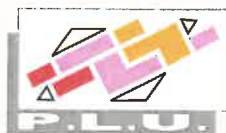


LA FERTE-MACE



Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT

3



Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal pour l'arrêt du Projet
en date du :
le 9 mars 2006

Le Maire
Jean-Marc MESMOUDI

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire pour l'approbation du
Projet en date du :
le 18 octobre 2006

Le Maire
Jean-Marc MESMOUDI

SOMMAIRE GENERAL

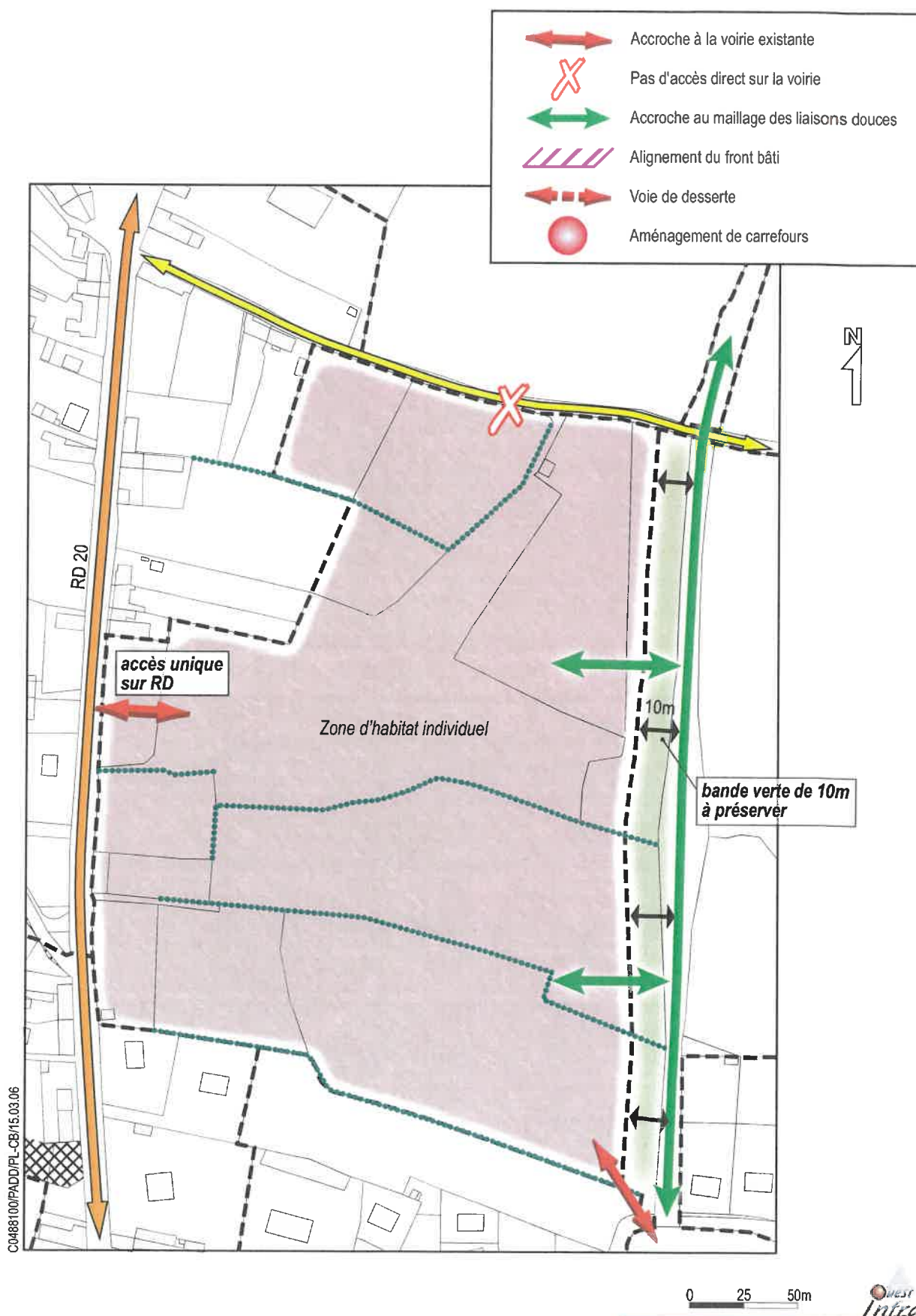
1	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LA CROIX DE LA SAULAIE	5
2	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'EQUIPEMENTS DU PLAN D'EAU	7
3	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LES CHAUVINS	11
4	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LE GASSET	13
5	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LES TESNIERES »	15
6	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « BELLEVUE »	19
7	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LA DRONIERE »	21

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

Ces orientations peuvent, en outre, définir les actions ou opérations à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs poursuivis, prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles constituent une déclinaison spatiale cohérente du PADD, uniquement pour des secteurs géographiquement délimités.

