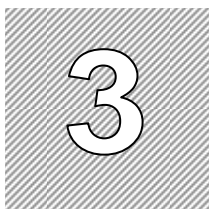




Bierné
Mayenne

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement
et de Programmation



Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1 SECTEURS DE REQUALIFICATION URBAINE	4
1.1 SECTEUR A RESTRUCTURER 1 « LE BOCAGE »	4
1.2 SECTEUR A RESTRUCTURER 2 « LES BRETIGNOLLES »	6
2 « DENTS CREUSES »	8
2.1 DENT CREUSE « BRETIGNOLLES » (A)	8
2.2 DENT CREUSE « MOULIN BOSSARD » (B)	10
3 SECTEUR « LE PRE-RAISIN » (C)	12
4 SECTEUR OUEST « LES TROIS MOULINS » (D)	14
5 SECTEUR EST « LA BUTTE » (E)	16
6 ZONE D'ACTIVITES 1AUE (F)	18

PREAMBULE

Les élus complètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en fixant des orientations d'aménagement tel que le prévoit l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« 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 villes 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 de logements.

Elles tiennent lieu du 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 du 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.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »



3 Secteurs soumis à OAP

I SECTEURS DE REQUALIFICATION URBAINE

1.1 Secteur à restructurer 1 « Le Bocage »

Ce secteur à proximité de la gendarmerie offre des opportunités sur les arrières des maisons, actuellement principalement composés de jardins.

L'objet de cette orientation d'aménagement et de programmation est de « figer » l'occupation actuelle en attendant une maîtrise foncière communale pour aménager le secteur.

NB : La densité est calculée hors zones humides et ouvrages hydrauliques.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, hormis pour l'extension ou la construction d'annexes des bâtiments existants. La densité minimale sera de 12 logements/ha, calculée sur l'emprise totale de l'opération.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

Les constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant. En particulier, il sera recherché la constitution d'un front urbain (bâtiments à l'alignement sur rue), ou du moins un effet de rue (annexes à l'alignement, murs...) pour marquer l'entrée dans le bourg au carrefour entre la rue des Brétignolles et la rue du Moulin Bossard, le long de la route de Genes.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès au secteur sera possible depuis trois rues tel que représenté au plan des orientations d'aménagement et de programmation ci-dessous : depuis la rue du Moulin Bossard au sud, depuis la rue du Bocage à l'Est et depuis la rue Henri IV à l'Ouest.



Légende

-  Secteur soumis à OAP
-  Accès possibles au secteur
-  Principe d'accroche urbaine du quartier (éléments de front urbain / effet de rue)

1.2 Secteur à restructurer 2 « Les Brétignolles »

Ce secteur à proximité à proximité des équipements sportifs offre des opportunités sur les arrières des maisons et par réorganisation des terrains de sport.

L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation est de « figer » l'occupation actuelle en attendant une maîtrise foncière communale pour aménager le secteur. Cependant, un aménagement est déjà envisagé pour les terrains appartenant à la Commune.

NB : La densité est calculée hors zones humides et ouvrages hydrauliques.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, hormis pour l'extension ou la construction d'annexes des bâtiments existants. La densité minimale sera de 12 logements/ha, calculée sur l'emprise totale de l'opération.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

Les constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant. En particulier, il sera recherché la constitution d'un front urbain (bâtiments à l'alignement sur rue), ou du moins un effet de rue (annexes à l'alignement, murs...) pour marquer l'entrée dans le bourg au carrefour entre la rue des Brétignolles et la rue du Moulin Bossard, le long de la route de Gennes.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

Un accès au secteur devra être prévu via l'opération communale d'habitat envisagée sur une partie des terrains de sport.



Légende

-  Secteur soumis à OAP
-  Projet d'habitat sur terrain communal
-  Prévoir une possibilité d'accès au secteur via le projet d'habitat communal
-  Principe d'accroche urbaine du quartier (éléments de front urbain / effet de rue)

2 « DENTS CREUSES »

Deux « dents creuses » ont été identifiées au sein du tissu existant lors du diagnostic. Dans l'optique d'économiser l'espace et de recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg, les élus tiennent à rendre possible l'urbanisation de ces secteurs, tout en veillant à une bonne intégration des nouvelles constructions.

