

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE SCEAUX D'ANJOU

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Document n°3
Orientations d'aménagement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 7 décembre 2011

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT architecte dplg – urbaniste
Thomas CLAVREUL, Urbaniste qualifié o.p.q.u.



NOTICE EXPLICATIVE

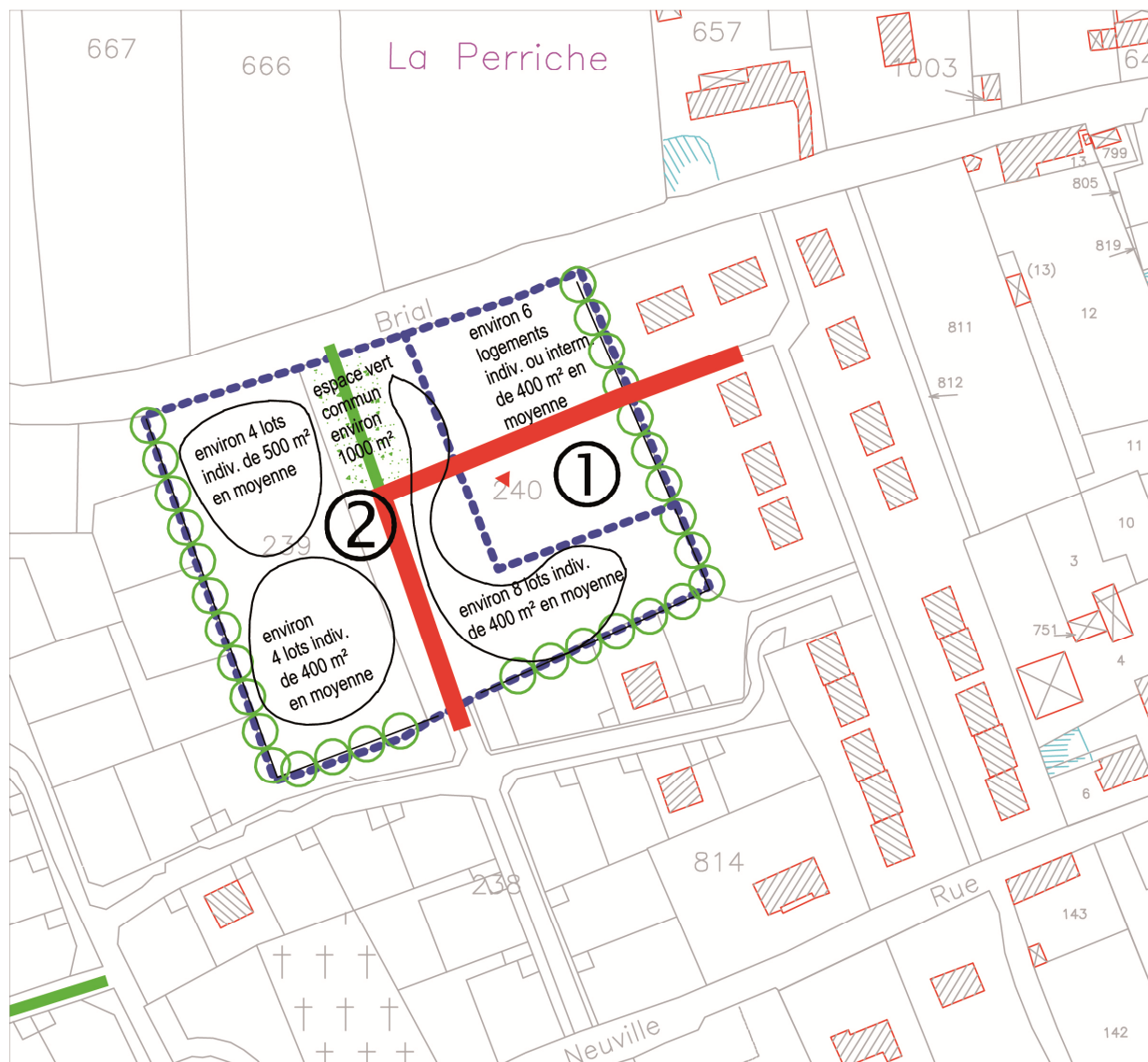
Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations de construction et d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le présent document expose d'une part :

