

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE ROEZE-SUR-SARTHE



Collection Mairie de Roëzé sur Sarthe



Photo Thierry Lorient



Photo Thierry Lorient

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2019

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT, architecte dplg-urbaniste & Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.
SIAM Conseils – Approche Environnementale de l'Urbanisme.



AVANT PROPOS

« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 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. »

Principes d'application des orientations d'aménagement et de programmation

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles.

Ces schémas figurent des opérations potentiellement réalisables : ils ne constituent pas nécessairement une intention de la collectivité d'aménager ou de construire sur ces terrains, pour une grande partie d'entre eux privés.

Il s'agit plutôt de définir, à travers des orientations, un cadre et des conditions à respecter en cas de projet d'aménagement envisagé.

La collectivité précise ainsi dans ce document les principes qu'elles jugent nécessaires de voir respectés pour garantir un aménagement cohérent et harmonieux de son territoire.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. La mise en œuvre d'études pré-opérationnelles viendra utilement préciser le projet.

1-Principes communs applicables à tout le territoire communal : orientations d'aménagement « thématiques »

3

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

OPTIMISER LES CONSOMMATION D'ENERGIE LIEES A L'AMENAGEMENT

Installer un éclairage public économe en énergie

Privilégier l'éclairage des voies douces (piétons, cycles) et des intersections (carrefour routier, traversée piétonne d'une voie, etc.), à l'éclairage continu des voiries routières.

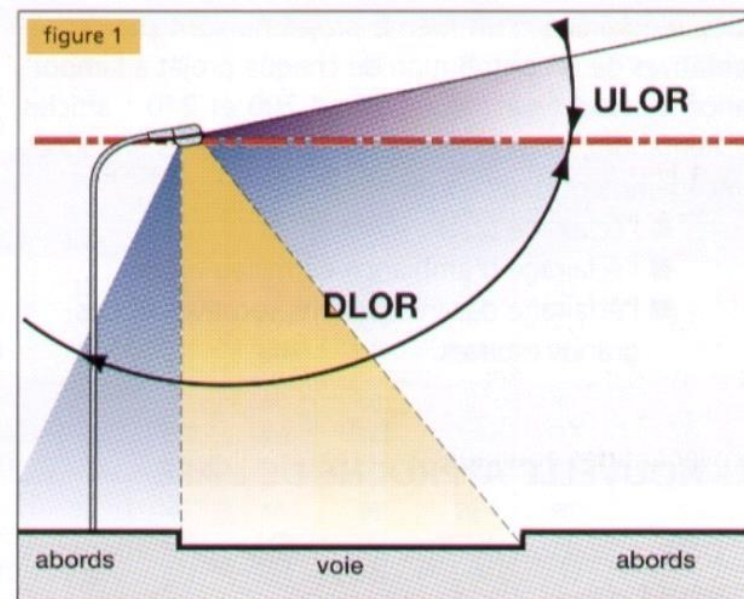
Installer un matériel ne générant aucune pollution lumineuse : avec ampoule intégrée dans le réflecteur.

- *ULOR le plus faible possible*

Recourir aux techniques et matériaux d'aménagement les moins consommateurs d'énergie :

Les opérations d'aménagement soumises à orientation d'aménagement doivent a minima respecter l'une des trois orientations suivantes :

- ▶ Valoriser les déblais sur site (traitement du sol en place par exemple)
- ▶ **Ou** recourir à un matériau local (remblais ou revêtement par exemple)
- ▶ **Ou** mettre en œuvre un matériau à faible énergie grise, compte-tenu du comparatif entre différents matériaux d'un même usage fourni par le maître d'œuvre.

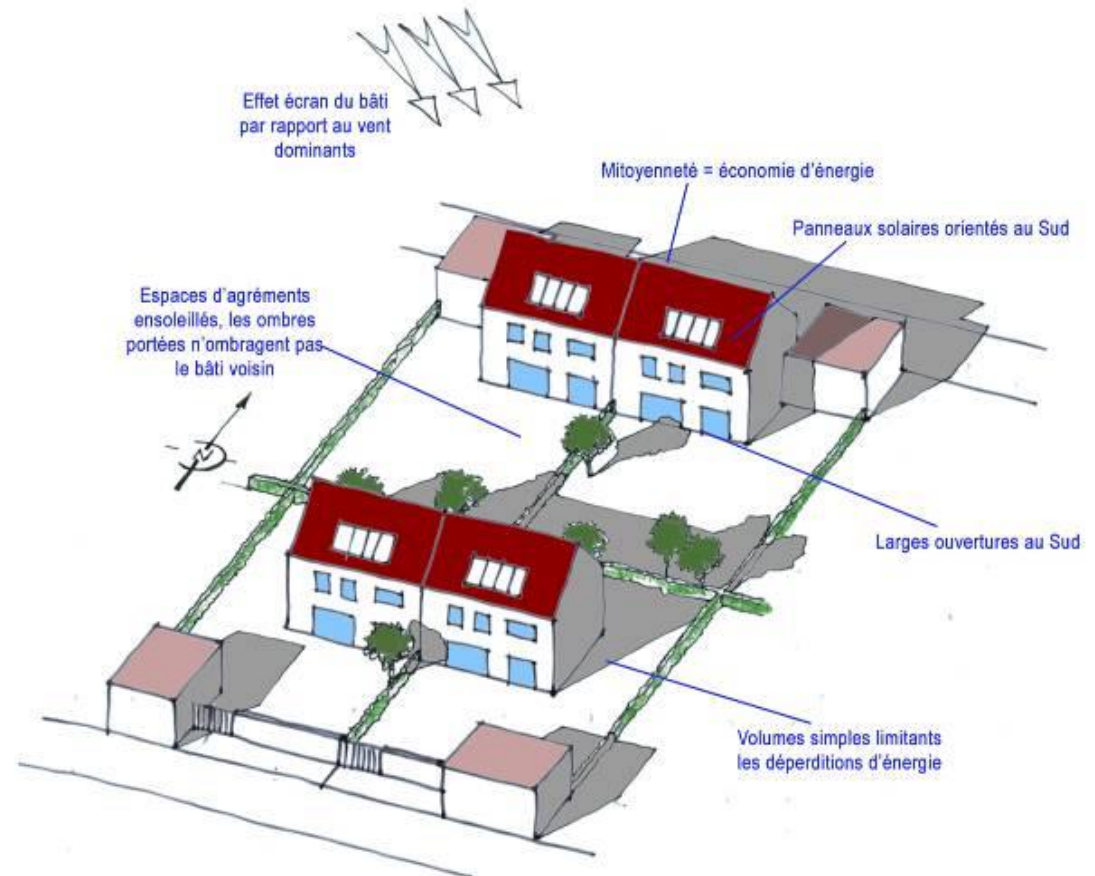


OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

✦ 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.

✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. **La plus grande surface vitrées sera orientées sud : sud-ouest à sud-est.**

✦ 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.).



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.



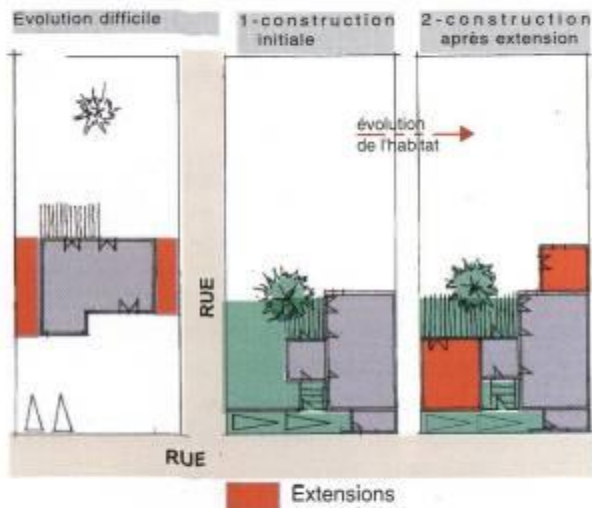
Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

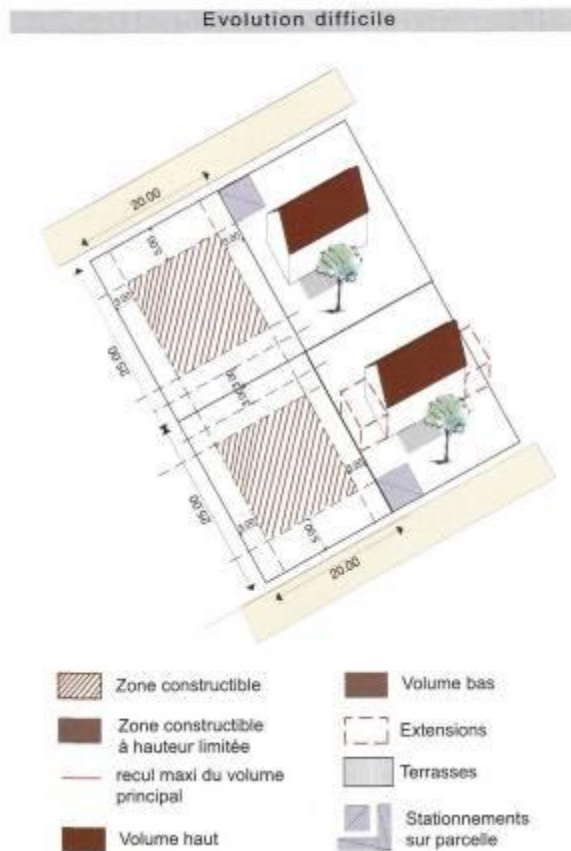
Une implantation autorisant les extensions futures

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.

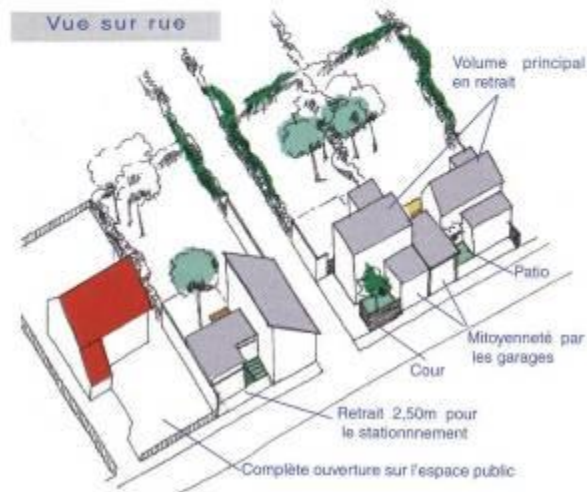


Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

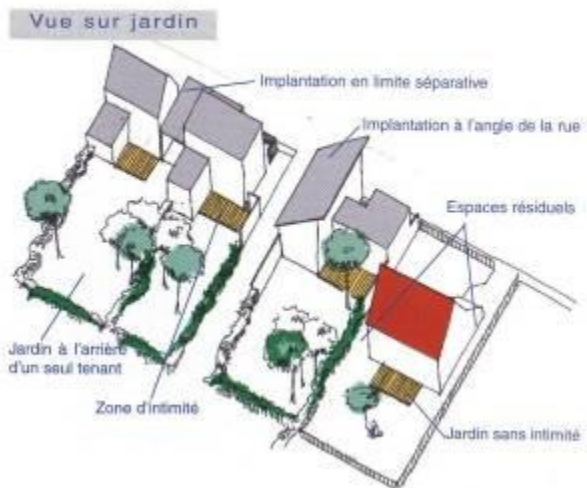
GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

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"



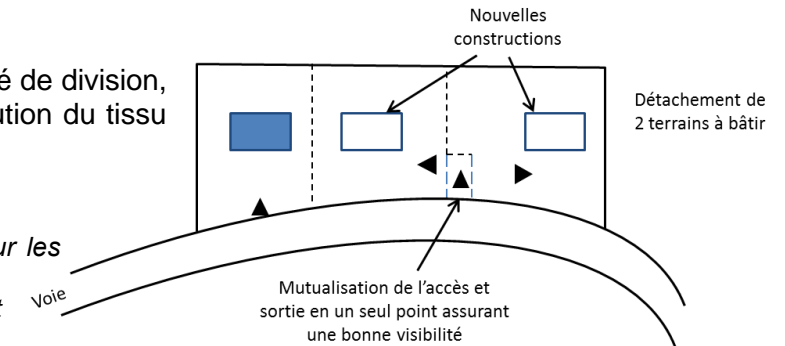
Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

