

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SAINT LONGIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

2BIS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER  
D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération  
du Conseil Municipal en date du  
18 MARS 2014

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : REVISION N°2 APPROUVEE  
DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: MARS 2014

Xavier DEWAILLY - Urbaniste Qualifié  
3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS  
Tél : 02 43 72 79 13 e-mail : urba.dewailly@orange.fr

## SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	p2
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	p3
① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole	p4
② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES	p4
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p5
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p5
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p6
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p6
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p7
<u>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION POUR LES ZONES A URBANISER DU PLU</u>	p8
<u>Les Zones AUh</u>	
① Le Grand Clos	p9
② Saint Jean	p13
③ Le Bourg	p15
④ La Fontaine	p17
<u>La Zone AUE de Bellemare</u>	p19

## Introduction

**Rappel législatif : l'Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.**

Il a été créé par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) suite au Grenelle de l'environnement.

« 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.

**1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 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.

**2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.**

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

**3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.**

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

**Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »**

Le PLU de Saint Longis étant un PLU communal et non un PLU intercommunal, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne comprennent que les règles, orientations et programmations prévues au 1 de l'article L 123-1-4.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Longis.**

**Ce document constitue dans le dossier du PLU, au même titre que les règlements graphique et écrit, et en complément de ceux-ci, une pièce opposable aux tiers.**

**La compatibilité des travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés, avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues, sera appréciée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'imposer, à tout aménageur des zones d'urbanisation concernées, des principes propres à assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement (en matière de desserte routière, de liaisons piétonnières, de gestion des eaux pluviales ou encore de préservation d'éléments végétaux notamment...).

**Des orientations d'aménagement ayant pour vocation de répondre aux différents enjeux du développement durable sont valables pour l'ensemble des zones d'urbanisation concernées.**

D'autres orientations, plus spécifiques, résultent de l'étude particulière de chacune des zones d'urbanisation prévues dans le PLU.

Des principes d'aménagement par secteur sont représentés sur des schémas qui ont pour objet d'indiquer des principes d'aménagement avec lesquels les plans d'organisation d'ensemble des projets devront être compatibles. **Ces représentations schématiques n'ont toutefois pas pour finalité de délimiter précisément les éléments constitutifs des opérations futures.**

Une analyse plus approfondie de tous les éléments à prendre en compte sera en effet réalisée, au moment opportun, lors de la phase opérationnelle des projets, par les aménageurs privés ou publics. Ceux-ci devront alors mettre en œuvre les moyens les mieux adaptés pour répondre aux objectifs fixés dans ce document.

Les diverses opérations d'aménagements se réaliseront à plus ou moins court terme, certaines en plusieurs phases en fonction des initiatives publiques ou privées, des conditions de la maîtrise foncière, ou encore des études pré-opérationnelles. Il faut souligner de plus la nécessaire modulation de l'offre au cours du temps, en fonction de la demande et de la conjoncture économique.

**Les orientations d'aménagement et de programmation ci-dessous ne fixent donc pas d'échéance pour la réalisation des opérations futures. Il sera toujours utile de tempérer le poids des opportunités par l'influence de la volonté communale en matière de maîtrise et de cohérence du développement du bourg de Saint Longis.**

## **Les Orientations générales**

Les opérations futures, dans les zones d'urbanisation pour l'habitat, devront viser l'intégration du nouveau quartier dans son environnement naturel et humain (prise en compte des aspects environnementaux, de la vie sociale locale, de la distance par rapport aux équipements, services, commerces et autres activités...). **Une vision globale est nécessaire pour éviter la fragmentation des espaces urbains.**

Les règles définies ci-après visent à préciser et compléter certaines dispositions édictées dans le règlement du PLU. Elles permettront d'améliorer **la qualité environnementale des projets.**

**Les aménageurs ou constructeurs, pour chaque opération d'urbanisation, devront prouver à la commune qu'ils ont réfléchi et cherché des solutions permettant d'assurer la meilleure qualité de vie possible aux futurs habitants et de répondre aux enjeux de Développement Durable suivants :**

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
- Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Prendre en compte les nuisances et les impacts potentiels de l'opération sur son environnement
- Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité
- Assurer une bonne gestion de l'eau
- Garantir la qualité paysagère
- Veiller à la sécurité et à qualité de vie des habitants

Les plans d'aménagement, les règlements et les cahiers des charges établis pour chacune des zones d'urbanisation devront tenir compte de ces orientations.

## ① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole

### - Avoir une gestion économe des zones à urbaniser

#### ➤ **Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :**

Le nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chaque zone AUh.

Les solutions à mettre en place pour une plus grande densité ne sont pas figées : taille moyenne des lots, surface de la voirie, hauteur des constructions, formes urbaines utilisées, ...

➤ **Analyser les besoins et prévoir une mixité des offres en logements pour répondre aux différentes attentes de la population dans une même zone** (varier la taille des terrains et les types d'habitat, favoriser des logements financièrement accessibles et permettant une consommation réduite en énergie sur le long terme....)

## ② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre

### - Réduire les déplacements automobiles individuels

➤ **Limiter la place de la voiture dans les nouveaux quartiers d'habitation** (bien hiérarchiser les voies en fonction de leur usage, réduire la vitesse, réfléchir à des stationnements extérieurs, ...)

➤ **Encourager les déplacements « doux »** (mettre en place des liaisons piétonnières et cyclistes adaptées et reliées aux circulations existantes ou en projet, faciliter notamment les accès doux vers le centre-bourg, les équipements publics, la ville de Mamers et notamment ses équipements scolaires...)

