

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Ville de
Janzé

PLU
(Plan local d'urbanisme)

Révision approuvée par DCM du 15 janvier 2014

3.
**Orientations
d'aménagement**

Janvier 2014

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces constitutives du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'agit d'une pièce facultative, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD.

Le contenu d'une orientation d'aménagement peut être variable. C'est un document qui peut-être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Le PLU de Janzé propose des orientations d'aménagement et de programmation pour huit-secteurs :

- La Saudrais
- L'Yve
- Îlot Gambetta
- Rue Primevères
- Rue de Rennes
- Rue J-M Lacire
- Îlot Vegam
- Rue des Alouettes

Les opérations d'aménagements prévues sur ces secteurs devront respecter les objectifs de densité du SCoT et du PLH et tendrent vers des densités minimales de 20 logements/hectares.

Localisation des sites

- | | | | |
|---|--------------------|---|-------------------|
| ① | La Saudrais | ⑥ | Rue J-M Lacire |
| ② | L'Yve | ⑦ | Îlot Végam |
| ③ | Îlot Gambetta | ⑧ | Rue des Alouettes |
| ④ | Rue des Primevères | | |
| ⑤ | Rue de Rennes | | |

Orientation N°1 La Saudrais

Le secteur de la Saudrais est situé au Nord Ouest de la zone agglomérée. Il est composé d'un ensemble hétéroclite de parcelles bâties, de cultures, boisement et activités.

La structure bocagère est encore présente dans la campagne alentour mais affaiblie sur le site de l'opération. On note la présence de boisements récemment plantés autour de la ferme de la Saudrais.

Le secteur de la Saudrais est un espace qui garde une fonction agricole mais qui est « pincé » entre les futures extensions de la zone d'activité de la

Teillay et de la ville. A l'est de la zone, le complexe sportif de la Jaroussaye jouxte le futur quartier.

D'un point de vue circulation, la zone se situe entre la rue de Châteaugiron et la rue de Rennes. Dans le précédent PLU, la surface en zone 1AU était de 20,5 ha et la surface en zone 2AU de 30 ha. La commune dispose désormais, sur ce secteur, d'une réserve foncière de 22.4 ha.



Photographie aérienne@geoportail 2012

Orientation N°1

La Saudrais

LES OBJECTIFS

Promouvoir des typologies d'habitat diversifié

Le programme doit être l'occasion de diversifier les typologies d'habitat individuel en promouvant diverses formes d'habitat individuel groupé, des lots libres sur petites parcelles ainsi que de l'habitat intermédiaire.

Promouvoir les modes doux et le partage de l'espace public

L'objectif est d'apaiser la circulation en hiérarchisant le réseau de voiries avec des voiries de dessertes primaires servant au réseau communal (inter-quartiers), des voies secondaires de desserte locale (le quartier) et des espaces riverains (les rues). Chaque profil de voie doit être en rapport avec son usage.

A l'échelle du quartier, il faut diminuer les profils de voirie pour réduire le trafic et donner la priorité aux piétons-vélos. Les connexions entre le réseau local et les voies de desserte interne à la zone seront favorisées.



Des espaces publics de quartiers

Il convient d'aménager un réseau d'espaces publics plus ou moins significatifs en organisant les maisons autour de placettes, en proposant des parkings visiteurs à l'entrée des îlots.

Une trame verte en lien avec les objectifs du PADD

Le projet devra s'inscrire dans la continuité de la trame verte et bleue avec les objectifs de :

- Connecter les vallons du Reda et de la mare Gourde ;
- Renforcer le bocage « lâche » qui crée des discontinuités dans la trame végétale pour la gestion des eaux pluviales et pour en faire un support au mode doux ;
- Protéger les zones humides.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour ce qui concerne l'accessibilité du site, le plan d'aménagement prévoit la création de :

- un axe Est-Ouest qui organise la jointure entre la route de Châteaugiron et la rue de Rennes. Cet axe détermine deux phases d'urbanisation distinctes entre le nord et le sud. Il a un rôle de jointure entre les quartiers avec des voiries secondaires traversantes et un séquençage d'espaces publics de qualité.
- un axe Nord Sud de desserte interquartier.

Les autres voiries secondaires figurant au plan sont données à titre indicatif.

Pour ce qui concerne la trame verte et bleue, le PLU a inscrit deux zones humides sur le site de la Saudrais. Il s'agit des zones humides n° 129 (plan d'eau) pour laquelle il est préconisé de reconstituer les berges et la n° 130 (plan d'eau) pour laquelle il est préconisé d'éviter les plantations et tontes.

La trame verte figurant sur le plan joint sera construite autour des espaces boisés ceinturant la ferme de la Haute Saudrais. Elle devra relier via ces boisements le bois de la Jaroussaye au secteur des Forges. Toutefois, la recherche de cette continuité écologique doit être adaptée au caractère urbain du quartier (sentes piétonnes, corridors verts) et ne doit pas pénaliser la densité du bâti.



- | | |
|---|--|
|  Axe structurant à densité forte |  Cheminements piétons |
|  Voiries principales |  Espaces verts |
|  Voiries secondaires |  Espaces boisés |
|  Rues (tracé indicatif) | |
|  principe d'accès | |



LES ATTENDUS DU PROJET

Déplacements

Le projet à venir devra développer un maillage dense d'espace public afin de favoriser l'ensemble des modes de déplacements et pas seulement les modes motorisés. Un schéma des déplacements piétons devra être proposé conformément au schéma d'intention figurant dans l'orientation d'aménagement.

