

Plan Local d'Urbanisme *de Tiercé (49)*

Modification n°2

3b - Orientations d'aménagement et de programmation après modification

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	-	-	04/07/2013
Modification n°1	-	-	08/10/2015
Modification simplifiée n°1	-	-	15/02/2018
Modification n°2	02/01/2019	-	19/09/2019

Le Président,
Jean-Jacques GIRARD



Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les opérations de construction et d'aménagement mises en œuvre dans ces zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

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 de logement à respecter sur chaque zone.**

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 développés sur chaque zone dans le présent document.

On proposera **des façades assez étroites** pour économiser les linéaires de voies et réseaux.

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, étude des ombres portées** des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés,...

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. Les habitations, dans leur conception, devront tenir compte de l'orientation et de la configuration de la parcelle pour optimiser les économies d'énergie.

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'isolation devra être particulièrement performante et de préférence réalisée par l'extérieur avec des matériaux sains et recyclables. L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel et les espèces nocturnes.

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

Gestion de l'eau : pour tout projet, se référer au règlement d'assainissement eaux pluviales annexé au PLU

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.**

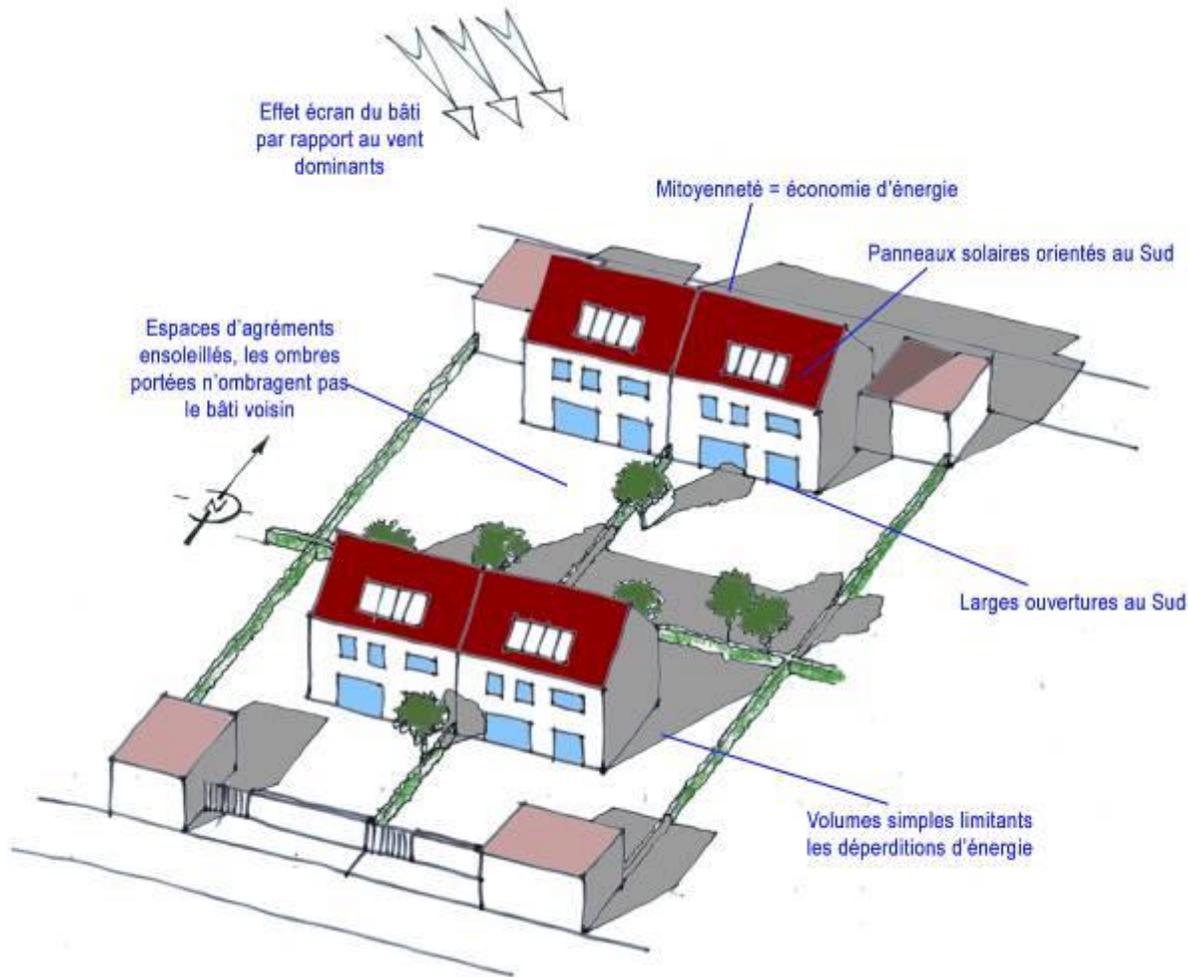
Qualité du cadre de vie :

De véritables espaces 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



- ➔ Choix de matériaux à forte inertie pour une isolation optimale des logements
- ➔ 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

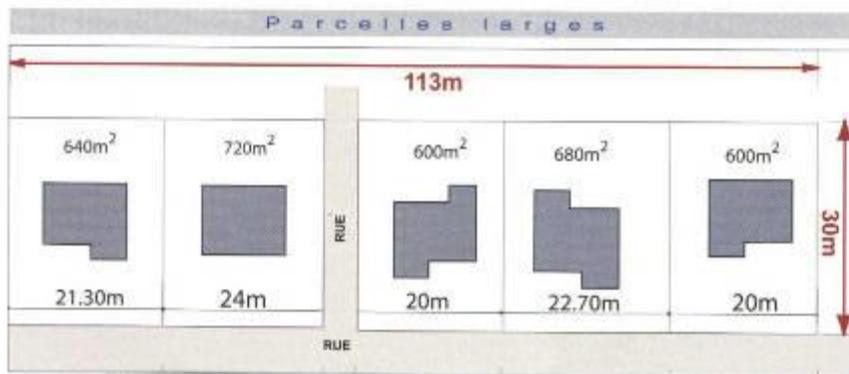
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

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 :

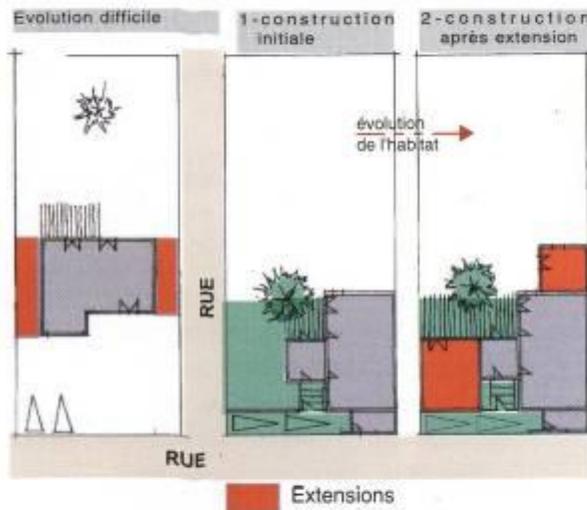
« Le lotissement, pour un projet

PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

Une implantation autorisant les extensions futures

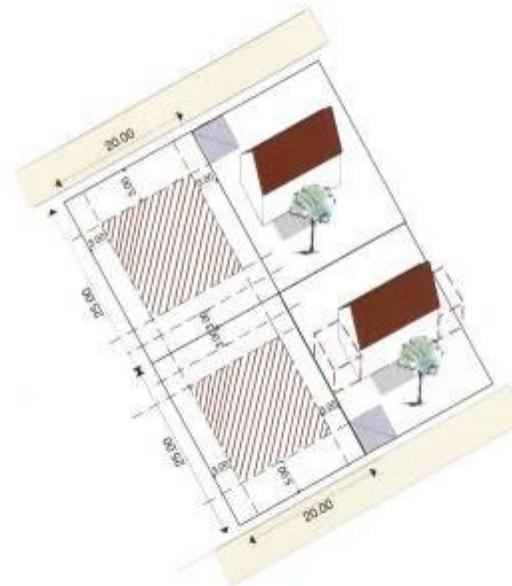
Pour un projet réellement évolutif

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



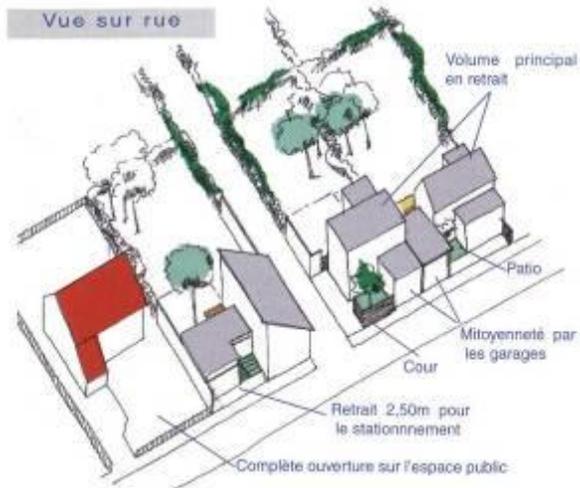
Extrait de :

