

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)

**Commune d'ENTRAMMES**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**



### **Document n°3 : Orientations d'aménagement**

#### **Document d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2012

*Les orientations particulières d'aménagement précisent certains aspects du PADD par des schémas qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un **rapport de compatibilité** tel que fixé par les dispositions des articles L.123-1-4 et L.123-5 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.*

*En effet, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

La collectivité a décidé de mettre en œuvre plusieurs orientations d'aménagement sur les futurs secteurs de développement urbain de la commune : bourg, Bel-Air et ZA du Riblay.

### **Le présent document expose d'une part**

- ⊕ Les principes généraux que doivent respecter les opérations de construction et d'aménagement sur le territoire communal
- ⊕ Les schémas d'organisation à respecter sur chaque zone
- ⊕ La programmation et la densité de logements à respecter, le cas échéant

### **Nota !**

Plusieurs servitudes d'utilité publique affectent, partiellement ou totalement, les périmètres de secteurs d'orientations d'aménagement. Leur prise en compte s'impose à tout aménageur, public ou privé, qui devra composer un schéma d'ensemble ou une implantation du bâti en conformité avec les prescriptions ou limitations à la constructibilité fixées par les règlements de servitudes en vigueur.

## PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A URBANISER

---

### Organisation générale

Tout aménagement devra s'appuyer obligatoirement sur un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone, et mettant en évidence le tracé des voies envisagées, les cheminements piétons/cycles, les principes d'organisation du bâti (alignements, orientations,...) et des espaces publics, les principes de gestion des eaux pluviales.

Il reprendra les principes exposés dans les schémas d'orientation développés sur chaque zone dans le présent document. On proposera des façades assez étroites pour économiser les linéaires de voies et réseaux (cf. p.6).

### Economies d'énergie

L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.

Le long des voies axées est-ouest, les habitations situées au sud des voies devront s'implanter au plus près de l'alignement pour dégager le maximum de surface sur la partie sud des lots.

Les habitations sur les autres terrains seront implantées en retrait de la voie pour bénéficier d'un ensoleillement optimal.

L'implantation par rapport à la voirie pourra être différente des implantations conventionnelles (parallèles ou perpendiculaires) sous réserve qu'une cohérence d'ensemble soit garantie.

Le long des voies axées nord-sud, l'implantation des constructions devra être encadrée de sorte à limiter les ombres portées sur les constructions voisines et optimiser les apports solaires. Des implantations en quinconce pourront contribuer à apporter une solution satisfaisante.

Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures principales seront positionnées au sud. L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel et les espèces nocturnes. Les équipements performants et intelligents seront privilégiés. Toutes les voiries ne seront pas nécessairement éclairées.

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

La gêne liée aux vents gênants de secteur sud-ouest et nord-est pourra être traitée par l'implantation du bâti ou par des plantations ponctuelles (haie brise-vent par exemple). Un système de protection extérieure des surfaces vitrées orientées à l'ouest et en toiture devra être prévu afin de limiter la surchauffe (brises soleil, volets, stores...).

### **Gestion de l'eau pluviale**

L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales pour limiter les débits en aval de l'opération.

Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).

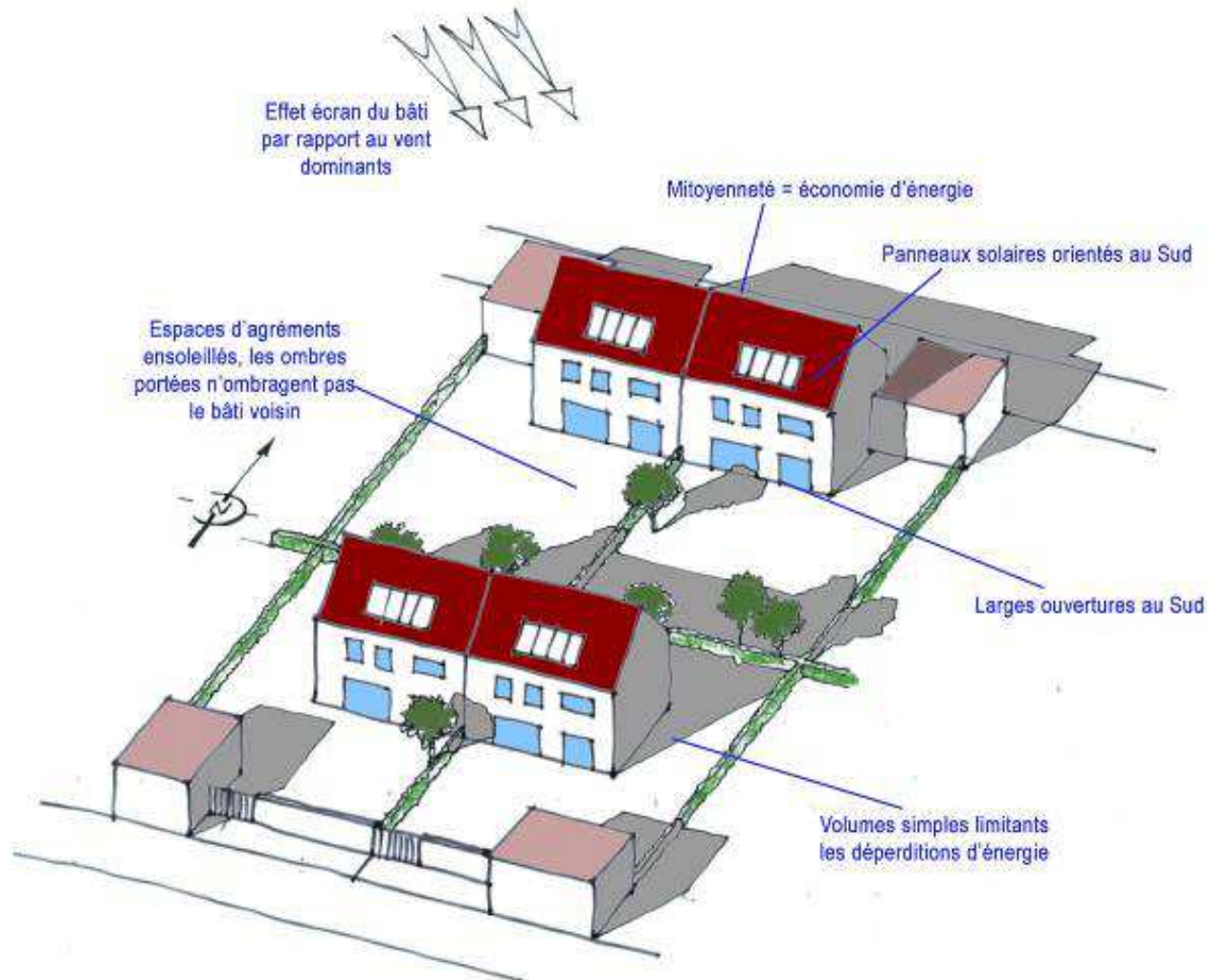
Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en matériaux poreux (pavages sur lit de sable, stabilisé, graviers,...).pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.

