

Commune de Bonnétable

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision	PLU	07/11/2002	23/10/2006	28/12/2006	Actualisée le 23/01/2009
Révision simplifiée	POS	24/01/2005	04/07/2005	15/08/2005	
modification	POS		09/07/1998	24/08/1998	
révision	POS	13/03/1990	15/11/1994	17/12/1994	
élaboration	POS	14/02/1974	16/05/1979		

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

BONNETABLE

REVISION N°2

ORIENTATIONS SPECIFIQUES

D'AMENAGEMENT

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE S.F.U

136 RUE DU BOURG BELE 72000 LE MANS

Tel : 02.43.28.71.15

Fax : 02.43.39.93.21

E-MAIL urba.dewailly@wanadoo.fr

INTRODUCTION

Ce document a pour but d'être l'expression territorialisée des politiques publiques de la commune.

Il traduit en projets plus précis les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, approuvées par délibération par le Conseil Municipal en date du 15 décembre 2005.

L'Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule dans son 3^{ème} alinéa :

« Ils (Les Plans Locaux d'Urbanisme) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.** »

Le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le Code de l'Urbanisme a introduit après la nouvelle rédaction de l'article R 123-3 un article R 123-3-1 ainsi rédigé :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1. »

ANALYSE PAYSAGERE

AU du CHAMP DE LA GRANGE - LE PAVILLON ET AU du CHAMP DE LA VIGNE - LA PELOUSE

Analyse et commentaire sur l'insertion d'un lotissement
sur le coteau de la Pelouse à Bonnétable
par Richard FLAMANT, Ingénieur paysagiste

Un relief bien exposé

- Le champ de la Grange occupe un éperon formé d'une crête plantée ou cultivée qui sépare deux vallées; celle du TRJPOULIN, ruisseau qui traverse et sépare les deux agglomérations de Bonnétable, et un talweg ouvrant vers le Nord, ancien passage de la RD 301.
- Il culmine à 138 mètres d'altitude, pour seulement 99 mètres devant la poterne du château. Le versant est recoupé par un talus intermédiaire, retenu par une haie bocagère. Au-delà, la pente, plus forte, si elle a pu être cultivée, est aujourd'hui en prairie.
- Vers l'Est, un talweg forme une sorte d'amphithéâtre et commande un col. Isolé par le relief et la végétation périphérique, il semble « à part ».
- Le sol sableux est léger mais suffisamment riche pour la culture de céréales, de légumes et la bonne venue d'arbres de haut-jet.

Des ensembles végétaux caractérisés

La végétation, très présente, n'est pas partout la même; espèces et organisations composent des écrans et des couvertures où l'on distinguera:

- le bois du chemin creux

La présence de pommiers et de cerisiers laisse penser qu'un verger ancien a été colonisé par les chênes et les acacias

La densité des arbres procure une ombre assez épaisse, et donc un sous-bois clair, facile à entretenir

Des vues vers la ville permettent d'identifier les volumes de la maison de retraite et les équipements publics.

- le bocage du réservoir et du lotissement:

Une haie ancienne, qu'on a laissé prendre du volume, a toujours une certaine vigueur. Elle protège avec une efficacité certaine le lotissement, contre les vents d'Ouest.

- le bocage du champ de blé:

Il a été installé sur le talutage ancien, afin de limiter les risques d'érosion.

Une diversité botanique rare aide à faire de cette haie ancienne, un écran efficace autour d'une parcelle peu pentue.

- la charmille du chemin de crête:

Une mise en culture ancienne garde la trace d'un passage aujourd'hui morcelé, sur la ligne de crête.

Si l'entretien est oublié depuis longtemps, des élagages et des coupes récentes pourraient nuire à sa pérennité.

Les bois tortueux du charme renforcent l'intérêt de cette vieille charmille.

- le semis spontané:

En moins de 10 ans, une parcelle en friche, et c'est le retour vers l'état de nature. Un entretien sommaire limite le développement des broussailles, préserve une diversité d'espèces pionnières et ouvre des vues.

- la haie brise-vent moderne:

Installé dans la pente, il s'agit bien d'une plantation sur bâche plastique, d'une plantation linéaire subventionnée par le Conseil Général.

La vigueur des végétaux et l'homogénéité de la haie prouvent l'efficacité d'une technique exemplaire...

- la haie champêtre montante:

A contrario, on retrouve dans ce cordon végétal ancien et spontané, les espèces arbustives, épineuses et les plus résistantes installées dans la pente d'un chemin de desserte.

- les jardins de lotissements:

Des haies de conifères, épaisses, envahissantes, toujours vertes, ceinturent les parcelles.

Elles semblent devoir protéger les jardins d'une nature un peu trop sauvage.

Quelques jardins plus "nature" démontrent qu'une transition en douceur est possible, sinon souhaitable.