« Le lotissement, pour un projet

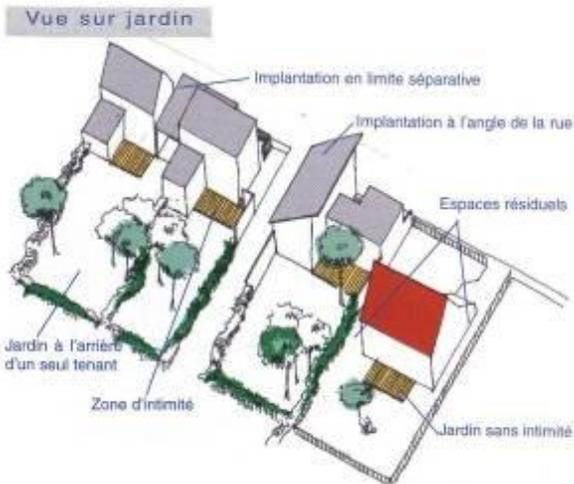
GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

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

UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES

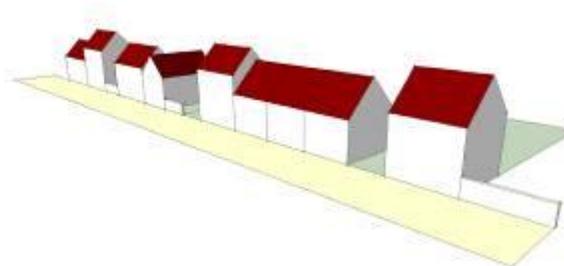
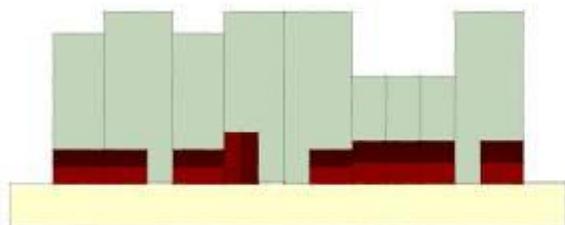
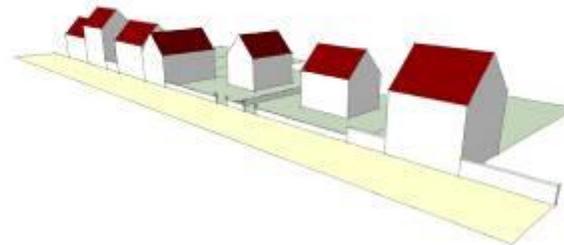
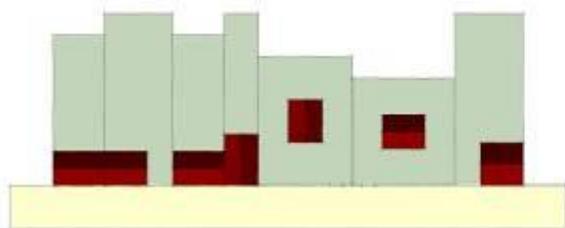


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- ➔ Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).



- ➔ Soigner la qualité des façades sur rue

OAP1 – BOUR JOLY – 2,2 ha

Principes d'aménagement

Le projet doit permettre la densification et la requalification du secteur du Bourg Joly afin de développer et de dynamiser le centre-bourg. Plusieurs axes doivent être pris en compte :

- développer l'offre commerciale au niveau des rez-de-chaussée d'immeubles, en accroche sur la rue du Bourg Joly (Nord de la zone) ;
- diversifier l'offre en logements et accueillir de nouvelles populations à proximité des services et équipements. Il s'agit notamment de proposer une offre à destination des séniors ;
- créer un nouveau parking public en bordure de la rue du Bourg Joly (Nord de la zone) ;
- favoriser les déplacements doux :
 - par le prolongement et l'amélioration du confort des cheminements piétonniers existants,
 - par le développement de l'accessibilité depuis le Sud vers le centre bourg historique...
- conforter le rôle du parc Sainte-Anne en cœur de bourg

Le projet doit s'inscrire dans une logique d'aménagement durable : maîtrise de la consommation en énergie ; valorisation des apports solaires passifs pour les nouveaux logements ; préservation de la biodiversité ; limitation de l'imperméabilisation des sols...

Gestion des eaux pluviales

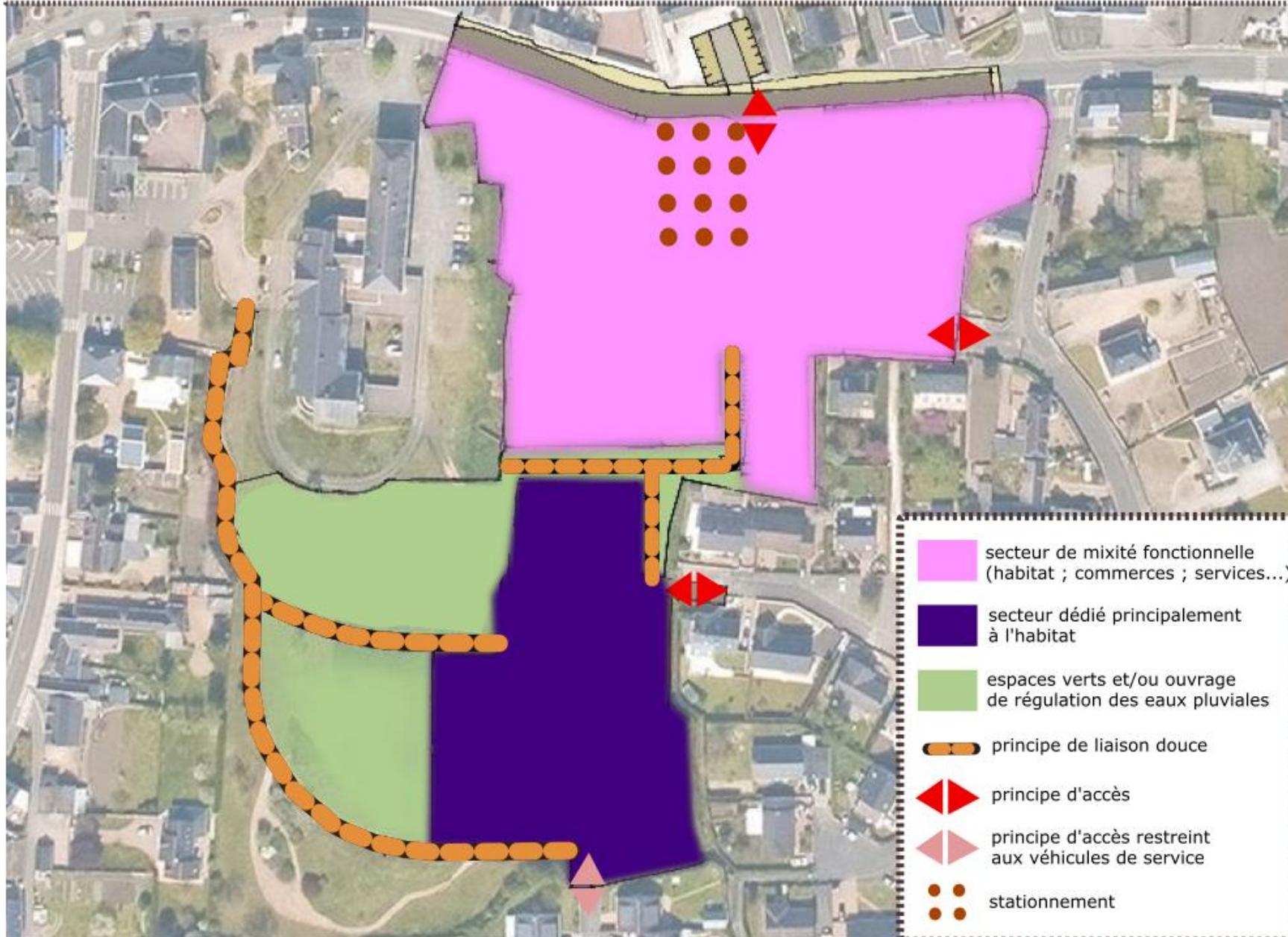
La gestion des eaux pluviales devra s'effectuer dans le cadre fixé par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Programmation indicative :

HABITAT : Environ 100 logements (collectifs et individuels) dont environ 30 logements locatifs sociaux à destination des seniors.

COMMERCES ET SERVICES : environ 800 m² de surface de plancher destinés à des commerces et des bureaux.