- Les principes généraux que doivent respecter les opérations de construction et d'aménagement sur le territoire communal,
- Sur certains secteurs ciblés : le tracé schématique des voies et liaisons douces qui devront être créées dans le cadre du développement du bourg, ainsi que divers programmes d'aménagements projetés sur la commune.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - LA PERRICHE



L'aménagement de la zone devra s'appuyer sur le prolongement des voies existantes et des continuités piétonnes.

Un espace vert commun d'un seul tenant devra être aménagé en tant qu'espace public principal au cœur de la zone.

Le bâti devra marquer des alignements le long des voies pour structurer les rues et marquer clairement la limite entre les espaces publics et les espaces privés.

Les implantations devront être réfléchies de sorte à optimiser la production et les économies d'énergie : ensoleillement, étude des ombres portées des bâtiments voisins, vents dominants,...

Les parcelles devront présenter une taille variée en se basant sur la programmation indicative affichée sur le schéma.

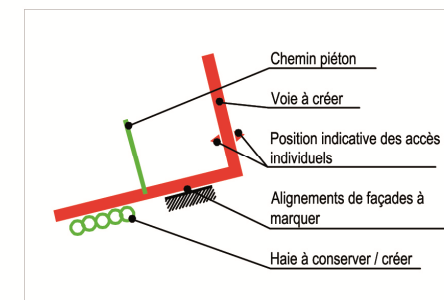
Les parcelles devront présenter une façade étroite sur rue pour économiser les linéaires de voies et réseaux. Les parcelles situées au nord des voies pourront présenter des façades plus larges pour mieux profiter de l'ensoleillement.

Le cas échéant, la récupération des eaux pluviales devra faire l'objet d'aménagements adaptés (bassins, noues,...), présentant une réelle qualité paysagère (plantations, pas de grillages ni de trous bâchés) et respectant l'environnement.