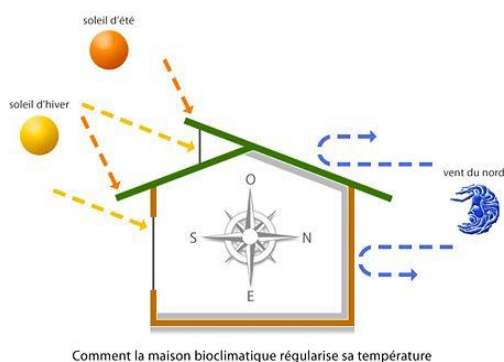
### - Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

➤ **Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines et des constructions** (dans les quartiers d'habitation : favoriser l'accolement des habitations, permettre une hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses, anticiper les futures normes énergétiques...)

➤ **Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire** (orientation maximale des parcelles Nord-Sud et implantation souple des constructions sur les terrains, prise en compte des conditions d'ensoleillement, des vents dominants, prendre en compte les ombres portées à l'intérieur de l'opération en intégrant le bâti et le végétal existant en périphérie de l'opération...)

➤ **Encourager l'utilisation des énergies renouvelables**

➤ **Prévoir un éclairage public économe et adapté aux usages**



**③ Prendre en compte les nuisances et les impacts potentiels de l'opération sur son environnement**

**- Les nuisances sonores**

➤ **Réduire l'impact des nuisances sonores extérieures** (prendre en compte les axes routiers importants, en prévoyant si nécessaire des aménagements-écrans : espaces "tampon", merlons, plantations, murs, implantations du bâti...)

➤ **Limiter la production de nouvelles nuisances sonores** (limiter et fluidifier le trafic routier, réfléchir à l'implantation de nouvelles sources sonores par rapport aux zones d'habitat...)

**- Les déchets**

➤ **Limiter la production de déchets et de pollutions** (dans la conception de l'opération et dans la phase chantier, dans tous les domaines : terrassements, voirie, réseaux, espaces verts...) **et réfléchir à une valorisation sur place de certains déchets**

➤ **Utiliser au maximum sur place les matériaux de déblais**

➤ **Faciliter le ramassage des Ordures Ménagères et favoriser le tri sélectif** (prévoir en amont des opérations l'organisation de la collecte, en tenant compte de l'évolution des techniques, ainsi que la localisation et le dimensionnement des équipements regroupés, ou non, à mettre en place...)



- Dans la conception des opérations, veiller à limiter les effets du vent, les phénomènes de surchauffe, et faire attention aux pollens allergisants dans le choix des essences dans les espaces verts.

**④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité**

**= Protéger les habitats, la faune et la flore**

➤ **Recenser et localiser précisément en amont de l'opération les zones humides, les haies et les arbres isolés, et hiérarchiser leur intérêt.** Déterminer la présence ou non d'habitats naturels intéressants et d'espèces protégées (faune et flore) et fixer un objectif de protection ou de compensation.

➤ **Mettre en œuvre des moyens adaptés de protection et de valorisation : intégrer les espaces et espèces à protéger dans l'aménagement, sans les dénaturer ou mettre à mal leur pérennité** (zone de non-affouillement autour des arbres d'au moins 1,5 fois la largeur du houppier, prise en compte des écoulements d'eau naturels, gestion différenciée des espaces,...)

➤ **Maintenir ou recréer des corridors écologiques** (continuités vertes ou bleues en liaisons avec les espaces extérieurs à l'opération...)

➤ **Concevoir des espaces verts favorables à la biodiversité**, faciles à entretenir et à faire découvrir (choix d'espèces locales non-invasives, de plantes adaptées à la faune, utilisation limitée de produits phytosanitaires...)

➤ **Limiter les terrassements et l'artificialisation des sols et favoriser l'utilisation sur place des matériaux de déblais**

#### ⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau

##### - Limiter la consommation d'eau potable

➤ **Limiter au maximum les pertes à terme sur le réseau d'alimentation en eau potable**

➤ **Permettre le stockage et l'utilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de chaque parcelle** (encourager le stockage en cuves enterrées sur les parcelles pour un usage domestique autre qu'alimentaire, prévoir une réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts...)

##### - Limiter l'imperméabilisation et le rejet d'eaux pluviales

➤ **Interdiction de remblayer les zones humides**

➤ **Favoriser l'infiltration et la filtration** (limiter les revêtements imperméables, privilégier les fossés et noues par rapport aux réseaux busés, permettre les toitures végétalisées...) lorsque la nature du terrain le permet.

##### - Eviter tout rejet polluant vers les eaux souterraines ou de surface

➤ **Prévoir un réseau d'assainissement collectif pour toutes les futures zones d'habitat**

➤ **Traiter si besoin les eaux pluviales avant leur rejet dans les cours d'eau**



#### ⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère

##### - Protéger le patrimoine

➤ **Prendre en compte les entités archéologiques signalées, et le patrimoine bâti intéressant à proximité des opérations d'aménagement.**

##### - Créer une image valorisante et attractive des nouveaux quartiers

➤ **Favoriser une cohérence architecturale d'ensemble tout en évitant l'uniformisation**

➤ **Justifier par une nécessité environnementale les choix urbanistiques et architecturaux audacieux**

- **Prévoir l'intégration des nouvelles opérations dans les formes urbaines pré-existantes et soigner la transition avec les quartiers voisins**
- **Prendre en compte le relief et limiter les visibilités lointaines** (hauteurs des bâtiments, écrans végétaux..)
- **Maintenir les vues intéressantes depuis la zone d'urbanisation vers son environnement, et inversement**
- **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** (s'ils s'avèrent nécessaires après étude de solutions alternatives...)

### ⑦ **Veiller à la qualité de vie des futurs habitants**

Le but de toute opération est qu'elle puisse correspondre à une attente et qu'elle puisse satisfaire aux besoins et au bien-être de ses futurs habitants sur la durée...