- les vergers de lotissements:

Sur l'arrière des propriétés desservies par la RD 59, des jardins et des vergers amateurs ont pris de l'ampleur. Cette frange inégale tente et réussit parfois à dissimuler des annexes, des clôtures et des abris de fortune.

- le gros chêne du Pavillon:

Sa superbe silhouette domine la longère du Pavillon.

La propriété est privée, mais le plaisir à tout le monde tant que dure.

Les différents points de vue vers le site:

Voir sans être vu: tel est le dilemme. Mais l'éperon se distingue de loin:

- depuis la RD 301 :

Passant Bel-air, les usagers de la RD 301 qui se dirigent vers Bonnétable se trouvent à même hauteur.

Ils ont brièvement une vue d'ensemble sur la ville, avant de "plonger" vers la vallée du Tripoulin.

Ils auront tout aussi brièvement, loisir de discerner sur un horizon encore plus lointain, l'urbanisation du coteau.

Depuis le site, on peine à retrouver la RD 301.

- depuis la ligne chemin de fer :

Et sur les hauteurs de Citeau et de la Sasserie, la vue s'ouvre vers le coteau d'en face: des vues en séquences depuis les voies de dessertes, ou depuis des habitations dispersées, elles-mêmes plus ou moins bien intégrées...

- depuis le vallon :

Quelques rares vues cadrées (montantes) sont possibles si l'on franchit l'écran bâti ou végétal du premier plan. Depuis la chapelle d'Aulaine on ne voit rien, depuis le point d'apport volontaire une brèche laisse entrevoir dans une perspective étroite une petite portion du coteau.

Franchissant le Tripoulin, on se heurte sur les hangars coopératifs et leurs nuisances. Mais ils ne cachent pas tout à fait la vue vers le coteau!

Les problèmes techniques liés au patrimoine végétal

Présente partout la végétation doit être préservée. Le même type de gestion ne peut s'appliquer indifféremment aux ensembles qui ont été décrits.

- l'existant ancien:

C'est sans doute le plus utile, car il est présent aux endroits les plus stratégiques, le plus souvent bien orienté par rapport au relief et aux vents. Par contre il est "fragile" malgré un aspect robuste.

Souvent peu entretenu et parfois sévèrement conduit (charmille, tilleuls) il est sensible à toute intervention (élagage radical) et à tout changement brutal de son environnement (décaissement ou remblai près des racines). Des précautions s'imposent...

- l'existant spontané:

Son aspect "brouillon" plus ou moins embroussaillé, voir sauvage ne provoque généralement pas un grand intérêt. A tort.

Outre le mérite d'exister, ces jeunes arbres vont en peu d'années constituer des volumes utiles à l'accompagnement des volumes bâtis.

Conservés en place pour les plus gros ou susceptibles de transplantation pour les plus jeunes, ces sujets forment un réservoir d'essences bien adaptées au sol et au climat.

- l'existant planté:

Agée de moins de 10 ans la haie brise vent a pris un bon démarrage.

Les interventions classiques (recépage, taille, défouillage...) sont à prévoir. Ce très bon exemple mérite d'être conservé et mis en valeur.

Quelques propositions pour l'avenir du patrimoine végétal:

Comme tout patrimoine, l'avenir du végétal suppose des mesures de conservation, de gestion, de sélection et... des tentatives.

- Conserver la diversité botanique:

N'empêche pas de distinguer les espèces durables telles que chêne, frêne, noyer, merisier, charme, les espèces pionnières comme l'acacia, l'érable, le bouleau et encore les espèce dites de bourrage dont le noisetier, le fusain, l'aubépine, le prunellier,... Chacune de ces catégories a un rôle à tenir, toutes les espèces ont le leur.

- Gérer une reprise en main:

Parmi les premières interventions on prévoira le nettoyage des lisières en supprimant les semis spontanés et les drageons inutiles.

L'élagage des branches basses préservera le port naturel...

Les sujets morts, dépérissants, envahissants sont enlevés si la sécurité est enjeu, sinon ils restent des biotopes indispensables.

- Sélectionner et conduire les jeunes pousses ou plantations:

Outre les tailles de formation et le défouillage déjà cités, le choix des sujets à conserver et donc leur protection seront planifiés.

- Tenter un préverdissement:

En s'inspirant utilement de l'existant, on peut planter selon les courbes de niveau pour une meilleure lutte contre l'érosion. Ces écrans plus ou moins denses limitent les perceptions de loin.

