

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département d'Ille et Vilaine

Commune de

SAINT OUEN LA ROUERIE

**Approbation Modification
simplifiée n°1**

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la modification
simplifiée n°1
09.04.2015*

Le Maire

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE N°

3



ATELIER DU MARAIS
Pierre POFFA
50, rue de Vitré - 35300 Fougères

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagements constituent un document facultatif à caractère opposable qui appartient au 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.

Ce document 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 SAINT OUEN LA ROUERIE

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 SAINT OUEN LA ROUERIE, elles ne concernent que les principes de l'étude urbanistique et paysagère pour l'aménagement des secteurs d'urbanisation à moyen terme de type :

- secteur UC
- 1AUE n°1
- secteur Sud- Est (zones 1AUE n°2 et 2AUE n°2),
- secteur Sud (zones 1AUEau et 1AUEau (N))
- zones 2AUE n°1 du secteur Sud, qui sont destinées à accueillir l'habitat, auxquels des dispositions particulières sont rattachées, afin d'assurer une cohérence dans le schéma du réseau viaire lors de l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification pour un reclassement en 1AUE.
- 1AUE n°4

1- Secteurs UC :

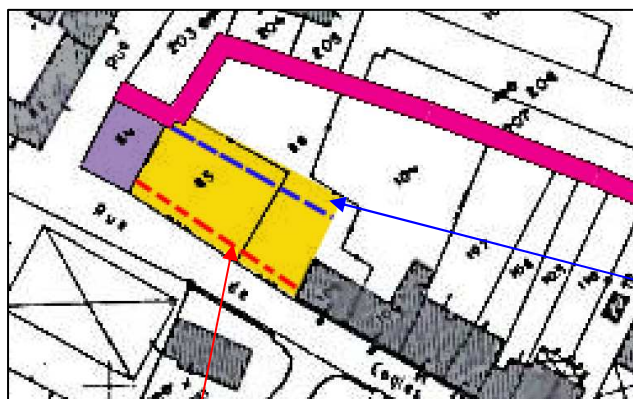


ER
n°32

2

Dispositions particulières pour le sous secteur UCN défini aux orientations d'aménagement:

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie créée par l'emplacement réservé n°32 chaque propriétaire d'un fond de parcelle désenclavé par la voie, devra réaliser sur le terrain de sa propriété au moins une place de stationnement.



L'implantation des constructions se fera jusqu'à la ligne tiretée

L'implantation des constructions se fera au-delà de la marge de recul

■ Espace affecté au stationnement ou/et espace vert. Les constructions quelqu'en soient leurs natures sont interdites

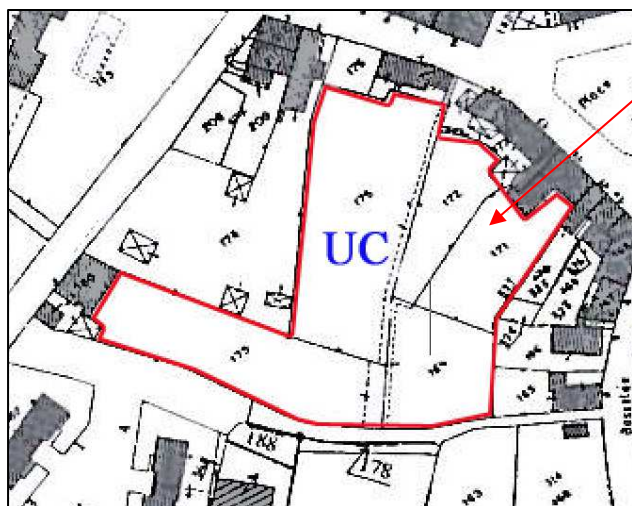
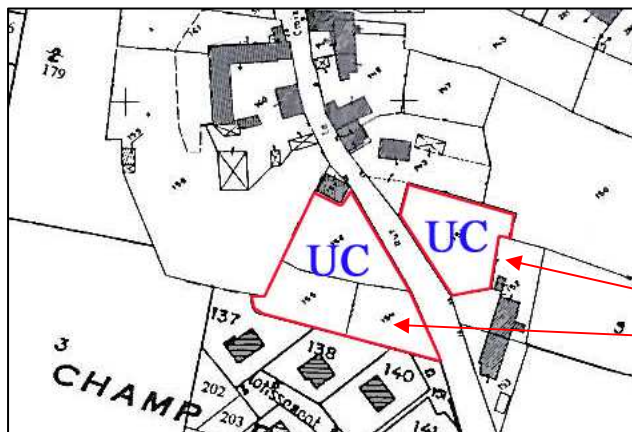
Pour les parcelles concernées: l'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la rue de Coglès se fera au-delà de la marge de recul (en rouge au schéma)

Pour les parcelles concernées : l'implantation des constructions (principales et secondaires) est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en bleu au schéma). Pour le reste de la zone UC, il n'existe pas de dispositions particulières.