### **Qualité du cadre de vie**

De véritables espaces verts communs devront être aménagés qui soient des points forts de la composition du projet et qui ne sont pas constitués d'espaces résiduels éparpillés.

On localisera les petites parcelles au plus près des espaces communs. Les accompagnements végétaux seront composés d'essences variées.

## OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS



### Préconisations

- ⊕ Choix de matériaux à forte inertie pour garantir le confort d'été et isolation continue de l'enveloppe bâtie pour éviter les ponts thermiques
- ⊕ Utilisation de sources d'énergie renouvelable : biomasse, géothermie, solaire, éolien,...
- ⊕ Choix de volumes simples et compacts pour les constructions, limitant les surfaces de contact avec l'extérieur et donc les déperditions d'énergie

## ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

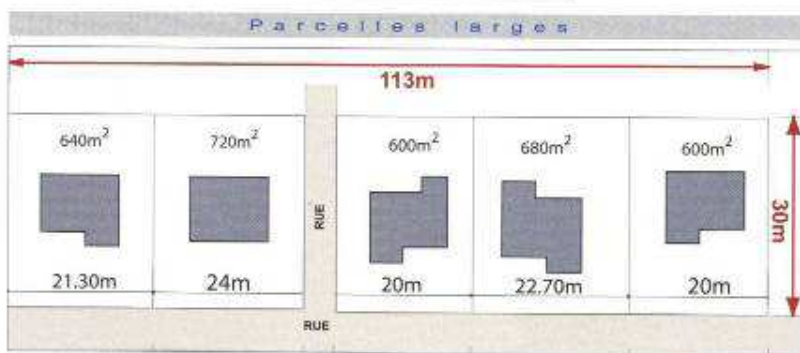
### P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

#### 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.



Extrait de : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

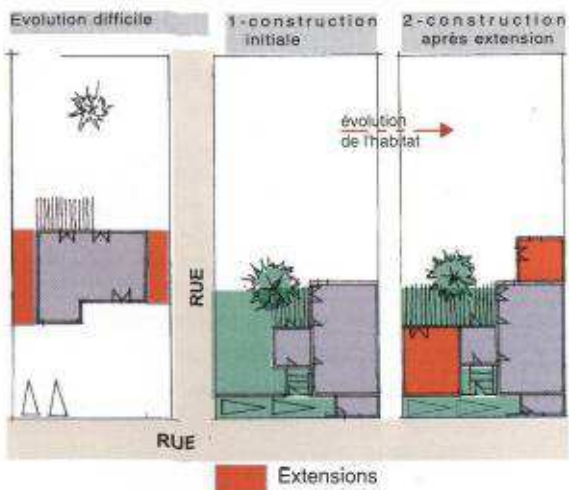


## PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

Une implantation autorisant les extensions futures

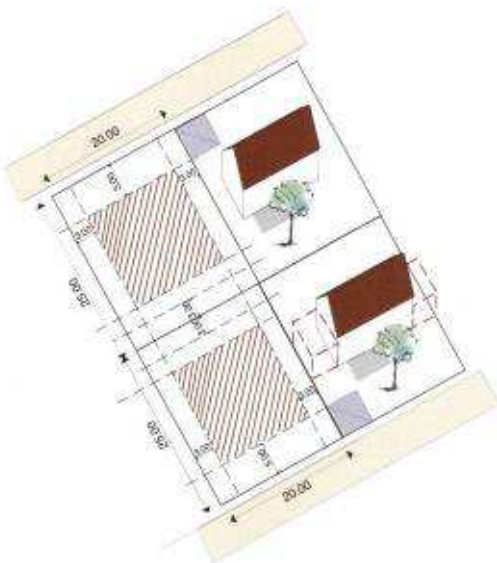
Pour un projet réellement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

