

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département d'Ille et Vilaine

Commune de

DOMPIERRE-DU-CHEMIN

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération
en date du 12.09.2006

Le Maire

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE

N°

4

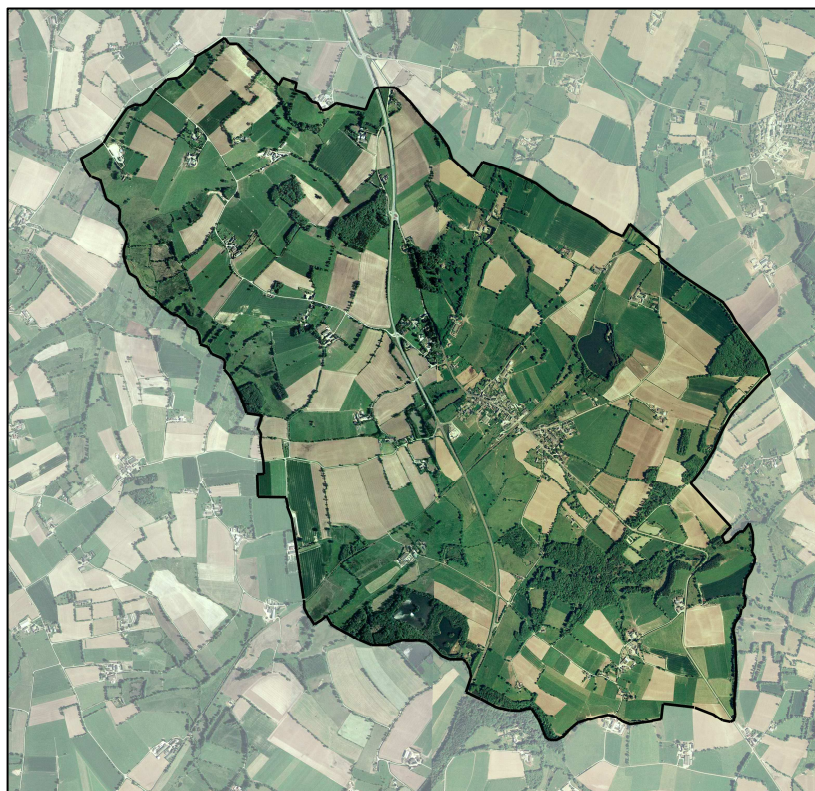


ATELIER DE PAYSAGE & D'URBANISME
« Vieil Autel » 35133 PARIGNÉ
Tel : 02/99/97/23/72 - Fax : 02/99/97/29/86

Commune de **DOMPIERRE DU CHEMIN**

Département d'Ille & Vilaine

PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT -



INTRODUCTION

Le document des "orientations d'aménagement" est facultatif et possède un caractère opposable. Il fait partie du 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.

Il 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 DOMPIERRE –DU-CHEMIN

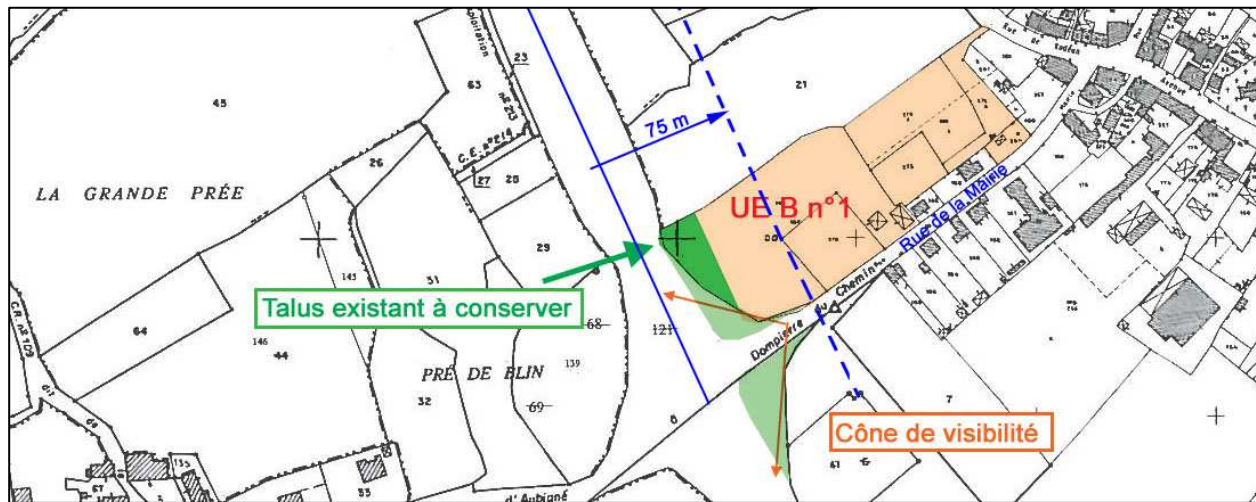
Ce document est destiné à préciser :

