

---

Commune de **TREMBLAY**  
- Plan Local d'Urbanisme -



**DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS**

---

## INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement constituent un document facultatif à caractère opposable qui appartient au 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 TREMBLAY

Ce document est destiné à préciser :

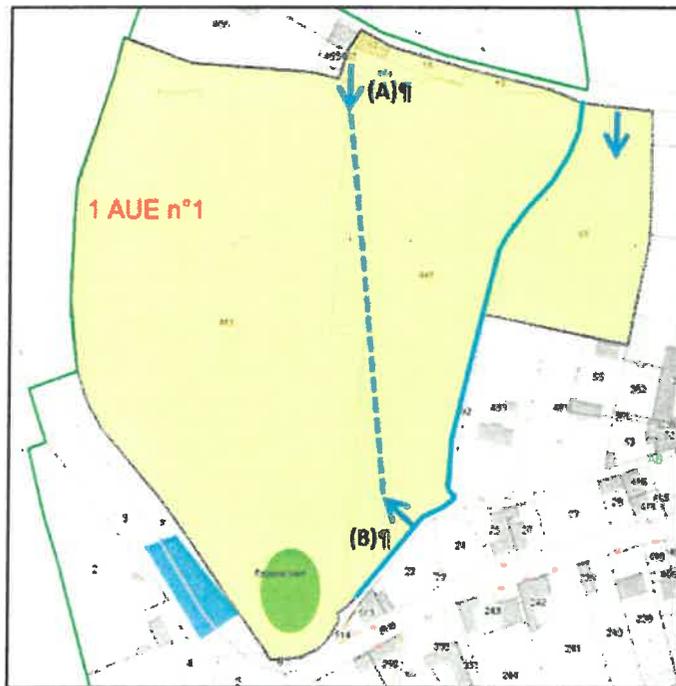
- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité 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 TREMBLAY, elles ne concernent que les principes de l'étude urbanistique et paysagère pour l'aménagement des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme de type 1AUE qui sont destinés à accueillir en priorité l'habitat, auxquels des dispositions particulières sont rattachées.

## I- Secteurs de types 1 AUE :

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

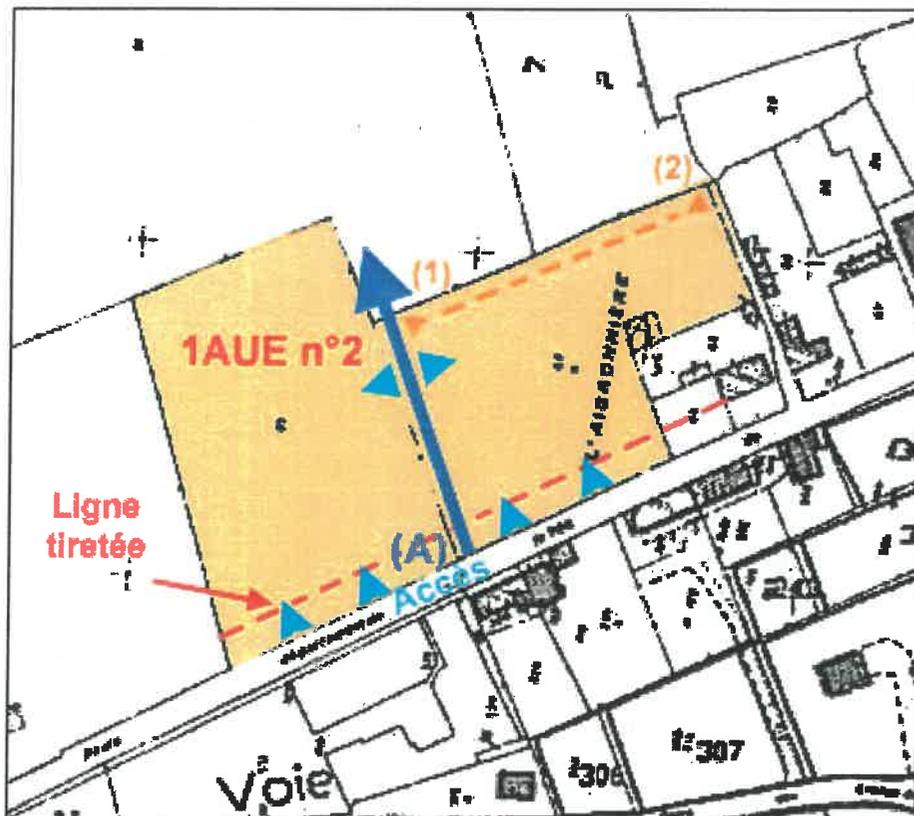
### 1 - Secteur 1AUE n°1 : L'aménagement du secteur 1AUE n°1 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer de liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points (A) et (B), elle assurera une liaison entre la rue d'Organtine et la voie communale n°202.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Sur la frange Sud, un espace vert suffisant sera maintenu, il permettra d'accueillir l'ouvrage de régulation des eaux pluviales (*emplacement non figé*).
- Les constructions se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau

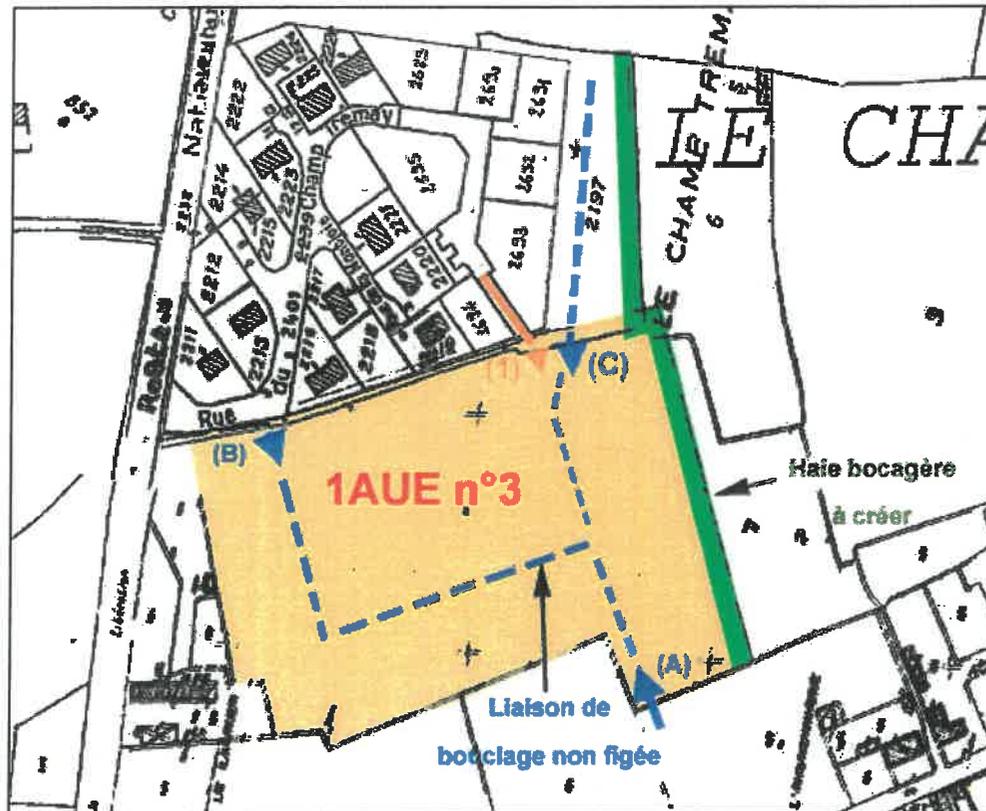
## 2- Secteur 1AUE n°2 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.

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



- La desserte de la zone sera assurée par une voie créée à partir du point (A), via l'emplacement réservé n°33. Le prolongement de cette voie permettra à terme de désenclaver le secteur 1AUE n°3.
- Les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement et depuis la route départementale 796. (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 RD 796 se fera au-delà de la ligne tiretée.
- Une liaison piétonne sera à créer, elle permettra de relier les points (1) et (2) via l'emplacement réservé n°37.