Evolution difficile



- Zone constructible
- Zone constructible à hauteur limitée
- recul maxi du volume principal
- Volume haut
- Volume bas
- Extensions
- Terrasses
- Stationnements sur parcelle

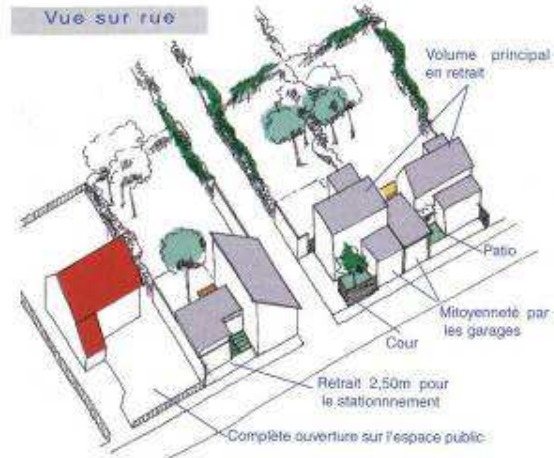
Des extensions envisageables



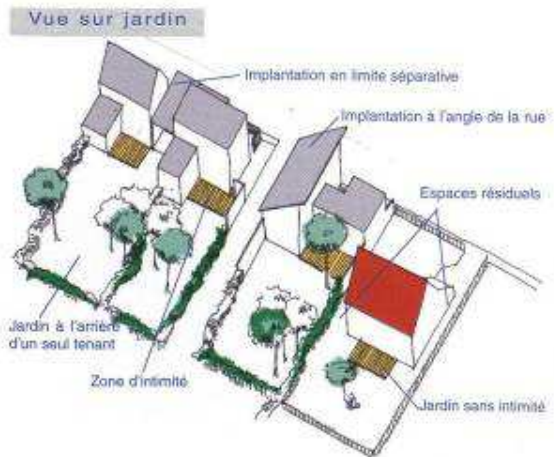
## GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

### Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi".



Extrait de : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT n°1 SECTEUR BEL-AIR

### Introduction générale

Le secteur de Bel-Air est l'une des entités urbaines les plus importantes de la commune. Situé à proximité du bourg d'Entrammes et desservi par la RD 233, le hameau a connu un développement modéré ces dernières années, exclusivement résidentiel.

Profitant d'une localisation en ligne de crête, une vue intéressante se dégage depuis la RD 233, vers le bourg et les grands paysages communaux. Cette fenêtre visuelle est d'ailleurs préservée par l'application d'une coupure verte matérialisée au zonage par un secteur agricole.

### Potentiel constructible

Depuis l'application du POS, la majorité des terrains constructibles ont été aménagés, soit par le biais de lotissement (sud Bel-Air), soit par des constructions individuelles ponctuelles. Aujourd'hui, deux « dents creuses » ont été ciblées par la commune. Elles sont localisées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées et ne constituent pas des extensions sur l'espace agricole.

Seule la « dent creuse » la plus importante est couverte par l'orientation d'aménagement (cf. schéma ci-après). Son emprise foncière est estimée à environ **5 500 m<sup>2</sup>**. Situées à l'ouest du hameau, en direction du bourg, les parcelles à aménager sont entourées de part et d'autres par des maisons d'habitation ou des fonds de jardins plantés.

### Programmation et densité de logements souhaitées

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement pourront être aménagés dès l'entrée en vigueur du présent PLU. Ceux-ci sont catégorisés en Uh (urbain hameau).

En réponse aux objectifs de gestion économe de l'espace définis au projet d'aménagement et de développement durable de la commune (cf. document n°2), une densité minimum de 15 logements à l'hectare devra être retrouvée sur le site visé, ce qui correspondant à une fourchette moyenne de 7 à 10 logements. La superficie des parcelles sera comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>.

Les logements en accession libre et/ou encadrée seront privilégiés.

### Gestion des déplacements

Bel-Air jouit d'une desserte viaire de qualité *via* la RD 233, qui lui permet d'aller en direction du bourg ou de Maisoncelles. Deux liaisons douces existantes ou en cours d'aménagement<sup>1</sup> permettront aux populations concernées (parents, enfants, etc.) de se rendre au bourg à pied ou en cycle. Un arrêt de transport en commun TUL est également accessible à pied. Il participe d'une alternative intéressante pour réduire l'utilisation de la voiture individuelle pour se rendre à Laval.

La desserte principale du site à aménager sera réalisée à partir de la voie de lotissement, en partie est. Cette voie sera allongée pour irriguer le cœur de l'îlot et pourra être dirigée en direction des limites sud. L'objectif pour la collectivité étant de maintenir une opportunité foncière de développement de Bel-Air à long terme.

**Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 233, quel qu'en soit le motif. Les futures constructions seront obligatoirement desservies par la voie interne à l'îlot.**

### Stationnement

Aucun principe de stationnement ne figure à l'orientation d'aménagement. Il serait intéressant de réfléchir à un espace de stationnement sur les résidus de terrain intégrés à l'intérieur de la bande d'isolement acoustique générée par la RN 162.

### Composition paysagère

Des aménagements paysagers (merlons plantés) ont été réalisés lors de l'aménagement du lotissement. Ils constituent un palliatif minimum pour intégrer le front bâti constitué par les constructions pavillonnaires et à terme diminuer à la marge la nuisance sonore générée par le passage de dizaines de véhicules quotidiennement sur l'axe RN 162.