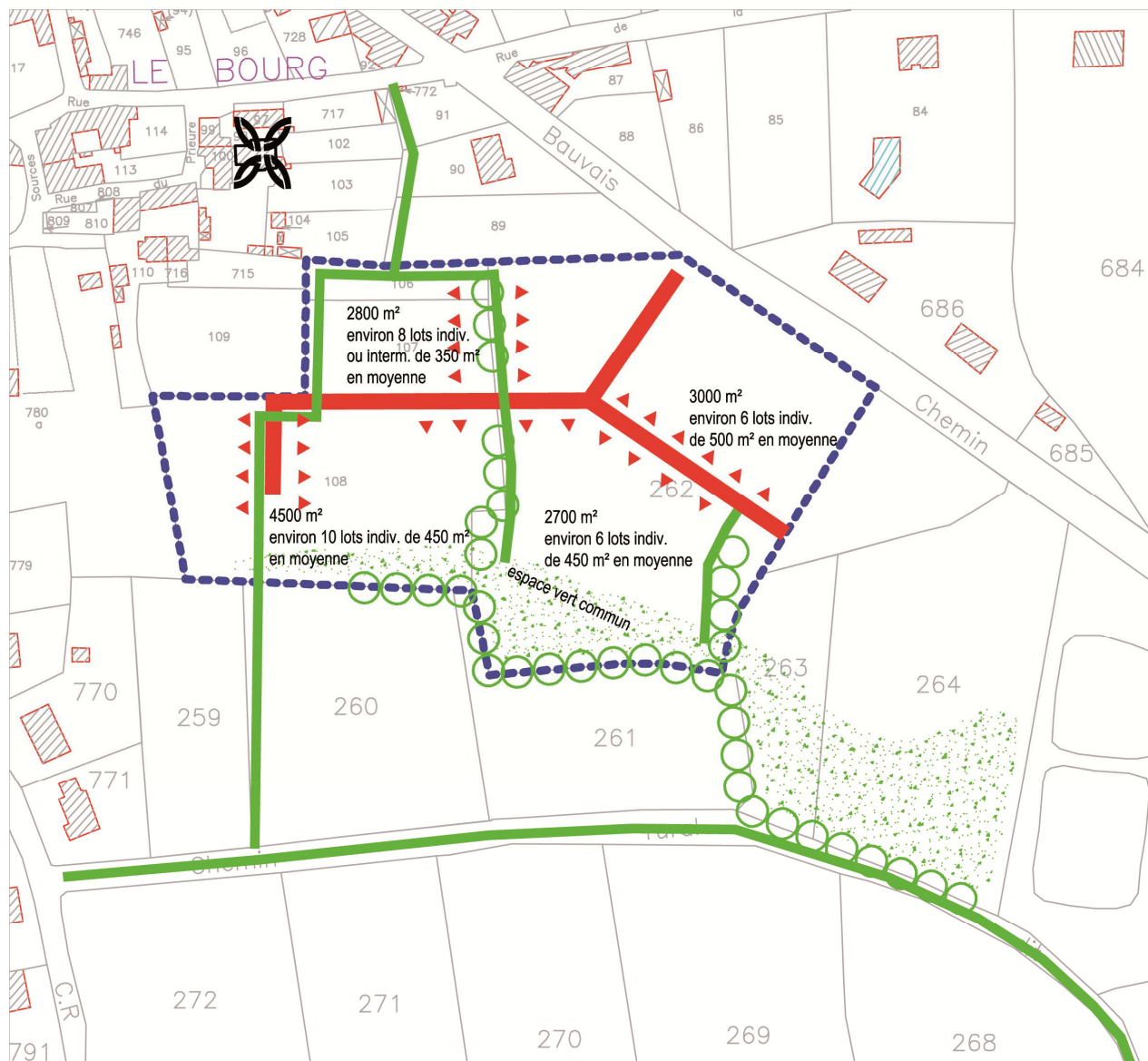
L'organisation des opérations d'aménagement devra permettre de conserver des vues de qualité vers les alentours.

Les accompagnements végétaux à réaliser devront s'inspirer dans leur composition des haies bocagères traditionnelles présentes sur le site.

Sur la partie ①, l'opération d'aménagement devra être constituée d'un ensemble d'environ 6 logements de forme individuelle ou intermédiaire, en locatif ou en accession sociale.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - LES SOURCES



L'aménagement de la zone devra s'appuyer sur le prolongement des voies existantes et des continuités piétonnes.

Les accès au quartier pourra se coupler avec des aménagements de ralentissement de circulation en entrée de bourg.

Un espace vert commun d'un seul tenant devra être aménagé en tant qu'espace public principal au sud de la zone.

Le bâti devra marquer des alignements le long des voies pour structurer les rues et marquer clairement la limite entre les espaces publics et les espaces privés.

Les implantations devront être réfléchies de sorte à optimiser la production et les économies d'énergie : ensoleillement, étude des ombres portées des bâtiments voisins, vents dominants,...)

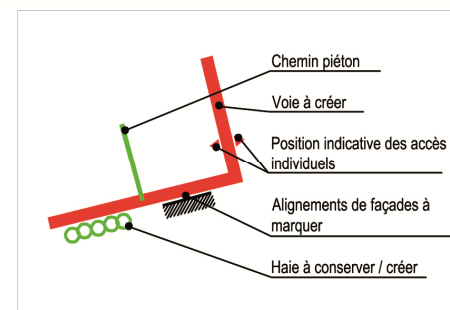
Les parcelles devront présenter une taille variée en se basant sur la programmation indicative affichée sur le schéma.

Les parcelles devront présenter une façade étroite sur rue pour économiser les linéaires de voies et réseaux.
Les parcelles situées au nord des voies pourront présenter des façades plus larges pour mieux profiter de l'ensoleillement.

Le cas échéant, la récupération des eaux pluviales devra faire l'objet d'aménagements adaptés (bassins, noues,...), présentant une réelle qualité paysagère (plantations, pas de grillages ni de trous bâchés) et respectant l'environnement.

