

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de La Selle-Craonnaise

Plan Local d'Urbanisme



SOUS-PREFECTURE
12 JAN. 2017
CHATEAU-GONTIER

Dossier d'approbation
Vu pour être annexé à la délibération
du 15 décembre 2016

Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Plan Local d'Urbanisme



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du 15 décembre 2016

Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

AVANT PROPOS

« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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. »

Principes d'application des orientations d'aménagement et de programmation

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. La mise en œuvre d'études pré-opérationnelles viendra utilement préciser le projet.

1-Principes communs applicables à tout le territoire communal : orientations d'aménagement thématiques »

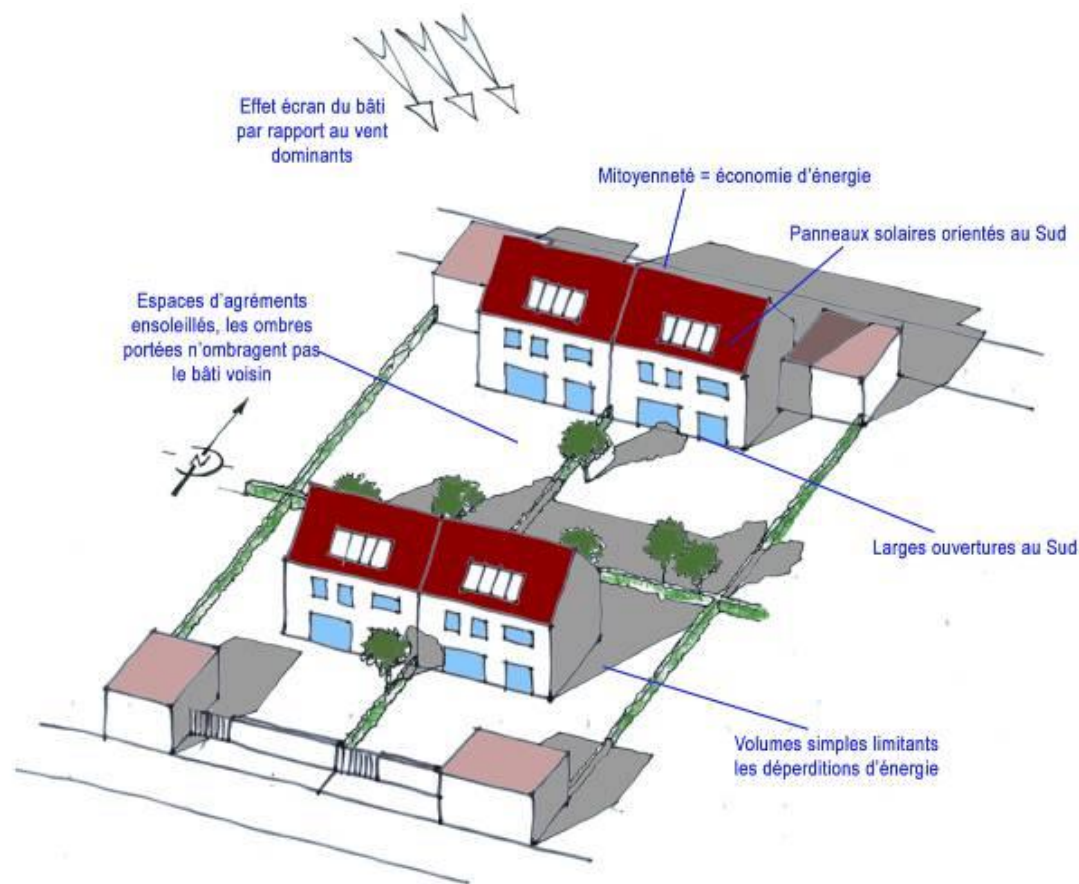
Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.

✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures les plus grandes seront positionnées au sud.

✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).



ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

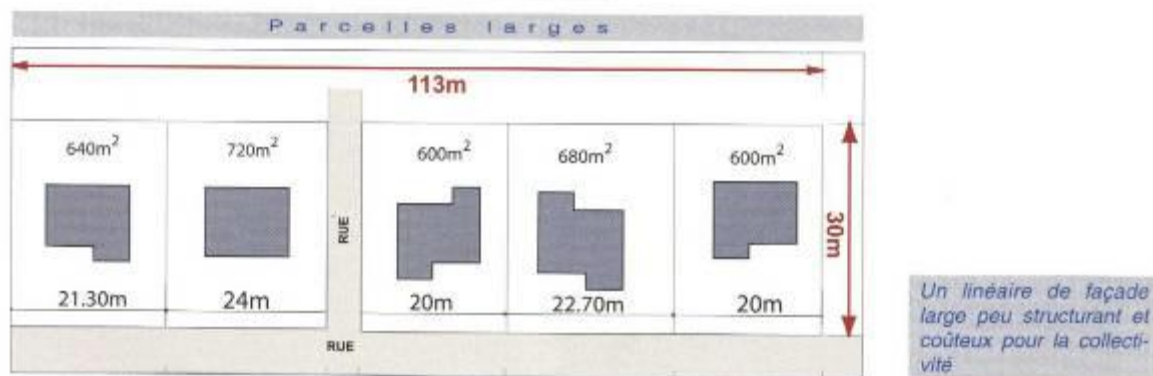
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

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.



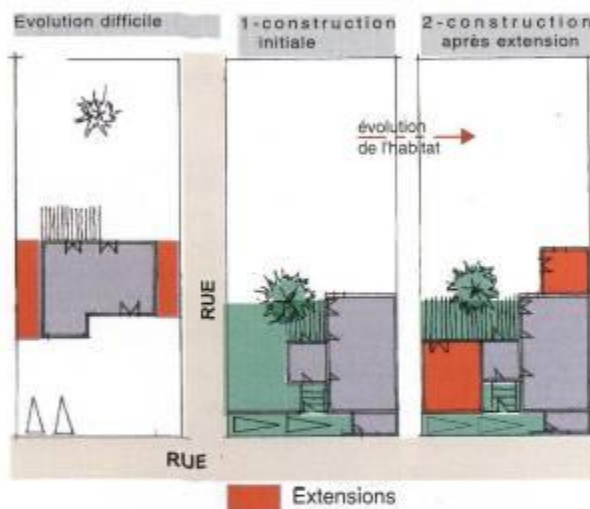
Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

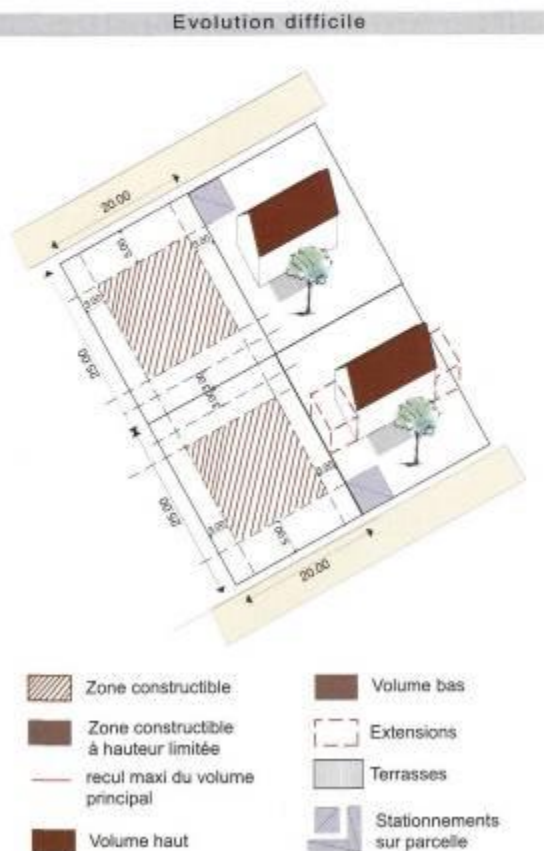
Une implantation autorisant les extensions futures

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.