Pour la parcelle n°84, son occupation devra rester compatible avec les mesures de sécurité routière, à savoir : espace de stationnement ou/et espace vert.

Elle ne pourra en aucun cas recevoir de construction.

Les clôtures en front de voie devront s'implanter en **retrait minimum de 1m** par rapport à l'alignement des voies. La nature et la hauteur de ces clôtures devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours



Pour les secteurs définis aux schémas ci-contre:

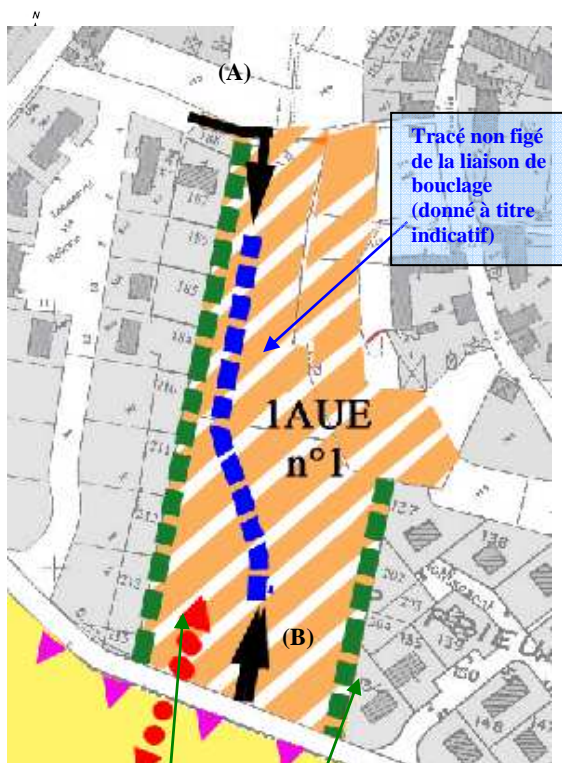
Chaque parcelle recevant une construction nouvelle à usage d'habitation devra comprendre au minimum **40%** d'espace libre dont **30%** d'espace vert

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles supportant des habitations liées aux activités (commerciales, services, équipements, activités artisanales...) présentes dans la zone.
- aux parcelles supportant des constructions à usage d'habitation collective.

2- Secteur 1AUE n°1:

L'aménagement du secteur devra respecter dans l'esprit les dispositions mentionnées au schéma de principe ci-dessous :



Tracé non figé
de la liaison de
bouclage
(donné à titre
indicatif)

Haies bocagères à créer

Des plantations sont à créer en limites Est et Ouest de la zone :

- elles seront constituées d'une haie bocagère d'essence locale.
- les haies mono-spécifiques et les haies de conifères type thuyas et cupressus ne sont pas autorisées.

La desserte de la zone 1AUE n°1 sera assurée :