Le réseau de voiries devra développer un maillage de voies connectées entre elles afin de promouvoir une ville passante et rendre l'enclavement en limitant le nombre d'impasses.

Mixité urbaine

Le projet devra proposer des formes urbaines mixtes conformes au PLH à savoir 40 % d'habitat collectif et semi-collectif et 60 % d'habitat individuel (dont la moitié en groupé). L'habitat social devra être présent sur au moins 20 % de l'opération.

Perméabilité écologique

Le réseau devra permettre la réalisation d'une perméabilité écologique via la création d'espaces verts, de parcs, jardins et chemins piétons. Leur gestion devra être respectueuse de l'environnement en proposant des espaces avec des variétés de plantes et une gestion différenciée.

Orientation N°2

L'Yve

Le secteur de l'Yve se situe au nord de la ville.

Cet espace apparaît aujourd'hui comme une enclave agricole, ceinturé par l'urbanisation de Janzé. Le secteur est encadré au sud par l'hôpital et des équipements sportifs. A l'ouest, le terrain est bordé par un lotissement pavillonnaire des années 70/80. Une partie de sa frange Est est encadrée par de l'habitat (type lotissement pavillonnaire des années 90/2000) ainsi qu'un espace à caractère naturel qui s'installe dans le talweg du ruisseau de la Châterie.

Une partie de ce secteur a été loti. Il s'agit de la partie au nord du secteur, à l'angle de la rue du Bois Rouge et du chemin qui mène à la ferme du Haut-Yve.

Le secteur d'Yve, bien qu'en périphérie de la ville, ne se trouve qu'à 500 m de la place de l'église et à un kilomètre de la gare SNCF

C'est un secteur d'entrée de ville relativement important (l'entrée Nord de Janzé), avec la rue Jean-Marie Lacire qui rejoint directement la route de Vitré (D 777). Cependant grâce à la construction d'une voie contournant la ville, le trafic de transit est dévié de la ville. Cette « rocade » a permis de refouler le flux automobile à l'extérieur de la ville et ainsi diminuer la circulation dans le centre-ville.



Photographie aérienne@geoportail 2012

Orientation N°2 L'Yve

LES OBJECTIFS

L'aménagement du secteur de l'Yve repose sur l'idée d'inscrire le projet dans le tissu bâti actuel sous forme d'une greffe urbaine.

Une greffe urbaine

Cette greffe s'appuie sur la mise en relation des espaces publics (voies et places) du nouveau quartier avec l'existant.

A l'Est, la rue de Bois Rougé perdra son statut de voie routière. Son aménagement pourrait prévoir la reconfiguration de son profil avec réduction de la chaussée, mise en place d'un trottoir large pour les piétons et modes doux ainsi que des plantations. L'accroche au quartier de la Châtaigneraie se fera par le prolongement des rues existantes et l'aménagement de traversées (plateaux piétonniers) sécurisées.

L'autre point d'accroche à l'existant peut se faire par l'allée de l'Yve (2). Cette vaste allée reçoit aujourd'hui des équipements importants. L'idée est d'en faire une grande allée paysagère associant plantations, stationnement intégré, et modes doux pour les déplacements.

Mais surtout, il faudrait envisager de la prolonger en direction du centre-ville afin de créer une liaison directe avec la ville. Ceci est possible en prenant des emprises à proximité de la Salle des

sports mais aussi avec des acquisitions complémentaires entre les halles et la rue Planezet.

D'autre part, une voie interquartier pourrait voir le jour sur le Nord du secteur (3), permettant de relier la rue du Bois Rougé à la rue Lacire.