Orientations d'Aménagement

La Croix de la Saulaie



1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LA CROIX DE LA SAULAIE

L'insertion du bâti doit s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel du secteur. Les expressions architecturales contemporaines et respectueuses de l'environnement (utilisation des matériaux, utilisation des énergies renouvelables...) sont privilégiées.

Les haies sont des éléments de composition à intégrer impérativement au plan d'aménagement. La trame bocagère (haies, arbres...) doit se décliner sur chaque parcelle afin de créer cette synergie avec la nature.

Les parcelles et leurs limites séparatives doivent s'asseoir dans l'assiette naturelle en intégrant les atouts environnementaux que sont le relief, les haies et les noues.

Les accroches à l'existant sont limitées afin de conserver l'intimité des lieux. Seul un accès sur la RD20 est autorisé afin de limiter les points d'échange sur cet axe. Un accès, plus confidentiel, est créé au Sud-Est de la zone.

Les voies de desserte, à l'image de la voirie, doivent se caler sur l'assiette foncière et parcellaire.

Les liaisons douces sont à favoriser, en particulier avec l'ancienne voie de chemin de fer qui est dégagée de toute construction proche afin de la valoriser et l'intégrer à l'aménagement de cette zone.

Zone d'équipements du plan d'eau



2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'EQUIPEMENTS DU PLAN D'EAU

La base de loisirs de La Ferté Macé offre un ensemble d'activités récréatives et sportives de première importance.

Les équipements publics doivent être visibles depuis le boulevard des Andaines, ils constitueront autant d'«événements urbains », qui inscriront ce site dans la continuité de la ville.

Les projets architecturaux devront s'assurer d'une parfaite intégration dans le site. Ainsi, les objectifs suivants devront guider les projets :

- Respecter la topographie du site et en faire un élément structurant du projet ;
- Organiser le plan masse pour tirer parti des atouts climatiques du site ;
- Identifier et respecter le chemin d'eau ;
- Concevoir le nouveau paysage urbain en s'appuyant urbain sur la trame végétale et naturelle existante.

Les accès se font uniquement par des carrefours aménagés.
Aucun accès direct ne pourra s'effectuer sur le boulevard des Andaines.

L'aire de stationnement existante sera aménagée tout en gardant la vocation de polyvalence à cet espace.

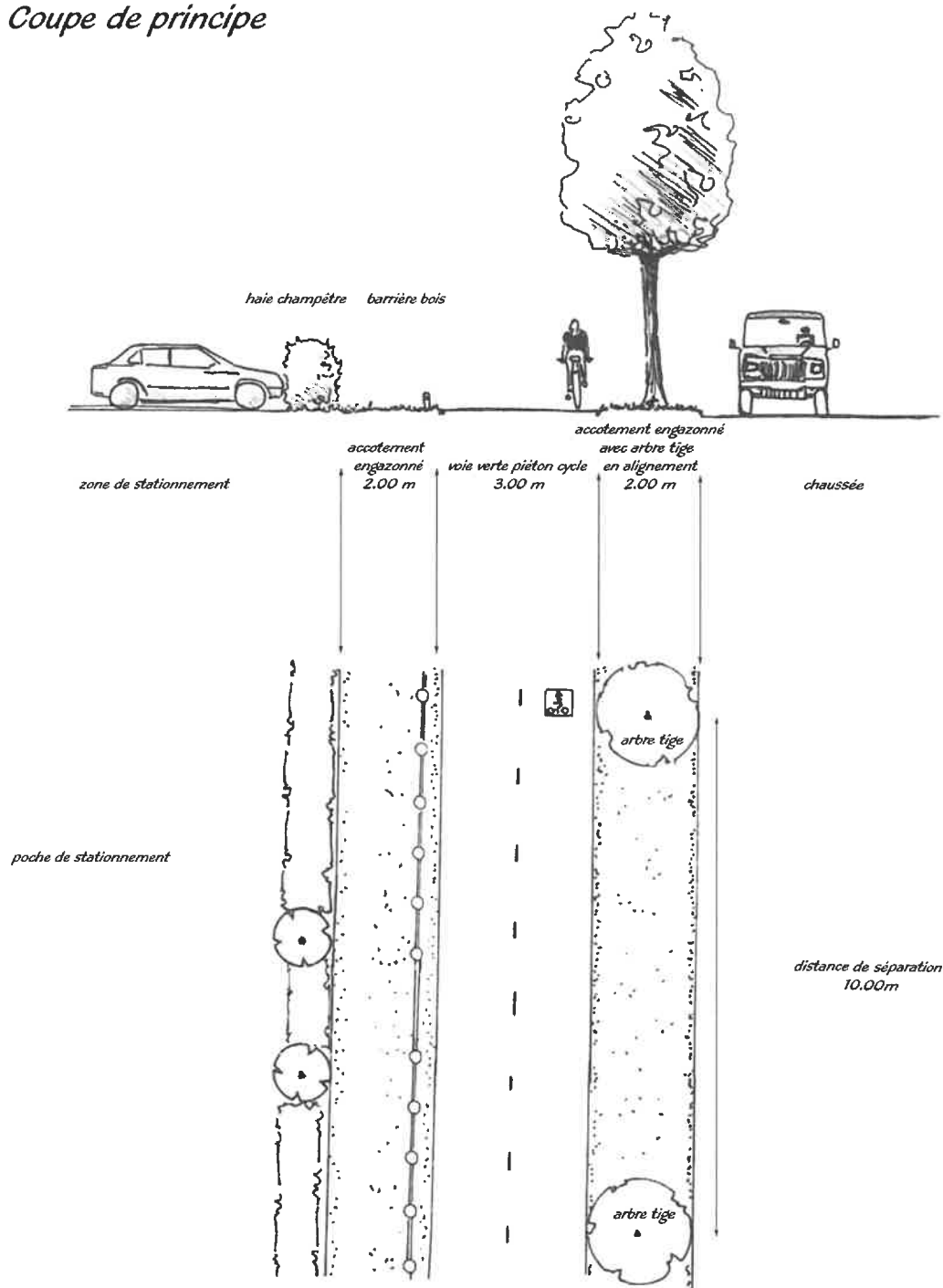
Les parcs de stationnement nécessaires aux équipements et services de la zone sont mutualisés afin de faciliter le stationnement en période de forte affluence.

