

Département de Maine et Loire
COMMUNE DE MIRE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



Révision générale du P.L.U. prescrite le 29 octobre 2014
P.L.U. arrêté le 6 avril 2017
P.L.U. mis à l'enquête publique le 12 février 2018
P.L.U. approuvé le 25 mai 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2018



Sommaire

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
PROGRAMMATION DES LOGEMENTS	4
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	6
SECTEUR U DE « LA SINAUDIERE» A VOCATION DL'HABITAT	6
SECTEUR U « CŒUR DE BOURG » A VOCATION D'HABITAT	9
SECTEUR 1AUH EN EXTENSION A VOCATION D'HABITAT	12
SECTEUR 1AUU EN EXTENSION A VOCATION D'ACTIVITES	15

Préambule

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

(Extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble des secteurs identifiés au plan sous cette nomenclature.

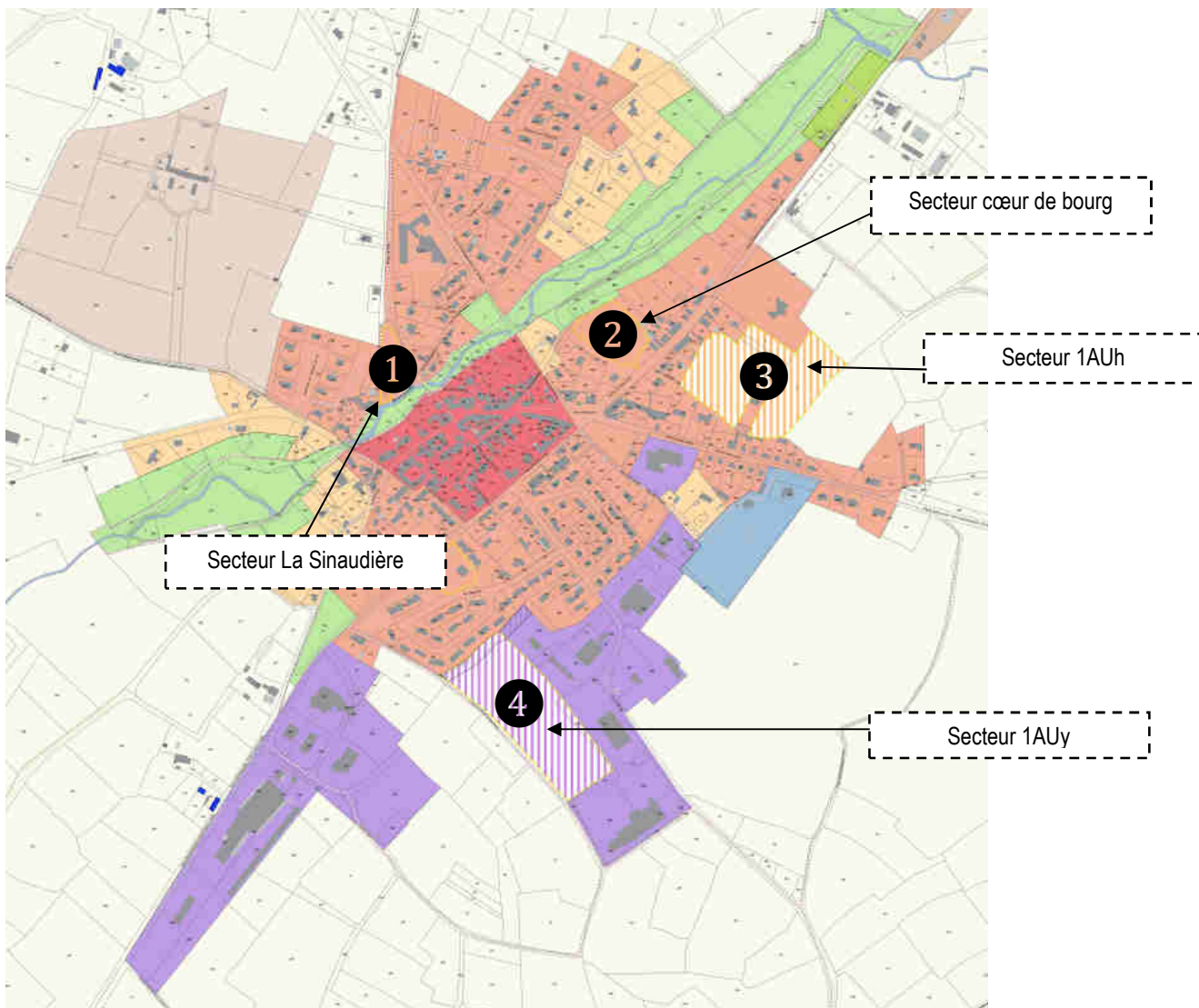
Programmation des logements

Secteur d'OAP	Surface	Densité à respecter (rapport de compatibilité)	Nombre de logements à créer (objectif à atteindre)