---

<sup>1</sup> Une piste cyclable est en cours d'aménagement en bordure de la RD 233. A terme une liaison directe et sécurisée sera disponible pour les populations du bourg et de Bel-Air.

Un linéaire important de haies bocagères est également situé sur le hameau et préservé au titre des éléments de paysage. Toute atteinte au végétal identifié au plan de zonage sera donc exceptionnelle et soumise à déclaration préalable en mairie.

Une grande majorité du site à construire est ceinturée d'un rideau végétal protégé.

### **Risques et nuisances**

Aucun risque important n'est identifié sur Bel-Air, à l'exception du passage de la canalisation de transport de gaz Laval – Feneu. Son tracé impacte l'extrême est du hameau (cf. plans de zonage 4c). Les zones de danger associées n'ont pas d'incidences directes sur la sécurité des futurs ménages.

La principale nuisance reste aujourd'hui le bruit. Deux axes de circulation encadrent l'îlot à construire. Si la perception du bruit est variable selon les individus et qu'aucune inconstructibilité n'est avérée, il n'empêche qu'une implantation et une conception adaptée et réfléchie devra être proposée par l'aménageur<sup>2</sup>.

C'est ainsi que deux préconisations sont proposées dans l'orientation d'aménagement :

☞ Retrait des constructions à usage d'habitation le long de la section RD 233, en prolongeant le schéma constaté sur les constructions voisines.

☞ Réfléchir à l'aménagement d'un espace de stationnement et/ou d'un point apport déchet dans la partie de terrain incluse à la marge d'isolement acoustique de la RN 162. A défaut, les espaces de jardins seront privilégiés à l'intérieur de cet espace.

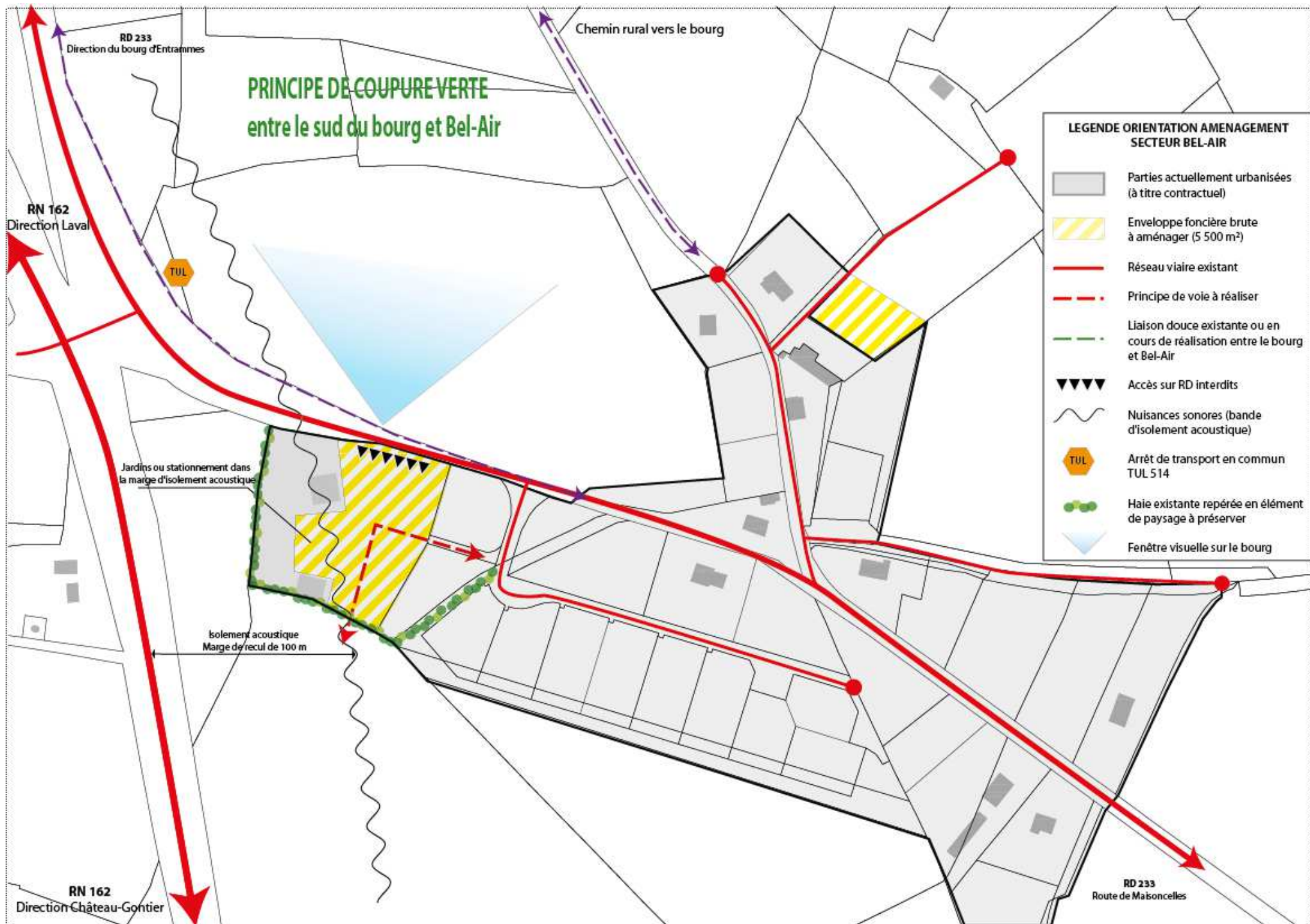
Les constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement collectif, disponible immédiatement sur Bel-Air.