NB : La densité est calculée hors zones humides et ouvrages hydrauliques.

2.1 Dent creuse « Brétignolles » (A)

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, hormis pour l'extension ou la construction d'annexes des bâtiments existants.

Le secteur aura vocation à accueillir de l'habitat. En lien avec sa situation au nord du centre-bourg, la partie sud de ce site aura vocation à accueillir en priorité un habitat dense, de type logements individuels groupés et/ou intermédiaires. La densité minimale sera de 15 logements/ha, calculée sur l'emprise totale de l'opération.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

Les constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant. Le front bâti rue du Maine devra être renforcé tel que représenté sur le plan. La continuité visuelle sur rue pourra être assurée par un portail, un mur de clôture ou un bâtiment annexe.

La haie figurant sur le plan sera conservée.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments. Sur la rue du Maine, l'alignement sur rue sera privilégié pour dégager des jardins orientés au sud-ouest, et surtout constituer un front urbain d'entrée de bourg.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès au secteur se fera à l'est par la rue du Maine. Un autre accès s'effectuera au sud via l'école. Les voies douces existantes seront maintenues et prolongées, notamment la liaison nord-sud.



Légende

- Secteur soumis à OAP
- Haies à conserver
- Liaisons piétonnes
- Principe d'accroche urbaine du quartier
(éléments de front urbain / effet de rue)
- Secteur prioritaire pour l'implantation d'un habitat de type logements groupés et/ou intermédiaires

2.2 Dent creuse « Moulin Bossard » (B)

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, hormis pour l'extension ou la construction d'annexes des bâtiments existants.

Le secteur aura vocation à accueillir de l'habitat, avec une densité minimale de 12 logements/ha, calculé sur l'emprise totale de l'opération.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

Les constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant. Le front bâti rue des Trois Moulins devra être renforcé tel que représenté sur le plan des orientations d'aménagement. La continuité visuelle sur rue pourra être assurée par un portail, un mur de clôture ou un bâtiment annexe.

