

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

26is

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
12 FEVRIER 2014



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°2	27 JUIN 2012	29 MAI 2013	12 FEVRIER 2014
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : FEVRIER 2014			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

<u>Introduction</u>	p.3
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	p.5
① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole	p.5
② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES	p.6
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p.8
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p.9
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p.9
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p.10
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p.11
<u>LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES</u>	p.14
① La zone 1AUh autour du cimetière	p.15
② La zone 1AUh au Sud de la RD 148 bis	p.18

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 Souillé 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 Souillé.

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 Souillé.

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

Il s'agit d'avoir une gestion économe des zones à urbaniser. Pour cela, il faut

➤ Adapter l'offre pour répondre aux besoins

Analyser les besoins en habitat et prévoir une mixité des offres en logements pour répondre aux différentes attentes d'une population variée dans une même zone et permettre un parcours résidentiel des habitants au sein de la commune.

Il s'agit, en fonction de la taille de l'opération et de l'objectif de densité, de varier la taille des terrains dans un souci global d'économie d'espace, diversifier les types d'habitat et les modes d'occupation avec par exemple l'insertion de logements locatifs, favoriser des logements financièrement accessibles, permettant une consommation réduite en énergie, et donc des charges réduites, sur le long terme,....)

➤ Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :

La densité minimale imposée est de 12 logements à l'hectare.

Mais ce nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chacune des zones d'habitat future (1AUh) afin d'économiser le plus possible les surfaces potentiellement constructibles autour du bourg.

Une densité plus forte, par rapport aux quartiers pré-existants aux alentours, devra être mise en place dans tous les nouveaux quartiers d'habitation.

Les solutions à mettre en place pour une plus grande densité ne sont pas figées : taille et forme des lots, surface de la voirie, implantation et hauteur des constructions, formes urbaines utilisées (habitat groupé, en bande ...).

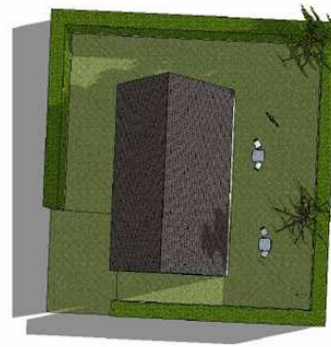
La compacité des aménagements urbains et des constructions est une des solutions pour limiter la consommation d'espace ainsi que les déperditions d'énergie.

L'accolement peut permettre de préserver des espaces d'intimité plus importants pour les occupants des maisons. La réduction de la taille des parcelles peut également permettre de créer des espaces publics regroupés plus vastes et aménagés pour une plus grande convivialité.

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Construction isolée sur parcelle carrée:

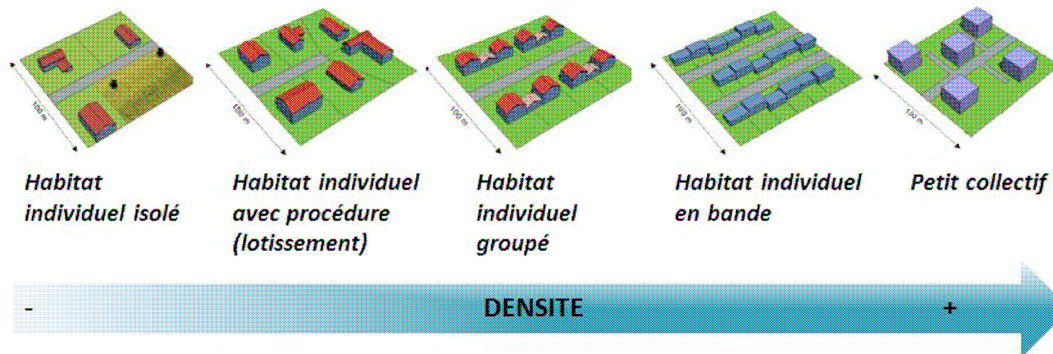
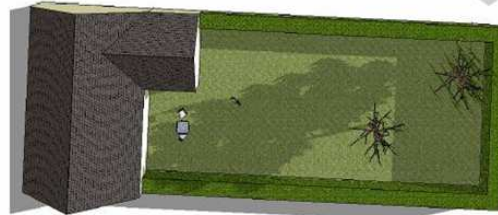
Espace utile réduit (présence d'espaces résiduels)...et à l'ombre
Zones d'intimités réduites (covisibilité)
Paysage perçu depuis espace public = haies et clôtures
Déperdition énergétique sur 4 façades
... *quelque soit la taille de parcelle*



Tailles de parcelles égales

Constructions mitoyennes sur parcelles en lanière:

Linéaire de voie publique et de réseaux diminué
Meilleure performance énergétique du bâti mitoyen
Espace public plus qualitatif
... *y compris sur parcelles de « petite » taille*



Un équilibre devra être trouvé pour à la fois augmenter la densité tout en continuant à répondre à la demande de logements sur Souillé. L'exemplarité ne devra pas nuire à l'attractivité de l'opération et de la commune pour de futurs habitants.

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

- Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

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

Seront privilégiées des habitations aux formes simples et compactes, dont la surface de contact avec l'extérieur est limitée par rapport au volume à vivre et qui évitent les formes trop complexes, sources de ponts thermiques.