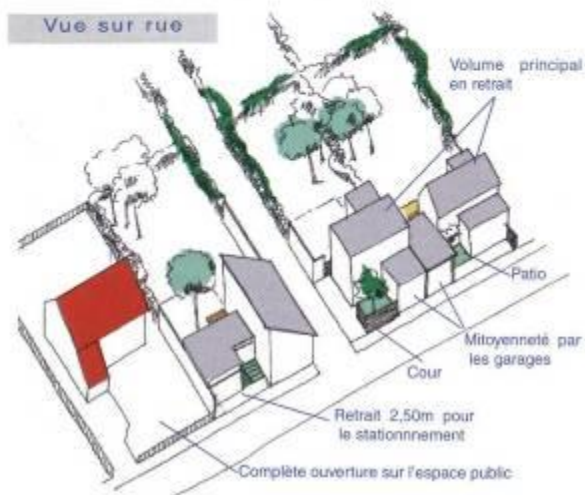


Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

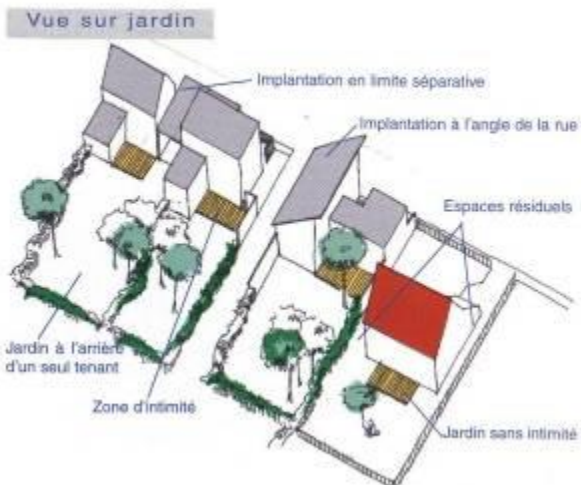
GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

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

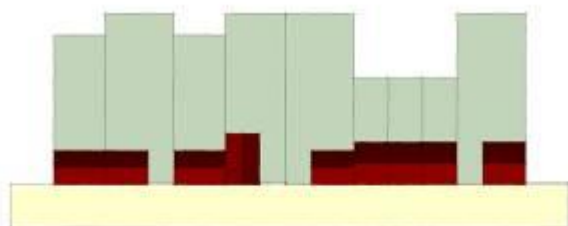


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- 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

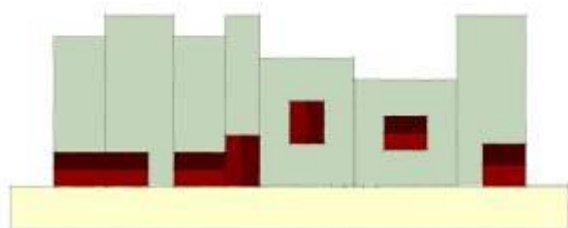
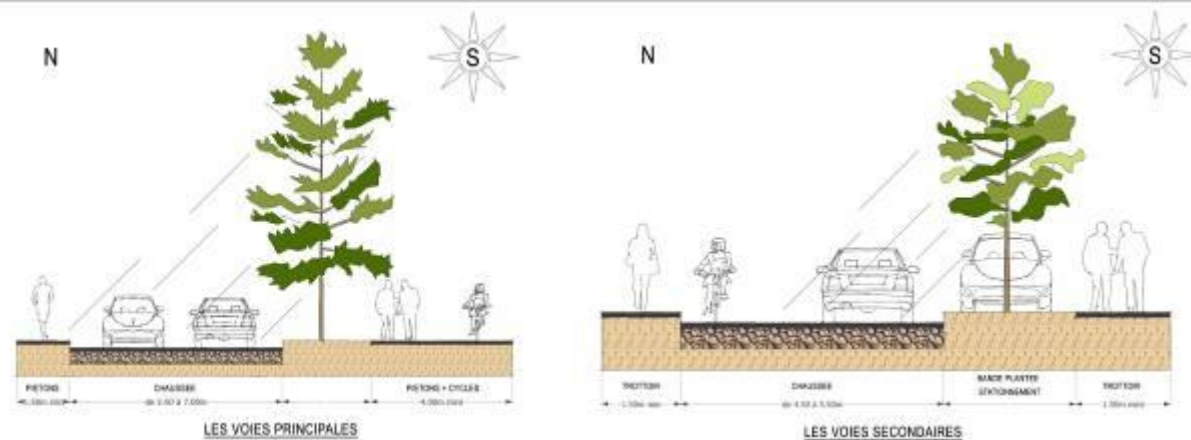


Schéma du bas : l'effet rue est rompu

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

- Adapter le choix de clôture au site
- Proscrire les haies de thuyas ou laurier palme, sur rue, 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

