

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
Commune de Rimou



Plan Local d'Urbanisme

Au titre de la loi SRU

3

Orientations d'Aménagement



Agence

5, Square du Chêne Germain
Immeuble Le Thulium
35 510 CESSON SEVIGNE
Tel/Fax : 02 99 38 13 40
Email : ille.et.vilaine@planis.fr

Siège

210 Rue Alexis de Tocqueville
50000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit
commun n°2
Dossier d'enquête
publique

SOMMAIRE

Préambule 2

Le secteur nord-ouest du bourg à vocation d'accueil d'habitat 3

Le secteur sud-est du bourg à vocation d'accueil d'habitat..... 5

Le secteur entre l'est du bourg et le Couesnon à vocation d'accueil et de loisirs liés au canoë kayak 7

L'entrée Nord du bourg à vocation d'accueil d'activités en lien avec le secteur agricole 9

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de programmation, en cohérence avec le **P.A.D.D.** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

Pour la commune de Rimou, elles prendront la forme de **schémas d'aménagement de principe** des futures zones à urbaniser ou de loisirs.

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

Le secteur nord-ouest du bourg à vocation d'accueil d'habitat

La mise en œuvre du projet communal : un quartier d'habitat

La surface totale des zones 1 AUE (de couleur rose sur le schéma) est de 2,1 ha. L'aménagement de ce secteur pourra se faire sous la forme d'une opération d'ensemble à l'Ouest de la rue des Marais et par le biais d'opérations individuelles successives à l'Est (zones définies de part et d'autre de la rue des Marais).

La commune de Rimou souhaite accueillir de nouvelles constructions essentiellement au sein de son agglomération tout en garantissant la mixité générationnelle. La position stratégique des terrains présentés ci-contre (proximité des équipements: Mairie, Parking, salle polyvalente, école) apparaît propice à l'accueil de nouvelles populations (à moyen ou long terme).

La partie constructible à l'Est de la rue des Marais favorise le renouvellement urbain en dents creuses et permet de limiter la consommation d'espace sur les terres agricoles.

La densité et la vocation des constructions seront conformes aux orientations du SCOT et du PLH.

Déplacements - transports :

Les accès :

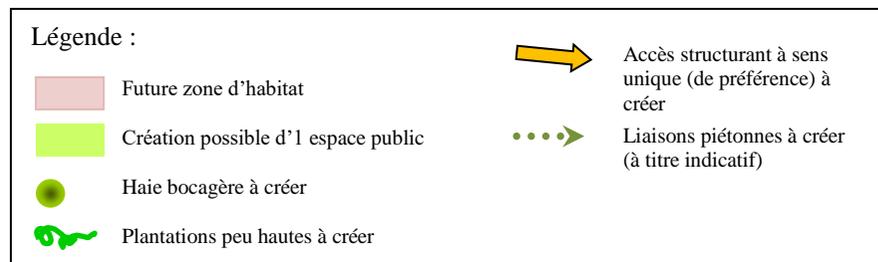
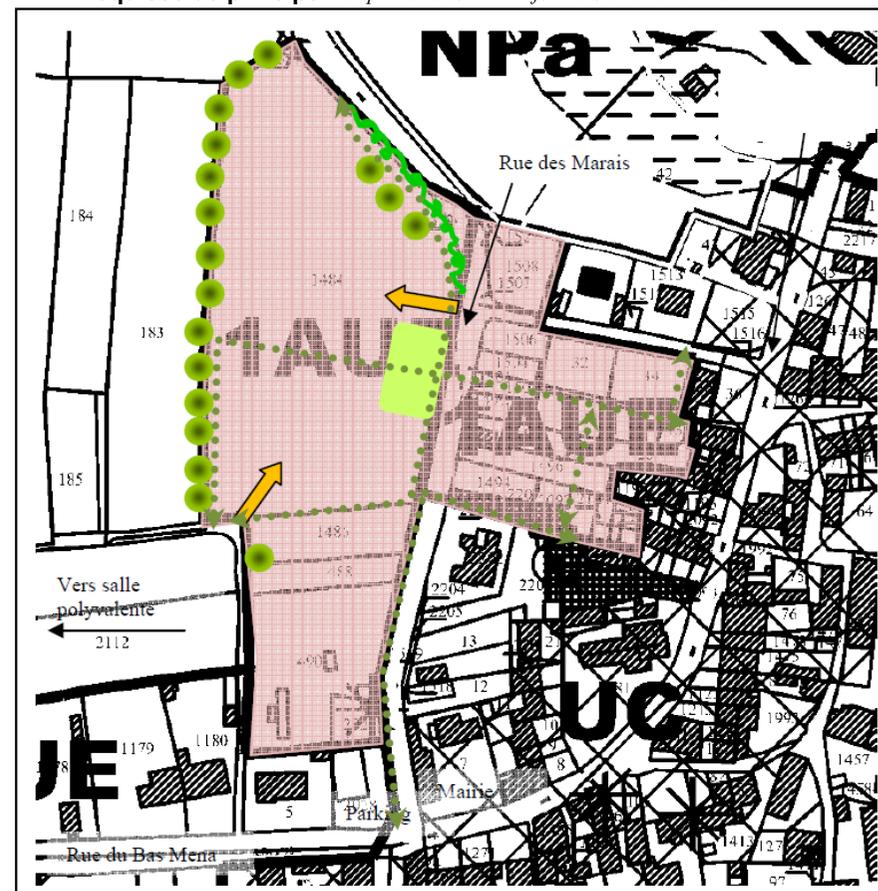
Entrées : Les accès principaux à la zone se feront depuis la rue des Marais, il peut être envisagé une entrée depuis la rue du Bas Mena.

