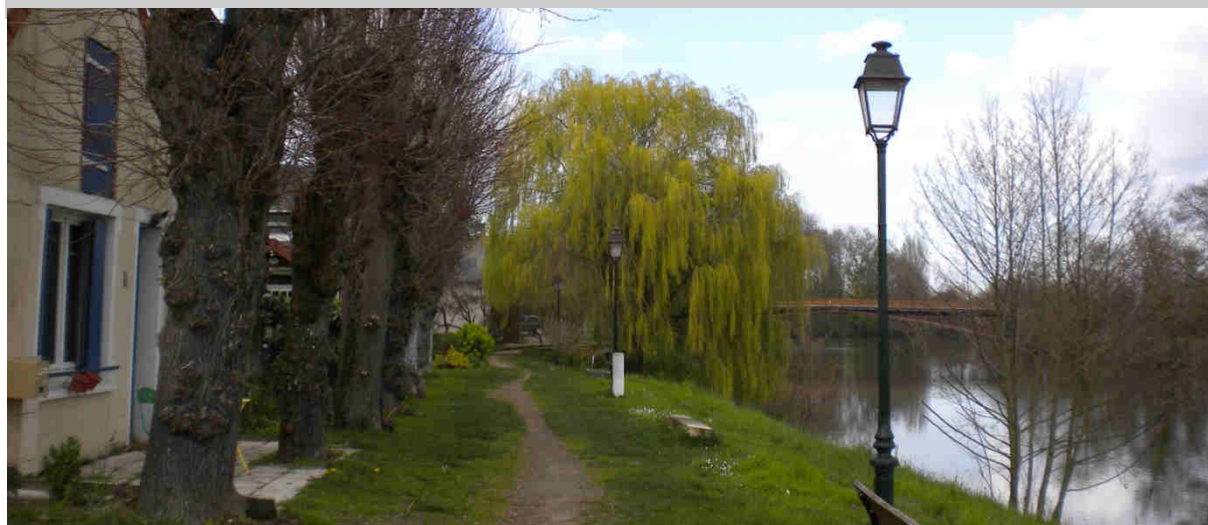


Département de la SARTHE

COMMUNE DE FILLÉ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

O.A.P

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du P.L.U. prescrite le 26 mars 2012
P.L.U. arrêté le 5 octobre 2015
P.L.U. mis à l'enquête publique le 22 mars 2016
P.L.U. approuvé le 27 juin 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 27 juin 2016



Sommaire

PREAMBULE	3
LES OAP THEMATIQUES	4
INSERTION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE	4
RENDRE ACCESSIBLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DOUX	4
INTRODUIRE DE LA MIXITE PAR LES FORMES URBAINES	5
ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'UN BATI ECONOME EN ESPACE	6
ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'HABITAT SELON LES CRITERES BIOCLIMATIQUES	6
RENOUVELER LA GESTION DE L'EAU	7
OPTIMISER LA GESTION DES ESPACES	7
PROGRAMMATION	8
LES OAP SPATIALISEES	9
SECTEURS 1 ET 2 : « LE BUR »	9
SECTEURS 3 ET 4 : « LE FOUGERAIS »	12
SECTEUR 5: « LES GESLERIES »	15
SECTEUR 6: « BEAUSOLEIL »	18
SECTEUR 7 – ZONE 1AUH: « BOURDIGAL / LA CROIX »	21

Préambule

« 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. [...] Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

(Extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble des secteurs identifiés au plan sous cette nomenclature.

Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des orientations sur une thématique du PLU et pouvant intéresser l'ensemble de la collectivité. Elles définissent les objectifs visés par la collectivité et les grandes orientations de l'action à mener sur la thématique, publique ou privée.

Elles peuvent soit :

- ➔ décliner de manière concrète des méthodes permettant d'atteindre des objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptés à l'échelon local
- ➔ impulser une dynamique de prise en compte d'une identité, d'atouts, d'enjeux, qui participent du projet de territoire.

Ces OAP thématiques sont opposables aux autorisations du droit des sols pour tout projet d'urbanisation d'ensemble, dans un principe de compatibilité. Il s'agit de principes d'aménagement communs des différents secteurs.

Insertion dans le site et le paysage

- ↳ Préserver les éléments paysagers (haies, vues remarquables...) pour donner une identité aux lieux sur lesquels ils sont implantés et pour traiter les transitions avec les espaces agricoles et naturels.
- ↳ Privilégier des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Rendre accessible et organiser les déplacements en favorisant les modes doux

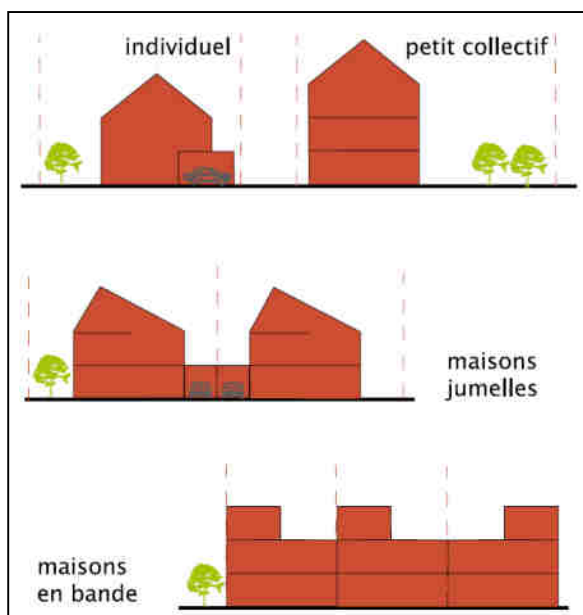
- ↳ Penser les espaces publics (de loisirs et de circulation) comme des lieux de partage et de rencontre : hiérarchiser la trame viaire et la rattacher à celle existante en limitant, dans la mesure du possible, les voies sans issues
- ↳ Intégrer les modes doux pour encourager leur pratique vers les principaux équipements et commerces de proximité
- ↳ Réaliser l'aménagement des espaces publics avec des matériaux pérennes, nécessitant peu d'entretien et autorisant divers usages.



Exemple de cheminements doux dans le bourg de Fillé

Introduire de la mixité par les formes urbaines

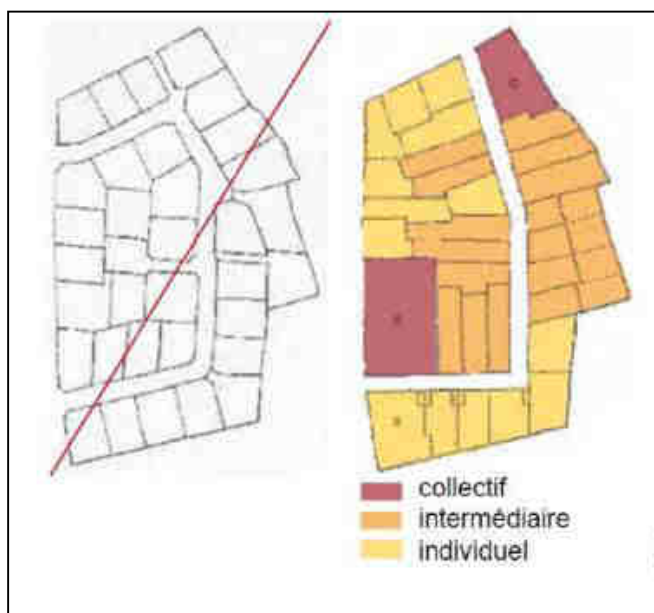
- ↳ Construire des formes urbaines diverses (habitat intermédiaire, logements individuels mitoyens...) pour dynamiser le paysage urbain et améliorer la qualité du cadre de vie en intégrant des variations dans le bâti.
- ↳ Proposer une diversité des typologies et des formes de logements pour accueillir des populations diverses et enrichir la mixité sociale de l'espace urbain.



