

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

Commune de LA GUIERCHE

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



**Document n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation suite à modification n°1**

**Dossier d'enquête publique**

## **PREAMBULE**

---

L'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme stipule que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.*

*Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs [...] ».*

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le présent document concerne 3 secteurs :

- Secteur de *La Groie*
- Secteur du *Cimetière*
- Secteur de *La Pilonière*

## **PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR**

---

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. La mise en oeuvre d'études pré- opérationnelles viendra préciser le projet.

**Une étude de capacité par îlot constructible a été réalisée pour estimer au plus juste le volume de logements à créer.**

**Une densité minimum de 15 log. /ha sera demandée à la maîtrise d'ouvrage pour chacune des orientations d'aménagement et de programmation afin de s'inscrire au plus près des orientations du SCoT du Pays du Mans<sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> A ce stade, le Document d'Orientations Générales du SCoT du Pays du Mans prévoit une densité de 15 log. minimum par hectare pour la multipolarité Joué l'Abbé / La Guierche / Souillé. Un dépassement de cette densité est encouragée sur les secteurs les plus intéressants à urbaniser (cœur de bourg, proximité de sites de transport en commun, etc.).

## TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Par exemple, l'aménagement du secteur *La Pilonière* pourra s'effectuer en plusieurs tranches et fera l'objet d'études plus détaillées dans les prochaines années. Ces tranches pourront être mis en oeuvre après adaptation des dispositions réglementaires, essentiellement par modification du P.L.U. Ce projet vient néanmoins s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en oeuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

## ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation des secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation s'organisera conformément à l'échéancier prévisionnel ci-dessous.

DENOMINATION	TERME PREVISIONNEL
Zone 1AUh du cimetière	<b>COURT TERME (0 à 3 ans)</b>
Zone 1AUh de la Pilonière	<b>COURT TERME (0 à 3 ans)</b>
Zone 2AUh	<b>LONG TERME (au-delà de 3 ans)</b>

## LARGEURS DES CHEMINEMENTS DOUX A CREER SELON LES USAGES SOUHAITES<sup>2</sup>

### Piétons uniquement

- Double sens 1.50m (minimum imposé par la réglementation sur l'accessibilité). Cette largeur permet le franchissement d'un piéton et d'une personne en fauteuil roulant.

### Piétons et cycles

- Double sens 3.50m. Cette largeur permet le franchissement d'un piéton et d'une personne en vélo - ou autres engins non motorisés à deux roues.

### Cycles

- Double sens 2.50m. Cette largeur permet le franchissement de deux personnes en vélo - ou autres engins non motorisés à deux roues.

Ces largeurs pourront être augmentées, sans limitation, si la collectivité décide d'y prévoir un traitement paysager, d'installer du mobilier (banc, jeux, etc.).

<sup>2</sup> Informations fournies à titre indicatif.

## **CONDITIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Pour assurer la qualité des projets présentés ci-dessous, des études complémentaires seront nécessaires : études pré-opérationnelles et opérationnelles.

### **Etude Loi sur l'eau : contexte, responsabilité et droit**

Le ruissellement pluvial est un enjeu de plus en plus important. L'extension et la densification des zones urbaines et des infrastructures est susceptibles d'aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime, la qualité des eaux, le risque d'inondation et la sécurité des populations.

L'imperméabilisation, en limitant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol entraîne divers préjudices :

- une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des débits de pointe dans les cours d'eau
- des apports de pollution par temps de pluie pouvant perturber les milieux aquatiques

Par conséquent la gestion des eaux pluviales permet :

- de limiter les débits à l'aval de l'aménagement et donc les risques d'inondation<sup>3</sup>
- d'éviter tout risque de pollution des milieux aquatiques

Avant tous travaux et installations, il sera nécessaire de vérifier si le projet est soumis à une procédure d'autorisation ou de déclaration au regard de la Nomenclature Eau (art. R214-1 et suivants du code de l'environnement).

Rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol (Rubrique 2.1.5.0.)	Superficie du projet et du « bassin versant amont intercepté » comprise entre 1 ha. et 20 ha.	<b>Déclaration</b>
	Superficie du projet et du « bassin versant amont intercepté » supérieure à 20 ha.	<b>Autorisation</b>

Si le projet est concerné par au moins une rubrique de la Nomenclature, alors un dossier Loi sur l'eau devra être déposé.

### **Servitudes et autres contraintes d'urbanisme**

Il relève de la responsabilité de la personne morale prenant en charge l'aménagement des îlots de s'assurer de l'application ou non de prescriptions particulières en matière d'urbanisme, ou de toute autre législation annexe. Une vérification sur les plans de zonage est recommandée. Le document d'urbanisme (PLU) est consultable en mairie.

<sup>3</sup> Le risque d'inondation existe sur la commune de La Guierche. Il couvre la partie ouest du territoire. Des prescriptions et limitations à la constructibilité sont fixées dans le PPRNi Sarthe Amont, approuvé en juin 2007. Tous les sites soumis à orientation d'aménagement et de programmation ne sont pas concernés par le risque d'inondation. Toutefois, par effet d'interception du bassin versant de la Sarthe, il relève de la responsabilité de l'aménageur de retenir et de tamponner au maximum les eaux pluviales sur les sites à urbaniser, pour en réduire les incidences en aval.

## **OAP n°1 / SECTEUR DE LA GROIE**

### **Situation**

Le secteur à aménager figure en zone NAa<sup>4</sup> du POS. L'intérêt pour ces terrains est donc antérieur à la décision de la collectivité d'entreprendre la révision du POS en vue de sa transformation en PLU.

Le terrain à projet, localisé en entrée sud du bourg, en arrivant du Mans par la RD 47, constitue il est vrai un espace résiduel partiellement exploité par l'agriculture. La plus grande parcelle, à droite, est régulièrement enssemencée. Le terrain, plus à l'ouest, au contact de la RD47 est caractérisé par un dénivelé sensible aboutissant à une mise en valeur différenciée (prairie).

Le secteur se caractérise par un enclavement à l'intérieur d'un tissu urbain, qui n'a cessé de se développer et s'étendre ces dernières années sous forme de lotissements. Sa géométrie, assez homogène, et son étirement général ouest-est semble faciliter la captation des apports solaires.

### **Surface**

Le secteur couvre une superficie totale estimée à 2.46 ha



### **Enjeux urbains et objectifs**

- Boucler l'aménagement des parties sud du bourg en aménageant les derniers terrains en « dents creuses » situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisés.
- Accueillir de nouveaux habitants dans une démarche d'intensité urbaine et d'ouverture du quartier « sur l'extérieur ».
- Diversifier les typologies de logements.
- Requalifier l'entrée de ville sud en lui donnant une nouvelle consistance et la sécuriser aux différentes pratiques de la mobilité urbaine.

### **Affectation**

- Les îlots sont affectés à l'habitation de divers types selon des ordres de surface fixés sur la carte.
- Des possibilités d'implantation de commerces ou de services compatibles avec le voisinage d'habitat sont tolérées, dans la mesure où l'ensemble participe du fonctionnement normal du futur quartier.

---

<sup>4</sup> Zone destinée à l'habitat

### Composition

- Le développement de l'opération s'appuiera sur la matrice végétale existante (haies), par ailleurs protégée au titre des éléments de paysage aux plans de zonage. Il en résulte la succession de deux opérations selon une lecture ouest / est. Le végétal marque une rupture et sert d'appui à la création d'espace commun pour le tracé d'un cheminement piéton d'axe nord / sud.
- Les dénivelés seront « absorbés » par une conception de l'opération la mieux adaptée possible au site.
- Une densité plus grande sera encouragée à l'ouest de l'îlot (contact avec la RD47) et au centre. Elle permettra une meilleure structuration de l'entrée au futur quartier.

