

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ



Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°1 – révision allégée n°1

**3**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en  
date du 20 décembre 2019

Le Maire



# Sommaire

|                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Préambule                                                                                                                        | 3         |
| L'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et le développement des OAP<br>(Orientations d'Aménagement et de Programmation) | 4         |
| La programmation de l'habitat des OAP                                                                                            | 7         |
| <b>Les OAP en secteur de centre bourg</b>                                                                                        | <b>8</b>  |
| Le secteur U1 - route de la Guierche                                                                                             | 9         |
| Le secteur U2 - angle de la route de la Guierche et la route de la Chapuisière                                                   | 11        |
| Le secteur U3 – à l'est de la route de la Chapuisière                                                                            | 13        |
| Le secteur U4 – Le presbytère                                                                                                    | 15        |
| <b>Les OAP en frange du centre bourg</b>                                                                                         | <b>16</b> |
| Le secteur 1AU des Noyers                                                                                                        | 17        |
| Le secteur 1AU de la Ratterie (Est route de La Trugalle)                                                                         | 19        |
| Le secteur 2AU – Allée de la Couture                                                                                             | 21        |
| Les secteurs 1AUe et 2AU de La Ferrerie                                                                                          | 23        |
| Le secteur Ua de la Gendrie                                                                                                      | 25        |
| Récapitulatif - Vues d'ensemble des secteurs d'habitat futur avec OAP                                                            | 26        |
| <br>La zone d'activités des Petites Forges Secteurs 1AUz et 2AUz                                                                 | <br>31    |

# 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. »*

*(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 définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court, moyen et long termes, à vocation d'habitat, sur la commune de Joué l'Abbé.

# **L'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et le développement des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

Les OAP sont développées sur les zones U et les zones AU qui suscitent un intérêt en termes de qualité environnementale (paysagère, biodiversité...) urbaine et de programmation (mixité sociale et diversité des opérateurs).

Les OAP sont impératives, notamment sur les zones U d'intérêt urbain et de nature à faire l'objet d'une vente ou d'une construction indépendamment de toute intervention de la commune (absence de préemption si opération réalisée par le propriétaire) et donc de toutes contraintes supplémentaires aux règles d'urbanisme de la zone concernée.

Les parcelles ou ensemble de parcelles d'une superficie supérieure à 1200 m<sup>2</sup> mais ne faisant pas l'objet d'une représentation graphique d'OAP sont néanmoins soumises à une compacité urbaine minimum de 15 logements à l'hectare et une division parcellaire. (Par exemple : une parcelle de 2000m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une division en 3 parcelles).

Ces mesures sont à destination des propriétaires privés et des aménageurs privés ou publics d'opération d'ensemble et notamment au programmeur urbain et concepteur du plan de composition du quartier.

Chaque secteur définira :

- la programmation sera exprimée par une densité moyenne en nombre de logements à l'hectare et une répartition du type de programmes souhaitables (accession privée, programme groupés, accession sociale, locatif social...) ou /et (mixité habitat, commerce, équipement...) voire si nécessaire une répartition moyenne de ces différents types de produits logements.
- les éventuels espaces naturels protégés et arbres remarquables en précisant la nature de la propriété (en secteur privé ou espace public, afin d'éviter la disparition à terme par abattage du propriétaire). Il s'agit aussi de préserver la biodiversité existante, en protégeant si nécessaire les combinaisons : haies, talus, fossés, ruisseau. Mais tout capital végétal (arbres de hautes tiges, bois et futaies...) nécessitera d'être évalué après débroussaillage, avant de faire l'objet d'une mesure de protection et de valorisation. Suivant la qualité de ce capital végétal, il pourra

même être classé en espace public dans le plan de composition du quartier, pour éviter l'abattage à terme par le propriétaire.

- les cônes de vue (sur un édifice remarquable ou repère comme le clocher de l'église ou un panorama sur l'espace rural, etc.) dans lesquels aucune construction ne devra s'ériger. (Mesure à destination du concepteur du plan de composition du quartier).

- les liaisons douces inter-quartier et intra-quartier (lien entre espaces publics de voisinage et maillage piéton). On précisera la présence ou non d'un espace public de voisinage qui comprendra distinctement des zones de stationnements regroupés mutualisés pour les véhicules des visiteurs et les espaces piétons de rencontre et de voisinage (la localisation sur l'OAP reste indicative).

Le stationnement linéaire le long des voies devra être le plus possible réduit à 25% maximum, au bénéfice de poches de stationnements mutualisés éloignées de l'ordre de 50 à 70 m des habitations.

Pour des raisons de perméabilité aux eaux de ruissellement, ces aires de stationnement devront être réalisées en matériau drainant

- des sites de regroupements des conteneurs à déchets pourront être demandés et localisés en frange des voies primaires des opérations d'ensemble à l'écart des habitations. La collecte regroupée évite le passage et la giration des poids lourds sur les chaussées plus étroites réduisant aussi les nuisances sonores dans le quartier. Ils pourront être protégés d'un écran visuel permettant d'éviter le renversement des containers par le vent, voire couvert pour éviter les surchauffes d'été et les nuisances olfactives.

- les accès au quartier (simple ou double sens) et les éventuels linéaires interdits d'accès pour raison de sécurité ou visibilité insuffisante.

- la gestion naturelle des eaux pluviales devra être favorisée par des bassins de rétention paysagers (non bâchés) et aux pentes douces engazonnées ne nécessitant pas de grillage de protection, situés bien sûr en partie basse du secteur (éviter tout dispositif de relèvement).

- les continuités urbaines de logements en bande pour marquer une façade urbaine sur rue ou les lignes d'accroches des constructions et leur retrait par rapport à l'espace public, pour des raisons de qualité de vie (protection sonore ou visuelle).

- les mesures favorables à une faible consommation énergétique et une qualité de vie dans le logement, par une exposition à l'ensoleillement et la représentation de l'axe majeur des constructions ou des pièces de vie de l'habitation, ainsi que par le respect des objectifs énergétiques de la RT 2012, voire l'encouragement au dépassement de la réglementation par des opérations exemplaires avec objectif de consommation à 40 KW/H/m²/an voire au BEPOS.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le plan de composition devra anticiper un droit au soleil pour chaque habitation par l'implantation judicieuse des constructions par rapport à la

course du soleil avec l'objectif d'optimiser l'ensoleillement solaire passif des constructions et des pièces de vie pour une économie de consommation des énergies.

Une simulation solaire pourra être exigée par le maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble pour optimiser la compacité urbaine et préciser les hauteurs souhaitables des constructions pour garantir un droit au soleil pour chaque habitation, voire préserver une durée minimum d'ensoleillement de 2h00 par jour en toute saison.