➤ **Favoriser des formes urbaines économes en réseaux.**

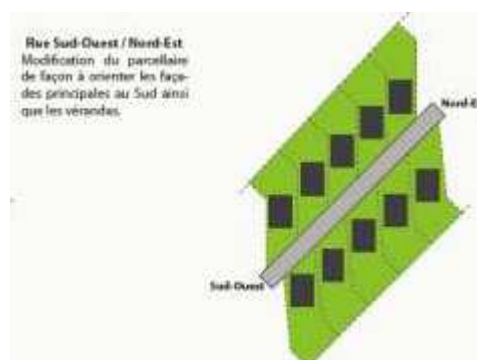
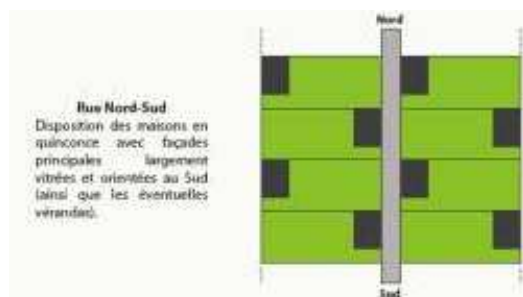
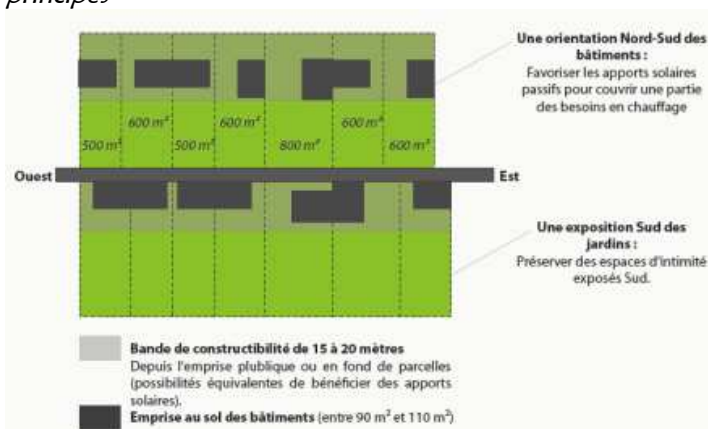
La trame viaire et le découpage parcellaire devront assurer un bon rapport « linéaire de voie / nb de logements desservis » dans une optique d'économie et de rentabilisation des réseaux. Pour cela, il faudra privilégier des parcelles en lanière avec un linéaire de contact avec l'emprise publique le plus faible possible (de l'ordre de 15 à 17 m en moyenne).

➤ **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, des ombres portées à l'intérieur de l'opération en intégrant le bâti et la végétal existant en périphérie de l'opération...)

La Réglementation Thermique 2012 est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013. **Pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions, l'orientation est le premier outil à utiliser.**

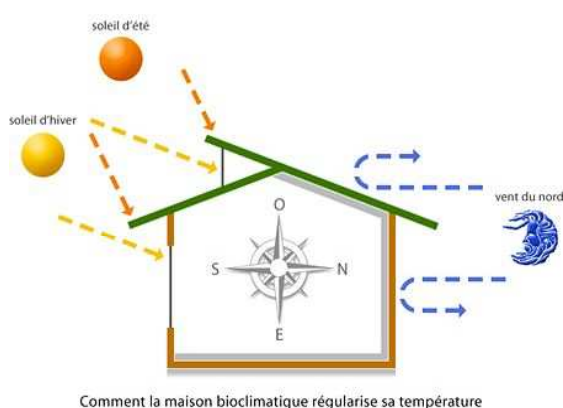
Dans la mesure du possible, privilégier une orientation Est / Ouest de la voirie pour favoriser une orientation Sud du bâti. Dans le cas contraire, pourra être privilégiée une orientation Sud de l'habitation qui s'affranchit de l'orientation de la voie pour profiter au mieux des apports solaires passifs.

Exemples de schémas de principes



Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) :

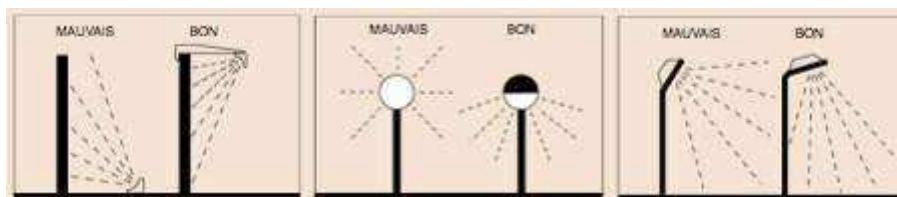
- L'orientation du faitage devra être majoritairement (plus de 1/2 du linéaire de faitage) Est/Ouest (+ ou - 10°)
- Dans le cas d'une toiture à 2 pans, chaque pan de toit sera incliné entre 30° et 40° (les toitures plates sont autorisées)



➤ Encourager l'utilisation des autres énergies renouvelables (géothermie, biomasse....)

➤ Prévoir un éclairage public économe et adapté aux usages (choix de candélabres économes, détecteurs de mouvements, niveau d'éclairement variable....)

Pour un éclairage public économe, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale, l'éclairage sera limité à 10 à 20 lux pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules et à 10 lux pour les voies piétonnes et les aires de stationnement, et l'espacement des candélabres sera maximisé pour limiter le nombre de points lumineux (tout en respectant la réglementation en vigueur).



Source : <http://www.dijon-ecolo.fr/dossier-pollution-lumineuse.html>

- Réduire les déplacements automobiles

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

Des voies partagées (multi-usages) peuvent permettre de réduire la largeur de voirie et la vitesse des véhicules permettent une meilleure appropriation de l'espace par les piétons.