RESPECTER DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / DIVISIONS PARCELLAIRES QUI RESPECTENT LES QUALITES URBAINES DU BOURG

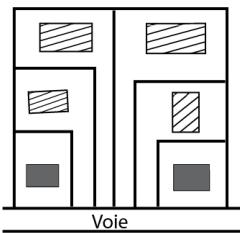
Le tissu urbain est parfois composé de grandes parcelles bâties, présentant une opportunité de division, consistant à détacher un terrain destiné à accueillir une nouvelle construction. Cette évolution du tissu urbain doit respecter certains principes :

1) Assurer la sécurité des accès sur les voies publiques :

La multiplication d'accès peut générer de l'insécurité routière en multipliant les points de sortie sur les voies. Elle peut également contribuer à fractionner les aménagements piétons. L'objectif recherché doit être de mutualiser autant que possible les accès sur les voies publiques, et de positionner ces accès en des points permettant d'assurer une bonne visibilité.

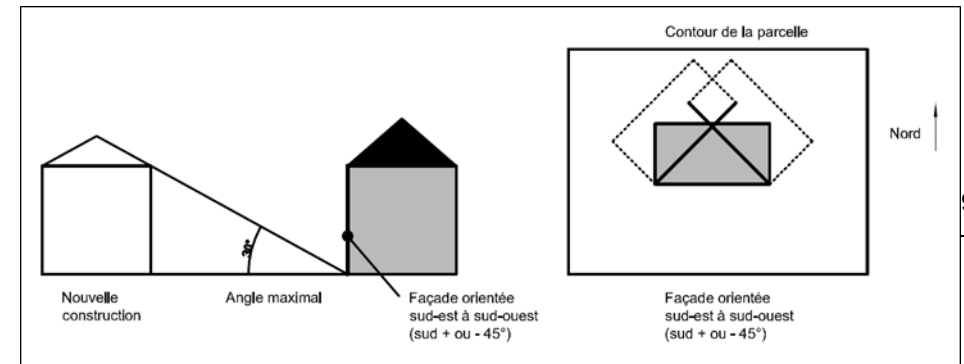


Principe de densification à éviter :



- => Multiplication des allées privées
- => Mauvaise gestion des vis-à-vis
- => Difficultés en cas de desserte à terme par le réseau d'assainissement collectif sur les secteurs non desservis

2) Eviter d'ombrager des constructions situées sur les parcelles voisines

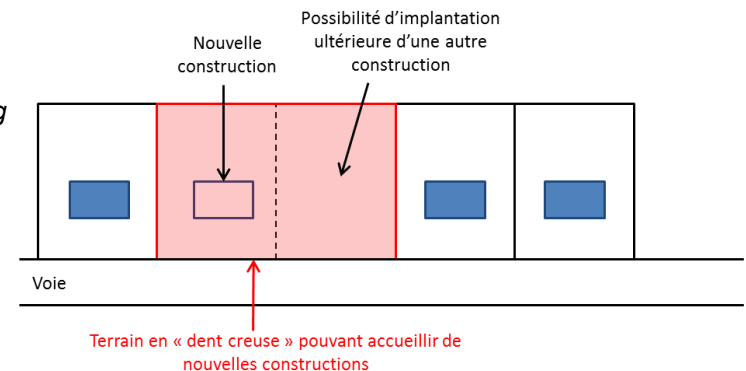


3) Respecter l'intimité des jardins des parcelles voisines

Les nouvelles constructions veilleront, par leur implantation, à générer des espaces de jardin d'un seul tenant, évitant les morcellements et recoins. Pour préserver l'intimité des jardins, se référer à la page 8 du présent document.

4) Ne pas empêcher d'autres divisions foncières ultérieures

Le choix d'implantation du bâti doit permettre au tissu urbain de continuer d'évoluer à plus long terme.



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

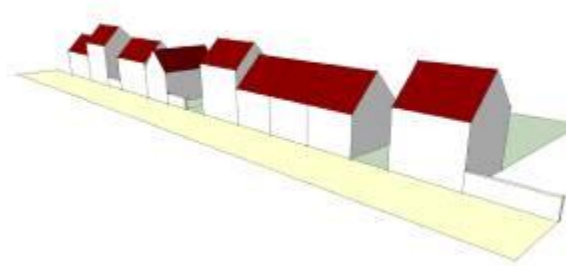
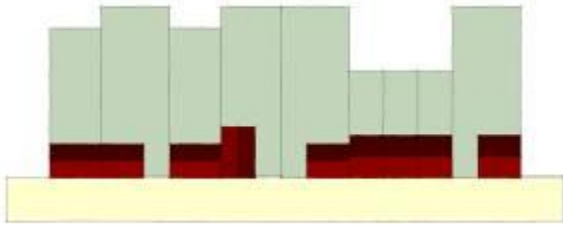


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines.
- Soigner la qualité des façades sur rue

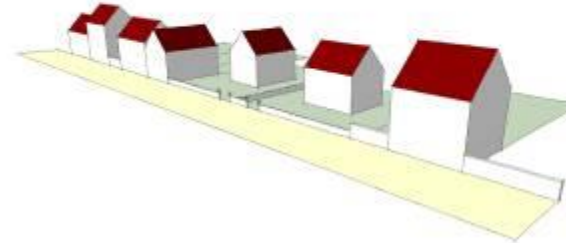
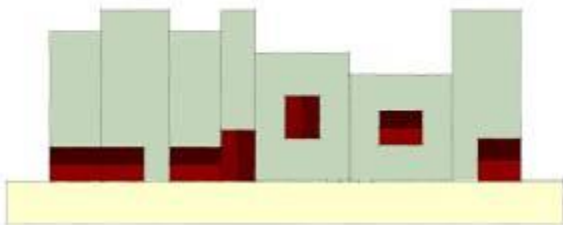


Schéma du bas : l'effet rue est rompu

10

L'interface espace public / espace privé peut être marqué par une clôture :

- Adapter le choix de clôture au site
- Proscrire les haies de thuyas ou laurier palme, sur rue, qui banalisent les espaces
- Assurer une cohérence entre la clôture et le bâti : matériaux, couleurs, hauteur ; éviter les disparités de matériaux
- Soigner l'intégration des coffrets électriques et boîtes aux lettres dans les clôtures ou dans le bâti

PERMETTRE LA CREATION ARCHITECTURALE A CONDITION QU'ELLE S'INTEGRE DANS SON ENVIRONNEMENT

Le règlement du PLU impose, pour la réalisation de projets de construction, extension ou réhabilitation, le **respect de l'architecture traditionnelle**. Il définit ainsi des règles de volumétrie, matériaux, types d'ouvertures, couleurs ou clôtures, permettant de s'assurer que les projets respecteront les codes de l'architecture locale.