L'organisation des opérations d'aménagement devra permettre de conserver des vues de qualité vers les alentours.

Les accompagnements végétaux à réaliser devront s'inspirer dans leur composition des haies bocagères traditionnelles présentes sur le site.



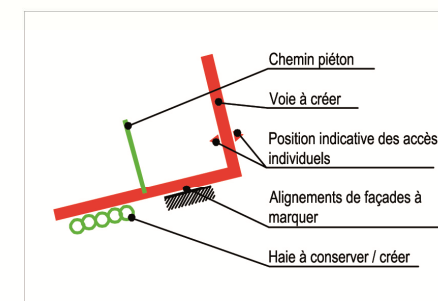
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - Plateau sportif



Si le terrain de football était amené à être déplacé, il pourrait céder la place à des terrains destinés à l'accueil d'artisans.

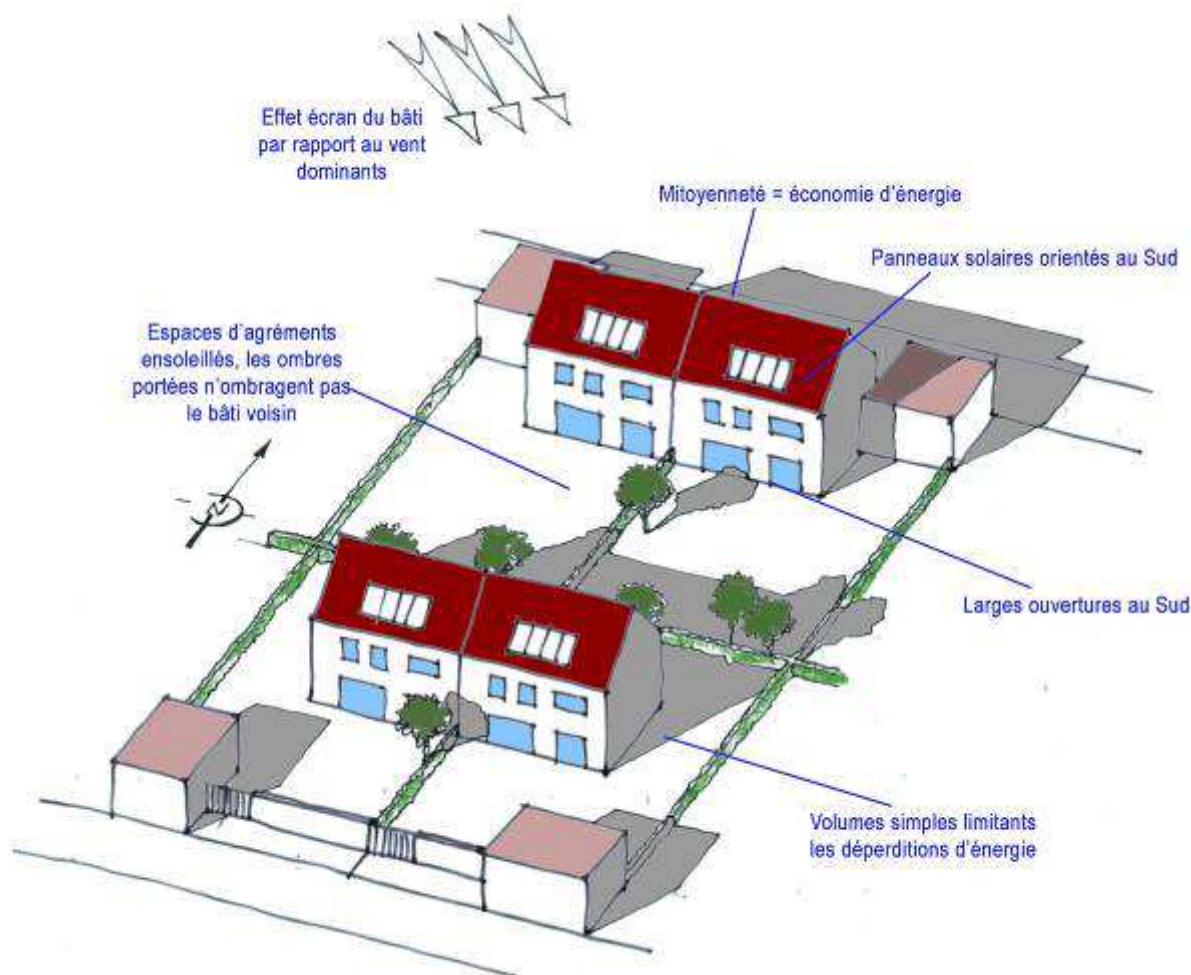
Un recul suffisant devra alors être conservé entre les activités artisanales et les habitations voisines.

