

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Louisfert

DOCUMENT 5A

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU Révision générale

Prescrit le 4 juillet 2023 par le conseil municipal

Arrêté le 17 juillet 2025 par le conseil municipal

Approuvé le 27 janvier 2026 par le conseil municipal



SOMMAIRE

Préambule	3
Dispositions générales.....	5
OAP 1 – Rue Saint-Jacques	6
OAP 2 – Rue de l’Espérance.....	10
OAP 3 – La Bergerie.....	14

PREAMBULE

ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. II. -

En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m ²)	Nombre approximatif de logements attendus
1	Rue Saint-Jacques	Habitat	25 815 m ²	35 logements
2	Rue de l'Espérance	Habitat	12 235 m ²	20 logements
3	La Bergerie	Economie	47 194 m ²	/



ECHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES OAP A VOCATION HABITAT

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante habitat est le suivant :

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m ²)	Pas de temps	Echéancier
1	Rue Saint-Jacques	Habitat	25 815 m ²	Court terme	Après approbation – 2026 Cette opération est conditionnée à la mise aux normes de la station de traitement des eaux usées (STEP) de la route d'Erbray.
2	Rue de l'Espérance	Habitat	12 235 m ²	Moyen terme	Opération pouvant être démarrée à partir d'un taux de remplissage à 50% de l'opération ou de l'ensemble des opérations court terme par commune. Cette opération est conditionnée à la mise aux normes de la station de traitement des eaux usées (STEP) de la route d'Erbray.

Pour la zone à urbaniser à vocation économique, elle peut être urbanisée dès l'approbation de la révision du PLU.

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent à tous les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

VOCATION DES SITES D'OAP

- Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions
- Le nombre de logements attendus sur un site couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation est global, il prend en compte les logements actuels qui seraient maintenus et les logements futurs.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

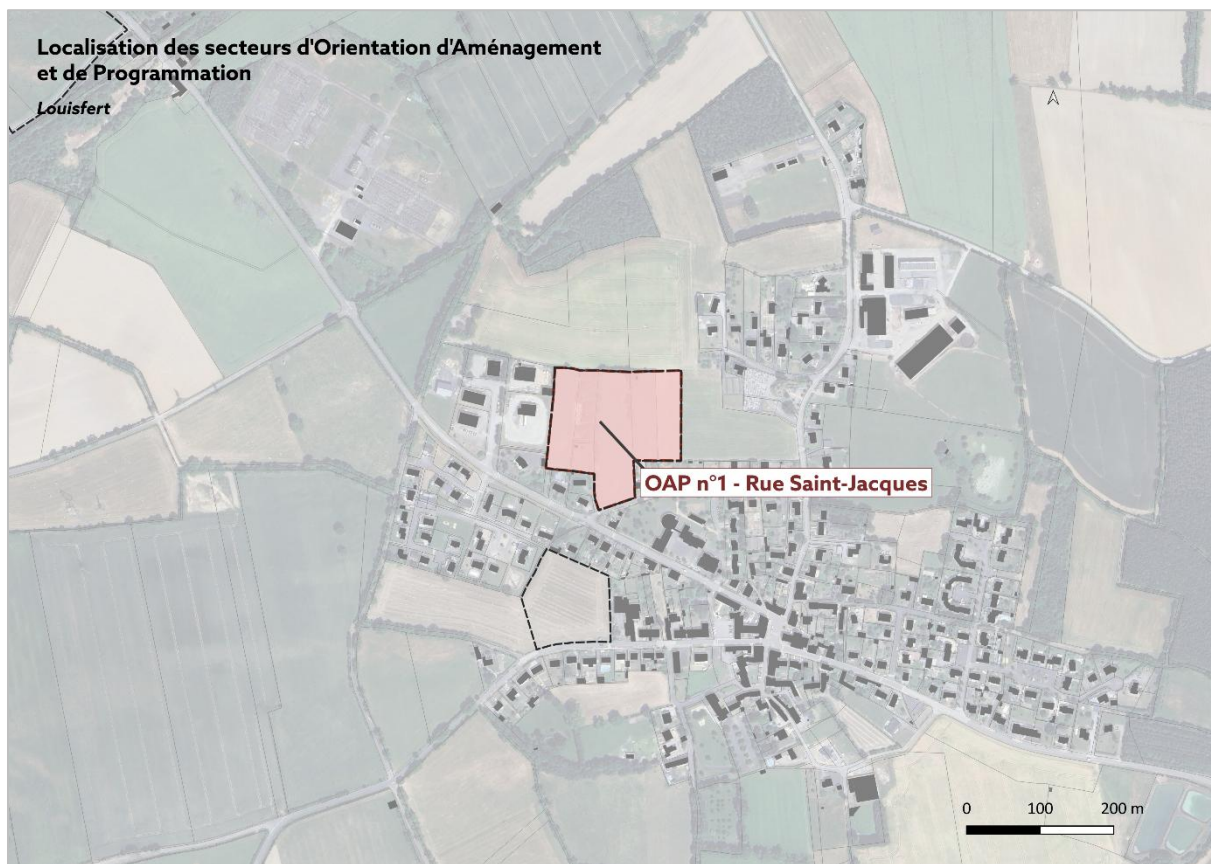
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues devra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