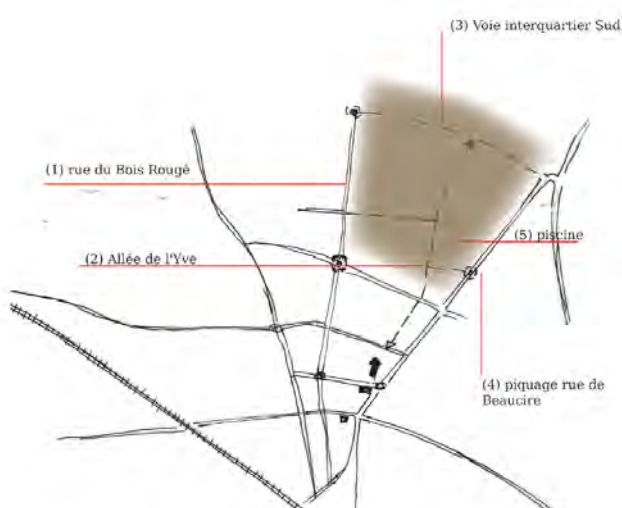
Un futur parc urbain

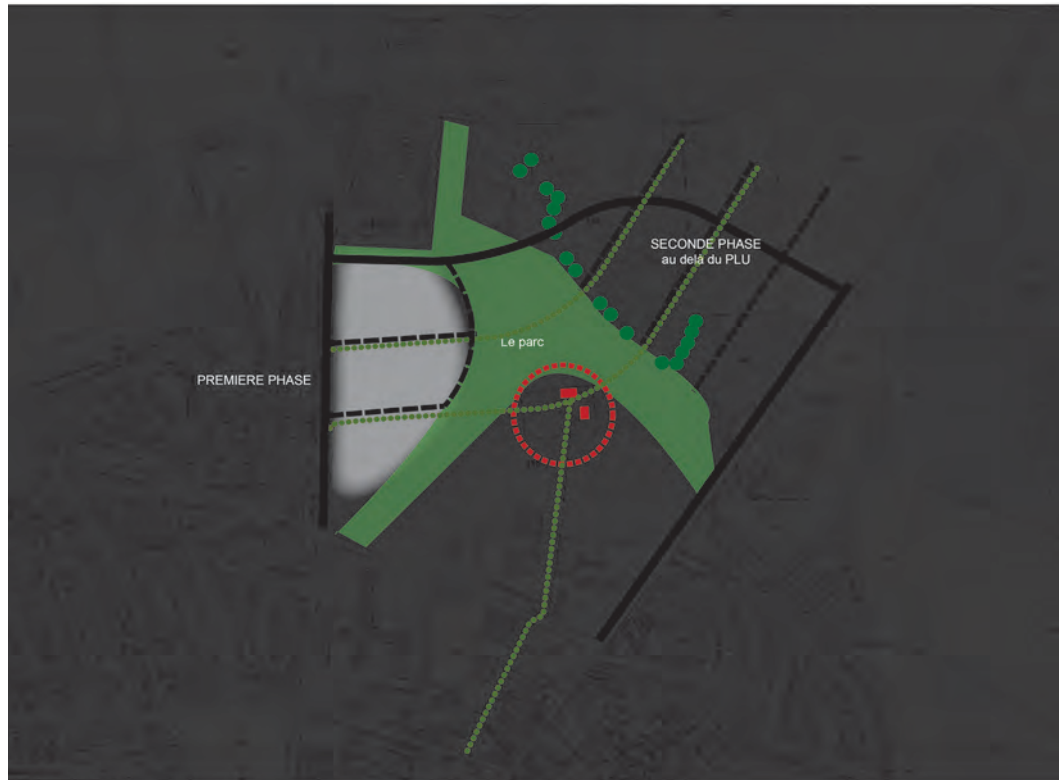
La protection du fond talweg qui traverse le site sera l'occasion de créer un parc en bordure du futur quartier.

Principes d'aménagement

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

- Aménager deux zones d'habitat de part et d'autre du parc, ouvertes sur le parc, tout en formant une continuité avec le tissu urbain existant ; la zone à l'ouest est une zone ouverte à l'urbanisation alors que la zone à l'est est une zone à long terme ;
- Regrouper les équipements au sud du secteur, afin de mutualiser les dessertes et parkings et prolonger le parc vers le centre-bourg. Cet espace intègre notamment la future piscine intercommunale ;
- A travers la trame des lotissements, conserver des vues sur les éléments repères de la ville et du paysage ;
- Assurer un maillage viaire cohérent par une voie de liaison inter-quartier est-ouest. Les autres voies sont figurées au plan à titre indicatif.
- Organiser un maillage piéton qui relie toutes ces zones de fonction différentes, entre elles mais aussi avec le reste de la ville.
- Créer un grand parc à caractère naturel autour duquel triangulent deux zones d'habitat et un pôle de loisirs et culture. Les accroches entre les espaces verts et les espaces bâtis forme une colonne vertébrale pour ce nouveau quartier, avec la ferme de l'Yve comme clé de voûte de cette organisation.





- | | | | |
|---|---------------------------------|---|-------------------------|
|  | Axe structurant à densité forte |  | Chemins piétons |
|  | Voiries principales |  | Espaces verts publics |
|  | Voiries secondaires |  | Le parc |
|  | Rues (tracé indicatif) |  | Espace public principal |

LES ATTENDUS DU PROJET

Déplacements

Un schéma des déplacements piétons devra être proposé conformément au schéma d'intention figurant dans l'orientation d'aménagement. Le projet devra prendre en compte l'accès direct au centre-ville via le secteur de l'hôpital et les salles de sports. Le réseau de voiries devra développer un maillage de voies connectées entre elles afin de promouvoir une ville passante avec très peu d'impasses.

Mixité urbaine

Le projet devra proposer des formes urbaines mixtes conformes au PLH à savoir 40 % d'habitat collectif et semi-collectif et 60 % d'habitat individuel (dont la moitié en groupé). L'habitat social devra être présent sur au moins 20 % de l'opération.

Perméabilité écologique

Le réseau devra permettre la réalisation d'une perméabilité écologique via la création d'espaces verts, de parcs, jardins et chemins piétons.

Leur gestion devra être respectueuse de l'environnement en proposant des espaces avec des variétés de plantes et une gestion différenciée pour ce qui concerne le parc. Les haies existantes seront préservées sauf impossibilité technique ou mauvais état sanitaire.

Orientation N°3 Îlot Gambetta

Le périmètre d'étude couvre un secteur d'environ 2,5 hectares. C'est un espace hétéroclite composé d'habitations, d'activités et de jardins.

Le secteur est peu dense malgré sa proximité du centre. Côté ouest, le boulevard Gambetta offre une façade importante pour l'image de la ville.

La proximité de l'école primaire et les circulations qu'elle engendre, créent des contraintes notamment de sécurisation des piétons.

Au Sud de l'îlot, le carrefour Gambetta Briand est une entrée vers le centre-ville depuis la rocade et après le passage de la voie ferrée.