Les liaisons douces doivent être intégrées à l'organisation de la trame paysagère. Elles doivent desservir les équipements, les services, mais aussi les parcs de stationnement.

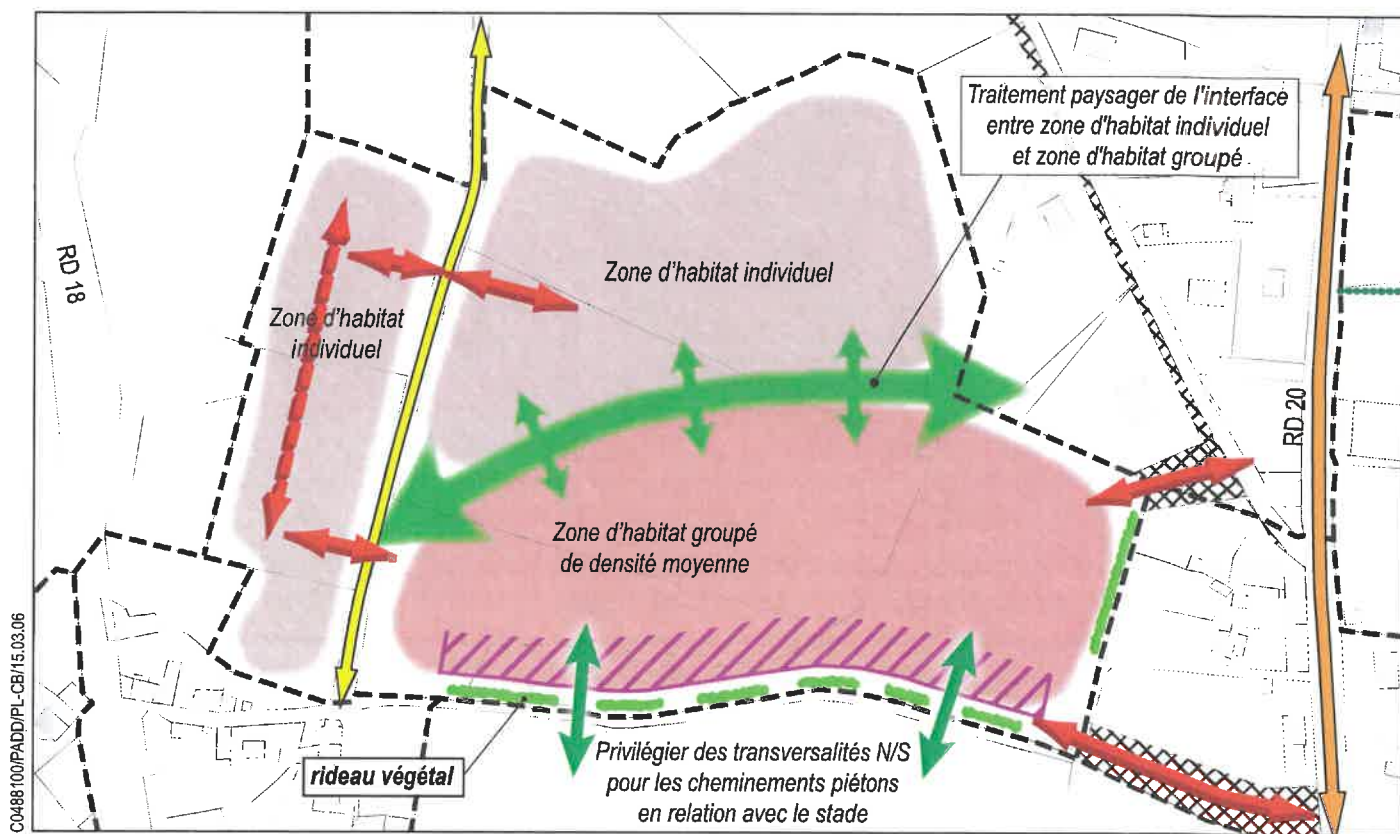
Le boulevard des Andaines intègre une bande piétonne et cyclable, associée à un traitement paysager. Ils conforteront cet axe dans un vocabulaire urbain, et non routier. (CF. schéma ci-après)