# La programmation de l'habitat des OAP

| Secteurs d'habitat futur | Surface  | Typologie des logements<br>(individuel – intermédiaire – collectif)                 | Densité minimale par opération                     | Nombre de logements minimum | Nombre minimum de logements aidés | Nombre minimum de logements économes en espace |
|--------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| U1                       | 0,3 ha   | Opération groupée d'habitat individuel et/ou intermédiaire                          | 17 logements/ha                                    | 5                           | 0                                 | 3                                              |
| U2                       | 0,5 ha   | Habitat individuel sous forme de lots libres                                        | 17 logements/ha                                    | 8                           | 0                                 | 4                                              |
| U3<br>(PA 2017)          | 0,9 ha   | Mixité de logements : lots libres et opération groupée individuelle / intermédiaire | 18 logements/ha                                    | 17                          | 3                                 | 11                                             |
| U4                       | 0,3 ha   | Opération groupée d'habitat                                                         | 15 logements/ha                                    | 4                           | 0                                 | 2                                              |
| 1AU des Noyers           | 1,1 ha   | Mixité de logements : lots libres et opération groupée individuelle social          | 17 logements/ha                                    | 19                          | 0                                 | 6                                              |
| 1AU de la Ratterie       | 1,9 ha   | Mixité de logements : lots libres et opération groupée individuelle sociale         | 18 logements/ha                                    | 34                          | 10                                | 13                                             |
| 2AU allée de la Couture  | 0.5 ha   | Mixité de Lots libres individuels avec accession sociale                            | 15 à 17 logements/ha                               | 7                           | 0                                 | 0                                              |
| 2AU de la Ferrerie       | 1.3 ha   | Mixité de logements : lots libres et opération groupée individuelle social          | 15 à 17 logements/ha                               | 20                          | 5                                 | 5                                              |
| TOTAL                    | 6,8 ha   | -                                                                                   | Soit densité moyenne minimale de 16,7 logements/ha | 114 logements               | 18                                | 44                                             |
| Ua La Gendrie nord       | 3 650 m² | Individuel                                                                          | 11 log/ha                                          | 4                           | 0                                 | 0                                              |

## Les OAP en secteur de centre bourg

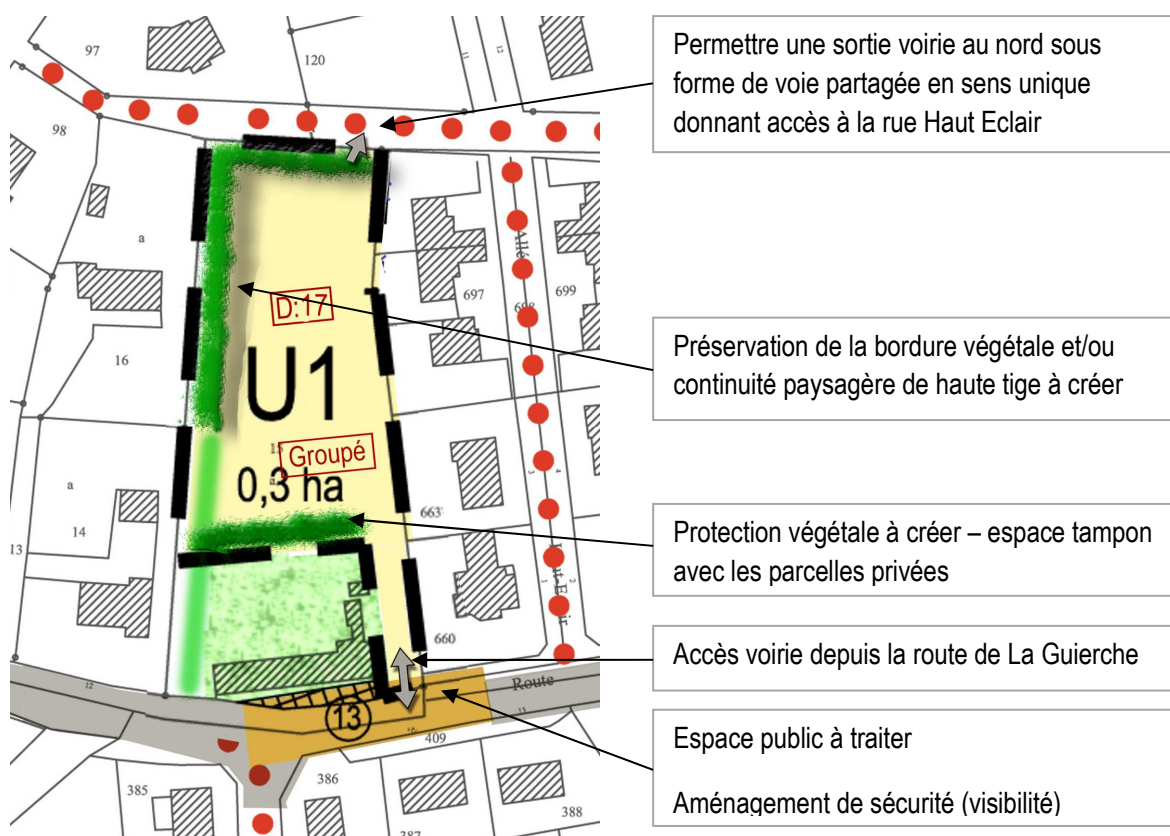
Les secteurs U1, U2, U3 et U4 de la route de la Guierche et de la rue de la Chapuisière présentent un caractère de centralité (proximité immédiate des équipements de centre bourg permettant des modes de déplacements doux) qui les destine à une compacité urbaine supérieure (loger plus et mieux) et une diversité sociale et culturelle des habitants, par une conception d'ensemble du programme de l'opération. La densité moyenne de cet ensemble de quatre opérations affichera une densité comprise entre 17 et 20 logements / l'hectare.

- La densité d'un secteur comprend les surfaces commercialisables (parcelles et ilots) et les emprises des espaces publics destinés aux dessertes, places ou placettes publiques, zones de gestion des eaux pluviales, etc. Les espaces naturels protégés d'emprise importante tels que boisements, zones humides sont exclus du calcul de la densité.

- La notion de densité moyenne pour ces secteurs de centralité implique que les quatre secteurs U1, U2, U3 et U4 pourront présenter des densités différenciées (en fonction des caractéristiques des sites : espaces naturels à protéger, qualité des dessertes, etc.), les secteurs de programmes groupés plus denses permettant une compacité inférieure pour les autres opérations.

*Remarque : «il est rappelé que pour une même densité (par exemple 17 logt/ha), la présence de logements groupés (qui par définition présentent de petites parcelles entre 200 et 300m<sup>2</sup>) permet un desserrement de la taille des lots libres donc des parcelles plus grandes".*

## Le secteur U1 - route de la Guierche



### La protection environnementale

Le site présente un capital végétal (arbres de hautes tiges...) à protéger ou à créer en franges ouest et sud.

### Les accès

Le secteur sera accessible au sud depuis la Route de La Guierche (entrée principale à double sens). L'aménagement du secteur devra en outre permettre une sortie de voirie au nord sous forme de voie partagée en sens unique donnant accès à la rue Haut Eclair (la voirie sur le domaine public sera à la charge de la commune).