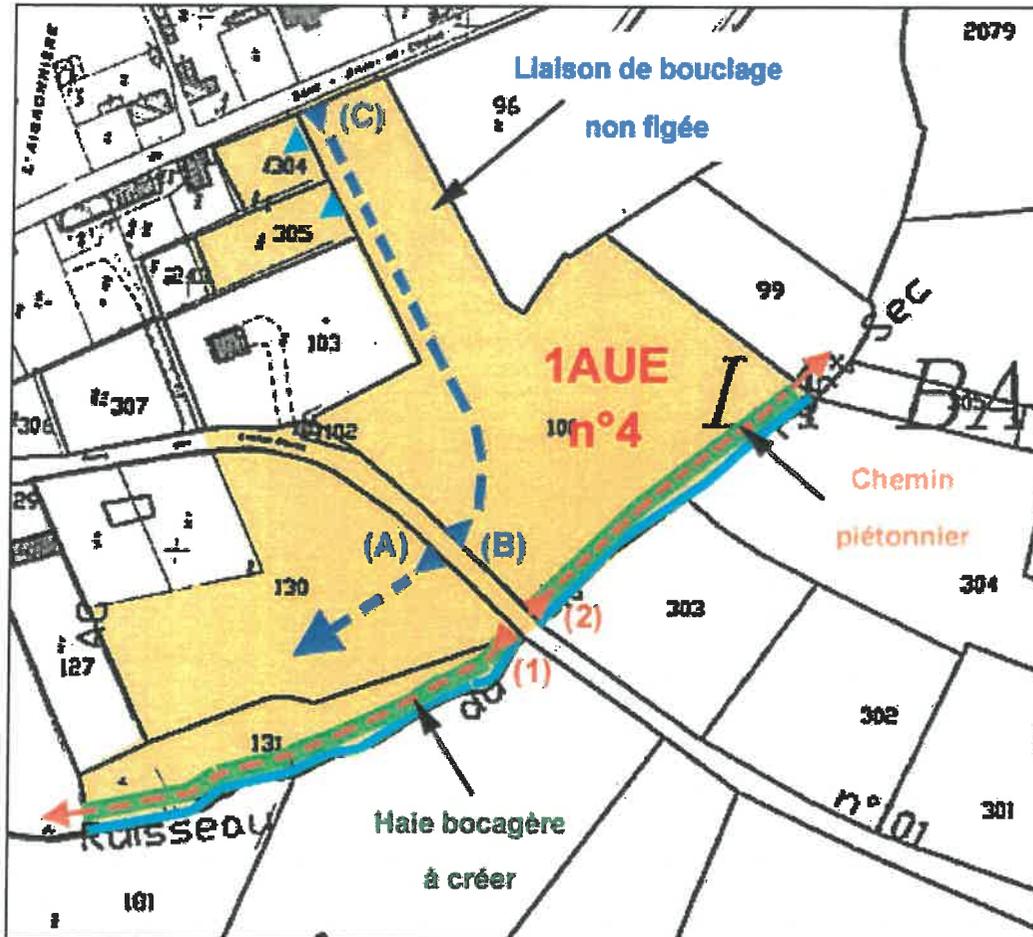
3- Secteur 1AUE n°3 : L'aménagement du secteur 1AUE n°3 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- 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 (A), (B) et (C) (le point A est figé)
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies à créer pour assurer le désenclavement.
- Une liaison piétonne sera à créer à partir du point (1).
- Des plantations en limite Est de la zone sont à créer. Elles seront constituées d'un espace vert et d'une bande boisée de 3 m minimum.

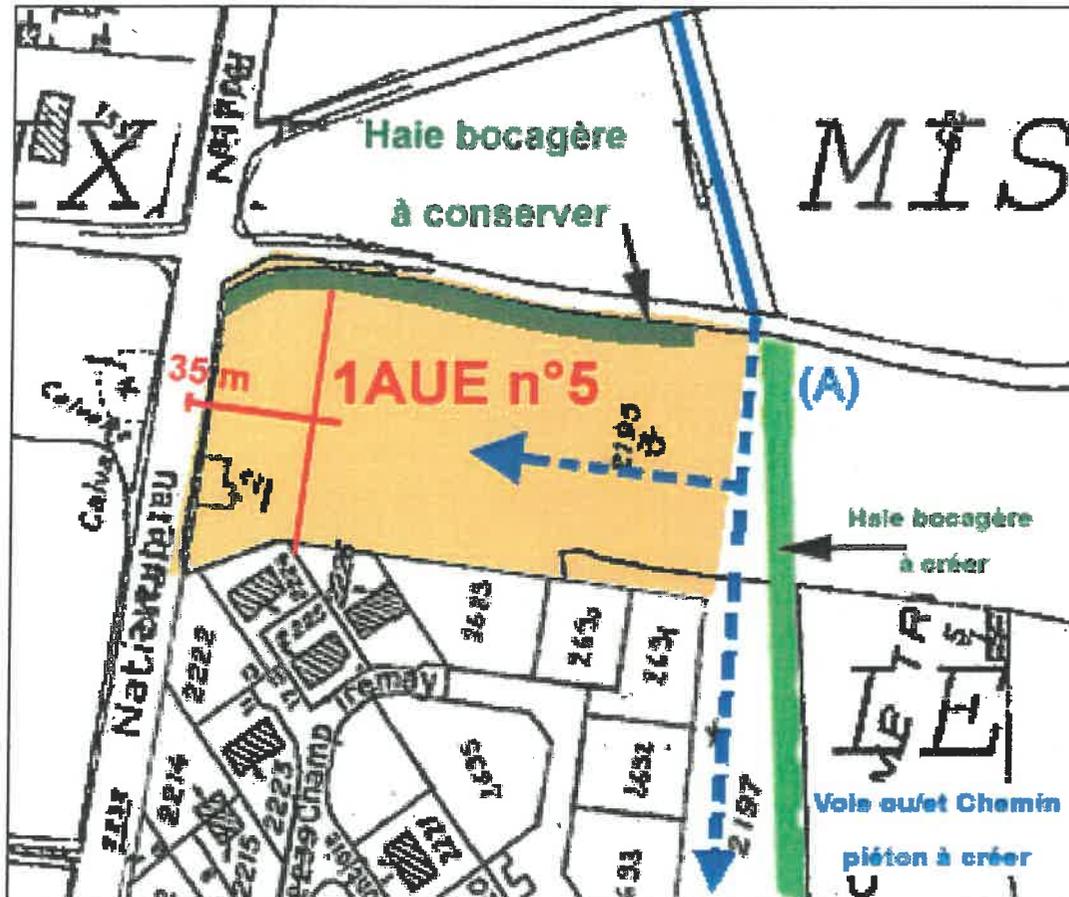
4- Secteur 1AUE n°4 : En bordure de la RD 796, les constructions pourront être réalisées au coup par coup.