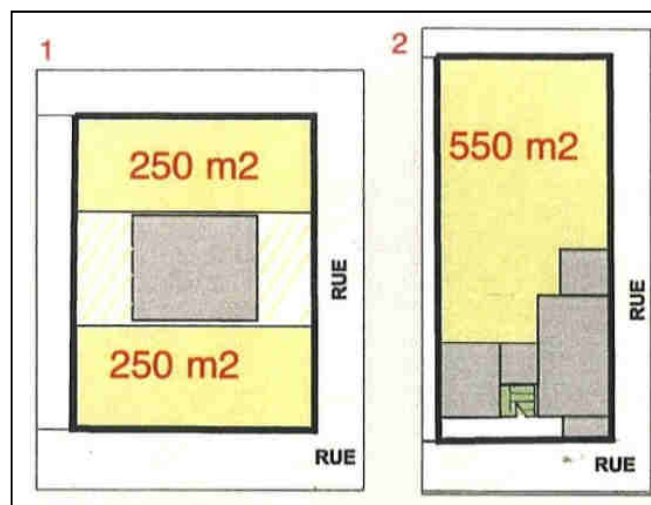
Exemples de diversité de formes urbaines.
Source : CAUE 69



Exemple d'habitat intermédiaire à Fillé – « Les Jardins de la Pêche »,
face à la mairie



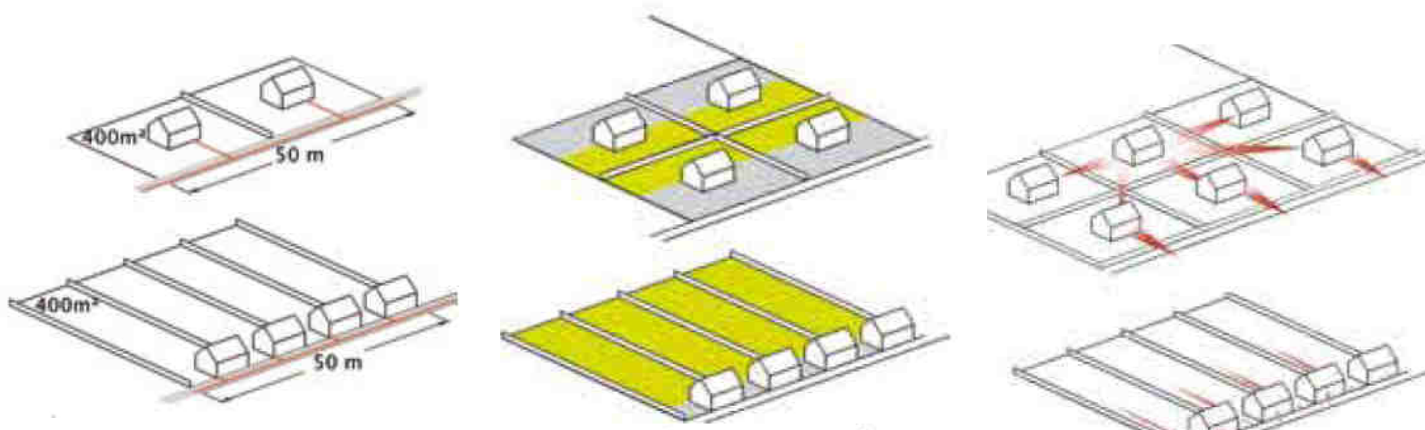
Exemple de découpage parcellaire à l'échelle d'un quartier,
offrant une diversité dans la forme et la taille des parcelles



Exemple d'implantation possible du bâti en fonction de la
forme de la parcelle

Encourager la construction d'un bâti économe en espace

- ↳ Implanter les habitations en bordure de voie pour optimiser les parcelles :
 - en maîtrisant mieux les vues et les vis-à-vis entre les habitations ce qui permet de plus de créer des jardins privatisés plus intimes à l'arrière,
 - en limitant les surcoûts liés aux raccordements aux réseaux existants (ce qui favorise par ailleurs une meilleure qualité de l'eau grâce à la circulation dans les réseaux).



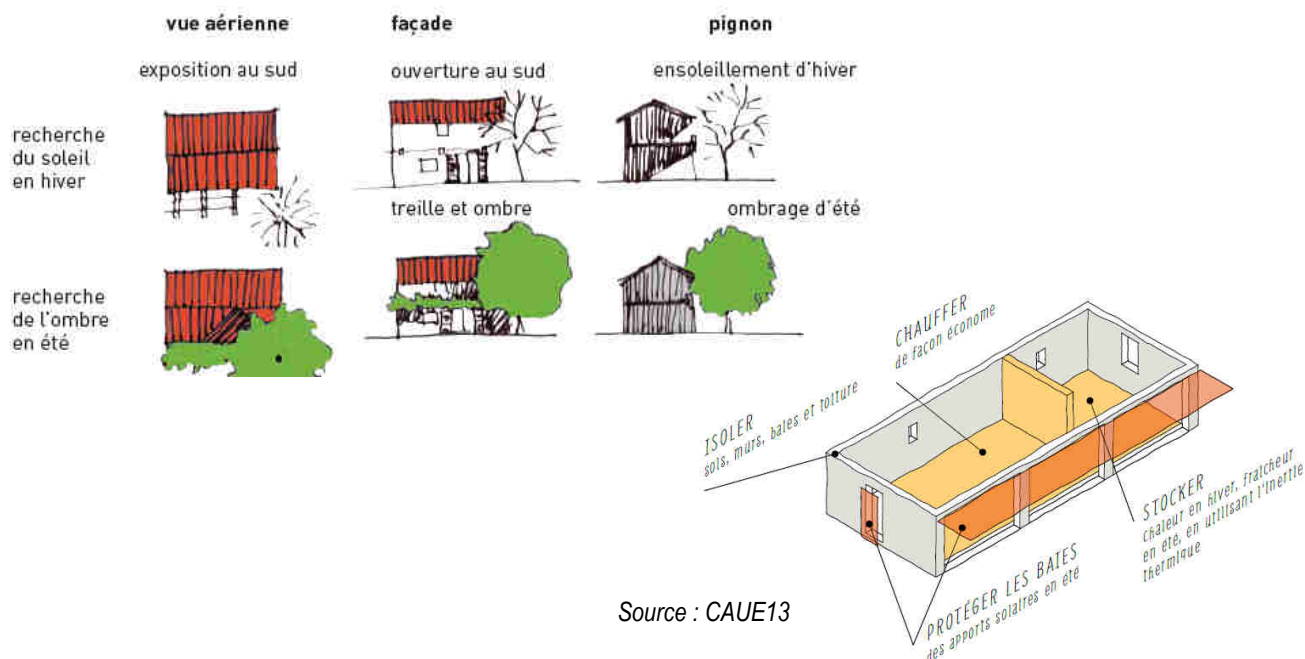
Economie des longueurs de réseaux

Optimisation des espaces verts privatifs

Maîtrise des vues et vis-à-vis

Encourager la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques

- ↳ Orientations des parcelles pour se protéger des vents dominants, pour favoriser un bon ensoleillement d'hiver...
- ↳ Inciter à la mise en place de mesures simples comme la mitoyenneté des habitations, également facteur d'économie d'énergie : isolation, chauffage...



Source : CAUE13

Renouveler la gestion de l'eau

- ↳ Favoriser le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des surfaces
- ↳ Mettre en œuvre des matières poreuses et drainantes dans les aménagements : stabilisés, graviers, sables, gazons... en opposé aux enrobés qui entraînent le ruissellement.
- ↳ Temporiser et stocker les eaux pluviales en utilisant les techniques alternatives : noues, ...
- ↳ Limiter la consommation d'eau potable en réutilisant cette eau pour l'entretien des espaces, l'arrosage...