Sorties : Les sorties principales se feront pour la partie sud de la zone vers la rue des Marais, pour la partie nord de la zone vers le nord de la rue des Marais et vers la rue de la République. Ce fonctionnement permet de créer des voies à sens unique elles sont de fait moins larges.

Les chemins piétonniers :

Les liaisons piétonnes à créer seront dissociées de la voirie ou prévue en continuité des liaisons existantes. Les sentiers piétons relieront les futures zones d'habitat au parking proche de l'école et de la Mairie ainsi qu'au centre bourg et à la salle polyvalente. Plutôt qu'un emplacement réservé sur

Esquisse de principe : Emplacements indicatifs à ce stade de l'étude



les parcelles à l'ouest de la rue des Marais pour y créer un trottoir, la commune a préféré mettre cette dernière en sens unique et libérer ainsi de l'espace pour les piétons sur l'emprise actuelle de la voirie.

Aménagement :

Intégration paysagère :

Afin de garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions vues depuis le paysage rural, une haie bocagère sera plantée en limite ouest du secteur d'habitat.

La partie nord de la rue des Marais fera l'objet d'un aménagement spécifique de manière à assurer la bonne visibilité dans le virage. Un traitement végétal peu haut sera préconisé.

Espace structurant :

L'aménagement global de la zone devra intégrer au moins un espace public structurant. Un emplacement est prévu à titre indicatif (carré vert sur le schéma). Cet espace public devra être relié à au moins une liaison piétonne, et sera composé entre 30% et 100% d'espace vert.

Les réseaux :

Le raccordement au réseau d'eau potable a été réalisé récemment (2007) rue des Marais et fait une boucle avec la rue de la République. Le raccordement se fera sur une canalisation de Ø 110 (voir document n°6 du dossier PLU : plan des réseaux).

Le réseau d'assainissement collectif arrive en 3 points à proximité de la partie Est du site avec un de Ø 200 ou 160, cette partie pourra être urbanisée en priorité.

Le raccordement de la partie Ouest de la rue des Marais peut être envisagé de diverses manières : soit par un réseau gravitaire rattrapant le réseau existant refoulé depuis le poste de refoulement du Bois de la Vigne, soit par refoulement sur la voie communale puis vers la RD 12.

Un système de noues ou dépressions paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales devra être mis en place.

