



DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE LUITRÉ

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°3

**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

en date du 14 mai 2013

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Plan Local d'Urbanisme élaboré conformément aux
dispositions antérieures à la loi « Engagement
National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

ZONE 1AUEb – "Le Bourg"

LE CONTEXTE

Le secteur 1AUEb représente un secteur de densification de la zone agglomérée de Luitré.
Le secteur est actuellement occupé par des terrains de sports et est dominé par la MARPA.
Il est cerné, au nord, à l'ouest et au sud, par l'urbanisation récente du bourg.
La lisière Est est marquée par une pente relativement importante.
Superficie globale de 2 hectares environ.



Vue aérienne du secteur 1AUEb

LES OBJECTIFS

- Optimiser le potentiel constructible libérable à l'intérieur de la zone agglomérée du bourg de Luitré
- Insérer la desserte de la zone dans le réseau de voies automobiles et de cheminements piétons existants en pourtour de la zone
- Maintenir un espace à vocation sportive adapté aux besoins de la collectivité.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement définis ci-après et synthétisés sur le schéma d'aménagement joint doivent être respectés suivant un principe de compatibilité

1 – VOIRIE et LIAISONS PIETONNES

Une accroche existante à l'est permettra de créer une voirie de desserte automobile reliant le lotissement à l'est au lotissement du Rocher 3 au sud.

Des voies secondaires de desserte des parcelles pourront se raccrocher à cette voie principale et seront adaptées aux besoins (largeur, gabarit).

Des liaisons piétonnes seront créées en vue de desservir la zone et s'appuieront sur les liaisons existantes en pourtour de la zone.

N.B. : Le tracé des voies de desserte et des liaisons piétonnes à créer et les points de jonction avec les voies existantes sont indicatifs et non définitifs.

2- ESPACE A VOCATION SPORTIVE

Sur la partie nord de la zone, un espace d'une surface d'environ 7000m² sera conservé pour la création d'un terrain de sport.

3- INTEGRATION DE L'URBANISATION

En limite est, l'espace boisé existant et traversé par un cheminement piéton sera conservé.

4- VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUEb est une zone à vocation résidentielle.

L'aménagement devra permettre de mettre en avant des typologies de logements variées et permettant d'optimiser l'espace urbanisable (environ 1ha) en garantissant une densité minimale de 15 logements par hectare, qui pourra être renforcée suivant les possibilités offertes lors de la mise en œuvre du projet. La création de logements adaptés pour les personnes âgées est souhaitée à proximité immédiate de la MARPA.

L'implantation d'activités commerciales, de services et artisanales (compatibles avec la proximité de zones habitées) est possible notamment lorsqu'elles sont nécessaires aux habitants de la zone.