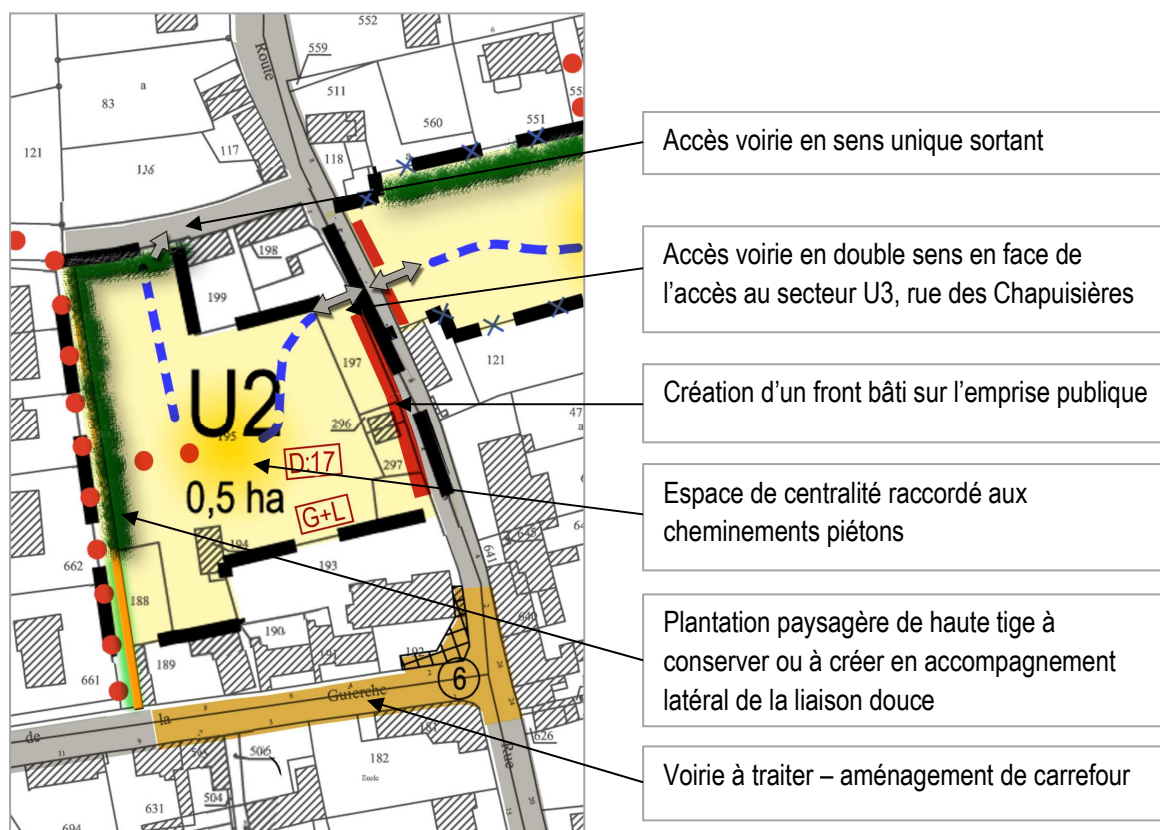
### La programmation

Objectif de densité : 17 logements à l'hectare, en accord avec l'objectif de densité moyenne du PADD, soit une production de 5 logements minimum

Considérant la faible production de logements, il n'est pas fixé de nombre minimum de logements sociaux ou aidés, cette production est transférée sur des secteurs plus importants notamment le secteur en extension urbaine de la Ratterie situé près de l'école.

Toutefois, un objectif de logements économes en espace est établi pour diversifier l'offre de logements en accord avec le SCoT (au moins 3 logements économes en espace).

## Le secteur U2 - angle de la route de la Guierche et la route de la Chapuisière



### Circulation et accès

L'urbanisation de ce secteur apportera un flux de véhicules supplémentaire nécessitant l'aménagement de l'intersection (à la visibilité réduite) de la route de La Guierche et de la rue des Chapuisières. Un emplacement réservé pour emprise publique d'aménagement de l'intersection est porté au plan de zonage.

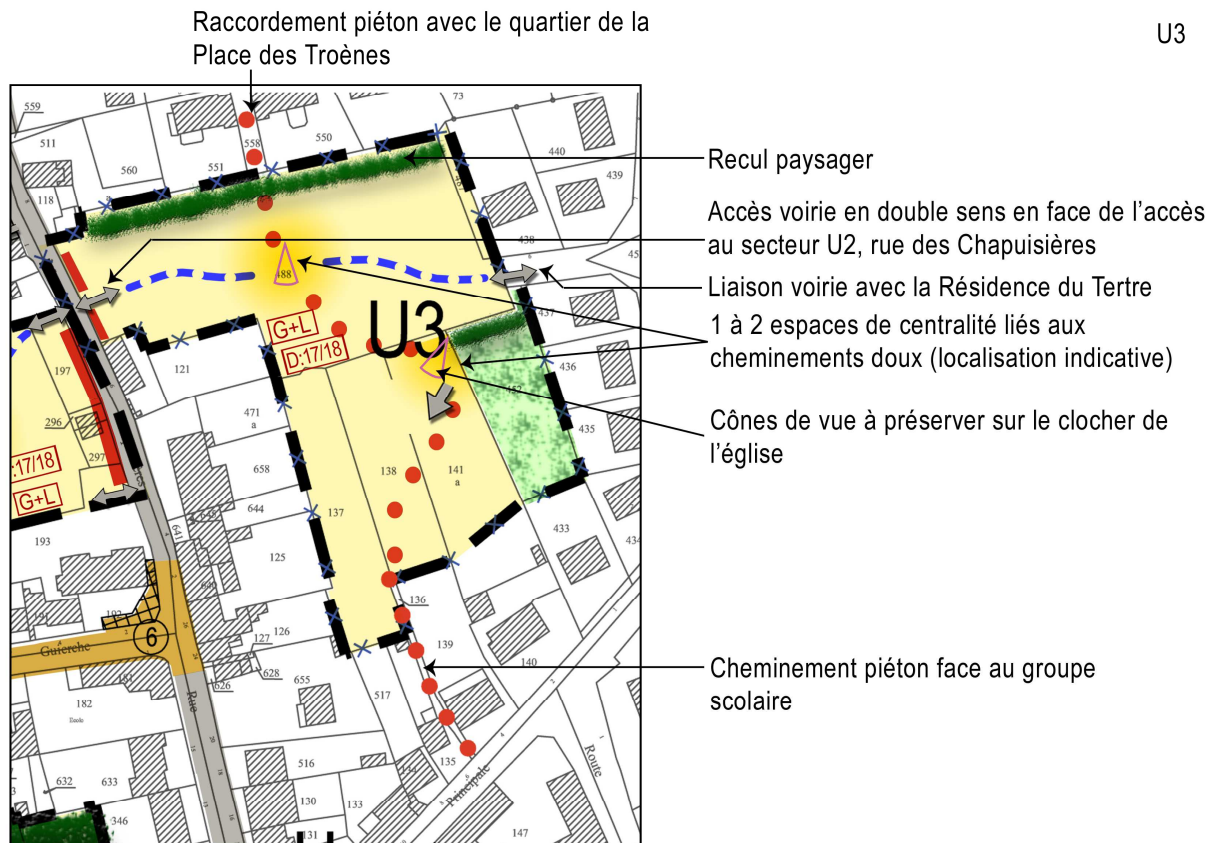
Le site présentera un accès « confidentiel » à sens unique de circulation (sortant sur la route des Chapuisières en utilisant la sente communale existante), bouclant avec un accès (2 sens) rue des Chapuisières.