- **Préserver une certaine intimité pour chaque ménage dans les zones d'habitat** (par la forme des parcelles, dans la conception des logements, des espaces publics,...)

- **Mettre en place des espaces publics agréables, sécurisants, adaptés aux enfants et aux personnes à mobilité réduite, et favorisant le lien social** (Prévoir des jeux pour les enfants de différents âges, Prévoir des espaces extérieurs de qualité, facilement accessibles et sécurisants, des espaces de rencontre,...)

- **Bien relier les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (services et activités) et avec les espaces naturels environnants**

Limiter les effets de coupure et renforcer les liaisons inter-quartiers, en ayant une vision d'ensemble sur le bourg et son environnement.

- **En amont des opérations, évaluer les besoins en déplacements générés à terme et y répondre par des moyens adaptés.**

Tout en gardant à l'esprit les impératifs du ②

➤ **Adapter les caractéristiques des voiries** à leurs usages multiples futurs en visant la sécurité et la fluidité des trafics

➤ **Veiller à la coexistence des différents usagers des voies**

➤ **Prévoir un nombre de stationnements suffisants y compris en stationnements « visiteurs »**

## Les orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser du PLU

➤ La commune de Saint Longis a souhaité mettre en place 4 zones AUh, à urbaniser pour l'habitat, dans son PLU révisé.

① Le Grand Clos : 2,9 ha

② Saint Jean : 0,9 ha

③ Le Bourg : 0,3 ha

④ La Fontaine : 0,3 ha

**4,4 ha sont concernés au total par ce zonage sur la commune.**

Ce zonage résulte des efforts de la commune en faveur d'un resserrement de ses zones d'extension. Des évolutions conséquentes du projet ont eu lieu au cours de la procédure en matière d'objectifs démographiques et de surfaces d'urbanisation.

Une seule zone pourra accueillir une opération d'habitat de taille conséquente dans les années à venir, celle du Grand Clos ; la zone de Saint Jean pourra accueillir une petite opération dense à proximité immédiate de la ville de Mamers ; les deux autres zones AUh, étant de taille très modeste, permettront de remplir de façon la plus cohérente et dense possible des dents creuses du tissu urbain.

➤ Des orientations d'aménagement sont également prévues pour la zone AUE afin d'encadrer les projets sur la propriété de Bellemare ⑤.

➤ Localisation :



## ① La zone AUh du Grand Clos

### **Présentation de la zone**

Cette zone est située au Nord-Ouest du bourg, entre la Voie communale n°1 au Nord et la Rue de Villaines-la-Carelle au Sud.

Un découpage parcellaire en 5 lots existe déjà sur le cadastre le long de la VC n°1. Il ne permettrait qu'un accès limité vers l'arrière du terrain, en son extrémité Ouest, sans bonnes conditions de visibilité et de sécurité routière.

La possibilité de réorganiser le découpage de ces lots existants, a permis à la commune de réfléchir à un aménagement d'ensemble cohérent.

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- Localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg et tout près du centre-bourg (entre 100 et 300 m de la Mairie et de la salle polyvalente à vol d'oiseau ...),
- Un potentiel agricole faible
- L'absence de zone humide scientifiquement prouvée par l'étude réalisée sur l'ensemble des zones d'urbanisation potentielle
- Pas de végétation ou espèces animales à préserver
- la possibilité d'une liaison douce vers le Sud pour rejoindre très rapidement la Place Saint Pierre
- Un parcellaire et une orientation assez favorable à l'utilisation du solaire passif.

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- Pas de possibilité d'accès vers l'Est à court terme
- La présence du hangar d'un ancien siège agricole enclavé dans la zone, et d'un poulailler désaffecté sur le siège du Haut-Guisier (la Vallée) au Nord de la voie communale n°1.

### **Les enjeux et objectifs généraux**

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants, à proximité du centre-bourg, en diversifiant les typologies de logements pour répondre à des besoins diversifiés.

Une cohérence d'ensemble ainsi qu'une bonne intégration dans l'enveloppe urbaine globale seront recherchées. Le nouveau quartier devra s'inscrire dans une démarche complète de Développement Durable, et montrer une qualité urbaine et paysagère évidente tout en favorisant les économies d'espace et d'énergie.

L'insertion paysagère, la transition avec l'espace agricole, et l'articulation de ce futur quartier avec le reste du bourg seront des enjeux importants du futur aménagement.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Une esquisse d'aménagement (voir Rapport de présentation) a été réalisée avec pour but de vérifier les possibilités d'aménagement et de densité, mais les orientations d'aménagement n'imposeront que des principes généraux afin de ne pas bloquer un projet futur dans cette zone. Les solutions d'aménagement ne doivent pas être figées avant une étude approfondie sur la base de relevés topographiques précis notamment.

Il faut noter que l'opération sur ces terrains sera très probablement une opération communale. Cela garantit une certaine qualité de l'opération.

## Les orientations générales s'appliquent.

### Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

#### **- Densité et formes urbaines**

Le relief de cette zone, en pente vers le Sud, ainsi qu'une forme non rectangulaire, constituent des contraintes qui rendent plus difficile l'obtention d'une densité maximale...

De plus, la densité dépendra de la possibilité pour la commune d'obtenir des financements pour la réalisation de logements sociaux sur cette zone.

#### Toutefois, il a été décidé d'imposer :

#### **Une densité minimale de 15 logements par ha**

Les habitations pourront être accolées. Des logements en bande sont envisageables.