L'aménagement du reste du secteur 1AUE n°4 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



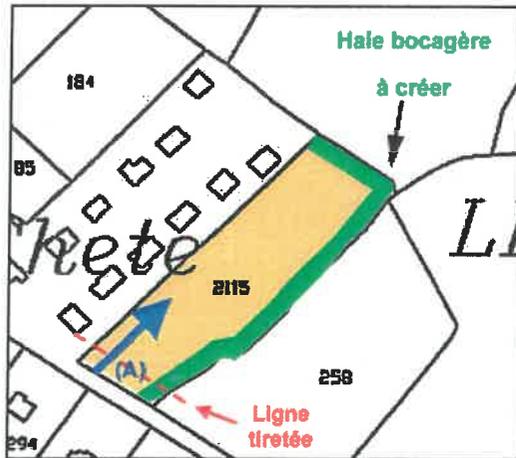
- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points (B) et (C) (le point C est figé), elle assurera une liaison entre la RD 796 et la VC n°1.
- La desserte du secteur au Sud de la VC n°101 sera assurée par une voie créée à partir du point (A) (le point n'est pas figé)
- Au Nord de la VC n°101, les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement. Le point de naissance (C) est figé via l'emplacement réservé n°38.
- Au Sud de la VC n°101, les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement.
- Des plantations en limite Sud- Est de la zone sont à créer. Elles seront constituées d'un espace vert et d'une bande boisée de 3 m minimum intégrant un chemin piétonnier.
- Les constructions se feront à 5 m au moins des berges du cours d'eau

5- Secteur 1AUE n°5 : L'aménagement du secteur 1 AUE n°5 devra respecter le schéma de principe ci dessous.



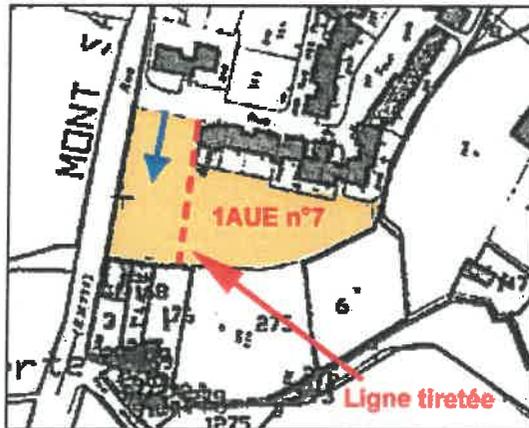
- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la RD 175 se fera en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 175.
- La desserte du secteur sera assurée par la création d'une voie à partir du point (A) via l'emplacement réservé n°35.
- Des plantations en limite Est de la zone sont à créer via l'emplacement réservé n°35.
- Les haies bocagères repérées au plan sont à conserver.
- Les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement. Aucun accès direct n'est autorisé depuis la route départementale 175.