Zone 1AUEb - Le Bourg

Principes d'aménagement

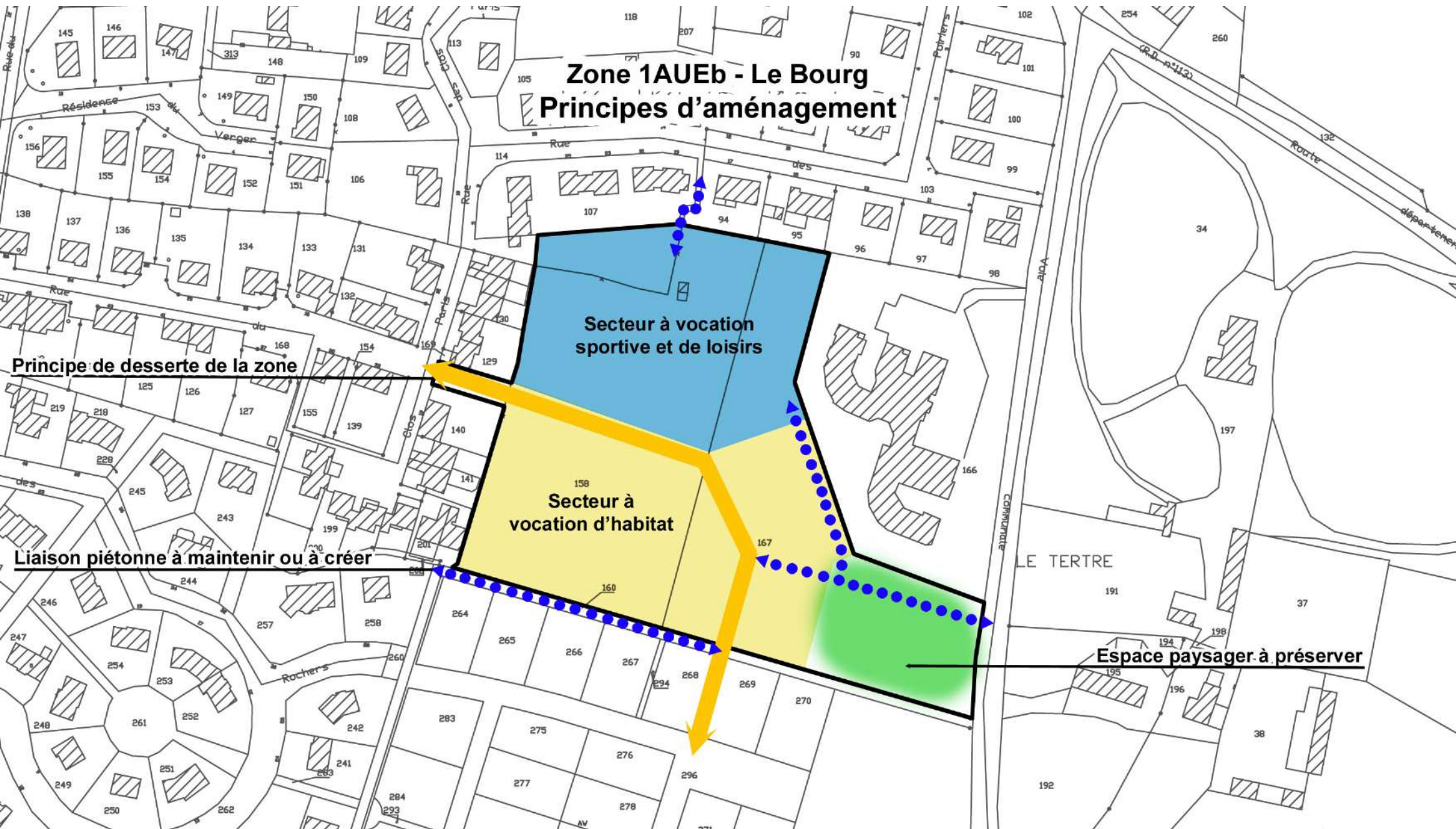
Secteur à vocation sportive et de loisirs

Secteur à vocation d'habitat

Espace paysager à préserver

Principe de desserte de la zone

Liaison piétonne à maintenir ou à créer



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

ZONE 1AUEc – "La Caillère"

LE CONTEXTE

Le secteur de la Caillère constitue l'extension nord-est du bourg rejoignant le chemin de la Caillère à la RD 113 à l'est du bourg.

A l'est, le périmètre de cette zone est limité par l'existence d'un siège d'exploitation (distance de 100 mètres minimum). A l'ouest, elle s'appuie sur l'urbanisation existante du bourg.

L'ensemble de la zone est couvert par le périmètre de protection des Monuments Historiques autour de la croix du cimetière. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera donc requis avant tout aménagement préalable.

Superficie globale de 3,5 hectares environ.



Secteur de la Caillère – lisière est



Secteur de la Caillère au niveau de la RD 113

LES OBJECTIFS

- Intégrer la zone d'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés du bourg,
- Aménager la lisière urbaine à l'est dans un souci d'intégration de l'urbanisation,
- Appréhender l'urbanisation de la zone dans le respect du périmètre de protection des Monuments Historiques.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement définis ci-après et synthétisés sur le schéma d'aménagement joint doivent être respectés suivant un principe de compatibilité

1 – VOIRIE et LIAISONS PIETONNES

Une voirie principale traversera l'ensemble de la zone et permettra à terme de relier la RD 113 au chemin de la Caillère.

Des voies secondaires de desserte des parcelles pourront se raccrocher à cette voie principale.

Des liaisons piétonnes seront également créées soit en site propre soit en lien avec les voiries à créer (trottoirs).

N.B. : Le tracé des voies de desserte et des liaisons piétonnes à créer et les points de jonction avec les voies existantes sont indicatifs et non définitifs.

2- INTEGRATION DE L'URBANISATION ET DES CONSTRUCTIONS

A l'est et en bordure de la RD 113, l'intégration des constructions sera garantie par la création d'une lisière végétale prolongeant l'ambiance de parc du site de Feulavoir.

3- VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUEc de la Caillère est une zone à vocation résidentielle.

Afin de garantir le respect des objectifs définis dans le P.A.D.D., la réalisation de l'opération doit conduire au respect d'un objectif global de densité de 15 logements par hectare sur la zone.

La répartition entre les différentes typologies d'habitat sera étudiée et déterminée lors de l'aménagement de la zone.

L'implantation d'activités commerciales, de services et artisanales (compatibles avec la proximité de zones habitées) est possible notamment lorsqu'elles sont nécessaires aux habitants de la zone.