### **Préconisations environnementales complémentaires**

L'infiltration des eaux sur l'unité foncière est encouragée.

---

<sup>2</sup> La prise en compte du bruit est d'autant plus importante qu'un projet de dédoublement de la RN 162 depuis Entrammes jusqu'à Château-Gontier aura pour effet probable l'augmentation des emprises routières, des flux de circulation et des marges d'isolement acoustique.



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT n°2 SECTEUR ZA RIBLAY

### Introduction générale

Le développement économique est une compétence communautaire. La zone d'activité du Riblay, au nord de la commune, figure parmi les plus importantes de Laval Agglo Sud. L'artisanat et l'industrie sont les activités représentées.

La ZA du Riblay bénéficie d'une accessibilité de bonne qualité *via* la RN 162, axe structurant entre Laval et Angers.

### Potentiel constructible et programmation

Les emprises foncières dédiées au développement de l'activité économique sont estimées à **5.76 ha.** décomposées de la manière suivante :

- ☞ **5.76 ha.** de terrains immédiatement constructibles pour l'économie dès approbation du PLU (1AUe)

La totalité du foncier réservée à l'activité économique est couverte par une orientation d'aménagement.

### Gestion des déplacements

La desserte de la zone du Riblay est réalisée par la RN 162. L'accès des futurs terrains sera exécuté de la manière suivante :

- ☞ Pour la zone 1AUe : l'accès sera effectué depuis un point de piquage sur la route du Rocher, après le passage du giratoire. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN162.

### Stationnement

Aucun principe d'aménagement ne figure sur le schéma d'orientation d'aménagement. Seront néanmoins encouragées les réflexions relatives à la mutualisation des espaces de stationnement, leur traitement de surface et leur implantation par rapport à l'échelle de projet.



### Composition paysagère

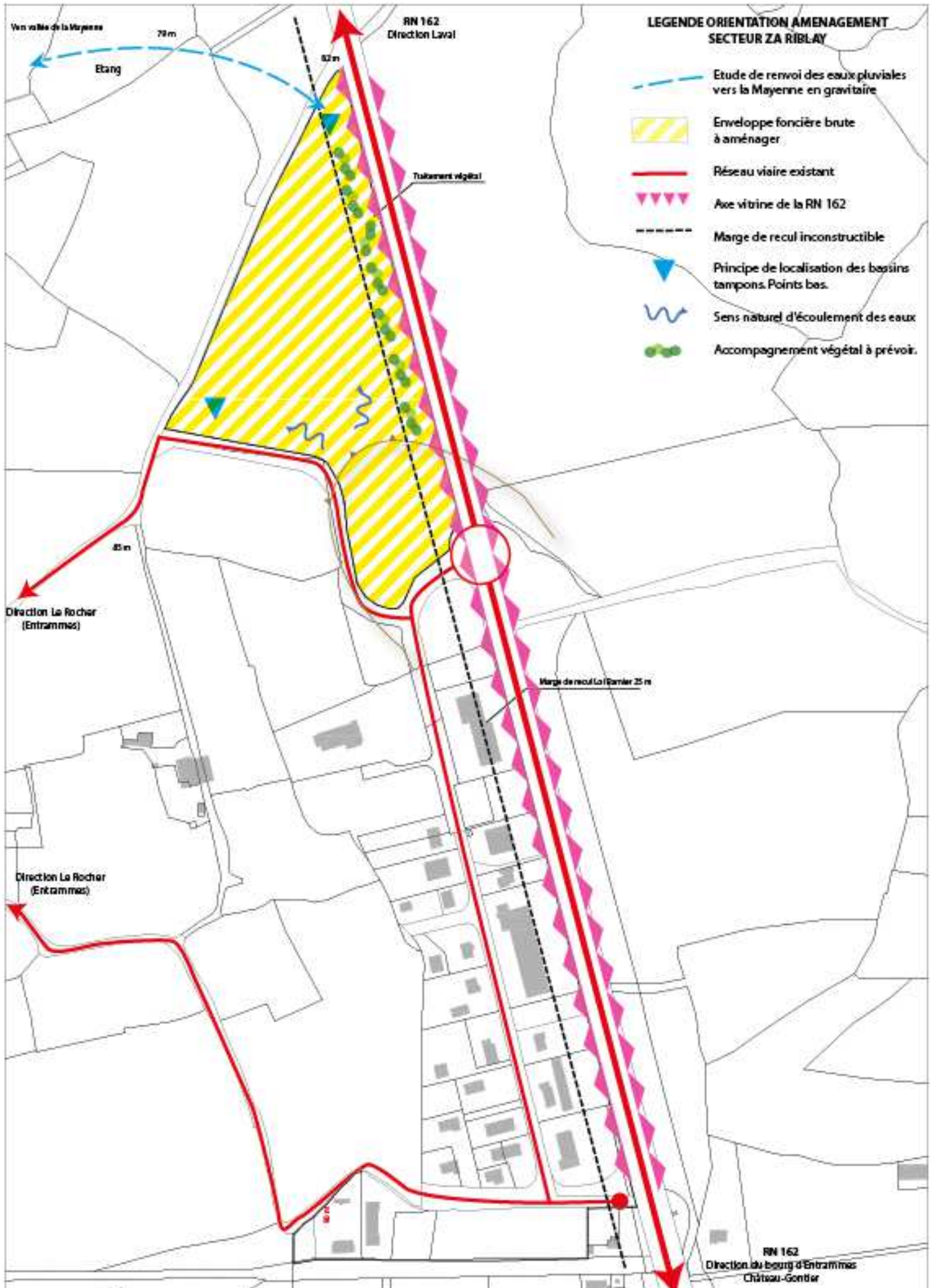
Des aménagements paysagers seront à proposer sur la frange de la ZA en contact avec la RN162 pour en améliorer la perception globale depuis cet axe vitrine pour la commune. Ces aménagements seront de préférence établis à l'intérieur de la marge de recul inconstructible issue de la prescription L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Une noue végétalisée, ni bâchée et ni clôturée accompagnera le traitement paysager de la zone. Cet ouvrage sera suffisamment dimensionné pour recueillir l'ensemble des eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone à urbaniser. Cet ouvrage sera équipé de dispositifs techniques utiles à l'amélioration de la qualité des rejets d'eau vers le milieu naturel. A ce propos, il sera judicieux d'étudier la faisabilité d'un acheminement des eaux de pluie en direction de l'étang plus au nord, par le biais d'un réseau collecteur existant.