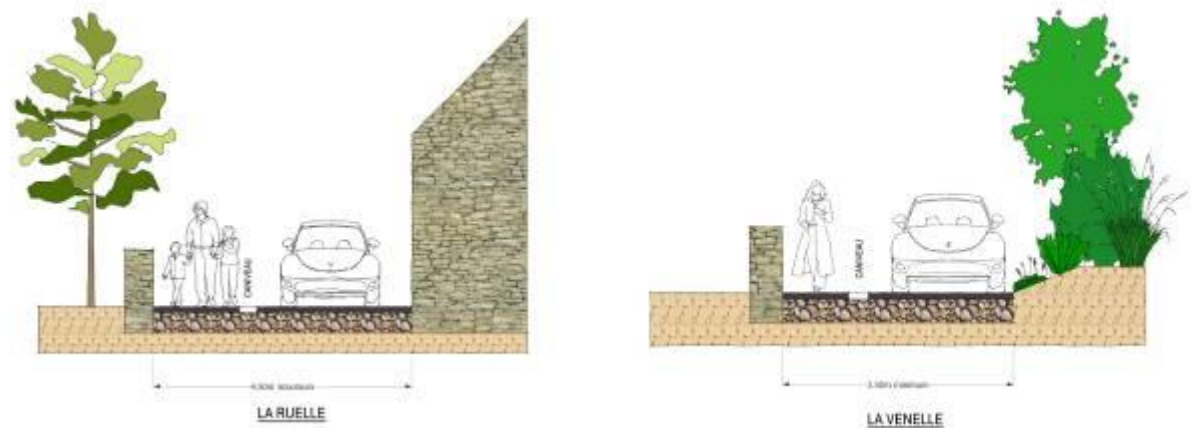


Les voies principales : rôle de liaison interquartier

- Eviter 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

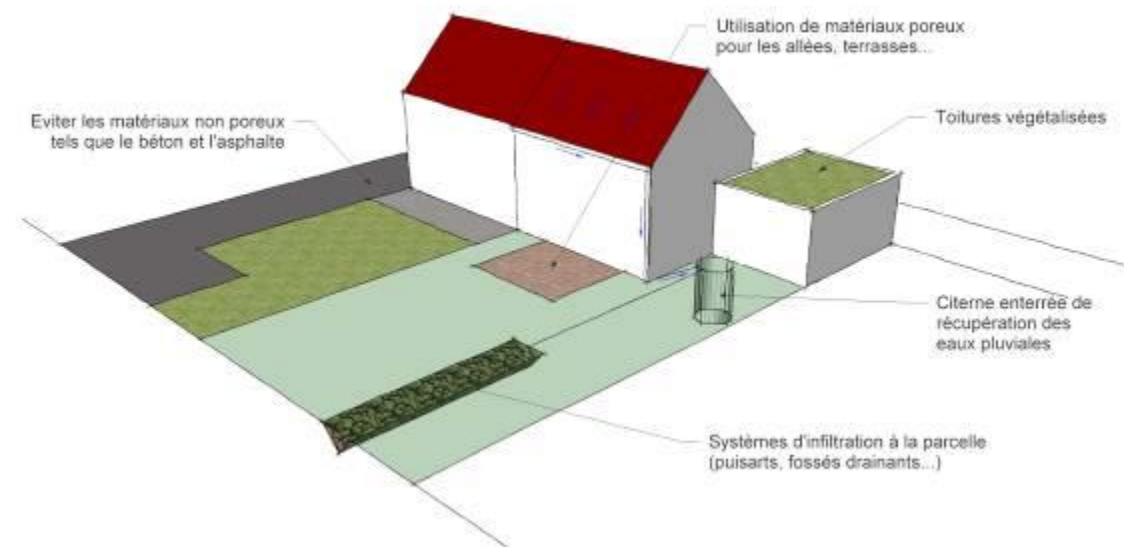
- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...),



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

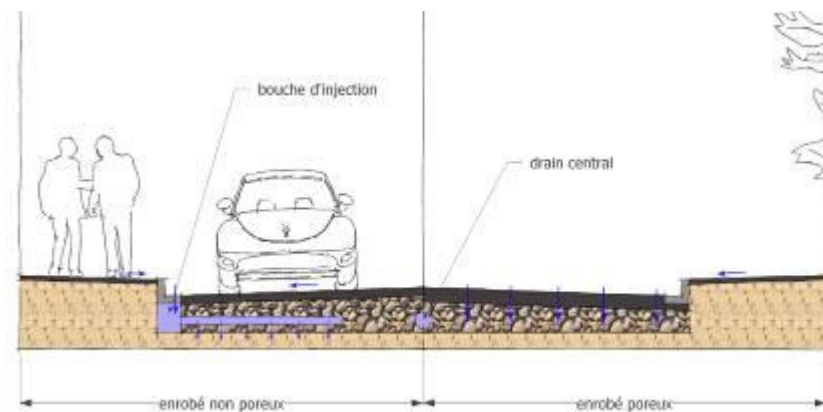
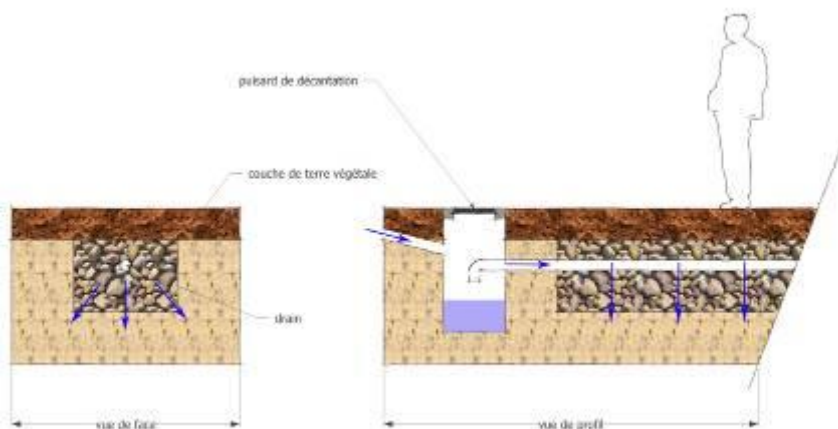
- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles,
- Accès individuels des logements,
- Emprise plus étroite,
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite,
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers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