Orientation d'aménagement et de programmation du Bour Joly



OAP2 - ZONE UB RUE DE LONGCHAMP – 0,4 ha

Principes d'aménagement

L'accès aux parcelles se fera par les voies d'accès aux logements collectifs. Un bouclage sera réalisé entre les deux entrées.

Les accès directs sur la rue de Longchamp sont interdits.

Les logements pourront être implantés en quinconce par rapport à l'axe nord –sud pour éviter les ombres portées sur les constructions voisines et bénéficier d'un ensoleillement optimal.

Les projets devront être conçus de façon à ce que les terrains présentent des superficies homogènes, autour de 400 m², de sorte à garantir la faisabilité de 10 logements sur l'ensemble du périmètre de la zone. Il ne devra pas y avoir de disparités importantes de tailles de parcelles.

Gestion des eaux pluviales

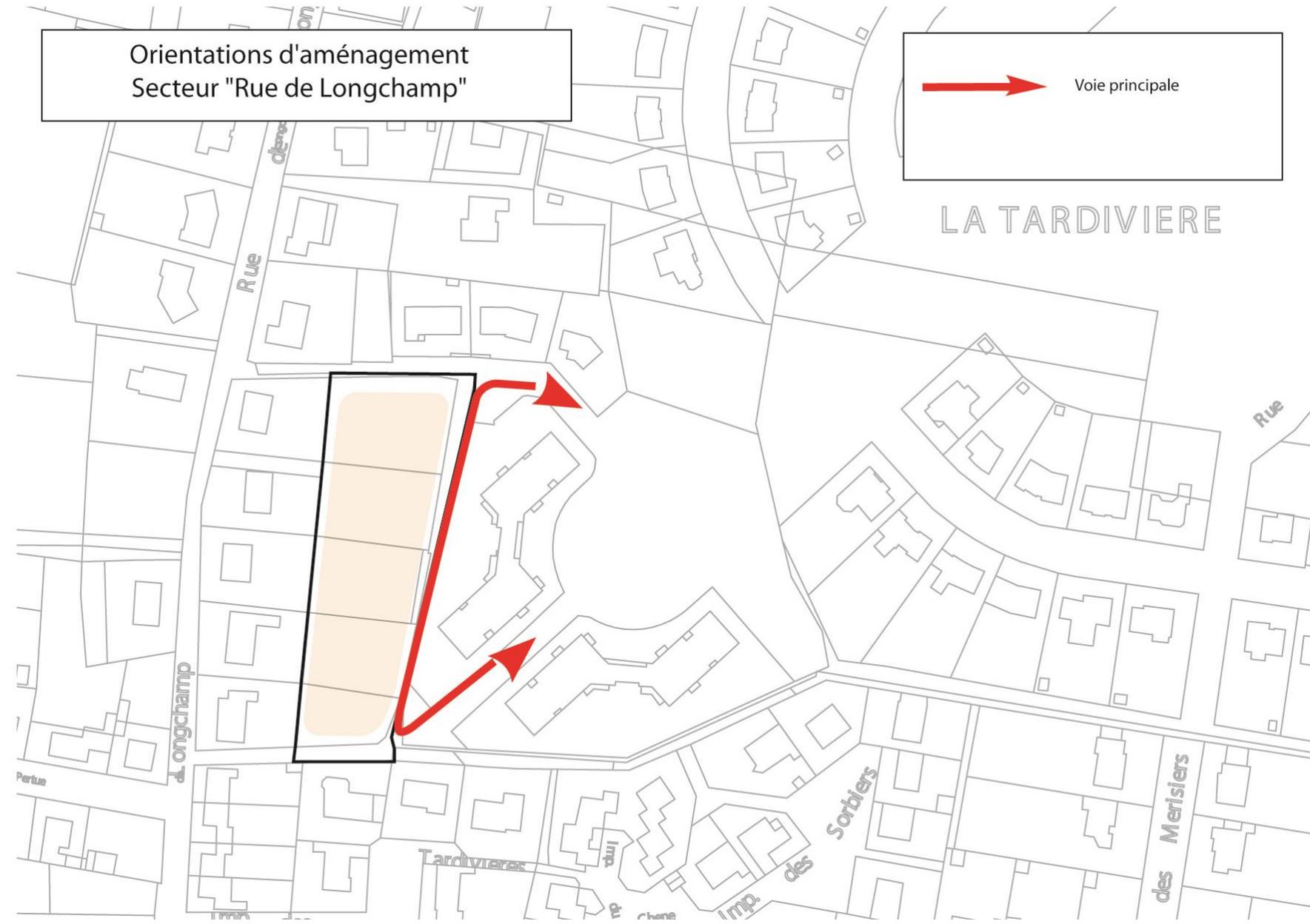
Les eaux pluviales issues du secteur à urbaniser ne doivent pas être rejetées directement au réseau : on devra privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

Environ 10 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne

Total = environ 10 logements



OAP3 - ZONE AU RUE DE BRETAGNE –CENTRE VILLE – 0,2 ha

Principes d'aménagement

4 logements individuels maximum pourront être construits sur la partie libre de l'impasse, compte tenu de la capacité limitée de la rue de la Paix.
Un espace de retournement devra être aménagé au bout de l'impasse pour l'accès des véhicules de sécurité incendie.

Les constructions devront présenter un faîtage du corps principal de l'habitation parallèle à l'axe de la voie pour conserver des possibilités d'extensions ultérieures plus faciles et éviter les décrochements de pignons dans l'axe de la voie.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues du secteur à urbaniser ne doivent pas être rejetées directement au réseau : on devra privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible.

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

- 4 logements individuels maximum

Total = 4 logements maximum



OAP4 - ZONE UB LA CHAPELLE – 0,9 ha

Principes d'aménagement

Deux accès communs seront aménagés : un en partie Ouest sur la RD52, et un second en partie Est sur la RD68.
Une connexion pourra être établie entre ces deux accès communs (piétonne et/ou automobile).
Les accès aux logements se feront à partir de ces voies de desserte Est-Ouest.

Gestion des eaux pluviales

Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible. Une noue pourra être aménagée le long de la voie principale pour collecter les eaux pluviales issues des logements et de la voie.

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

Environ 18 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne

Total = environ 18 logements

OAP5 - ZONE UB ROUTE D'ETRICHE – 0,9 ha

Principes d'aménagement

Deux accès communs maximum pourront être aménagés sur la RD52, on recherchera un positionnement au plus près du centre bourg. Le positionnement et la configuration des accès devront être examinés en concertation avec les services du Conseil Général.

Les accès aux logements se feront à partir d'une voie de desserte commune d'axe nord-sud.

On respectera un recul pour les habitations par rapport au domaine ferroviaire (20m minimum). Pour limiter les nuisances, une série d'écrans devront être réalisés le long de la voie : écran planté mais également implantation des annexes (garages, abris,...) en bordure de voie pour isoler les habitations de la voie de chemin de fer.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues du secteur à urbaniser ne doivent pas être rejetées directement au réseau : on devra privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

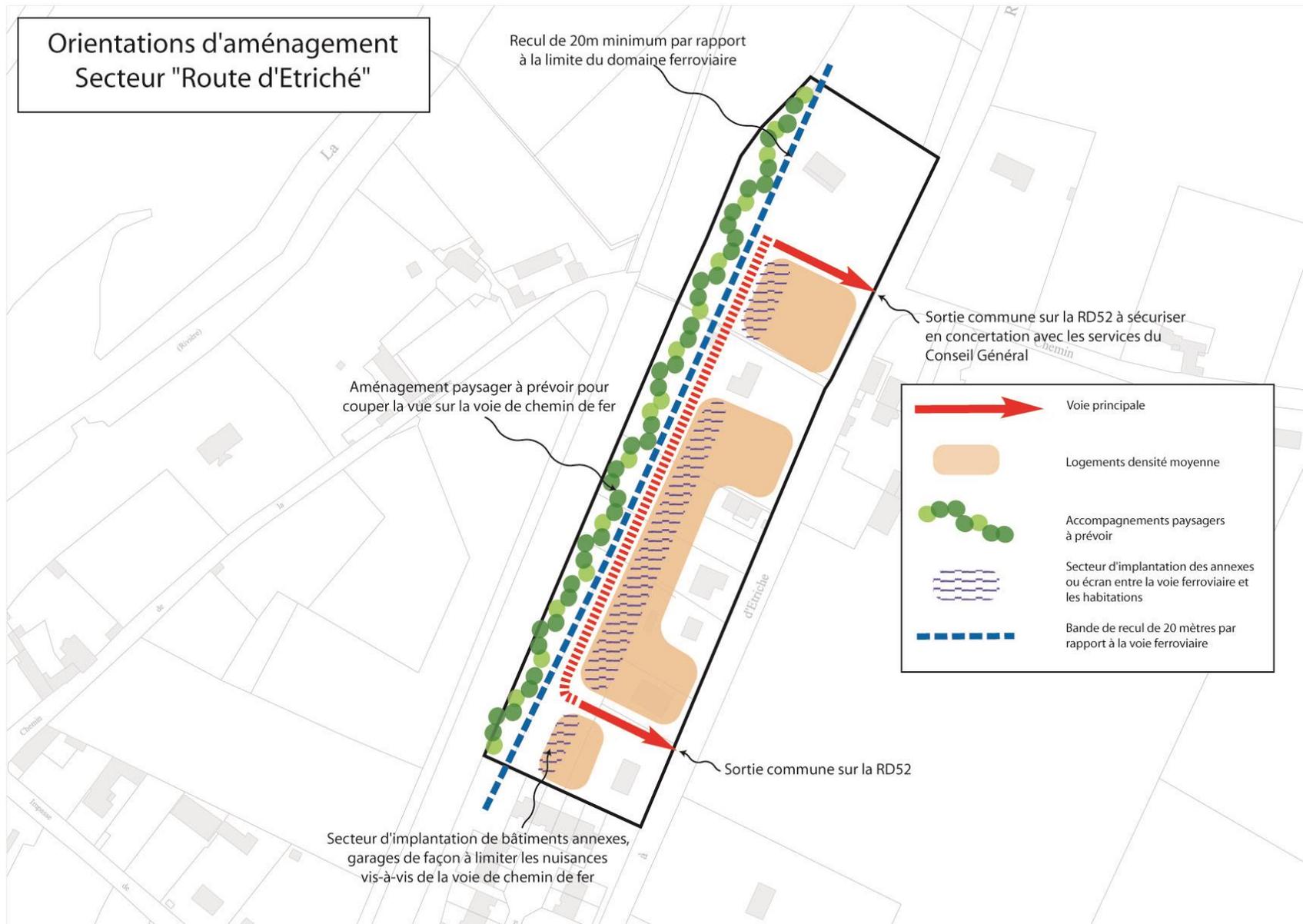
Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible.