Zone U - La Sinaudière	2300 m ²	15 logements / ha	2 logements minimum <i>(en-deçà de la densité indiquée, en raison des fortes contraintes topographiques et d'accès au secteur).</i>
Zone U – cœur de bourg	5800m ²	15 logements / ha	9 logements minimum
Secteur 1AUh d'extension de l'habitat	2,5 ha	15 logements / ha	38 logements minimum
Secteur 1AUy d'extension des activités	2,6 ha	-	-

L'urbanisation de la zone 1AUh (38 logements projetés) et encore plus de la zone U « cœur de bourg » devra s'étudier dans le cadre d'une **opération d'ensemble**, seule garante d'une meilleure cohérence de l'aménagement et d'une densité respectée.

En phase opérationnelle, quelle que soit la procédure d'aménagement retenu (ZAC ou lotissement), il est rappelé l'intérêt d'adapter la taille des tranches au rythme de commercialisation souhaité par la commune afin d'éviter que les habitants subissent la phase de chantier pendant plusieurs années.

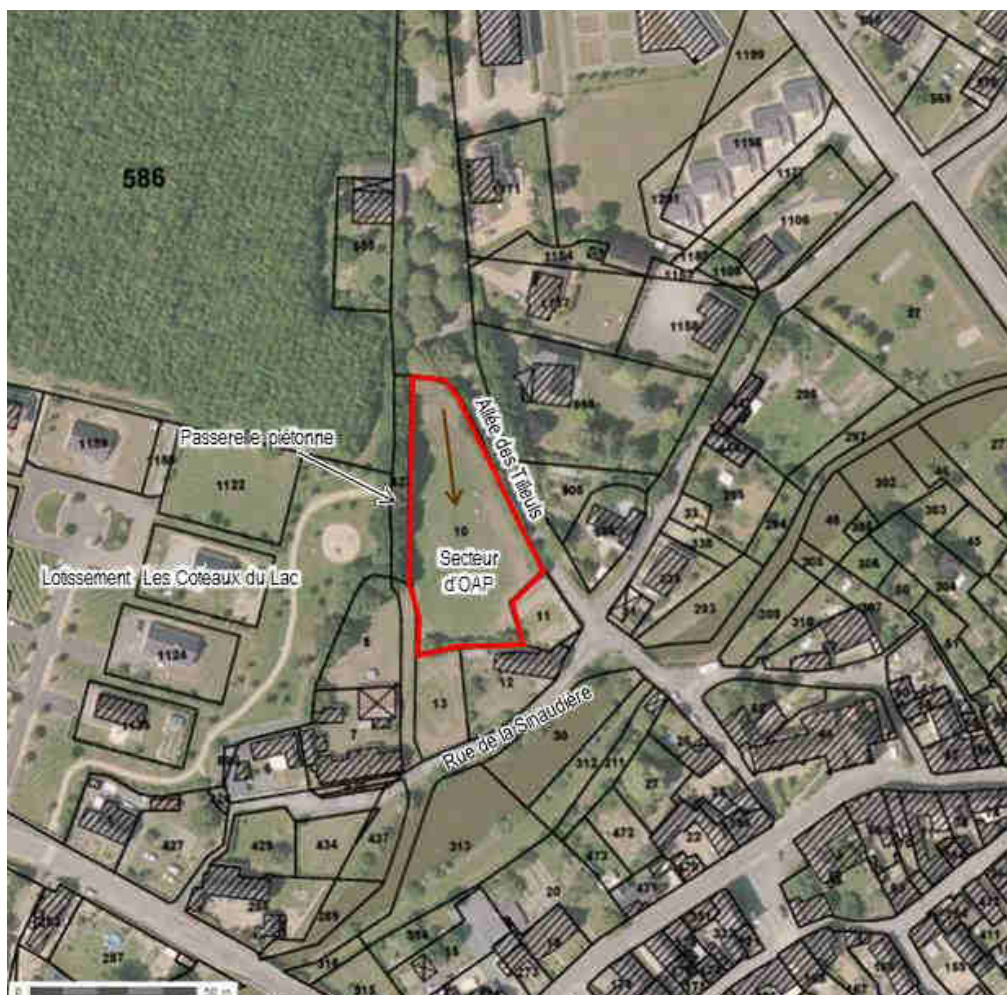
Localisation des secteurs d'OAP à vocation d'habitat ou d'activités sur les documents graphiques : Extrait :