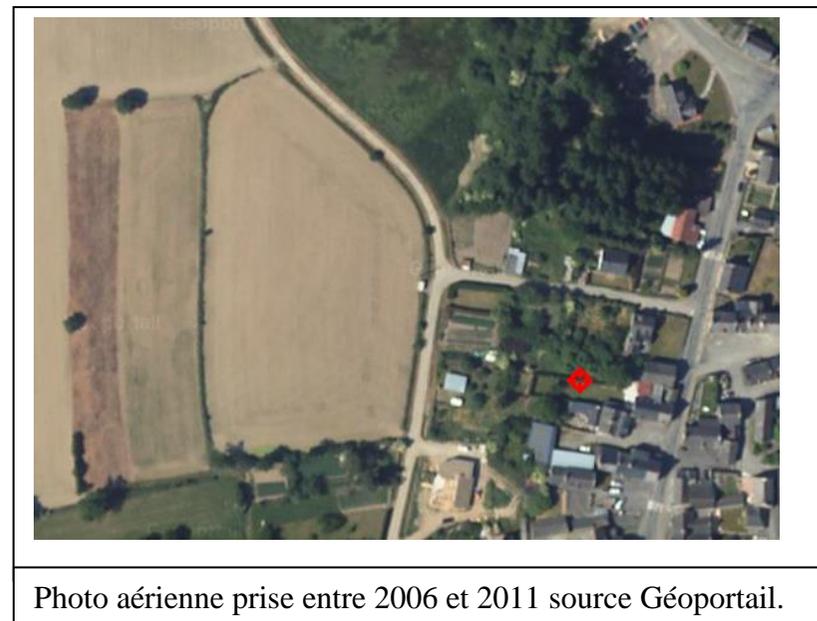


Photo aérienne prise entre 2006 et 2011 source Géoportail.

Le secteur sud-est du bourg à vocation d'accueil d'habitat

La mise en œuvre du projet communal: renouvellement urbain

La surface de la zone 1AUE (de couleur rose sur le schéma) est 0,5 hectare et pour le secteur 2AUE (de couleur jaune sur le schéma) la surface est de 0,41 hectare.

Sur le secteur 1AUE la commune de Rimou souhaite accueillir de nouvelles constructions. Ces terrains en lanière non construits sont situés entre le bourg et le lotissement du Chauffeau. Le souhait de la commune est de les valoriser par le biais du renouvellement urbain, en construisant prioritairement dans les dents creuses ainsi elle limite la consommation des terres agricoles.

Sur le secteur 2AUE elle souhaite accueillir de nouvelles constructions à long terme sur cet espace qui se trouvera entre la zone de loisir et les constructions denses du bourg.

La position stratégique des terrains présentés ci-contre (proximité des zones de loisirs et du commerce multiservice, de la station d'épuration) apparait propice à l'accueil de nouvelles populations (à moyen ou long terme)

La densité et la vocation des constructions seront conformes aux orientations du SCOT et du PLH.

L'implantation des constructions s'inspirera des formes urbaines traditionnelles du bourg ancien (maison mitoyennes sur parcelles en lanières). L'implantation des constructions dans le secteur constructible inscrit au plan sera encouragée, les garages peuvent être implantés à l'alignement.

Déplacements - transports :

Les accès :

Les accès principaux des zones 1 AUE et 2 AUE se feront depuis la rue du Lavoir. Un accès secondaire pourra se faire par la rue Gilles Trébourg. Depuis la zone 2AUE une connexion viaire sera prévue vers la zone 1AULt.

Esquisse de principe : Emplacements indicatifs à ce stade de l'étude



Légende :

	Future zone d'habitat 1AUE		Accès structurant à double sens à créer ou conserver
	Future zone d'habitat 2AUE		Liaisons piétonnes à créer
	Haie bocagère à créer ou conserver		Préconisation de zone constructible sur le secteur 1AUE
	Plantations peu hautes à créer ou conserver		

Les chemins piétonniers :

Zone 1AUE : une liaison piétonne sera prévue en fond de parcelle.

Zone 2AUE : une liaison piétonne traversera la zone pour rejoindre le secteur de loisirs 1AULT.

Toutes liaisons avec le bourg et les chemins existants seront encouragés.

Aménagement :**Intégration paysagère**

Pour la zone 1AUE :

Afin de conserver l'harmonie avec le bourg les constructions seront réalisées en s'inspirant de la morphologie du bourg ancien. La forme en lanière des parcelles sera respectée.

Traitement de la covisibilité avec l'église: La forme et l'aspect du bâti devront s'intégrer en harmonie avec le paysage.

Pour la zone 2AUE :

Il est préconisé de préserver les haies et boisements.

Les réseaux :

Le raccordement au réseau d'eau potable se fera à partir des canalisations Ø 63, le long de l'actuelle rue du Lavoir, (voir document n°6 du dossier PLU : plan des réseaux).

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de la zone 1AUE pourra être assuré par un réseau gravitaire à raccorder à la canalisation de Ø 200 la rue Gilles Trébourg. A noter que ce site est à proximité immédiate de la station d'épuration située au sud-est de la rue du Lavoir.

Le raccordement du secteur 2AUE est possible sur la même canalisation. Afin de s'assurer que le raccordement de la partie basse de ce secteur pourra se faire par réseau gravitaire un relevé des points topographiques est nécessaire.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera encouragée.