#### **- Mixité sociale : 10 % de logements sociaux sont préconisés au niveau de l'ensemble de la zone AUh**

#### **- L'organisation viaire**

Un accès à double sens sera aménagé sur la Voie Communale n°1. Cet accès devra répondre aux règles de visibilité avec si besoin des travaux de dégagement visuel

Une voie à partir de la rue de Villaines la Carelle au Sud semble techniquement envisageable, malgré le talus. Toutefois pour des raisons de sécurité, les accès pourraient ne se faire qu'en sens unique du Sud vers le Nord (sens montant).

Une sortie vers l'Est vers la rue de Marollette (VC n°2) ne se fera certainement qu'à plus long terme.

Aux termes de l'urbanisation, les voies de circulations internes pour les véhicules motorisés devront de préférence constituer un circuit en sens unique, et seront classées en zone réglementée avec vitesse maximale de 30 km/h.

Au sein de la zone à urbaniser, les caractéristiques (dimensionnement et charge) de la chaussée imperméabilisée, devront être ajustés, sans excès, aux besoins. Une voirie « partagée » (cohabitation de tous les usagers sans obstacle) pourra être mise en place.

Le réseau de desserte devra être bien hiérarchisé, en fonction des usages autorisés ou non. Il s'agit également d'optimiser et d'intégrer le stationnement.

L'orientation principale des voies devra être Est/Ouest afin de faciliter l'orientation Nord/Sud des futures habitations et ainsi favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

#### **- Le stationnement « visiteurs » - la Gestion des déchets**

Un regroupement en îlots des places de stationnement destinées aux visiteurs pourra être étudié. De plus, la création d'un point « propreté » (point de regroupement des ordures ménagères, apport volontaire pour le tri sélectif, compostage collectif...) pourra être envisagé en entrée d'opération. La qualité des aménagements de cette éventuelle zone de réputation et son insertion paysagère seront essentielles pour l'image de l'opération.

#### **- Les liaisons douces**

Les cheminements piétonniers et cyclistes devront être étudiés afin de rendre le plus direct et sécurisant possible l'accès au centre-bourg, par la rue de Villaines-la-Carelle.

Une connexion entre toutes les liaisons douces du bourg devra exister. Les liaisons devront être faciles à l'intérieur du quartier, mais aussi entre ce nouveau quartier et les quartiers périphériques ainsi qu'avec les liaisons vers la ville de Mamers et vers les circuits de randonnée existants en campagne.

### **- L'intégration et la mise en valeur paysagère**

Des plantations nouvelles d'arbres à feuilles caduques pourront accompagner l'aménagement et renforcer l'intégration visuelle de ce nouveau quartier tout en valorisant l'image du bourg (visibilité depuis la RD 311).

Des vues lointaines vers la campagne devront être préservées et mises en valeur.

### **- Les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra être au maximum réalisée grâce à des noues et bassins paysagers, en fonction de la nature et de la perméabilité des sols.

Le circuit des eaux pluviales vers l'exutoire devra être étudié en cohérence et en complémentarité avec les aménagements envisagés dans le cadre du réseau communal existant ou à venir. Le relief (pente vers le sud) conditionnera l'implantation des équipements de rétention nécessaires dans les secteurs proches de la rue de Villaines la Carelle.

