

Département de la Sarthe

Commune de Souigné Flacé

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

2 bis

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
27 NOVEMBRE 2015

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	17 JUIN 2014	20 MARS 2015	27 NOVEMBRE 2015

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



SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	p3
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	p4
① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole	p4
② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES	p5
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p6
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p7
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p8
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p8
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p9
<u>LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES</u>	p10
La zone de Vincennes	p11
La parcelle 95	p 12

Introduction

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

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, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Le PLU de Souigné Flacé 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 Souigné Flacé.

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 Soulligné Flacé.

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 aménageurs, 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
- Volonté de préserver l'authenticité du bourg
- Volonté d'accroître l'attractivité du bourg

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

(D Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
--

- Avoir une gestion économe des zones à urbaniser

› 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 :

Le nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chaque zone d'habitat future (1AUh) afin d'économiser 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 .).

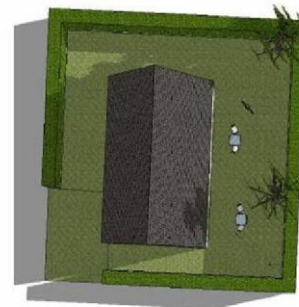
La compacité des aménagements urbains et des constructions est une des solutions pour limiter la consommation d'espace ainsi que les déperditions d'énergie.

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:

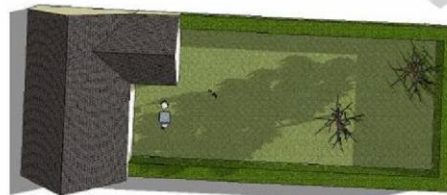
Espace utile réduit (présence d'espaces résiduels)...et à l'ombre
Zones d'intimités réduites (covisibilité)
Paysage perçu depuis espace public = haies et clôtures
Déperdition énergétique sur 4 façades
... quelque soit la taille de parcelle



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



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

- Réduire les déplacements automobiles individuels

↳ **Limitier 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, ...)

Des voies partagées (multi-usages) peuvent permettre de réduire la largeur de voirie et la vitesse des véhicules.

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...)

- Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

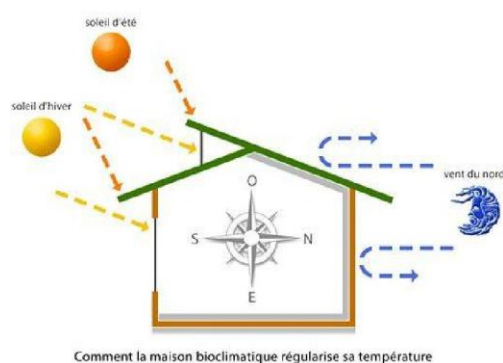
➤ **Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines et des constructions** (favoriser l'accolement des habitations, permettre une hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses, anticiper les futures normes énergétiques...)

➤ **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, 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 sera applicable au 1^{er} janvier 2013. Pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions, l'orientation est le premier outil à utiliser.

➤ **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....)



Os 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...)

➤ **Limiter 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

➤ **Limiter 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**

➤ **Limiter 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.



® **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...

➤ **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 différenciée 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 ...).

4 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 ralentir le ruissellement des eaux pluviales

➤ **Interdire le remblaiement ou l'assèchement des 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 les risques de pollution** (réduire les revêtements imperméables, privilégier les fossés et noues par rapport aux réseaux busés, permettre les toitures végétalisées ...)

- 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..)



© 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 les plus audacieux**

➤ **Prévoir l'intégration des nouvelles constructions dans les formes urbaines pré-existantes et soigner la transition avec les quartiers voisins**

➤ **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**

➤ **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** et autres équipements d'infrastructure nécessaires.