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

Environ 18 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne

Total = environ 18 logements



OAP6 - ZONE AU RUE D'ANJOU – 0,4 ha

Principes d'aménagement

Une placette plantée pourra être aménagée en entrée d'opération. Les accès aux logements pourront se faire à pied à partir de chemins / sentes. Ces chemins/sentes pourront être occasionnellement empruntés par les véhicules des services incendie / secours.

La placette servirait également pour du stationnement commun, et éventuellement l'apport de déchets. Son intégration devra être soignée.

La partie ouest du terrain sera plantée et un recul sera conservé par rapport à la voie de chemin de fer pour limiter les nuisances. On laissera la possibilité d'aménagements destinés à se protéger des nuisances sonores générées par la voie de chemin de fer (merlon, annexes,...).

Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 20 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues du secteur à urbaniser ne doivent pas être rejetées directement au réseau : on devra privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible. La placette d'entrée peut ainsi être traitée en structure réservoir ou proposer des dispositifs d'infiltration.

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

Les parties les plus denses (logements intermédiaires ou collectifs) seront structurées autour des placettes, en partie Est. Les secteurs moins denses (logements individuels) seront localisés en partie Ouest.

Environ 8 logements individuels de 250 m² en moyenne

Total = environ 8 logements

OAP7 - ZONE AU RUE BERTHELOT DE VILLENEUVE – 1,8 ha

Principes d'aménagement

L'accès sera aménagé à partir de l'impasse Champquin.

Les logements pourront être desservis par des chemins / sentes d'axe Est-Ouest débouchant sur une voie principale d'axe nord-sud.

Des aménagements paysagés seront réalisés le long de la voie de chemin de fer de façon à se prémunir des nuisances.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 20 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront aménagés le long de la rue Berthelot de Villeneuve. Un cheminement piéton les accompagnera.

Un espace vert commun sera aménagé en partie sud de la zone. Il devra servir d'agrément aux habitants du secteur et constituer un tampon entre cette zone d'habitat et les installations industrielles situées plus au sud.

Gestion des eaux pluviales

Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible.

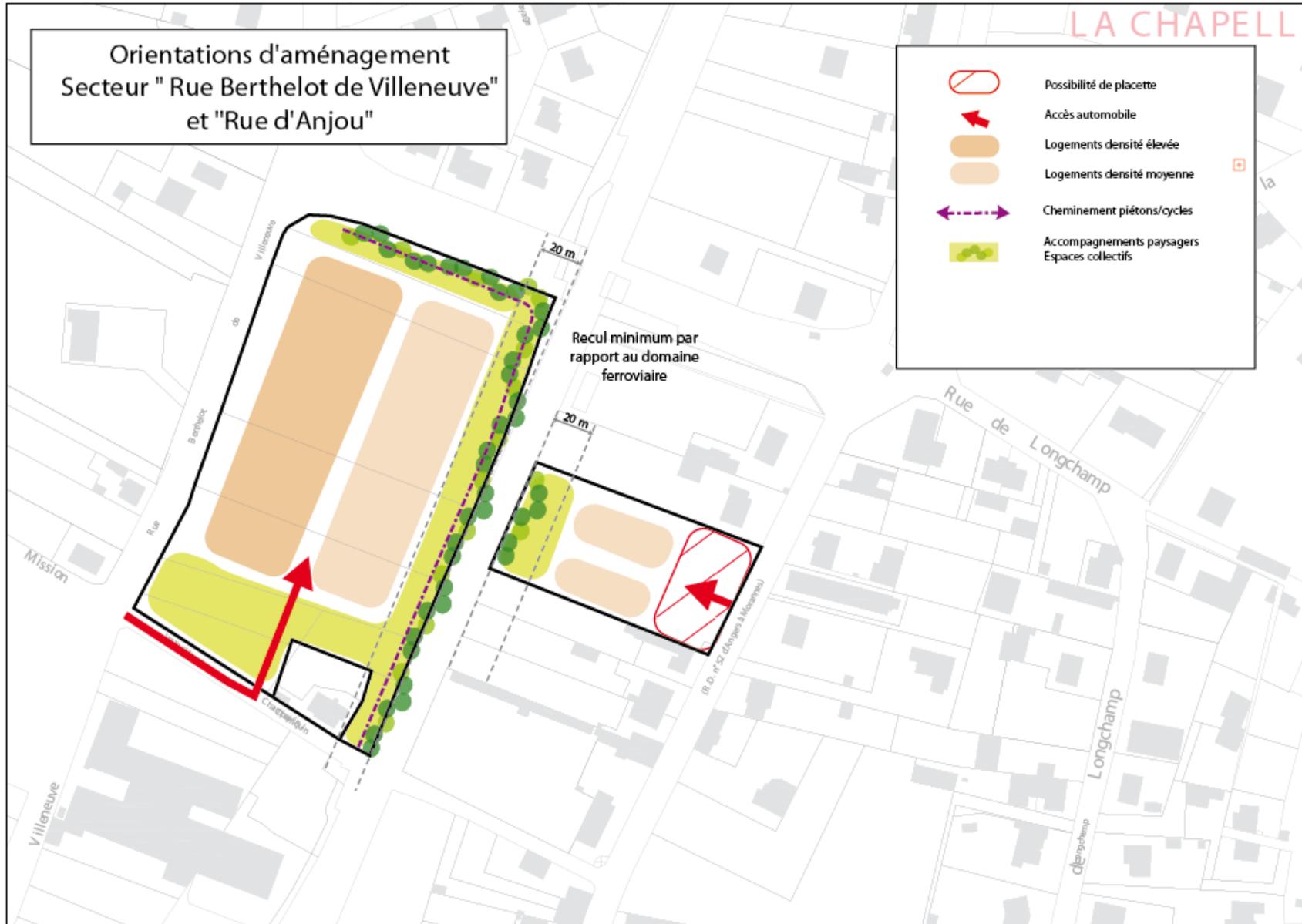
Le programme devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (obligation)

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

- 20 logements individuels ou intermédiaires
- 30 logements collectifs

Total = environ 50 logements



OAP8 - ZONE AU DE LA RABOTTIERE – 4,4 ha

Gestion des eaux pluviales

Une noue de récupération des eaux pluviales en partie centrale de la zone, d'une largeur variable de 10 à 20 m, viendra récupérer les eaux pluviales de la zone pour une infiltration à très faible profondeur (moins de 0,5 m de profondeur par rapport au terrain naturel).

Cette noue sera traitée en espace public et devra être accompagné d'aménagements paysagés qualitatifs. Capacité de stockage de 500 à 600 m³, à confirmer par les études loi sur l'eau nécessaires.

Un bassin paysagé de rétention des eaux pluviales viendra compléter les besoins de rétention des eaux pluviales issues du bassin versant de la Rabottière : capacité de 600 à 800 m³, à confirmer par les études loi sur l'eau nécessaires.

Les études de sol liées à l'opération d'aménagement et aux opérations de construction devront tenir compte de la présence de la nappe d'eau souterraine.