### Environnement et paysage

- Un bandeau végétal sera maintenu sur les parties les plus au sud de l'orientation d'aménagement<sup>5</sup>. Elles devront être intégrées dans une démarche globale de collecte des eaux pluviales, avant rejet dans le ruisseau du *Vilvayer*. Un emplacement réservé (n°7 au plan de zonage) a été prévu à cet effet. Le bénéficiaire est la commune.

### Principes communs à toutes les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation

- ✦ L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales pour limiter les débits en aval de l'opération.
- ✦ Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).
- ✦ Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en matériaux poreux pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.

- Un accompagnement végétal sera prévu sur les franges de l'opération. Les essences champêtres sont à privilégier. Les plantations d'essences reconnues pour leur fort potentiel allergène (cyprès, bouleau) sont à éviter autant que possible pour des raisons de santé publique.

### Equipements

- La création de cheminements piétons / cycles vers les points de transport en commun (gare), les commerces, les administrations du centre-ville est projetée. Des liaisons douces seront également à créer en direction des espaces naturels via le futur cheminement depuis les *Bougeries* vers Joué-l'Abbé en longeant le ruisseau du *Vilvayer*. Il sera alors possible de rejoindre le chemin de grande randonnée GR36.
- Les cheminements (pistes cyclables) et les trottoirs seront dimensionnés pour le déplacement de tous les publics et particulièrement des personnes à mobilité réduite.
- Les voies de desserte interne seront accompagnées de trottoirs.
- Des espaces de stationnement seront positionnés à chaque entrée de l'îlot, depuis la rue *Principale* (à l'ouest) et la rue de la *Prairie* (à l'est).
- Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

<sup>5</sup> Le sud du secteur *La Groie* présente les points altimétriques les plus bas. Les eaux de pluie s'orientent donc naturellement en gravitaire vers le *Vilvayer* actuellement. Le sens d'écoulement des eaux ne devra pas être modifié.

**Energie**

- Les constructions devront respecter les normes de performance thermique fixées à la réglementation thermique de 2012.
- L'embellissement du quartier doit passer par la recherche d'un éclairage public adapté consommant peu d'énergie et orienté non seulement sur la chaussée (lutte contre la pollution nocturne) et les trottoirs. Toutes les voiries ne seront pas nécessairement éclairées.

**Principes communs à toutes les zones soumis à orientation d'aménagement et de programmation**

- ✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.
- ✦ Le long des voies axées est-ouest, les habitations situées au sud des voies devront s'implanter au plus près de l'alignement pour dégager le maximum de surface sur la partie sud des lots.
- ✦ Les habitations sur les autres terrains seront implantées en retrait de la voie pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. L'implantation par rapport à la voirie pourra être différente des implantations conventionnelles (parallèles ou perpendiculaires) sous réserve qu'une cohérence d'ensemble soit garantie.
- ✦ Le long des voies axées nord-sud, l'implantation des constructions devra être encadrée de sorte à limiter les ombres portées sur les constructions voisines et optimiser les apports solaires. Des implantations en quinconce pourront contribuer à apporter une solution satisfaisante.
- ✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures principales seront positionnées au sud.
- ✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