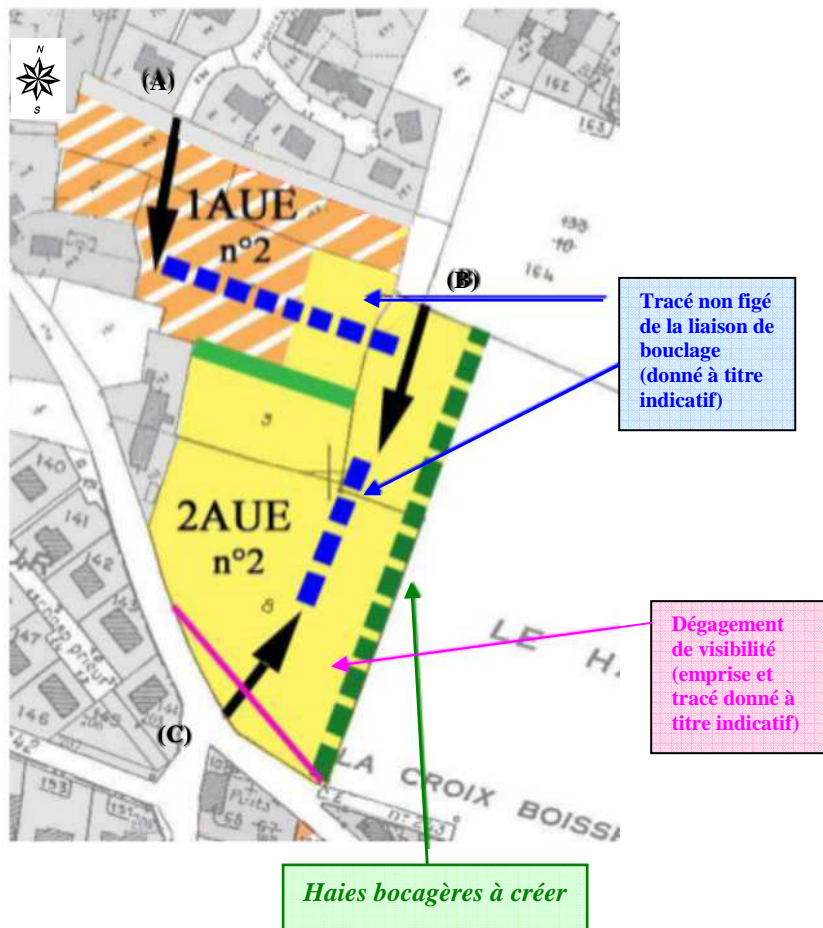
- par une voie permettant de relier les points (A) et (B). Le point (A) est figé, le point (B) est donné à titre indicatif.
- la voie créée permettra d'assurer une liaison de bouclage entre la voie de desserte interne du lotissement de Bellevue et le chemin d'exploitation n°242.



Chemin de liaison piétonne à créer depuis le chemin d'exploitation n°242, jusqu'au cœur du lotissement. Point de naissance non figé (donné à titre indicatif).

3- Secteurs Sud –Est du bourg – Zones 1AUE n°2 et 2AUE n°2:

L'aménagement du secteur devra respecter dans l'esprit les dispositions mentionnées au schéma de principe ci-dessous :



Haies bocagères à conserver

Des plantations sont à créer en limite Est de la zone 2AUE n°2 :

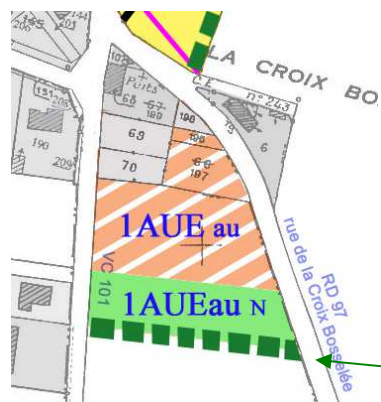
- elle sera constituée d'une haie bocagère plantée sur talus d'une largeur minimum de **3 m**. La haie bocagère sera constituée d'essence locale.
- les haies mono-spécifiques et les haies de conifères type thuyas et cupressus ne sont pas autorisées.

La desserte du secteur Sud-Est sera assurée :

- par une voie permettant de relier les points (A) et (B). Le point (A) est figé, le point (B) constitue le prolongement de la voie de desserte interne du lotissement situé en zone UE, le point (C) est donné à titre indicatif, il n'est pas figé.
- L'accès depuis la RD 97 à partir du point (C) sera autorisé sous réserve de réaliser un dégagement de visibilité et d'être étudié en collaboration avec les services du Conseil Général
- Le tracé de cette voie de bouclage n'est pas figé, il est donné à titre indicatif.
- la voie créée permettra d'assurer une liaison de bouclage entre les voies de dessertes internes des lotissements existants et la rue de la Croix Bosselée.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies à créer pour assurer le désenclavement. Aucune entrée/sortie directe sur la rue de la Croix Bosselée n'est autorisée.
- Les haies bocagères existantes sur talus seront conservées.

5- Secteurs au Sud du bourg – Zones 1AUEau et 1AUEau (N):

Les nouvelles constructions pourront se réaliser au coup par coup, sous réserve de ne pas compromettre l'accès ultérieur aux parcelles non bâties de l'ensemble de la zone.