Principes d'aménagement

La voie d'accès principale viendra se connecter sur la route de Soucelles en entrée ouest et sur l'impasse des Fauvettes en partie Est.

Un emplacement est réservé pour le réaménagement du carrefour entre la route de Soucelles et le chemin de la Rabottière : les traversées piétonnes devront être sécurisées.

A partir de cette voie principale axée est – ouest, une voie secondaire pourra desservir la partie nord de la zone, en limitant le nombre de franchissements de la noue.

Les implantations des constructions devront marquer des alignements sur l'espace public de façon à structurer les rues.

Les interfaces entre les jardins et les espaces publics devront être particulièrement soignées par un traitement végétal adapté.

Des espaces réservés pour du stationnement commun, et éventuellement d'apport de déchets, pourront être aménagés aux entrées de l'opération et leur intégration devra être soignée.

Des perspectives visuelles seront conservées vers la campagne dans l'axe des voies et chemins.

Des cheminements piétons / cycles viendront traverser la zone : ils devront s'inscrire en continuité du chemin de la Rabottière pour rejoindre ensuite la Grande Boire et former un parcours continu et agréable depuis le chemin de la Rabottière jusqu'à la RD 74 (via la zone UL).

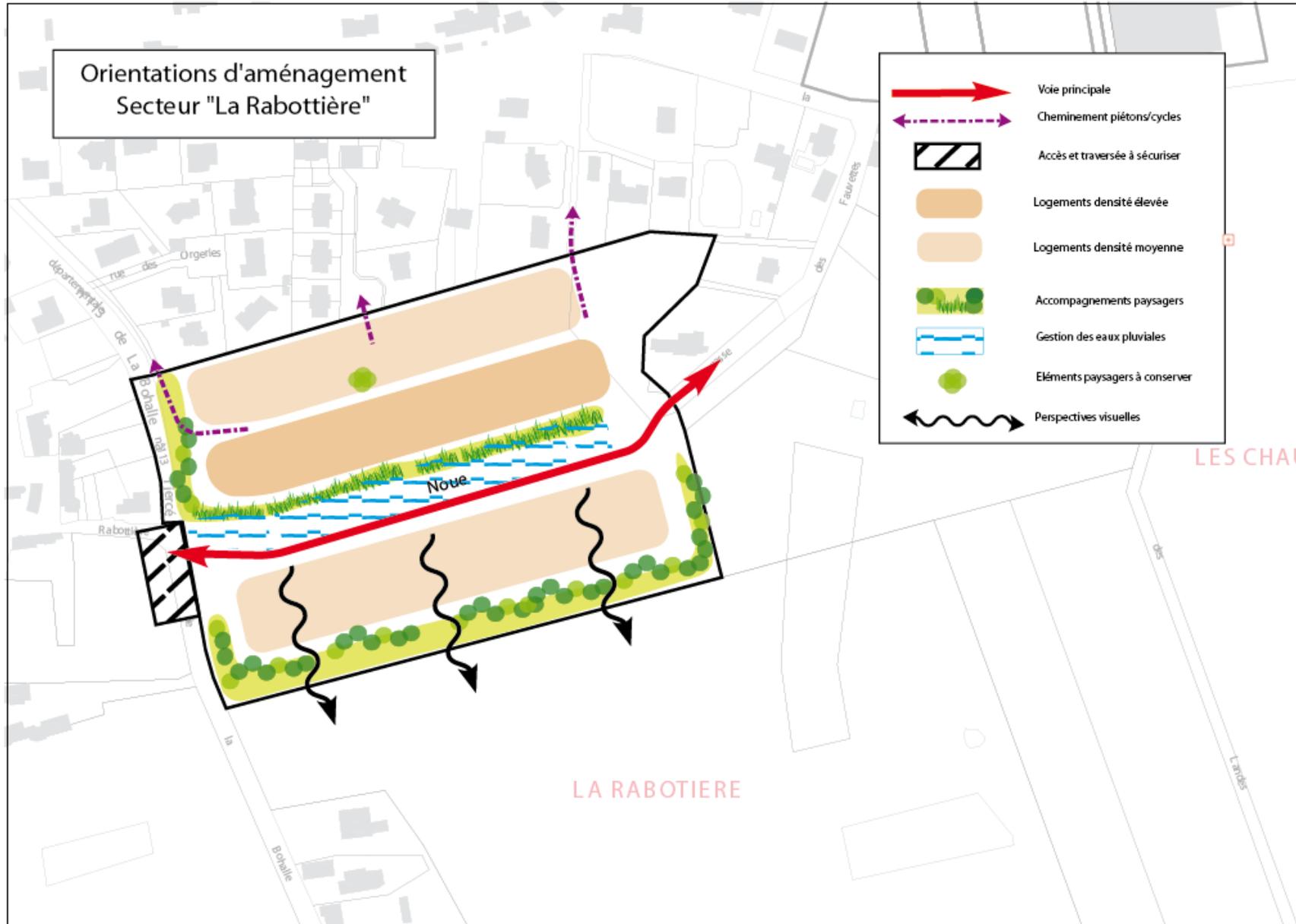
Le programme devra proposer un minimum de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (obligation).

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

- Environ 50 logements individuels :
 - 25 logements individuels sur des terrains de 500 m² en moyenne
 - 25 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne
- Environ 20 logements individuels ou intermédiaires
- Environ 30 logements intermédiaires ou collectifs

Total = environ 90 logements



OAP9 - ZONE AU RUE DE PORTE BISE – 3,7 ha (dont 1 ha concerné par les OAP)

Cette zone étant classée en AU2, les principes exposés ici pourront être mis à jour au moment de la modification du PLU qui ouvrira la zone à l'urbanisation.

Principes d'aménagement

L'accès pourra se faire en deux points sur la rue de Porte Bise. Les sorties directes sur la rue de Porte Bise seront interdites, elles devront être regroupées sur des accès communs.

Des alignements bâtis devront structurer l'espace. Un espace commun sera aménagé : il pourra également être utilisé pour l'apport de déchets.

Des possibilités d'extensions vers l'Est devront être conservées avec une possibilité de bouclage sur l'impasse de la Laiterie.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement de la zone à urbaniser pourra nécessiter la création d'un nouveau réseau de collecte des eaux pluviales ou de dispositifs adaptés pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage,...).

Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.
Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible.

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Le programme devra proposer un minimum de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (obligation).

Programmation indicative (préconisation) :

Sur le périmètre de 1 ha concerné par les OAP :

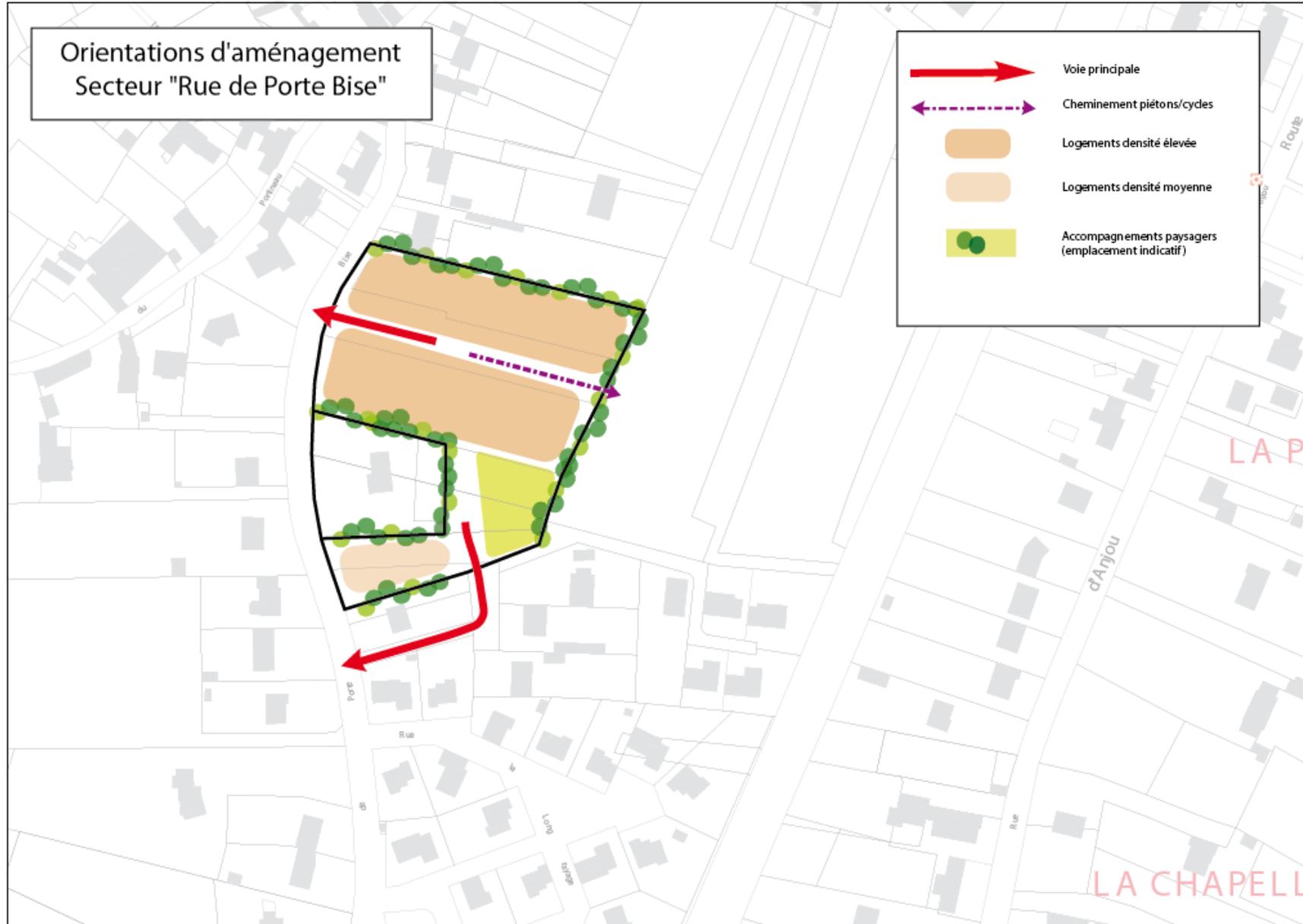
- Environ 20 logements individuels sur des terrains de 300 m² en moyenne
- Environ 2 logements individuels sur des terrains de 500 m² en moyenne