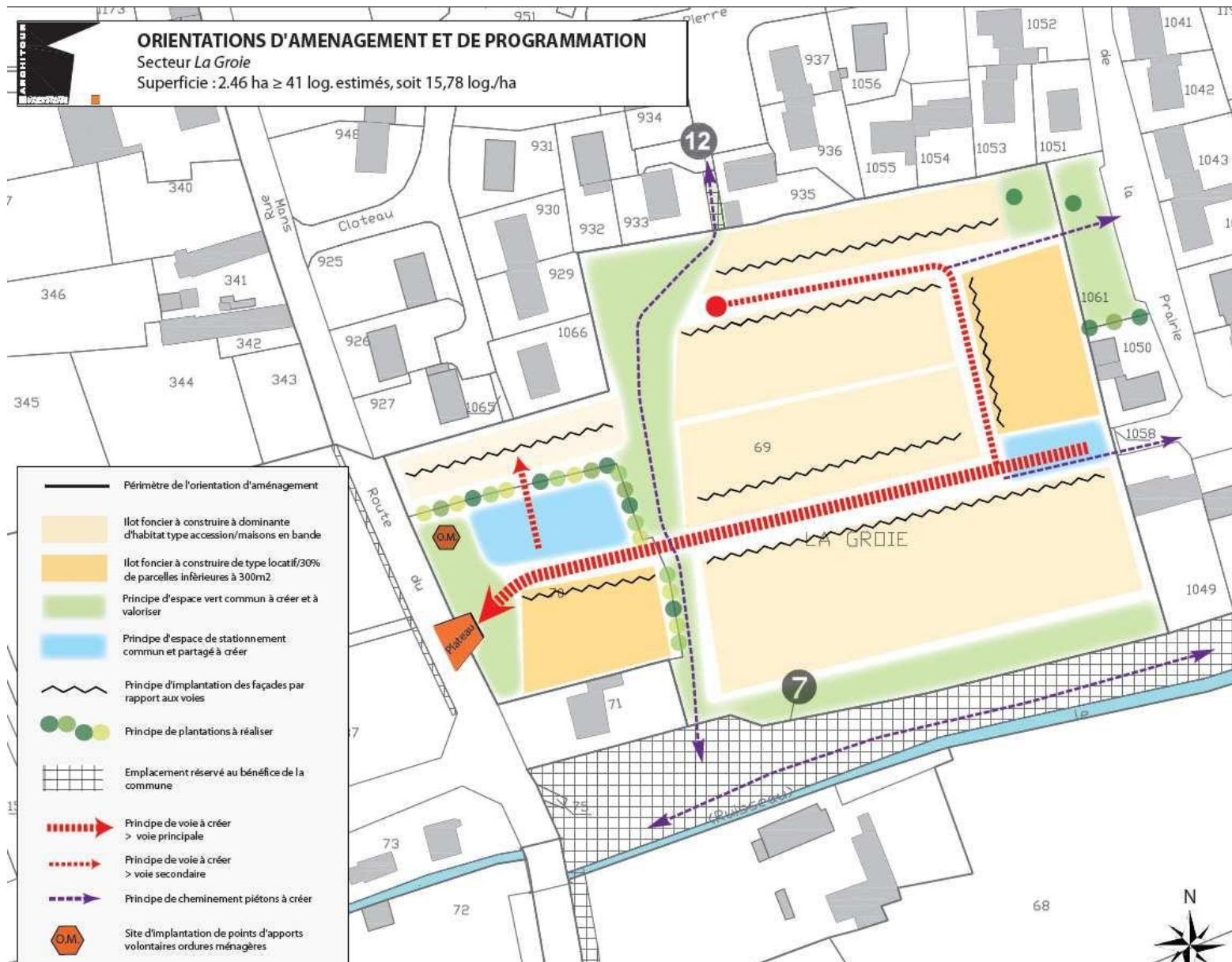
**Déchets**

- Deux points apports des déchets (ordures ménagères et tri sélectif) seront disposés sur les extrémités de l'opération, spécialement sur les emprises affectées au stationnement. Les conteneurs seront intégrés dans leur environnement par des dispositifs adaptés au site (bardage, murets, plantations, etc.)

**Accès** (à déterminer avec le Conseil Général)

- Une voie traversante sera réalisée selon un tracé ouest – est. Son gabarit respectera le principe de profil proposé sur la carte ci-après. L'accroche sur la RD47 sera autant que possible effectuée à l'endroit où les dénivelés sont les plus faibles. Sur la partie est, l'accès sera fait à partir de la rue de la *Prairie*, où une amorce de voie existe déjà.
- Un principe de plateau est recommandé pour marquer l'entrée / sortie dans l'îlot par l'automobiliste.





