

Commune de La Saussaye
Mars 2023

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

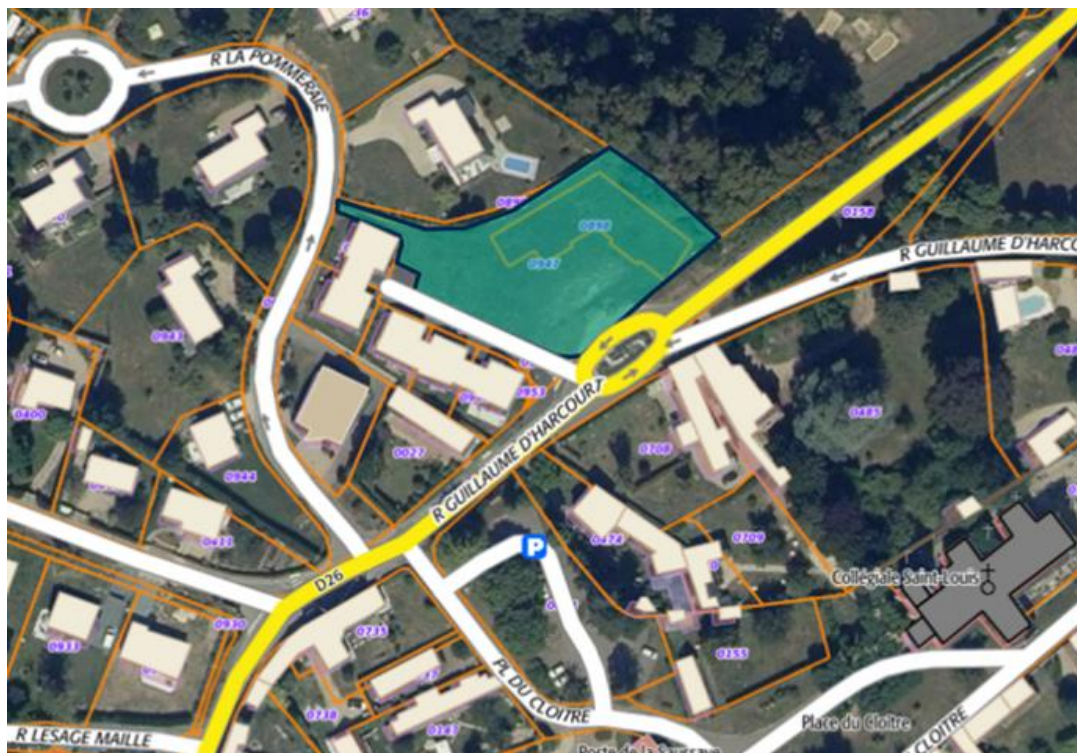
Note explicative

TABLE DES MATIERES

1 Présentation du secteur	3
2 Orientations pour l'aménagement du secteur	5
2.1 Vocation	5
2.2 Desserte	5
2.3 Architecture	6
2.4 Paysage	7

1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le site de l'OAP se situe au nord-ouest de la zone urbaine résidentielle de La Saussaye. Le site se trouve sur la rue Guillaume d'Harcourt et est desservi par la RD26.



Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'étend sur deux parcelles qui ont une surface totale de **2 314m²** :

- La parcelle OA 898, avec une surface de 602m²
- La parcelle OA 947, avec une surface de 1 712m²



L'enjeu de cette OAP est de créer des commerces et des services en zone urbaine résidentielle qui pourront bien s'intégrer à l'environnement déjà existant.

Le site de l'OAP s'intègre à la zone urbaine résidentielle et les dispositions du règlement écrit du PLU opposable qui s'y appliquent sont celle de la zone UB.

- Hauteur des bâtiments n'excédant pas un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - o Un recul minimum de 5 mètres
- Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :
 - o Un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à 1.90m
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
 - o Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- L'emprise au sol des constructions
 - o L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

2 ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

2.1 VOCATION

La volonté communale est d'accueillir des services et des commerces de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et améliorer ainsi la qualité de vie générale.

Il est à noter que les activités accueillies devront être compatibles avec la quiétude des quartiers d'habitat périphériques (absence de nuisances, de risques, de flux de circulations très denses...).

Des logements destinés à tout type de public, en dehors des logements de fonction, pourront également être aménagés au-dessus des bâtiments prévus pour l'accueil des services et commerces de proximité, à condition que la hauteur des bâtiments ne dépasse pas le niveau R+1.

2.2 DESSERTE

Le site est desservi par la rue Guillaume d'Harcourt (à la fois RD26 et axe principal à l'échelle de la commune) ; la voie supporte donc des circulations de transit et des circulations des habitants de La Saussaye. On note la présence d'un terreplein central face à l'entrée du site ainsi qu'un carrefour où convergent plusieurs voies de circulation.

Autre voie qui borde le site partie Nord-Ouest : la rue de la Pommeraie. Il s'agit d'une rue de quartier résidentiel qui dessert des constructions pavillonnaires. La rue de la Pommeraie propose un contact avec le site diagnostiqué mais par l'intermédiaire d'un accès très étroit.