En matière de ramassage des déchets, il peut être préférable (pour éviter une voirie lourde, une largeur importante de voie et des placettes de retournement surdimensionnées) de prévoir des points de regroupement (pour les ordures ménagères et les matériaux recyclables).

➤ **Encourager les déplacements « doux »** (mettre en place des liaisons piétonnières et cyclistes adaptées, faciliter notamment les accès doux depuis et vers le centre-bourg, les équipements publics, les services et commerces...)

Faire évoluer les mentalités vers des pratiques collectives (Pédibus ou vélobus, co-voiturage, transports en commun...)

③ Prendre en compte les éventuelles sources extérieures de nuisances et réduire les impacts potentiels de l'opération sur son environnement

- Les nuisances sonores, visuelles et olfactives...

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

➤ **Prendre en compte dans les zones d'habitat les nuisances liées à la proximité d'activités artisanales ou agricoles** (prévoir des reculs suffisants et des écrans si nécessaires...)

➤ **Limitier la production de nouvelles nuisances sonores** (limiter et fluidifier le trafic routier dans les opérations, réfléchir à l'implantation des espaces publics de loisirs et de détente....)

- Les déchets

➤ **Limitier la production de déchets, l'émission, la propagation et la concentration des polluants de toute sorte** (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**

➤ **Limitier les terrassements et l'artificialisation des sols** et favoriser l'utilisation sur place des matériaux de déblais s'ils sont absolument nécessaires...

➤ **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 et à la toxicité de certaines essences** dans le choix des végétaux mis en place dans les espaces verts.



④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité **= Protéger les habitats, la faune et la flore**

➤ **Recenser 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 si nécessaire un objectif de protection ou de compensation.

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

➤ **Maintenir ou recréer des corridors écologiques** c'est à dire des continuités « vertes » (bois, haies, alignements d'arbres...) ou « bleues » (cours et plans d'eau, zones humides...) en liaison avec les espaces naturels extérieurs à l'opération...)

Appliquer le principe de pré-verdissement des opérations.

➤ **Concevoir des espaces verts** (à vocation de respiration urbaine, de liaison verte, de zone de loisirs, ou d'intégration paysagère....) **favorables à la biodiversité** : choix d'espèces locales, non-invasives, adaptées au sol et à la faune locale, utilisation limitée de produits phytosanitaires, gestion différenciées selon les secteurs.

Les espaces verts doivent être diversifiés et attractifs à la fois pour la population locale et pour les espèces animales dont la présence est compatible avec la vocation de la zone et avec sa fréquentation (en matière de sécurité et de salubrité ...).

Le découpage des futurs quartiers (emprise publique / parcelles privées) devra être pensé de manière à limiter au maximum les espaces verts résiduels isolés à l'intérêt très limité.

✓ Pour l'aménagement de la zone tampon (espace vert en transition avec l'espace boisé à l'Ouest du secteur)

⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau

- Limiter la consommation d'eau potable et préserver la ressource

➤ **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 ralentir le ruissellement des eaux pluviales

➤ **Interdiction de remblayer ou d'assécher les zones humides** (rôle de tampon et d'épuration)

➤ **Favoriser, si le terrain est favorable, l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire et limiter aussi les risques de pollution**

- Limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant un tracé efficace des voies de desserte et un gabarit adapté aux usages (éviter tout surdimensionnement) et en choisissant (selon l'usage : desserte automobile, voie douce, espace de stationnement) des revêtements avec un coefficient de ruissellement limité ($< 0,7$), comme par exemple les dalles gazon, le stabilisé ou l'association terre / pierre.

- Privilégier une prise en charge des eaux de ruissellement par des systèmes aériens de type noues. Le tracé des noues devra être pensé pour limiter les obstacles à la circulation automobile et piétonne (pour l'accès aux logements notamment).

De plus, la conception des noues doit s'adapter au mieux au contexte local (pluviométrie, perméabilité des sols...), aux usages et au rendu paysager souhaité.

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

➤ **Prévoir un réseau d'assainissement collectif** pour toutes les zones d'habitat et vérifier en amont l'adaptation et la capacité résiduelle du réseau existant.

➤ **Traiter si besoin (parking....), les eaux pluviales** avant leur rejet à l'exutoire (fossés ou 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

➤ **Prévoir l'intégration des nouvelles constructions** dans les formes urbaines pré-existantes et favoriser une cohérence architecturale d'ensemble tout en évitant l'uniformisation

- **Justifier par une nécessité environnementale** les choix urbanistiques et architecturaux les plus audacieux
- **Garantir la qualité paysagère de la rue** par un traitement approprié des limites d'emprise publique
- **Soigner la transition avec le voisinage**
 - Préserver et/ou aménager des transitions paysagères avec les espaces périphériques (agricole ou bâti) pour favoriser la bonne intégration du futur quartier
 - Intégrer au mieux les espaces de stationnement, les points d'apport volontaire des déchets, les zones « techniques » par des aménagements spécifiques (revêtement, plantations, bardages...)
- **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** et autres équipements d'infrastructure nécessaires.
- **Prendre en compte le relief et les cônes de vue dans la réflexion sur l'intégration paysagère, et limiter la visibilité lointaine des constructions nouvelles** (hauteurs des bâtiments, écrans végétaux..)
- **Maintenir et mettre en valeur les vues intéressantes depuis la zone d'urbanisation vers son environnement**



⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

Le but de toute opération est qu'elle puisse correspondre à l'attente des futurs habitants et qu'elle puisse satisfaire à leurs aspirations en matière de sécurité et de bien-être sur la durée....