Les continuités piétonnes devront être poursuivies jusqu'aux équipements sportifs.



Les schémas suivants pages suivantes exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces recommandations dans leur projet.

OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS



- Choix de matériaux à forte inertie pour une isolation optimale des logements
- Utilisation de sources d'énergie renouvelable : biomasse, géothermie, solaire, éolien,...
- Choix de volumes simples et compacts pour les constructions, limitant les surfaces de contact avec l'extérieur et donc les déperditions d'énergie

ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

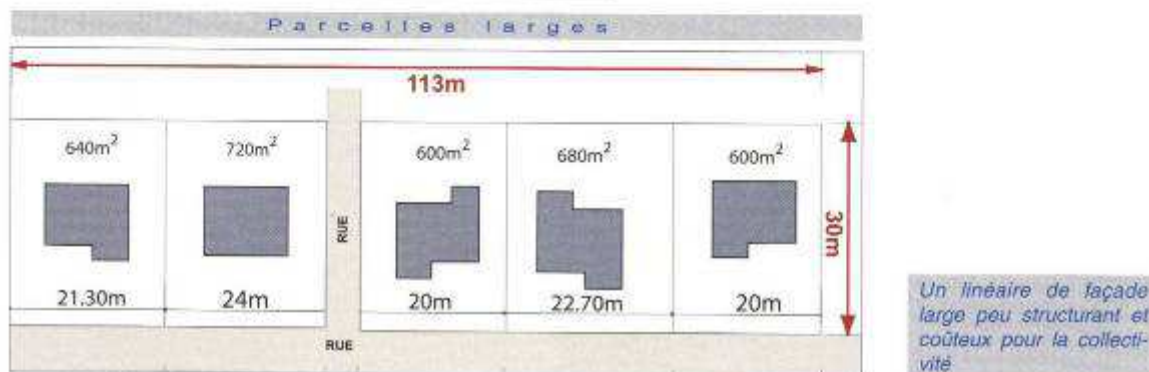
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



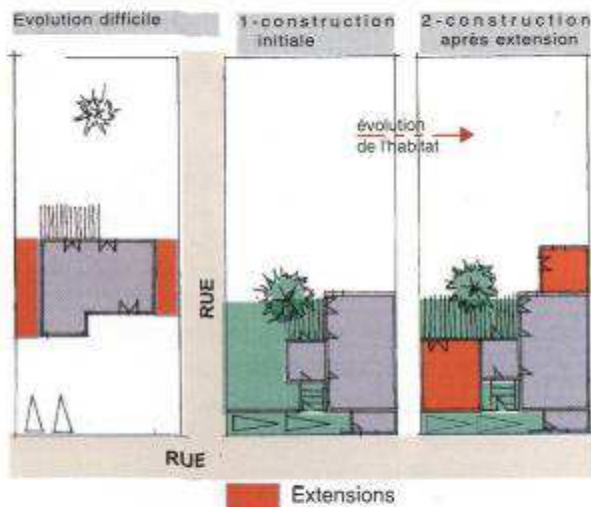
Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

