

DEPARTEMENT de l'ILLE-ET-VILAINE

Commune de **DROUGES**

Plan Local d'Urbanisme

3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



APPROBATION du Plan Local d'Urbanisme de DROUGES

Vu pour être annexé à la délibération
n°,
en date du approuvant le Plan
Local d'Urbanisme de la commune de Drouges.

Le Maire

Le Groupement :



Préambule

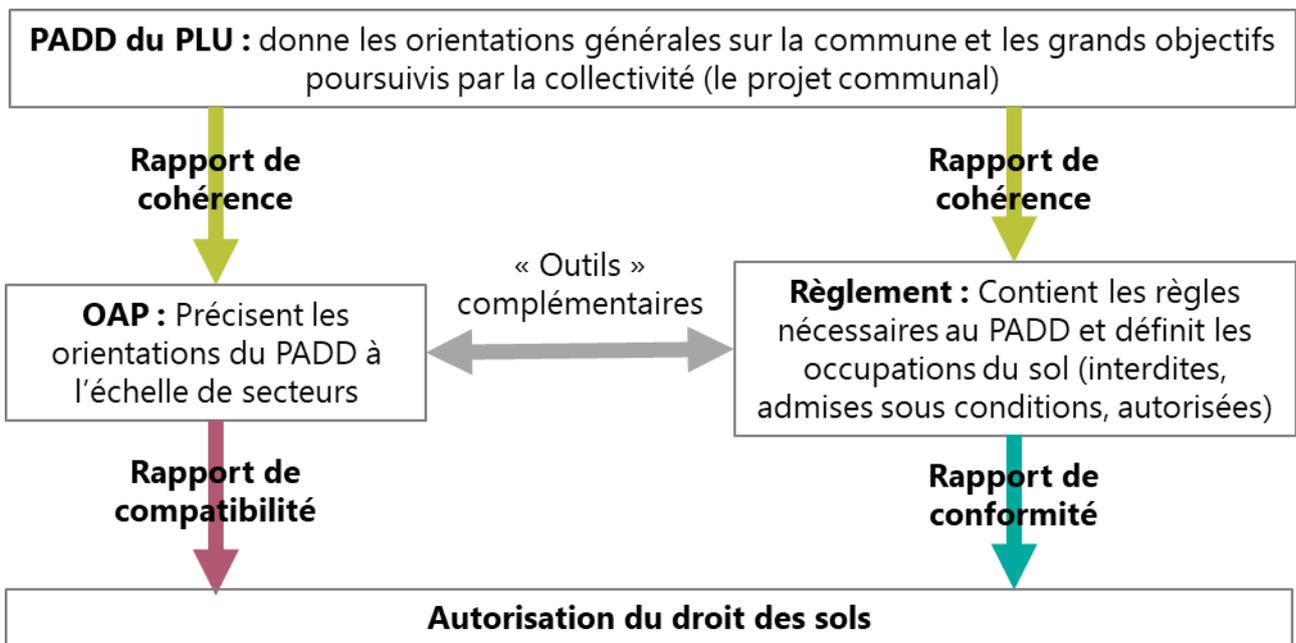
Rappels règlementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « 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. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « 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 à l'article L. 151-35. »

Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :

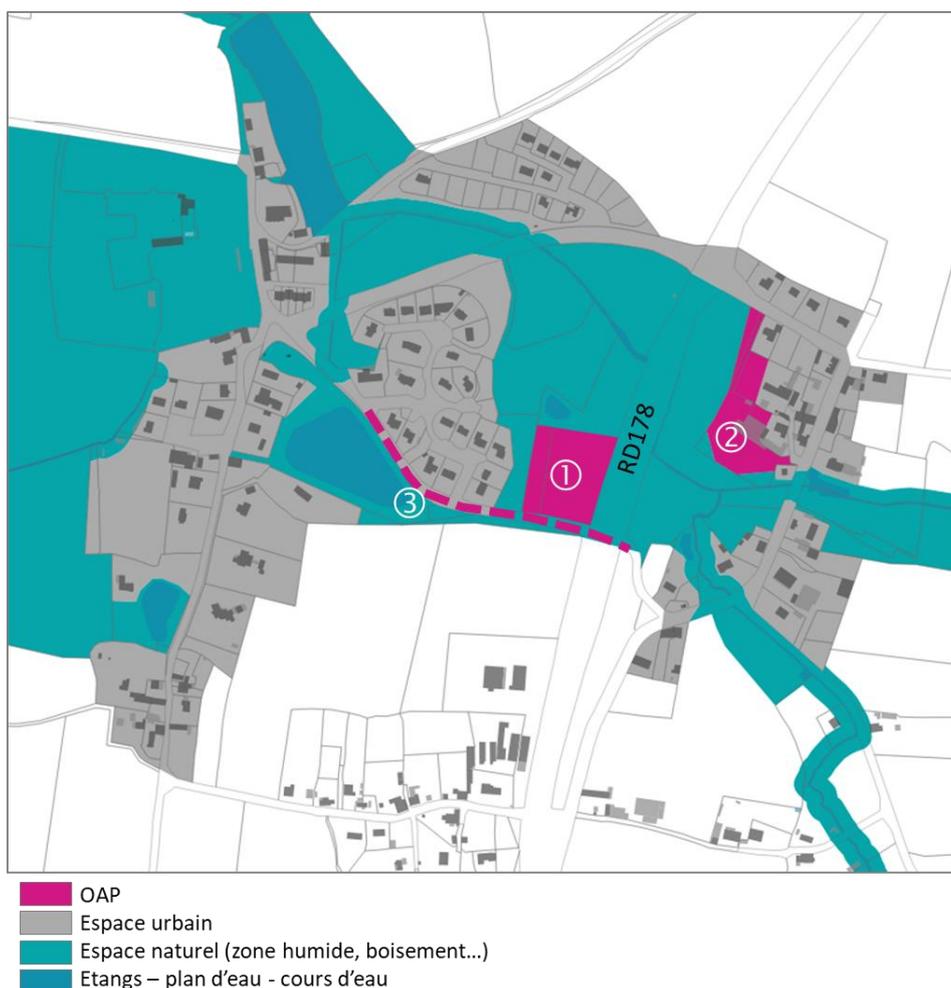


¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

Localisation des secteurs soumis à OAP :



1- La Basse Touche

Secteur ouvert à l'urbanisation dédié à l'accueil de logements et d'activités compatibles avec la proximité des habitations, sans remise en cause des objectifs de production minimale de logements.

Le schéma



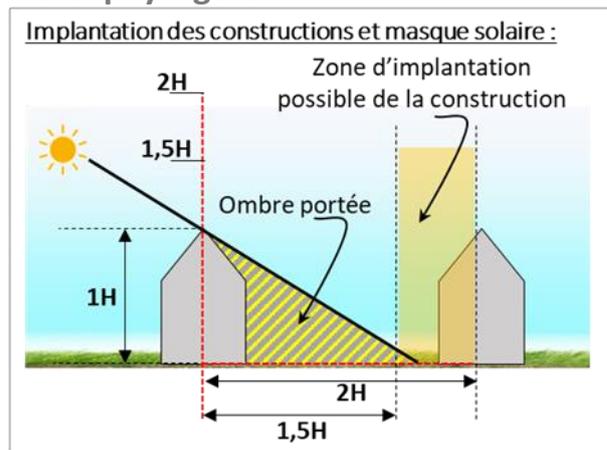
- Zone d'étude et surface constructible
- Voie mixte à sens unique*
- Emprise pour amorce de voirie*
- Haie bocagère à conserver et à renforcer/compléter (Qualité paysagère de la frange urbaine)
- Liaison piétonne*
- Accès individuels – portillon sur espace vert (1,20m maximum)*.

* Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : La haie bocagère existante sera conservée. Une haie champêtre homogène sur toute la limite Est de la zone devra être plantée, en complément des plantations existantes.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La desserte par les voies et réseaux :

La zone sera desservie par une voie mixte à double sens débouchant sur la route communale n°10. En limite Nord, une emprise suffisante sera conservée pour permettre l'accès aux parcelles situées en limite nord.