Ces liaisons douces doivent s'inscrivent dans le maillage à l'échelle du réseau communal et intercommunal.

zone d'équipement du plan d'eau
Coupe de principe



échelle 1/100



	Accroche à la voirie existante
	Pas d'accès direct sur la voirie
	Accroche au maillage des liaisons douces
	Alignement du front bâti
	Voie de desserte
	Aménagement de carrefours

N
1

0 25 50m

West
Infra

3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LES CHAUVINS

Cette zone s'inscrit dans la continuité du pôle d'équipements sportifs. Ces facilités d'accès à la RD20 et sa proximité au centre favorisent sa densification. Ainsi l'interface avec le stade sera traité par une zone d'habitat groupé de densité moyenne de type R+3.

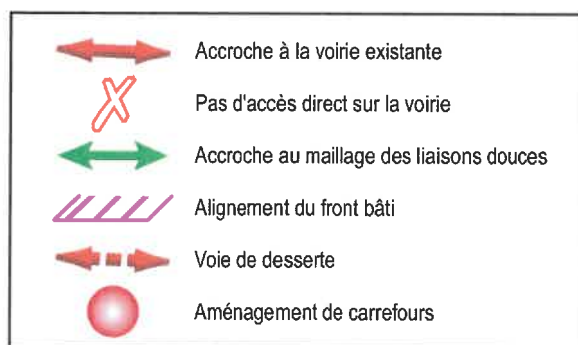
Le reste de la zone reprend la typologie du bâti voisin en développant un tissu pavillonnaire avec des parcelles de taille moyenne.

Le traitement paysagé de l'espace séparant les deux typologies d'habitat, privilégie les transversalités afin de relier les deux zones et améliorer le cadre de vie.

Les liaisons douces seront privilégiées en direction du stade et seront développées selon une orientation Nord-Sud sur l'ensemble de la zone.



C0488100/PADD/PL-CB/15.03.06



0 25 50m

4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LE GASSET

Cette zone jouxte sur sa frange Nord-Ouest une vallée qui constitue un corridor écologique et paysager qu'il convient de préserver. Les vues dégagées depuis le secteur des Chauvins doivent être valorisées, l'implantation des constructions devant se décliner en conséquence.

Le talus longeant la voie communale au Sud-Ouest est conservé afin de préserver l'intimité du site localisé en contre-bas.