### Les autres caractéristiques de projet

- un objectif d'au moins 4 logements économes en espace pour diversifier l'offre de logements en accord avec le SCoT,

- une densité minimale de 17 logements/ha compte tenu des contraintes d'organisation.
- un espace public de centralité combinant une poche de stationnement des visiteurs et un espace public de voisinage aux bonnes qualités de confort climatique (exposition solaire et protection aéraulique)
- une bande à caractère public le long de la limite Ouest associant protection du végétal existant et liaison interquartiers (qui devra être connecté à l'espace de centralité par un chemin piéton).
- un accès principal à deux sens de circulation sur la rue des Chapuisières et un accès à sens unique sortant au nord du secteur, empruntant la sente communale existante.
- les parcelles situées en bordure de la rue de la Chapuisière devront présenter des habitations dont le pignon s'implantera en limite de l'espace public de la rue, pour préserver la perception urbaine de la rue dont la plupart des habitations traditionnelles sont implantées de la sorte.
- l'orientation avec exposition sud des pièces de vie des habitations sera précisée.

# Le secteur U3 – à l'est de la route de la Chapuisière



C'est le secteur le plus important des sites de centralité urbaine. Il présente un double accès à deux sens de circulation lui conférant une fluidité interquartier. La partie sud du secteur est plus enclavée au sein de l'urbanisation, mais une venelle piétonne débouchant rue Principale permet un accès piéton direct vers les équipements culturels et scolaires.

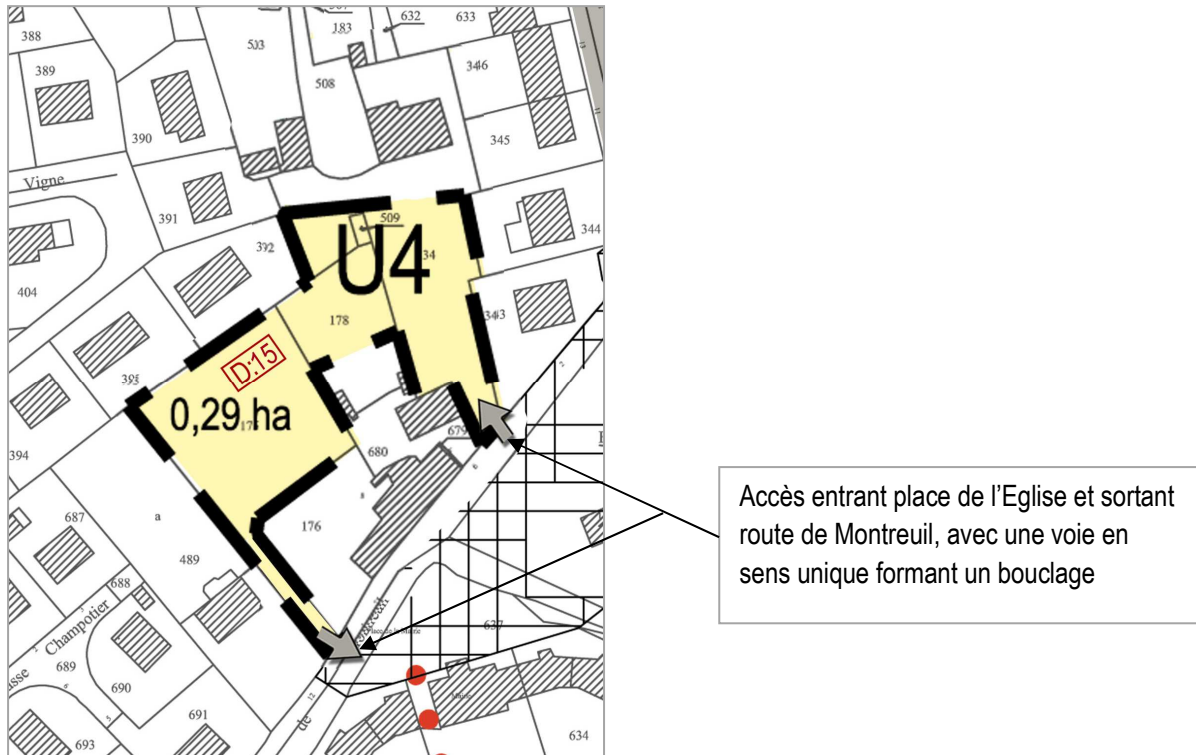
Quelques précautions à prendre :

- La limite nord du secteur se situe au sud des parcelles bâties des Troènes, nécessitant la préservation d'une bande inconstructible de gestion de cette frange accompagnée d'une exigence réglementaire de limiter la hauteur des constructions à R+1 pour éviter les effets de masque solaire sur les habitations riveraines.

Le secteur devra présenter les caractéristiques de projet suivantes :

- un programme mixte de lots libres privés, de logements sociaux (publics) et de petites parcelles de type accession sociale
- une densité moyenne de 17 – 18 logements/ha
- un à deux espaces publics de centralité combinant une poche de stationnement des visiteurs et un espace public de voisinage aux bonnes qualités de confort climatique. Les deux espaces publics de voisinages seront reliés par une liaison douce connectée au réseau plus large du quartier et du maillage piéton existant de ce secteur urbain.
- Le site ne possède pas de capital végétal à préserver, hors l'espace des jeux de boules et les plantations (bouleaux) d'ombrage. Cet espace de détente devra être préservé ou relocalisé sur le site (dans les mêmes conditions de confort et de qualité d'espace public) au cas où le programme et le plan de composition des logements le nécessiteraient.
- des cônes de vues sur le point repère du clocher de l'église seront à préserver à partir des espaces publics de voisinage, de façon à introduire auprès des habitants l'idée de proximité du centre et mieux suggérer la pratique des déplacements doux.

## Le secteur U4 – Le presbytère



L'aménagement du secteur intégrera :

- une voie en sens unique avec bouclage, entre la place de l'Eglise et la route de Montreuil.
- un parking groupé à l'entrée de l'opération, côté place de l'Eglise
- un regroupement des Ordures ménagères en entrée ou sortie de zone.