Total = Environ 22 logements

Sur le périmètre total de la zone AU2, soit 3,7 ha :

- Environ 80 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne

Total = Environ 80 logements



OAP10 - ZONE AU LA PLAINE – 3,8 ha (+0,8ha en zone U)

Cette zone étant classée en AU2, les principes exposés ici pourront être mis à jour au moment de la modification du PLU qui ouvrira la zone à l'urbanisation.

Principes d'aménagement

Une voie principale d'axe Est-Ouest vient desservir la zone. Deux accès communs uniquement doivent être aménagés pour l'ensemble de la zone : un à l'Ouest sur la RD52 et un à l'Est sur la RD68. L'accès ouest sur la RD52 doit être accompagné d'aménagements destinés à marquer clairement l'entrée de ville en sécurisant les circulations.

Un espace vert central doit être aménagé au plus près des logements les plus denses (intermédiaire ou collectifs). Les espaces de rétention des eaux pluviales pourront avoir un usage d'espace public et participeront à la qualité de l'opération. Ils pourront également servir d'appui à des cheminements.

Des perspectives visuelles larges vers le nord doivent être conservées.

La haie d'axe nord sud qui traverse la zone en partie centrale doit être confortée et servir d'appui à des liaisons piétonnes.

Gestion des eaux pluviales

Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible. Une noue pourra être aménagée le long de la voie principale pour collecter les eaux pluviales issues des logements situés au nord de cette voie.

Le programme devra proposer un minimum de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (obligation).

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

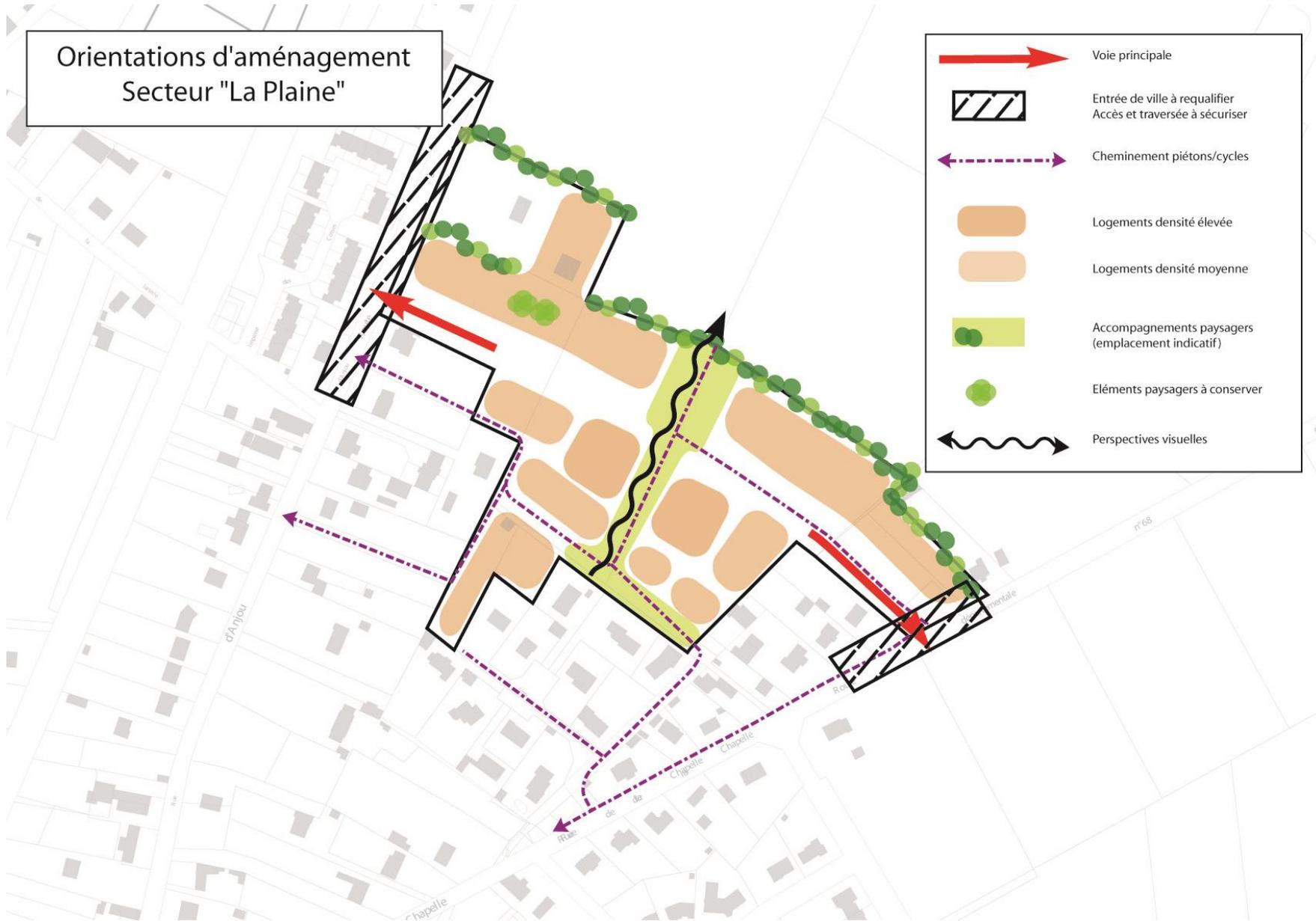
Programmation indicative (préconisation) :

- Environ 50 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne
- Environ 10 logements individuels sur des terrains de 600 m² en moyenne

- Environ 20 logements individuels ou intermédiaires

- Environ 25 logements collectifs

Total = Environ 102 logements



OAP11- ZONE AU ROUTE DE CHEFFES – 5,3 ha

Cette zone étant classée en AU2, les principes exposés ici pourront être mis à jour au moment de la modification du PLU qui ouvrira la zone à l'urbanisation.

Principes d'aménagement

Le carrefour sur la RD 52 doit être retraité pour sécuriser les accès à la zone AU2. Ces accès doivent être étudiés en concertation avec le service gestionnaire de la voie (Conseil Général). L'aménagement des accès aux zones à urbaniser doit être accompagné d'un retraitement global de l'entrée de ville sur la RD52. Les traversées piétonnes doivent être sécurisées par cet aménagement et relier facilement le centre ville.

La partie ouest de la zone, aux points les plus bas, pourront servir à la fois d'espace vert commun pour l'ensemble de la zone, et d'espace de rétention des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 20 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Gestion des eaux pluviales

Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible.

La parcelle en décaissé située en partie nord ouest de la zone pourrait être utilisée en rétention d'eaux pluviales, moyennant des aménagements adaptés (endiguement).

Le programme devra proposer un minimum de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (obligation).