- Veiller à la sécurité

Assurer la sécurité routière des entrées et sorties des zones d'urbanisation par des aménagements spécifiques (signalétique, dégagement des vues, ralentisseurs ou chicanes sur la voie d'accès, et sécuriser les circulations de tous à l'intérieur de l'opération (voies partagées, sens unique, vitesse réduite...)

Prévoir un éclairage adapté aux usages et aux lieux

- Préserver une certaine intimité et prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement (par la forme des parcelles, dans la conception des logements, des espaces publics,...)

Traiter de façon soignée l'interface entre espace public et espace privé.

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

- Bien relier les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (centre-bourg, commerces, services) et avec les espaces naturels environnants

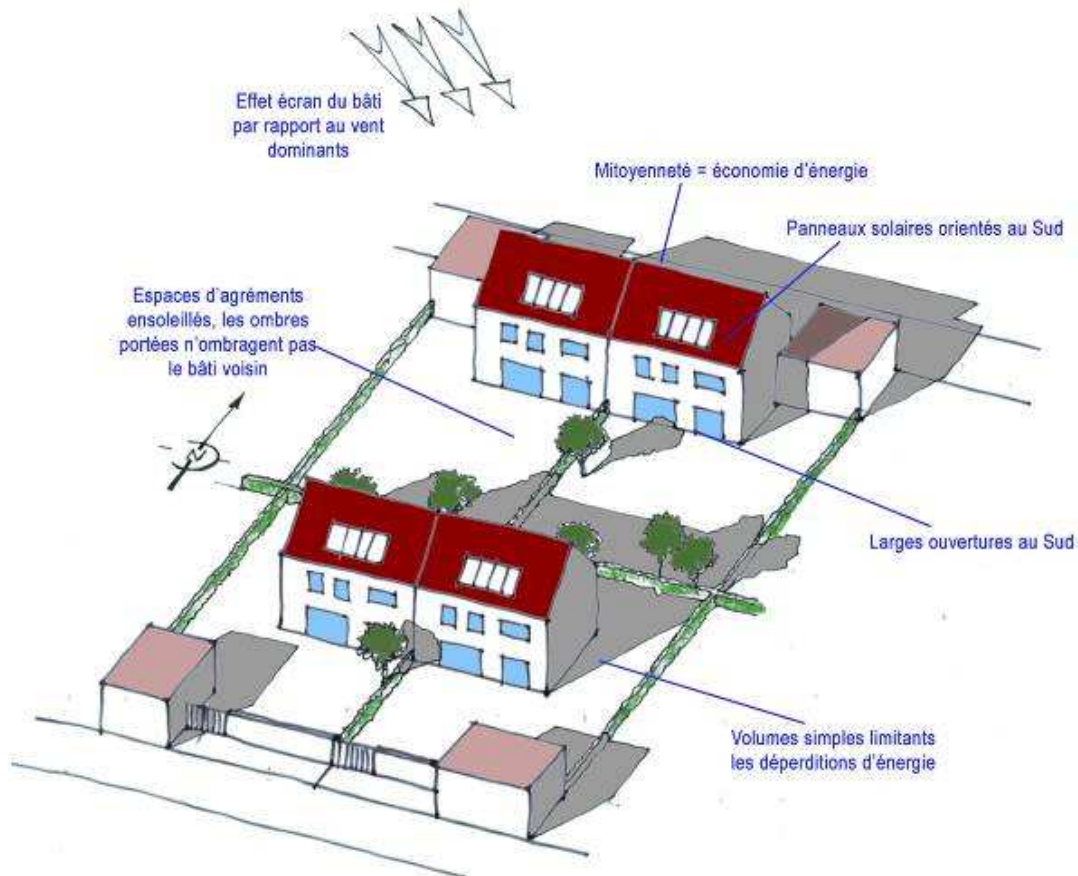
Localiser Les logements économiquement les plus accessibles et les plus denses au plus près des équipements publics.

Limiter les effets de coupure et renforcer les liaisons inter-quartiers (notamment en mode doux), en ayant une vision d'ensemble sur la zone concernée

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

- Prévoir si nécessaire l'intégration d'équipements répondant à l'intérêt collectif
- Adapter les caractéristiques des accès et voiries
- Veiller à la coexistence des différents usagers des voies
- Prévoir un nombre de stationnements suffisants y compris en stationnements « visiteurs »

Illustrations complémentaires sur les principes généraux des OAP



Le schéma ci-dessus illustre :

- Implantation du bâti pour optimiser les apports solaires passifs (espace dégagé au Sud)
- Constitution d'un bel espace de jardin d'un seul tenant (offrant des possibilités d'extension et d'évolution du bâti)
- Une implantation en limite séparative avec mitoyenneté (compacité)

Le schéma ci-dessous illustre :

- Économie de VRD avec des parcelles en lanières
- Économie de foncier sans réduction de la taille des jardins
- Constitution d'un front de rue avec :
 - o Implantation en limite d'emprise publique
 - o Continuité du front bâti
 - o Espace protégé des vues depuis la rue en arrière du front bâti