- 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 DOMPIERRE –DU-CHEMIN, elles ne concernent que les principes de l'étude urbanistique et paysagère pour l'aménagement des secteurs d'urbanisation de type UE, et les secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme de type 1AUE et 1AUA qui sont destinés à accueillir en priorité l'habitat ainsi que des activités, auxquels des dispositions particulières sont rattachées.

1 – Secteurs de types UE :

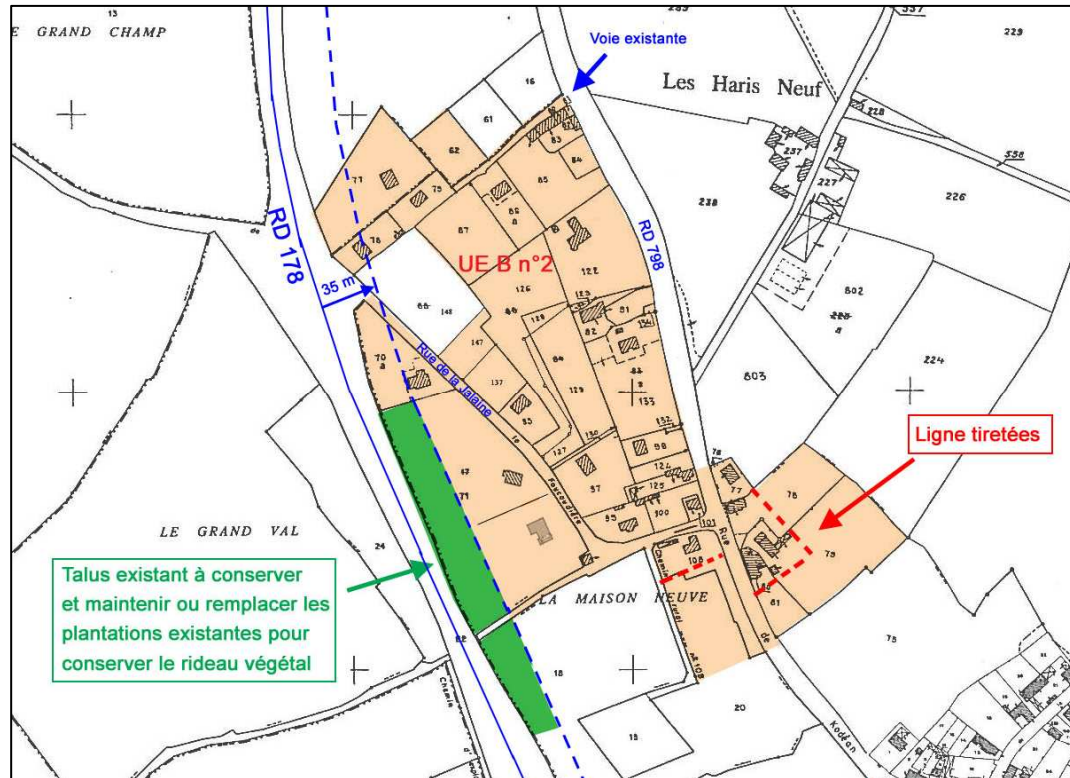
Secteur UEB n°1 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront respecter le schéma de principe ci-dessous :



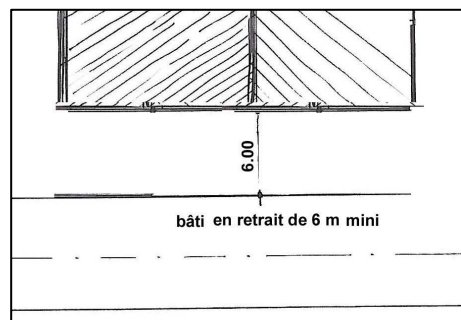
- Le cône de visibilité sera préservé en sortie.
- Le talus planté existant sera répertorié au plan pour assurer sa préservation (art L123-1.7).
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la mairie
- L'implantation du bâti se fera en retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 178.