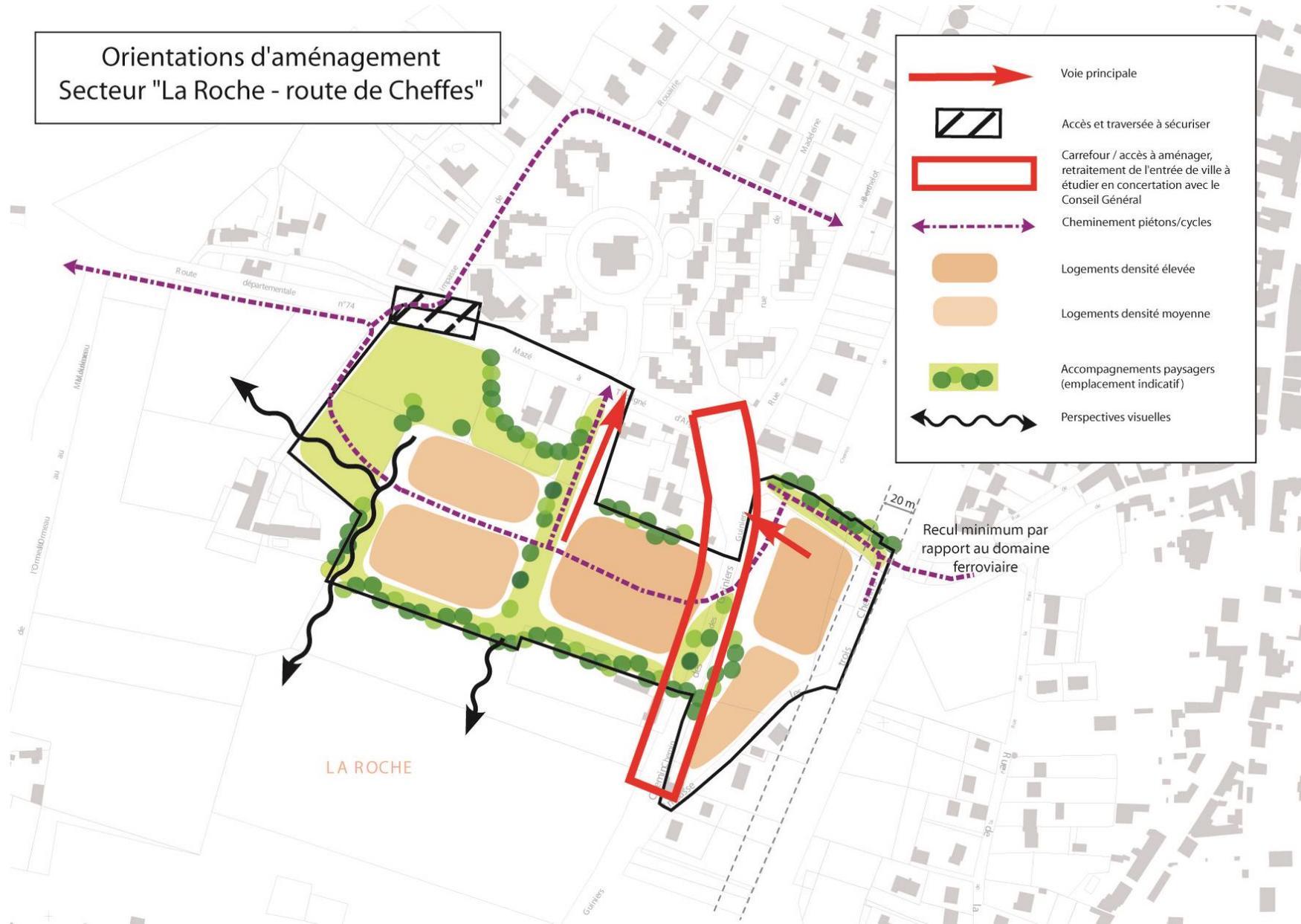
Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

- Environ 40 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne
- Environ 35 logements individuels ou intermédiaires
- Environ 35 logements collectifs

Total = Environ 110 logements

Orientations d'aménagement
Secteur "La Roche - route de Cheffes"



OAP12 - ZONE AU RUE DU VAL DE SARTHE – 2,5 ha

Cette zone étant classée en AU2, les principes exposés ici pourront être mis à jour au moment de la modification du PLU qui ouvrira la zone à l'urbanisation.

Principes d'aménagement

Les deux entrées principales à la zone se feront en partie nord à partir de la rue du Maine et en partie sud à partir de la route de Briollay. Des aménagements paysagers doivent être réalisés le long de la voie de chemin de fer pour participer à réduire les nuisances. Un espace vert commun doit être aménagé en cœur d'opération. Il pourra également assurer une fonction de rétention des eaux pluviales collectées sur le terrain.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 20 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues du secteur à urbaniser ne doivent pas être rejetées directement au réseau : on devra privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Un effort sera porté pour générer le moins d'imperméabilisation possible.

Le programme devra proposer un minimum de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (obligation).

Le programme devra comporter une densité minimale de 20 logements / ha, et présenter une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), suivant les prescriptions et recommandations fixées au SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

Programmation indicative (préconisation) :

- Environ 20 logements individuels sur des terrains de 400 m² en moyenne
- Environ 45 logements intermédiaires ou collectifs

Total = Environ 65 logements

OAP13 - ZONE UL DES BERTINS

Principes d'aménagement

Une voie principale d'axe nord sud desservira la zone UL. Les équipements publics seront implantés sur la partie ouest du terrain, la moins touchée par les risques de remontée de nappe.

La partie Est de la zone sera aménagée en zone de loisirs / détente. Un cheminement piétons / cycles sera aménagé le long de la Grande Boire pour rejoindre plus haut la RD 74 et le plateau sportif.

Des espaces de débordement de la Grande Boire pourront être aménagés. Des espaces communs de stationnement, ou de détente pourraient être aménagés le long de la voie de desserte de la zone. Celle-ci devra être aménagée de sorte à sécuriser les traversées piétonnes et cycles.

Les secteurs de transition entre la voie principale et la Grande Boire pourront supporter les aménagements de rétention des eaux pluviales liés à l'imperméabilisation générée par la voirie et les équipements. Ces aménagements devront apporter une plus-value paysagère.

Gestion des eaux pluviales

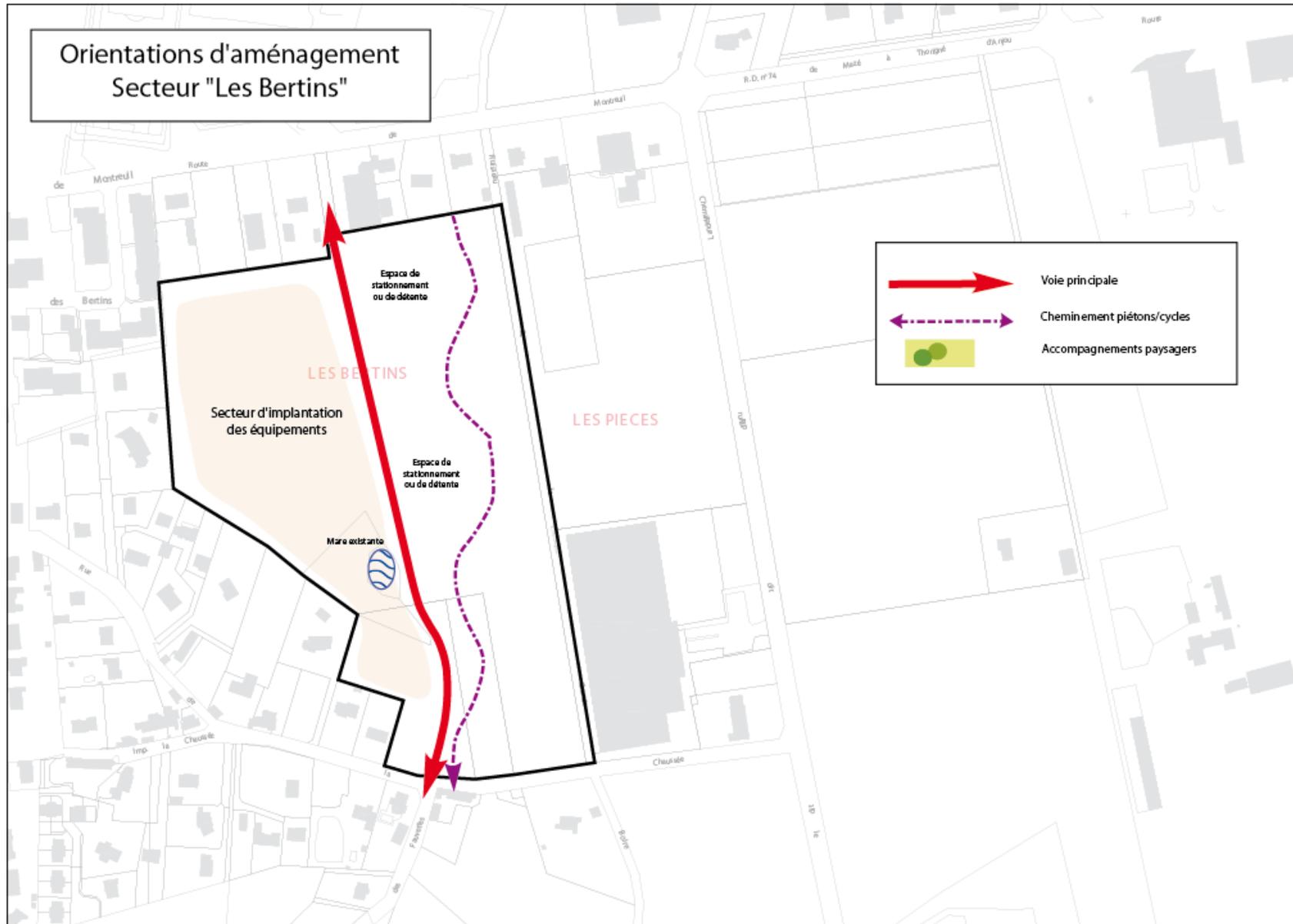
Les eaux pluviales issues du secteur à urbaniser ne doivent pas être rejetées directement au réseau : on devra privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des équipements à réaliser doivent être gérées avec des équipements de rétention réalisés à faible profondeur, compte tenu de la présence d'une nappe haute.