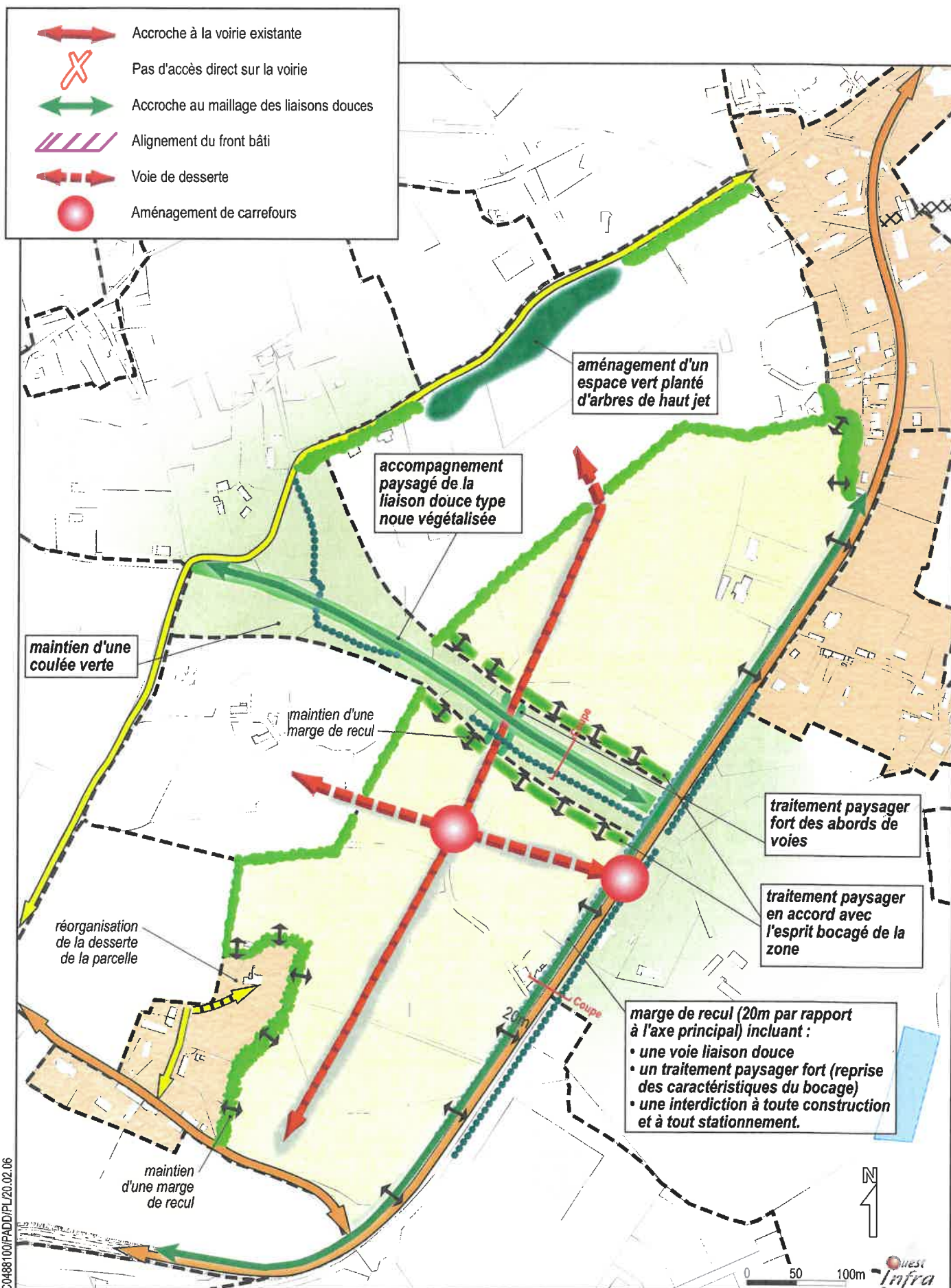
Un alignement du bâti le long de la RD18 permet de conforter l'entrée de ville.

Aucun accès n'est autorisé sur la voie communale, l'accès unique s'effectuant par la RD18.

Un cheminement piéton est à intégrer au schéma d'aménagement d'ensemble, facilitant les liens avec le plan d'eau.

Orientations d'Aménagement

Zone des Tesnières



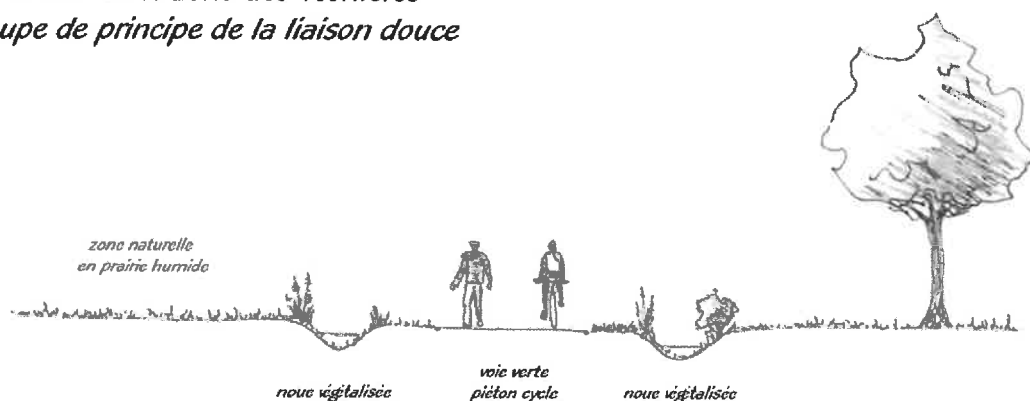
5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LES TESNIERES »

La zone des Tesnières s'inscrit dans une opération d'aménagement d'ensemble sur le court et le long terme. Elle jouxte une zone 2AU qui s'ouvrira à l'urbanisation dès lors que la zone des Tesnières sera complètement réalisée.

Ce secteur, à vocation commerciale et artisanale, doit impérativement prendre en compte la zone humide zonée en N. Le traitement de cette coulée verte, intégrant une liaison douce figurant au réseau de la commune, doit se diffuser sur l'ensemble de la zone. Elle doit être ressentie comme l'élément fédérateur de la zone, aussi le maintien d'une marge de recul entre cette coulée verte et l'implantation de bâti est préconisé.

