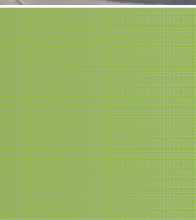
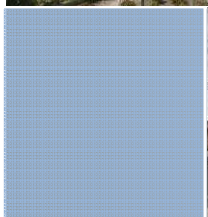


DEPARTEMENT DE L'ILLE ET VILAINE
Commune de Romagné

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du P.L.U.

► Orientation d'aménagement
et de programmation



- P.L.U. approuvé le 4 juillet 2007
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 29 janvier 2010
- Modification simplifiée du P.L.U. approuvée le 25 septembre 2014

Approbation du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
n°.....
En date du.....
Approuvant le projet de modification
simplifiée du P.L.U. de la commune
de Romagné,
Le Maire,

TECAM

47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports... »

En particulier, et conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation « de secteurs » sont prévues pour chaque secteur classé en secteur à urbaniser (AU) au document graphique du règlement.

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme indique que « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Dans le cadre de la présente procédure de modification de son P.L.U., la commune de Romagné a choisi de définir des orientations d'aménagement, sur trois secteurs figurant en zone 1AUe au règlement graphique du P.L.U.

SECTEURS	ECHEANCIER
Secteur 1 – La Grande Lande - Douet	Court terme.
Secteur 2 –La Hayais	Durée du P.L.U.
Secteur 3 – La Touche	Durée du P.L.U.

Secteur n°1 – La Grande Land - Douet

Destination de la zone : habitat principalement et activités compatibles avec la proximité d'habitation et comprise dans l'enveloppe de la construction d'habitation.

Aménagement de la zone :

Parcellaire : Une mixité des types de logements (habitat individuel pur, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire, petit collectif et collectif) et la délimitation de parcelles de surfaces variées est fortement encouragée afin de répondre aux besoins de tous.

Espaces verts : Les plantations existantes repérées sont à conserver. De plus, pour assurer l'intégration des opérations à venir et une trame verte cohérente, parallèle à la vallée située en limite est, il est proposé la réalisation de plantations, sous la forme de haies bocagères.

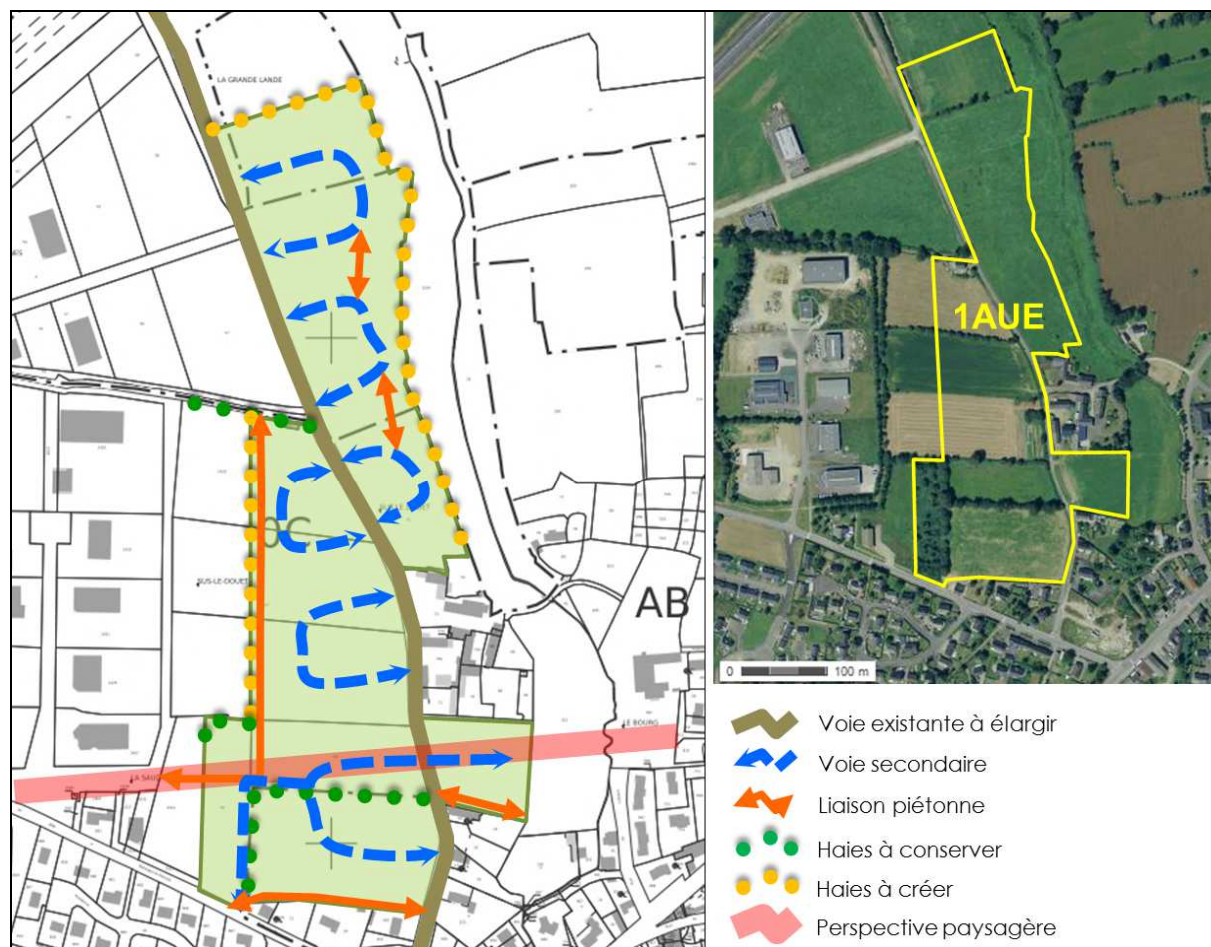
Accès : dans la mesure du possible, les voies devront être organisées sous la forme d'un réseau.