L'îlot n'est pas encore constitué au début du 19^{ème} siècle. Il ne prendra sa forme actuelle qu'avec le percement du boulevard Gambetta et la rue Briand. Seule la rue Nantaise et la rue de la Paix sont en place. La ville d'alors ne va pas au-delà de ces rues. L'église est située à la place de la mairie actuelle. L'îlot Gambetta n'est alors occupé que par des champs.



Photographie aérienne@geoportail 2012

Orientation N°3 Îlot Gambetta

LES OBJECTIFS

Requalifier et densifier le quartier

Il est important de redonner une image à la ville en recomposant le front bâti de la rue Gambetta. La largeur de ce boulevard permet d'imaginer des hauteurs conséquentes sans dommage pour les riverains. Au contraire, des opérations immobilières permettraient d'homogénéiser l'image de ce boulevard.

A l'inverse, côté rue Nantaise, il est opportun de conforter la morphologie urbaine composée de parcelles étroites et de volume bâti peu important. La typologie de maisons de ville est à préconiser mais aussi le maintien de la protection du bâti inscrit au PLU.

La question essentielle concerne les deux maisons d'angle (cercle rouge) qui pourraient être détruites en fonction de leur état de délabrement (examen à faire).

Renforcer la perméabilité de l'îlot

Les venelles présentes dans l'îlot (publiques-1 ou privées-2 et 4) offrent une perméabilité qui encourage les déplacements piétons. Il est souhaitable de renforcer cette perméabilité et d'en améliorer l'agrément par des aménagements paysagers de qualité.



Il est aussi opportun d'étudier la possibilité d'un passage automobile face à la rue Amoureux dans le cadre d'une refondation du plan de circulation. Cette voie permettra de desservir les riverains de l'opération à venir mais permettra aussi de rejoindre le parking de l'école.

Reconquérir de l'espace public

L'objectif de reconquête de l'espace public rejoint celui de la perméabilité. La lecture de la trame urbaine et de son usage (automobile, partagé ou restrictive) doit se faire intuitivement par un traitement des sols adapté. A cela s'ajoute, l'agrément que doit offrir l'espace public ainsi que la prise en compte des enjeux de développement durable (matériaux, perméabilité).

Assurer la circulation et le stationnement

La requalification urbaine doit s'accompagner d'une stratégie de stationnement à l'échelle du centre-ville.

Les objectifs sont de proposer du stationnement résidentiel pour les nouveaux logements et de maintenir la capacité de l'îlot (environ 30 places), en compensant la disparition de places (place de la mairie).

Pour cela, il faut organiser des poches de stationnement sur des secteurs réservés, deux sites potentiels ont été approchés (rue Lamoureux et point Nord Ouest de l'îlot).

Principes d'aménagement

L'orientation propose de :

- recomposer le front bâti sur le boulevard Gambetta en permettant la mutation du tissu dans le respect de la morphologie traditionnelle du centre-ville.
- requalifier les coeurs d'îlots, en les densifiant, en les rendant perméables et en y intégrant des traversées piétonnes et des voies partagées (véhicules et modes doux).
- dans les coeurs d'îlots, de préserver la morphologie urbaine traditionnelle,
- d'aménager un espace public de qualité devant le bâtiment de l'amicale laïque,
- de prévoir le stationnement pour les riverains mais aussi pour les personnes souhaitant accéder au centre-ville.



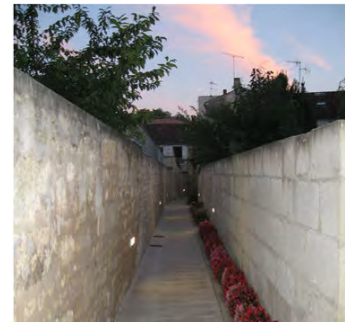
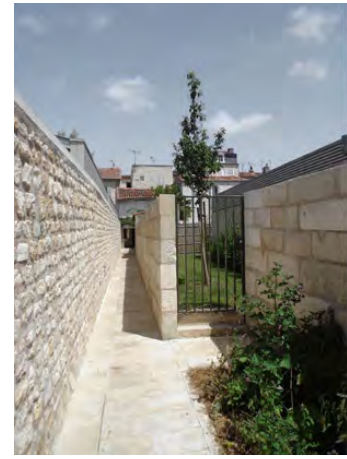
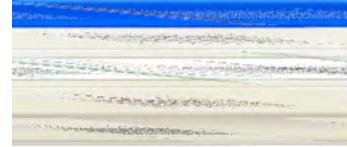
Orientations d'aménagement n°3 - Infographie Audiard

	Recomposition du front bâti		Chemins piétons
	Bâti existant		Espaces verts publics
	Voiries principales		Le parc
	Voiries secondaires		Espace public principal
	Rues (tracé indicatif)		Arbres à prendre en compte
	principe d'accès		Zone de mixité fonctionnelle à dominante habitat
			Zone réservée aux équipements

Orientation N°3 Îlot Gambetta



Ce schéma est fourni à titre indicatif et ne peut avoir d'effets prescriptifs sur les projets de construction à venir.



Références : îlot de l'arc de triomphe (Saintes)

Orientation N°4

Rue des Primevères

Ce site, de près de deux hectares, longe la voie ferrée. Il se situe à 500 mètres, à l'ouest, de la place de la Mairie.