Photo aérienne prise entre 2006 et 2011 source Géoportail.

Le secteur entre l'est du bourg et le Couesnon à vocation d'accueil et de loisirs liés au canoë kayak

La mise en œuvre du projet communal:

Favoriser la création d'un espace d'accueil d'habitations légères et d'aménagements liés à la pratique du canoë-Kayak

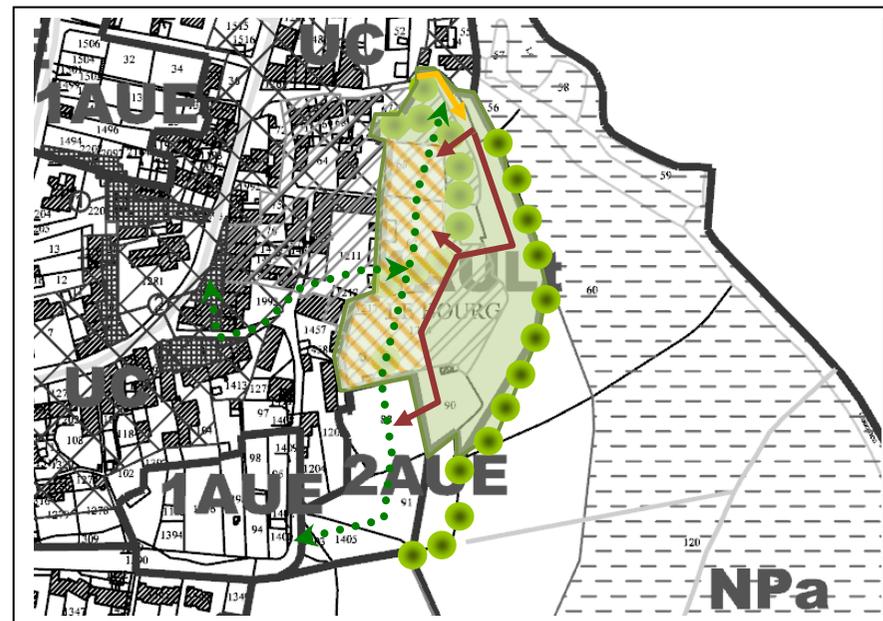
La surface de la zone 1AULt (de couleur verte sur le schéma) est 1,16 hectare.

Sur le secteur 1AULt la commune de Rimou souhaite accueillir une zone de loisirs ayant pour vocation principale le développement et la pratique du canoë-kayak.

La position stratégique des terrains présentés ci-contre (proximité du Couesnon et du bourg) apparait propice à l'accueil de cette activité déjà pratiquée sur le Couesnon.

Les habitations légères de loisirs seront implantées dans la partie haute du terrain (hachure orange sur le schéma). Les constructions devront s'intégrer par leur forme et leurs matériaux dans le cadre environnant et faire preuve d'une recherche de technique de construction respectueuse de l'environnement. Le nombre de logement devra correspondre aux besoins liés à l'hébergement des personnes pratiquant le canoë-kayak.

Esquisse de principe : Emplacements indicatifs à ce stade de l'étude



Déplacements - transports :

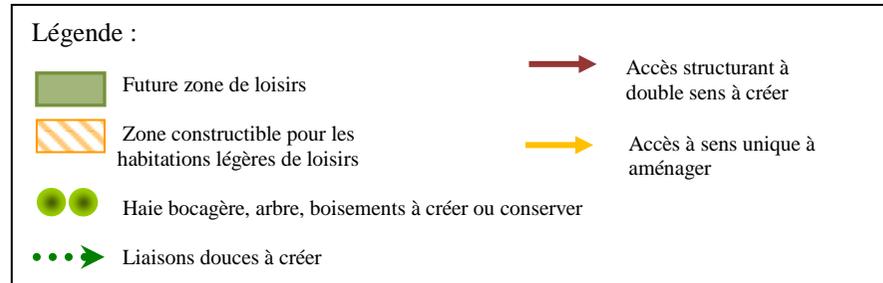
Les accès :

Les accès principaux de la zone 1 AULt se feront par le nord et le sud. L'accès nord sera en sens unique. L'accès sud peut être à double sens, il sera à mutualiser avec la desserte de la zone 2AUE.

Les chemins piétonniers :

Des liaisons piétonnes seront prévues.

Des connexions avec le bourg et les chemins existants seront à trouver.