Enfin, on notera la présence d'une voie en impasse qui dessert 5 habitations récentes proches du site.

Le site ayant vocation à accueillir des commerces, il doit être facilement accessible (et de façon sécurisée) et servira de vitrine. De fait :

L'accès principal (comprendre entrée des véhicules) au futur pôle commerce-service se fera à partir de la RD26, pour déboucher sur l'espace dédié au stationnement.

La voie récemment aménagée sera mise à profit pour permettre aux véhicules de sortir du pôle commerce-service et de bénéficier d'une connexion sur la RD26 avec un aménagement sécurisé (panneau stop ou feu tricolore).

Ainsi, la boucle viaire qui sera aménagée permettra une diffusion des flux de circulation, avec une entrée distincte de la sortie et éviter de créer des points durs en matière de sécurité routière.

L'OAP n'oublie pas les circulations des piétons. Aussi, le schéma d'aménagement prévoit la mise en place d'une sente en façade du site, le long de la RD26. Cet aménagement matérialisé et paysagé permettra aux habitants de rejoindre de façon sécurisée le pôle commerce-service.

Une autre liaison douce sera aménagée pour rejoindre la rue de la Pommeraie. Aucune liaison véhicule ne sera possible entre cette voie résidentielle et le futur pôle de vie.

Les sentes privilégieront les matériaux perméables et semi-perméables pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

2.3 ARCHITECTURE

Le site est aux environs immédiats d'un bâti présentant un intérêt architectural.

- Maison de maître localisée en face du site OAP utilisant la brique rouge terre cuite et des colombages (réelle qualité architecturale)
- A proximité, le Château et son parc avec son mur en brique
- Une vue vers La Collégiale (son clocher est visible depuis la partie Ouest du site)

Dans ce contexte, l'OAP met l'accent sur :

- La qualité architecturale d'ensemble des futures constructions avec des rappels des matériaux locaux comme la brique, le bois, l'ardoise. Il est souhaité l'utilisation de plusieurs matériaux pour rythmer les façades et éviter une architecture trop rigide (et éviter une banalisation de l'ambiance urbaine). L'emploi unique d'enduit ne sera pas autorisé. Ainsi, les matériaux secondaires cités pourront être utilisés en soubassement, en chaînage, en linteau, en corniche, en essentage (...).
- D'un travail sur la volumétrie des ou du bâtiment afin d'éviter un effet masse. Il s'agit notamment de proposer des jeux de toiture pour notamment maintenir un dialogue avec la Collégiale et autoriser des perspectives visuelles (éviter des écrans minéraux). Des toitures terrasses pourront être développées aux extrémités du ou des bâtiments.
- Le respect du nuancier de référence pour les tonalités des enduits utilisés (en annexe).
- Le maintien d'un cône de vue vers La Collégiale, bâti historique et emblématique.

Exemple d'une opération réalisée sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers (60) avec l'opération du Carré Ricour



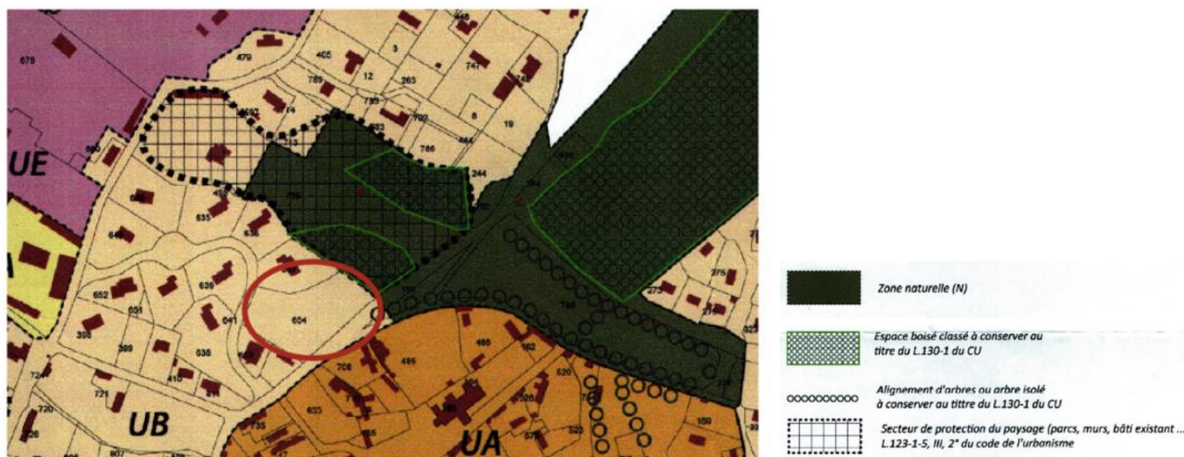


2.4 PAYSAGE

Concernant l'environnement/paysage, le site est à proximité :

- D'un alignement d'arbres à conserver
- D'Espaces Boisés Classés repérés par le PLU opposable
- D'un secteur de protection du paysage

Tous ces éléments sont à préserver impérativement car ils jouent plusieurs rôles : paysager, de biodiversité, un espace naturel intra-urbain et enfin pour l'infiltration des eaux de surface.