Il s'agit d'un secteur peu mixte et peu dense composé d'habitations individuelles. Dans la partie nord, une série de pavillons des années 80 partagent les mêmes caractéristiques. Ils sont positionnés sur le point haut du secteur (correspondant à un remblaiement) en alignement sur la rue des Primevères. Leurs jardins en lanières suivent la pente du terrain.

Deux larges parcelles, occupées par des maisons individuelles, forment la partie sud. En front de la rue de Flandres Dunkerque, un bâtiment se

démarque. Cette construction, en brique et pierre, date de 1875 et présente un fort intérêt architectural.

Le long de la voie ferrée, un talus très arboré protège les parcelles en contrebas des nuisances sonores. L'ensemble des parcelles présente un couvert végétal important.

A l'ouest de la voie ferrée, s'est développé un tissu pavillonnaire peu dense donc fortement consommateur d'espace. L'intervention dans le secteur des Primevères permet de créer de nouveau logement en densifiant l'existant et en restant à proximité du centre-ville.



Photographie aérienne@géoportail 2012



1_ Rue des Primevères



2_Vue depuis le talus



3_ Rue de Flandre Dunkerque

Orientation N°4 Rue des Primevères

LES OBJECTIFS

Les objectifs sur ce secteur sont les suivants :

°) Optimiser l'espace à proximité du centre bourg. Les emprises par maisons individuelles comptent entre 1 500 et 6 000 m². Ces surfaces permettent une densification du secteur dans la partie centrale de l'îlot sans toucher aux maisons en bordure.

°) Développer la trame verte. La forte emprise végétale du secteur est à exploiter pour développer un axe urbain et favoriser les modes doux le long de la voie ferrée.

°) Diversifier l'offre de logement, par la construction de maisons en petites parcelles et de logements collectifs.

°) Permettre une meilleure circulation à l'échelle du quartier pour les divers modes de transports, en connectant cet aménagement à l'opération de la rue Paul Gauguin.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'orientation d'aménagement décline les principes pour un futur aménagement :

- un axe nord-sud permet de desservir le coeur d'îlot. Cet axe peut éventuellement déboucher sur la rue des Primevères si des disponibilités foncières existent. Toutefois, cela reste une éventualité qui ne contraint pas l'opération d'ensemble.

- deux voies secondaires perpendiculaires desservent les logements (individuels et collectifs),

- des habitations aux typologies variées ainsi que des espaces mutualisés (parking...). Des typologies d'habitat nouvelles peuvent y cotoyer des lots libres,

- deux cheminements piétons traversent le site. Le premier est à l'ouest, le long du talus. Le second est une sente traversant l'îlot,

- la végétation existante du talus est préservée.



Cadastre actuel (2012)



Orientations d'aménagement n°2- Infographie Audiar

	Recomposition du front bâti		Chemins piétons
	Bâti existant		Espaces verts publics
	Voiries principales		Le parc
	Voiries secondaires		Espace public principal
	Rues (tracé indicatif)		Arbres à prendre en compte
	principe d'accès		Zone de mixité fonctionnelle à dominante habitat
			Zone réservée aux équipements

Orientation N°4 Rue des Primevères



Ce schéma est fourni à titre indicatif et ne peut avoir d'effets prescriptifs sur les projets de constructions à venir.

Les attendus du projet

Cette opération devra permettre d'optimiser cet espace en offrant une densité « urbaine » au cœur d'îlot. La programmation devra mixer de l'habitat individuel, groupés et collectifs.

Le cœur d'îlot sera accessible pour les riverains mais devra aussi permettre la création d'une voie d'accès depuis la rue Flandres Dunkerque. Celle-ci pourra être traversante sans obligatoirement déboucher sur la rue des Primevères.

Elle devra permettre d'aménager en espaces verts ouvert au public avec un cheminement piéton continu, le bord de la voie ferrée.



Référence, Saint-Jacques-de-la-Lande, Devillers

Orientation N°5 Rue de Rennes

Ce secteur compte plus de 9 300 m². Il se situe au Nord-Ouest du centre de la commune. Ce secteur, ouvert sur la rue de Rennes et la rue André de Villouteys, se trouve face au cimetière. Il est à l'interface du centre-bourg, mais ne présente pas de tissu ancien, et de quartiers pavillonnaires. L'ensemble du bâti révèle une forte hétérogénéité. Au nord, une villa se démarque et souligne le carrefour. Le long de la rue André de Villouteys, le bâti varie entre un hangard de stockage et un immeuble de logement comprenant trois niveaux.

Au centre de l'îlot, deux parcelles inoccupées représentent une réserve foncière de 2 400 m². Des accès individualisés se font depuis la rue pour les différentes parcelles. Ces accès peuvent difficilement être prolongés pour atteindre les futurs terrains à bâtir. Pour ces espaces, un accès depuis l'impasse des Cytises est à développer.



Photographie aérienne@géoportail2012



1_ Rue de Rennes



2_ Rue André de Villouteys



3_ Impasse des Cytises

Orientation N°5 Rue de Rennes

LES OBJECTIFS

Cette orientation présente un contexte similaire à l'orientation de la rue des Primevères. Ainsi les objectifs se ressemblent.

°) Réconquerir le coeur d'îlot en implantant de nouveaux programmes sur les espaces disponibles sans créer de nuisances pour les programmes existants.

°) Renforcer l'offre de logement dans le centre en diversifiant les typologies.