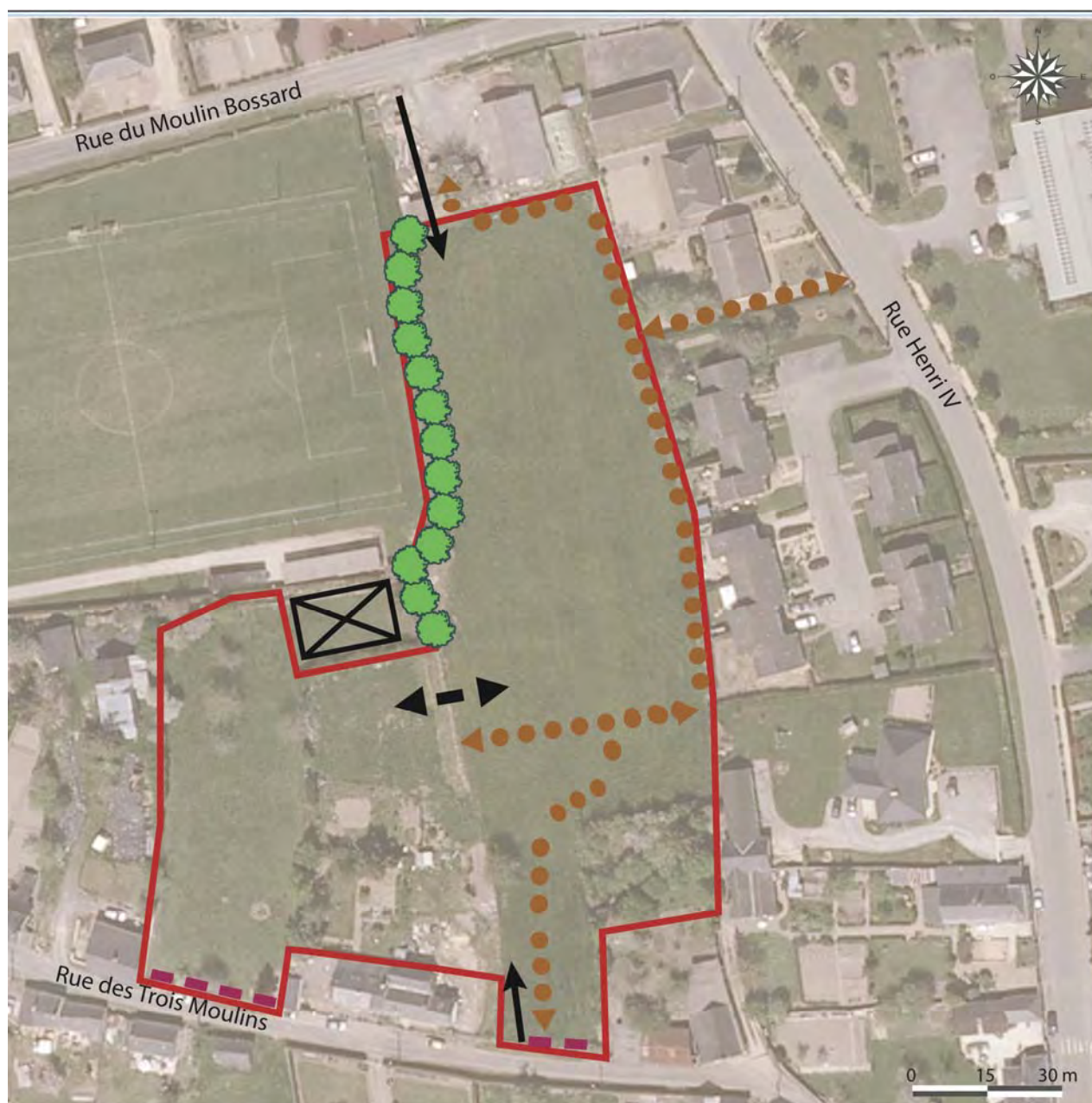
La haie séparant le secteur et les équipements sportifs sera conservée.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès au secteur se fera par une rue nord-sud rejoignant la rue des Trois Moulins à la rue de Moulin Bossard. Une amorce sera réalisée vers l'ouest en vue d'une éventuelle urbanisation future.

Une liaison douce nord-sud sera aménagée, ainsi que des liens est-ouest vers la rue Henri IV. Ces aménagements visent à améliorer l'accès au centre-bourg et aux équipements publics.



Légende

- Périmètre de réflexion
-  Haie à conserver
-  Accès au secteur
-  Liaisons douces
-  Continuité visuelle sur rue
-  Amorce routière à prévoir
-  Nouveaux vestiaires

3 SECTEUR « LE PRE-RAISIN » (C)

Situé en limite est du bourg, entre la rue des Lavandières (D213) et la rue de la Butte, ce site est constitué de prairies qui n'ont pas d'autre vocation que d'être urbanisées. Cette urbanisation correspond à la volonté d'économiser l'espace et de recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg.

NB : La densité est calculée sur l'ensemble du secteur hors zones humides et ouvrages hydrauliques.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble.

Au vu du contexte paysager et urbain (faible densité, pavillons sur grandes parcelles), ce secteur accueillera de l'habitat individuel, avec une densité minimale de 12 logements par hectare. L'objectif de densité ne devra pas occulter l'insertion du quartier dans ce tissu lâche.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès au quartier se fera au nord par la rue des Lavandières et au sud par la rue de la Butte tels que représentés au plan. Dans cette optique, des emplacements réservés figurent au plan de zonage.

A l'ouest, une liaison douce sera aménagée afin d'accéder à la rue des Lavandières. Par ailleurs, le chemin du Pré-Raisin sera conservé comme liaison douce. Le projet devra ménager un ou des accès piétons à ce chemin ; des accès individuels privés pouvant également être prévus.