OO Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

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

- **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**

Tout en gardant à l'esprit les impératifs du OO

➤ **Adapter les caractéristiques des accès et 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 »

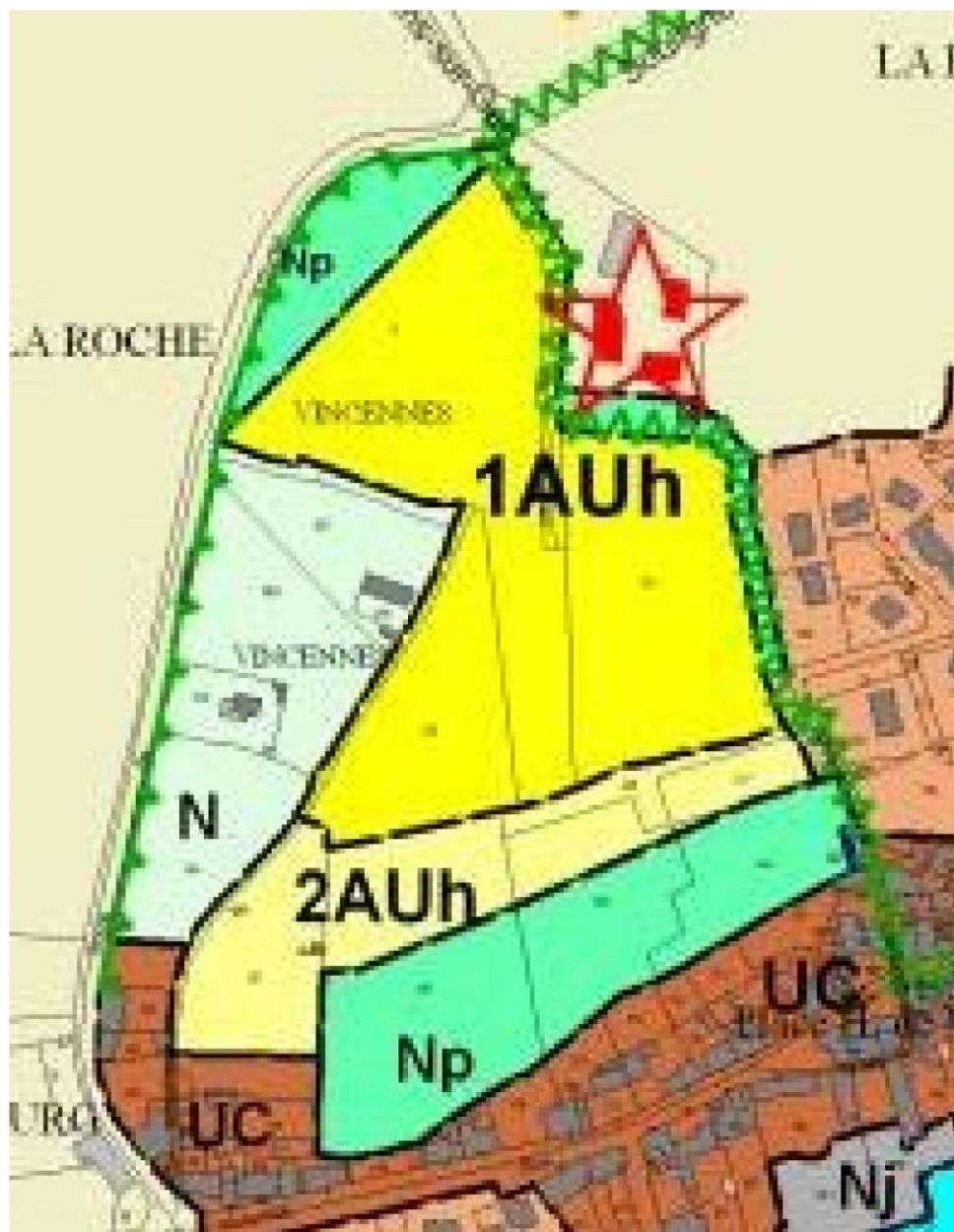
Orientations spécifiques d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser du PLU

Les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement :

› La commune de Souigné Flacé, aux termes de la procédure de révision de son PLU, a souhaité mettre en place dans le secteur de Vincennes une zone 1 AUh de 2,7 hectares, à urbaniser immédiatement pour l'habitat et une zone 2 AUh d'1 hectare à urbaniser ultérieurement pour l'habitat.

3,7 hectares environ sont donc concernés par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune.