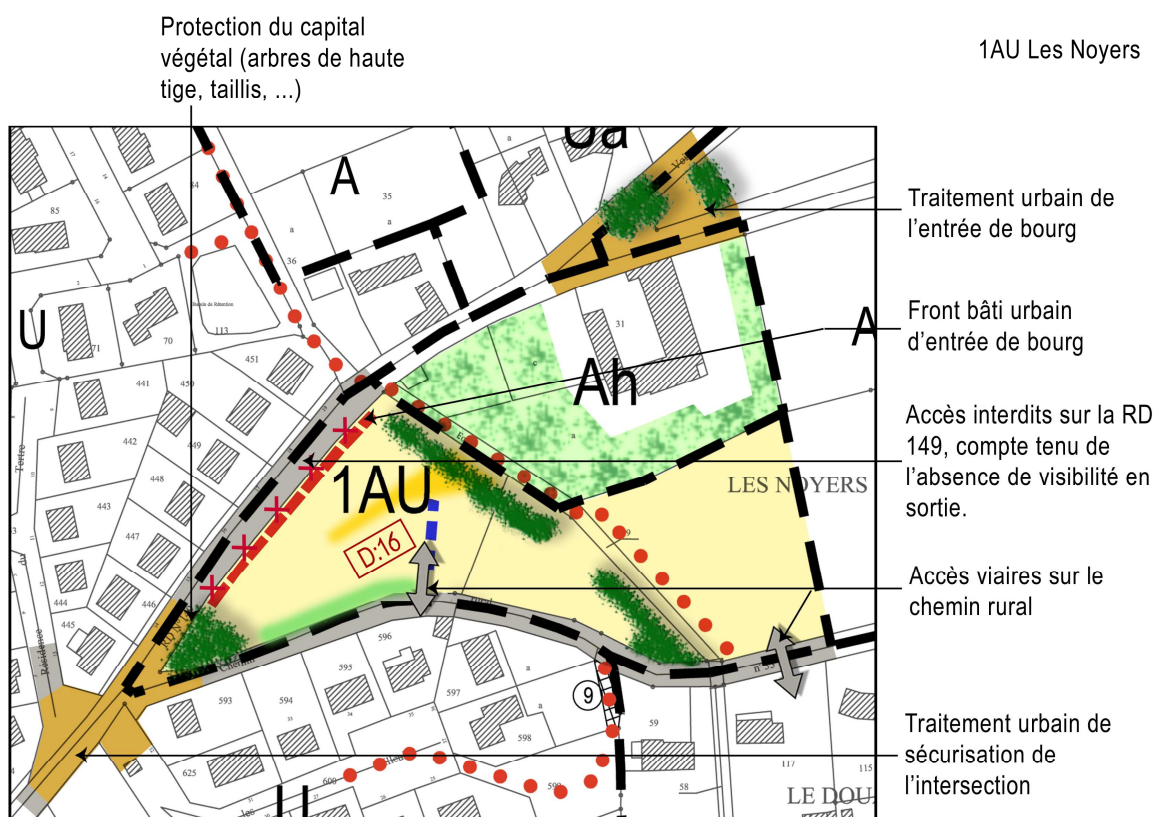
En termes de programmation, il est prévu :

- la réalisation d'au moins 2 logements économes en espace pour diversifier l'offre de logements en accord avec le SCoT
- une densité de 15 logements à l'hectare, au regard des fortes contraintes d'aménagement.

## **Les OAP en frange du centre bourg**

Pour répondre aux besoins en termes de logements, des secteurs en extension de l'enveloppe bâtie existante ont été définis, en complément de la densification des secteurs en cœur de bourg.

# Le secteur 1AU des Noyers



## La protection des bois et futaies

Le site présente un capital végétal (arbres de hautes tiges et taillis...) qui nécessite d'être évalué après débroussaillage et accès sur la parcelle, en vue de la protection et la valorisation de qualité notamment pour la frange nord-est, le long du fossé collecteur et plus ponctuellement en diagonale de la parcelle. Suivant la qualité de ce capital végétal, il pourra être classé en espace public sur le plan de composition du quartier (pour en éviter l'abattage à terme par le propriétaire).

## L'intersection du chemin de la Ratterie et de la RD 149

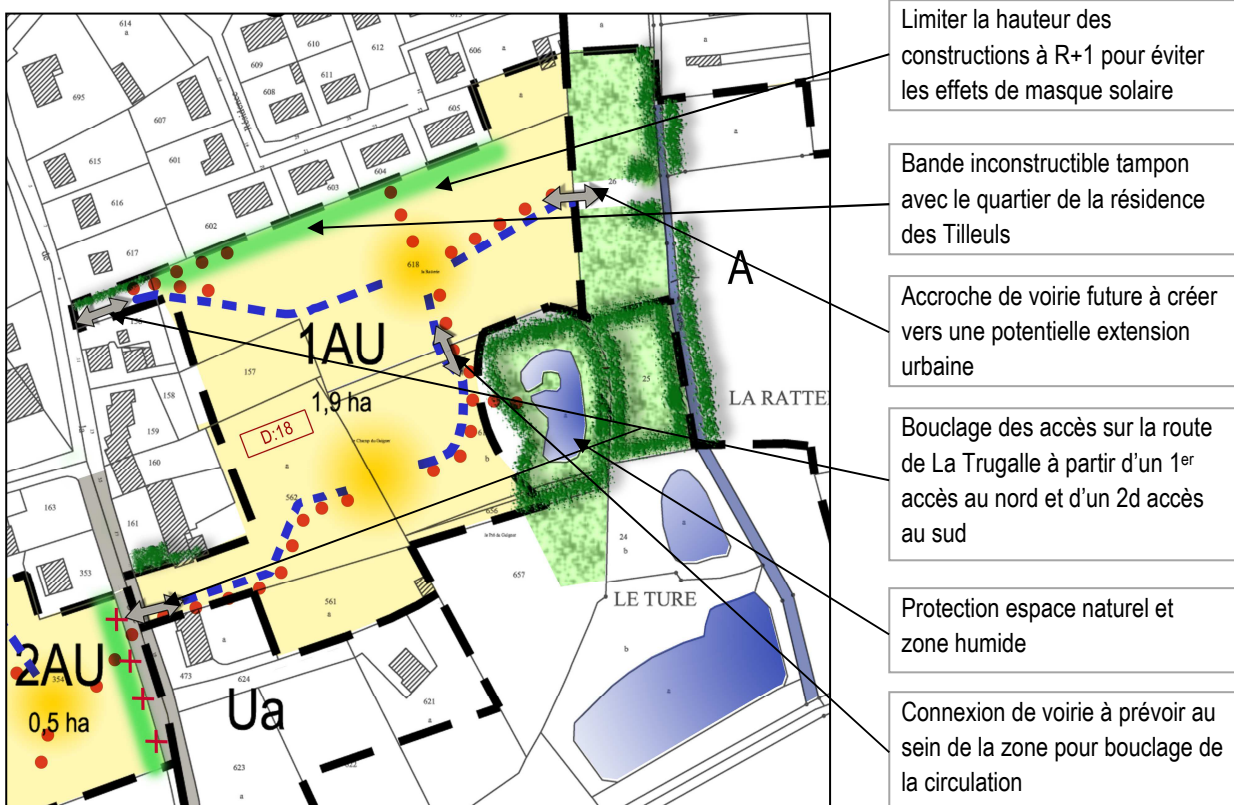
A terme le chemin de la Ratterie, pourrait être amené (après urbanisation de la parcelle nord, propriété de la Ratterie) à recevoir un trafic relativement important de véhicules nécessitant un traitement urbain de sécurisation de l'intersection.

### **Les autres caractéristiques de projet :**

- un programme mixte de lots libres privés et de plus petites parcelles de type accession sociale
- une densité moyenne de 16 logements/ha compte tenu des contraintes d'organisation du site et de sa localisation périphérique au bourg.
- un espace public de centralité combinant une poche de stationnement des visiteurs et un espace public de voisinage en accroche sur la liaison douce longeant le fossé collecteur et le végétal protégé
- un voire deux accès en double sens de circulation seront aménagés à partir du chemin rural de la Ratterie, compte tenu de l'absence de visibilité et l'insécurité à sortir sur la RD 149.
- les constructions des parcelles situées en bordure de la RD 149 devront s'implanter à environ 6.00m de la limite nord (en limite de l'espace public de la RD 149), afin de construire un front bâti urbain d'entrée de bourg et favoriser une implantation des constructions en fond de parcelle pour un meilleur ensoleillement sud les jardins privés.
- l'orientation avec exposition sud des pièces de vie des habitations sera précisée

# Le secteur 1AU de la Ratterie

## (Est route de La Trugalle)



L'aménagement du secteur de La Ratterie, s'il s'établit en tranches, devra prévoir une gestion globale et une capacité des réseaux pour l'ensemble du secteur. L'urbanisation de l'ensemble du site est judicieuse, à la fois par l'importance du potentiel urbanisable à proximité même du centre bourg et par le bouclage des accès sur la route de la Trugalle à partir d'un accès au nord et le second au sud du secteur.

