

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune d'Andouillé Neuville



Plan Local d'Urbanisme **③ Orientations d'Aménagement**

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

46, boulevard Jean Jaurès

35 300 FOUGERES

Tel : 02 99 17 08 68

Fax : 02 99 94 50 79

Email : planis35@wanadoo.fr

ARRET DU PROJET DE P.L.U. MODIFIE

ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du

Préambule

Les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Pour la commune d'Andouillé Neuville, elles prendront la forme d'orientations littérales et de schémas d'aménagement.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Le zonage et le règlement doivent être **élaborés en cohérence** avec ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

Extrait de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. »

Extrait de l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme : « ... Il (Le Plan Local d'Urbanisme) peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques... »

LE SECTEUR 1AUC DE NEUVILLE

Les accès & chemins piétonniers :

L'accès à la zone se fera à partir de l'impasse de la Fontaine. Le prolongement de l'impasse de la Morellère vers la zone 2 AU pourrait servir d'appui à une future voie piétonne ainsi qu'à la desserte routière de la zone en circulation partagée.

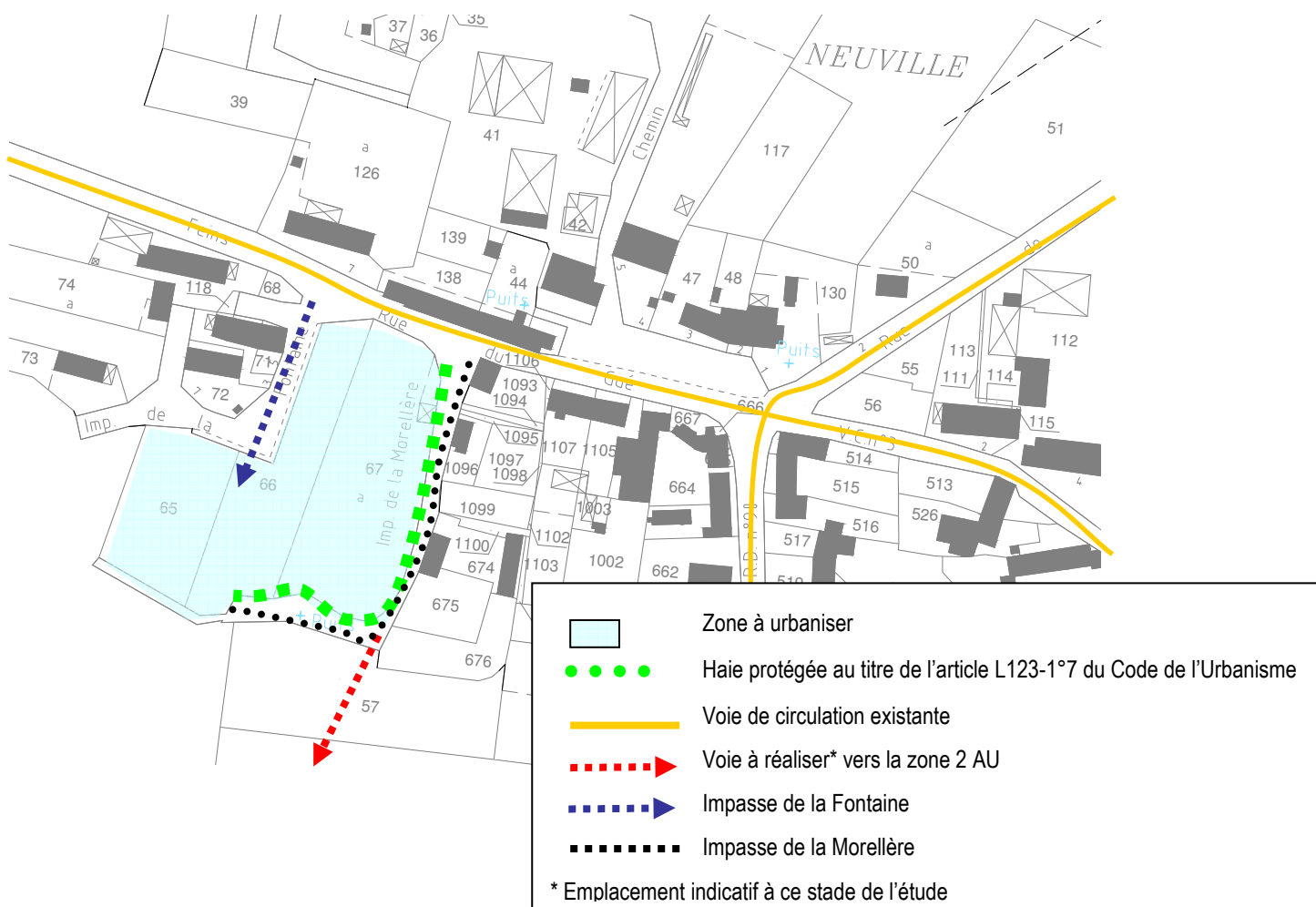
Les réseaux :