Orientations d'aménagement

Secteur U de « La Sinaudière » à vocation d'habitat

ETAT DES LIEUX



Le secteur U de « La Sinaudière » à vocation de densification de l'habitat se localise à l'ouest du bourg de Miré, sur les arrières de la rue des Tilleuls.

Les parcelles concernées sont actuellement occupées par des terrains enherbés, sans vocation agricole.

On note la présence de talus sur le terrain de chaque côté (Allée des Tilleuls et chemin creux). On observe une pente nord-sud. Le terrain est accessible depuis la rue de La Sinaudière au sud et l'allée des Tilleuls à l'est. Un accès piéton est aménagé par une passerelle au niveau de l'aire de jeux du lotissement des Coteaux du Lac, à l'ouest.

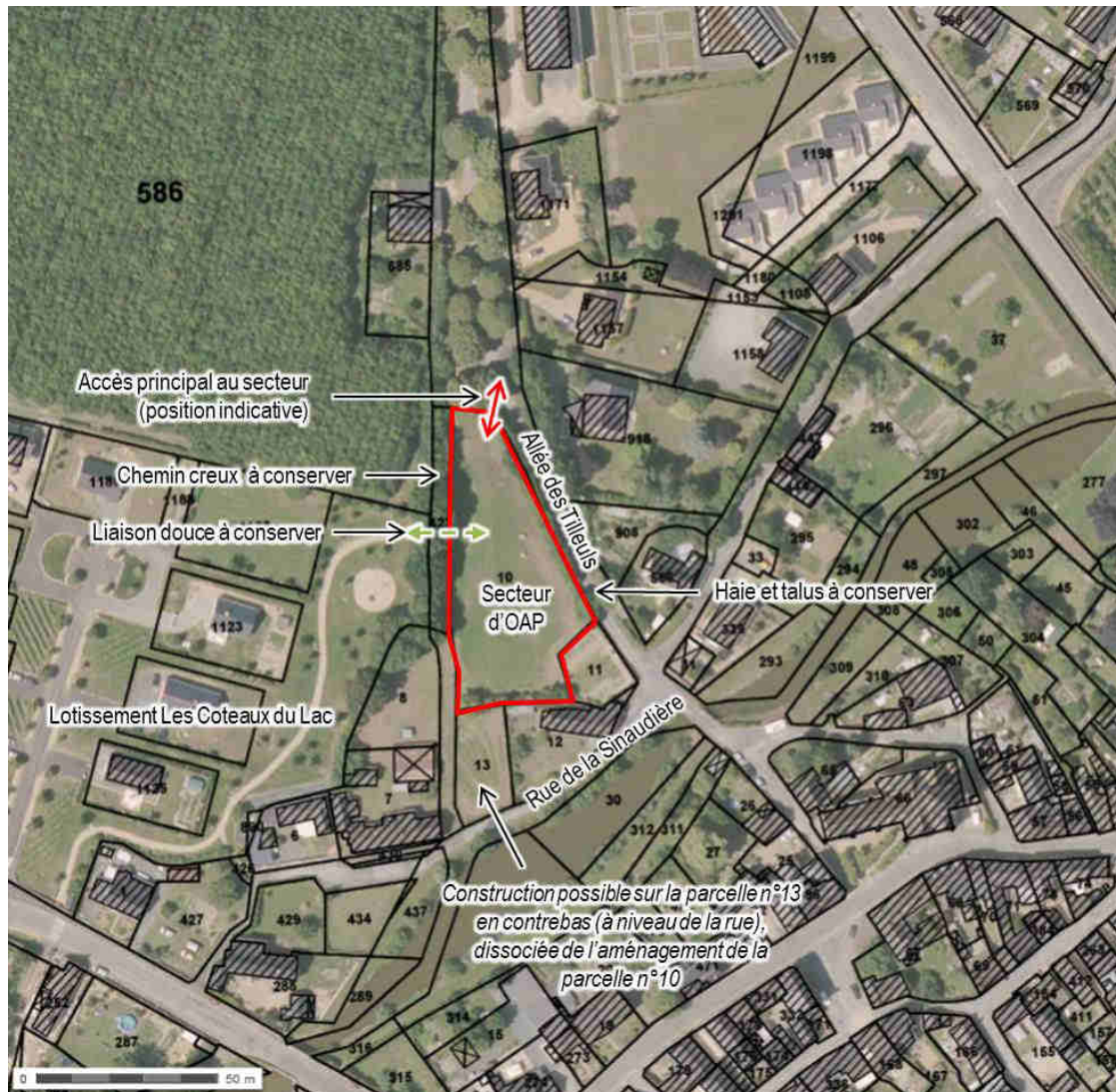
L'ensemble du secteur « La Sinaudière » est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif sur la rue des Sinaudières.

- **Surface : 0,23 hectare**

Photos du secteur U « La Sinaudière »



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ACCES ET DESSERTE:

Le secteur sera desservi par un accès commun, il pourra se faire depuis l'allée des Tilleuls au nord.

INTEGRATION PAYSAGERE:

Les haies et talus en lisière est du secteur sont à conserver. Le chemin creux à l'ouest ainsi que la liaison douce existante vers le lotissement des coteaux du lac sont à conserver.

PROGRAMMATION:

Le secteur devra accueillir au minimum 2 logements.

Secteur U « cœur de bourg » à vocation d'habitat

ETAT DES LIEUX



Le secteur U de densification du cœur de bourg se localise dans la centralité est du bourg, le long de la rue du Haut Anjou.

Les parcelles concernées sont actuellement occupées par des terrains en prairie sans vocation agricole.

Les terrains sont globalement plats, on observe néanmoins une légère pente vers l'ouest, et la présence d'un talweg en lisière ouest, recueillant les eaux pluviales du bassin versant.

Le secteur est accessible depuis la rue du Haut Anjou au sud et une voie communale, l'allée saint Martin à l'ouest.