Les liaisons piétonnes devront compléter le réseau de voies afin d'assurer des connections inter-quartier/ inter-opération.

Ouvrage de régulation des eaux pluviales : dans le cadre de la réalisation de l'aménagement d'ensemble, la réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra être avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. De plus, une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chacune des parcelles, par l'installation d'équipements individuels adaptés à la nature du sous-sol est souhaitée.

Habitations : Une mixité des types de logements (habitat individuel pur, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire, petit collectif et collectif) et la délimitation de parcelles de surfaces variées est fortement encouragée afin de répondre aux besoins de tous.

Implantation des constructions : Elle devra favoriser l'utilisation du solaire passif.

Principe d'aménagement :

Programmation de l'aménagement				
Surface totale en hectare	Surface disponible (en hectare)	% Minimum d'espaces verts et VRD	Nombre Minimum de logements	Densité minimale en nombre de logements par hectare
9,35	9,35	15	140	15

Secteur n°2 – La Hayais

Destination de la zone : habitat principalement et activités compatibles avec la proximité d'habitation et comprise dans l'enveloppe de la construction d'habitation.

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Les plantations existantes sur le pourtour de la zone, sont à préserver voire à densifier.

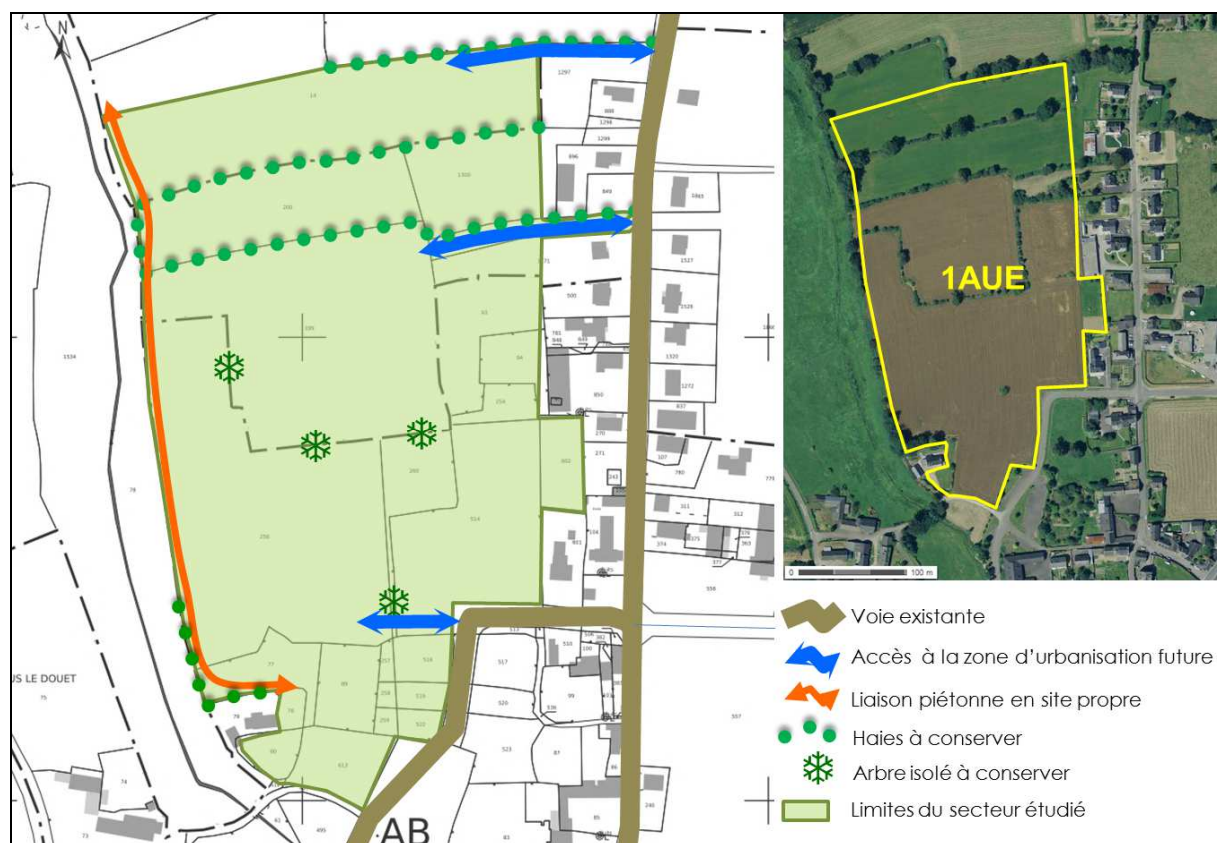
Accès et voirie : la voirie devra être organisée sous la forme d'un réseau hiérarchisé avec une voirie principale et un réseau de voie secondaire. Dans le cas où la zone ferait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'il s'avérerait nécessaire de réaliser des placettes de retournement, ces dernières devront avoir un caractère provisoire et des emprises dédiées à la desserte des parcelles voisines devront être réservées.

Une liaison piétonne en site propre longera la limite ouest, permettant de rejoindre le cœur de bourg en longeant la vallée.

Ouvrage de régulation des eaux pluviales : dans le cadre de la réalisation de l'aménagement d'ensemble, la réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra être avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. De plus, une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chacune des parcelles, par l'installation d'équipements individuels adaptés à la nature du sous-sol est souhaitée.