Les raccordements en eau potable pourront se faire à partir d'une des canalisations Ø 63 situées sur les impasses de la Morellère ou de la Fontaine. De plus une canalisation Ø 125 longe la partie nord de la zone.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement pourra s'organiser à partir des canalisations situées en lisière du secteur.

Intégration paysagère

La haie qui borde l'impasse de la Morellère est inscrite au titre l'article L123-1^o7 du Code de l'Urbanisme. Aucun accès ne devra être percé au travers de la haie qui borde l'impasse.



LE SECTEUR 1AU D'ANDOUILLE

Ce secteur correspond au projet de lotissement communal de la Bonhommière. Les plans de cette opération ont été réalisés. Les premiers travaux ont commencé au 2^{ème} semestre 2006.

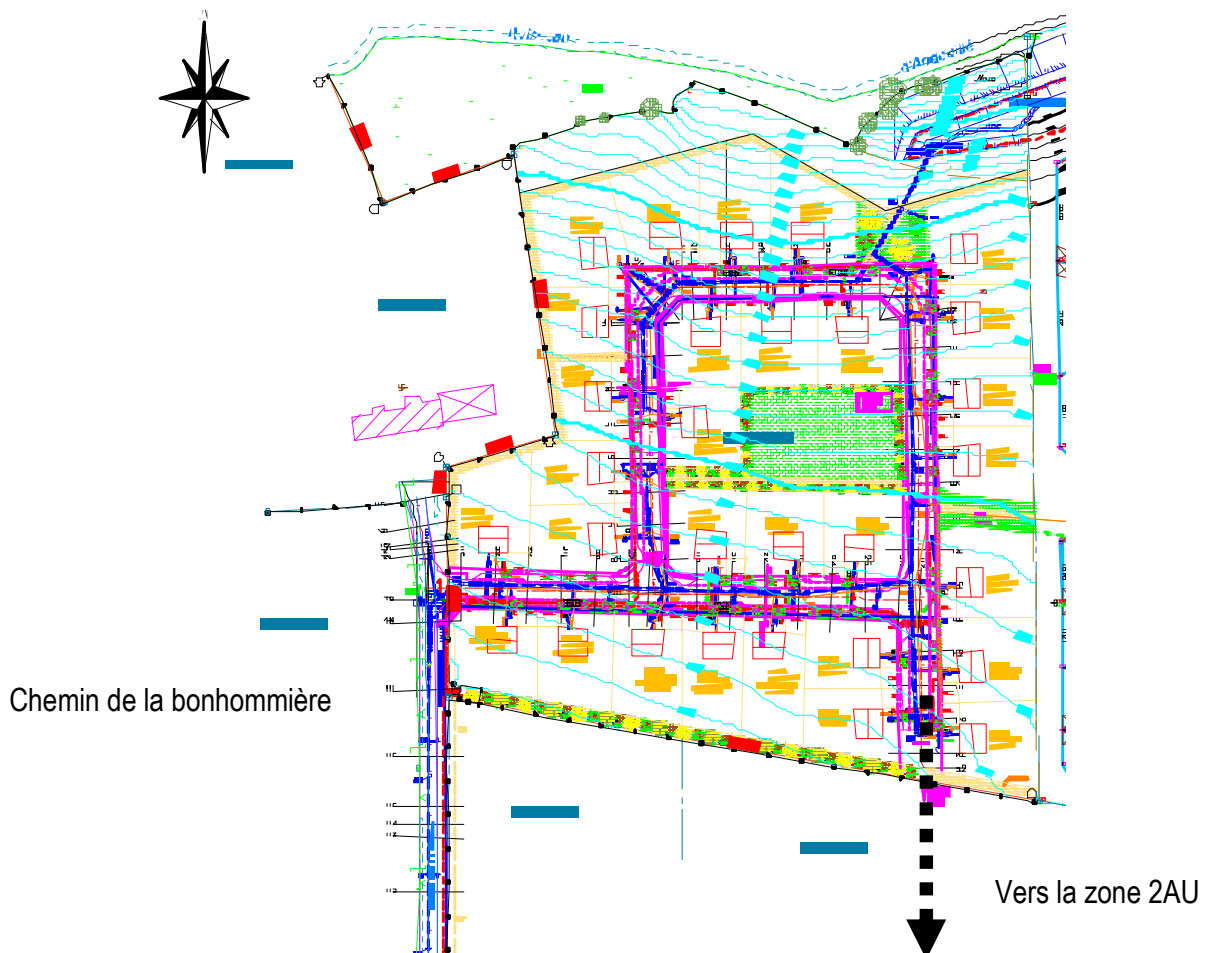
Les accès & chemins piétonniers :