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



- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Vérifier les possibilités d'infiltration par des études de sols spécifiques.

10



2-Principes d'aménagement spécifiques à certains secteurs : orientations d'aménagement spatialisées

OAP n° 1 : secteur de la Mairie

Un secteur à la jonction entre centre bourg et campagne :

- Réussir la couture avec l'existant :
- Préserver et rappeler les formes bâties et l'architecture du bourg
- Créer des liaisons douces vers le centre bourg et les équipements (Mairie, écoles...)
- Limiter les nuisances induites pour les riverains
- Intégrer l'étude de la traversée de bourg à la réflexion
- Réussir une intégration paysagère harmonieuse du nouvel aménagement :
- Ne pas dénaturer les vues donnant sur le bourg de la Selle Craonnaise
- Ne pas masquer les vue lointaines vers la campagne
- Préserver les éléments de paysage marquants et identitaires (arbres remarquables)
- Préserver la zone humide en contre bas du secteur
- Profiter de la situation du secteur pour proposer une densité accrue et des formes bâties variées



Principes proposés au travers du schéma et répondant aux enjeux listés ci-dessus :

- Perspective préservant les vues réciproques entre le bourg et la campagne + mise en valeur du cèdre
- Densité supérieure aux dernières opérations réalisées sur la commune et répondant aux objectifs de développement fixés par la commune à 10 ans
- Liaisons piétonnes vers le bourg et les équipements (stade, école...)
- Préservation de la zone humide = espace tampon
- Parking mutualisé en entrée de secteur pour les visiteurs



Mobilités - déplacements

Rappel des orientations de la charte AEU :

- Hiérarchiser les voies et choisir un gabarit adapté aux usages et au trafic qu'elles supportent
- Privilégier des voies partagées, espaces de rencontre ouverts à l'ensemble des usagers mais où le piéton est prioritaire par rapport à la voiture
- Rechercher, selon le contexte et les opportunités, un report de la voiture sur des parkings paysagers en entrée d'îlot ou en entrée de secteur pour les non résidents pour :
 - Optimiser l'aménagement et l'utilisation de petites parcelles (gain de place)
 - Réduire le trafic intra-secteur
 - Prévoir un maillage efficace des voies de desserte, privilégiant un bouclage et une limitant les impasses (selon les accès disponibles et de la configuration des lieux)
 - Encourager et soutenir le développement de pratiques alternatives à la voiture (Pédibus par exemple)



Mobilités - déplacements

Principes à respecter :

Stationnement :

- L'OAP prévoit l'aménagement d'un parking paysager en entrée de secteur depuis la rue de la gare, pour les visiteurs et les habitants de l'îlot 4.
- Les parcelles peuvent accueillir 2 voitures maximum, avec un report des voitures supplémentaires sur l'espace public. La voie Est / Ouest qui dessert ces îlots peut accueillir des places de stationnement.
- Limiter les possibilités de stationnement sur la voie principale reliant la rue de la gare à l'école

Desserte :

- Le tracé, le profil, et l'aménagement des abords de la voie principale (en rouge sur le schéma ci-contre) doivent permettre de limiter la vitesse de circulation
- La voie secondaire desservant l'îlot 4 au Sud du secteur devra déboucher en précision d'une éventuelle extension à moyen terme