Secteur UEB n°2 :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Dans la marge de recul des 35 m, les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).
- Pour les secteurs Sud, l'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras). En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée.
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la Jalaine et depuis la voie existante en accroche sur la RD 798.
- Depuis la RD 798, les accès aux parcelles se feront depuis les accès existant pour assurer le désenclavement.

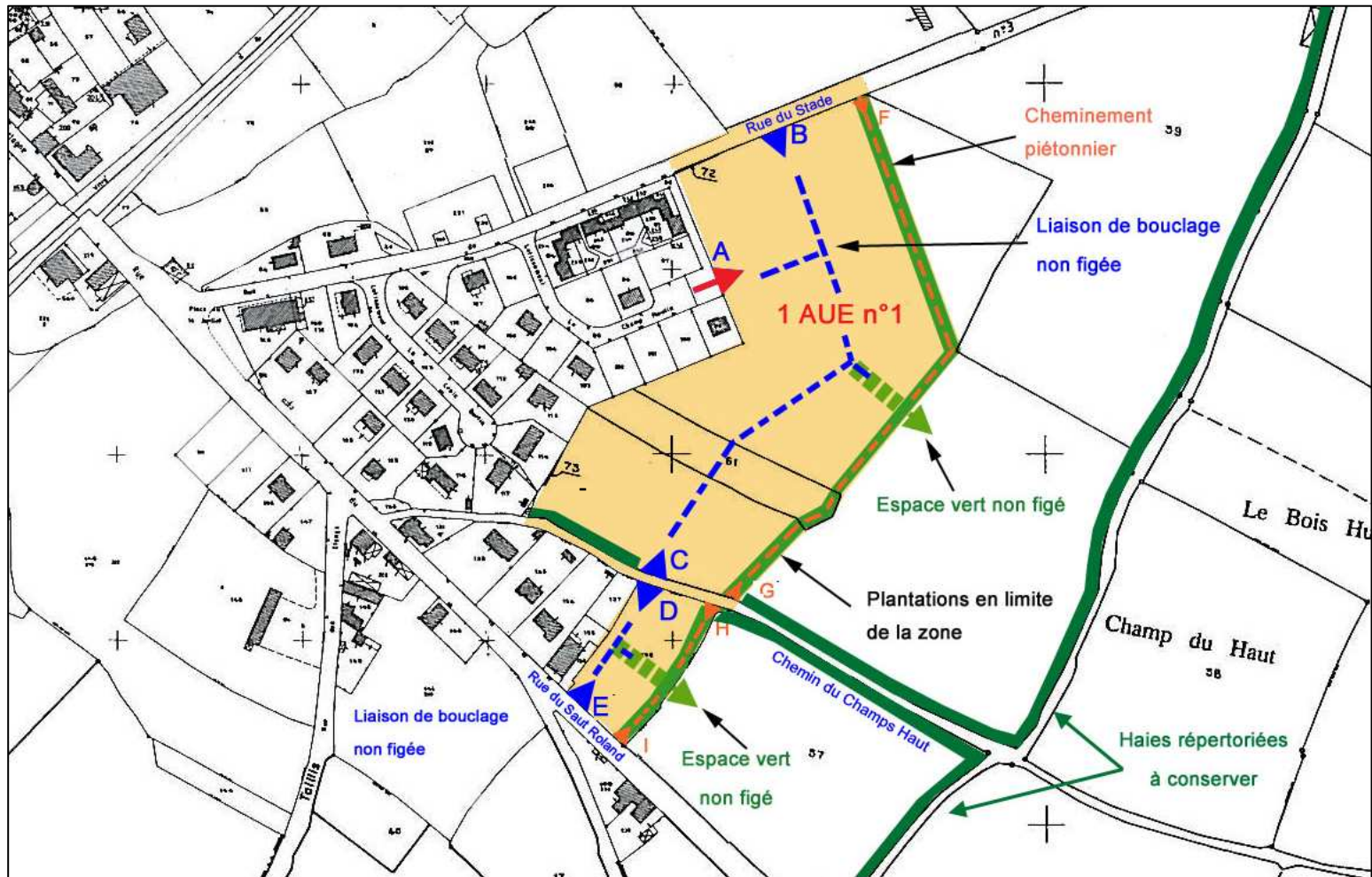


- L'implantation du bâti se fera en recul de **6 m** minimum par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine et en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.