Exemple de noue paysagère – Zone résidentielle Azay-sur-Thouet 79 - Source: ECCE TERRA



Exemple d'allée réalisée en revêtement alvéolaire engazonné. Source: Pays de Gâtines – Parthenay

Optimiser la gestion des espaces

- ↳ Les usages communs seront regroupés sur des espaces collectifs : stationnement, gestion des déchets...
- ↳ Quant à la gestion des déchets, des aménagements seront dimensionnés pour permettre la pratique du tri collectif et seront abordables facilement par les organismes de collecte = point de regroupement



Exemple d'abri vélos et poubelles
Source: CAUE 72

Programmation

Numéro d'OAP	Localisation / n° de parcelle	Surface	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum (objectif à atteindre)
1	Le Bur / n°127pp	6500 m ²	15 logements/ha	10
2	Le Bur / n°1266	1000 m ²	Pas de densité minimale	2
3	Le Fougerais / n°854-729	3500 m ²		4
4	Le Fougerais / n°853-742	2500 m ² (hors accès)		3
5	Les Gesleries / n°1254pp-1260-441pp-443pp-1245pp	1 ha	15 logements/ha	15
6	Beausoleil / n°1015-655-356	1,6 ha	18 logements/ha	29
7	1AUh entre Bourdigal et Beausoleil / n°430pp-653-876	2,3 ha	18 logements/ha	41
TOTAL		6,25 ha	16,6 logements/ha	104

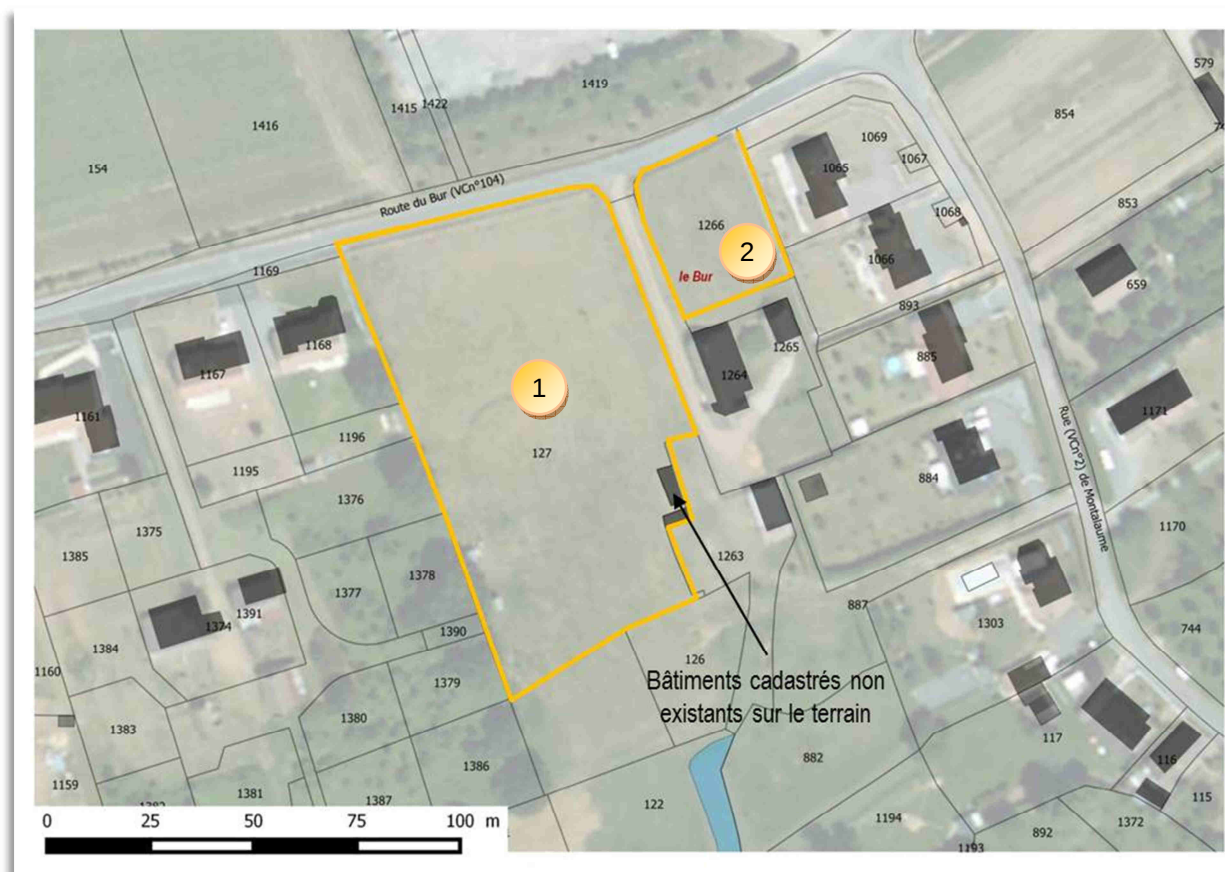
Postulat de base pour la densité :

- Parcelles < 5000m² : estimation en nombre absolu de logements par rapport à la configuration de la parcelle.
- Entre 5000m² et 1ha : densité minimum de 15 logements/ha (densité minimum demandée par la CDCEA en Sarthe)
- Pour les parcelles > 1ha : densité minimum de 18 logements/ha

Les OAP spatialisées

Secteurs 1 et 2 : « Le Bur »

ETAT DES LIEUX



Extrait photo aérienne du site
Source : Google maps



Chemin privé du Bur et parcelle n°127

Les secteurs 1 et 2 sont localisés le long de la voie communale n°104, appelée Route du Bur. Il s'agit de parcelles enherbées, à vocation de jardins, liées au bâti ancien Le Bur. L'ensemble des terrains appartient au même propriétaire.

Les terrains ne présentent pas de relief marqué (terrains plats).

Pour le secteur 1 :

Il existe une possibilité de raccordement au lotissement de la Cour de la Maissonnette côté ouest, sur la parcelle n°1390, actuellement propriété du lotisseur.

Le secteur est délimité côté ouest par de l'habitat pavillonnaire, côté est par le chemin du Bur.

Le bâti ancien du Bur est desservi par ce chemin privé.

La coulée verte de l'agglomération forme la limite sud du secteur 1.