› Localisation



La zone de Vincennes

Présentation de la zone

Ce secteur, actuellement occupés par des prés, est bordé au Sud par le bourg ancien, à l'Est par un lotissement, au Nord-Ouest et à l'Ouest par la RD n°88. Il faut également noter la proximité, au nord, de l'habitation de la Roche.

Il prend place sur le coteau qui domine le centre-bourg.

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- Desserte possible par une voie structurante
- Proximité immédiate du centre bourg par des liaisons douces existantes.
- Secteur situé dans le prolongement de lotissements déjà existants implantés sur le coteau.
- Vocation agricole faible
- Orientation très favorable pour l'utilisation du solaire passif.

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- La topographie du terrain qui présente un fort dénivelé dans sa partie Sud.
- Impossibilité d'un accès direct pour les véhicules depuis la rue Saint Rigomer.

Ce secteur, à proximité immédiate de la partie urbanisée du bourg, est actuellement dédié aux fourrages et à quelques pâturages. Une partie est en friche. Les vestiges d'un chemin creux, des haies bocagères et quelques arbres isolés sont à noter.

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 favorisant les économies d'espace et d'énergie.

L'insertion paysagère et l'articulation de ces futurs quartiers avec le reste du bourg seront des enjeux importants du futur aménagement.

En effet, une attention particulière sera à apporter à l'impact visuel de l'urbanisation future (vues lointaines depuis la route de Flacé), les futurs développements occupant une place stratégique au-dessus du village ancien.

Les orientations générales s'appliquent donc.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Densité et formes urbaines

Densité minimale imposée en moyenne sur l'ensemble de la zone 1AUh de Vincennes : 15 logements par hectare . Le règlement impose que la densité soit toujours d'au moins 15 logements pour l'ensemble de l'opération, en calculant au fur et à mesure la densité moyenne obtenue depuis le début de l'opération.

Une opération groupée d'au moins 5 logements sociaux devra prendre place au sein de la zone 1AUh afin de respecter les objectifs de mixité sociale : diversification des typologies de logements, réponse aux besoins d'une population variée, parcours résidentiel facilité pour tous...

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

- L'organisation viaire

L'accès routier principal à la zone s'effectuera, par l'intermédiaire d'un carrefour aménagé, depuis la route départementale n°88. Cet accès devra répondre aux règles de visibilité, ce qui nécessitera d'araser le talus existant sur environ 2 900 m² et de couper la végétation gênante. Ce cône de visibilité a été corrigé à la demande du Conseil Départemental suite à la consultation des Personnes publiques associées

Tous ces aménagements devront s'effectuer en accord avec les services du Conseil Départemental et respecteront leurs recommandations (selon la nature et l'intensité du trafic.).

Le dossier d'arrêt prévoyait qu'il faudrait étudier avec les propriétaires riverains la possibilité d'une liaison routière avec le quartier existant à l'Est (liaison avec la rue Cartier).

Lors de l'enquête publique, ceux-ci se sont massivement opposés à une liaison routière entre la rue du Cartier et le lotissement de Vincennes. Les élus ont pris la décision de ne pas ouvrir à la circulation automobile l'accès au futur lotissement par la rue Cartier. Un accès sera créé mais il sera réservé uniquement aux piétons et aux cyclistes avec la possibilité pour les véhicules de secours de l'emprunter en cas de besoin.

A l'intérieur de l'opération, la ou les voies devront être adaptées au trafic attendu à terme. Le réseau de desserte devra être bien hiérarchisé, en fonction des usages autorisés ou non. La voirie pourra être « partagée ». Il s'agit également d'optimiser et d'intégrer le stationnement.

- Les liaisons douces

Un accès piétonnier direct existe vers le centre bourg et la Mairie (chemin du lavoir). Il permettra notamment d'accéder aux commerces et à l'école. D'autres possibilités d'accès, notamment vers le sud, doivent être étudiées.

Il faudra intégrer dans la partie Est du lotissement une liaison piétonnière entre le chemin du lavoir et la sortie du lotissement sur la RD 88.

De même il serait souhaitable d'avoir une liaison piétonnière avec le chemin creux qui existe au Sud Ouest de la zone .