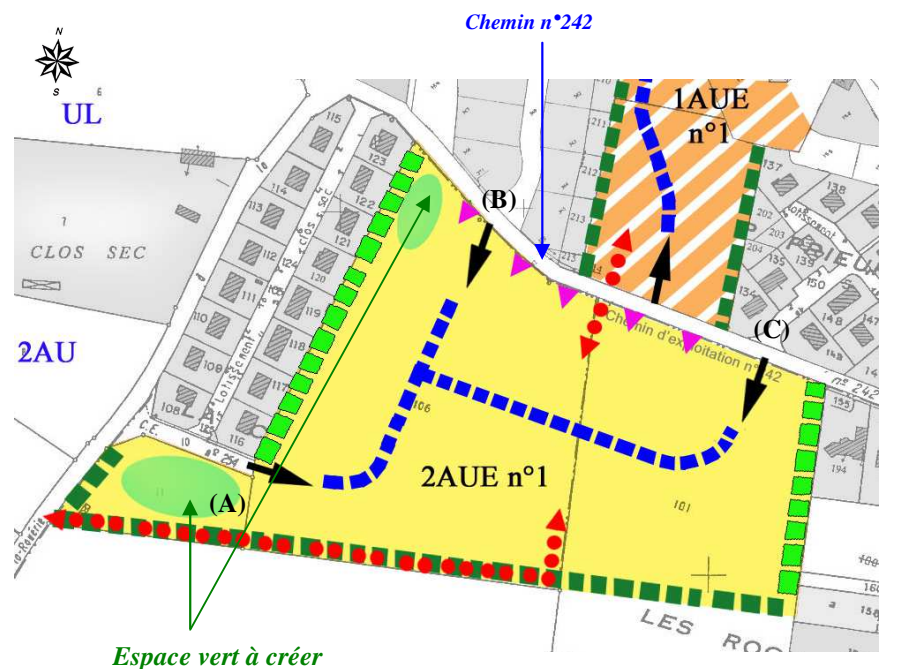
Des plantations sont à créer en limite Sud de la zone :

- elles seront constituées d'une haie bocagère plantée sur talus d'une largeur minimum de **3 m**.
- la haie bocagère sera constituée d'essence locale
- les haies mono-spécifiques et les haies de conifères type thuyas et cupressus ne sont pas autorisées.

Haie bocagère à créer

6- Secteur Sud - Zone 2AUE n°1:

Lors de son ouverture à l'urbanisation, l'aménagement du secteur 2AUE n°1 devra respecter dans l'esprit le schéma de principe ci-dessous :



Espace vert à créer

▲ Accès depuis la voie existante (le nombre et l'emplacement sont donnés à titre indicatif)

■ ■ ■ ■ ■ Haie bocagère à créer sur talus

■ ■ ■ ■ ■ Haie bocagère à créer

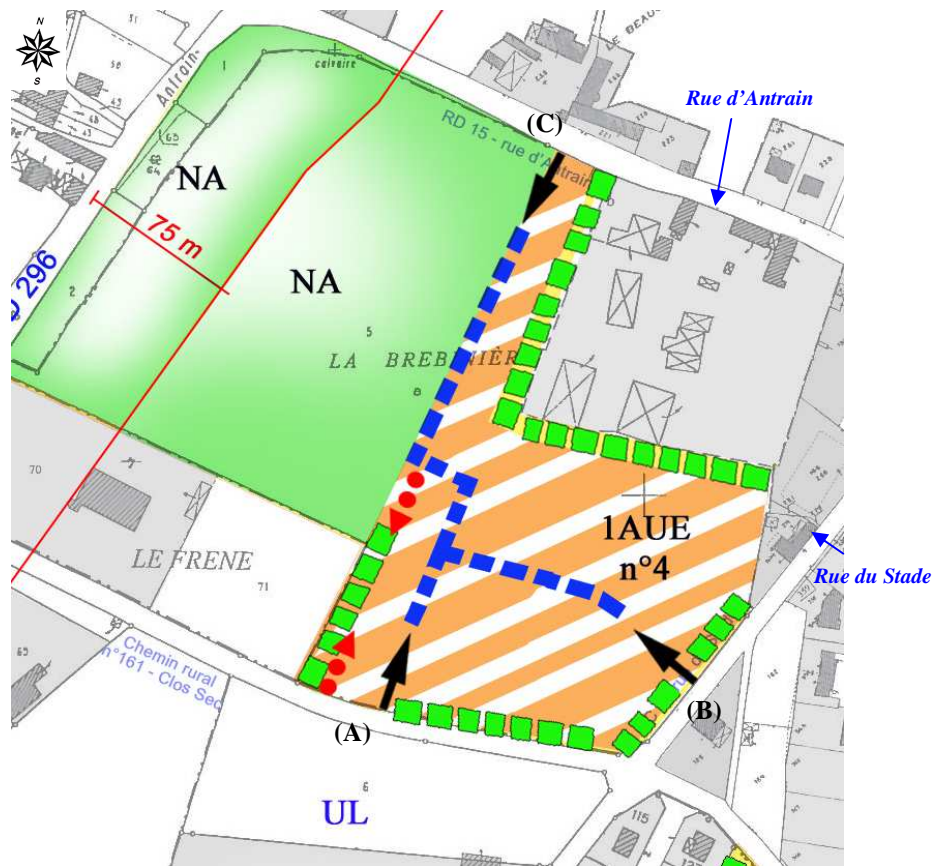
■ ■ ■ ■ ■ Tracé de la liaison de bouclage donné à titre informatif