L'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

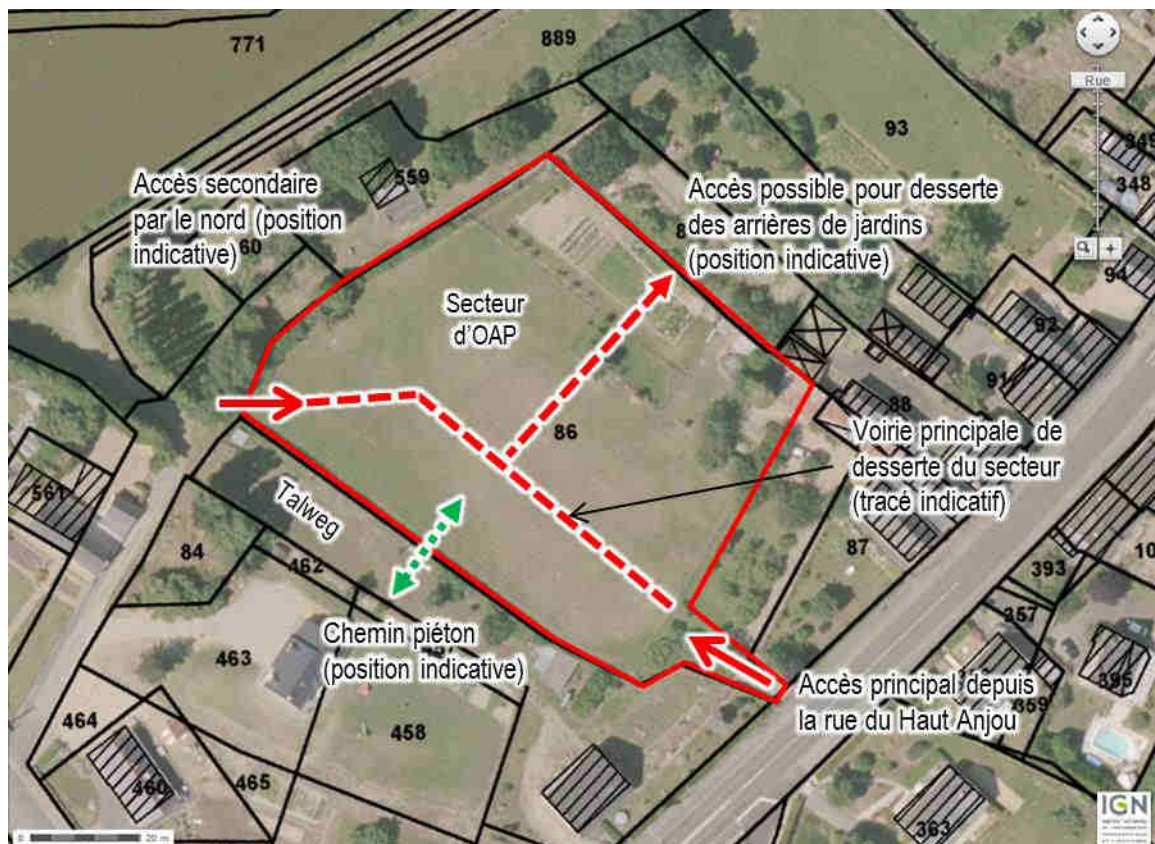
- **Surface : 0.58 hectare**

Photos du secteur U « cœur de bourg »



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement du secteur U « cœur de bourg » :



ACCES ET DESSERTE:

L'accès principal au lotissement se fera à partir de la rue du Haut Anjou (RD768), par un passage de 6,00 m environ entre deux parcelles bâties. Le débouché sur cet axe devra faire l'objet d'une attention particulière en veillant à modérer les vitesses pour sécuriser les mouvements et les liaisons douces. Ces aménagements devront être réalisés en concertation avec les services de l'Agence technique départementale du Lion d'Angers.

L'accès principal rue du Haut Anjou rejoint le chemin nord et l'Allée Saint Martin pour un accès secondaire et occasionnel. Une autre voie peut être réservée pour accéder aux jardins arrières des maisons de la rue du Haut-Anjou

Il est prévu un cheminement piétonnier depuis le futur projet, à travers le talweg aménagé, rejoignant directement le plan d'eau de la Savennière.

INTEGRATION PAYSAGERE:

Le talweg (parcelle 85) n'est pas constructible. Il constitue une coulée verte par laquelle transitent les eaux pluviales jusqu'au plan d'eau. Les rives du fossé devront être modelées et plantées de façon à créer un espace vert.

PROGRAMMATION:

La densité appliquée est de 15 logements/ha minimum.

Le secteur devra accueillir au minimum 9 logements.