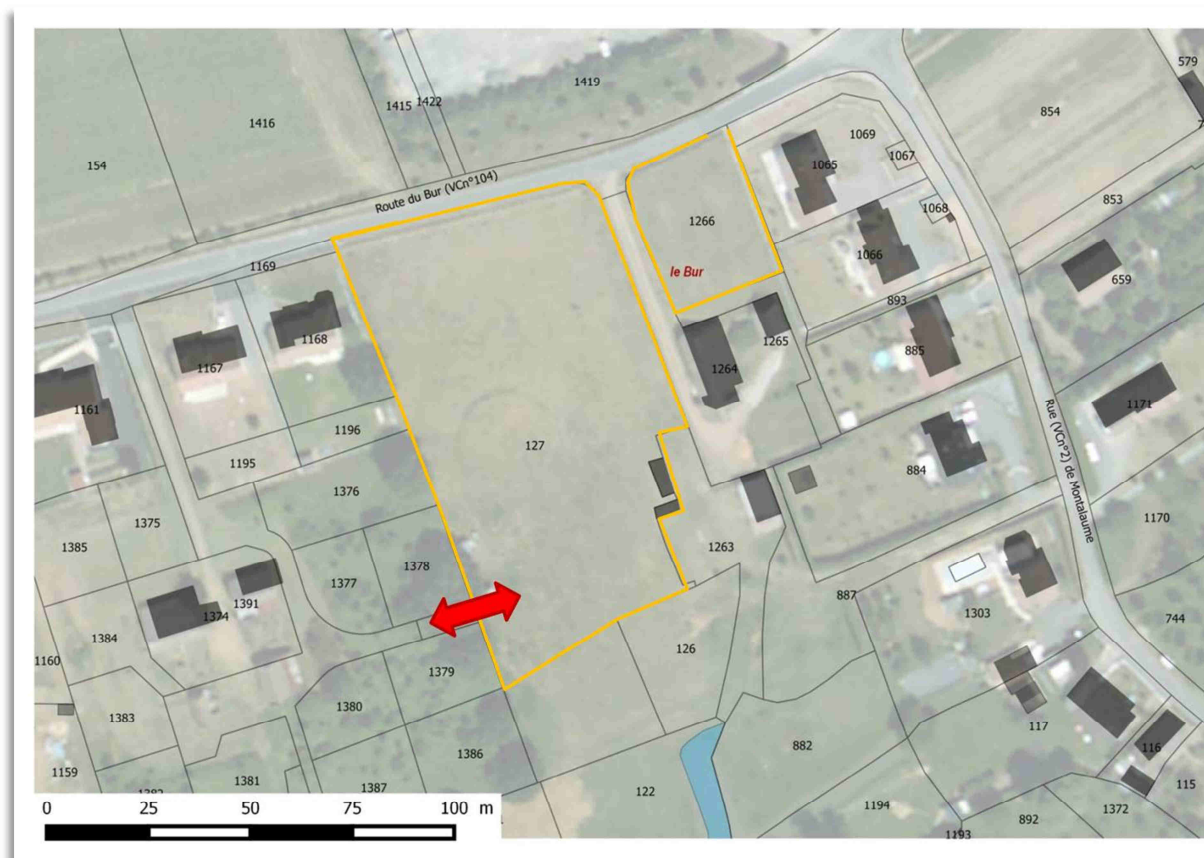
Pour le secteur 2 :

Il correspond au jardin attenant au bâti du Bur. La limite est du secteur est constitué d'habitat pavillonnaire.

Récapitulatif :

Numéro d'OAP	Localisation / n° de parcelle	Surface
1	Le Bur / n°127pp	6500 m ²
2	Le Bur / n°1266	1000 m ²

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



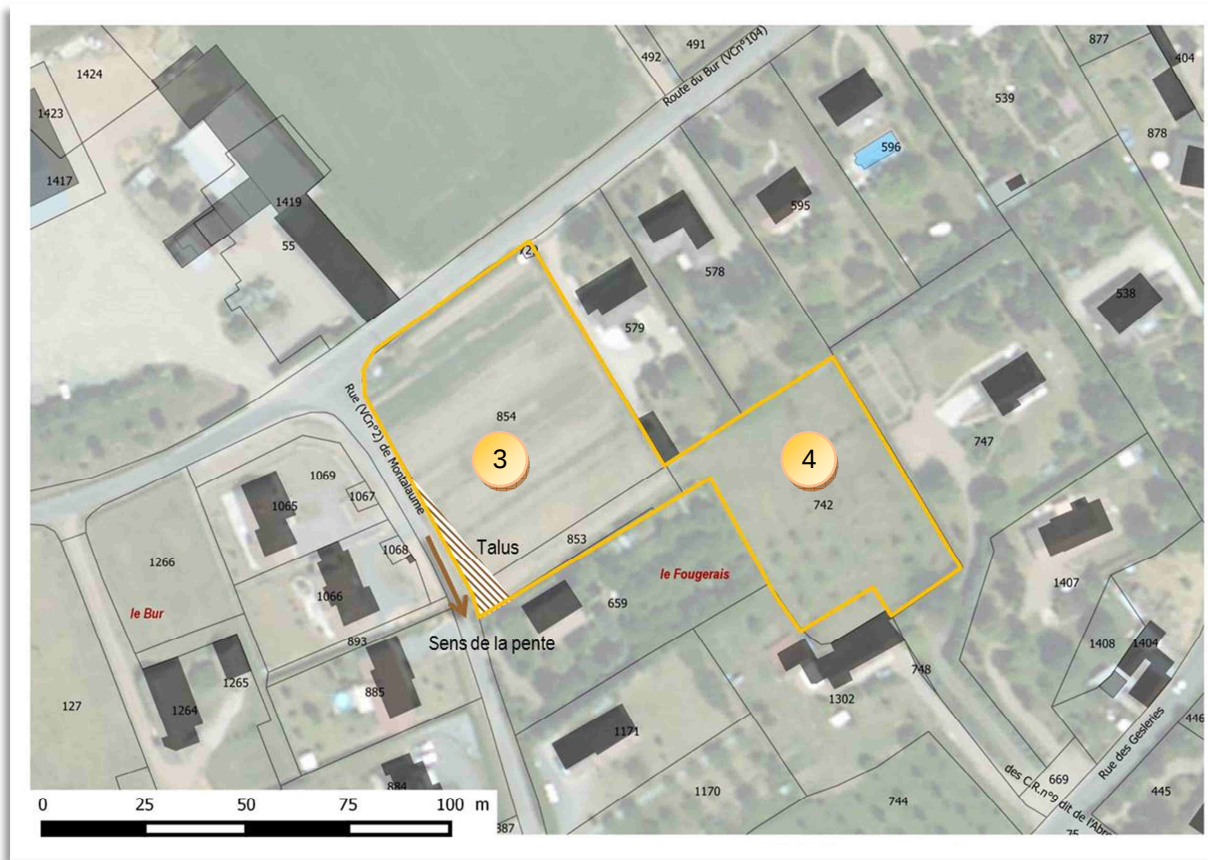
Le seul principe d'aménagement retenu pour le secteur du Bur concerne le secteur 1 : il s'agit de la création d'une liaison viaire avec le lotissement de la Cour de la Maissonnette, depuis la parcelle n°1390. La position des autres accès n'est volontairement pas précisée à ce stade, afin de favoriser l'ensemble

des projets potentiels. Ainsi les terrains pourront être desservis soit directement par la Route du Bur (voie communale), soit par le chemin privé du Bur, soit par en accès commun à l'ensemble de la zone, soit en accès direct des lots.

Aucune liaison piétonne n'est imposée vers la coulée verte. Il en existe une depuis le lotissement de la Cour de la Maissonnette.

Secteurs 3 et 4 : « Le Fougerais »

ETAT DES LIEUX



Rue de Montalaume, vue sur le secteur 3 (à gauche sur la 1^{ère} photo)



Extrait photo aérienne du site
Source : Google maps

Le secteur 3 se localise à l'angle de la Route du Bur et la rue de Montalaume.

Le secteur 4 se localise sur les arrières de la rue de Montalaume, enclavé par des parcelles bâties, à dominante d'habitat pavillonnaire. Seul un accès est existant depuis la rue de Montalaume. Il n'existe pas d'accès depuis la rue des Gesleries.