### Risques et nuisances

Aucun risque majeur n'est signalé sur le secteur du Riblay.

Toute nouvelle construction ou installation sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel.



**LEGENDE ORIENTATION AMENAGEMENT SECTEUR ZA RIBLAY**

-  Etude de renvoi des eaux pluviales vers la Mayenne en gravitaire
-  Enveloppe foncière brute à aménager
-  Réseau viaire existant
-  Axe vitrine de la RN 162
-  Marge de recul inconstructible
-  Principe de localisation des bassins tampons. Points bas.
-  Sens naturel d'écoulement des eaux
-  Accompagnement végétal à prévoir.

Ven valée de la Mayenne

79m

Etang

RN 162  
Direction Laval

82m

Traitement végétal

Direction Le Rocher  
(Entrammes)

85m

Direction Le Rocher  
(Entrammes)

Marge de recul Loi Barnier 25 m

RN 162  
Direction du bourg d'Entrammes  
Château-Gontier

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT n°3-1 SECTEUR rue des Ecoles (Le Bourg)**

### **Introduction générale**

L'îlot situé le long de la rue des Ecoles est intéressant à plusieurs titres :

- ☞ Sa situation tout d'abord, privilégiée par rapport aux équipements publics du bourg et ses commerces
- ☞ Son « cœur » végétal, peu dense
- ☞ Ses espaces de stationnement nombreux en toute proximité

L'orientation d'aménagement propose un schéma de principe visant à une meilleure optimisation du foncier, par effet de densification, sans pour autant compromettre la qualité de vie ressentie sur le site.

### **Potentiel constructible**

Le potentiel à construire porte sur une emprise foncière limitée et correspond de manière exclusive à des jardins privatifs. Aucun espace agricole n'est donc impacté.

### **Programmation et densité de logements souhaitées**

L'ensemble des terrains couverts par l'orientation d'aménagement sont situés en zones Ua et Ub et donc immédiatement constructibles ou divisibles pour une nouvelle opération de logements.

L'objectif principal pour la collectivité est de retrouver une intensité urbaine en cœur d'îlot. Une dizaine de logements pourront être édifiés sous forme de collectifs s'inspirant de la composition architecturale et du gabarit des constructions voisines.

La réalisation d'au moins 1 logement locatif social est souhaitée.

### **Gestion des déplacements**

ARCHITOUR Architectes Associés  
Rémi HERSANT, Architecte dplg – Urbaniste & Florent ANDRE, géographe urbaniste

L'accès à l'intérieur de l'îlot sera effectué depuis la rue des Ecoles. Un principe de voie à créer est préconisé jusqu'au centre de l'îlot. Une sente piétonne sera à aménager en cœur d'îlot pour desservir les logements à créer. Elle se connectera au sud au chemin piéton existant (trait violet plein) et rejoindra dans sa partie nord la place de l'Eglise.

### **Stationnement**

Un principe d'espace de stationnement est prévu en cœur d'îlot. Il sera desservi par la voie d'accès à créer. Un traitement végétal est préconisé pour offrir un camouflage vis-à-vis des constructions voisines

### **Risques et nuisances**

Aucun risque majeur n'est relevé sur le site.

En matière de patrimoine, l'ensemble de la zone est incluse au périmètre de 500 mètres des Monuments historiques.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT n°3-2 SECTEUR Ouest bourg

### Introduction générale

La partie ouest du bourg est aujourd'hui confrontée à de nombreuses contraintes en vue de son aménagement : zones humides, entités archéologiques, marge inconstructible générée par la RN162. Ajouté à cela la présence d'une bâtisse et d'un parc remarquable et les possibilités d'urbanisation sont d'autant limitées.

Le secteur ouest bourg défini au PLU est couvert par une orientation d'aménagement et s'inscrit grossièrement entre le cimetière et le château d'Entrammes, sur les derniers terrains exempts de contraintes rédhibitoires. Le périmètre de la zone urbaniser vient ainsi directement se greffer à l'est aux fonds de jardins des constructions anciennes alignées sur la rue d'Anjou. A l'ouest, la limite d'urbanisation coïncide avec la marge d'isolement acoustique.