Légende

- Secteur soumis à OAP
- - - Liaisons douces
- └─▶ Accès au secteur

4 SECTEUR OUEST « LES TROIS MOULINS » (D)

Situé à l'ouest du bourg, entre la rue des Trois Moulins, la rue de la Mesnerie et la rue du Port Ringear (D105), ce site constitue une extension « naturelle » du bourg de par sa proximité avec le centre-bourg, son caractère enclavé pour l'agriculture et la présence d'habitat diffus. Cette urbanisation correspond à la volonté d'économiser l'espace et de recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg. Son urbanisation est prévue de manière progressive : l'objectif est de pouvoir urbaniser à terme y compris des propriétés actuellement occupées (maison, jardins) en évitant la construction de nouveaux pavillons au « coup par coup ».

NB : La densité est calculée hors zones humides et ouvrages hydrauliques.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, hormis pour l'extension ou la construction d'annexes des bâtiments existants.

Ce secteur accueillera de l'habitat à dominante pavillonnaire, avec une densité minimale de 15 logements par hectare.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. Les murs d'enceinte existants devront être préservés sauf en cas de percement pour passage d'une voirie ou d'une liaison douce. De plus, les haies en limite de secteur seront préservées comme mentionné au plan.

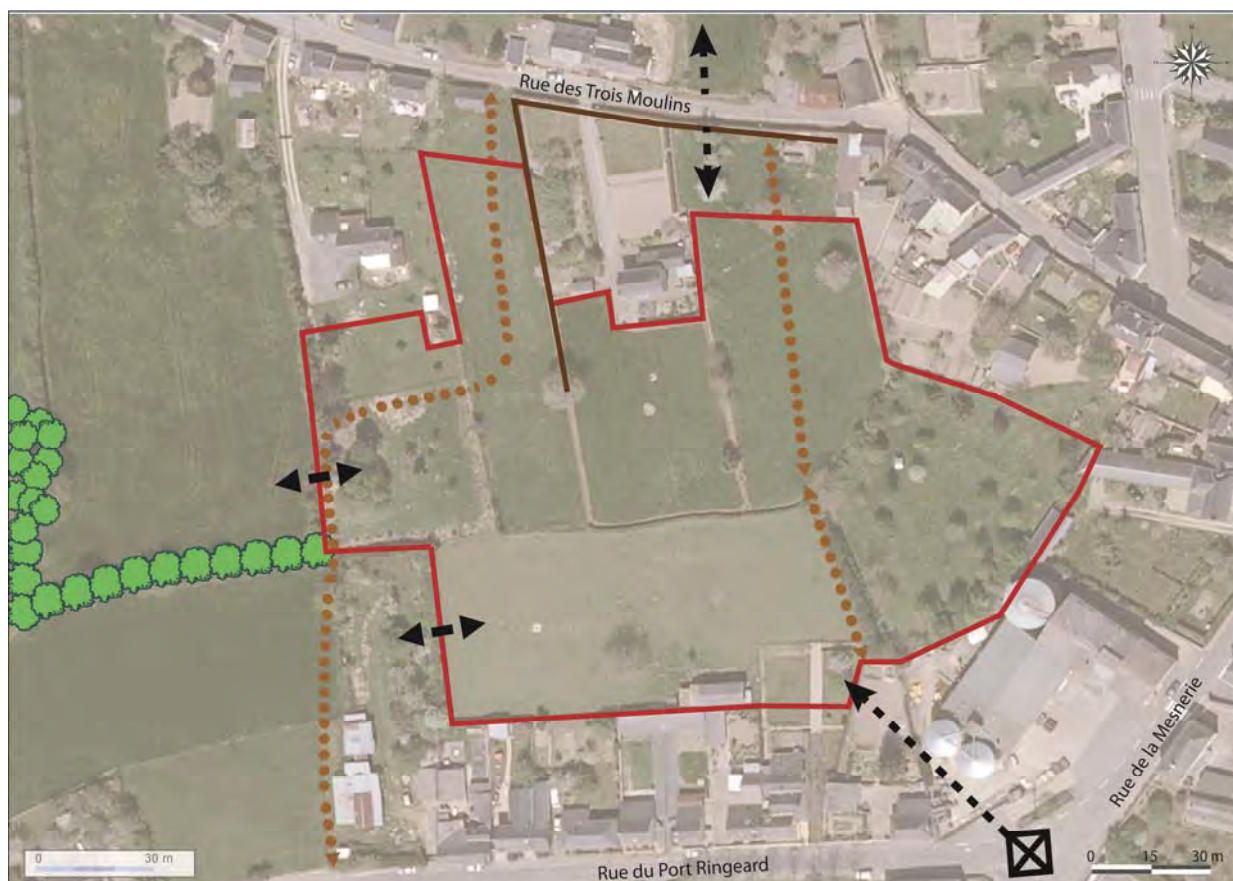
Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès au quartier s'effectuera depuis le carrefour rue de la Mesnerie et rue du Port Ringear, qui sera réaménagé en conséquence (emplacement réservé au zonage). Sur la rue des Trois Moulins, un ou deux accès seront également possibles.