●> Chemin de liaison piétonne à créer pour rejoindre la liaison de bouclage. Points de naissance et tracé non figés (donnés à titre indicatif).

- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points (A), (B) et (C) (seul le point A est figé), elle assurera une liaison entre la rue du Stade et le chemin n°242
- Le tracé de cette voie de bouclage n'est pas figé, il est donné à titre indicatif.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies à créer pour assurer le désenclavement et depuis le chemin n°242
- Un chemin piétonnier sera créé pour assurer une liaison depuis la rue du Stade vers le chemin n°242.
- Des plantations sont à créer en limite **Ouest** et **Est** de la zone, elles seront constituées d'une haie bocagère constituée d'essence locale. Les haies mono-spécifiques et les haies de conifères type thuyas et cupressus ne sont pas autorisées.
- Des plantations sont à créer en limite Sud de la zone :
 - elles seront constituées d'une haie bocagère plantée sur talus d'une largeur minimum de **3 m**, elle sera complétée par un chemin piétonnier en pied de talus.
 - la haie bocagère sera constituée d'essence locale
 - les haies mono-spécifiques et les haies de conifères type thuyas et cupressus ne sont pas autorisées.
- Au Sud-Ouest et Nord-Ouest de la zone, des espaces verts suffisants seront maintenus, ils permettront d'accueillir l'ouvrage de régulation des eaux pluviales (leurs emplacements et leurs dimensions ne sont pas figés)

7- Secteur Ouest – Zone 1AUE n°4:

Lors de son ouverture à l'urbanisation, l'aménagement de la zone secteur 1AUE n°4 devra respecter dans l'esprit le schéma de principe ci-dessous :



- ■ ■ ■ ■ Haie bocagère à créer
- ■ ■ ■ ■ Tracé de la liaison de bouclage donné à titre informatif
- ➔ Chemin de liaison piétonne à créer. Points de naissance non figés (donnés à titre indicatif).

- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points (A), (B) et (C) (ces points de naissance ne sont pas figés, ils sont donnés à titre informatifs), elle assurera une liaison entre la rue d'Antrain, le chemin du Clos Sec et la rue du Stade.
- Le tracé de cette voie de bouclage n'est pas figé, il est donné à titre indicatif.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies à créer pour assurer le désenclavement, depuis la rue du Stade et le chemin du Clos Sec.
- Aucune entrée/sortie directe en dehors de la voie d'accès (et chemin piétonnier) ne pourra être créée sur la rue d'Antrain. Le talus existant devra être conservé.
- Un chemin piétonnier sera créé pour assurer une liaison depuis la rue d'Antrain vers rue du Stade. (les points de naissance ne sont pas figés, ils sont donnés à titre informatif).
- Des plantations sont à créer en limite **Ouest** et **Est** de la zone, elles seront constituées d'une haie bocagère constituée d'essence locale. Les haies mono-spécifiques et les haies de conifères type thuyas et cupressus ne sont pas autorisées.