Un accès de connexion entre les deux secteurs nord et sud devra être préservé de façon à assurer le lien entre les deux quartiers et le bouclage de la circulation des véhicules.

Un accès futur devra être préservé vers une potentielle extension (futurs PLU) de la zone urbanisée à l'Est sur la partie nord de la propriété de la Ratterie. Notamment, l'accès aux parcelles agricoles se fera par le futur quartier. A ce titre, les parcelles n°25 et 26 devront être désenclavées lors de l'aménagement de la zone.

L'actuelle zone humide (parcelle 25) et les abords du plan d'eau (privé actuel) seront préservés de toute urbanisation de façon à compléter et prolonger l'espace naturel aménagé des deux plans d'eau situés en contrebas et en lien avec le ruisseau du Pansais, ainsi que dans la continuité du chemin latéral au

fossé déversoir. Un accès en liaison douce vers la mare sera prévu, ainsi qu'une valorisation des espaces entre la mare et les logements à construire pour éviter que l'opération ne tourne le dos à la mare.

Quelques précautions à prendre :

- La limite nord du secteur se situe au sud des parcelles bâties de la résidence des Tilleuls, nécessitant la préservation d'une bande inconstructible de protection de cette frange accompagnée d'une exigence réglementaire de limiter la hauteur des constructions à R+1 pour éviter les effets de masque solaire sur les habitations riveraines.
- un espace public de centralité sera créé pour chaque tranche de réalisation. Ils seront reliés par une voie véhiculée à circulation lente doublée d'une liaison douce connectée au réseau plus large du quartier et des maillages piétons existants de ce secteur (collecteur EP). Des poches de stationnement destinées aux visiteurs seront associées aux espaces publics de voisinage ou réparties à raison d'une poche de stationnement située au maximum à 70m des constructions les plus éloignées.

Le secteur devra présenter également les caractéristiques de projet suivantes :

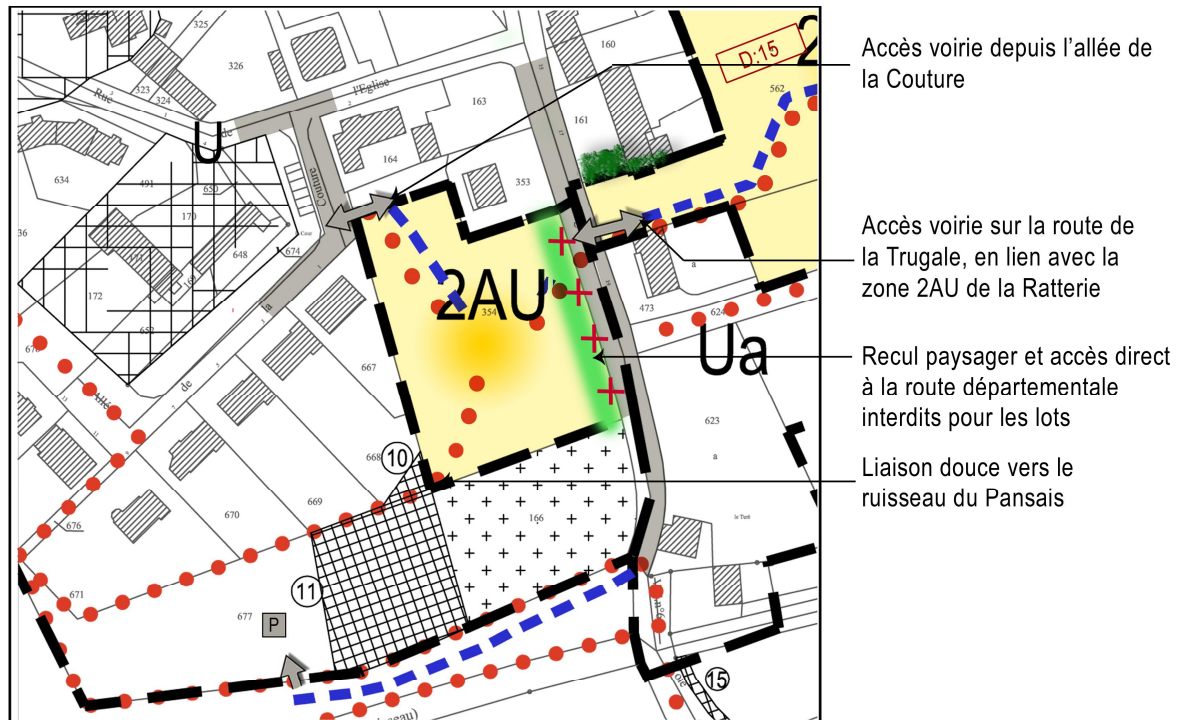
- Intégrer une densité moyenne de 18 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone 1AU (1,9 hectare), soit une production d'au moins 34 logements.

Pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays du Mans et diversifier le parc de logements, les objectifs suivants devront également être atteints :

- Au moins 10 logements aidés (logement social et accession sociale à la propriété, sous réserve de financement) soit 30 % pour ce secteur. Cet objectif s'explique notamment par la proximité de l'école.
- Au moins 40 % de logements économes en espaces ( $\leq 400 \text{ m}^2$ ) soit 13 logements. Les 10 logements aidés peuvent être considérés comme économes en espace.