Secteur 1AUh en extension à vocation d'habitat

ETAT DES LIEUX



Le secteur 1AUh d'extension à vocation d'habitat se localise en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie du bourg, sur les arrières de la rue du Haut Anjou et de la rue du Soleil Levant.

Les parcelles concernées sont actuellement occupées par des terrains en prairie, ils sont entretenus mais sans vocation agricole.

Le terrain est plat vers le nord. On distingue une légère pente sud-ouest.

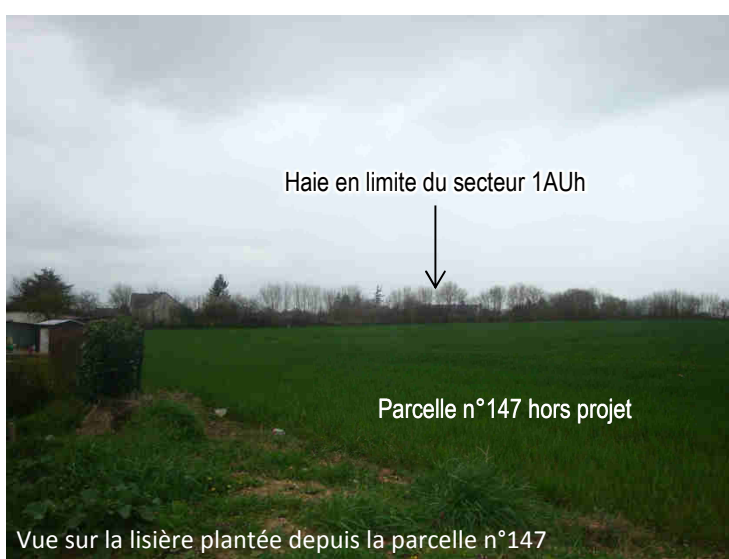
On note la présence d'une haie bocagère en lisière du secteur, en façade nord et est du secteur (parcelle n°3)

Le secteur est accessible depuis la rue du Haut Anjou (RD768) au nord et la rue du Soleil levant, entre les parcelles déjà bâties :

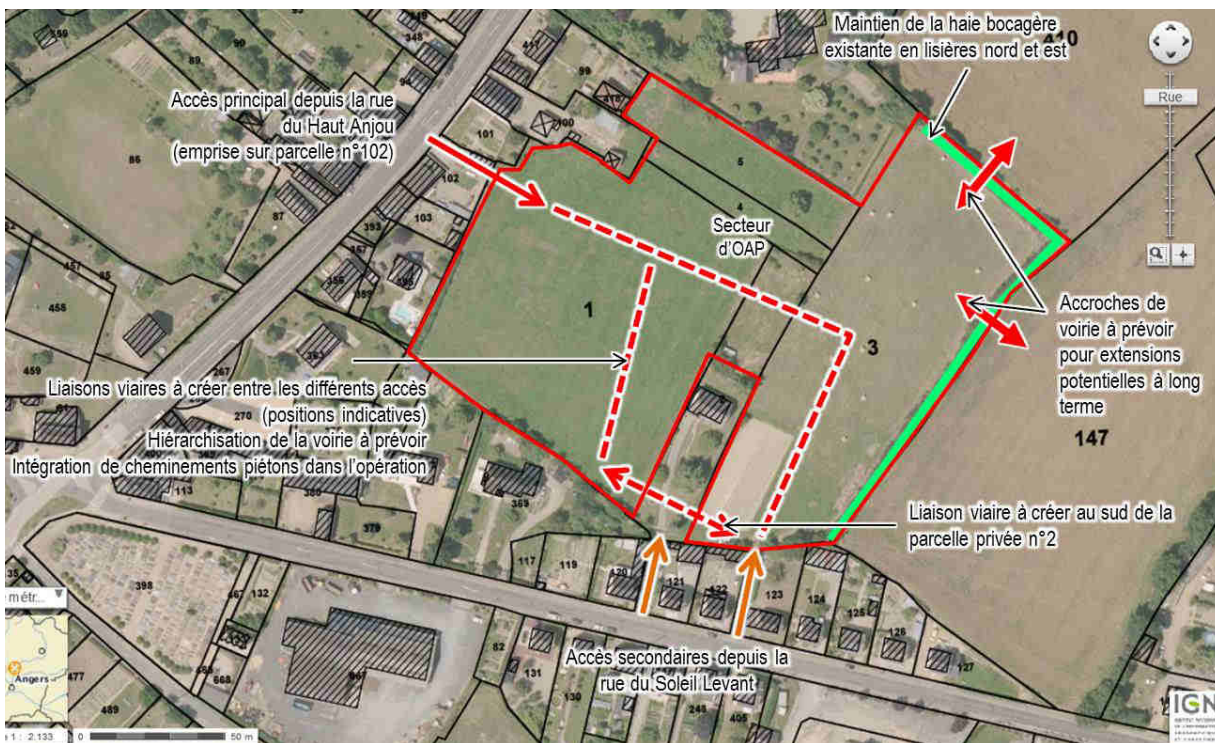
- ✓ Accès sur la parcelle n°102 depuis l'Avenue du Haut Anjou (RD768).
- ✓ Accès entre les parcelles n°122 et 123 et n°120 et 121 (propriétés communales) depuis la rue du Soleil Levant