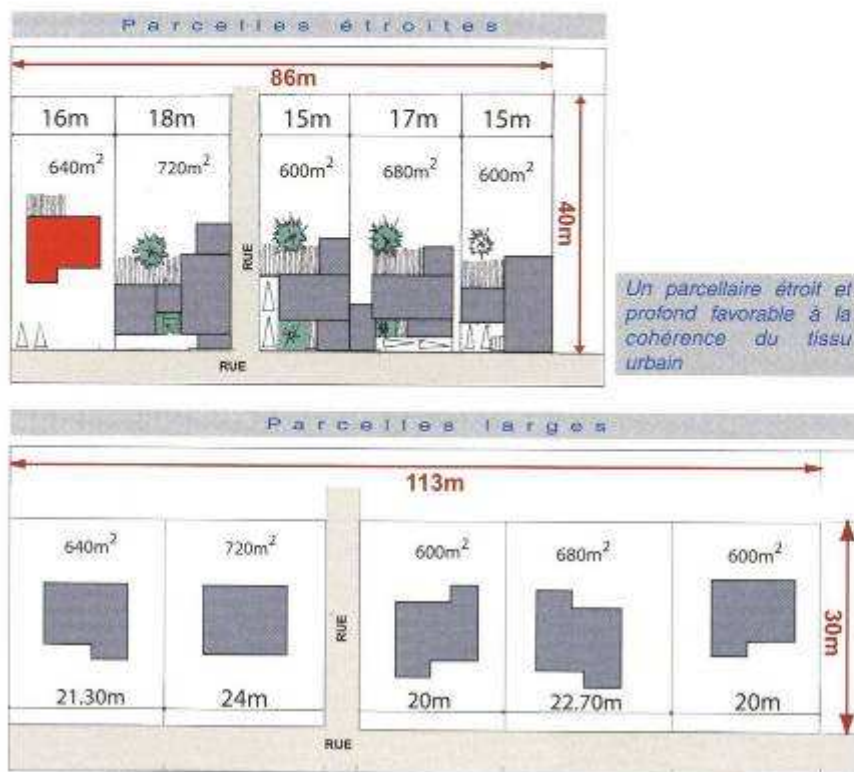
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



Source : CAUE du Morbihan

Orientations spécifiques d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser du PLU

➤ La commune de Souillé a souhaité mettre en place 2 zones 1AUh, à urbaniser pour l'habitat, dans son PLU révisé. Ces deux zones font l'objet d'orientations d'aménagement.

3,6 hectares environ sont concernés au total par le zonage 1AUh sur la commune, dans les secteurs de autour du cimetière ① (1,34 ha) et au Sud de la RD 148 bis ② (2,26 ha)

➤ Localisation des zones soumises aux orientations d'aménagement et de programmation.



① La zone 1AUh autour du cimetière

Présentation de la zone

Ce secteur, actuellement non utilisé par l'agriculture, est bordé au Nord par le bourg ancien et des équipements publics (école, salle polyvalente et parking), au Sud et à l'Ouest par des lotissements récents et à l'Est par la zone naturelle (terrain avec un étang).

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (à moins de 250 m de l'école, de la salle polyvalente, de la Mairie ou de l'église ...),
- la possibilité d'une potentielle liaison douce, par le parking, vers l'école et la salle polyvalente
- un potentiel agricole très faible
- un environnement naturel en partie Est, la présence d'une haie intéressante au Sud Est de la parcelle 54.
- la présomption d'absence de zone humide car il n'y en avait pas dans le lotissement des Noés récemment aménagé juste au Sud
- une orientation relativement favorable pour l'utilisation du solaire passif.

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- la sécurité de l'accès sur la RD
- la faible profondeur de la partie Nord de la parcelle 53
- la forme peu orthogonale de la zone
- la proximité du cimetière et la nécessité de prévoir son extension

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.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La densité recherchée y sera donc plus importante que dans les opérations plus éloignées du centre.

L'insertion paysagère, la transition avec l'espace naturel voisin, 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.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

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

Les orientations générales s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- **Densité et formes urbaines : Densité minimale imposée : 15 logements par ha**

- **Typologie des logements**

5 logements locatifs sociaux devront être construits dans cette zone, soit entre 20 et 25 % de l'ensemble du programme de logements.

- **L'organisation viaire**

Il y aura un accès principal à la zone sur la rue de la mairie (RD 148) au Sud du cimetière. Cet accès sera à double sens de circulation. Le débouché de cette zone sur la RD 148 sera défini en liaison avec le service des routes du Conseil Général.

Il pourra y avoir un accès secondaire au Nord du cimetière pour desservir les logements réalisés sur la partie Nord de la parcelle 53. Cet accès ne pourra être qu'entrant pour des raisons de sécurité routière.

Il pourra y avoir un accès secondaire depuis le parking de l'école, là aussi dans le sens entrant pour ne pas trop augmenter la circulation sur cette zone proche de l'école.

Il devra donc y avoir dans l'opération une placette de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'orientation principale des voies sera donc Nord-Ouest – Sud-Est ou Nord-Est – Sud-Ouest, ce qui permettra une orientation Nord-Est – Sud-Ouest ou Nord-Ouest – Sud-Est des futures habitations et ainsi favorisera l'utilisation de l'énergie solaire.

