage,
- Sur le parking débouchant rue du Bocage.

Schéma d'aménagement :



- Surface ouverte à l'urbanisation
- Voie d'accès à sens unique, mixte, existante
- Accès individuel aux lots
- Arbres/haies à conserver, sauf accès à créer

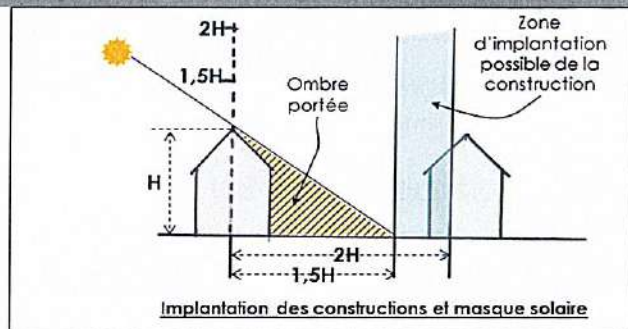
| Programmation de l'aménagement | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Surface totale en hectare | Nombre minimal de logements | Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation |
| 0,36 | 4 | Court terme 2015-2020 |

Secteur 7- Le Champ de la Fabrique

Le parcellaire :

Les constructions devront être implantées de façon à bénéficier d'un ensoleillement maximal et à éviter les masques solaires les uns par rapport aux autres, à l'image du schéma ci-contre.

Les façades principales ne devront pas être parallèles à la voie d'accès.



Insertion paysagère et environnement :

Les haies existantes devront être maintenues.

Une haie de type bocagère devra être plantée en limite Est de la zone. Cette haie assurera à terme une continuité avec la trame bocagère existante en limite nord et sud de la zone.

Cette haie sera basse (2 mètres) et accompagnée d'arbres de façon à ce que les constructions bénéficient d'un ensoleillement en période hivernale.

Les eaux pluviales : elles devront être gérées à l'échelle des parcelles individuelles, dans la mesure du possible, sauf impossibilité technique (aptitude des sols).

Schéma d'aménagement :



- Surface à urbaniser
- Emprise pour amorce de voie à conserver
- Accès individuel aux lots
- Arbres/haies à conserver
- Haie bocagère à créer

Accès et desserte :

Les accès individuels pourront déboucher :

- Sur le chemin aménagé récemment longeant la zone en limite ouest,
- Sur la voie d'accès du lotissement du Champ de la Fabrique.

Deux amorces devront être conservées, l'une pour la création d'une voie, l'autre dédiée à l'aménagement d'une liaison douce.

| Programmation de l'aménagement | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Surface totale en hectare | Nombre minimal de logements | Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation |
| 0,5 | 6 | Court terme 2015-2020 |