L'accès à la zone se fera à partir du Chemin de la Bonhommière situé à l'ouest de la zone. Un accès futur à la zone 2AU au sud est prévu, il sera parallèle à celui du Chemin de la Bonhommière. Un cheminement piéton est prévu pour relier le lotissement de la Bonhommière à celui qui le jouxte à l'est. Au sud est le lotissement projeté conserve une emprise afin de desservir la parcelle 32 classée 2AU. Un emplacement réservé est situé aux confins des deux zones pour permettre la création d'un espace péri-scolaire ou de loisirs.

Les réseaux :

Les raccordements en eau potable pourront se faire à partir d'une des canalisations Ø 90 situées dans le lotissement à l'est ou le long de le D23 au sud

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement pourra s'organiser à partir des canalisations situées en bordure du secteur.



LE SECTEUR 1AU D'ANDOUILLE

Ce secteur correspond au projet de salle polyvalente de la commune.

Les accès & chemins piétonniers :

L'accès à la zone se fera à partir de la départementale. Un passage piéton marqué au sol pourra permettre de traverser la voie pour rejoindre les terrains de sport situés de l'autre côté de la voie. Il convient également de prolonger la liaison piétonne sur la départementale vers le bourg qui existe déjà jusqu'à hauteur du carrefour entre la D90 et la rue de la Vallée.

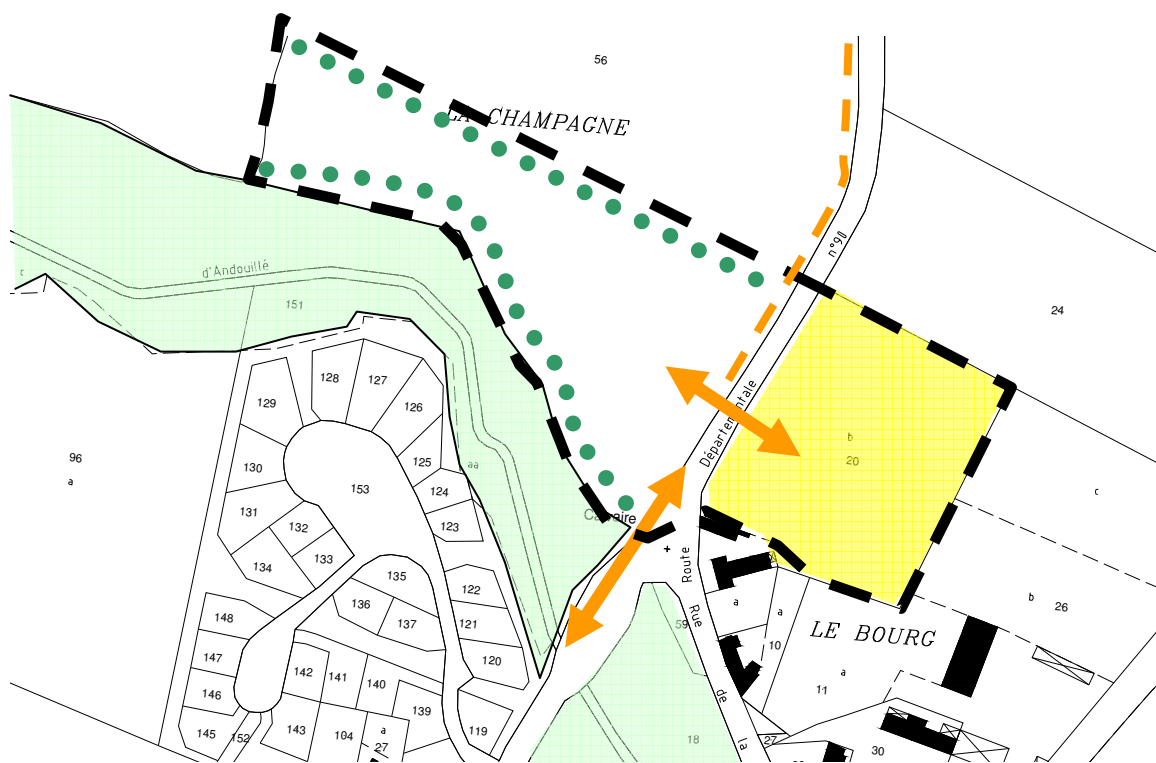
Les réseaux :