## OAP n°2 / SECTEUR DU CIMETIERE

### Situation

Le secteur du *Cimetière* est situé en cœur de bourg. L'assiette foncière s'articule entre la rue *Principale* (RD47) et la rue de la *Pilonière* (RD149). Ces terrains récemment acquis par la commune présentent un intérêt fort. Ces terrains doivent, à terme, améliorer l'attractivité du bourg guierchois, profitant entre autres d'une accroche intéressante sur l'axe routier structurant Joué-l'Abbé / La Guierche / Souillé.

### Surface

Le secteur couvre une superficie totale estimée à 0.76 ha.

### Enjeux urbains et objectifs

- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement aux abords du cimetière, en créant un nouvel espace de stationnement.
- **Mener une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat et de commerces/services le long de la rue de la Pilonière,**
- ~~Poursuivre la politique de développement des équipements publics en réhabilitant les bâtiments en place le long de la rue de la Pilonière.~~
- Améliorer la visibilité du parc de la mairie en le prolongeant sur sa partie est (principe de mail végétalisé).
- Prévoir des logements de plain-pied et des logements locatifs sociaux sur l'îlot à proximité des commodités usuelles.
- Préserver les fonds de jardins privés mitoyens situés à l'ouest de la zone à aménager.



### Affectation

- Réaliser une opération à vocation principale d'habitation dans le cadre d'un aménagement durable.
- Valoriser la façade urbaine depuis la rue de la *Pilonière* par la création **d'une opération habitat/commerces-services. d'un équipement public.** La continuité piétonne sur trottoirs sera conservée.

### Composition

- La partie nord de l'îlot sera affectée **à une opération mêlant habitat et commerces/services un projet d'équipement public.**
- Le parc paysager de la mairie sera prolongé sur sa partie est. Une aire de jeux sécurisée pour enfants sera installée.
- Les logements seront réalisés à l'ouest de la voie de desserte interne et au sud du cimetière. Une emprise foncière supplémentaire a été acquise par la collectivité pour agrandir le cimetière.
- Un espace vert commun sera créé sur les points défavorables de l'îlot, dans le cadre d'une gestion douce des eaux pluviales.
- Une continuité piétonne sera assurée du nord au sud de l'îlot, afin qu'un parcours piéton soit disponible, praticable et sécurisé depuis le secteur de *La Groie* vers la gare, *via* l'aménagement de la présente zone du *Cimetière*, espace nodal.

### Environnement et paysage

- L'urbanisme sera respectueux de la perméabilité du sol.
- Le cœur de l'îlot sera mis en valeur par une composition paysagère adaptée au site. La notion de « poumon vert » sera recherchée pour conserver une qualité de cadre de vie aux futurs résidents.
- Les arbres isolés et les haies existantes seront autant que possible conservés. Ces végétaux pourront utilement servir de support à l'aménagement paysager et urbanistique de l'îlot (rôle coupe-vent, opacité visuelle, patrimoine, etc.)
- Un traitement paysager accompagnera le mur ouest du cimetière.

### Principes communs à toutes les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation

- ✦ L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales pour limiter les débits en aval de l'opération.
- ✦ Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).
- ✦ Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en matériaux poreux pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.

### Equipements

- Des cheminements piétons seront créés depuis le sud de l'îlot en direction de la rue de la *Pilonière*. Une tangente sera réalisée vers l'ouest, en circulant à l'intérieur du parc paysager de la mairie. Il offrira une possibilité de raccordement aux piétons vers la rue *Principale* et le site de la gare.
- Les cheminements (pistes cyclables) et les trottoirs seront dimensionnés pour le déplacement de tous les publics et particulièrement des personnes à mobilité réduite.
- Un espace de stationnement sera réalisé au nord-est de l'opération et sur les bordures ouest du cimetière.
- Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

### Energie

- Les constructions devront respecter les normes de performance thermique fixées à la réglementation thermique de 2012.
- L'embellissement du quartier doit passer par la recherche d'un éclairage public adapté consommant peu d'énergie et orienté non seulement sur la chaussée (lutte contre la pollution nocturne) et les trottoirs. Toutes les voiries ne seront pas nécessairement éclairées.