°) Assurer la « couture » entre les différentes formes urbaines présentes.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

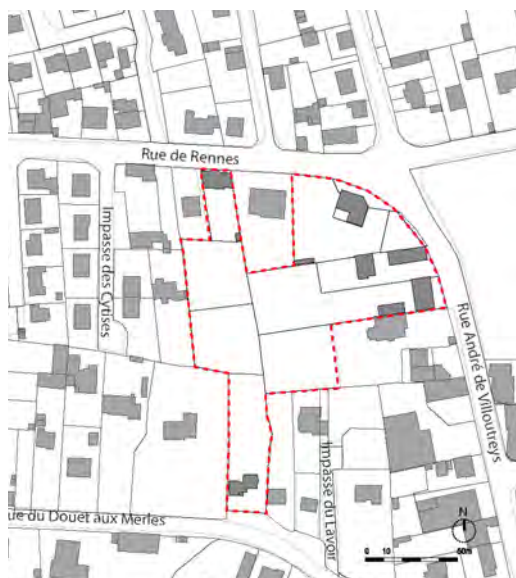
Les principes d'aménagements retenus sont les suivants :

- urbaniser l'arrière de la parcelle communale au sud du secteur,

- créer un axe de desserte, reliant la rue de Rennes à la rue du Douet aux Merles. Cet axe pourra déboucher sur la rue de Rennes s'il y a acquisition de la maison bloquant aujourd'hui l'accès. L'opération peut se faire tout de même sans cette acquisition.

- aménager l'intersection afin de sécuriser la circulation sur le secteur.

- valoriser le caractère du coeur d'îlot ainsi que sa végétation existante. Plusieurs arbres existants valorise cet espace. L'aménagement peut favoriser leur mise en valeur.



Cadastre



Orientations d'aménagement n°4 - Infographie Audiar



Orientation N°5 Rue de Rennes

Intégration de nouveaux programmes en coeur d'îlot



Ce schéma est fourni à titre indicatif et ne peut avoir d'effets prescriptifs sur les projets de construction à venir.

Les attendus du projet

Cette opération doit permettre d'optimiser l'urbanisation du coeur d'îlot en densifiant de façon cohérente ce secteur. La création d'une perméabilité par une voie traversante doit être recherchée sans être une condition « sine qua none ».

Orientation N°6

Rue J-M Lacire, Nord

Le secteur se trouve à l'angle du premier carrefour de la rue Jean-Marie Lacire, il marque l'entrée de la commune. Il se compose de deux terrains situés de part et d'autre du carrefour. Le premier, de 7 800 m², comprend une exploitation agricole (6 500 m²) et des fonds de parcelles de logements individuels (1 300 m²). Le second terrain est communal (900 m²). La commune prévoit de relocaliser l'équipement présent sur le site.

Dans cette partie de la rue, il n'y a pas de front bâti n'y d'élément structurant pour le paysage urbain. L'orientation d'aménagement pourrait permettre de révéler le potentiel du secteur et d'accueillir de nouveaux programmes.



Vue du secteur depuis la rue Jean-Marie Lacire



Photographie aérienne@géoportail2012

Orientation N°6 Rue J-M Lacire, Nord

LES OBJECTIFS

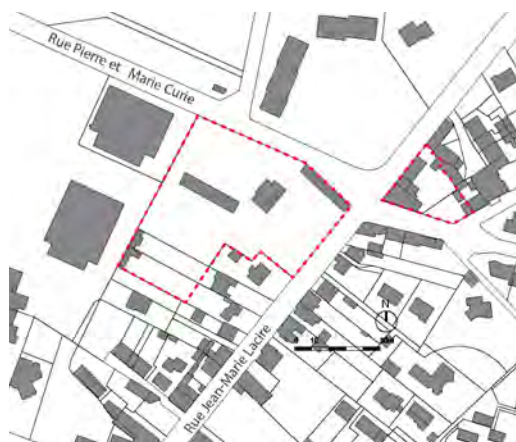
Actuellement, l'entrée de ville par la rue Jean-Marie Lacire se lit progressivement mais aucun élément marquant ne la signale. L'aménagement du carrefour et des terrains limitrophes permettrait de la souligner.

Le second enjeu est d'intégrer une programmation plus en lien avec la localisation du secteur et l'offre d'équipements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Quelques principes d'aménagement peuvent être dégagés.

- °) Requalifier le carrefour en introduisant en aménageant un véritable espace public.
- °) Marquer l'entrée de ville par de nouvelles formes urbaines tout en préservant la perspective sur le clocher.
- °) Réaliser un programme de logements dense qui pourra bénéficier des équipements proches.
- °) Recréer un front bâti sur la rue Jean-Marie Lacire.
- °) Aménager une liaison douce entre la nouvelle programmation et les équipements.



Cadastre actuel - 2012



Orientation d'aménagement n°4 - Infographie AudiAR

	Recomposition du front bâti		Cheminements piétons
	Bâti existant		Espaces verts publics
	Voiries principales		Le parc
	Voiries secondaires		Espace public principal
	Rues (tracé indicatif)		Arbres à prendre en compte
	principe d'accès		Zone de mixité fonctionnelle à dominante habitat
			Zone réservée aux équipements

Orientation N°6 Rue J-M Lacire, Nord



Ce schéma est fourni à titre indicatif et ne peut avoir d'effets prescriptifs sur les projets de construction à venir.