2 – Secteurs de types 1 AUE :

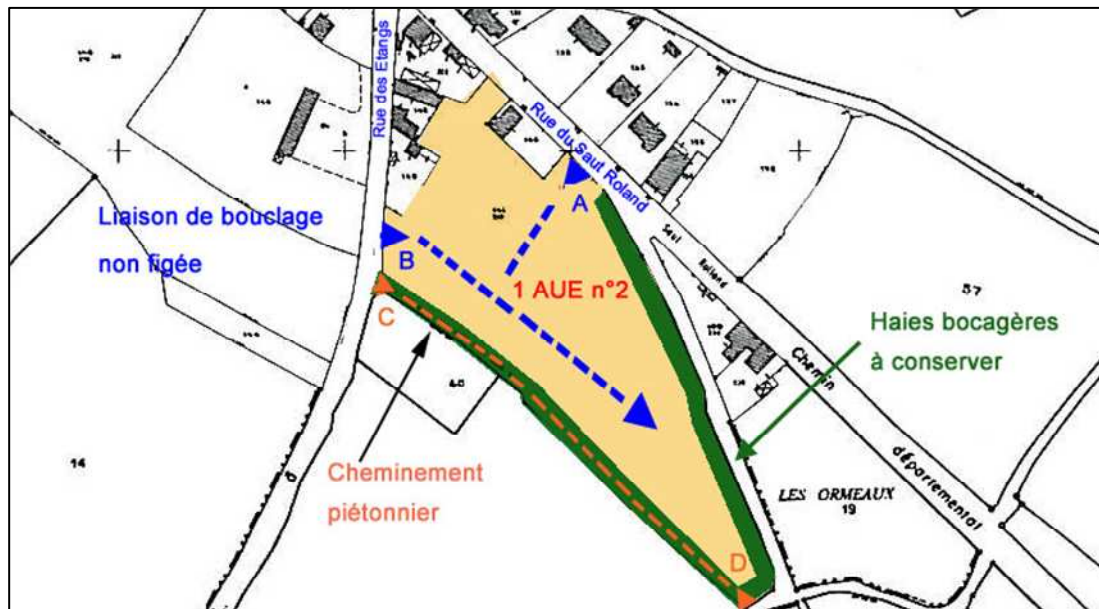
Les nouvelles constructions se feront sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

Secteur 1AUE n°1 : L'aménagement du secteur 1AUE n°1 se fera en **quatre** opérations maximum qui devront respecter le schéma de principe ci-dessous :



- 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 **B** et **C** (*le point C est figé*), elle assurera une liaison entre la rue du Stade et le Chemin du Champ Haut.
- La création d'une voie **ou/et** d'un chemin piétonnier à partir du point **A** permettra d'assurer une liaison entre le lotissement du Champs Moulin et la voie de desserte projetée entre les points **B et C**.
- Une voie permettra de relier les point **D (figé)** et **E**, cette voie pourra dans un premier temps se terminer en impasse, puis elle débouchera sur le Chemin du Champ haut pour rejoindre le point **C** afin d'assurer une liaison entre le Chemin du Champ Haut et la rue du Saut Roland.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Des liaisons piétonnes créées permettront de relier les points **F et G** et les points **H et I**.
- Le chemin du Champ Haut conservera son statut piétonnier.
- Des espaces verts suffisants (non plantés) seront maintenus entre les voies de bouclage créées et la limite Sud-Est, afin d'anticiper le désenclavement des zones contigües (les emplacements ne sont pas figés).
- Les haies bocagères repérées au plan sont à conserver
- Plantations en limite Est et Sud-Est de la zone : espace vert et bande boisée de **3 m minimum** (en dehors des espaces verts non plantés) intégrant un chemin piétonnier.