- Gestion des déchets – stationnement visiteur

Le regroupement des places de stationnement pour les visiteurs devra être envisagé. Il pourrait se faire sur le parking de l'école au Nord de la zone 1AUh. La création d'un point « propreté » (point de regroupement des ordures ménagères, apport volontaire pour le tri sélectif ...) devra être envisagée. La qualité des aménagements et de leur insertion paysagère sera essentielle 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 aux commerces et services publics du bourg.

Il faudra notamment préserver la sente piétonne existante actuellement au Nord de la parcelle 54 le long de la RD 148 afin de permettre aux habitants des lotissements des Noés et du Champ de devant de gagner l'école et la salle polyvalente en toute sécurité.

De même il faudra prévoir dans le lotissement le maintien au moins partiel du chemin piétonnier existant au Sud-Est de la parcelle 54 afin de relier la nouvelle opération avec le cheminement piétonnier existant qui permet de rejoindre la Sarthe.

Enfin il faudra prévoir une liaison entre le parking de l'école et la parcelle 57 occupée par un étang et que la commune voudrait acquérir pour ouvrir cet espace naturel au public.

A l'intérieur de l'opération, certaines voiries, voire toutes, seront partagées et il n'y aurait donc pas de trottoir.

Ainsi, les liaisons seront faciles à l'intérieur du quartier, mais aussi entre ce nouveau quartier et les quartiers périphériques ainsi qu'avec les circuits de randonnée existants vers la campagne.

Le tracé et le positionnement de ces liaisons seront définis en fonction des impératifs de l'organisation spatiale des constructions et des opportunités foncières, mais devront favoriser un usage facile et quotidien.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Des écrans végétaux devront être prévus, notamment en pré-verdissement, en périphérie de l'opération, notamment entre l'opération et le lotissement des Noés si la voie de desserte longe le cimetière. Si la voie de desserte longe le lotissement des Noés, la plantation d'une haie ne s'impose pas puisque la voie servira de séparation entre le lotissement des Noés et le nouveau lotissement.

Les éléments végétaux existants et notamment la haie existante au Sud-Est de la parcelle 54, après un diagnostic écologique et paysager, devront être intégrés au maximum à l'aménagement d'espaces de transition avec la zone naturelle voisine.

Des plantations nouvelles d'arbres à feuilles caduques accompagneront la préservation des haies existantes afin de renforcer l'intégration visuelle de ce nouveau quartier et de valoriser l'image du bourg.

Toutefois, des vues lointaines vers la campagne devront être préservées et mises en valeur.

- Les eaux pluviales

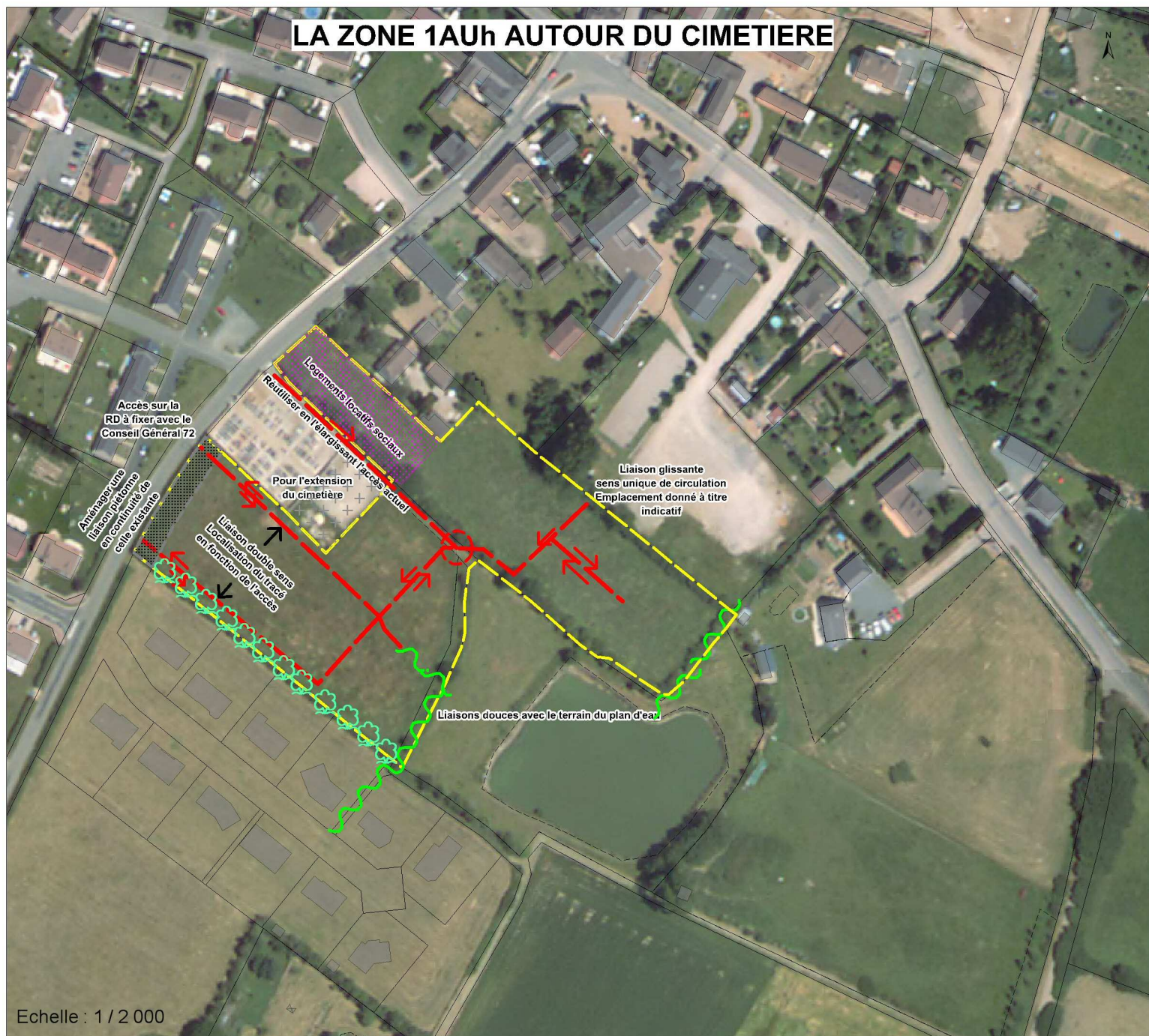
En raison de la faible perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales pourra difficilement être réalisée grâce à des noues.