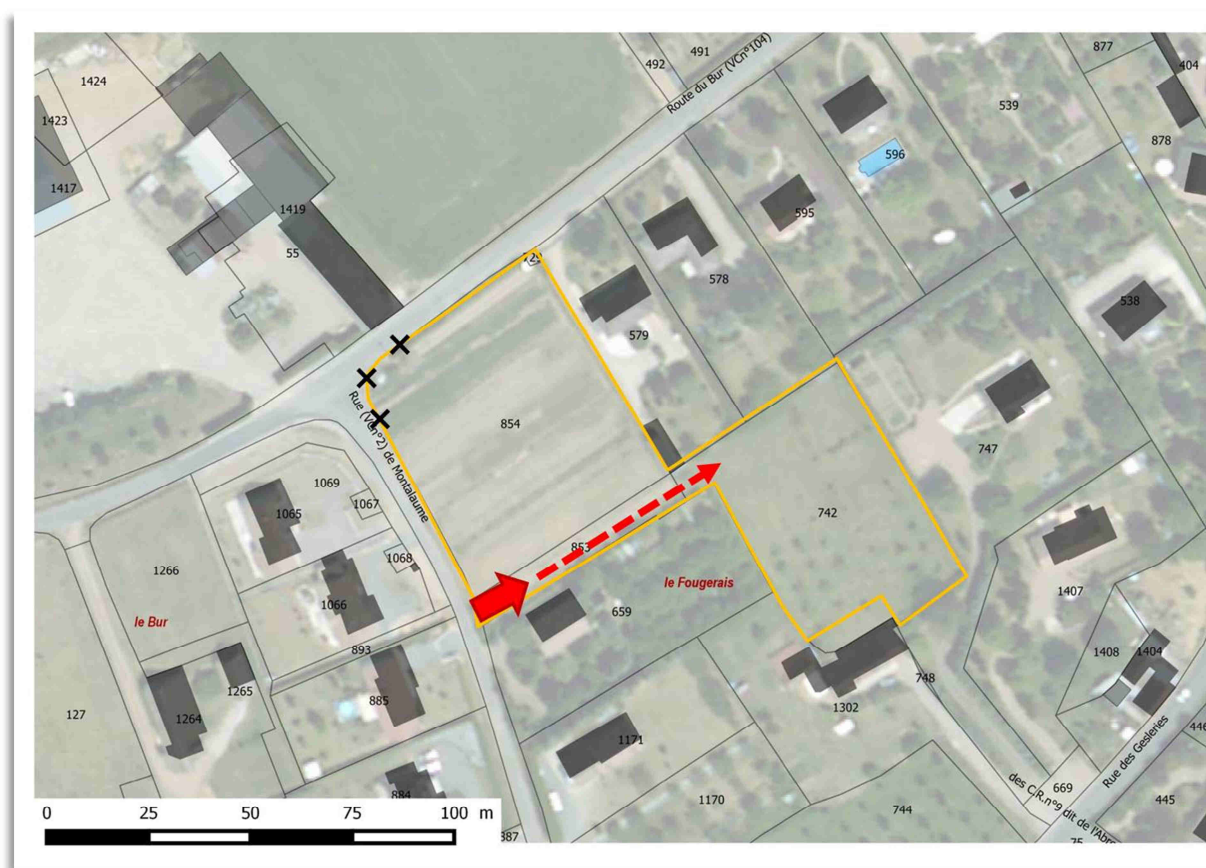
Il s'agit de parcelles enherbées (jardins/vergers), sans vocation agricole.

Les terrains ne présentent pas de relief marqué (terrains plats). Toutefois, on peut noter la présence d'un talus en limite sud-ouest du secteur 3, la rue de Montalaume présentant une pente légère nord-sud.

Récapitulatif :

Numéro d'OAP	Localisation / n° de parcelle	Surface
3	Le Fougerais / n°854-729	3500 m ²
4	Le Fougerais / n°853-742	2500 m ² (hors accès)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

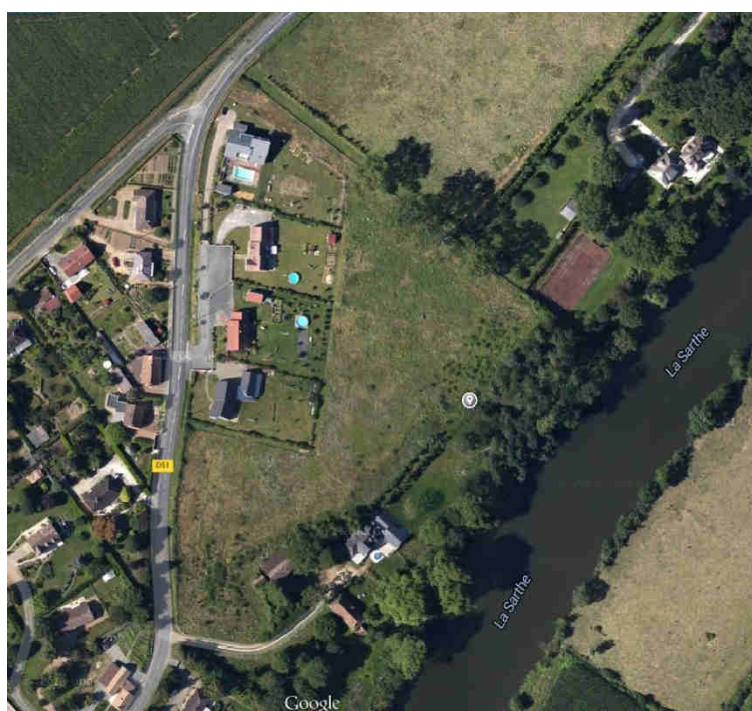
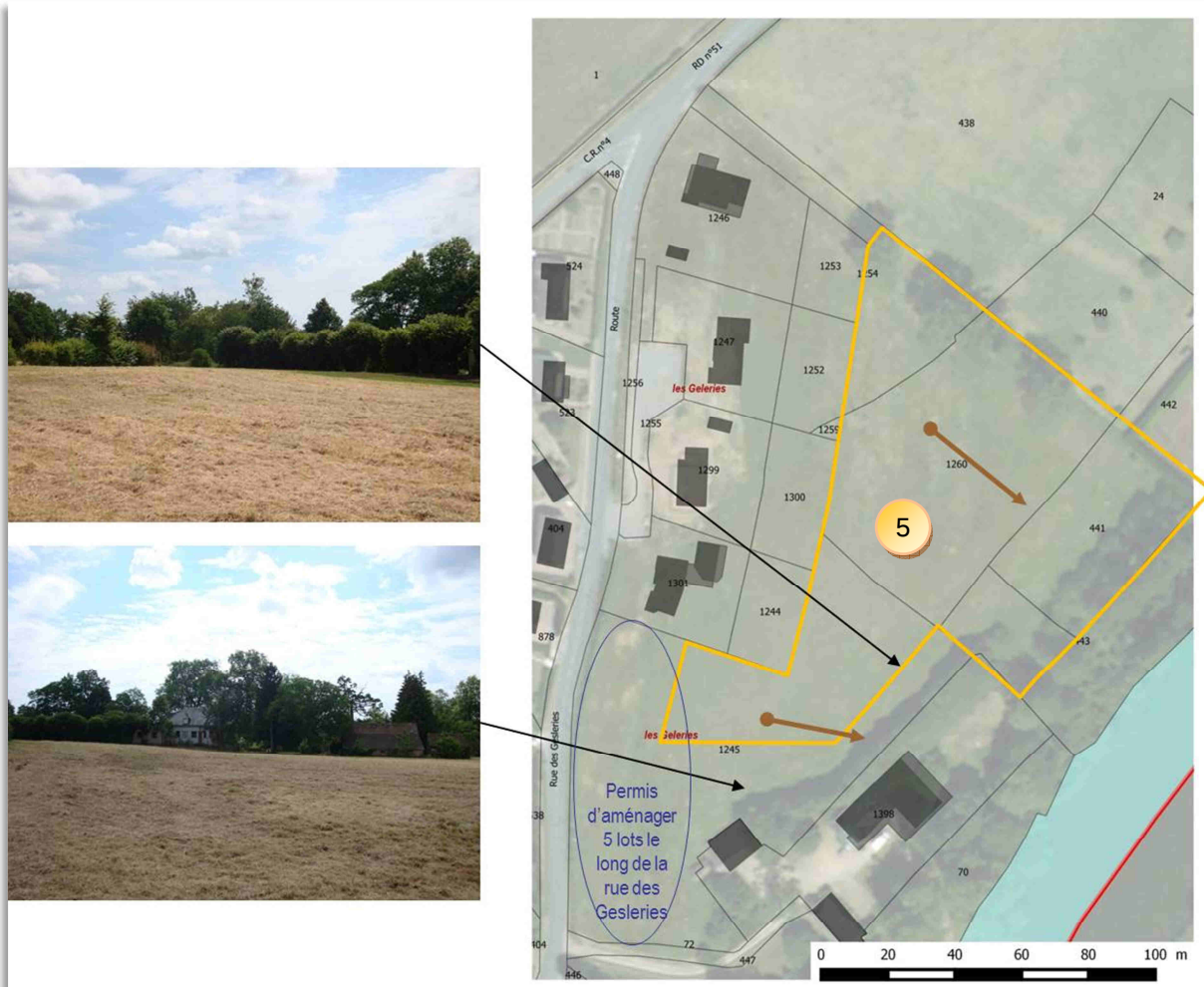


Les principes d'aménagement retenus concernent uniquement les accès aux secteurs :

- Les accès au secteur 3 se feront soit par la Route du Bur soit par la Rue de Montalaume, mais aucun accès ne devra être créé au niveau du carrefour, pour des raisons de visibilité et de sécurité.
- L'accès au secteur 4 se fera depuis la rue de Montalaume, en longeant la parcelle n°659. Il s'agit du seul accès possible au terrain n°742.