L'aménagement de la coulée verte se réalisera selon les principes de la coupe ci-contre :

*Coulée verte zone des Tesnières
Coupe de principe de la liaison douce*



échelle 1/100

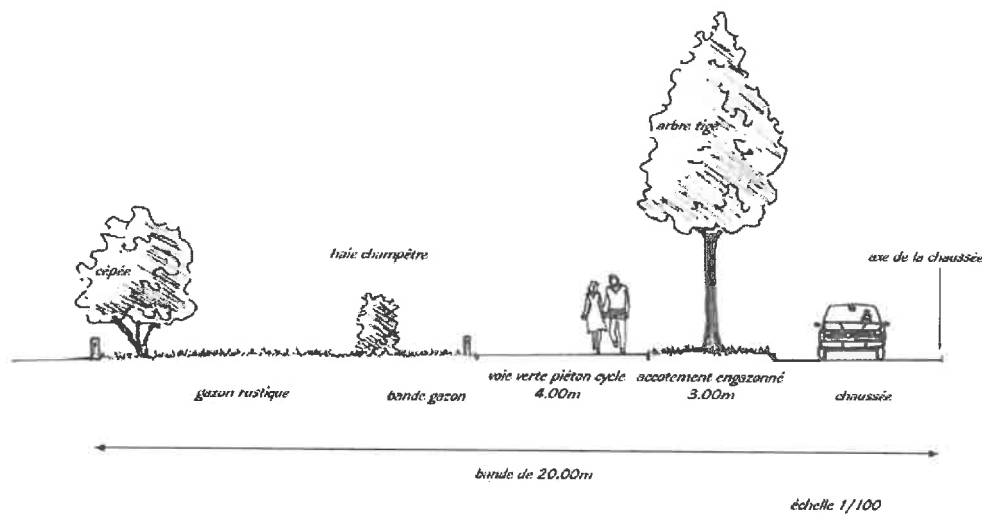
L'espace public ainsi que les parcelles conservent cette entité paysagère, en favorisant l'implantation des bâtiments à usage d'activités. L'usage des matériaux et le traitement extérieur des bâtiments devront être conformes aux dispositions du règlement.

Afin d'éviter des gênes et nuisances pour les habitations proches, un traitement végétal de type « rideau végétal » est à intégrer à la marge de recul mise en place.

L'accès principal direct à la zone des Tesnières s'opère par un giratoire créé sur la RD908. Aucun nouvel accès n'est autorisée, excepté sur la voie communale au Sud ayant usage de voie de desserte secondaire. Les flux se diffusent par un giratoire installé au centre de la zone, en continuité avec le franchissement routier unique de la coulée verte permettant d'accéder au Nord de la zone d'activités.

Afin d'affirmer le caractère urbain de la RD916 dès le giratoire de la déviation, la marge de recul par rapport à l'axe principale de la route est revue à 20m. Un aménagement paysager intégrant une liaison douce conforte le caractère urbain de cette voie, selon la coupe ci-contre

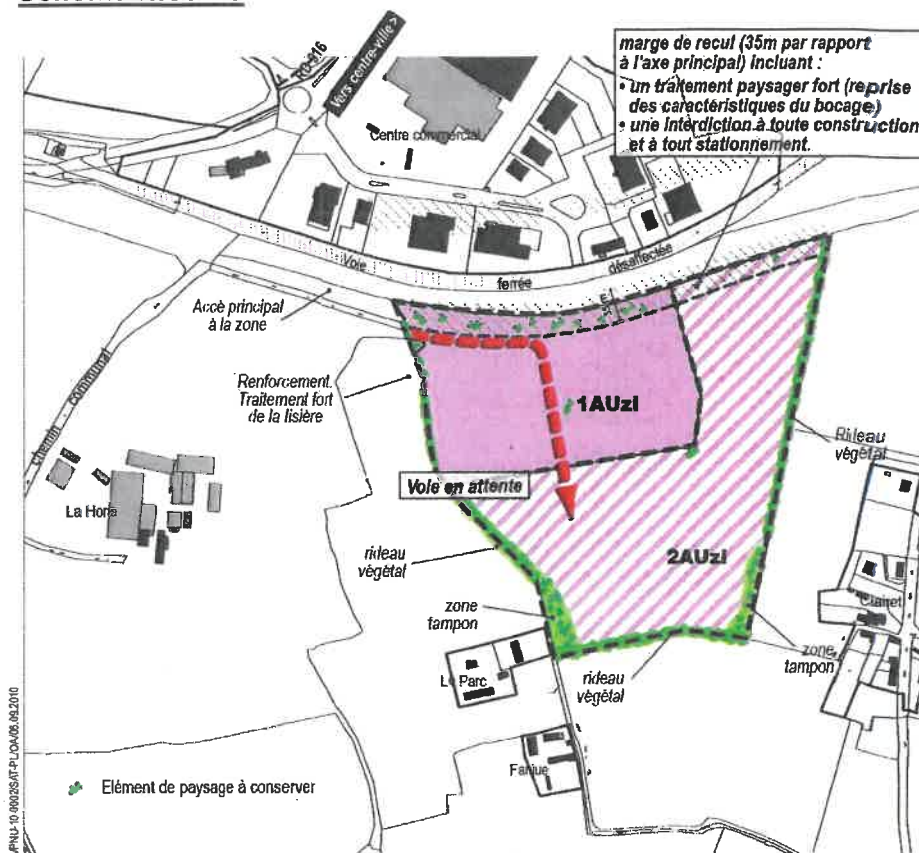
Coupe de principe pour l'aménagement paysager de la marge de recul