Situation du site par rapport au paysage

En outre, il y a absence de protection/accompagnement végétal avec les maisons récentes voisines.

On note aussi une absence de végétation côté Rue Guillaume d'Harcourt.






L'OAP met l'accent sur les bases paysagères suivantes :

- L'appui du projet sur l'ensemble boisé existant, avec l'obligation d'une clôture végétale en soutien (limite Est du site).
- La protection de la haie Nord et un renforcement de cette lisière végétale
- La mise en place de clôtures végétales uniquement (pas de clôtures minérales).
- La création d'une lisière végétale au contact avec les habitations voisines (Ouest)
- L'aménagement d'un espace paysager au niveau de l'entrée principale, côté rue d'Harcourt, pour participer à l'effet vitrine du pôle et participer à plus grande échelle à la qualité du cadre de vie des habitants.
- La plantation d'arbres et d'arbustes au niveau des espaces de stationnement pour prolonger l'empreinte paysagère du pôle commerce-service et lutter contre les îlots de chaleur urbains.
- La limitation de l'imperméabilisation à l'échelle du site (espace de stationnement en matériau permettant l'infiltration des eaux de surface, plantations d'arbres, espaces enherbés...).

OAP Rue d'Harcourt – Premières réflexions d'aménagement



OAP "Rue Guillaume d'Harcourt" - Superficie 2314m² / commerces et services

- | | | | | |
|---|-------------------------------|--|---|---|
|  | Polygone d'implantation |  | Zone d'entrée "vitrine du site" | Principe de liaison douce (sente piétonne) |
|  | Zone stationnement automobile |  | Principe de lisière végétale à aménager |  Maintien de dialogue visuel avec le bâti patrimonial (Collégiale) |
|  | Zone stationnement vélos |  | Périmètre de l'OAP |  Principe d'accès et de desserte |

NUANCIER / TONALITES DES MATERIAUX

Façades et modénatures				
WEBER	Equivalence RAL	Equivalence NCS	Equivalence RVB	Equivalence PRB
010 Beige ocre	1001	2020-Y40R	ceb487	TON SABLE
304 Ocre doré	1024	3040-Y40R	b89650	LASCAUX
230 Doré clair	1015	1010-Y40R	e6d9bd	CHAMPAGNE
312 Terre orange	/			TENERE
313 Ocre rouge moyen	1011	3050-Y40R	af8552	/
347 Beige chanvre	7002	6005-Y50R	827d67	FRANCHE COMTÉ
299 Orange bauxite	/			CAP CORSE
303 Terre rouge brun	/			/
212 Terre beige	1014	2010-Y20R	dfcea1	VALLÉE DE SEVRE
232 Mordoré	1001	2020-Y40R	ceb487	ILE DE FRANCE
297 Ocre chaud	/	2030 Y20R		CARTHAGE
044 Brun clair	/	2010 Y30R		PLAINE DE LUÇON
012 Brun	/	3020 Y30R		KENYA
314 Ocre toscane	/			/
319 Terre brulée	/	4040 Y30R		TENERE
013 Brun foncé	/			CAMARGUE
215 Ocre rompu	1002	3020-Y20R	d0b173	BERRY
495 Beige schiste	/			BOCAGE VENDÉEN
240 Marron moyen	1019	3020-Y60R	a6937b	TOLÈDE
320 Rose brun	3012	3030-Y40R	c68873	/
545 Terre d'arène	1013	1010-Y20R	e5dfcc	AQUITAINE
296 Brun liège	8008	6030-Y10R	735230	/
345 Brun chaume	8025	6010-Y70R	765d4d	ABIDJAN (SUN+)
658 Brun rocaille	8002	6030-Y70R	774c3b	/
086 Ocre rosé	/			/

Modénatures et façades plâtres et ouvragées				
WEBER	Equivalence RAL	Equivalence NCS	Equivalence RVB	Equivalence PRB
009 Beige	/			AZAY-LE-RIDEAU
207 Beige clair	9001	1005-Y20R	eee9da	OSLO
001 Blanc cassé				OSLO
015 Pierre claire				JAUNE TOURAINE
279 Pierre grisée		1505 Y20R		OSLO
203 Cendre beige clair	/			GIBRALTAR
324 Blanc craie				BLANC DE NOIRMOUTIER
370 Blanc calcaire	9002	1502-Y	dadbd5	ISLANDE
495 Beige schiste	/			BOCAGE VENDÉEN

Eléments secondaires et pans de bois				
WEBER	Equivalence RAL	Equivalence NCS	Equivalence RVB	Equivalence PRB
949 Ardoise bleue				/
950 Vert bambou				AMZONIE
574 Schiste vert				/
938 Vert glaise				/
925 Jaune torchi				/
319 Terre brûlée		4040 Y30R		TENERE
345 Brun chaume	8025	6010-Y70R	765d4d	ABIDJAN (SUN+)
665 Brun travailon	8017	7020-Y90R	45302b	/
344 Rouge obsidienne				/
343 Rouge carmine		4040-Y80R		BURGOS