Secteur 5: « Les Gesleries »

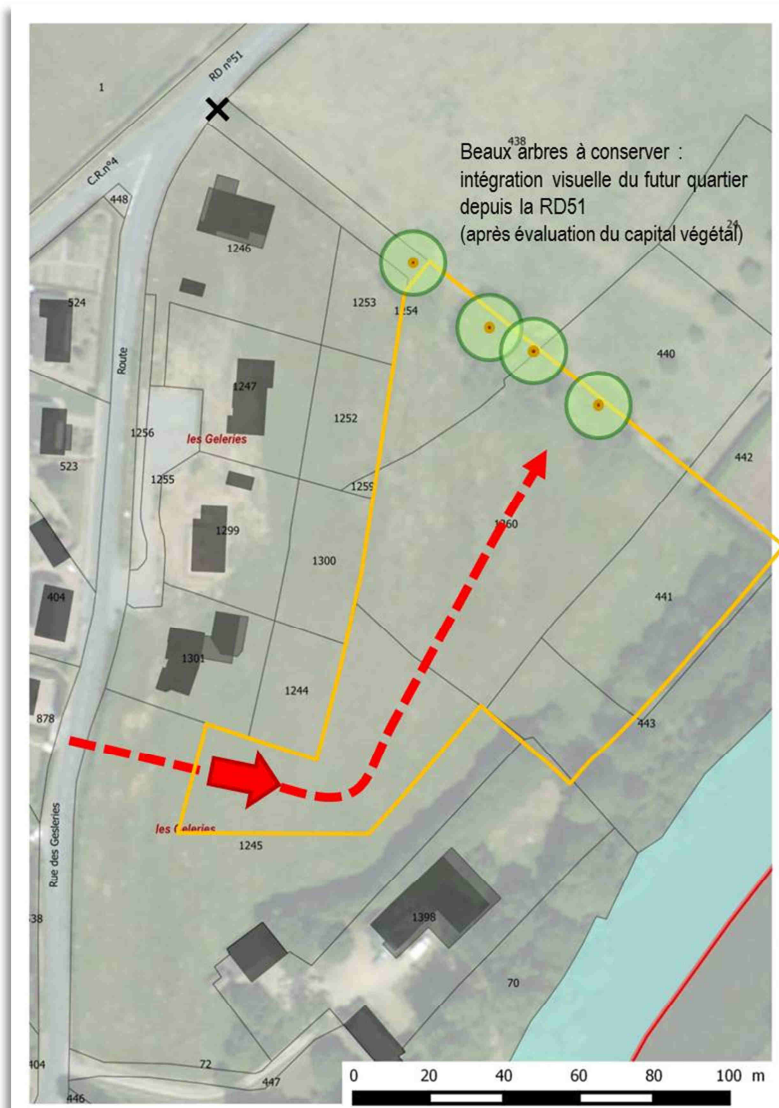
ETAT DES LIEUX



Extrait photo aérienne du site
Source : Google maps

En outre, il paraît peu envisageable de permettre un accès par le nord depuis la RD51, au regard du coût élevé d'aménagement et de sécurisation du carrefour que cela engendrerait.

Numéro d'OAP	Localisation / n° de parcelle	Surface
5	Les Gesleries / n°1254pp-1260-441pp-443pp-1245pp	10.000 m²



Rappel : L'urbanisation du secteur sera accompagnée par un aménagement de la RD 51 assurant la continuité du cheminement piéton en direction du centre-bourg. L'aménagement du secteur devra prévoir le

Par délibération n°201-39 du Conseil municipal en date du 12 mai 2014, la commune s'est engagée à traiter les accotements le long de la RD 51. Pour cela, la commune a demandé au pétitionnaire d'aménager les trottoirs avec des bordures T2, d'enfouir les réseaux et de prévoir un éclairage urbain adapté au droit de la RD51.

CAPITAL VEGETAL : les arbres existants en limite nord du secteur devront être conservés. Ils permettront d'intégrer naturellement les futures constructions et d'assurer de fait un équilibre végétal/bâti de la lisière urbaine nord.

ENSOLEILLEMENT : afin de favoriser les économies d'énergies par les apports solaires, les constructions seront implantées de manière privilégiée en pignon sur rue, afin de permettre une orientation nord-sud des habitations. Les pièces à vivre seront orientées côté sud.

MIXITE SOCIALE : un minimum de 20% de logements sociaux est imposé dans l'aménagement d'ensemble du secteur, soit au minimum 3 logements sociaux.

Secteur 6: « Beausoleil »

ETAT DES LIEUX



Extrait photo aérienne du site
Source : Google maps

Le secteur 6 se localise au sud de l'agglomération, à l'angle des RD51 et 51bis, respectivement route de l'Aunay et rue du Canal.

Le terrain présente une topographie marquée côté est, sur la parcelle n°356 donnant sur la rue du Canal. A cet endroit, le terrain se situe en contrebas de la route. Sur le reste du secteur, le terrain est globalement plat.