**Principes communs à toutes les zones soumis à orientation d'aménagement et de programmation**

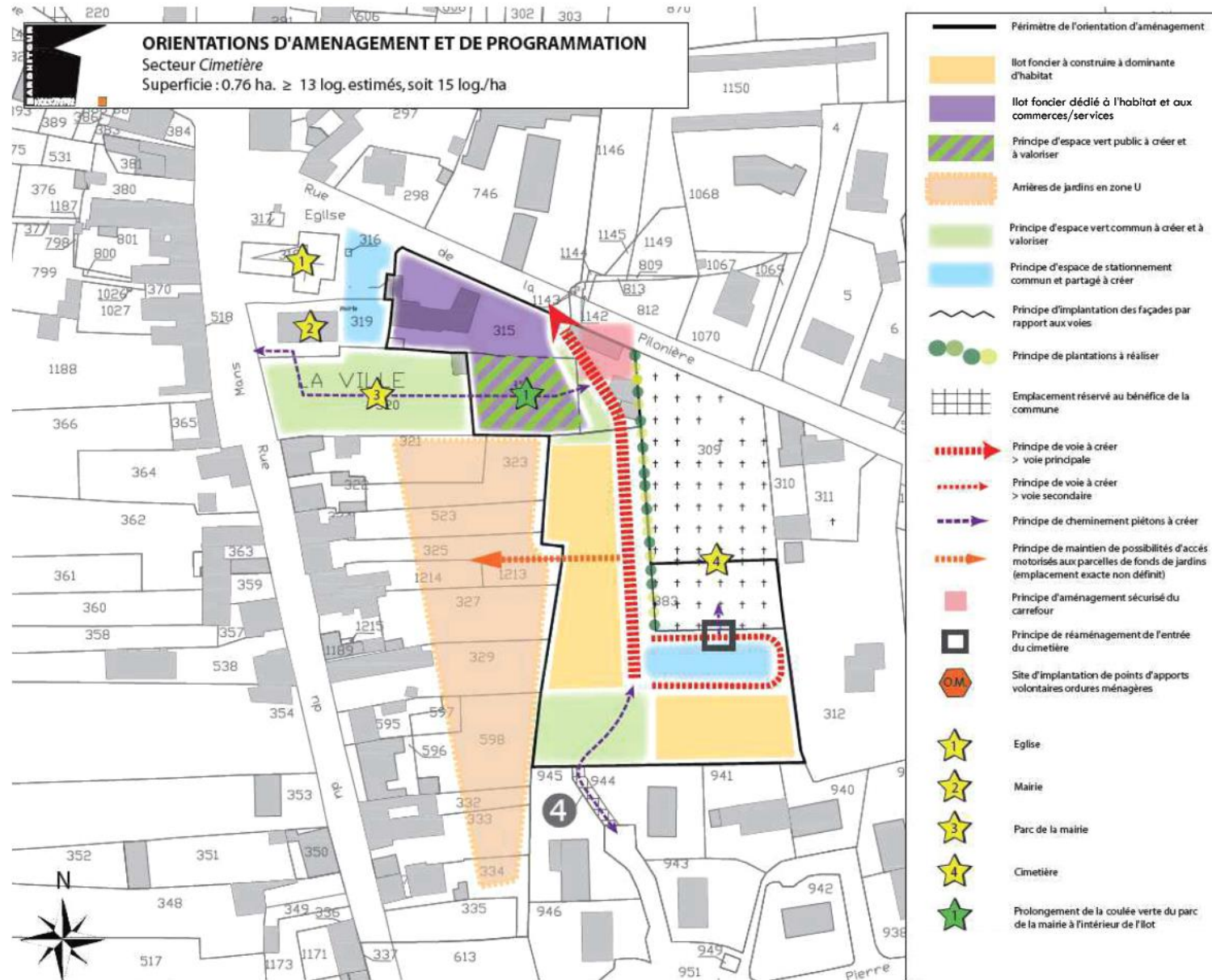
- ✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.
- ✦ Le long des voies axées est-ouest, les habitations situées au sud des voies devront s'implanter au plus près de l'alignement pour dégager le maximum de surface sur la partie sud des lots.
- ✦ Les habitations sur les autres terrains seront implantées en retrait de la voie pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. L'implantation par rapport à la voirie pourra être différente des implantations conventionnelles (parallèles ou perpendiculaires) sous réserve qu'une cohérence d'ensemble soit garantie.
- ✦ Le long des voies axées nord-sud, l'implantation des constructions devra être encadrée de sorte à limiter les ombres portées sur les constructions voisines et optimiser les apports solaires. Des implantations en quinconce pourront contribuer à apporter une solution satisfaisante.
- ✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures principales seront positionnées au sud.
- ✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