Une mare est localisée en partie sud ouest. Sa conservation ou compensation devra être étudiée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction envisagés.

Programmation

La zone est destinée à accueillir des équipements publics : sportifs ou autres.



OAP14 – ZONE AUY DES LANDES

Principes d'aménagement

L'extension de la zone d'activité des Landes devra être desservie par le prolongement de la voie de desserte de l'actuelle zone d'activités. Un bouclage de voies devra être opéré pour réaliser une autre connexion au moins sur le chemin de la Cuetterie.

Un axe piétons/cycles Est-Ouest devra être préservé : circulations sécurisées, accompagnements paysagés du cheminement piétons/cycles.

Une continuité de type trame bleue devra être préservée le long de la Boire des Landes pour conserver une connexion Est-Ouest à travers la zone. Cette connexion peut être appuyée sur les abords du cours d'eau et les aménagements de rétention des eaux pluviales issues de la zone d'activités. Ces aménagements devront apporter une réelle plus-value paysagère.

Le pourtour de la zone devra faire l'objet d'accompagnements paysagés destinés à garantir la bonne intégration du projet dans le paysage.

Le long du chemin de la Cuetterie, et également le long des voies internes à l'opération, le projet devra garantir des façades valorisantes, assurant une transition avec l'espace rural environnant, et valorisant l'image de ce pôle d'activités économiques. Un soin particulier devra être apporté sur le traitement des façades avant des bâtiments, et sur les accompagnements paysagers le long des voies. On évitera tout dépôt de matériaux ou grands espaces de stationnement donnant directement sur la voie publique.

Le plan de composition de la zone devra intégrer une véritable recherche d'économie d'espace en limitant les espaces résiduels sans usage, en dimensionnant les lots au plus près des besoins et en recherchant des possibilités de mutualisation d'équipements communs.

Gestion des eaux pluviales

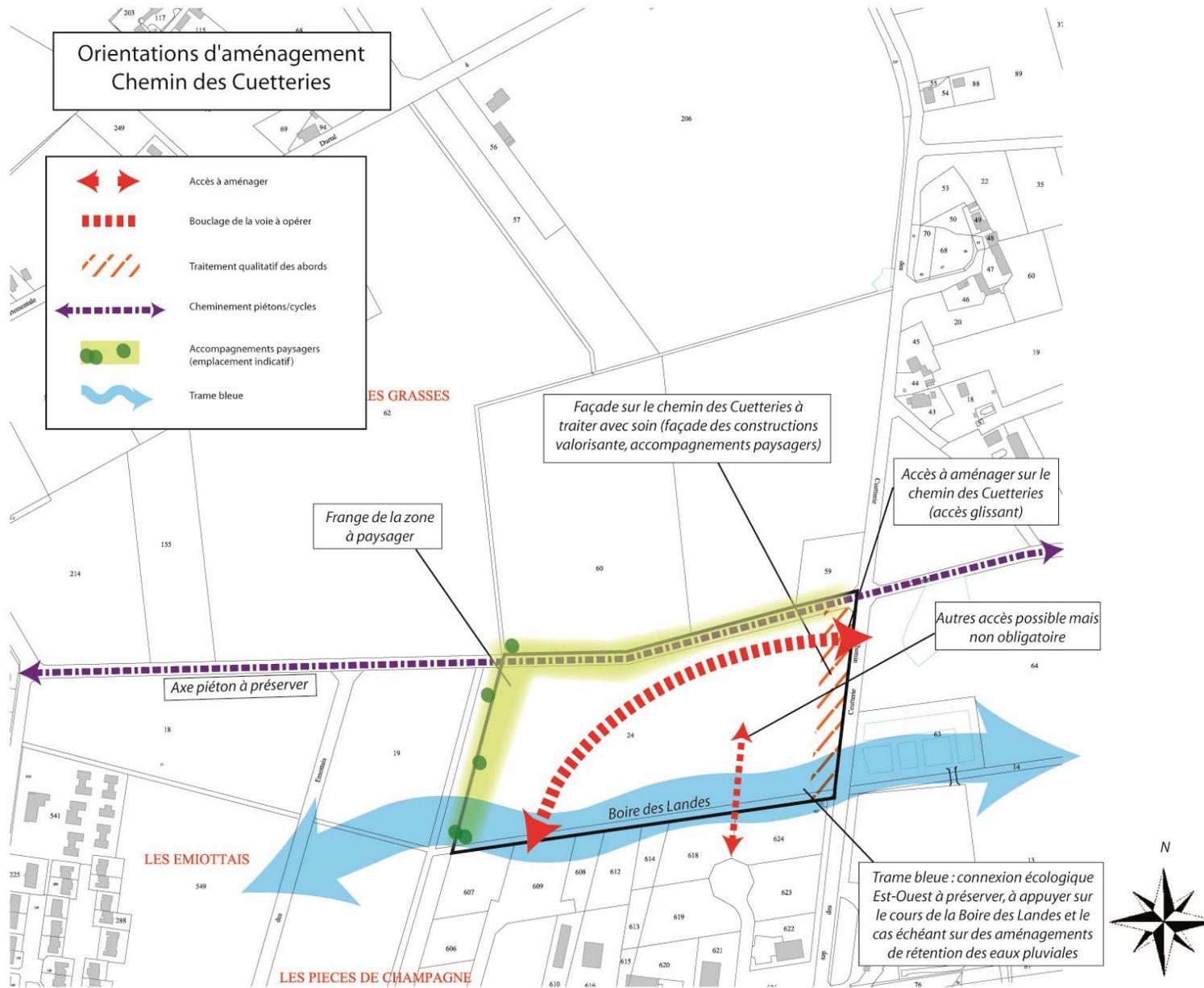
Les eaux pluviales issues du secteur à urbaniser ne doivent pas être rejetées directement au réseau : on devra privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Se référer à l'annexe règlement d'assainissement eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des activités économiques à accueillir doivent être gérées avec des équipements de rétention réalisés à faible profondeur, compte tenu de la présence d'une nappe haute.

La présence d'une zone humide a été caractérisée (voir document 8 étude de caractérisation des zones humides) et devra faire l'objet le cas échéant de mesures compensatoires aux aménagements prévus sur la zone.

Programmation

La zone est destinée à accueillir des activités économiques.



TOTAL DES POTENTIELS EN LOGEMENT

Nom de la zone	Superficie approx.	Nombre total de logements potentiels	Dont logements sociaux (minimum)	Nombre de logements / ha
----------------	--------------------	--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

Urbanisation à dominante habitat**Secteurs urbains**

OAP2- UB rue de Longchamps	0,4 ha	10	0	25
OAP3- UB Rue de Bretagne	0,2 ha	4	0	20
OAP4 - UB La Chapelle	0,9 ha	18	0	25
OAP5 - UB Route d'Etriché	0,9 ha	18	0	25
Total	2,4 ha	50	0	23,75

Secteurs de hameaux

Potentiel en zones UH	5 ha	60	-	12
------------------------------	-------------	-----------	----------	-----------

Secteurs à urbaniser

OAP1 - AU centre ville	2,2 ha	60	12	27,3
OAP6 - AU rue d'Anjou	0,4 ha	8	0	20
OAP7 - AU rue Berthelot de Villeneuve	1,8 ha	50	10	27,7
OAP8 - AU La Rabottière	4,4 ha	90	18	20,4
OAP9 - AU Porte Bise	3,7 ha	80 (uniquement tranche 1 concernée par des OAP)	16	22
OAP10 - AU La Plaine + UB	4,6 ha	102	20	20,8
OAP11 - AU Route de Cheffes	5,2 ha	110	22	21,1
OAP12 - AU Rue du val de Sarthe	2,5 ha	70	14	23,2
Total	24,8 ha	570	112	22,8

Urbanisation à dominante activités et équipements

OAP13 – UL Les Bertins	5,9 ha	Equipements de sports et de loisirs		
OAP14 – AUY Les Landes	4,3 ha	Zones d'activités		
Total	10,2 ha			