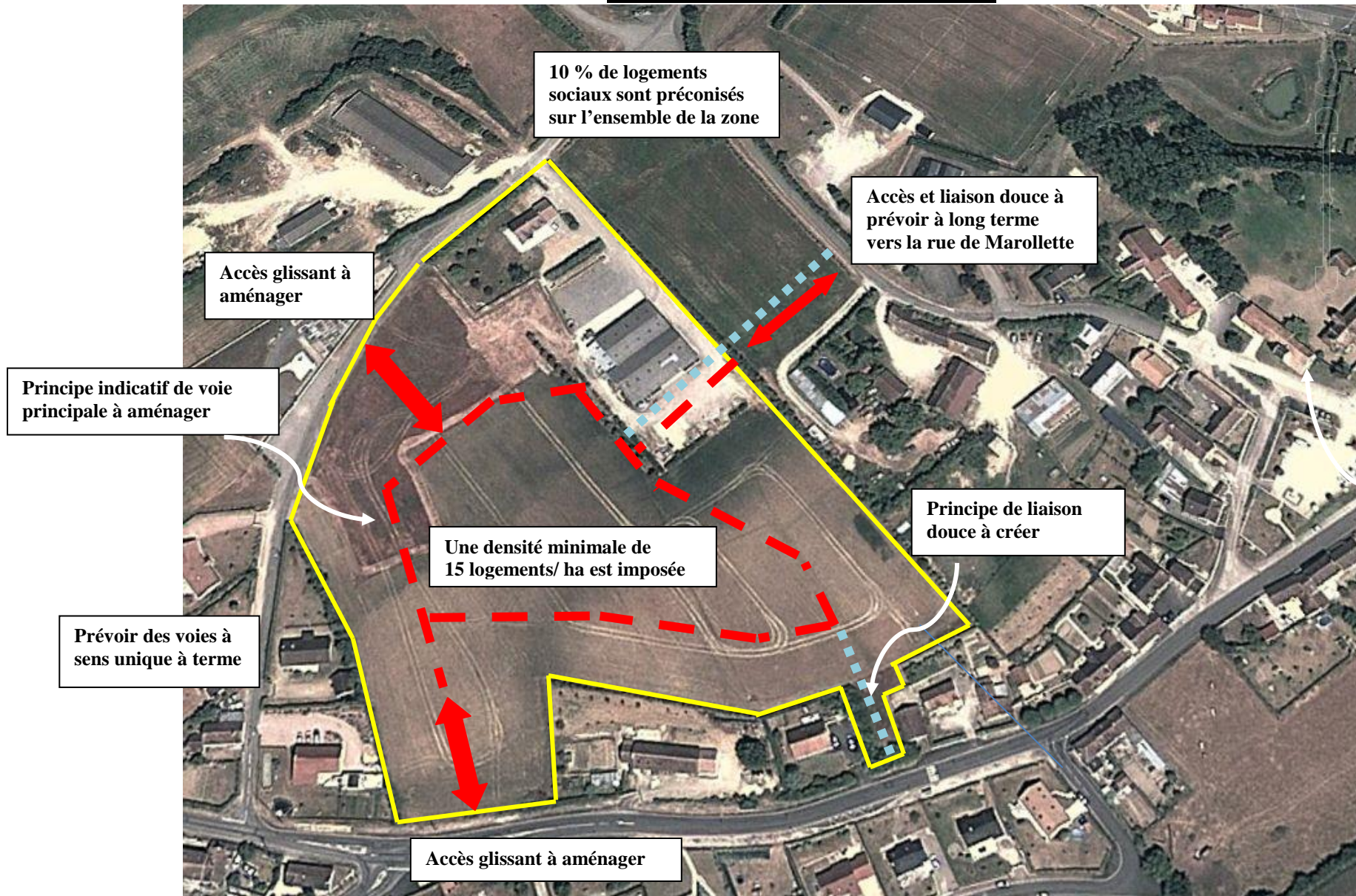
### **La programmation :**

Une partie de la zone appartient déjà à la commune (1,4 ha).

Cette zone AUh suffisamment vaste permettra la seule opération d'envergure sur le territoire au cours des prochaines années. Comprenant environ 45 logements nouveaux, elle changera le visage du bourg et une attention particulière devra être portée à son intégration. La nécessité d'une extension préalable des capacités de la station d'épuration est également à souligner.

**Les orientations figurant sur le schéma ci-après constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.**

## ZONE AUh du GRAND CLOS



## ② La zone AUh de Saint Jean

Cette parcelle fait partie de la zone agglomérée de la ville de Mamers. Elle est en effet située à l'Est de la rocade, en limite communale Est de Saint Longis.

Sa localisation en fait un site attractif pour de l'habitat à proximité des espaces sportifs et d'une surface commerciale.

### Les orientations générales s'appliquent.

### Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

#### **- Densité et formes urbaines**

#### **Densité minimale imposée : 15 logements par ha**

Les habitations pourront être accolées. Des logements en bande sont envisageables.

#### **- L'organisation viaire**

Les accès directs sur la rue du Docteur Godard seront interdits dans un objectif de sécurité routière. Le carrefour pourra être aménagé pour garantir cette sécurité.

La voie d'accès actuelle sera élargie afin de permettre une circulation aisée et une desserte en toute sécurité du nouveau quartier.

#### **- Les liaisons douces**

Des liaisons douces devront être mises en place vers les équipements mamertins, équipements sportifs et établissements scolaires.

### La programmation

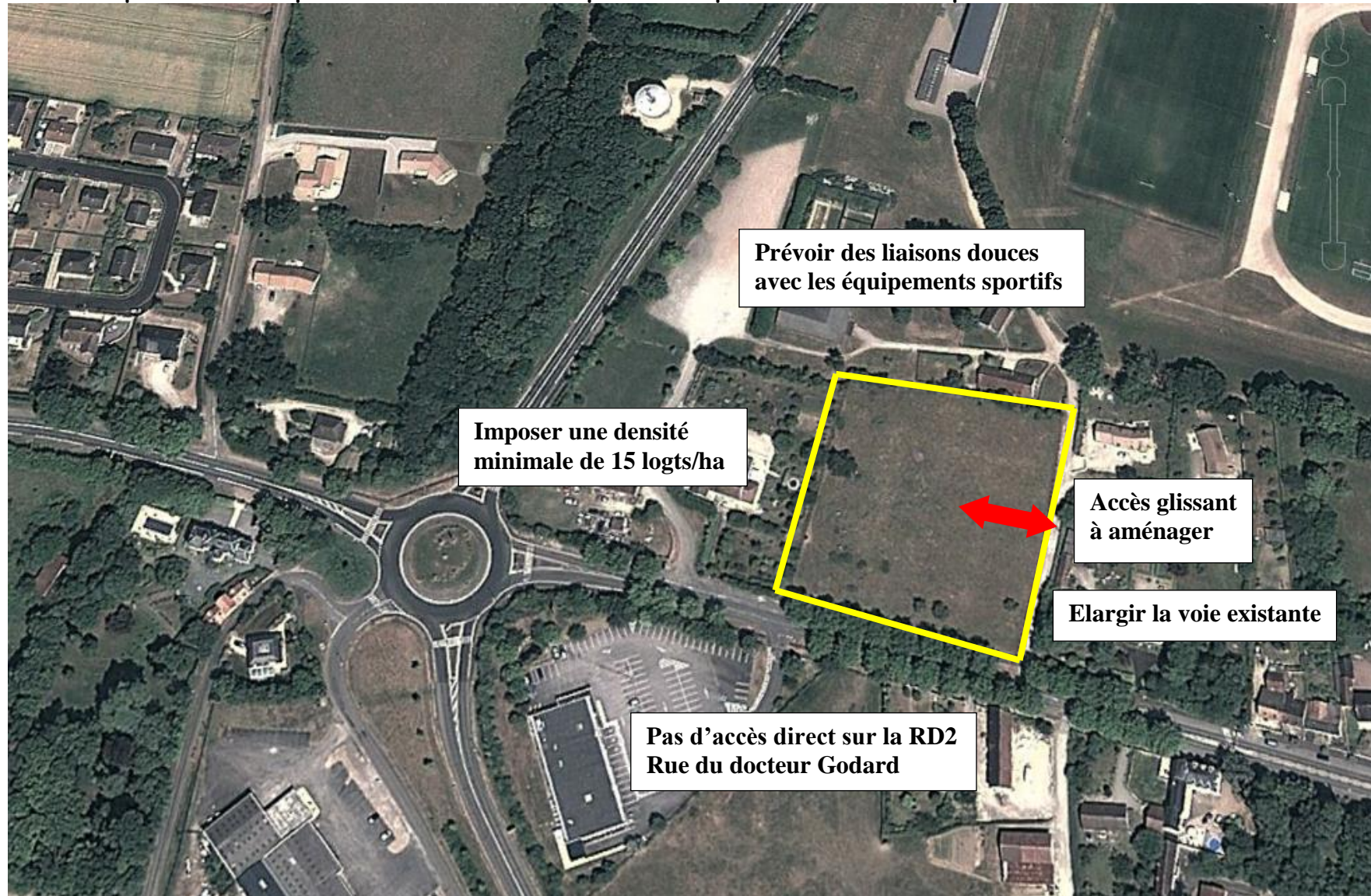
Le terrain appartient entièrement à Saint Longis et pourrait faire l'objet d'un aménagement relativement rapide.