**6- Secteur 1AUE n°6 :** L'aménagement du secteur 1 AUE n°6 devra respecter le schéma de principe ci dessous.



- L'opération devra correspondre à un minimum **3 lots**
- Les accès aux parcelles se feront depuis une voie créée en accroche sur la rue Vincent Grellé (le point de naissance (A) n'est pas figé)
- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la rue Vincent Grellé se fera au-delà de la ligne tiretée.
- Des plantations en limite Est de la zone sont à créer. Elles seront constituées d'un espace vert et d'une bande boisée de **3 m minimum**

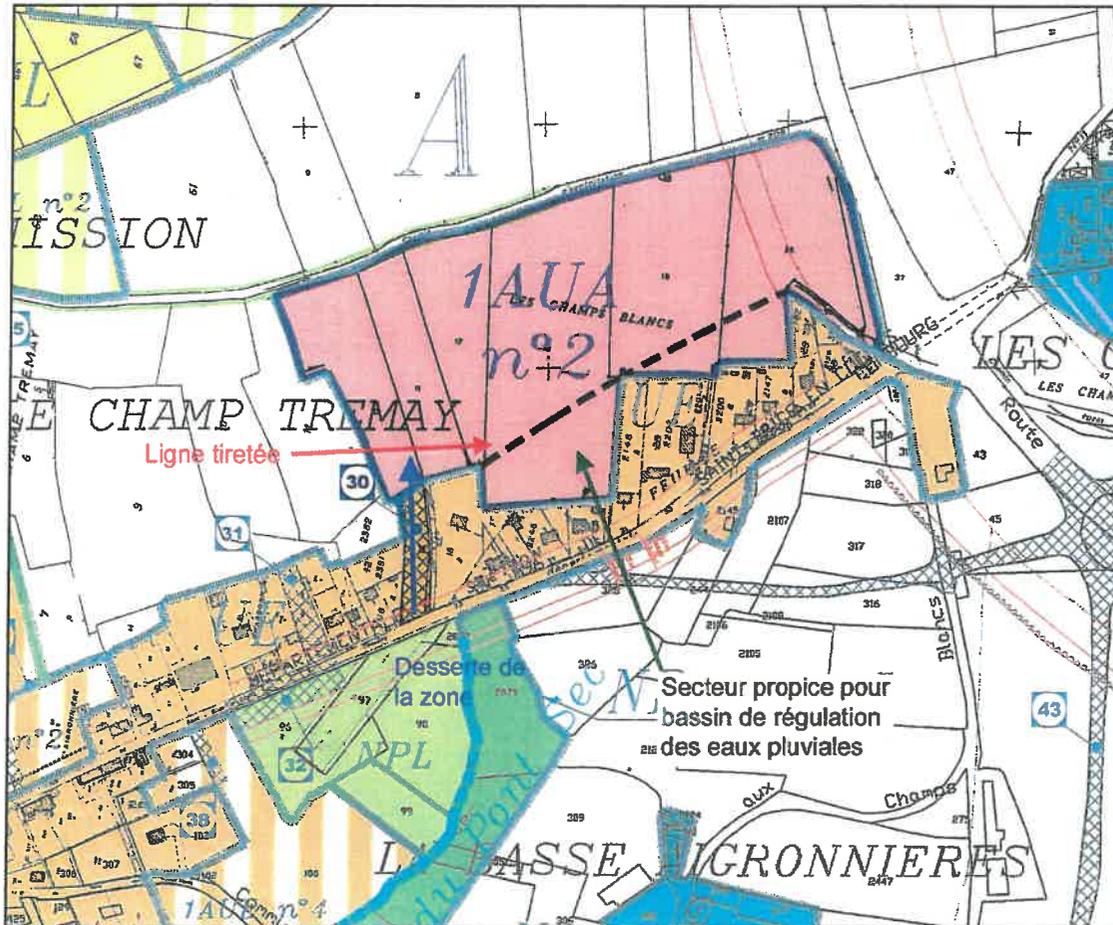
**7- Secteur 1AUE n°7 :** L'aménagement du secteur 1 AUE n°7 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- La desserte du secteur sera assurée par une voie créée en accroche sur la voie de desserte interne du lotissement de la Croix Verte (le point de naissance n'est pas figé)
- Les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement. Aucun accès direct n'est autorisé depuis la route départementale 175.
- L'implantation du bâtiment principal par rapport à l'alignement de la RD 175 se fera au-delà de la ligne tiretée figurée au plan. La construction de bâtiments annexes restera autorisée à l'intérieur de la marge comprise entre l'alignement de la RD 175 et la ligne tiretée.

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

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



- La desserte de la zone sera assurée depuis la route de Fougères (RD 796), par une voie créée via l'emplacement réservé n°30. Le prolongement de cette voie permettra à terme de désenclaver l'ensemble du secteur 1AUA n°2
- Sur la frange Sud, un espace vert suffisant sera maintenu, il permettra d'accueillir l'ouvrage de régulation des eaux pluviales (*emplacement non figé*).
- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la RD 796 se fera au-delà de la ligne tiretée. Le stationnement et l'aménagement d'espace vert restera possible entre la ligne tiretée et la zone UE.