Déplacements doux :

- Les voies secondaires (en orange sur le schéma ci-contre) seront en espace partagé. Aucun aménagement dédié à un usage en particulier ne devra y être prévu (trottoir par exemple). Il s'agira d'espaces de rencontre ou le piéton sera prioritaire par rapport à la voiture
- Les transitions paysagères avec l'espace agricole seront le support de cheminements doux. La matérialisation de ces cheminements sera définie ultérieurement par la commune et le maître d'œuvre en phase aménagement. Il s'agira a minima de laisser un passage pour :
 - Les « promeneurs du dimanche »
 - L'entretien des végétaux en frange du secteur (pointillés verts)
 - Accéder aux arrières de jardin de l'îlot 1

Préconisations / pistes de réflexion :

- Des préconisations complémentaires relatives au traitement paysager des parkings sont développées dans la partie « espaces verts / paysage ».
- Le parking au Sud de l'école, prévu dans le cadre du réaménagement de bourg, devra prévoir des stationnements pour les vélos



Îlots de stationnements en entrée de secteur avec traitement paysager champêtre



Ci-dessus et ci-dessous, exemples de voies partagées dans des lotissements de la commune de Saint-Herblain (44)



Voie de desserte de logements en sens unique, de largeur limitée (3 m), avec un traitement sobre (pas de bordure) rappelant le cadre rural de la commune





Stationnements vélos en contre bas de la mairie d'Argentré



Cheminement piéton en bordure de jardins privés, soutenu par une haie, nécessitant peu d'entretien (Saint-Fraimbault-de-Prières)



Matérialisation simple d'un cheminement piéton, sur l'expertise d'usage (Argentré)



Chemin de promenade soutenu par 2 haies, marquant une limite d'urbanisation et masquant les nouvelles constructions



Chemin en stabilisé permettant de déboucher d'une impasse

Biodiversité – espaces verts

Rappel des orientations de la charte :

- Prévoir un traitement paysager des espaces de contact entre habitat et agriculture (haie, cheminement...)
- Privilégier un aménagement sobre de l'espace public, en lien avec l'identité rurale de la commune, et les besoins (dimensionnement, gestion sur le long terme...)
- Imposer un traitement végétal des limites d'emprise publique (limites entre parcelles privées et espace public) sur les futures opérations en extension du bourg
- Favoriser l'émergence d'une centralité, de points de rencontre et/ou d'un espace public fédérateur, source de lien social et d'intégration des nouveaux habitants
- Opter pour un traitement différencié des espaces verts



Biodiversité – espaces verts

Principes à respecter :

- Prévoir un traitement paysager des espaces de contact entre habitat et agriculture
- Préserver l'intégrité de la zone humide identifiée dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE
- Préserver le cône de vue depuis l'entrée du secteur vers la campagne à l'Ouest et le vallon du ruisseau de la Selle. Ceci induit la préservation d'une emprise non bâti qui doit laisser place à un espace vert public
- L'emplacement, le tracé et le profil de la voie de desserte entre les îlots 2 et 3, ainsi que l'implantation des constructions, devront permettre de créer une perspective vers la campagne depuis le parc de la mairie
- Protéger les arbres remarquables sur et aux abords du secteur (points verts sur le plan ci-contre)
- Traiter soigneusement le parking situé près de l'îlot 4, pour ne pas dénaturer l'entrée du site et la vue vers la campagne



Biodiversité – espaces verts

Préconisations / pistes de réflexion :

- Il est préconisé pour le traitement de la frange Ouest du secteur la plantation d'une haie bocagère pour :
 - Masquer ou atténuer l'impact de la future opération sur les vues depuis la campagne vers le bourg
 - Rappeler le type de formation végétale caractéristique de la région
 - Optimiser le contexte bioclimatique en protégeant des vents d'Ouest et des rayons rasants du soleil couchant
- L'espace vert ouvrant la perspective vers la campagne depuis l'entrée de secteur pourra être le support de nombreux usages :
 - Noue de collecte, stockage et transfert des eaux pluviales (parking notamment) vers la zone humide en contre bas
 - Espace de détente, de jeux, de rencontre...
 - Espace pédagogique en lien avec l'école pour une sensibilisation à l'environnement à travers des ateliers (plantations, compostage...)

L'aménagement de cet espace pourra être évolutif en fonction de la demande et des pratiques des nouveaux habitants.

- Pour les limites d'emprise publique sur les flots ; Les parcelles pourraient être vendues plantées.