Des plantations pour l'accompagnement des voiries, la protection contre les vents dominants, la délimitation des différentes phases peuvent également être réalisées dans le sens de la pente. Elles renforcent le cloisonnement des quartiers, évitant ainsi tout effet de masse

LES GRANDS PRINCIPES DE L'AMENAGEMENT DES FUTURES ZONES D'HABITAT

AUh du CHAMP DE LA GRANGE - LE PAVILLON **ET** **AU du CHAMP DE LA VIGNE - LA PELOUSE**

La zone AUh du Champ de la Grange a une superficie utilisable de 9 hectares environ. La zone AU, à l'Est de la zone AUh, au Sud de la rue de Montfélé, et au Nord de la rue de Rosay, s'étend sur environ 20 ha.

Ces zones pourraient accueillir les logements en accession à la propriété et les logements groupés nécessaires au développement futur de la ville de Bonnetable.

LES RESEAUX

En ce qui concerne l'assainissement, le raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra être prévu par l'aménageur. Le dimensionnement de ce réseau devra tenir compte de la desserte à terme de l'ensemble de la zone.

La solution la plus facile serait d'organiser la voirie et les réseaux perpendiculairement à la pente. Le réseau d'assainissement empruntant la voirie recueillerait ainsi les eaux usées des constructions situées de part et d'autre de la voie. Mais l'intégration des constructions ne serait pas favorisée par cette disposition.

Il est donc préférable de privilégier une voirie la plus possible parallèle aux lignes de pente. Cela imposera un double réseau et donc la mise en place de chemins piétonniers entre les lignes de constructions. Des haies le long de ces chemins pourront alors masquer les maisons et créer un fond végétal favorable à l'intégration paysagère.

Pour les eaux pluviales, il faudra disposer d'un volume de rétention suffisant que ne pas augmenter de manière significative le débit de l'exutoire naturel (le Tripoulin), selon les directives de la Loi sur l'Eau. Une étude spécifique devra avoir lieu avant l'aménagement de la zone.

Plusieurs bassins de rétention devront prendre place en partie basse, en bordure Sud des zones aménagées, à proximité des accès sur la rue de Rosay.

Même s'il s'agit de réaliser une opération sur une partie seulement de la zone, en bas de coteau, l'étude de dimensionnement des bassins de rétention devra prendre en compte l'urbanisation à terme de l'ensemble du bassin versant.

Les bassins de rétention nécessaires pourraient être aménagés sous forme de cuvettes peu profondes et à faible pente utilisées comme espaces de loisirs.

L'aménagement de l'ensemble de la zone se fera progressivement du Sud vers le Nord en raison de la pente et donc du sens d'écoulement principal des eaux, et de l'Ouest vers l'Est du centre ville vers la périphérie.

LES ACCES

La zone est actuellement enclavée, en cœur d'îlot, des constructions ayant pris place de manière linéaire le long des voies et notamment le long de la rue de Rosay, au pied du coteau.

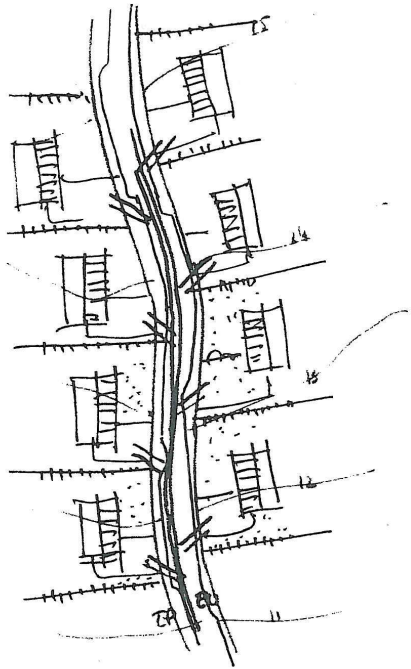
Quelques débouchés ont été heureusement préservés.

Quatre accès pourraient ainsi être aménagés au Sud, sur la rue du Rosay.

Le chemin des Sablons, à l'Est de la zone, garderait en grande partie son caractère piétonnier.