**Déchets**

- Un point apport déchet pourra être disposé à proximité du futur équipement public. Les conteneurs seront intégrés dans leur environnement par des dispositifs adaptés au site (bardage, murets, plantations, etc.)

**Accès** (à déterminer avec le Conseil Général)

- L'accès à la zone sera obligatoirement réalisé à partir de la rue de la *Pilonière*, en partie nord-est. La voie desservira ensuite l'ensemble de l'ilot. Une placette de retournement sera créée au sud du cimetière, autour de laquelle viendra s'organiser plusieurs constructions. L'intérieur de la placette recevra des places de stationnement. Une végétalisation sera prévue.



## **OAP n°3 / SECTEUR DE LA PILONIERE**

### **Situation**

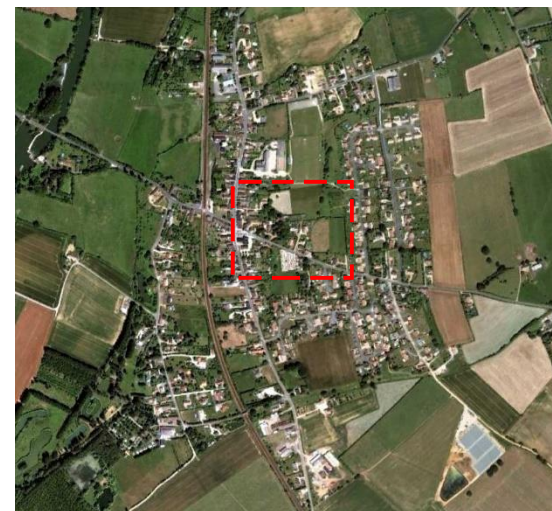
Le secteur de la *Pilonière* comprend l'ensemble des terrains situés entre la rue de la *Pilonière* (sud), la rue de *Bellevue* (est), les terrains de sport (nord) et la rue *Principale* (ouest).

Le site est constitué principalement d'espaces agricoles actuellement exploités. Certains fonds de jardins sont intégrés au périmètre d'aménagement.

Le site est particulier au sens où il mêle sur ses franges diverses modes d'occupation : à l'ouest, la zone d'activités artisanale des *Vignes*, au nord, le complexe sportif, au sud et à l'est, des logements à usage d'habitation.

### **Surface**

Le secteur couvre une superficie totale estimée à 2.77 ha.