Zone de Bellevue

Schéma modifié

Zone de Bellevue



0 100 200m

6 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « BELLEVUE »

La zone de Bellevue se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs. Peu de riverains sont directement concernés par son urbanisation. Toutefois, des zones tampon sont mises en place en arrière des lieux-dits « Le Clairét » et « Le Parc », avec la plantation de sujets regroupés ou isolés.

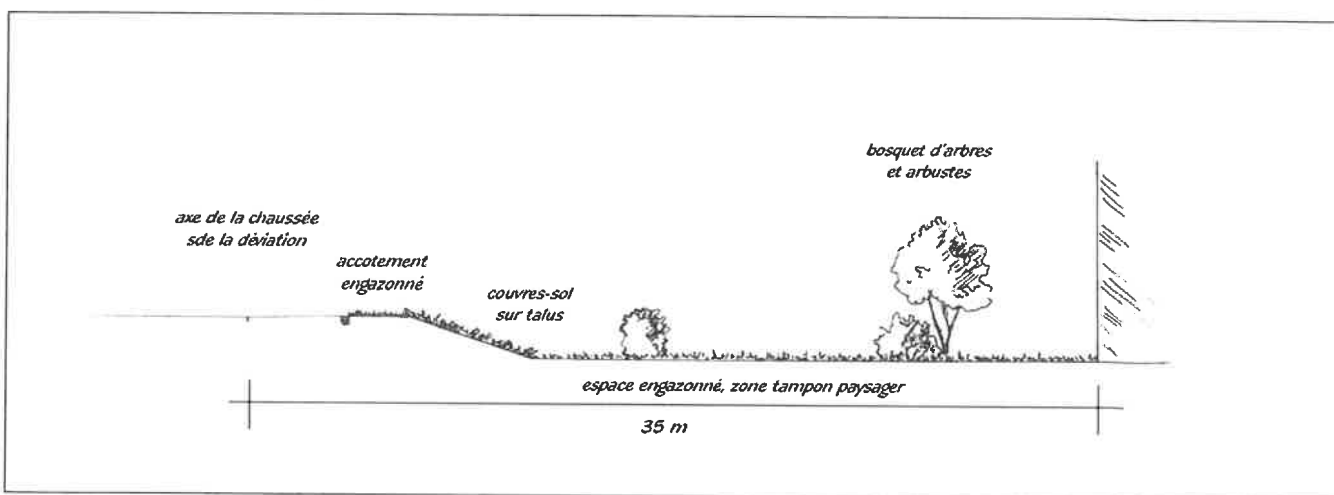
La zone est desservie par une voie parallèle à la rocade qui se raccorde sur le nouveau giratoire qui marque l'entrée de ville. C'est le seul point d'accès à la zone d'activités.

La desserte interne de la zone se fera sur le principe illustré par le schéma. Une voie en attente permettra la desserte de la zone 2AUzi.

Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.

Le long de la rocade, une bande paysagère d'environ 35 mètres permet de maintenir la haie bocagère parallèle au nouveau contournement de La ferté Macé. Il faudra cependant être vigilant quant à la perception des futurs bâtiments et de leurs abords.

La bande inconstructible de 35m est destinée à un aménagement paysager.
Elle s'organisera selon les principes développés dans la coupe ci-dessous.