Transition entre espaces bâtis et non bâtis





Haies hautes venant masquer les constructions



Haies diversifiées mais avec un rendu homogènes sur l'ensemble de la limite d'emprise publique



Végétalisation des pieds de bâtiments



Plantation d'arbres par les élèves de l'école d'Ecully près de Lyon (<http://www.ville-ecully.fr>)

Gestion de la ressource en eau

Rappel des orientations de la charte :

- Favoriser une gestion des eaux pluviales le plus en amont possible :
 - Permettre l'implantation du bâti proche de l'emprise publique pour limiter l'imperméabilisation entre la limite d'emprise publique et le garage
 - Permettre des solutions de type toitures végétalisées sur les nouvelles zones à urbaniser
 - Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons
- Sur les nouvelles opérations, privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...) = en fonction des potentialités / contraintes du site (topo, sols, foncier disponible...)



Gestion de la ressource en eau

Principes à respecter :

- Sera privilégié, sur les cheminements doux les espaces de stationnement, un revêtement en partie perméable ou avec un coefficient de ruissellement inférieur à celui de l'enrobé « classique ». Le choix du revêtement sera laissé à la commune sur proposition du maître d'œuvre, en fonction du contexte (pente, humidité...) et des usages que ces aménagements supportent.
- Une noue pourra être aménagée sur l'espace vert situé entre les îlots 3 et 4, dans le prolongement de la perspective (cf. schéma), pour collecter les eaux du parking, toitures et autres voiries, puis les renvoyer à débit limité vers la zone humide et le ruisseau de Lallier. La faisabilité de ce type de dispositif devra néanmoins être confirmée en amont par le maître d'œuvre et la police de l'eau.
- Un pourcentage minimal en espace végétalisé (gazon, parterres, potager...) est imposé à la parcelle, selon sa taille, conformément au règlement du PLU.

Préconisations / pistes de réflexion :

- Est proposé sur le schéma ci-contre un emplacement des noues pour la collecte des eaux pluviales issues de la voie principale, du parking en entrée de secteur, de la placette, des îlots 2, 3 voire 1. Cette disposition des noues permet de collecter les eaux de ruissellement sans entraver l'accès aux logements.

La faisabilité technique et financière de cette solution devra toutefois être envisagée à une étape plus avancée

- Pourrait être suggérée sur tous les îlots l'installation de cuves de récupération des eaux de toiture. La mise en œuvre d'un double réseau pour utilisation d'une partie des eaux de toiture à l'intérieur du bâtiment (toilette, lave linge...) serait suggéré.



Stationnements engazonnés à Caen



Parking en stabilisé



Revêtement à la fois perméable et rigide en bord de voirie sur un lotissement d'Alençon (61).



Stationnement en dalles gazon sur les bords du Léguer à Lannion (22)



Stationnement en dalle avec joins perméables (Lyon)

Noue avec plantations d'arbustes



Dépression humide aménagée collectant les eaux pluviales des espaces urbanisés tout proches

Noue pavée pour limiter son érosion / creusement (14)



Noue végétalisée en eau (fonctionnant comme un bassin)



Noue engazonnée + gouttière en dur facilitant le ressuyage / curage



Noue aménagée dans un parc, collectant les eaux de ruissellement des espaces pavillonnaires riverains (76)



Formes bâties / maîtrise de l'énergie

Rappel des orientations de la charte :

- Réduire au maximum les extensions d'urbanisation sur l'espace agricole
- Favoriser une plus grande prise en compte des formes urbaines et bâties du bourg dans la conception des futures opérations
- Réduire la taille des parcelles et autoriser (si possible et selon le contexte) un emplacement du bâti en limite de parcelle permettant :
 - Une utilisation optimale de l'espace privatif
 - Une certaine flexibilité pour la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique et d'une évolution à long terme des logements (extension par exemple)
- Favoriser une mixité plus importante des types d'habitats à l'échelle de l'opération : laisser une place à des formes bâties intermédiaires (maisons mitoyennes)



Formes bâties / maîtrise de l'énergie

Principes à respecter :

- Atteindre une densité minimale moyenne de 13 log./ha sur le secteur. La surface du secteur concerné par cette OAP (en partie UA et en partie 1AUh) couvre 1,4 ha.
- Sur la partie nord (îlot + placette), pourra être envisagée la création d'un établissement public (école par exemple)
- Sur les îlots 2 et 3 : un recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise publique pour :
 - Créer une perspective depuis le parc de la mairie vers l'Ouest
 - Laisser une place à la voiture
- Sur l'îlot 4, permettre l'implantation du bâti à l'intérieur d'une bande d'accroche allant de 3 à 10 m depuis la voie d'accès. L'idée est de permettre une certaine flexibilité pour limiter les ombres portées et dégager les vues au Sud
- L'implantation en limite séparative est autorisée sur les îlots 2, 3 et 4, ou avec un recul minimal de 1 m.