ZONES HUMIDES

- Conformément aux orientations du SAGE Vilaine en vigueur, la destruction de zones humides de plus de 1000 m² est interdite.

OAP 1 – RUE SAINT-JACQUES



N°	Nom	Vocation	Superficie (en m ²)	Nombre de logements
1	Rue Saint-Jacques	Habitat	25 815 m ²	35 logements

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au cœur de la commune de Louisfert, le long de la rue Saint-Jacques, au nord du bourg, à proximité des écoles, des équipements et des commerces. Le site ne présente pas de risque naturel particulier. Un garage ICPE est situé à proximité.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. **Le nombre de logements prendra en compte la superficie hors espace naturel soit 23 196 m². L'objectif est de produire au minimum 35 logements sur ce site soit une densité d'environ 15 logements par hectare.**

Au regard de la localisation du site, une opération permettant une diversification de l'offre de logements est demandée (logements locatifs, logements sociaux, appartements, etc.). Par conséquent, l'opération doit comprendre une offre de logements locatifs/collectifs.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène. La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération, notamment le long de la rue Saint-Jacques.

Les haies bocagères existantes identifiées au titre de l'article L. 151-23 sont à préserver, soit les haies présentes au nord et au niveau du sud de la parcelle au sein de l'opération.

A l'est, à l'ouest et au nord du site, des haies bocagères sont à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Au nord-ouest du site, il est demandé de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la préservation de l'espace boisé présent au sein de l'opération. Ces espaces, reporté au schéma d'aménagement, ne doivent pas accueillir de constructions principales.

Superficie (en m ²)	Superficie hors espace naturel (en m ²)
25 815 m ²	23 196 m ²

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue Saint-Jacques. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

Tel que reporté au schéma d'aménagement, un cheminement piéton depuis la rue Saint-Jacques sera à prévoir. Enfin, des accès piétons sont à prévoir au sud et à l'ouest du site, en direction de la rue Saint-Jacques et de la zone artisanale de la Gare.



STATIONNEMENT

Logement	Nombre de place de stationnement privé
Logement collectif/locatif	1 place par logement.
Logement individuel, en lot libre	2 places par logement.

Le stationnement visiteur est exigé, à hauteur d'une place de stationnement pour 2 logements.

PROGRAMMATION

L'opération peut être réalisée en deux phases, allant de la phase A à B :

Phase	Localisation	Temporalité	Vocation
Phase A	Centre-est du site	1	Habitat
Phase C	Ouest du site	2	Habitat





Chaque phase sera réalisée via une opération unique d'ensemble.

SCHEMA D'AMENAGEMENT








 Perimetre de l'OAP



Desserte par les voies

-  Accès double sens à créer
-  Accès piéton à créer ou à maintenir
-  Desserte locale à créer
-  Sente piétonne à créer ou à préserver