Au niveau de la frange ouest, des amorces seront à prévoir en cas de poursuite de l'urbanisation.

Les déplacements doux s'organiseront en appui des chemins existants et permettront une circulation nord-sud, ainsi que l'accès au centre-bourg.



Légende

- Secteur soumis à OAP
-  Haie à conserver
- Mur d'enceinte à préserver (sauf percements voirie et liaisons douces)
- ⋯ Liaisons douces
- - ➔ Principe d'accès au quartier
- ➔ - - ➔ Amorce routière à prévoir
-  Réaménagement du carrefour

5 SECTEUR EST « LA BUTTE » (E)

Située à l'est du bourg, au sud de la rue de la Butte, ce secteur constitue un espace agricole difficilement exploitable du fait de son accès. L'urbanisation de cet espace correspond à la volonté d'économiser l'espace et de recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg. Son urbanisation est prévue à court terme.

NB : La densité est calculée sur l'ensemble du secteur hors zones humides et ouvrages hydrauliques.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble.

Le secteur est à vocation d'habitat à dominante pavillonnaire, avec une densité minimale de 15 logements/ha.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. En frange sud, la limite d'urbanisation viendra s'accoler à une parcelle agricole. Par conséquent, une intégration paysagère de la frange devra être réalisée, tout en maintenant des perspectives visuelles vers la vallée.