Les attendus du projet

Mixité urbaine

Le projet devra proposer des formes urbaines mixtes conformes au PLH à savoir 40 % d'habitat collectif et semi-collectif et 60 % d'habitat individuel (dont la moitié en groupé). L'habitat social devra être présent sur au moins 20 % de l'opération.

Paysage

Le projet devra permettre de redéfinir l'image de l'entrée de ville en prenant en compte la perspective sur l'église qui s'offre aux visiteurs depuis la rue.

Orientation N°7 Îlot Vegam

A cinq cent mètres de la place de l'église, ce large espace communal constitue une réserve foncière de 1,4 hectare. En envisageant le départ de l'entreprise VEGAM, le secteur s'étend sur plus de deux hectares.

Le parcellaire actuel correspond au parcellaire du cadastre napoléonien, on lit le talweg qui sert aujourd'hui d'espace vert.

A l'ouest du secteur, quatre cheminements piétons se rejoignent dans l'espace communal. Ce secteur est stratégique dans l'organisation d'une trame piétonne à l'échelle de la ville. Cela avait été mis en évidence dans le diagnostic du contrat d'objectif. Cette orientation d'aménagement permet d'affiner cette réflexion.



Haie bocagère, élément structurant du parc



Photographie aérienne@géoportail2012

Orientation N°7 Îlot Vegam

LES ENJEUX

Actuellement, ce parc fait parti des plus larges espaces publics de la commune. Ce programme est maintenu et complété par une programmation de logement.

L'enjeu est de conserver un parc public, d'intégrer de nouveaux programmes.

LES OBJECTIFS

°) Maintenir la coulée verte à l'arrière de la Rue Pagnol ainsi qu'une partie de l'espace vert central.

°) Préserver les cheminements piétons qui traversent ce parc.

°) Se baser sur les éléments structurants de cet espace (haies bocagères, cheminement, accès) pour l'implantation de nouveaux programmes.

°) Intégrer une densité plus forte avec l'implantation de logement collectifs et intermédiaires dans le parc.

LES ATTENDUS DU PROJET

Déplacements

Un schéma des déplacements piétons devra être proposé conformément au schéma d'intention figurant dans l'orientation d'aménagement. Le projet devra prendre en compte l'accès direct au centre-ville. Le réseau de voiries devra développer un maillage de voies connectées avec la rue du Tertre et la rue Pagnol.

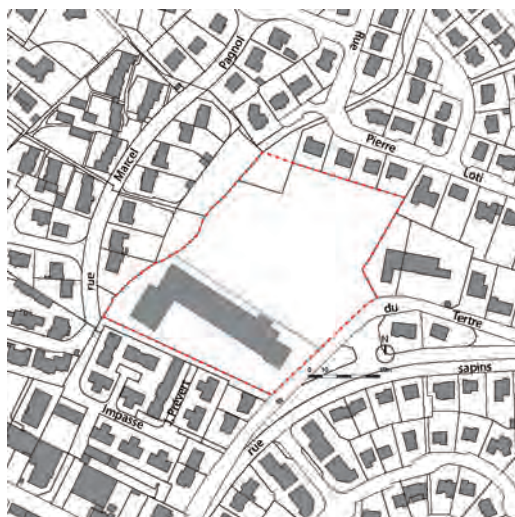
Mixité urbaine

Le projet devra proposer des formes urbaines mixtes conformes au PLH à savoir 40 % d'habitat collectif et semi-collectif et 60 % d'habitat individuel (dont la moitié en groupé). L'habitat social devra être présent sur au moins 20 % de l'opération.

Perméabilité écologique

Le réseau devra permettre de préserver et remettre en valeur la coulée verte. Les haies existantes devront être intégrées au projet.

La gestion des haies et espaces verts devra être respectueuse de l'environnement en proposant des espaces avec des variétés de plantes et une gestion différenciée.



Cadastre



Orientations d'aménagement n°6 - Infographie Audiar



Le principe d'aménagement est de construire à l'intérieur de l'espace vert tout en préservant sa perméabilité. Les haies sont intégrées aux cheminements qui se recoupent en plusieurs endroits. On peut ainsi vagabonder dans le quartier tout en gardant l'impression d'un parc. Le terrain de basket est préservé.

Orientation N°7 Îlot Vegam



Images de références de logements collectifs - Tetrarc



Images de références de logements individuels - Mayvonne Rigourd, Vern-sur-Seiche



Deux scénarios possibles plus ou moins denses ; ces schéma sont fournis à titre indicatif et ne peuvent avoir d'effets prescriptifs sur les projets de construction à venir.

Orientation N°8

Rue des Alouettes

Ce secteur de plus de 8 000 m² se situe dans la partie sud de la commune. Son occupation a une vocation agricole, l'emprise bâti y est très faible. Une seule maison se situe dans le secteur. Deux bâtiments de stockage occupent la partie ouest. Ils pourraient être démolis afin de favoriser l'implantation de logements.

Ces parcelles sont rattachées au nord sur la rue des Alouettes et limitées au sud par des pavillons. Pour l'instant, il n'y a pas d'accès depuis la rue de la Hicquellerie.