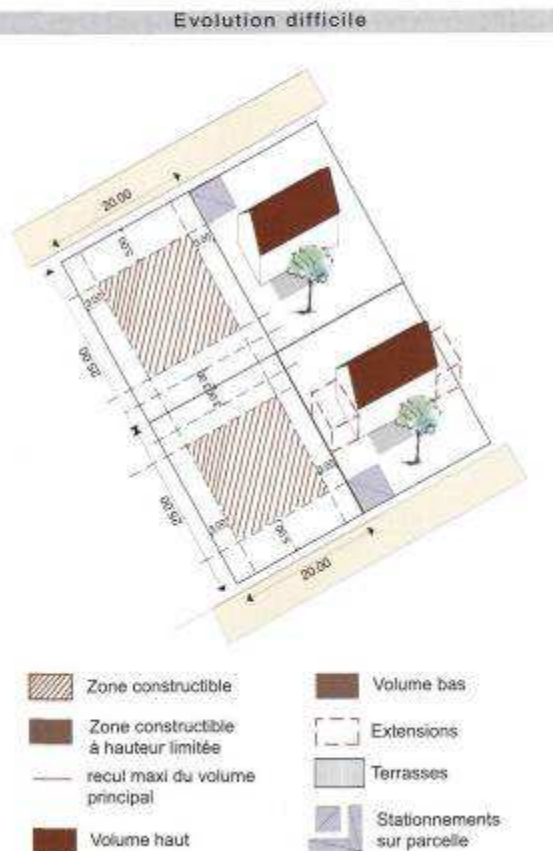
Une implantation autorisant les extensions futures

Pour un projet réellement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

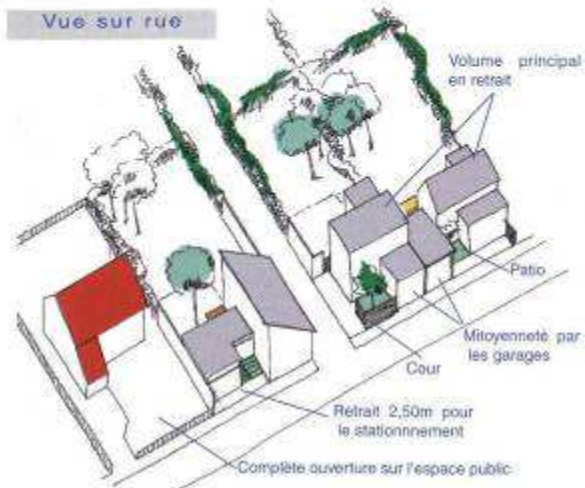


Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

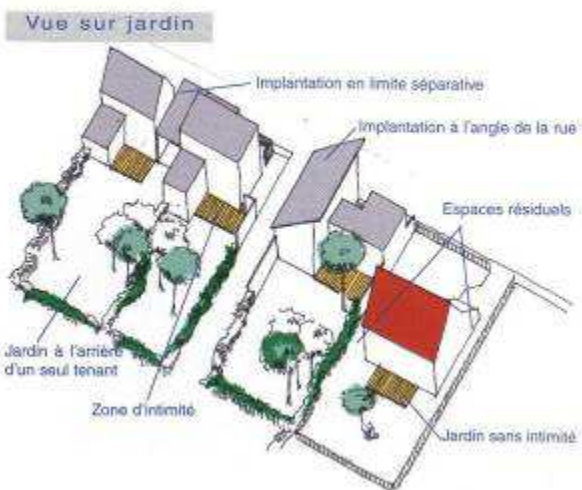
GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES

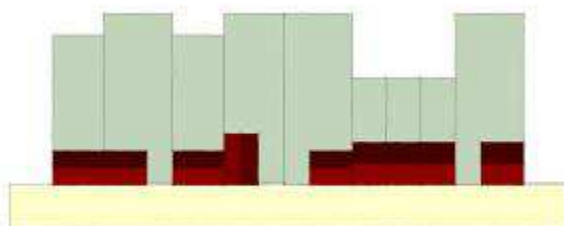


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).
- Soigner la qualité des façades sur rue