Néanmoins, le paysage urbain est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. Aussi, **le règlement du PLU autorise d'autres formes contemporaines**, différentes de celles du bâti traditionnel, mais présentant des qualités d'intégration, respectueuses du site dans lequel elles s'insèrent.

La qualité d'intégration d'un projet d'architecture contemporaine peut être analysée à partir des critères suivants :

- **Exploiter les caractéristiques du site au bénéfice du projet** : topographie, ensoleillement, géométrie de la parcelle, panorama,... La volumétrie et l'implantation du bâti doivent être adaptées à la pente



3 - « Dans un village de la vallée du Rhône, implantée sur d'anciennes terrasses agricoles d'une colline, l'habitation s'articule autour d'un espace médian entièrement vitré qui préserve la continuité visuelle du mur qui le traverse et, par sa transparence, celle des lignes du paysage. »
D'après Bertrand Feuille, architecte

4 - Dans le Loiret, cette petite maison encastrée dans une étroite carrière désaffectée, préserve l'état originel du lieu magnifiquement arboré.
D'après Jean-Baptiste Lacoudre, architecte

Source : MPF n°160

- **Adapter le projet aux modes de vie et enjeux contemporains** : démarche énergétique globale, emploi de matériaux sobres en énergie ou renouvelables (bois), emploi de matériaux modernes (verre, béton, métal,...) parfois juxtaposés à des matériaux / techniques traditionnelles.

- **S'inscrire en harmonie avec l'architecture traditionnelle** : prise en compte des volumétries traditionnelles avoisinantes en tant que source d'inspiration. Recherche d'accord avec les teintes traditionnelles.

Volumétries simples et épurées recommandées. Harmonie avec les modes d'implantation des constructions ou murs existants dans le voisinage immédiat. Le projet doit rechercher les continuités urbaines, les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit.

Dans le cadre de réhabilitations, des éléments modernes peuvent être intégrés au bâti ancien, produisant une transformation respectant l'histoire de la construction et son identité originelle : conservation des volumes, rythme des ouvertures,...

Maisons d'aujourd'hui en milieu rural ou en bourg alliant volumes, matériaux traditionnels, adaptation au terrain s'inspirant parfois des typologies existantes comme la longère



Maison en Seine et Marne, archi Vincen Cornu, © Jean-Marie Manthiers



Maison contemporaine à Sougy



Grange en Indre et Loire archi. Belus Henocq



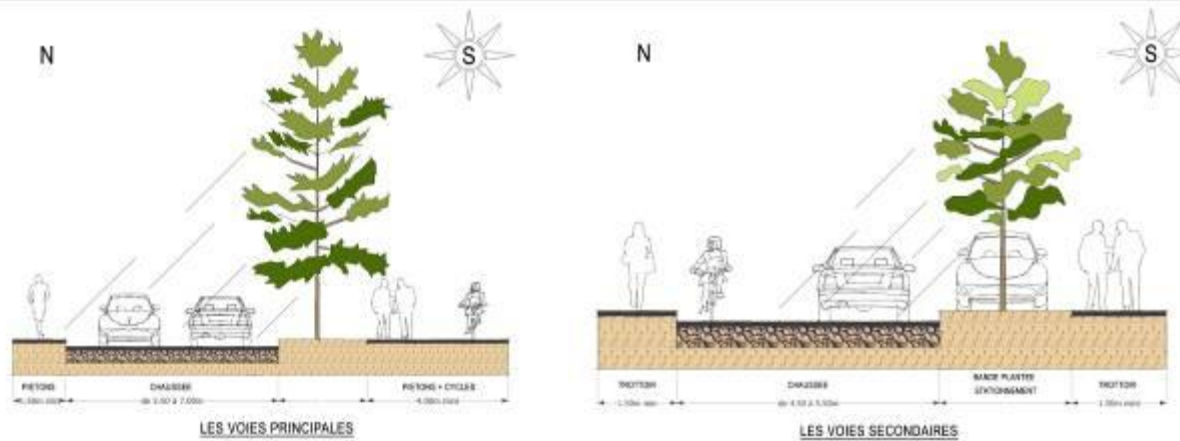
Maison médicale, La Guierche(72)
Architour / photo ad'hoc

Dans le cadre d'extensions contemporaines, un soin doit être apporté à la couture entre la partie ancienne et la partie moderne, en s'inscrivant dans les traces du passé de la construction et du site.

Un élément isolé ou la juxtaposition d'éléments « modernes » ne suffisent pas à constituer une démarche architecturale contemporaine. Le projet doit démontrer une véritable réflexion d'ensemble prenant en compte le site et son environnement et établi à partir d'un programme circonstancié.