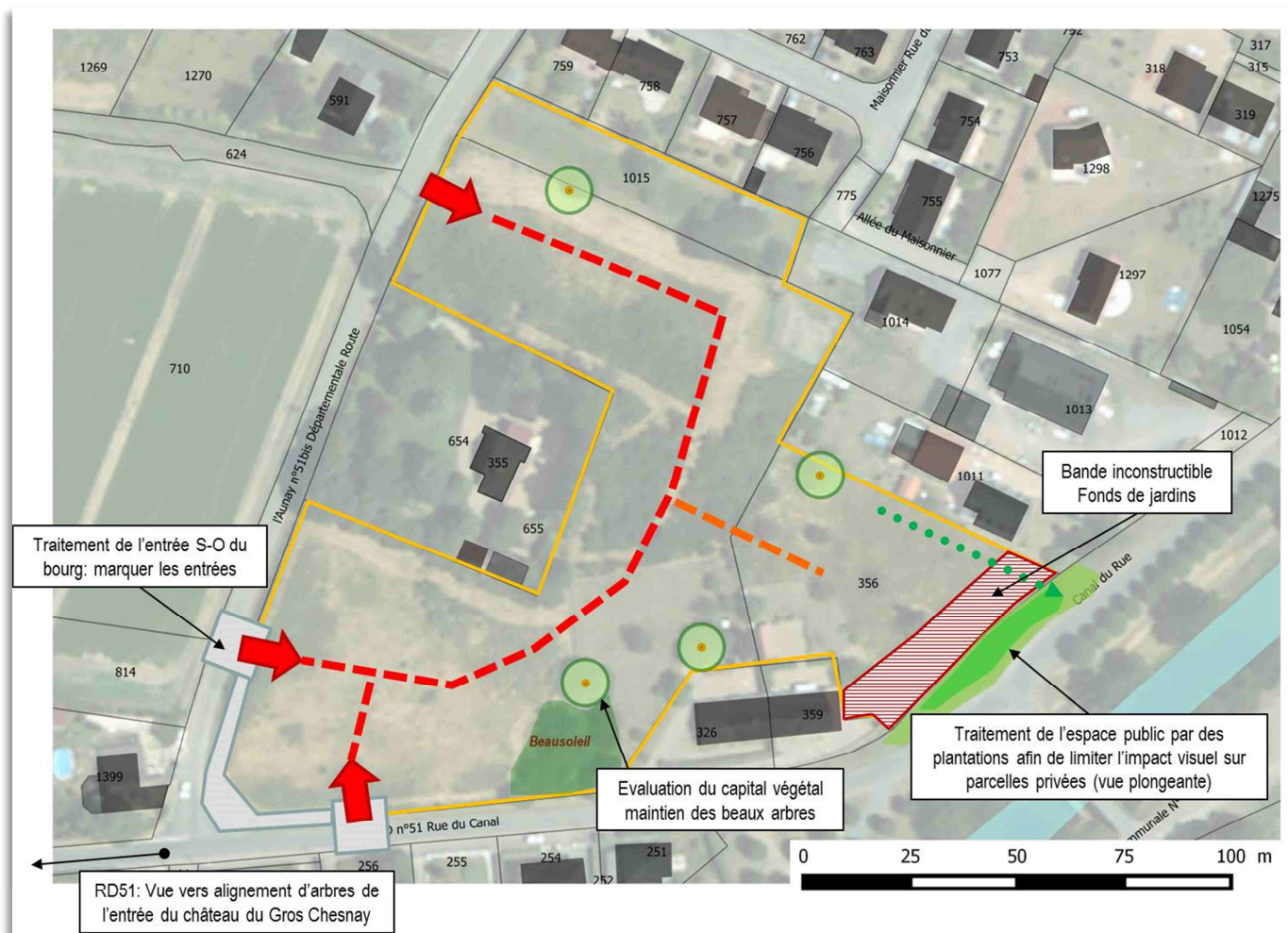
La végétation existante est dense, fortement marquée par la présence au centre du secteur d'un parc privé arboré. Le capital végétal du secteur (arbres de hautes tiges, taillis, ronces, ...) nécessite d'être évalué après débroussaillage. Les plus beaux sujets devront être conservés et intégrés à l'aménagement futur, autant que possible sur les espaces publics.

Le terrain n'est pas cultivé. Il est sans vocation agricole.

Récapitulatif :

Numéro d'OAP	Localisation / n° de parcelle	Surface
6	Beausoleil / n°1015-655-356	1,6 ha

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ACCES - VOIRIE : du fait de sa localisation en bordure de routes départementales, le secteur ne sera desservi que par des accès communs. Aucun lot individuel ne pourra être directement desservi par les RD. Un minimum de 3 accès communs sera prévu. L'aménagement du futur secteur sera également

l'occasion de traiter les entrées sud-ouest de l'agglomération par la création par exemple de plateaux, ou autre système de marquage au sol permettant de marquer les entrées de bourg.

La visibilité au droit des trois accès est actuellement insuffisante. L'aménagement du secteur devra prévoir les dégagements de visibilité nécessaires.

Les deux accès situés au sud du secteur devront être éloignés le plus possible de l'intersection formée par les RD 51 et RD 51B tout en restant positionnés de manière à bénéficier des meilleures conditions de visibilité.

Les différents accès seront raccordés par une voirie interne principale en bouclage. Des systèmes d'impasse pourront être créés à partir de voies secondaires pour desservir notamment les parcelles localisées à ouest. En effet aucun accès viaire ne sera créé de ce côté du fait du talus trop important.

RACCORDEMENTS PIETONS : un cheminement piéton sera créé au minimum côté ouest de l'opération, pour rattraper facilement la rue du Canal au niveau du talus. L'ensemble des voiries de desserte du secteur inclura des circulations piétonnes (trottoir ou voirie partagée).

CAPITAL VEGETAL / LISIERE URBAINE :

Après évaluation de la végétation existante et défrichement, les beaux arbres seront conservés.

Au niveau du talus de la rue du Canal, l'espace public sera aménagé avec des plantations de type bosquets ou buissons, afin de limiter l'impact des futures constructions en contrebas de la voie. Les arbres de hautes tiges seront à proscrire pour réduire les ombres portées sur les futures constructions.

Eaux PLUVIALES : les fossés des RD 51 et 51B délimitant en partie le secteur, situés en agglomération non aménagée, présentent de faibles pentes. De ce fait, l'évacuation des eaux de surface lors des épisodes pluvieux est difficile. Le projet d'urbanisation risque d'accentuer le phénomène et d'entraîner des inondations du domaine public routier et des propriétés riveraines. Cette problématique devra être prise en compte dans le cadre de l'urbanisation.

MIXITE SOCIALE : un minimum de 20% de logements sociaux est imposé dans l'aménagement d'ensemble du secteur, soit au minimum 6 logements sociaux.

Secteur 7 – zone 1AUh: « Bourdigale / La Croix »

ETAT DES LIEUX

Le secteur 1AUh se localise au sud-est de l'agglomération, en continuité immédiate de l'urbanisation existante, sur les arrières de la rue de la Libération et de la Route de l'Aunay (RD 51 bis).

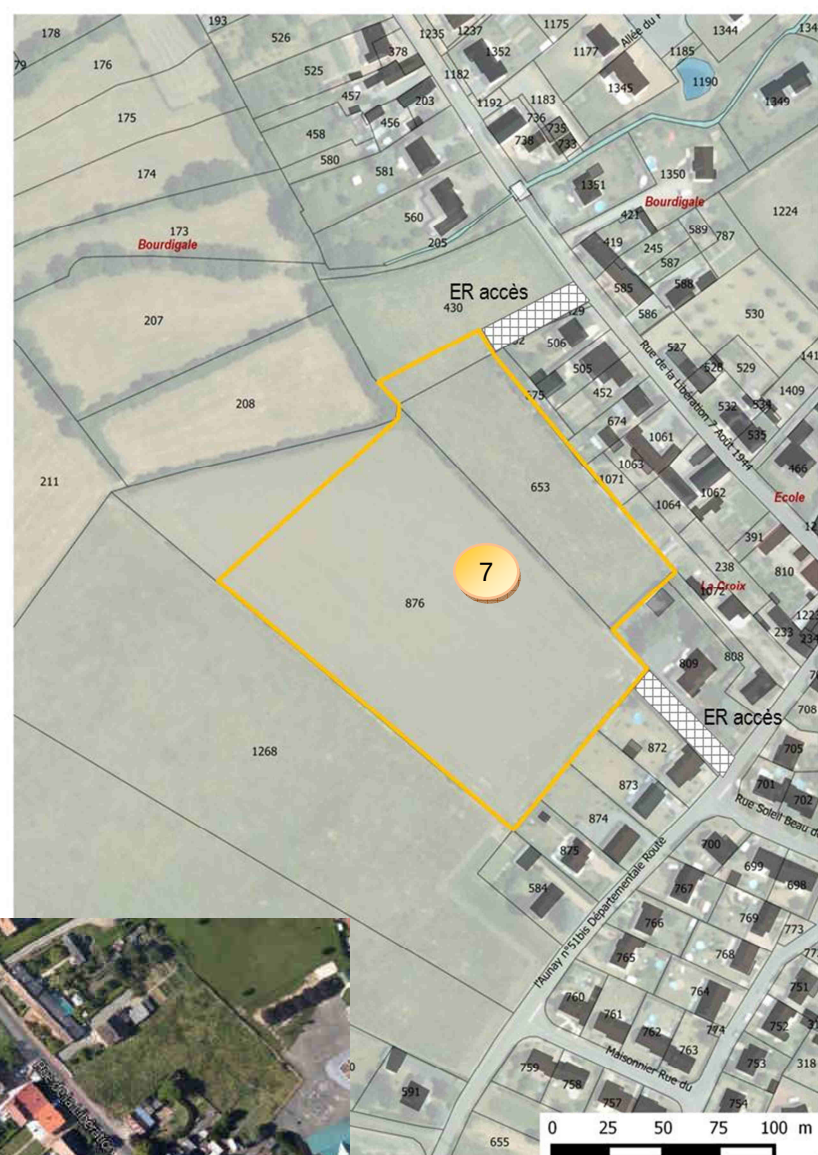
Les terrains sont plats.