Ces terrains sont particulièrement intéressants car ils redonneront à terme, une épaisseur au bourg dans sa partie ouest, tout en rapprochant de nombreux ménages au bourg ancien et ses commerces et zones de chalandise.

### Potentiel constructible

Les emprises constructibles sont estimées à 1.94 ha.

Classée en réserves foncières pour le développement de l'habitat, cette zone ne pourra être aménagée qu'après modification ou révision du présent document d'urbanisme. Les terrains d'assiette sont aujourd'hui utilisés par l'agriculture (prairies).

### Programmation et densité de logements souhaitées

En référence aux objectifs du PADD, une production **d'environ 30 logements** est escomptée sur la zone, soit une moyenne de 15 log. à l'hectare. Des secteurs préalablement ciblés par la collectivité pourront avoir une densité de logements plus élevés de l'ordre de 20 log. à l'hectare (aplat gris foncier sur la carte ci-après), générant ainsi un effet de centralité.

4 logements locatifs sociaux seront réalisés sur l'ensemble de la zone. L'implantation géographique n'est pas spécifiée.

10 logements en accession maîtrisée en bande seront également retrouvés sur la zone.

Le reste des logements correspondant à des logements en accession libre sur des parcelles moyennes d'environ 600 m<sup>2</sup>.



### Composition urbaine

L'implantation des constructions sera effectuée de sorte à capter le maximum d'apports solaires gratuits. Les pièces de vie seront prioritairement orientées au Sud.

Les constructions édifiées au nord des voies à créer le seront en retrait de quelques mètres pour ne pas être dans le champ de l'ombre portée de la construction lui faisant face.

La limite entre l'espace public et l'espace privé sera traité avec soin.

### Gestion des déplacements

L'accès à la zone sera réalisé à partir de la rue du cimetière. La desserte intérieure fonctionnera par le biais de deux bouclages viaires, créant ainsi 2 îlots désolidarisés. Ceux-ci seront séparés par une liaison douce.

### Les cheminements piétons

Deux liaisons douces minimum seront créées et aménagées.

☞ Un axe structurant piétonnier d'orientation nord-sud reliera l'entrée de l'îlot (au niveau du cimetière) à l'allée du château et à la vallée de la Jouanne. Plusieurs sections transversales seront aménagées pour offrir des points de contact avec les voies extérieures (face à la mairie notamment).

☞ Un liaison douce sera créée entre les deux îlots et se dirigera vers l'ouest de la zone, sur l'espace paysager à imaginer. Une connexion est prévue à proximité du cimetière.

Globalement, un maillage complet des ilots, la recherche de bouclage, et la connexion au réseau de cheminements existants est souhaitée. Les circuits courts et directs seront privilégiés autant que possible. Par ailleurs les cheminements piétons seront normés pour répondre à la réglementation sur l'accessibilité.

## Stationnement

Aucun principe d'aménagement ne figure les schémas d'orientations d'aménagement. Seront néanmoins encouragées les réflexions relatives à la mutualisation des espaces de stationnement, leur traitement de surface et leur implantation par rapport à l'échelle de projet.

Une externalisation des stationnements en entrée d'îlot, en relation avec les besoins du cimetière pourra être judicieusement envisagée. Ce mode de stationner peut apaiser et sécuriser les circulations en cœur d'îlot.

## Composition paysagère

Les haies existantes repérées au titre des éléments de paysage seront préservées. Pour éviter les ombres portées, les fonds de jardins viendront s'appuyer sur les haies. Les constructions à usage d'habitation seront alignées le long des voies de desserte.

Un traitement végétal important sera à mener sur la frange ouest de l'opération, en vue directe depuis la RN 162. Des merlons plantés pourront être réalisés pour diminuer rapidement l'impact visuel et sonore, sur le même principe que celui du lotissement de Bel-Air. Les essences utilisées seront autant que possible « locales ». Les résineux et les essences fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.) seront à éviter dans les espaces communs.

Un espace vert de détente support de lien social pourra être imaginé aussi bien à l'ouest de l'opération qu'au nord en direction du château (vert hachuré sur la carte ci-dessous).

Un espace public en cœur d'îlot est souhaité pour apporter une respiration à l'ensemble urbain. Cet espace sera conçu de façon à être le plus fonctionnel et convivial possible.

## Risques et nuisances

Aucun risque majeur n'est relevé sur le site.

Par précaution, les fonds de jardins des futures constructions seront compris à l'intérieur de la bande d'isolement acoustique de la RN162.

### Gestion des déchets

La conception des nouveaux logements devra intégrer une réflexion sur leur recyclage à terme, c'est-à-dire permettre une déconstruction du logement en recyclant les matériaux utilisés pour leur construction.

Pour toute nouvelle construction, les emprises et aménagements nécessaires doivent être prévus pour le stockage des conteneurs nécessaires aux ordures ménagères et au tri sélectif. La collecte pour le tri sélectif se fera sur des points d'apport volontaire à localiser sur la commune.

Le positionnement de point de collecte des ordures ménagères en entrée d'impasse sera privilégié et éventuellement combiné avec les espaces de stationnement (proche du cimetière).

### Gestion de l'eau

Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales. Le débit de fuite devra être étudié de façon à minimiser l'impact en sortie d'ouvrage(s) sur l'exutoire naturel. Les bassins de gestion des eaux pluviales seront non clos et devront faire l'objet d'un traitement végétal spécifique pour participer à l'animation et à l'agrément du parc paysager.