Source : PNR Oise Pays de France

ADAPTER LE TRAITEMENT DES VOIES A LEURS USAGES



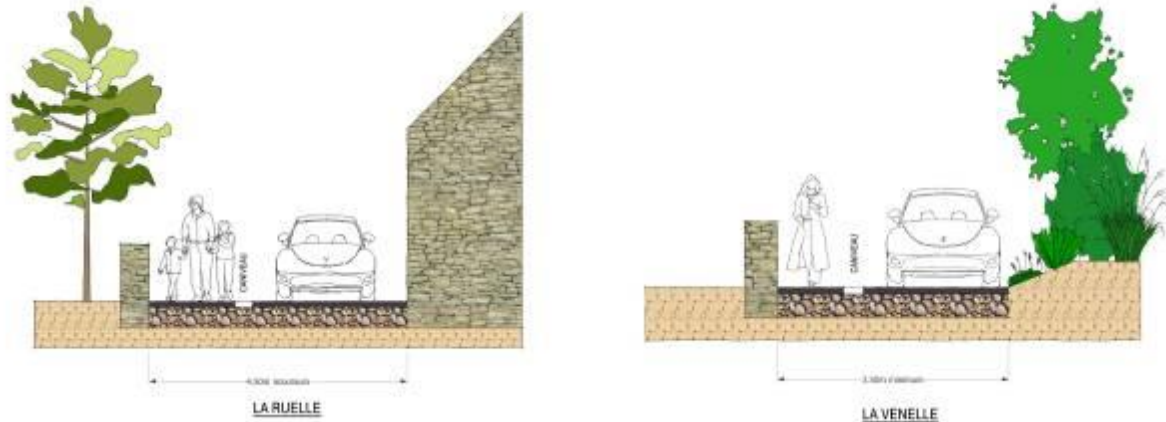
Les voies principales : rôle de liaison interquartier

- Eviter les accès individuels directs,
- Sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes en les séparant de la chaussée,
- Adopter un traitement paysagé adapté à son importance et veiller à ce que les ombres portées des plantations évitent d'ombrager les jardins

Les voies secondaires : rôle de desserte d'un quartier

- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...),
- Eviter les voies sans issue pour faciliter les liaisons et ne pas segmenter les quartiers.

13



Les voies de desserte (ruelle, venelle, cour) : rôle de desserte de quelques habitations

- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles,
- Accès individuels des logements,
- Emprise plus étroite,
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite,
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers les autres quartiers.

DEVELOPPER LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES

Toute opération justifie d'un réseau viaire doux garantissant :

- La continuité des déplacements piétons et cycles avec les quartiers environnants existants
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Des distances égales ou plus courtes à parcourir qu'en voiture

Un réseau de liaisons douces peut être composé :

- De chemins dédiés : trottoirs, pistes cyclables dissociées des voiries, venelle, sentiers



◀ Venelle entre deux maisons – La Chapelle sur Erdre (44)

Trottoir accessible PMR – La Chapelle Thouarault (35) ▶



◀ Chemin doux dissocié par un espace végétalisé – Loches (37)

- De voies partagées : emprise de chaussée limitée, signalétique adaptée.



Voie partagée – lotissement à Pornic (44)