Il faudrait aussi créer une liaison douce au sud de la zone à urbaniser en utilisant le chemin au niveau de la zone NP317. Il existe en effet actuellement un passage communal entre les parcelles 429 et 430, en dessous de la zone NP317, qui relie cette dernière à la rue Saint Rigomer. Ce passage sera conservé et aménagé pour les piétons et les cyclistes

Une connexion entre tous les débouchés piétonniers 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 circuits de randonnée existants vers la campagne.

La création de cheminements piétonniers et/ou cyclistes devra être intégrée au plan d'aménagement global. La voirie pourra être « partagée » entre tous les usages, sur la totalité de la zone ou dans certains secteurs seulement.

La circulation en mode « doux » interne à l'opération devra permettre de rejoindre les cheminements déjà existants à l'extérieur de l'opération. Les liaisons « douces » devront permettre de relier le quartier avec le centre bourg, les commerces et services, et l'espace vert du plan d'eau.

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.

Le maillage de cheminements piétonniers débouchant à des endroits stratégiques de la commune permettra de favoriser de façon incitative l'utilisation des modes de déplacement doux.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Les bâtiments du lieu-dit la Roche constituent un ensemble architectural remarquable.

Afin de ne pas dénaturer l'environnement de ces bâtiments, et de maintenir une vue lointaine sur ceux-ci, la commune a prévu un recul des constructions et la mise en place d'une zone verte de transition classée en Np.

De même, une zone verte de transition a été maintenue sur la partie la plus pentue du coteau en bordure nord des constructions du vieux bourg et classée en zone Np.

Après un diagnostic écologique et paysager, il faudra essayer, **dans la mesure où cela ne gêne pas le passage des voies**, de conserver un certain nombre de haies ou d'arbres isolés, afin de permettre une bonne intégration des constructions sur le coteau et de maintenir des liaisons vertes, et ainsi une certaine biodiversité. Si certaines haies sont intéressantes et devront être conservées dans le projet (haies situées en bordure du chemin qui emprunte les parcelles 443 et 444), d'autres, notamment au Nord de la parcelle 319 ne sont que des épines non entretenues qui ne méritent pas d'être préservées.

Des plantations nouvelles d'arbres à feuilles caduques accompagneront la préservation des haies existantes afin de renforcer l'intégration visuelle de ce nouveau quartier sur le coteau, à l'image de l'intégration des lotissements existants à l'Est de la zone.