Il s'agit de parcelles agricoles cultivées.

Les côtés nord-est et sud-est du secteur sont limités par de l'habitat: habitat ancien, rue de la Libération, habitat pavillonnaire route de l'Aunay.

Le côté sud du secteur est limité par une parcelle plantée de chênes qui masquent alors les covisibilités potentielles vers le parc du Château du Gros Chesnay.

Au nord du secteur, on note la présence d'une coulée verte (zones humides et haies bocagères).



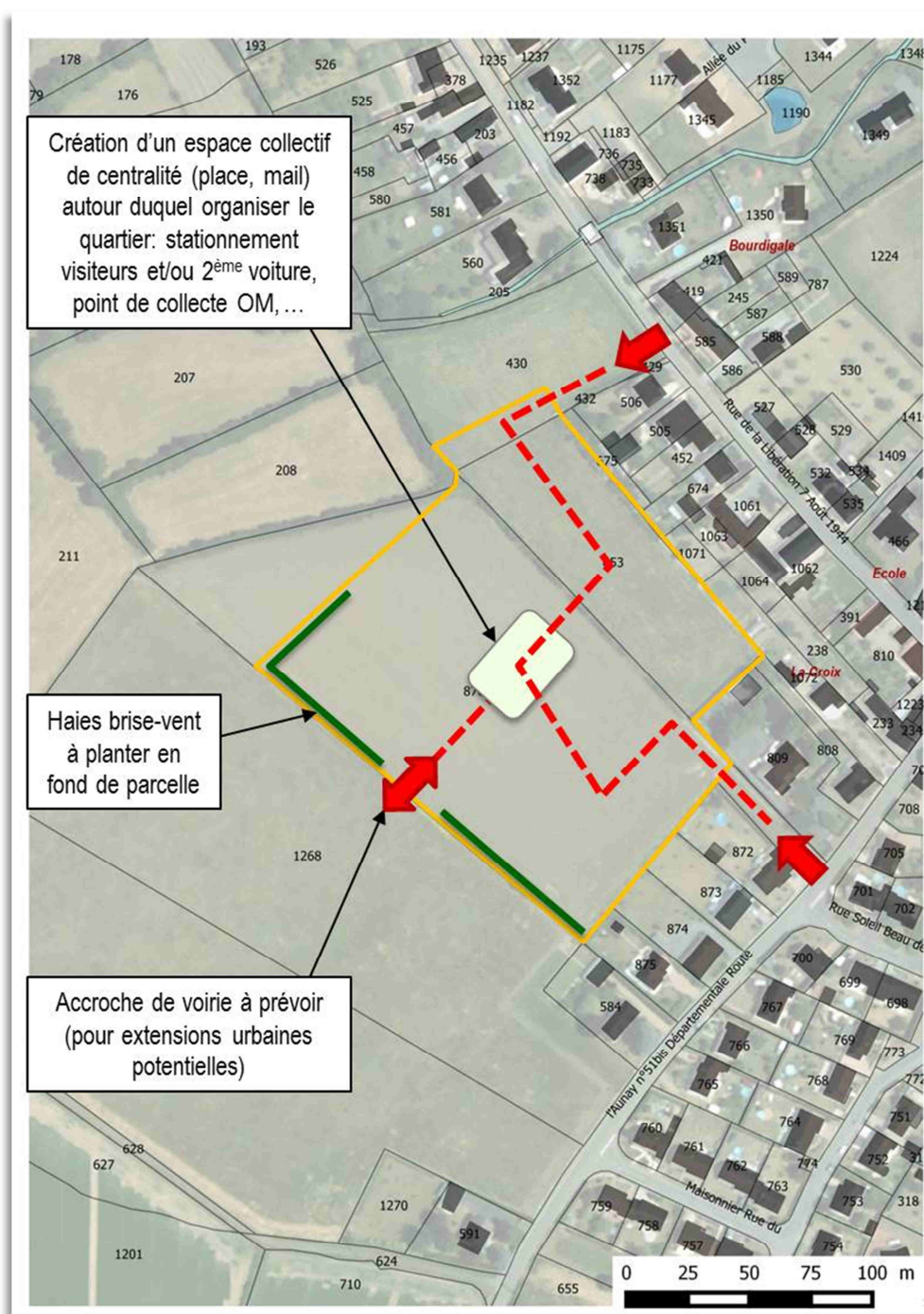
Extrait photo aérienne du site
Source : Google maps

La zone 1AUh n'est pas directement concernée par la présence de zones humides. Seul l'accès nord identifié en emplacement réservé au plan constitue une zone humide. Les zones humides ont été délimitées par sondages pédologiques (étude HYDRATOP-janvier 2015)

Récapitulatif :

Numéro d'OAP	Localisation / n° de parcelle	Surface
7	1AUh Bourdigal – La Croix / n°430pp-653-876	2,3 ha

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ACCES - VOIRIE : L'accès à la zone 1AUh se fera par deux accès communs :

- L'un au nord, depuis la rue de la Libération,
- L'autre à l'est depuis la route de l'Aunay (RD 51 bis).

Ces deux accès ont été classés en zone U du PLU, et identifiés en emplacements réservés.

L'accès prévu à partir de la RD 51B (emplacement réservé n°2) ne dispose pas des distances de visibilité requises pour assurer la sécurité des usagers. L'aménagement du secteur devra prévoir un dégagement de visibilité des deux côtés impliquant par exemple des acquisitions sur les parcelles riveraines. Une concertation avec les services du Département –direction des routes- est souhaitable.

Une voirie principale sera réalisée entre ces deux accès, assurant un bouclage viaire. Cette voie, tout en assurant un bon fonctionnement de l'ensemble du secteur, sera dimensionnée de manière à réduire au maximum sa largeur d'emprise. Elle comprendra néanmoins un circuit pour les circulations douces.

Une accroche de voirie sera prévue en lisière sud (parcelle 1268), afin de permettre un raccordement ultérieur des quartiers en cas de poursuite des extensions urbaines.

Les voies secondaires seront traitées comme tel et devront être clairement différenciées du gabarit de la voie principale afin d'assurer une bonne hiérarchisation des voies de circulation et une bonne lecture du fonctionnement urbain de la zone.

ESPACE PUBLIC : Un espace public de centralité sera aménagé au sein de l'opération de type place publique ou mail planté. Il comprendra une poche de stationnement des visiteurs ou deuxième voiture et un espace public de voisinage aux bonnes qualités de confort climatique (exposition solaire et protection du vent).

La collecte des ordures ménagères sera organisée de façon à éviter toute manœuvre du camion-poubelle. Pour cela des points de collecte pourront être prévus en différents points du quartier au niveau de la voie principale.

CO-VISIBILITE / LISIERE URBAINE :

Le futur quartier, de par sa localisation sur les arrières de parcelles déjà bâties, sera de fait intégré au paysage urbain de l'agglomération (rue de La Libération, route de l'Aunay).

Son urbanisation créera toutefois une nouvelle lisière urbaine sur les fronts sud-ouest. Des haies brise-vent devront être plantées en fond des parcelles privatives localisées en limite du secteur.

MIXITE SOCIALE : un minimum de 20% de logements sociaux est imposé dans l'aménagement d'ensemble du secteur, soit au minimum 8 logements sociaux.