L'opération future devra se réaliser en accord et bonne intelligence avec la ville de Mamers et ses services (raccordement sur les réseaux de la ville de Mamers).

Cela permettra une densification à l'intérieur des limites créées par les rocades routières.

## ZONE AUh de SAINT JEAN

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



### **③ La zone AUh du Bourg**

Cette petite zone (à peine 0,3 ha) est en continuité immédiate des opérations d'aménagement antérieures, au Sud-Ouest du centre-bourg, en arrière des parcelles situées le long de la route de Villaines la Carelle.

Cette zone est délimitée en dehors du secteur « s » soumis aux nuisances sonores le long de RD11, en partie Nord du vallon, et donc en dehors de la coulée verte qui y sera préservé en fond de talweg.

La mise en place d'une liaison douce, à partir de la Résidence de l'Arche jusqu'à la voie communale n°2 pourrait être un élément structurant de ce secteur.

#### **Les orientations générales s'appliquent.**

#### **Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:**

##### **- Densité et formes urbaines**

La surface du terrain étant assez limitée, et empêchant le découpage de parcelles de part et d'autre d'une voie, une opération groupée dense semble préférable sur cette zone.

##### **Densité minimale imposée : 15 logements par ha**

Les habitations pourront être accolées. Des logements en bande sont envisageables.

##### **- L'organisation viaire**

La desserte se fera par l'accès existant à la rue des Cerisiers depuis la rue de Villaines.

Une voie d'orientation Sud Ouest- Nord Est desservant des lots orientés le plus possible Nord-Sud sera mise en place.

Un débouché en partie Est vers la rue de Villaines sera étudié. Il permettrait d'organiser un sens unique et d'éviter une placette de retournement. Si cette solution n'était pas envisageable, un double sens et une placette de retournement seront nécessaires, tout en réduisant au maximum l'emprise de la voirie ...

##### **- Les liaisons douces**

Le nouveau quartier devra être relié aux quartiers avoisinants, à la coulée verte et à la liaison avec Mamers.

##### **- Les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra être au maximum réalisée en cohérence avec la situation des quartiers avoisinants et l'aménagement de la coulée verte au Sud et à l'Est.

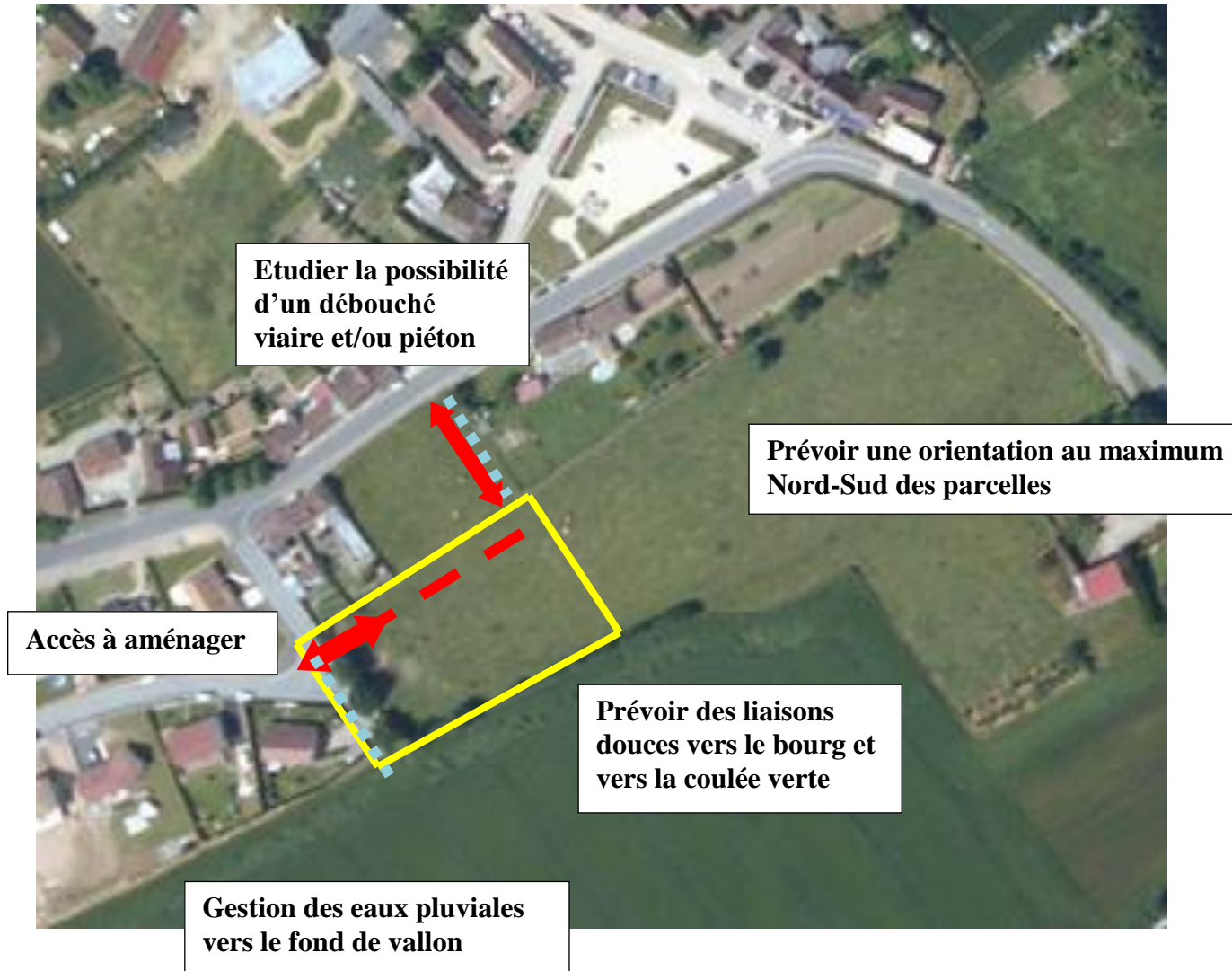
Un système de rétention des eaux pluviales pourrait prendre place en fond du talweg.