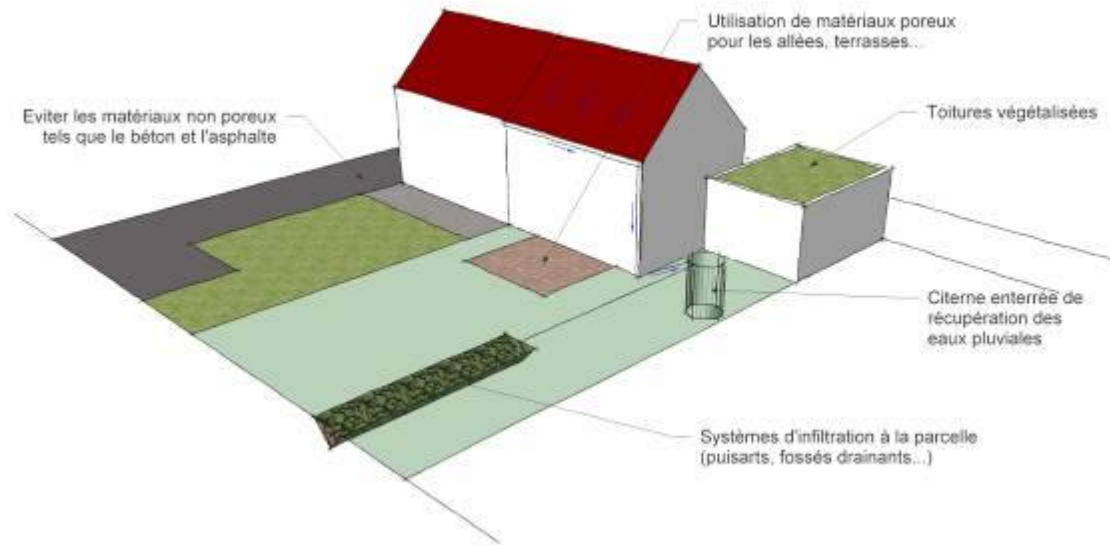


Voie partagée – Quartier Vauban à Fribourg En Breisgau

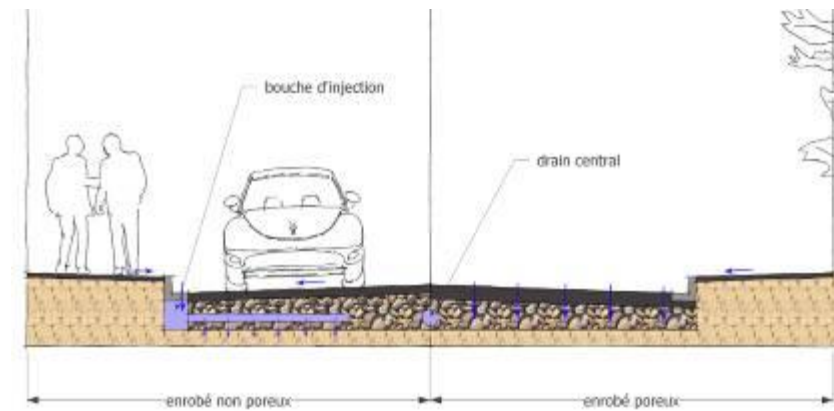
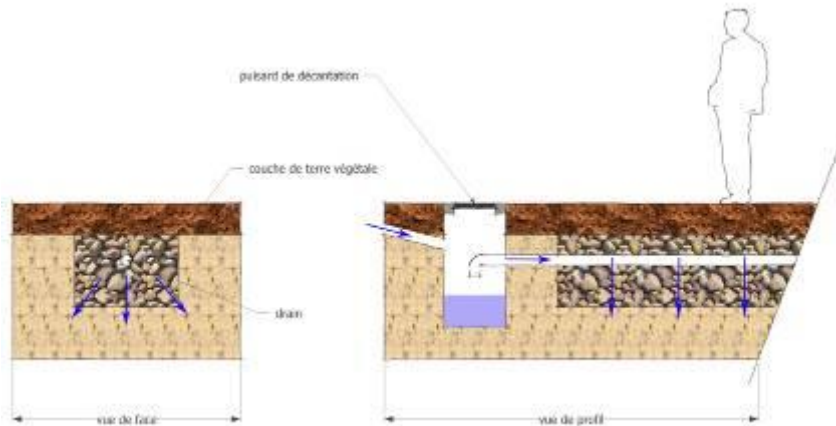
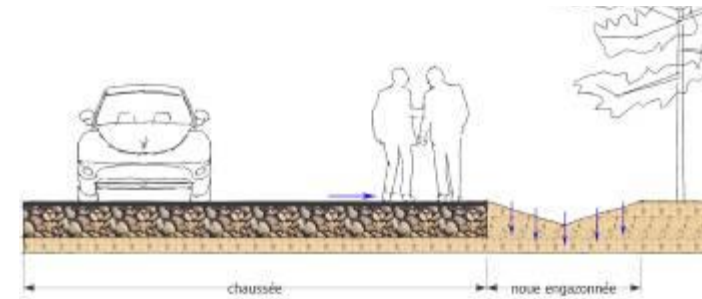


Voie partagée – cœur de bourg – Chévigny (36)

INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Privilégier les techniques de rétention et d'infiltration par des noues, fossés et bassins lorsque le sol le permet : mener les études de sols spécifiques.



AMENAGER DES ESPACES DE RENCONTRES ET DE CONVIVIALITE DANS LES QUARTIERS

Afin de valoriser les espaces verts à créer dans les nouvelles opérations d'aménagement et de favoriser leur usage par les habitants, les aménagements devront justifier des dispositions prises pour accueillir au moins deux activités parmi celles listées ci-dessous :

- Espace de jeux pour enfants de 0 à 3 ans (bac à sable, balancelle, toboggan, modelés de terrains pour développer la motricité...)
- Espace de jeux pour enfants de plus de 3 ans (figures dessinées au sol : jeu de marelle, jeu de l'oie, échiquiers, parcours de billes, limites de terrain de foot, etc. ; mobilier : toboggan, balançoire...)
- Espace de rencontre et de convivialité : bancs sous arbre, barbecue,
- Espace de loisirs : terrain aplani et revêtu de matériaux stabilisés permettant de jouer aux boules, carrés potagers ou à fleurir à disposition des habitants, mobiliers de détente : banc, méridienne...
- Espace de services collectifs : local de regroupement des conteneurs à déchets, composteurs collectifs, abris de jardin regroupés.

Les propositions d'aménagement devront tenir compte :

- De la complémentarité aux aménagements existants dans un rayon de 200 m autour
- De l'avis de la municipalité
- Si possible, des besoins exprimés par les futurs acquéreurs



Photos de références à titre illustratif

COMPOSER DES ESPACES VERTS PROPICES A LA BIODIVERSITE

La biodiversité des villes et villages est à maintenir au même titre que les espèces menacées d'extinction. L'urbanisation, en artificialisant les sols, participe à la réduction des espaces de développement de cette diversité animales et végétales nécessaire à l'équilibre écologique local.

Il s'agit avant tout de préserver le « gîte et le couvert » des espèces vivantes du territoire : moineaux, hirondelles, rouge-queue, mésange, lézard, couleuvre, hérissons, abeilles, coccinelles...

Afin de favoriser la biodiversité dans les espaces verts créés, plusieurs dispositions sont à prendre en compte :

Prescriptions

➤ Créer des milieux diversifiés :

- Espaces ouverts type pelouse ou prairies, de préférence fleuries
- Espaces semi-ouverts à fermés: développer différentes strates de végétation en choisissant des associations d'espèces en fonction :
 - de la stratification verticale de la végétation : buissons, arbustes, arbres et lianes où chaque niveau de végétation offre des conditions pouvant être spécifiques à une espèce
 - de l'étalement de la floraison et de la fructification tout au long de l'année comme ressources pour la faune par un choix varié d'essences
 - de la conservation, dans la mesure du possible, des arbres morts sur pied ou au sol.
- Orner les tonnelles, pergolas de plantes grimpantes : lierre, vigne, jasmin, chèvrefeuille, clématite
- Réserver des espaces « refuge » pour la faune : oiseaux, insectes, reptiles, mammifères : alvéoles dans les murs et murets, nichoirs, abris, murs en pierre sèche, tas de brique...

➤ Privilégier les espèces non horticoles pour l'aménagement des espaces verts

- **Privilégier des espèces à fleurs et à fruits** : tournesol, cosmos, aster, noisetier, hêtre, aubépine, sureau, charme, prunellier, viorne boule-de-neige, groseillier, buisson ardent, pommiers sauvages, sorbier, houx...

Recommandations

- **Mettre en œuvre des modes d'entretien adapté à la fréquentation des lieux** : réserver les tontes hebdomadaires au terrain de football et privilégier les fauches annuelles ou bisannuelles pour les espaces de prairies moins fréquentés.
- **Réduire l'emploi des pesticides** : les composés non absorbés sont rejetés par ruissellements dans les cours d'eau et par infiltration dans les nappes phréatiques.

2-Principes d'aménagement spécifiques à certains secteurs : orientations d'aménagement spatialisées

OAP n°1 / ESPACE MAISON DE RETRAITE – SALLE POLYVALENTE

Situation

Cet espace est situé au cœur du bourg, entre la Mairie et l'actuelle maison de retraite.
L'autre secteur concerné par cette orientation d'aménagement est situé ruelle Ste Anne.

Etat actuel du site et surface

La Maison de retraite et la salle polyvalente sont positionnées au centre d'un espace d'environ 2 ha, très ouvert, composé de pelouses et d'espaces de stationnement.