La desserte de l'ensemble des lots, y compris les lots longeant la voie communale n°10 sera assurée par la voie de desserte interne à la zone afin de limiter les risques de sécurité routière. Ce futur carrefour pourrait fonctionner en priorité à droite afin de limiter les risques de sécurité routière.

Des portillons d'accès piétonnier, dont la largeur maximale admise sera 1,20 m, pourront être réalisés en limite ouest, en lien avec l'espace vert communal.

La programmation

Surface totale en hectare	Surface mobilisable	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,7800	0,7800	12	15 log./ha	Court terme

2- La Tonneraie

Secteur de densification dédié à l'accueil de logements et d'activités compatibles avec la proximité des habitations, sans remise en cause des objectifs de production minimale de logements.

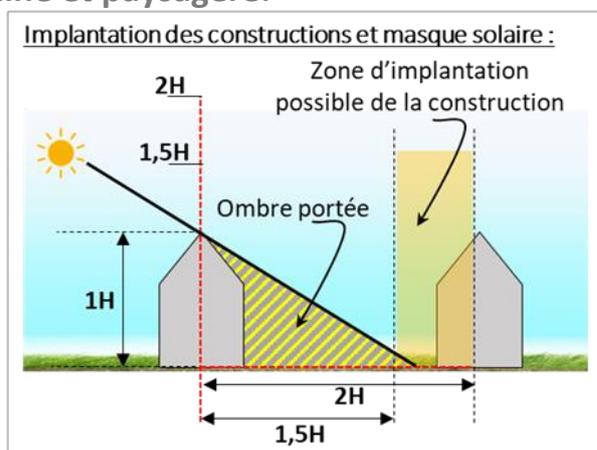
Le schéma :



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : La haie bocagère existante sera conservée. Une haie bocagère homogène sur toute la limite Ouest de la zone devra être plantée.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La desserte par les voies et réseaux :

La zone sera accessible depuis la rue de la Tonneraie. Des accès individuels pourront déboucher au Nord du secteur, débouchant sur la rue de la Tonneraie.

La voie de desserte interne sera mixte pour en limiter l'emprise et il devra être prévu une aire de stationnement commun ainsi qu'un aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Une liaison piétonne devra être assurée en limite Nord-Ouest de la zone.

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,6936	/	10	15 log./ha	Court terme

3- L'entrée d'agglomération Est, vers la Tonneraie

Les déplacements :

Le lieu-dit de la Tonneraie est isolé du reste du bourg par la RD178, qui emprunte l'ancien tracé de la voie de chemin de fer. L'objectif est de rattacher l'ensemble des groupes d'habitations du bourg.



Sources : <http://remonterletemps.ign.fr>

Schéma d'aménagement et principes :



-  Liaison piétonne existante, plutôt de type urbaine (1)
-  Liaison piétonne existante, à formaliser par une signalétique et l'installation de mobiliers légers (bancs...). A conserver en revêtement perméable, à l'image de l'exemple (2)
-  Passage sous l'ancien pont de la voie ferrée (3), avec liaison piétonne à sécuriser et écluse pour les véhicules(3).

 Liaison piétonne à créer tout en conservant le caractère naturel de ces espaces : à formaliser par la mise en place d'une signalétique et de mobilier urbain léger, à l'image de l'illustration 2. Pour franchir les ruisseaux et zone humide, des passerelles pourront être réalisées (illustration 4). Sur la section entre le pont et l'étang de Drouges, la liaison douce pourra être aménagée en site propre où les usages seraient partagés (piéton/cycle – illustration 5). Ainsi le caractère rural de cette entrée de bourg sera conservé (illustration 6).



1-Liaison piétonne existante



2-Exemple de liaison piétonne « naturelle » marquée par du mobilier urbain léger (Rannée)



3-Ouvrage de l'ancienne voie ferrée, liaison piétonne à sécuriser et éclose pour les véhicules.



4- exemple de passerelle zone humide et cours d'eau



5- exemple de liaison douce piétons/cycles à Betton (35).



6- Amorce de chemin à envisager – Drouges.