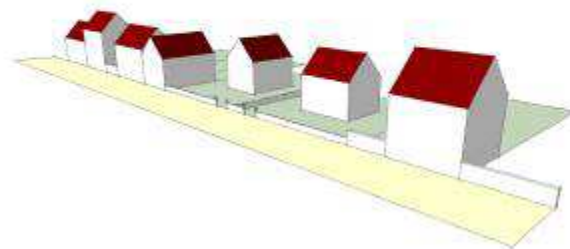
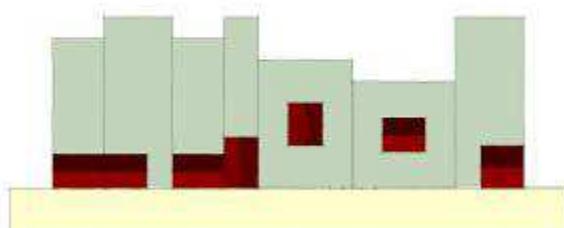
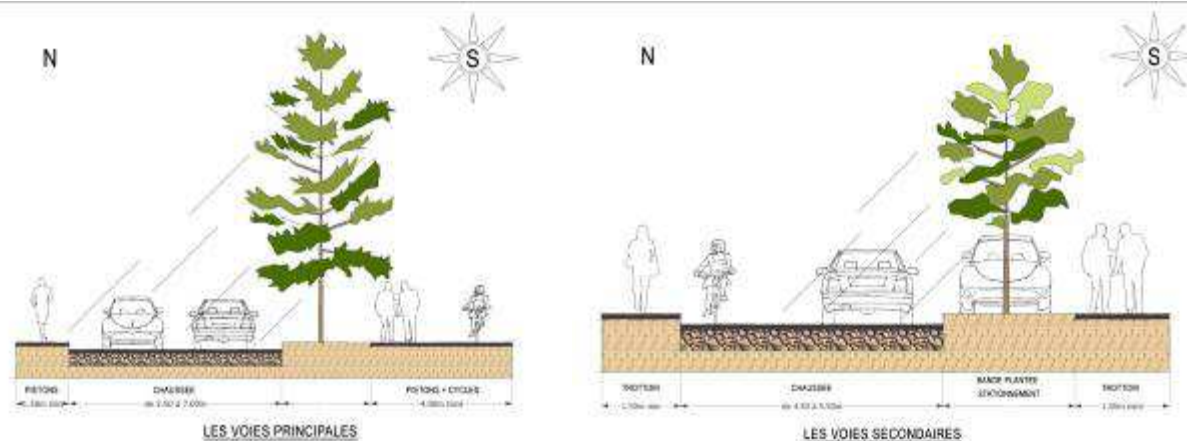


Schéma du bas : l'effet rue est rompu

L'interface espace public / espace privé peut être marqué par une clôture :

- Adapter le choix de clôture au site : murs en centre bourg, murs ou grillage en secteurs périphériques, haie et grillage en campagne (art. 11 du règlement du PLU)
- Proscrire les haies de thuyas ou laurier palme qui banalisent les espaces
- Assurer une cohérence entre la clôture et le bâti : matériaux, couleurs, hauteur ; éviter les disparités de matériaux
- Soigner l'intégration des coffrets électriques et boîtes aux lettres dans les clôtures ou dans le bâti (art. 11 du règlement du PLU)