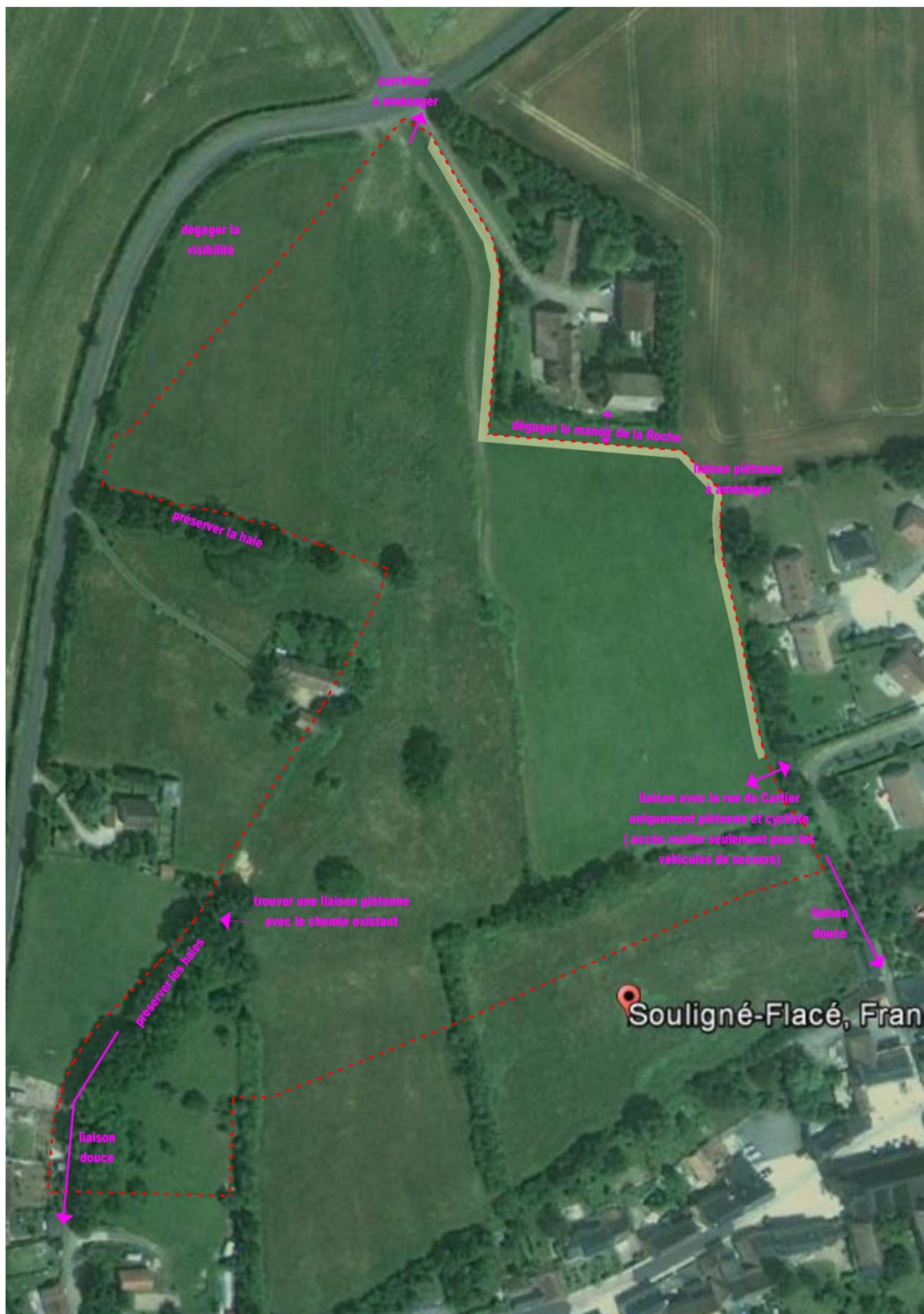
Le traitement paysager des limites, à l'arrière des parcelles bâties antérieurement, permettra une meilleure intégration et une bonne acceptation de l'opération nouvelle.

L'implantation des constructions et la mise en place de nouvelles haies devront se faire au maximum parallèlement aux courbes de niveau afin de respecter l'horizontalité et la continuité du coteau, et l'intégration des constructions neuves dans le paysage et les vues d'ensemble sur le bourg.

Afin d'améliorer l'intégration des constructions d'architecture moderne avec étage, l'étage devra être de couleur foncée (bardage bois foncé ou zinc couleur ardoise....).

La pente du terrain orientée Sud, avec un léger angle vers l'Est de 15°, constitue un atout indéniable pour l'orientation des façades des futures constructions et donc pour les économies d'énergie. Les plantations ne devront donc pas remettre en cause l'utilisation optimale de l'énergie solaire. Les arbres à feuilles caduques seront privilégiés (protection solaire l'été, et ensoleillement préservé l'hiver).

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.



Densité : au moins 15 logements à l'hectare ; au moins 5 logements locatifs sociaux

La parcelle ZC 95

Présentation de la parcelle

La parcelle ZC 95 située dans la partie Est du bourg a une superficie de 4155 m² et n'est occupée que par une seule construction située en bord de la route du Mans.

Ainsi l'arrière de la parcelle 95 pourra sans doute être urbanisé à l'avenir mais pas dans les 10 ans étant donnée le refus des propriétaires de vendre. C'est un terrain en pente qui pourra à terme accueillir 3 à 4 logements.

Pour éviter le gaspillage de l'espace, l'Etat a demandé que des Orientations d'Aménagement et de Programmation soient réalisées sur cette parcelle afin d'imposer la réalisation d'au moins 3 logements.



Cette parcelle ZC 95 ne pourra donc être construite que pour la réalisation d'au moins 3 logements.
L'accès glissant se fera par la rue des Hirondelles.