L'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

- **Surface : 2,5 hectares**



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ACCES ET DESSERTE:

L'accès principal au secteur se fera depuis la rue du Haut Anjou (emprise sur la parcelle n°102). Le débouché sur cet axe devra faire l'objet d'une attention particulière en veillant à modérer les vitesses pour sécuriser les mouvements et les liaisons douces. Ces aménagements devront être réalisés en concertation avec les services de l'Agence technique départementale du Lion d'Angers.

Des accès secondaires au secteur devront être prévus depuis la rue du Soleil Levant. Ces accès pourront être à sens unique. Des accroches de voiries seront à prévoir pour des extensions potentielles à long terme, vers le nord et l'est du secteur.

Les différents accès au secteur devront être reliés par la voirie interne. Le fonctionnement du quartier en impasse est à proscrire. La voirie devra faire l'objet d'une hiérarchisation visible à travers la largeur et le traitement des voies.

Des cheminements piétons devront être intégrés dans l'opération, afin de faciliter les liaisons vers le centre-bourg.

INTEGRATION PAYSAGERE:

Les aménagements futurs devront permettre le maintien de la haie bocagère existante en lisières nord et est.

PROGRAMMATION ET MIXITE SOCIALE:

La densité appliquée est de 15 logements/ha minimum.

Le secteur devra accueillir au minimum 38 logements dont au moins 10% de logements sociaux (conformément au SCoT du Pays segréen)

Secteur 1AUy en extension à vocation d'activités

ETAT DES LIEUX



Le secteur 1AUy à vocation extension des activités économiques se localise en continuité sud-ouest de la zone d'activités du Bocage, sur les arrières de la route de Brissarthe.

Les parcelles concernées sont actuellement occupées par un terrain agricole exploité
Le terrain est plat.