#### **La programmation :**

Ce terrain n'appartient pas à la commune. Les conditions d'un aménagement cohérent seront à étudier précisément (desserte, raccordement sur les réseaux...).

## ZONE AUh du Bourg

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



## ④ La zone AUh de la Fontaine

D'une superficie très réduite (0,3 ha), cette zone permettra par son aménagement de créer une continuité dans le tissu urbain de Saint Longis le long de la voie communale n°2.

Ce secteur n'est pas concerné par le secteur de nuisances sonores lié à la RD 311.

### Les orientations générales s'appliquent.

### Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

#### **- Densité et formes urbaines**

La surface du terrain étant assez limitée, et empêchant le découpage de parcelles de part et d'autre d'une voie, une opération groupée dense semble préférable sur cette zone.

#### **Densité minimale imposée : 15 logements par ha**

Les habitations pourront être accolées. Des logements en bande sont envisageables.

#### **- L'organisation viaire**

L'aménagement de cette zone repose sur la mise en place d'une voie de desserte débouchant sur la VC2 dans de bonnes conditions de sécurité routière.

Une voie d'orientation Sud Ouest- Nord Est desservant des lots orientés le plus possible Nord-Sud sera mise en place.

Du fait de l'absence de débouché possible vers l'Ouest un double sens et une placette de retournement seront nécessaires, tout en réduisant au maximum l'emprise de la voirie...

#### **- Les liaisons douces**

La traversée de la Voie Communale n°2 devra être étudiée afin de permettre de rejoindre facilement la voie douce vers Mamers, en bordure nord de cette VC 2, qui a été aménagée par la commune.

Une liaison douce vers l'Ouest rejoignant la coulée verte de fond de vallon devra être étudiée.

#### **- Les eaux pluviales**

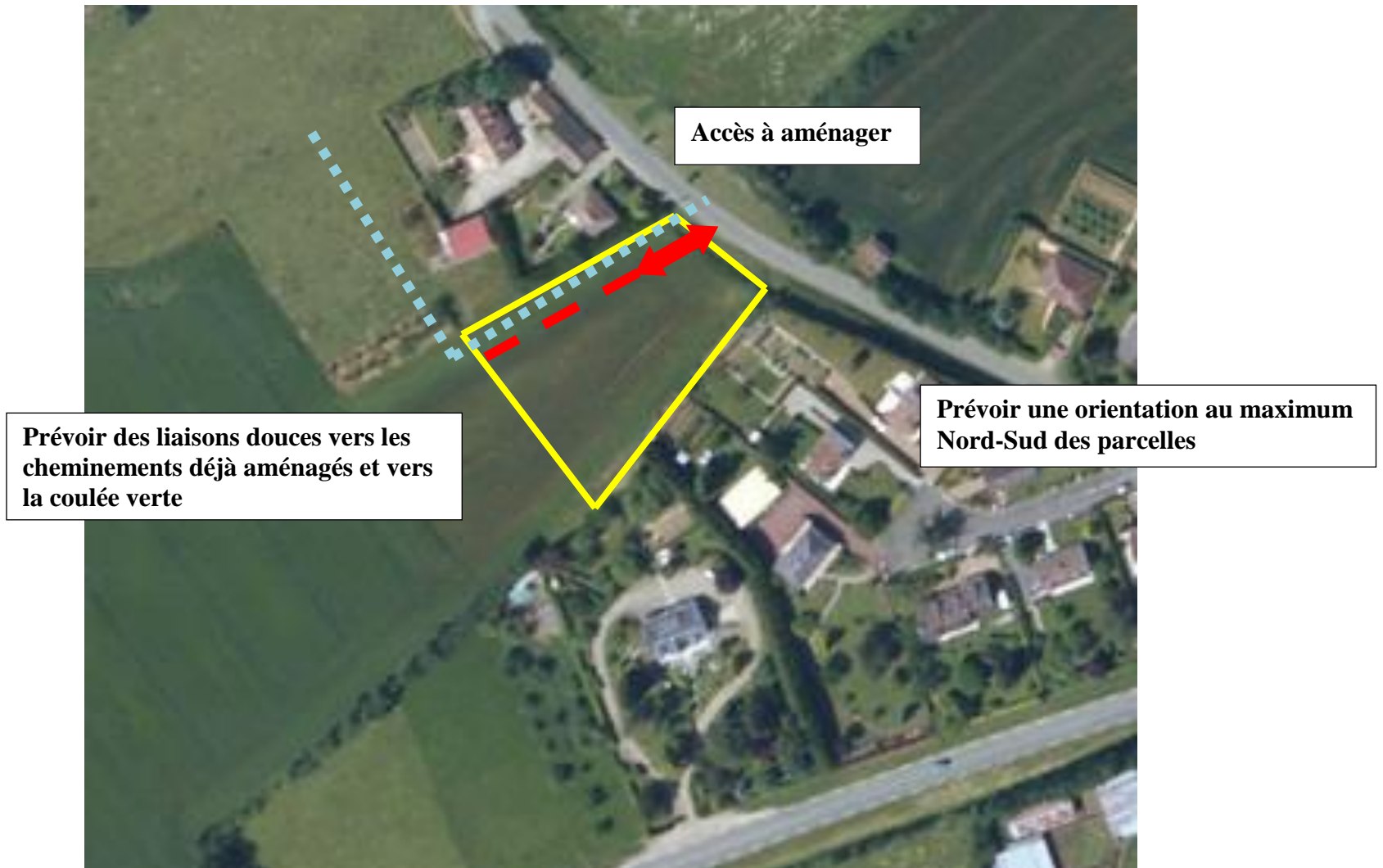
La gestion des eaux pluviales devra être au maximum réalisée en cohérence avec les zones avoisinantes et le projet de coulée verte.