Les raccordements en eau potable pourront se faire à partir d'une des canalisations Ø 100 situées le long de la départementale

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement pourra s'organiser à partir des canalisations situées en bordure du secteur.

Intégration paysagère

Afin de préserver la vallée de la rivière d'Andouillé et son rôle de corridor biologique, une haie dense sera implantée en lisière sud de la zone. Cette haie permettra de réaliser une séparation entre le milieu naturel et l'espace bâti. Pour une meilleure insertion du bâti, une haie sera plantée au nord de la zone



- Rivière d'Andouillé et sa vallée
- Terrain de sports
- Zone constructible à vocation de loisirs
- Liaison piétonne à aménager*
- Piste cyclable projetée
- Haie à planter*

* Emplacement indicatif à ce stade de l'étude

LE SECTEUR 2AU D'ANDOUILLE

Compte tenu de l'urbanisation en cours de la zone 1AU située immédiatement au nord, il est souhaitable de proposer des prescriptions d'aménagement pour l'urbanisation de cette zone.

L'aménagement :

La zone à urbaniser complète les deux premières opérations de lotissements et boucle l'urbanisation du nord ouest du centre bourg. Afin de permettre une mixité des usages dans cette zone à vocation d'habitat, la commune a décidé de placer un emplacement réservé aux confins des trois opérations de lotissement. Celle-ci est destinée à accueillir un équipement périscolaire ou une zone de jeux.

La partie de la zone située en bordure de la D23 devra recevoir un traitement particulier, puisqu'elle constitue une nouvelle entrée de bourg. Un habitat plus dense à l'image de celui établi en centre bourg pourrait y être réalisé (maintien d'un front bâti, utilisation du recul minimum autorisé dans le règlement...)

Les accès & chemins piétonniers :

L'accès à la zone se fera à partir du chemin de la Bonhommière. Sur le modèle du lotissement de la Bonhommière en cours de réalisation, un axe est ouest pénétrera la zone et sera complété par une voie nord-sud arrivant du lotissement au nord.

Un mail bocager est projeté entre les lotissements de la Bonhommière et la zone 2AU. Il constitue un lien entre les deux opérations et préfigure une possible liaison piétonne vers l'est dans le cadre d'une urbanisation future. Compte tenu de la surface urbanisée (la zone 1AU de la Bonhommière et la zone 2 AU s'étendent sur plus de 6 ha) ce mail permet de rompre la trame du bâti.