# Le secteur 2AU – Allée de la Couture

2AU Allée de la Couture



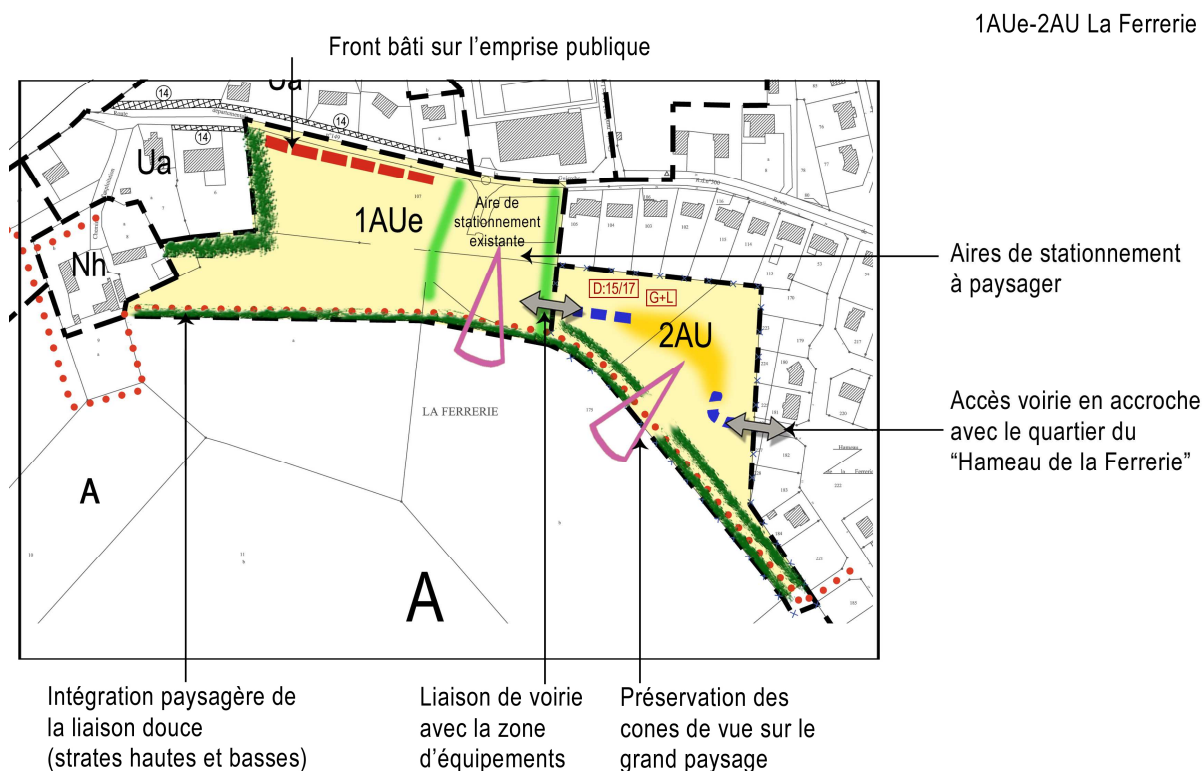
Le secteur de projet vient s'articuler avec la réserve foncière d'extension du cimetière, et l'emplacement réservé en pointe sud de la parcelle 668 destinée à l'aménagement d'une liaison douce vers le ruisseau de la Pansais et la connexion au maillage doux remontant vers le centre bourg.

Les caractéristiques de projet :

- un programme mixte de lots libres privés et de plus petites parcelles de type accession sociale
- une densité moyenne de 15 à 17 logements/ha.
- un espace public de centralité combinant une poche de stationnement des visiteurs et un espace public de voisinage
- La forte dénivelée entre le site de projet et la route de la Trugalle, traitée en talus prévoira une zone d'inconstructibilité de 10.00m de recul des constructions.
- Dans sa partie nord, un passage piéton sera aménagé dans le talus, par un escalier. Ce passage piéton effectuera le lien entre les cheminements doux Est Ouest (de la Ratterie vers le ruisseau de la pansais), en passant par l'espace de centralité du quartier.

- Les accès : un seul accès à double sens de circulation sera aménagé à partir l'allée de la Couture.
- les constructions des parcelles situées en bordure de la RD 149 devront s'implanter à 6.00m de la limite nord (en limite de l'espace public de la RD 149), afin de construire un front bâti urbain d'entrée de bourg et favoriser une implantation des constructions en fond de parcelle pour un meilleur ensoleillement sud les jardins privés.
- l'orientation avec exposition sud des pièces de vie des habitations sera précisée.

# Les secteurs 1AUe et 2AU de La Ferrerie



Cette opération a pour objet d'épaissir la bande de logements existante de la route de la Guierche tout en se connectant au lotissement du hameau de la Ferrière, l'ensemble venant en contrepoint du nouvel espace culturel à créer. A cet effet le parc de stationnement sera étendu vers le sud tout en ménageant un cône de vue panoramique vers l'espace rural.

Une liaison piétonne est à prévoir en frange et en transition entre l'ensemble du nouveau secteur à urbaniser et l'espace rural cultivé. Elle complètera le maillage doux entre le lotissement du hameau de la Ferrerie et le chemin piéton vers la Guierche (via le ruisseau). Cette frange à réaliser sera à la charge de chacun des opérateurs intervenant sur le lotissement ou l'espace culturel.

Cette liaison piétonne sera conçue autour d'un chemin sablé de 3.00m de large bordé d'une double rangée de plantations de hautes tiges complétée d'une strate haute et basse de massifs arbustifs.

Les caractéristiques du site de projet :

- un programme mixte de lots libres privés et de plus petites parcelles de type accession sociale (voir besoins d'associer un programme de locatif sociaux).
- une densité moyenne de 15 à 17 logements/ha.
- un espace public de centralité combinant une poche de stationnement des visiteurs et un espace public de voisinage
- un cône de vues (espace inconstructible) sur l'espace rural agricole sera préservé à partir des espaces publics de voisinage, auquel on pourra associer un lien piéton avec le chemin de frange urbaine.
- la desserte du quartier s'effectuera en bouclage entre le lotissement du hameau de la Ferrières et l'aire de stationnement de l'équipement culturel. Toutefois un aménagement paysager soigné devra qualifier cet accès au quartier.

# Le secteur Ua de La Gendrie nord

Cette opération a pour objectif de permettre la densification de terrains localisés sur le secteur de la Gendrie en entrée de bourg, proches des équipements sportifs et à 15 min à pied de la halte TER de La Guierche. Actuellement ces terrains sont des espaces de jardins sans vocation agricole. Ils ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif (secteur Ua).

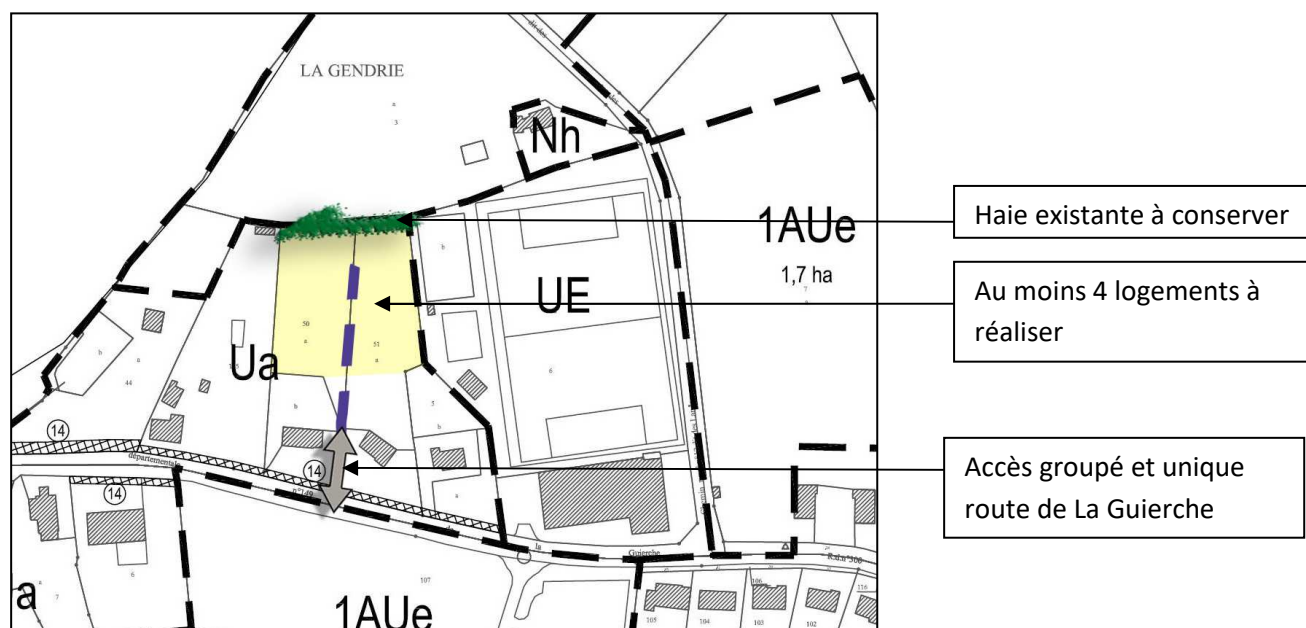
## Programmation :