- Les espaces verts

En raison de la proximité de la parcelle 57 que la commune veut acquérir pour en faire un espace vert commun ouvert à tous et des espaces de loisirs existant au Nord du parking de l'école, le règlement n'impose pas d'espaces verts communs propres à l'opération.

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.

LA ZONE 1AUh AUTOUR DU CIMETIERE



LEGENDE

-  Plantation d'une haie en fond de parcelle
-  Sens de circulation
-  Principe de voie secondaire
-  Liaisons douces piétons - vélos à aménager
-  Aménagement d'un rond point
-  Limites de la zone 1AUh
-  Aménager une liaison piétonne le long de la RD 148
-  Extension du cimetière
-  Zone réservée à de l'habitat groupé

② La zone 1AUh au Sud de la RD 148 bis

Présentation de la zone

La zone est située entre le bourg de Souillé et le hameau de la Lande que le Conseil Municipal a décidé de raccorder au réseau collectif d'assainissement, même si la date de ce raccordement n'est pas encore connue.

Elle est bordée au Nord par la RD 148 bis, à l'Est et au Sud Est par le lotissement de La Chapelle Sainte Anne, à l'Ouest par des maisons construites au coup par coup sur des grands terrains le long de la RD 241 et au Sud Ouest par le jardin d'une de ces maisons.

Elle s'étend sur 2,26 ha, occupés actuellement par l'agriculture.

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie proche des zones déjà bâties du bourg (à moins de 500 m de l'école, de la salle polyvalente, de la Mairie ou de l'église ...),
- permettre la sécurisation des déplacements piétonniers entre le hameau de la Lande et le bourg de Souillé grâce à la poursuite de l'allée déjà aménagée au Nord du lotissement de la Chapelle Sainte Anne le long de la RD 148 bis
- permettre de rapprocher le réseau d'assainissement collectif du hameau de la lande
- la possibilité d'une liaison douce avec les chemins existants dans le lotissement de la Chapelle Sainte Anne et le lotissement de la Cour des Rottes, ce qui permet d'arriver à la mairie en toute tranquillité.
- la présence d'une haie intéressante entre les parcelles 21, 160 et 161 au Nord et la parcelle 18 au Sud..
- la présomption d'absence de zone humide car il n'y en avait pas dans le lotissement de la Chapelle Sainte Anne récemment aménagé juste à l'Est
- une orientation favorable pour l'utilisation du solaire passif.

La contrainte principale du site est l'occupation agricole encore en place sur des terres de bonne qualité

L'aménagement organisé de cette zone permettra de densifier un quartier très proche du centre-ville, des services et équipements publics.

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à proximité du centre-bourg, en densifiant le tissu existant et en diversifiant les typologies de logements. Ce secteur pourrait accueillir des logements locatifs sociaux.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La densité recherchée y sera donc plus importante que dans les opérations plus éloignées du centre.

L'articulation de ce futur quartier avec le reste du bourg sera un enjeu important de l'aménagement.

Il faudra raccorder cette opération au réseau d'assainissement collectif. Celui-ci se trouve sous la RD 148 bis à 150 m à l'Est de la zone. Mais afin de ne pas aggraver la saturation du réseau unitaire dans le centre bourg de Souillé et du poste de relèvement situé au Sud du lotissement du Four à chanvre, les eaux usées de cette opération devront rejoindre la lagune par un réseau à réaliser en contournant le bourg par le Nord-Ouest. La commune envisage donc de monter un Projet Urbain Partenarial avec l'aménageur de l'opération.

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.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

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

Les orientations générales d'aménagement 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.

- Typologie des logements

Au moins 5 logements locatifs sociaux devront être construits dans cette zone, soit au moins 15 % de l'ensemble du programme de logements.

- L'organisation viaire

Il y aura 1 ou 2 accès viaires sur la RD 148 bis afin de favoriser au maximum la desserte de l'opération par des voies à sens unique. Ce ou ces accès devront garantir la visibilité et la sécurité routière des liaisons avec la RD.

Il n'y aura pas de sorties directes des constructions nouvelles sur la RD 148

La place de la voiture sera limitée à l'intérieur de l'opération. Les stationnements pourraient être regroupés en entrée de zone.

Il faudra prévoir une liaison automobile et piétonnière avec la parcelle 15 au Sud.

- Les liaisons douces

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de l'opération.

- imposer une liaison piétonne sécurisée le long de la RDS 148 bis pour raccorder le hameau de la Lande aux équipements du centre bourg.