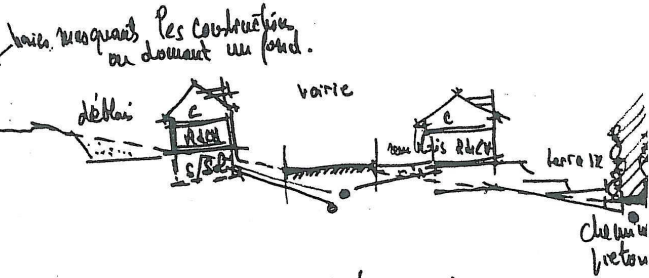
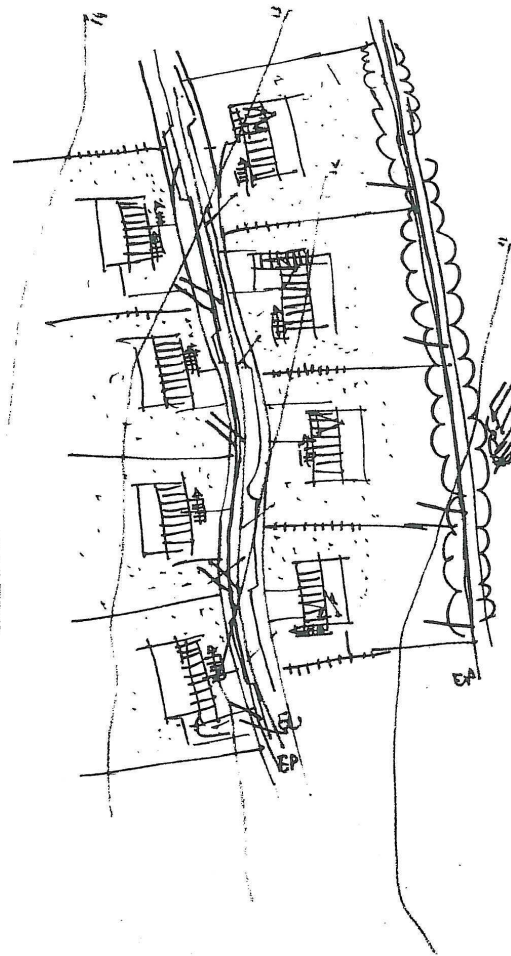
Au Nord, seules deux opérations ont prévu un débouché possible : l'allée de Montfélé et la voie de desserte du lotissement Lelièvre. Ces voies existantes pourront être prolongées pour desservir l'opération par le Nord.

ORGANISATION GENERALE DE LA VOIRIE



- accès a très facile
- raccordement facile aux réseaux
- les clôtures masquent les constructions
- pas de portail pour passage

CONSTRUCTIONS SUIVANT LIGNE DE PLUS GRANDE PENTE.



- double réseau EP impératif
- adaptation au sol plus difficile
- traces cheminement masquent les constructions

CONSTRUCTIONS AVEC LIGNES // ou fauchés

Solution privilégiée

D'autres accès devront être trouvés sur la rue de Montfélé.

Le chemin prolongeant la rue des Vignes ne devra pas être ouvert à la circulation automobile.

LA DESSERTE INTERNE

Les voies principales seront parallèles à la pente afin de permettre une meilleure insertion paysagère des constructions.

Des chemins piétonniers parallèles à la pente devront être mis en place entre les voiries afin d'accueillir les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales. Ils devront être suffisamment larges pour accueillir des plantations de haies bocagères.

Des placettes de retournement seront prévues au bout des voies en impasse.

Des placettes pourront également être mises en place pour structurer les échanges dans l'opération.

La voirie devra être aménagée sur une dizaine de mètres de largeur avec une chaussée d'environ 5 m, un trottoir d' 1,50 m d'un coté et une bande destinée au stationnement et aux plantations d'environ 3,50 m de l'autre coté. Il faudra prévoir une alternance de ces deux cotés de largeur inégale pour éviter d'avoir une voie trop rectiligne pouvant inciter à la vitesse.

LA PRESERVATION DES ATOUTS PAYSAGERS ET L'INTEGRATION PAYSAGERE

La ligne de crête sera préservée de toute construction.

L'espace boisé en place à l'Ouest de la zone sera maintenu et aménagé en espace vert.

Le chemin existant implanté en ligne de crête sera prolongé. Il fera partie d'une zone verte inconstructible en sommet de coteau. Les constructions nouvelles ne pourront pas s'implanter à moins de 20 mètres de ce chemin de crête.

Le lotissement déjà en cours, entre la rue de Montfélé et la zone AU, susceptible d'être visible de loin, sera masqué par une haie implantée le long de ce chemin.

Les haies existantes, notamment des haies parallèles à la pente, devront être maintenues et mises en valeur. Elles ne seront coupées éventuellement que pour permettre le passage des voies.

Ces haies par leur volume existant contribueront à masquer les constructions nouvelles dès le départ de l'opération.

L'aménageur devra planter de nouvelles haies bocagères le long des cheminements piétonniers parallèles à la pente. Cet accompagnement végétal masquera à terme les maisons situées en amont sur le coteau.

L'aménageur devra également prévoir des haies bocagères sur les terrains à vendre situés en bordure des propriétés bâties préexistantes.

LES PARCELLES

Des terrains de tailles variées seront prévus avec des secteurs plus denses pour l'habitat locatif social et des secteurs moins denses pour l'accession à la propriété.

Dans les terrains en accession, il serait également préférable de varier la taille des terrains.

La majorité des façades sur voie devront avoir une largeur d'au moins 22 m pour permettre l'implantation des maisons au milieu de leur terrain (à au moins 3 m de chaque limite séparative).

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