Aménagement :***Intégration paysagère***

Les haies de qualité seront conservées ainsi que les secteurs boisés. Une partie des haies et boisements pourra être supprimée pour créer des liaisons piétonnes et voies d'accès, en cas de nécessité.

Les réseaux :

Le raccordement au réseau d'eau potable pourra se faire par le réseau Ø 63 rue du Châtel, par le réseau Ø 63 rue Gilles Trébourg ou par extension du réseau Ø 63, le long de l'actuelle rue du Lavoir, (voir document n°6 du dossier PLU : plan des réseaux).

Compte tenu de la topographie des lieux il n'y aura pas de raccordement au réseau collectif d'assainissement. L'assainissement sera individuel ou semi collectif et de type toilettes sèches ou d'un système respectueux de l'environnement type phytoépuration.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.



Photo aérienne prise entre 2006 et 2011 source Géoportail.

L'entrée Nord du bourg à vocation d'accueil d'activités en lien avec le secteur agricole

La mise en œuvre du projet communal: accueil d'activité

La surface de la zone Aa (de couleur marron sur le schéma) est de 2 700m²

Sur le secteur Aa, la commune de Rimou souhaite accueillir des activités ayant un lien avec le secteur Agricole

Les nouvelles constructions ne pourront pas être implantées dans la partie haute du site comme présenté dans le plan

Déplacements - transports :

Les accès :

Les accès principaux de la zone Aa se feront par l'Ouest via la rue du Bois de la Vigne

Les chemins piétonniers :

Le sentier piétonnier présent à la lisière Est du site devra être conservé

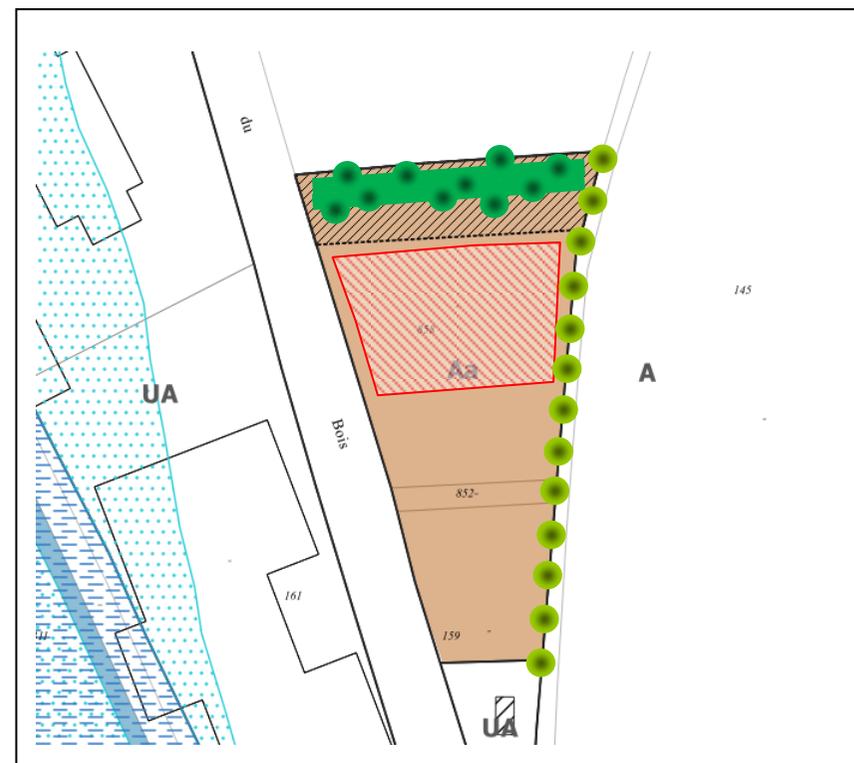
Aménagement :

Intégration paysagère

La haie présente en lisière Est du site devra être conservée

Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager du talus situé en lisière Nord du site afin de veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions du secteur depuis l'espace Agricole.

Les éléments bocagers et végétaux présents en lisière Nord du site seront de préférence conservés. Dans le cas où ceux-ci viendraient à être supprimés ou remaniés, une frange paysagère plantée sera créée en remplacement.



Légende :

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Frange paysagère à créer |  | Haie bocagère, arbre, boisements à créer ou conserver |
|  | Traitement paysager du talus, secteur non propice à l'accueil des constructions |  | Secteur de projet |
|  | Secteur préférentiel d'implantation des constructions | | |