Préconisations / pistes de réflexion :

- Orienter le faitage Est / Ouest sur l'îlot 4 (façade au Sud et pignon donnant sur voie d'accès) pour :
 - Favoriser les apports solaires passifs
 - Augmenter les rendements de potentiels panneaux solaires



Les principes d'implantation sont transcrits dans le schéma ci-dessus (traits gras en marron)



Maison bioclimatique (ouvertures au Sud, ossature bois)



Implantation sur limite d'emprise publique avec recul du garage pour la voiture



Jardin en arrière du front bâti



Logements accolés donnant sur une place

Maisons accolées par garage ouvert (car park)



OAP n° 2 : secteurs du cimetière route de Craon

Présentation du site :

Ces secteurs sont situés en entrée de bourg Est sur la route de Craon.

Le principal espace à urbaniser est inscrit en zone 1AUh2 et couvre 1,4 ha, au sud de la route de Craon.

Face à cette zone, un terrain de 0,4 ha est inscrit en zone UE, et peut accueillir un développement économique.

Plus proche du centre bourg, en zone UA, un terrain de 0,3 ha correspond à un grand jardin qui pourrait être aménagé pour accueillir des logements.

Enjeux et objectifs :

- Assurer un accès (entrée / sortie) sécurisé depuis la route de Craon pour la zone 1AUh2 (visibilité, giration...) ; à penser avec l'entrée de la zone Ue de l'autre côté de la route
- Prévoir le long terme avec une extension éventuelle dans le cadre d'un futur document d'urbanisme (prolongement de voies vers le sud-est)
- Assurer une desserte et un bouclage du nouveau secteur en fonction de l'opportunité ou non de déboucher sur la rue de la Futaie (espace réservé)
- Éviter le risque de création d'une voie de contournement par un tracé et un aménagement approprié de la voirie qui ralentit les flux
- Préserver les vue vers le château de Saint-Amadour
- Assurer une densité cohérente avec les objectifs démographiques de la commune
- Proposer des espaces publics correspondant à l'échelle du quartier, et complémentaires de ceux existants dans le bourg
- Préservation d'une partie de la haie en bordure de la route de Craon (en fonction des conditions d'accès)
- Le projet devra proposer une diversité de tailles de parcelles.

Principes à respecter :

Sur le secteur 1AUh2 :

- Une voie principale de bouclage comportant un tracé non rectiligne pour ralentir les circulations
- Des voies secondaires sur le principe de voies partagées, qui peuvent éventuellement se prolonger à plus long terme
- Aménagement d'une placette en cœur d'opération
- Aménagement d'un accès large sur la route de Craon pour améliorer la visibilité, en préservant autant que possible une partie de la haie et du talus
- Proposer une densité minimum de 13 logements / ha. Soit 18 logements minimum dans le périmètre de la zone. Les densités seront plus élevées en partie ouest de la zone (hachures jaune denses) et plus faibles en partie Est (hachures jaunes espacés).
- Proposer une diversité de tailles de parcelles
- Les habitations devront s'implanter de façon à optimiser les économies d'énergie en recherchant notamment les apports solaires au sud. Pour cela, les habitations situées au sud des voies devront être implantées au plus près de la voie pour dégager le maximum d'espace au sud et s'offrir un bon ensoleillement. En partie nord, l'implantation des constructions pourra être plus libre.
- Réserver un espace au point bas de l'opération pour la gestion des eaux pluviales. Privilégier autant que possible une infiltration des eaux de pluie par des noues le long des voies.

Sur le secteur UE :

- Prévoir un seul point d'accès sur la route de Craon, face à celui de la zone 1AUh2, intégré à un aménagement plus global de l'entrée de bourg, dont l'objectif doit être de ralentir les circulations, mettre en sécurité les piétons et cycles et préserver la qualité des paysages de cette entrée.
- Planter le pourtour de la zone avec des haies bocagères d'essences locales.

Sur le secteur UA :

- Prévoir un accès commun aux logements par la route de Craon.
- Prévoir une densité minimale de 13 logements / ha, soit un minimum de 4 logements.