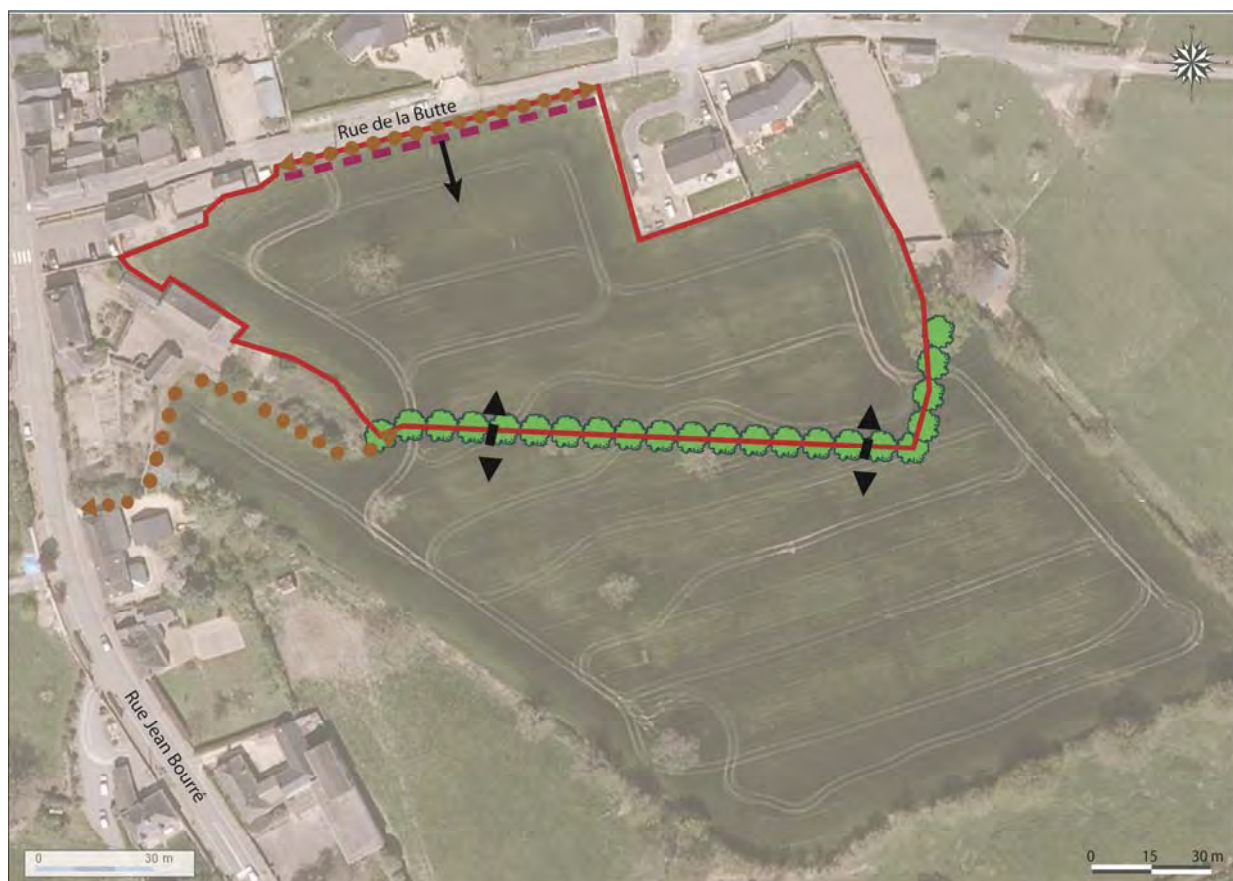
Le long de la rue de la Butte, les constructions devront respecter un alignement sur rue afin de conforter la continuité visuelle sur rue. Cela permettra par ailleurs de dégager des jardins orientés au sud.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès au secteur se fera au Nord via la rue de la Butte. Des amorces routières seront à prévoir au sud afin de permettre une future extension de l'urbanisation. De plus, un accès devra permettre l'exploitation des terres agricoles situées au sud du secteur.

Les déplacements doux s'organiseront de telle sorte à faciliter l'accès au centre-bourg. Un accès se fera via la rue Jean Bourré et la rue de la Butte sera aménagée en faveur des modes de transports doux.



Légende

-  Secteur soumis à OAP
-  Intégration paysagère de la frange Sud
-  Continuité visuelle sur rue
-  Principe d'accès au quartier
-  Liaisons douces
-  Amorce routière à prévoir

6 ZONE D'ACTIVITES 1AUe (F)

Située au nord du bourg, en continuité d'une activité déjà implantée, cette petite zone de 0,8 ha permettra l'accueil d'activités artisanales, y compris dans le cas où une activité aurait besoin d'une parcelle de taille plus importante. Son urbanisation est prévue à court terme.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation**

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. A cet effet, les haies existantes en limite Est, le long de la RD145, et en limite Ouest seront conservées. Cependant, un arrachage limité sera possible pour le passage de la voirie et la réalisation d'un dégagement de visibilité (si nécessaire).

Un secteur de plantation de 10m en limite sud permettra d'assurer une zone tampon visuelle par rapport à la maison existante.

L'intégration paysagère de la limite nord fera l'objet d'une attention particulière, au regard de sa visibilité depuis la RD145 en provenance de Grez-en-Bouère. Les teintes utilisées pour les bâtiments poursuivront le même objectif d'intégration dans l'environnement existant.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès au secteur se fera depuis la RD145, avec l'accord des services concernés du Conseil Général. Une amorce routière sera à prévoir au nord dans la perspective d'une éventuelle extension, ceci afin d'éviter un 2^{ème} accès sur la route départementale.

Le schéma d'ensemble devra étudier les possibilités de liaisons sécurisées pour les piétons et les deux roues vers le centre-bourg, via la rue du Maine.



Légende

- Secteur soumis à OAP
- ||||| Aménagement de la voirie et accès à la zone
- ▶ Amorçe routière à prévoir
- Haies à conserver
- Intégration paysagère des franges