A l'échelle des parcelles, plusieurs dispositifs sont prévus aux règles d'urbanisme pour limiter les quantités de rejet :

- ☞ Application d'un coefficient d'imperméabilisation de 50% sur l'ensemble des terrains couverts par l'orientation d'aménagement
- ☞ Possibilité des toitures végétalisées
- ☞ Recommandation à l'emploi de matériaux poreux pour les cheminements piétons, les allées de garage, etc.

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT n°3-3 SECTEUR Sud bourg Les Poiriers – La Bouletière**

### **Introduction générale**

Le sud du bourg présente les meilleures potentialités de développement urbain. Peu de servitudes sont mentionnées sur cette partie de la commune. Seules des zones humides fonctionnelles au sens du SAGE Mayenne sont disséminées sur la périphérie urbaine<sup>3</sup>.

### **Potentiel constructible**

Les emprises constructibles sont estimées à 4.14 ha. et immédiatement aménageables dès approbation du présent PLU. Les terrains concernés sont soustraits à l'espace agricole. Ce sont essentiellement des prairies. Aucune zone humide fonctionnelle n'est impactée.

Les terrains à construire consolident le sud du bourg en permettant de « recoudre » un tissu qui peut disparaître à hauteur des Poiriers. Ce parti d'aménagement rapproche progressivement le bourg au hameau de Bel-Air. Toutefois une coupure verte est maintenue entre ces deux entités.

### **Programmation et densité de logements souhaitées**

En référence aux objectifs du PADD, une production **d'environ 60 logements** est escomptée sur la zone, soit une moyenne de 15 log. à l'hectare. Des secteurs préalablement ciblés par la collectivité pourront avoir une densité de logements plus élevés de l'ordre de 20 log. à l'hectare (aplat gris foncier sur la carte ci-après), générant ainsi un effet de centralité.

9 logements locatifs sociaux seront réalisés sur l'ensemble de la zone. L'implantation géographique n'est pas spécifiée.

20 logements en accession maîtrisée en bande seront également retrouvés sur la zone.

Le reste des logements correspondant à des logements en accession libre sur des parcelles moyennes d'environ 600 m<sup>2</sup>.

---

<sup>3</sup> Zone humide fonctionnelle n°77 en particulier.

### **Composition urbaine**

L'implantation des constructions sera effectuée de sorte à capter le maximum d'apports solaires gratuits. Les pièces de vie seront prioritairement orientées au Sud.

Les constructions édifiées au nord des voies à créer le seront en retrait de quelques mètres pour ne pas être dans le champ de l'ombre portée de la construction lui faisant face.

La limite entre l'espace public et l'espace privé sera traité avec soin.

### **Gestion des déplacements**

L'accès à la zone s'effectuera par deux connexions sur la route départementale 233. L'une des deux voies devra être adaptée au passage des engins agricoles venant de l'exploitation de La Bouletière.

### **Les cheminements piétons**

Des liaisons douces seront à créer à l'intérieur de l'îlot. Elles permettront de circuler d'est en ouest depuis la RD233 jusqu'au chemin rural à l'est de la zone et reliant le bourg au hameau de Bel-Air.

### **Stationnement**

Aucun principe d'aménagement ne figure les schémas d'orientations d'aménagement. Seront néanmoins encouragées les réflexions relatives à la mutualisation des espaces de stationnement, leur traitement de surface et leur implantation par rapport à l'échelle de projet.

Une externalisation des stationnements en entrée d'îlot, en relation avec les besoins du cimetière pourra être judicieusement envisagée. Ce mode de stationner peut apaiser et sécuriser les circulations en cœur d'îlot.



### Composition paysagère

Un traitement végétal adapté sera à mener sur l'entrée de ville sud pour agrémenter les vues sur la future opération de logements.

### Risques et nuisances

Aucun risque majeur n'est relevé sur le site.

### Gestion des déchets

La conception des nouveaux logements devra intégrer une réflexion sur leur recyclage à terme, c'est-à-dire permettre une déconstruction du logement en recyclant les matériaux utilisés pour leur construction. Pour toute nouvelle construction, les emprises et aménagements nécessaires doivent être prévus pour le stockage des conteneurs nécessaires aux ordures ménagères et au tri sélectif. La collecte pour le tri sélectif se fera sur des points d'apport volontaire à localiser sur la commune.

Le positionnement de point de collecte des ordures ménagères en entrée d'impasse sera privilégié et éventuellement combiné avec les espaces de stationnement (proche du cimetière).

### Gestion de l'eau

Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales. Le débit de fuite devra être étudié de façon à minimiser l'impact en sortie d'ouvrage(s) sur l'exutoire naturel. Les bassins de gestion des eaux pluviales seront non clos et devront faire l'objet d'un traitement végétal spécifique pour participer à l'animation et à l'agrément du parc paysager. La zone humide n°77 pourra être valorisée pour réceptionner les eaux de pluie issues de l'ensemble des zones à urbaniser, après avis de la Police de l'eau.

A l'échelle des parcelles, plusieurs dispositifs sont prévus aux règles d'urbanisme pour limiter les quantités de rejet :

- ☞ Application d'un coefficient d'imperméabilisation de 50% sur l'ensemble des terrains couverts par l'orientation d'aménagement
- ☞ Possibilité des toitures végétalisées
- ☞ Recommandation à l'emploi de matériaux poreux pour les cheminements piétons, les allées de garage, etc.

