



Mairie de Ménénil

Département de la MAYENNE




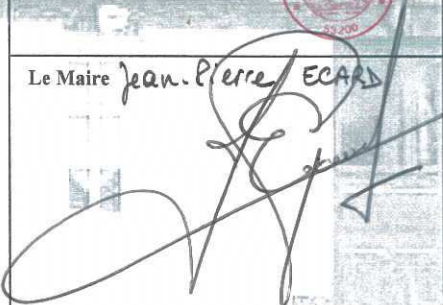
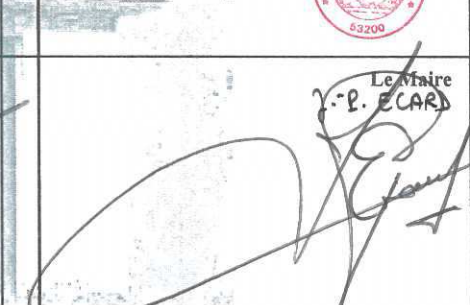

Commune de **MÉNIL**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISIONS SIMPLIFIÉES N°1, N°2, N°3 & N°4 & MODIFICATION N°2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour ouverture de la concertation de la population en date du : 31 Janvier 2008</p> 	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire pour enquête publique en date du : 6 Mai 2008</p> 	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour approbation en date du :26 Juin 2008</p> 
<p>Le Maire <i>Jean-Pierre ECARD</i></p> 	<p>Le Maire <i>J.-P. ECARD</i></p> 	<p>Le Maire <i>J.-P. ECARD</i></p> 



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

PREAMBULE	1
MAITRISER LES MUTATIONS DES ESPACES URBAINS -----	2
✓ De l'habitat réparti autour du centre (pôle résidentiel ouest)	3
✓ Maîtriser les mutations du cœur urbain	6
✓ Maintenir La Diversité de l'offre D'habitat	8

PREAMBULE

Le présent document a pour objet, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, d'exposer les orientations d'aménagement facultatives relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations déclinent les actions et opérations à mettre en œuvre sur des secteurs particuliers, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, ou encore permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Il s'appuie sur le diagnostic et les besoins déterminés en matière de développement économique, de transports, d'équipements et de services, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, et de l'équilibre social de celui-ci, tous éléments mis en évidence et détaillés dans le Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme

MAITRISER LES MUTATIONS DES ESPACES URBAINS

C'est, outre les dispositions réglementaires, écrites et graphiques, précisées dans le rapport de présentation et traduites dans le Zonage et le Règlement du P.L.U., l'action suivante en matière de développement et d'aménagement durable :

Organiser le renouvellement et l'urbanisation autour du centre et qui s'appuie sur :

- De l'habitat réparti de manière équilibrée autour du centre,
- Des mutations du cœur urbain maîtrisées,
- Le Maintien de la diversité de l'offre d'habitat

DE L'HABITAT REPARTI DE MANIERE EQUILIBREE AUTOUR DU CENTRE

La croissance urbaine, initiée par la restructuration de la voirie au XIXème siècle (R.D.267) puis, surtout, par l'intégration récente à l'aire d'extension résidentielle de Château-Gontier, amplifient l'enveloppe urbaine agglomérée, selon un mode globale linéaire mais dans un site topographiquement déterminé, et à ce jour respecté, sur la base d'un maillage viaire cohérent et comparativement dense.

La poursuite des tendances constatées, essentiellement le long de la R.D.267, apparaît désormais révolue, en dehors de quelques compléments possibles en arrières des fronts bâtis existants à la Chapelle, la Fontaine, la Verrerie et partiellement la Grange..

Ces derniers espaces offrent des réserves de terrains à l'habitat pour quelques années, à condition toutefois d'une mobilisation foncière effective. En revanche, si l'on prend en compte l'ensemble des tendances et besoins exprimés sur un long terme, l'espace actuellement délimité par la Mayenne à l'est, le haut de coteau à l'ouest, le vallon de la Jaunaie au nord et celui du ruisseau de Rouillard au sud ne peut accueillir l'ensemble des extensions, aménagement et restructurations (habitat, économie, infrastructures) souhaitables.

Le caractère inondable de vallon de Rouillard et son insertion à un site paysager et patrimonial remarquable, dominé par Magnanne, trace de fait une limite nette de l'urbanisation au sud. Dans ces conditions deux sites, l'un au nord, le second à l'ouest peuvent accueillir les extensions envisagées du centre bourg .

3

✓ Le site nord (rivière), dans un cadre topographique favorable, présente, outre son impact agricole, l'inconvénient majeur d'une extension très linéaire et d'un déplacement de fait du centre de gravité de l'agglomération qui quitterait ainsi définitivement le cœur ancien du bourg.

✓ Le site ouest, dans un cadre topographique favorable et attractif, présente une problématique majeure, celle de dépassement du coteau de Mayenne par l'urbanisation et de l'intégration de celui-ci dans le traitement viaire et paysager de l'agglomération. L'atout principal de cette hypothèse réside dans le maintien d'une cohérence fonctionnelle et identitaire avec le cœur historique et fonctionnel du bourg

C'est pourquoi le Projet d'aménagement et de développement durable privilégie l'hypothèse ouest sous la triple condition :

- ✓ d'une traitement spécifique de la crête du coteau et de l'entrée ouest,
- ✓ du développement progressif d'une liaison inter-quartier entre le secteur de la Petite Chapelle et la route de St-Fort.
- ✓ D'un échelonnement progressif de l'urbanisation, de manière à faciliter les restructurations éventuelles des sites agricoles de la Jaunaie et des Petites Touches.