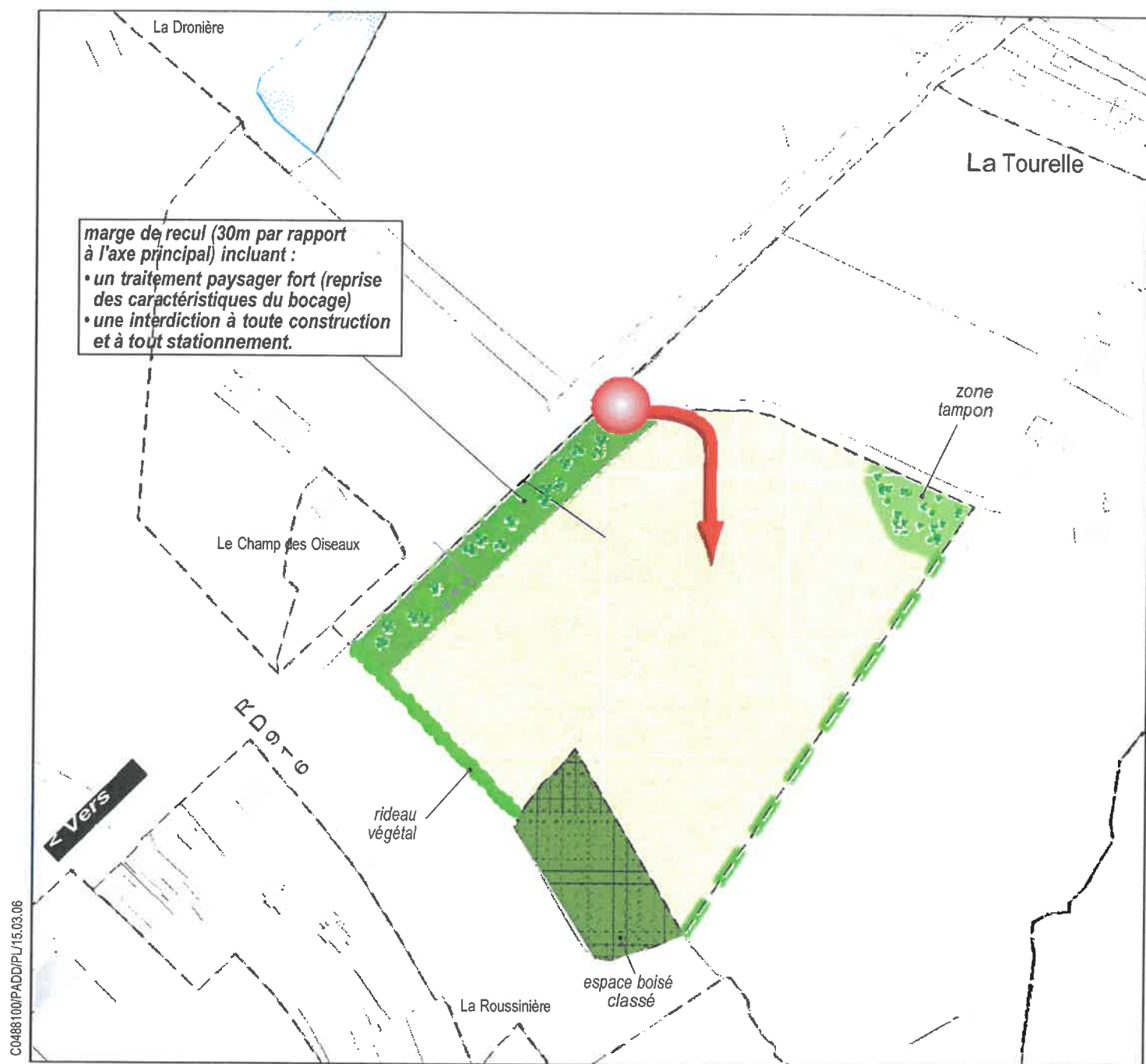
Coupe de principe pour l'aménagement paysager de la marge de recul

Elle s'accompagnera de :

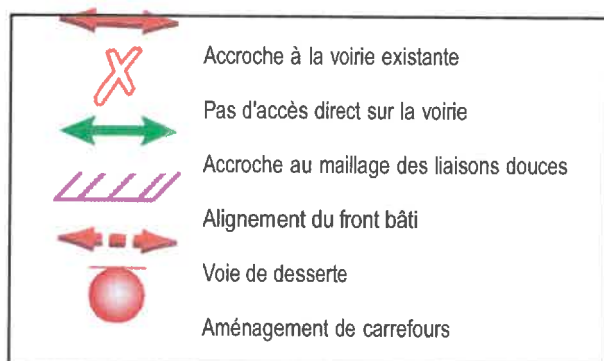
- Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation,
- Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités,
- Haies bocagères entre les parcelles.

Orientations d'Aménagement

Zone "la Dronière"



C0488100/PADD/PLU/15.03.06



0 25 50m

West
Infra

7 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LA DRONIERE »

La zone de La Dronière se situe non loin du futur giratoire de la déviation Nord, sur la route d'Argentan.

Elle se localise à proximité du hameau de « La Roussinière ». Une zone tampon est conservée entre ces deux entités afin de limiter la propagation de nuisances. L'Espace Boisé Classé contribuera à pallier les éventuelles gênes.

L'accès à cette zone s'effectuera sur un giratoire, greffé sur l'actuelle voie communale. Tout autre accès direct sur la RD est interdit.

La bande inconstructible de 30m ne supportera qu'un aménagement paysager. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté.

Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.