ADAPTER LE TRAITEMENT DES VOIES A LEURS USAGES

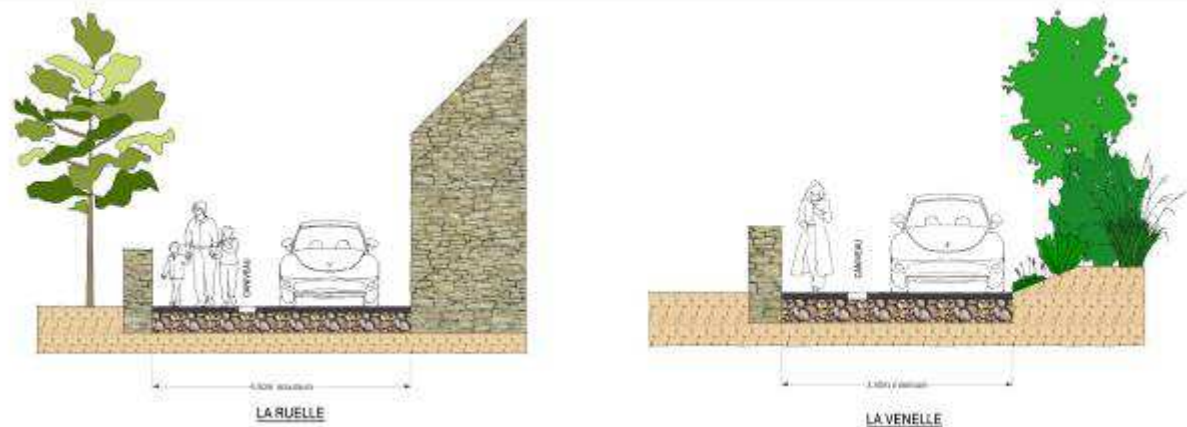


Les voies principales : rôle de liaison interquartier

- Éviter les accès individuels directs,
- Sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes en les séparant de la chaussée,
- Adopter un traitement paysagé adapté à son importance et veiller à ce que les ombres portées des plantations évitent d'ombrager les jardins

Les voies secondaires : rôle de desserte d'un quartier

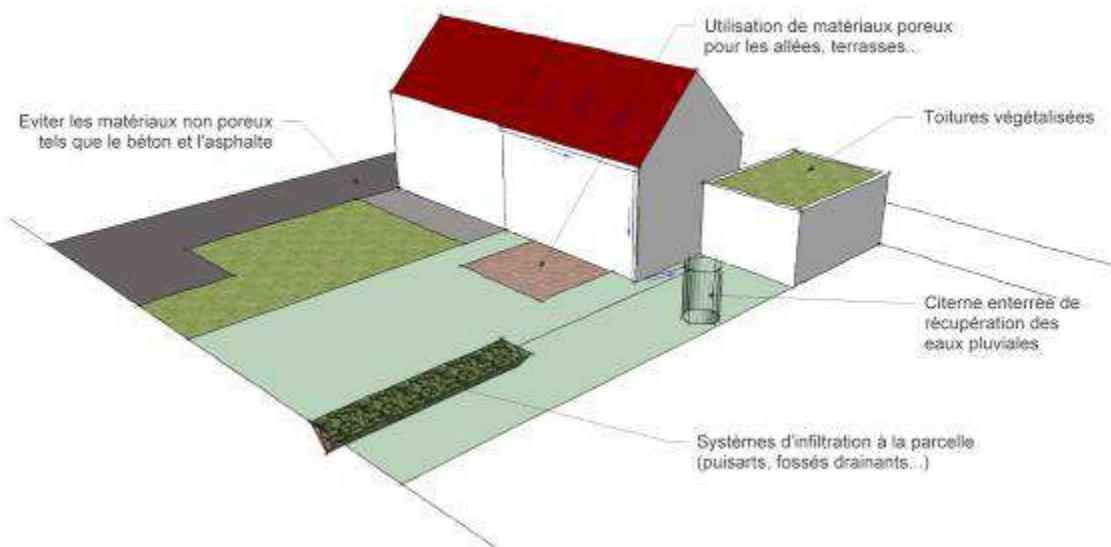
- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...),
- Éviter les voies sans issue pour faciliter les liaisons et ne pas segmenter les quartiers.



Les voies de desserte (ruelle, venelle) : rôle de desserte de quelques habitations

- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles,
- Accès individuels des logements,
- Emprise plus étroite,
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite,
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers les autres quartiers.

INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



Les avantages de la toiture végétalisée :

- Meilleure inertie et meilleure isolation de la toiture
- Meilleure pérennité de l'étanchéité car moins soumise aux chocs thermiques
- Rétention des eaux pluviales
- Limite le réchauffement climatique en rejetant de l'humidité dans l'air