Le site est accessible à pied depuis le parking de la Mairie et plus bas depuis la rue de la Mairie.
L'accès automobile se fait uniquement par la route de La Suze.

Le site ruelle Ste Anne est occupé par une petite placette de stationnement arborée et des jardins privés.

Enjeux urbains et objectifs

Ces deux secteurs sont situés en plein cœur du bourg, proches de la Sarthe, des commerces, et des équipements publics. Ce qui en fait un foncier stratégique, intéressant pour positionner des équipements publics et/ou des logements.

Il peut s'agir notamment de logements pour un public spécifique : personnes âgées, personnes à mobilité réduite, personnes ayant besoin de la proximité de commerces et services, personnes en perte d'autonomie.

Secteur salle polyvalente :

Il s'agit permettre la réhabilitation, ou l'éventuelle reconstruction sur un espace voisin, de la Maison de retraite, en permettant à cet équipement de rester positionné proche du centre bourg, bien intégré dans le village. Une liaison piétonne vers la rue de la Mairie doit être conservée pour conserver un lien direct entre la place de l'Eglise / La Sarthe, et la salle polyvalente.

Il n'est pas nécessaire d'assurer une continuité automobile entre la rue de la Mairie et la route de La Suze via cette esplanade centrale. Au contraire on préservera un large espace où les circulations automobiles sont absentes.

En partie nord, un large espace libre doit être préservé pour l'accueil de manifestations ponctuelles (cirque, activités du centre de loisirs,...).

La partie donnant sur la rue de la mairie pourrait également accueillir un programme de logements et éventuellement des commerces.

Secteur ruelle Ste Anne :

Le cœur d'ilot en jardin doit cependant être préservé et une continuité piétonne doit pouvoir être assurée entre la Rue Gallas et la Ruelle Ste Anne. La placette doit être conservée ainsi que les arbres qui la bordent.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

Secteur salle polyvalente – Maison de retraite :

- Réserver les possibilités de construire pour des équipements publics, pour la maison de retraite et éventuellement pour des programmes de logements pour un public spécifique (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, personnes ayant besoin de la proximité de commerces et services, personnes en perte d'autonomie,...) et pouvant comprendre des commerces
- Maintenir une connexion piétonne entre les deux voies d'accès actuelles à la Maison de retraite : depuis la route de La Suze et depuis la rue de la Mairie
- Maintenir la connexion piétonne entre la salle polyvalente et le parking de la Mairie
- Pour les programmes de logements : privilégier une organisation dense qui optimise le foncier et permette la création d'un nombre conséquent de logements. Soit une densité minimale de 15 à 20 logements / ha.

Secteur ruelle Ste Anne :

- Préserver le cœur d'ilot en jardins et préserver la possibilité d'une liaison piétonne
- Intégrer 2 logements sociaux sur la petite placette

➤ **Recommandations**

Secteur salle polyvalente :

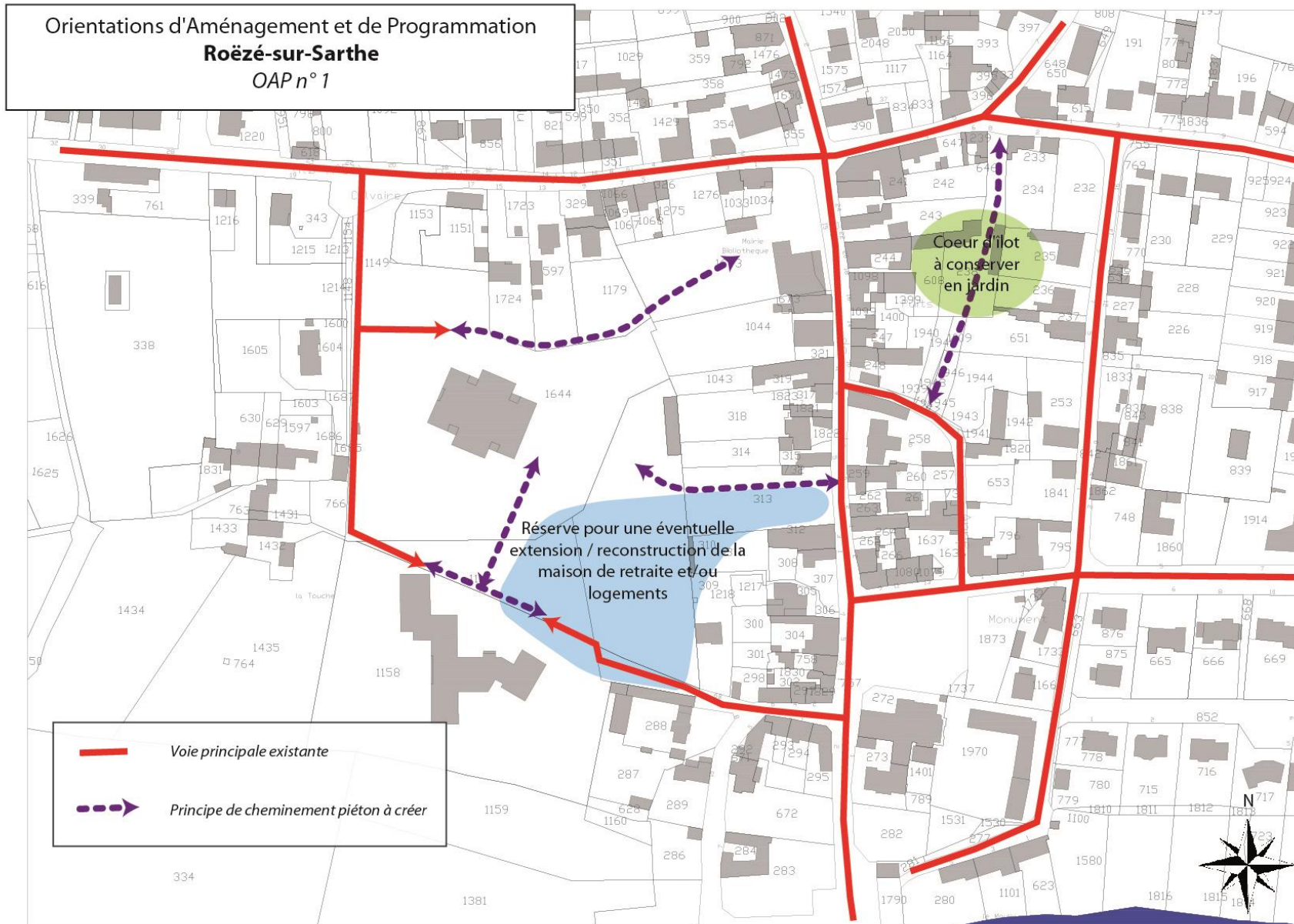
- Dans le cas d'habitations, privilégier une orientation est-ouest du faîtage pour optimiser les apports énergétiques solaires
- Prolonger le front bâti le long de la rue de la Mairie pour souligner le caractère de centre bourg de ce site.