Photographie aérienne@géoportail2012

Orientation N°8 Rue des Alouettes

LES OBJECTIFS

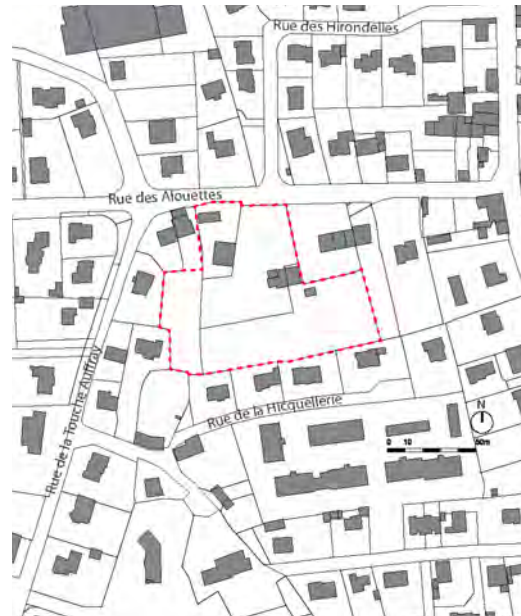
Les objectifs de cette orientation sont de rendre constructible le coeur d'îlot. Une urbanisation cohérente est recherchée en créant une voie de desserte commune aux futures constructions.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Cette orientation d'aménagement propose la création d'une voie traversante afin de desservir l'îlot. De nouveaux logements s'implantent de part et d'autre de cette voie centrale. Les principes d'aménagement sont les suivants:

- Créer une voie traversante reliant la rue des Alouettes à la rue de la Hicquellerie,
- Requalifier le front bâti sur la rue des Alouettes,
- Densifier le coeur d'îlot.

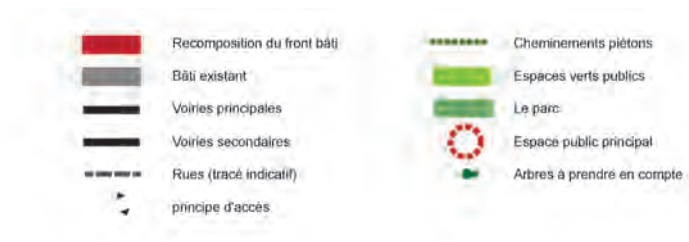
Au nord, de nouveaux bâtiments complètent le front bâti existant. Enfin, un square peut être aménagé en coeur d'îlot.



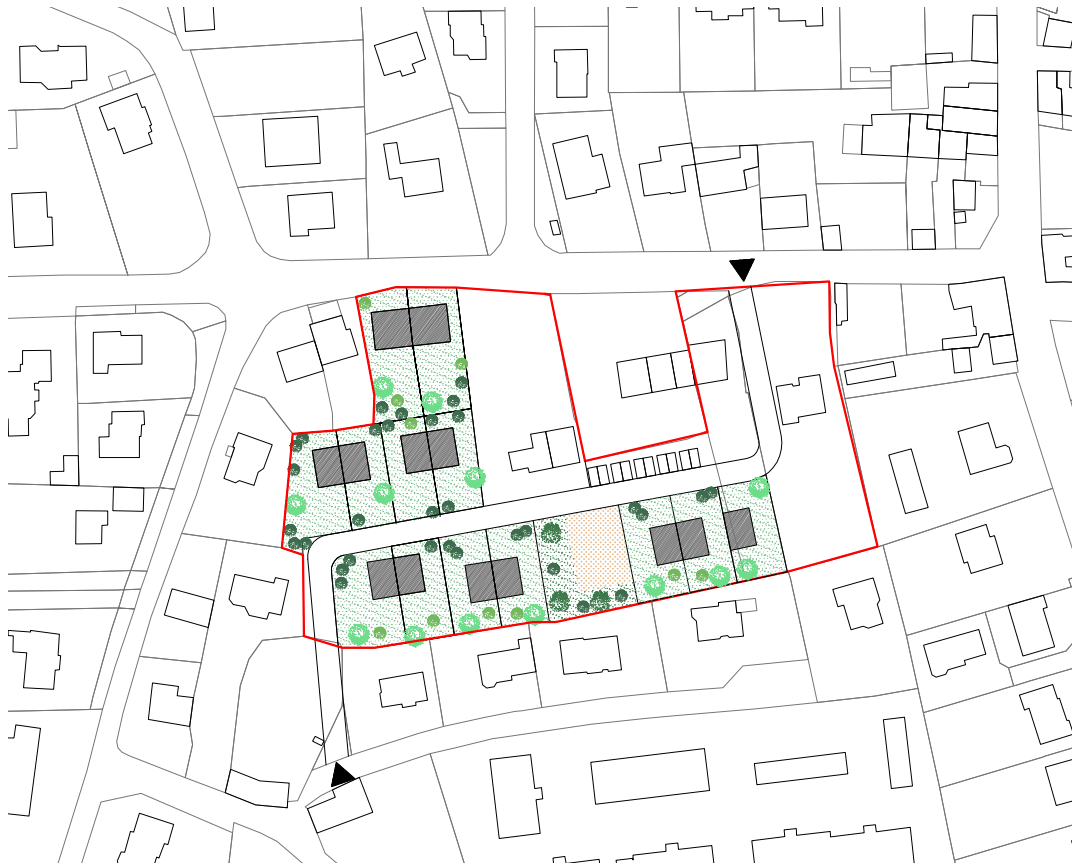
Cadastre



Orientations d'aménagement n°6 - Infographie AudiAR



Orientation N°8 Rue des Alouettes



Ce schéma est fourni à titre indicatif et ne peut avoir d'effets prescriptifs sur les projets de construction à venir.