- minimum 4 logements individuels, l'implantation des différents bâtiments devant permettre l'aménagement de l'ensemble de la zone,

## Principes d'aménagement :

- protéger et conserver la haie au nord, transition avec l'espace agricole,
- prévoir un accès groupé et unique sur la route de La Guierche,
- assurer au maximum la rétention des eaux pluviales à la parcelle, avant rejet au réseau public
- limiter à 30 % la surface imperméabilisée par lot, pour faciliter l'intégration dans le tissu urbain situé en entrée de bourg à proximité d'espaces agricoles et du ruisseau.
- aménager un point de regroupement des déchets à l'entrée de l'impasse à proximité de la RD149 (à voir avec conseil départemental).

## Schéma des principes d'aménagement :



**Récapitulatif -  
Vues d'ensemble des secteurs d'habitat futur  
avec OAP**

## LEGENDE GENERALE OAP



Recul Paysager



Capital végétal à protéger  
ou lisière urbaine arborée



Espace naturel ou paysager à préserver  
Aire de détente



Liaison douce



Espace public de quartier comprenant l'aménagement  
de poches de stationnement mutualisé



Accès sur la voie non autorisé



Accès automobile / Voie principale



Entrée de ville ou intersection à aménager



Cône de vue à valoriser



Ligne d'accroche du bâti sur l'espace public (front bâti)



Densité minimale de logements de la zone



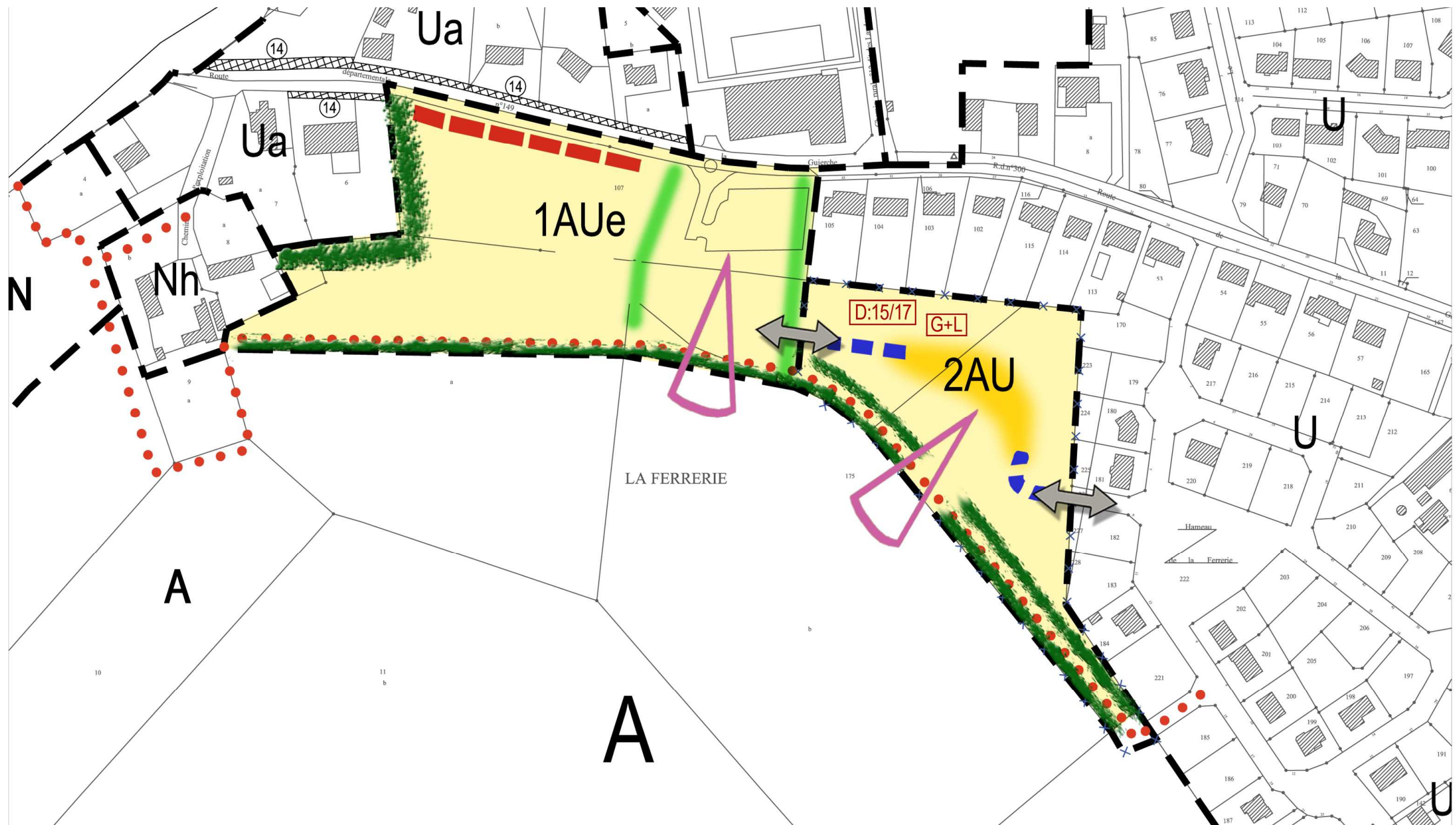
Mixité de l'opération: - Lots libres: L

- Logements groupés ou aidés : G

- Mixité commune : commerces +  
services + logements +  
équipements







# La zone d'activités des Petites Forges

## Secteurs 1AUz et 2AUz



Préservation de la zone humide dans l'aménagement afin de conserver sa fonctionnalité.

Organisation du réseau viaire de manière continue entre les différentes tranches afin d'assurer une organisation cohérente de la zone au terme de l'aménagement.

Pas de création de nouveaux accès depuis la RD 300

Source de l'image de fond : EF études, inventaires des zones humides dans la ZA des Petites Forges – janvier 2013

L'aménagement futur de la zone d'activités des Petites Forges, en plus des principes ci-dessus exprimés au sein du schéma d'aménagement, respectera les objectifs d'aménagement définis par le CAUE et repris par la Communauté de Communes dans son projet d'aménagement de la seconde tranche, à savoir :

- s'inspirer des tracés existants (voirie, fossés....)
- créer un espace vitrine à l'entrée de la zone en mettant en valeur le thème de l'eau
- travailler un schéma végétal flexible qui qualifie l'espace public, gère les dénivelés, intègre les entreprises existantes ou à venir.
- inscrire des zones de stationnement public au cœur de la zone.