Habitations : Une mixité des types de logements (habitat individuel pur, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire, petit collectif et collectif) et la délimitation de parcelles de surfaces variées est fortement encouragée afin de répondre aux besoins de tous.

Implantation des constructions : Elle devra favoriser l'utilisation du solaire passif.

Principe d'aménagement :

Programmation de l'aménagement				
Surface totale en hectare	Surface disponible (en hectare)	% Minimum d'espaces verts et VRD	Nombre Minimum de logements	Densité minimale en nombre de logements par hectare
7,26	7,26	15	110	15

Secteur n°3 – La Touche

Destination de la zone : habitat principalement et activités compatibles avec la proximité d'habitation et comprise dans l'enveloppe de la construction d'habitation.

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Les plantations existantes sont à préserver voire à densifier.

Accès et voirie : la voirie devra être organisée sous la forme d'un réseau hiérarchisé avec une voirie principale et un réseau de voie secondaire.

Dans le cas où la zone ferait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'il s'avérerait nécessaire de réaliser des placettes de retournement, ces dernières devront avoir un caractère provisoire et des emprises dédiées à la desserte des parcelles voisines devront être réservées.

Le chemin rural existant en limite nord de la zone pourra participer au renforcement du réseau de **liaison douce** à l'échelle de l'agglomération. Une liaison piétonne et cycle devra poursuivre cette amorce au sein de la zone à urbaniser.

Ouvrage de régulation des eaux pluviales : dans le cadre de la réalisation de l'aménagement d'ensemble, la réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra être avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. De plus, une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chacune des parcelles, par l'installation d'équipements individuels adaptés à la nature du sous-sol est souhaitée.

Habitations : Une mixité des types de logements (habitat individuel pur, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire, petit collectif et collectif) et la délimitation de parcelles de surfaces variées est fortement encouragée afin de répondre aux besoins de tous.

Implantation des constructions : Elle devra favoriser l'utilisation du solaire passif.

Principe d'aménagement :



Programmation de l'aménagement				
Surface totale en hectare	Surface disponible (en hectare)	% Minimum d'espaces verts et VRD	Nombre Minimum de logements	Densité minimale en nombre de logements par hectare
6,04	6,04	15	91	15