### La programmation

Ce terrain n'appartient pas à la commune. Les conditions d'un aménagement cohérent seront à étudier précisément (desserte, raccordement sur les réseaux...).

## ZONE AUh de La Fontaine

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



## **⑤ La zone AUE de Bellemare**

Cette zone, située au Sud-Est du bourg de Saint Longis, en bordure de la RD 311 et de la zone d'activités, s'étend sur 2,2 ha.

Elle n'a pas pour vocation d'accueillir une opération d'habitat « classique » en maisons individuelles. Elle permettra des installations ouvertes au public.

**Elle devra accueillir une opération groupée à vocation d'hébergement et de services pour une certaine catégorie de la population, notamment les personnes âgées ou les étudiants, et leurs visiteurs.**

**L'habitat de type collectif ou semi-collectif devra être accompagné de services spécifiques, de type médico-social, pour les besoins de la population accueillie.**

**Il pourrait également y avoir un équipement hôtelier dans cette zone.**

**Ce que les élus veulent éviter dans cette zone, ce sont les logements familiaux classiques, en raison de la localisation de ce site à l'écart du bourg de Saint Longis et de la ville de Mamers, et séparé des zones urbaines par des axes routiers fréquentés.**

### **Les orientations générales s'appliquent.**

### **Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:**

#### **- Densité et formes urbaines**

**Densité minimale imposée : 20 logements par ha**

#### **- L'organisation viaire**

Les conditions d'accès devront être étudiées précisément, en accord avec les services du Conseil Général, en fonction du projet définitif et donc de la fréquentation prévue sur le site.

**Les constructions prenant accès directement sur la RD 311 seront interdites.**

**L'accès principal sera aménagé à travers le parking du garage Leclerc, à partir du rond-point existant à l'intersection des RD 311 et RD 238.**

Une desserte interne adaptée et des places de stationnement devront être prévues.

#### **- La desserte par les réseaux**

**Les conditions de l'assainissement des eaux usées seront définies par la collectivité, à l'issue de l'étude de diagnostic et de prospective réalisée par un bureau d'études spécialisé...**

Trois solutions sont théoriquement envisageables : un raccordement sur le réseau collectif de Saint Longis, un raccordement sur le réseau collectif de Mamers, ou la mise en place d'un assainissement autonome. Les critères du choix final seront à la fois d'ordre technique et financier, et viseront l'intérêt général.

Il faut souligner qu'un dossier « Loi sur l'Eau » sera obligatoire pour tout projet dans cette zone. Les eaux pluviales devront être gérées, traitées si besoin, et un exutoire devra être trouvé. L'aménagement de la voie d'accès, et la mise en place de nouveaux équipements, devront être l'occasion de résoudre les problèmes d'évacuation des zones pluviales en provenance de la déviation (RD238).

#### **- Les liaisons douces**

Les liaisons douces directes avec le bourg de Saint Longis sont difficiles du fait de la localisation de cette zone au Sud de la RD 311.

Toutefois, des solutions devront être étudiées afin de relier la zone AUE à des cheminements sécurisés permettant de rejoindre la voie douce aménagée par la commune le long de la RD 311 sur son côté Nord, et les cheminements existants sur Mamers (trottoirs).

### **- Préservation des éléments patrimoniaux et paysagers**

L'aspect architectural extérieur du Manoir de Bellemare devra être préservé.

Il pourra être aménagé pour accueillir des services médico-sociaux ou des installations hôtelières.

**La localisation et la nature de toutes les installations, de l'accès principal, des stationnements, des hébergements et des services, devra préserver l'intégrité du parc paysager existant, et notamment de ses arbres remarquables et de ses plans d'eau. Le caractère de cet ensemble paysager devra être préservé.**

### **La programmation**

Cette zone accueillera une opération privée sur un terrain privé. Les règles applicables dans cette zone encadrent le projet qui sera d'intérêt général à l'échelle de la commune et de l'agglomération de Mamers.

La volonté communale est de faciliter par le PLU la concrétisation de ce projet, tout en préservant les intérêts communaux et intercommunaux, et en protégeant la qualité environnementale, architecturale et paysagère du site.

## ZONE AUE de BELLEMARE

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