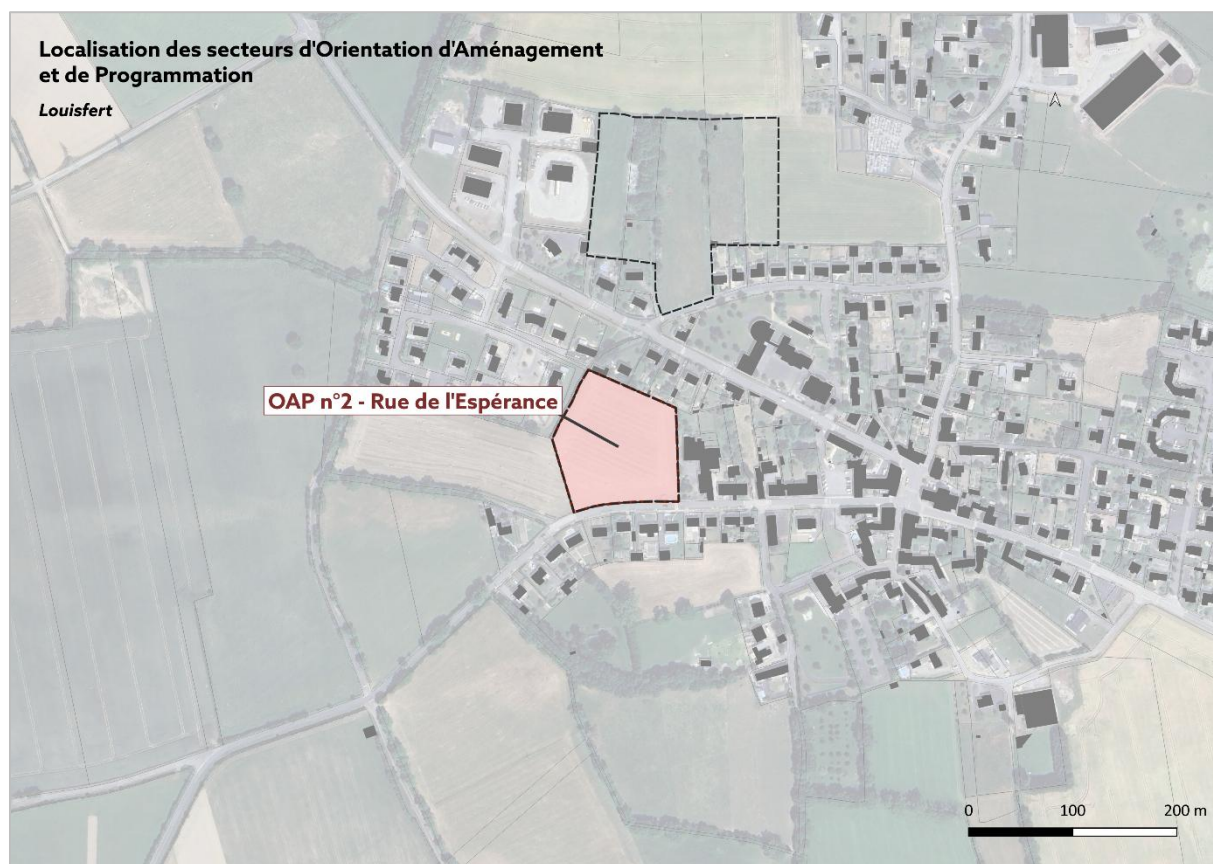
Qualité environnementale et paysagère

-  Haie à préserver
-  Haie d'essences locales à planter
-  Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
-  Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir
-  Espace naturel ou de jardin à préserver

Organisation et vocation de l'espace

-  Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha
-  Aménagement de l'opération soumise à programmation

OAP 2 – RUE DE L'ESPERANCE



N°	Nom	Vocation	Superficie (en m ²)	Nombre de logements
2	Rue de l'Espérance	Habitat	12 235 m ²	19 logements

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au cœur de la commune de Louisfert, le long de la rue de l'Espérance, à l'ouest du bourg, à proximité des écoles, des équipements et des commerces. Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. **L'objectif est de produire au minimum 19 logements sur ce site soit une densité d'environ 15 logements par hectare.**

Au regard de la localisation du site, une opération permettant une diversification de l'offre de logements est demandée (logements locatifs, logements sociaux, appartements, etc.).

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène. La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération, notamment le long de la rue de l'Espérance. En effet, l'OAP étant située en entrée de bourg, il est essentiel que qu'un traitement végétal qualitatif soit effectué.

Les haies bocagères existantes identifiées au titre de l'article L. 151-23 sont à préserver, soit les haies présentes à l'ouest de la parcelle.

Au sud-ouest du site, des haies bocagères sont à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Des zones humides ont été identifiées au sein du périmètre de l'OAP. Elles sont intégrées comme des éléments structurants du projet et constituent des espaces à préserver. Conformément aux orientations du SAGE Vilaine en vigueur, la destruction de zones humides de plus de 1000 m² est interdite. Ces zones humides sont exclues de toute urbanisation, terrassement ou artificialisation, et font l'objet de mesures de protection et de valorisation. Les aménagements doivent garantir le maintien de leur fonctionnement hydraulique et écologique, notamment par la mise en place de bandes de protection non constructibles et par une implantation des constructions respectant une distance suffisante afin d'éviter tout impact direct ou indirect. Toute intervention à proximité des zones humides devra respecter les prescriptions du SAGE Vilaine et, le cas échéant, faire l'objet des procédures réglementaires appropriées. Une nouvelle étude zones humides est recommandée avant le lancement de toute opération d'aménagement pour assurer la protection des zones humides identifiées.

DESERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue de l'Espérance. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

Tel que reporté au schéma d'aménagement, des accès piétons sont à prévoir à l'ouest du site, en direction de la rue des Chênes.

STATIONNEMENT

Logement	Nombre de place de stationnement privé
Logement collectif/locatif	1 place par logement.
Logement individuel, en lot libre	2 places par logement.

Le stationnement visiteur est exigé, à hauteur d'une place de stationnement pour 3 logements.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



⬜ Perimetre de l'OAP

Desserte par les voies

— Desserte locale à créer

↕ Accès double sens à créer

▲ Accès piéton à créer ou à maintenir

Qualité environnementale et paysagère

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

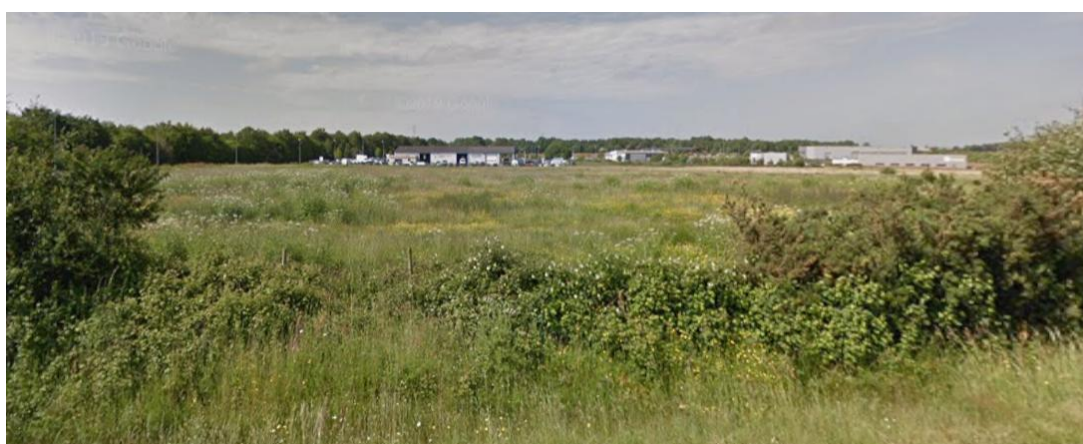
●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir
15

■ Zone humide identifiée

Organisation et vocation de l'espace

■ Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha

OAP 3 – LA BERGERIE



N°	Nom	Vocation	Superficie (en m ²)
4	La Bergerie	Economie	47 194 m ²

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au nord de la commune de Louisfert, au sein de la ZAC de la Bergerie. Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération est destinée à l'implantation d'activités économiques afin d'enrichir l'offre économique sur la commune.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- Faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- Participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les haies bocagères existantes identifiées au titre de l'article L. 151-23 sont à préserver, soit les haies présentes au nord, tel que identifiées sur le règlement graphique et sur le schéma d'aménagement.

A l'est du site, des haies bocagères sont à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Une bande naturelle est identifiée à l'ouest du site, elle référence la proximité d'un cours d'eau présent entre la zone existante et le périmètre de l'OAP. Cette bande naturelle, telle que reportée au schéma d'aménagement, interdit toute nouvelle construction principale en son sein.

Une bande naturelle est identifiée autour des deux zones humides présentes sur le secteur. Cette bande naturelle, telle que reportée au schéma d'aménagement, interdit toute nouvelle construction principale en son sein.

Des zones humides ont été identifiées au sein du périmètre de l'OAP. Elles sont intégrées comme des éléments structurants du projet et constituent des espaces à préserver. Conformément aux orientations du SAGE Vilaine en vigueur, la destruction de zones humides de plus de 1000 m² est interdite. Ces zones humides sont exclues de toute urbanisation, terrassement ou artificialisation, et font l'objet de mesures de protection et de valorisation. Les aménagements doivent garantir le maintien de leur fonctionnement hydraulique et écologique, notamment par la mise en place de bandes de protection non constructibles et par une implantation des constructions respectant une distance suffisante afin d'éviter tout impact direct ou indirect. Toute intervention à proximité des zones humides devra respecter les prescriptions du SAGE Vilaine et, le cas échéant, faire l'objet des procédures réglementaires appropriées. Une nouvelle étude zones humides est recommandée avant le lancement de toute opération d'aménagement pour assurer la protection des zones humides identifiées.

DESERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par une rue traversante double sens depuis la rue des Coquelicots, desservant l'ensemble de la zone de la Bergerie. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

STATIONNEMENT

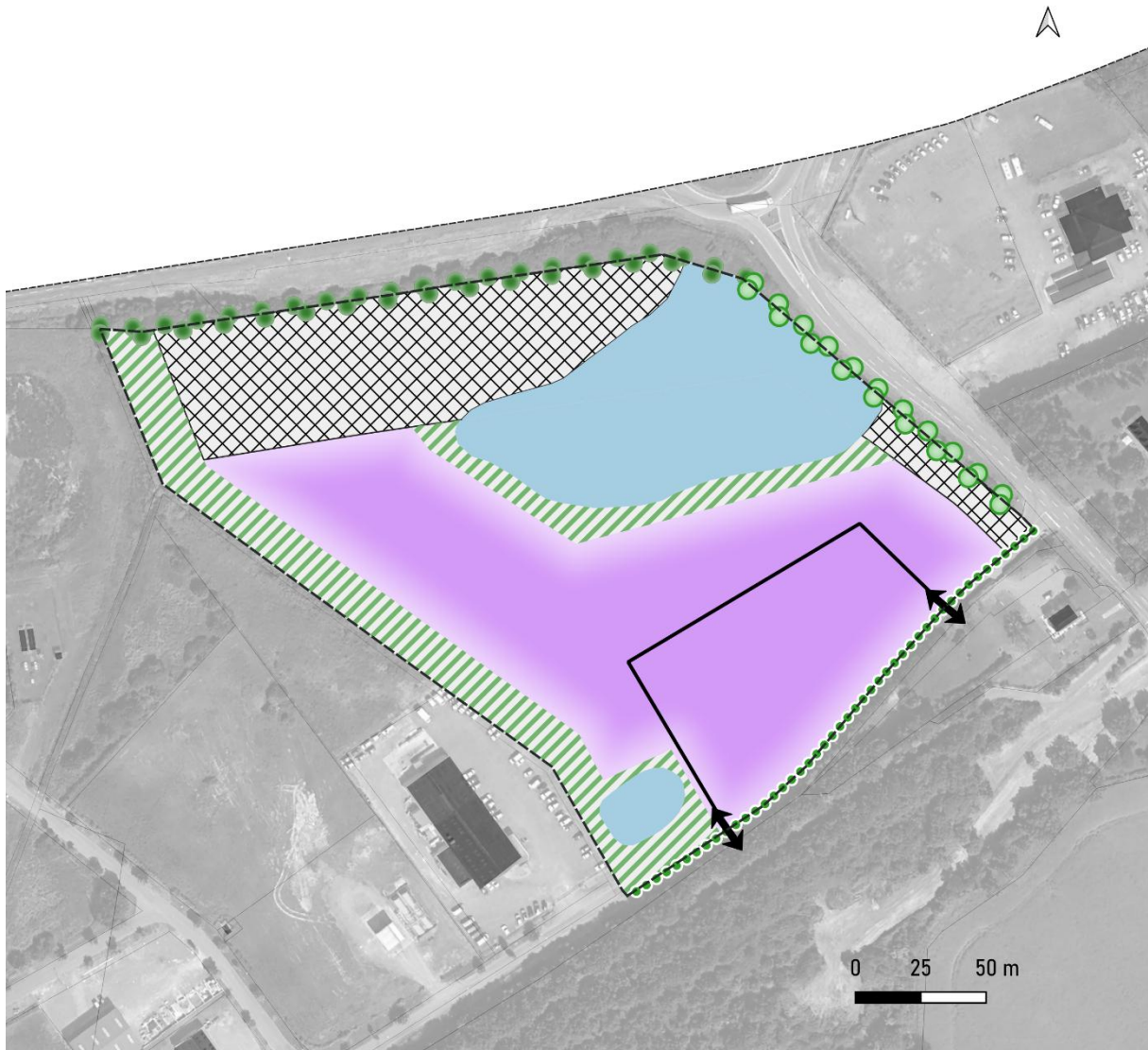
Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions.

Aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



- | | |
|-------------------------------|--|
| Périmètre de l'OAP | Qualité environnementale et paysagère |
| Desserte par les voies | Haie à préserver |
| Accès double sens à créer | Haie d'essences locales à planter |
| Desserte locale à créer | Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir |
| | Espace naturel ou de jardin à préserver |
| | Zone humide identifiée |
| | Organisation et vocation de l'espace |
| | Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie départementale |
| | Secteur à dominante d'activités économiques |