### **Enjeux urbains et objectifs**

- Accueillir de nouveaux habitants en proposant des typologies diversifiées de logements : lots intermédiaires, lots libres, lots denses.
- Poursuivre une approche de développement durable.
- Créer et valoriser une matrice végétale d'orientation nord-sud en créant des liens avec les aménagements déjà pendant le lotissement de Bellevue (accompagnement végétal d'un fossé pluvial, bassin tampon, etc.).
- Préserver les terrains présentant un caractère d'hydromorphisme temporaire sur les parcelles cadastrées 168-144-145.
- Maintenir une possibilité d'extension de la voie de desserte interne en direction des terrains de sport (avec une sortie possible vers la route de Souigné (RD 148)).
- Disposer les fonds de jardins en contact avec les terrains de sport pour maintenir une « tranquillité visuelle ».
- Prévoir un bassin pluvial en partie sud-ouest de l'îlot dans le cadre d'une gestion douce.
- Traiter et valoriser les abords de la zone artisanale. Des plantations pourront être prévues.

### **Affectation**

- Réaliser une opération à vocation principale d'habitation dans le cadre d'un aménagement durable.
- Des possibilités d'implantation de commerces ou de services compatibles avec le voisinage d'habitat sont tolérées, dans la mesure où l'ensemble participe du fonctionnement normal du futur quartier

**Composition**

- Les entrées du site seront accompagnées d'une densité de logements plus importante.
- Deux continuités piétonnes seront créées : rue de la *Pilonière* / rue du *Cimetière* (axe nord / sud) et rue de *Bellevue* / rue *Principale*. Leur revêtement sera perméable. Leur largeur sera adaptée à la législation sur l'accessibilité.
- Deux espaces de stationnement seront réalisés. Ils devront être agrémentés de plantations pour en assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

**Environnement et paysage**

- L'urbanisme sera respectueux de la perméabilité du sol.
- Les plantations le long du fossé pluvial seront conservées.
- L'entrée dans l'îlot par la rue de la *Pilonière* devra faire l'objet d'un embellissement.

**Principes communs à toutes les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation**

- ✦ L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales pour limiter les débits en aval de l'opération.
- ✦ Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).
- ✦ Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en matériaux poreux pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.

**Equipements**

- Les cheminements (pistes cyclables) et les trottoirs seront dimensionnés pour le déplacement de tous les publics et particulièrement des personnes à mobilité réduite.
- Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

**Energie**

- Les constructions devront respecter les normes de performance thermique énoncées à la réglementation thermique de 2012.
- L'embellissement du quartier doit passer par la recherche d'un éclairage public adapté consommant peu d'énergie et orienté non seulement sur la chaussée (lutte contre la pollution nocturne) et les trottoirs. Toutes les voiries ne seront pas nécessairement éclairées.

**Principes communs à toutes les zones soumis à orientation d'aménagement et de programmation**

- ✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.
- ✦ Le long des voies axées est-ouest, les habitations situées au sud des voies devront s'implanter au plus près de l'alignement pour dégager le maximum de surface sur la partie sud des lots.
- ✦ Les habitations sur les autres terrains seront implantées en retrait de la voie pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. L'implantation par rapport à la voirie pourra être différente des implantations conventionnelles (parallèles ou perpendiculaires) sous réserve qu'une cohérence d'ensemble soit garantie.
- ✦ Le long des voies axées nord-sud, l'implantation des constructions devra être encadrée de sorte à limiter les ombres portées sur les constructions voisines et optimiser les apports solaires. Des implantations en quinconce pourront contribuer à apporter une solution satisfaisante.
- ✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures principales seront positionnées au sud.
- ✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

**Déchets**

- Le point apport déchet actuellement situé en face de la zone artisanale sera déplacé à proximité du terrain de tennis. Les conteneurs seront intégrés dans leur environnement par des dispositifs adaptés au site (bardage, murets, plantations, etc.)

**Accès** (à déterminer avec le Conseil Général)

- L'accès à la zone sera effectué à l'ouest, par la rue *Principale*, et au sud par la rue de la *Pilonière*.