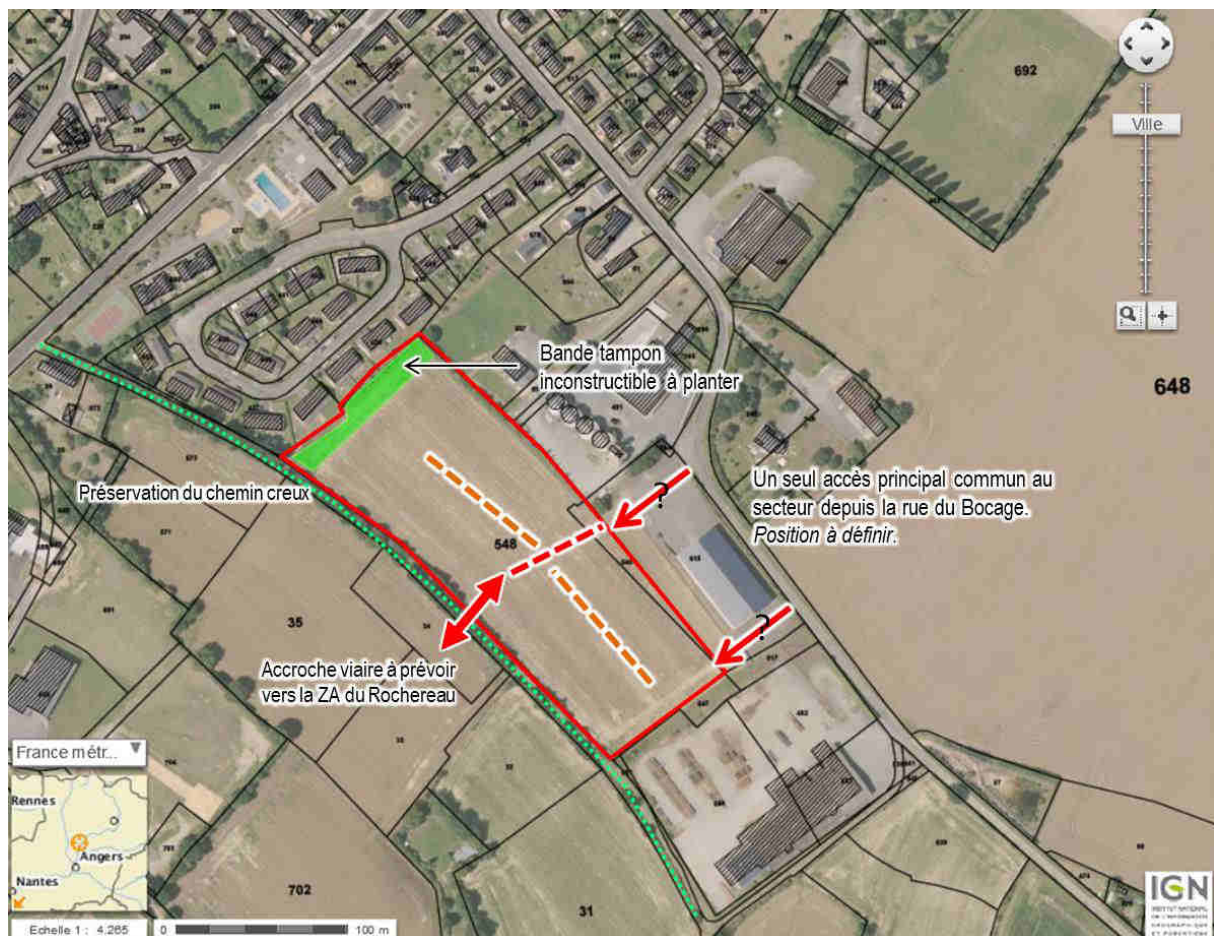
Il est accessible depuis la RD172, à travers la propriété de l'entreprise Boucheron.

L'ensemble du secteur 1AUy est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif sur la rue du Bocage.

- **Surface : 2,6 hectares**

Photos des secteurs secteur 1AUy d'extension de la ZA du Bocage





ACCES ET DESSERTE:

Un seul accès principal commun au secteur depuis la rue du Bocage sera réalisé. Sa position exacte reste à définir en fonction de l'extension éventuelle du bâtiment existant de l'entreprise Boucheron. Une accroche viaire est à prévoir vers la ZA du Rochereau afin d'assurer la connexion à termes entre les deux zones d'activités.

INTEGRATION PAYSAGERE:

La préservation du chemin creux au sud du site devra être assurée. Seule une percée y sera autorisée.

GESTION DES NUISANCES:

Une bande tampon inconstructible d'au moins 15 mètres de large devra être aménagée au nord de la zone, en limite du quartier d'habitat existant. Cette bande inconstructible de 15m entre la zone 1AUy et son environnement dédié à l'habitat est un minimum. Si des activités bruyantes sont identifiées dans la zone industrielle, il sera nécessaire d'assurer un espace-tampon plus efficace, avec par exemple le recours à la création d'un merlon.