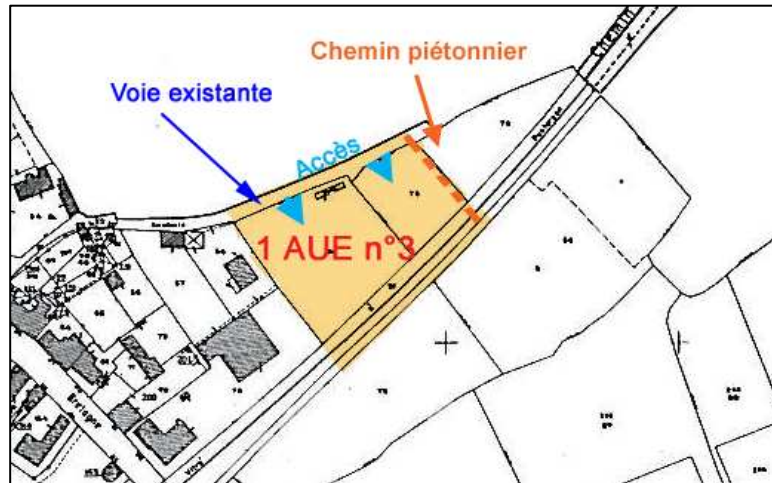
Secteur 1AUE n°2 : L'aménagement du secteur 1AUE n°2 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Une voie interne à la desserte de la zone devra créer une liaison de bouclage entre les voies principales. Elle permettra de relier les point **A** et **B** (*points non figés*), elle assurera une liaison entre la rue du Saut Roland et la rue des Etangs.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Une liaison piétonne sera créée, elle permettra de relier les points **C** et **D** via l'emplacement réservé n°23
- Les haies bocagères repérées au plan sont à conserver

Secteur 1AUE n°3 et 1AUE n°4 :

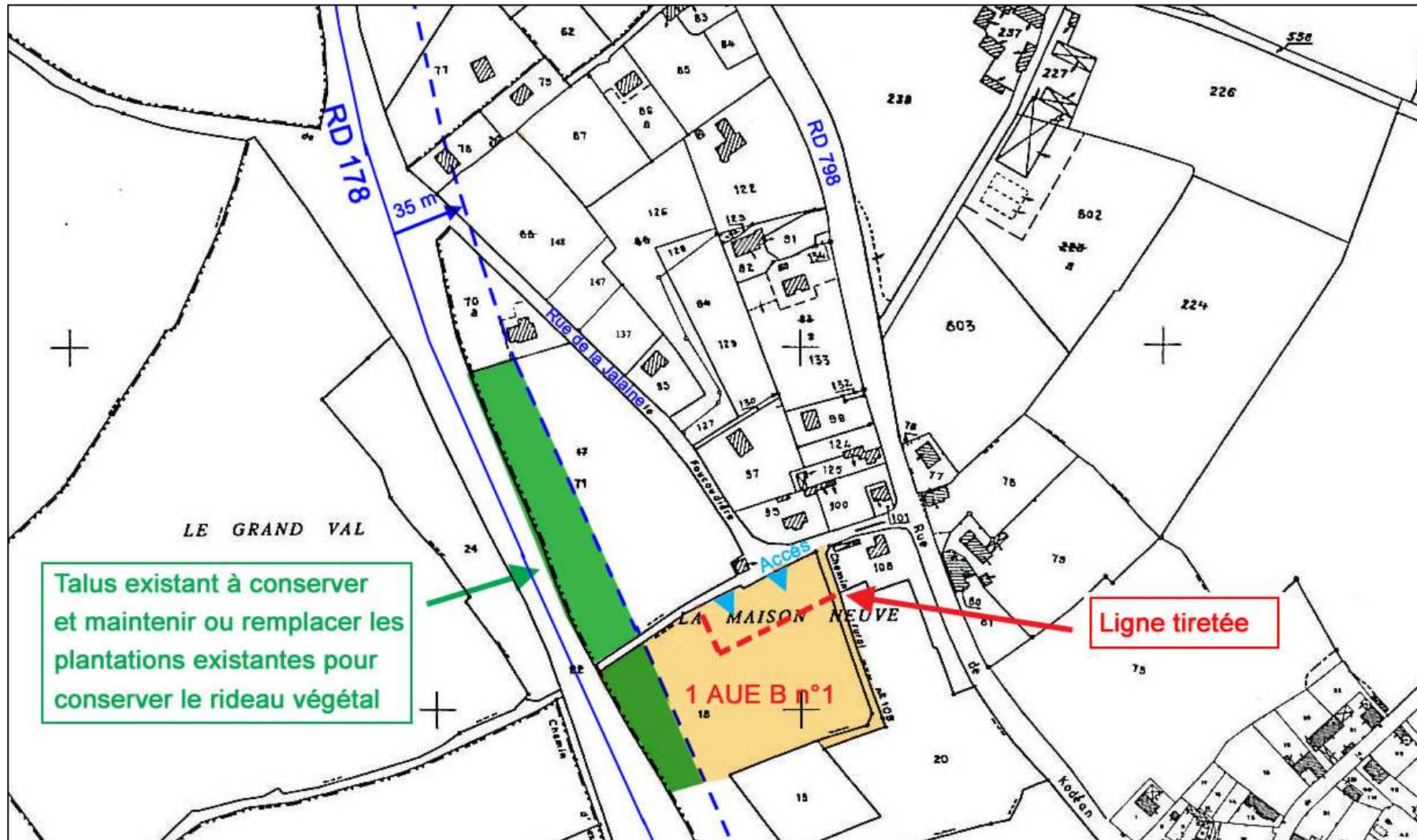
Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.



- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies existantes au plan (le nombre d'accès est figuratif - les points d'accès ne sont pas figés).
- L'implantation du bâti se fera en recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement de des voies existantes.
- Pour la zone **1AUE n°3** un chemin piétonnier sera crée via l'**emplacement réservé n°24**

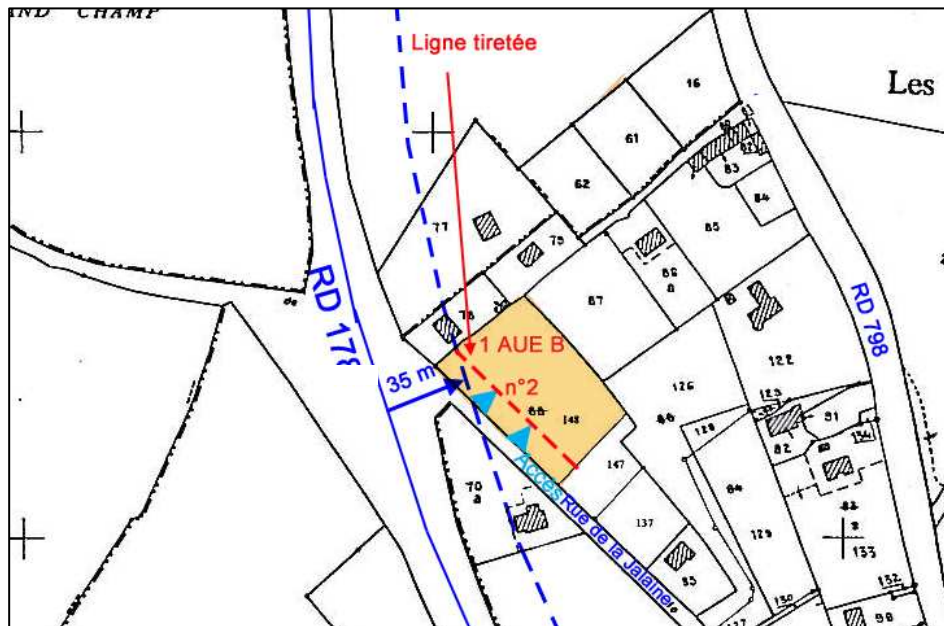
Secteur 1AUE B n°1 :

L'aménagement du secteur 1 AUE B n°1 devra respecter le schéma de principe ci dessous. Les constructions pourront être réalisées au coup par coup



- Dans la marge de recul des 35 m, les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).
- L'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras). En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée.
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la Jalaine
- L'implantation du bâti se fera en recul de **6m** minimum par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies existantes (*le nombre d'accès est figuratif - les points d'accès ne sont pas figés*).

Secteur 1AUE B n°2 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.