Le nouveau pôle résidentiel et urbain ouest



Elément fort de la stratégie de développement communale tant par son impact fonctionnel que par la volonté manifestée de promouvoir :

⇒ un développement identitaire de l'agglomération,

⇒ une offre résidentielle qualitative et attractive,

⇒ et une animation économique quotidienne,

⇨ **le nouveau pôle urbain ouest** s'organise en trois espaces différenciés, calé à l'est par une traitement bocager et arboré du haut de coteau dominant la vallée de la Mayenne et à l'ouest par un petit pôle d'activités artisanales et de services, enserré dans un ensemble de haies bocagères, maintenues, renforcées ou créées. La façade sur la route de St-Fort sera également végétalisée.

Le site de l'école et du coteau la dominant constitue un point focal majeur qui devra faire l'objet d'un traitement particulier soulignant le passage de la vallée au coteau. L'aménagement d'un belvédère paysager rompant à cet endroit la continuité des haies bocagères de crête serait intéressant

Cet ensemble, en revers de coteau, devra être desservi à terme par une continuité de voirie entre la R.D.267 (entrée nord du bourg) et la route de St-Fort via le carrefour de la Jaunaie (passage par la zone urbaine ou en limite du vallon de la Jaunaie).

Des continuités seront également établies en rive sud de la route de St-Fort en direction de « la Fontaine » et du sud du bourg. Sur cet axe sud, une antenne routière potentielle devra être préservée en direction du vallon de la Petite Perrière et les plateaux sud-ouest.

Deux axes piétons et cyclables, en sites propres (en totalité ou partiellement) et paysagés doivent être envisagés : L'un (Est/Ouest) selon un itinéraire allant du groupe scolaire au chemin de la Jaunaie, le second (Nord/sud) joignant le « belvédère » sis au dessus de l'école au pôle sportif et de loisirs de la Chapelle et au-delà vers les rives de Mayenne. Une branche sud peut être envisagée en direction du vallon de la Petite Perrière cependant qu'au nord la liaison pourrait contourner le lotissement de la croix des Noues puis suivre la haie bocagère marquant le traitement de la crête du coteau

Le traitement paysager, s'inspirant du maillage bocager, s'appuiera sur quatre vecteurs structurants, à savoir :

✓ **La ligne de crête bocagère du coteau de Mayenne** : C'est l'un des éléments majeurs du paysage du centre bourg avec les alignements arborés en rive de la Mayenne, le coteau de la Valette et de la Porte, et les deux vallons encadrant au nord et au sud l'agglomération.

Son caractère arboré (haie bocagère) devra être maintenu et renforcé le cas échéant. Seule les voiries (voie nouvelle nord, rue de la croix des Noues, route de St-Fort) et le « belvédère » de l'école pourront en rompre la continuité.

✓ **Le belvédère de l'école** : la réversibilité de l'urbanisation entre la vallée et le plateau doit être marquée d'un point de vue fonctionnel et paysager de manière à rendre perceptible les continuités urbaines. Le site du nouveau groupe scolaire, équipement fort de l'identité communale, en position de centralité mérite un traitement spécifique tel que précisé ci-avant. D'un point de vue fonctionnel, il s'agit d'en faire un carrefour singulier des circulations douces (piétons, cycles, coulée vertes) au sein de l'agglomération.

✓ **Le site archéologique de la Perrière et rebord du vallon de Jaunaie** : Le front nord du site de la Perrière est marqué par les boisements du versant du vallon de la Jaunaie qui devront être globalement maintenus et éventuellement renforcés. A proximité un indice de site archéologique est répertorié et offre l'occasion d'une mise en valeur en terme d'espaces verts, venant conforter les lignes arborées du vallon de la Jaunaie (long terme) . Selon la nature du site une valorisation patrimoniale peut être envisagée. De même ce site représente un jalon intéressant quant à la structuration des continuités piétonnes et cyclables au sein du nouveau quartier.

✓ **Le traitement paysager en rive de la route de St Fort et l'écran arboré ouest** : La route de St-Fort constitue l'un des axes privilégié d'accès et de développement de l'agglomération. D'abord encaissé, le profil de la voie s'adoucie progressivement. Dans cette section de topographie plus calme, des traitements végétalisés en rive(nord) doivent être envisagés spécifiquement entre le nouveau carrefour desservant le pôle résidentiel et l'entrée ouest de l'agglomération. De même en limite des front urbains et compte tenu des vues perspectives lointaines qui se déploient sur le plateau, des écrans arborés (haies bocagères) doivent être mis en place tant en rive nord qu'en rive sud de la voie (route de St-Fort).

MAINTENIR LA DIVERSITE DE L'OFFRE D'HABITAT

La diversité des formes bâties est une dimension essentielle à la diversité de l'offre résidentielle. Tenant compte du panel des besoins en matière de logement, que ce soit en terme de statut d'occupation ou de type d'habitat. Il convient de garantir le maintien de cette variété qui représente une constante dans l'intervention de la collectivité à ce sujet.