- imposer une liaison piétonne de l'opération avec la RD 241 par l'intermédiaire de la pointe de la parcelle 18 qui va jusqu'à la RD.

- essayer de trouver une liaison piétonne avec le lotissement de La Chapelle Sainte Anne.

Les liaisons « douces » devront permettre de relier le quartier avec le centre bourg, les commerces et services.

La circulation en mode « doux » interne à l'opération devra permettre de rejoindre les cheminements déjà existants à l'extérieur de l'opération (chemins ou trottoirs).

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Une cohérence architecturale globale devra être impérativement recherchée.

Le traitement paysager des limites, à l'arrière des parcelles bâties antérieurement, permettra une meilleure intégration et une bonne acceptation de l'opération nouvelle.

Pour les plantations, les arbres à feuilles caduques seront privilégiés (protection solaire l'été, et ensoleillement préservé l'hiver).

Il faudra préserver au maximum la haie qui borde la parcelle 18 au Nord en la mettant dans un espace public.

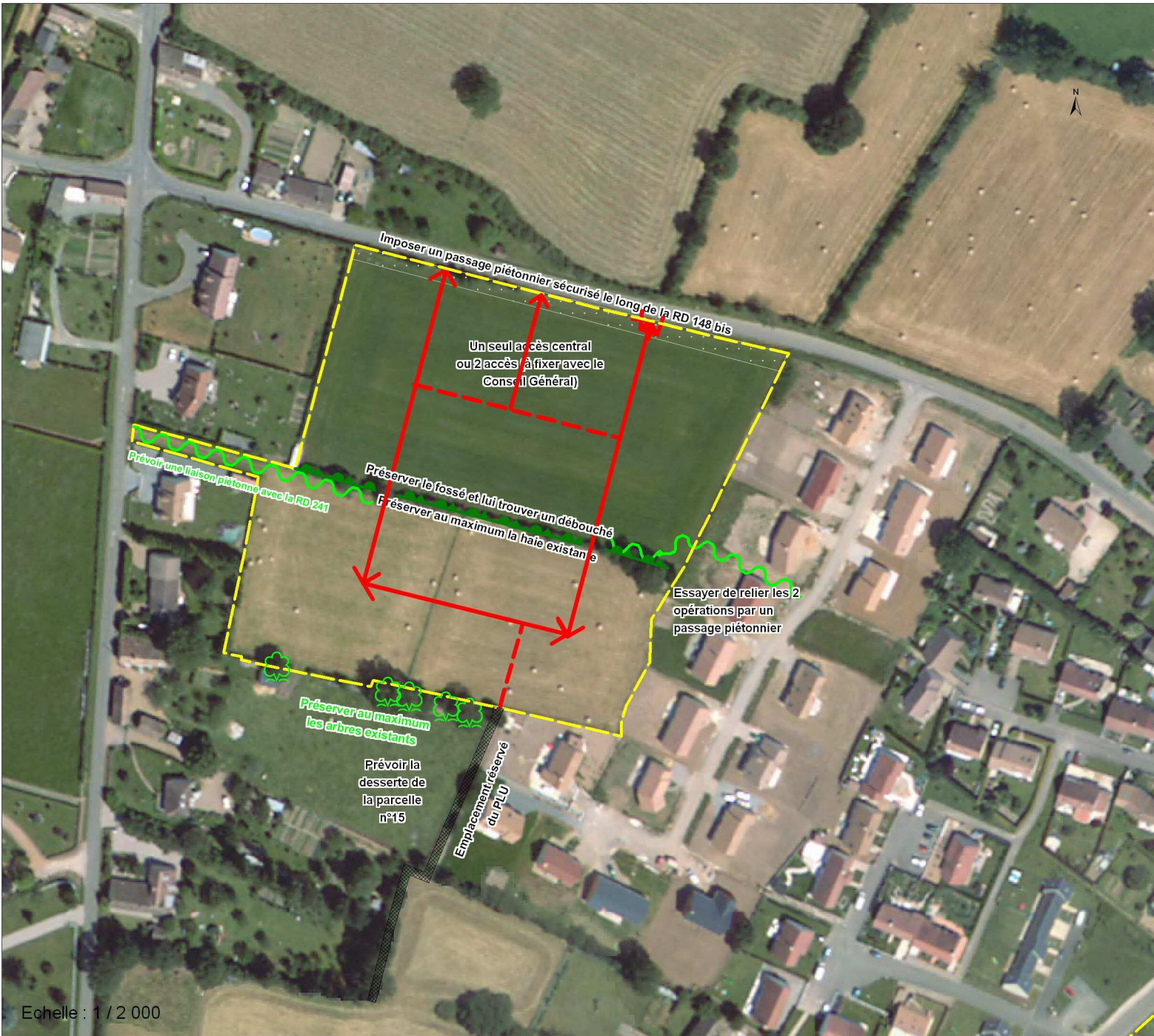
Les cheminements piétonniers seront comptabilisés dans les espaces communs de 30 m² par logement demandés par le règlement du PLU.

- Les eaux pluviales

En raison de la faible perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales pourra difficilement être réalisée grâce à des noues.

Il faudra préserver le fossé qui longe la haie Est-Ouest et lui trouver un débouché, peut-être vers le bassin de rétention du lotissement de La Chapelle Sainte Anne.

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.



Arbres existants

Liaison douce piétons - vélos à aménager

Haie existante à préserver

Principe de voie

Principe de voie

Limites de la zone 1AUh

Passage piétonnier sécurisé