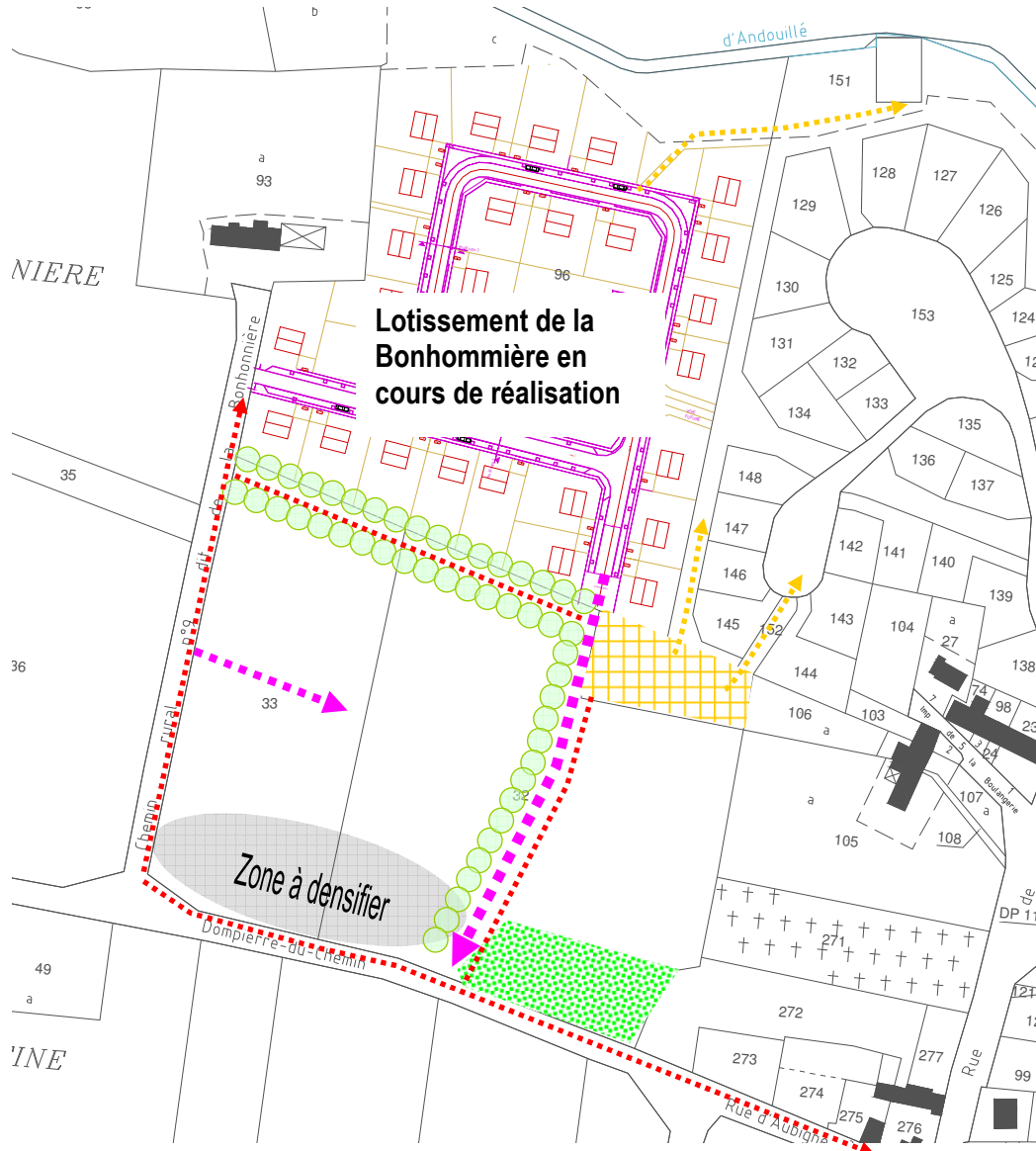
D'autres cheminements sont inscrits, il s'agit de doubler les voies de circulation par des voies dédiées aux transports doux.



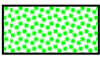




Les réseaux :

Les raccordements en eau potable pourront se faire à partir d'une des canalisations Ø 90 situées dans le lotissement à l'est ou le long de la D23 au sud

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement pourra s'organiser à partir des canalisations situées en bordure du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2 AU DU BOURG