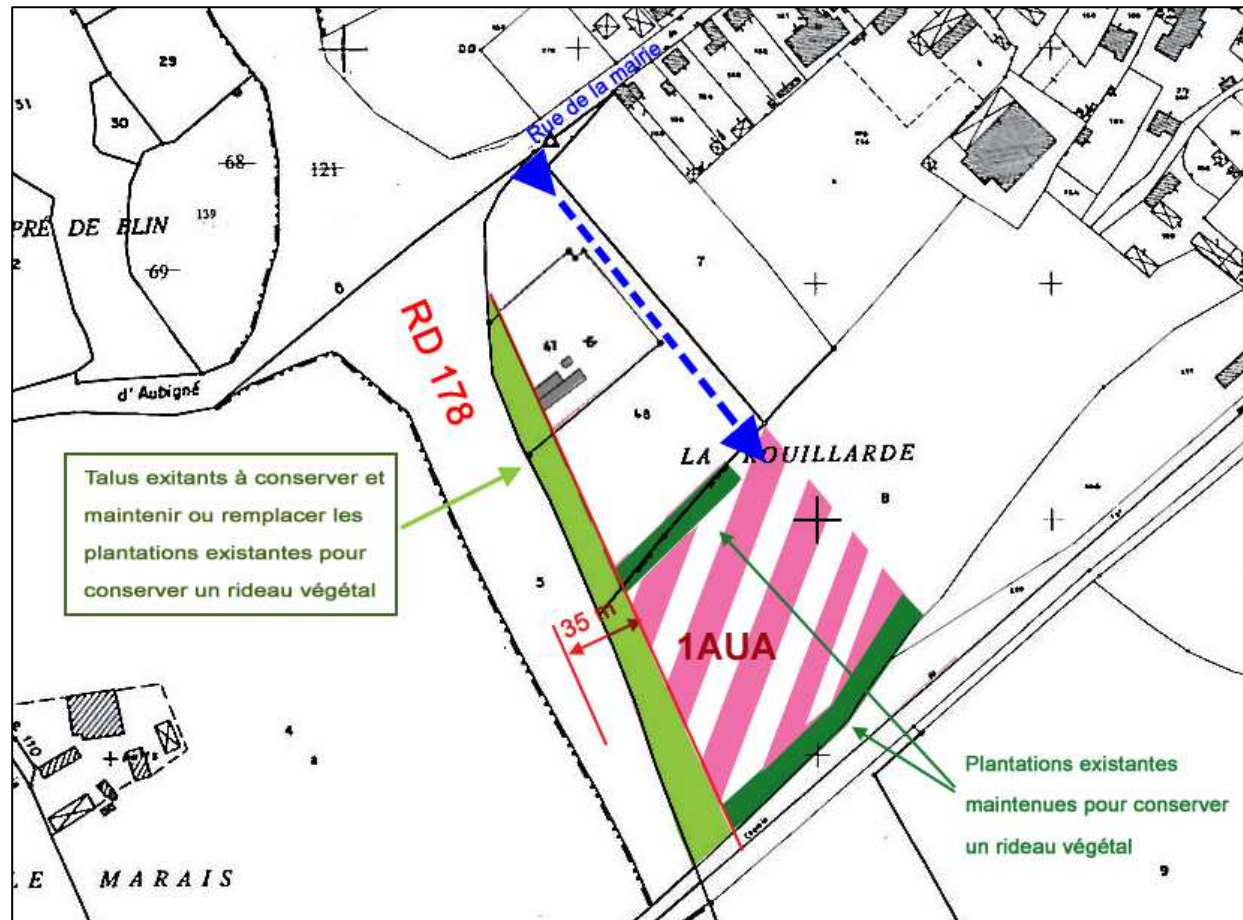


- Les accès aux parcelles se feront depuis la rue de la Jalaine (*le nombre d'accès est figuratif - les points d'accès ne sont pas figés*).
- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine se fera au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan et en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

3 – Secteurs de types 1 AUA :

Conditions particulières aux nouvelles opérations

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation des secteurs seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être réalisées. Elles devront respecter les principes ci-dessous :



- L'accès au secteur se fera depuis la voie de desserte interne existante (qui prend naissance rue de la mairie) et son extension.
- L'implantation du bâti se fera en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.
- Dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la voie, les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation.
- Les plantations existantes seront répertoriées pour conserver un rideau végétal