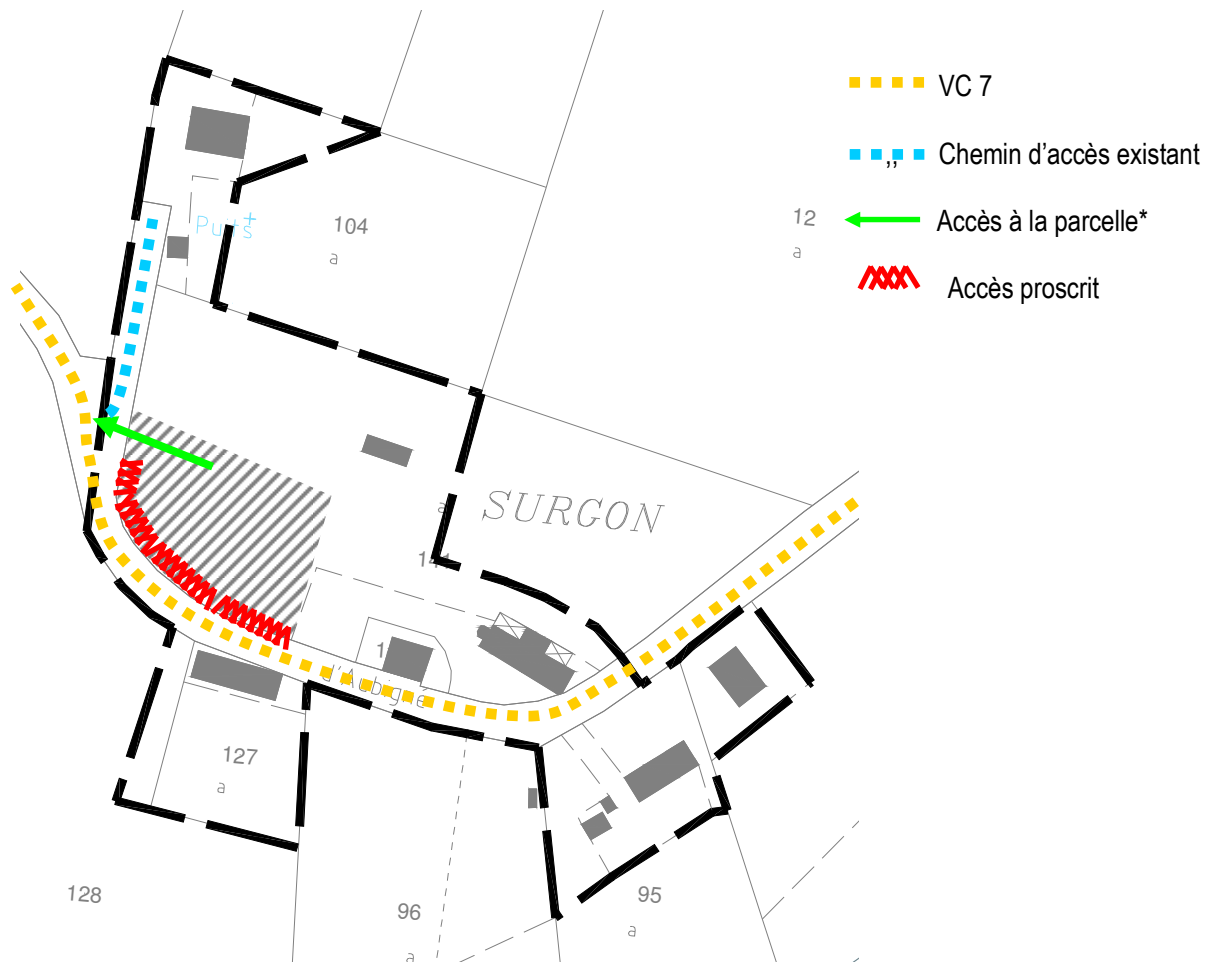
-  Haie bocagère à réaliser
-  Mail Bocager à réaliser
-  Verger (protégé au titre du L123-1°7 du Code de l'Urbanisme)
-  Cheminements piétons existants
-  Cheminements piétons ou aménagement de voirie à réaliser*
-  Emplacement réservé
-  Voie à réaliser*

* Emplacement indicatif à ce stade de l'étude

LE SECTEUR Nh DE SURGON

Le hameau de Surgon est un des secteurs diffus où la construction neuve est possible. Un terrain est disponible pour accueillir une construction. L'ensemble des réseaux sont présents sur le site. L'insertion paysagère du bâti futur sera facilitée par les plantations qui existent autour de la parcelle.

Cependant cette parcelle borde pour sa plus grande partie un virage de la voie principale qui traverse Surgon. Afin de garantir la sécurité des usagers, l'accès à la parcelle devra se faire sur le chemin qui dessert les constructions situées au nord du hameau.



* Emplacement indicatif à ce stade de l'étude