Secteur ruelle Ste Anne :

- Privilégier une orientation est-ouest du faîtage des habitations pour optimiser les apports énergétiques solaires et mieux gérer les vis-à-vis
- Laisser la possibilité de faire déboucher un chemin piéton jusqu'à la route de La Suze à travers l'ilot de jardins
- Laisser la possibilité de créer un accès aux logements depuis la rue Traversière (à l'est).

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Ce secteur peut être aménagé / construit immédiatement sous réserve de prévoir les équipements prévus au règlement, spécifiquement les accès et la desserte par les réseaux.



OAP n°2 / chemins bourg

Enjeux urbains et objectifs

Il existe déjà des voies à sécuriser pour les piétons et les cyclistes dans le centre bourg, néanmoins la connexion entre le centre bourg et le pôle urbain de La Suze est possible seulement par le réseau routier, ce qui ne permet pas d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes. Afin d'inciter les Roëzéens à utiliser des modes de déplacements moins polluants pour «les déplacements dits nécessaires», il est indispensable de développer les liaisons douces entre le centre bourg et le pôle urbain de La Suze.

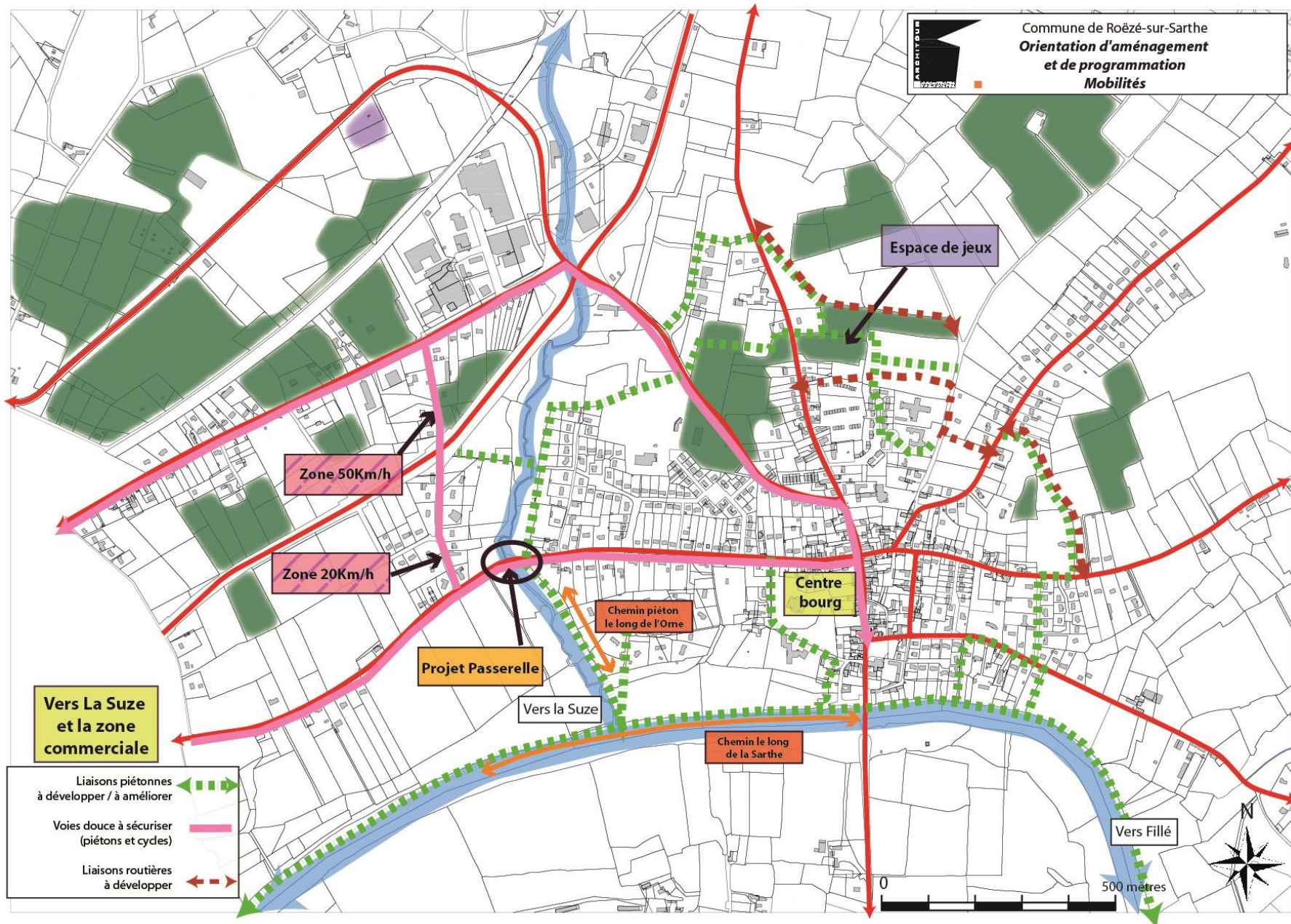
Concernant les déplacements de loisirs, il est irremplaçable d'aménager des cheminements piétons le long de l'Orne Champenoise et d'améliorer le chemin de halage sur les bords de Sarthe. L'objectif est de proposer aux Roëzéens des parcours de promenade, de valoriser le patrimoine naturel local.

Solutions techniques recommandées

Sur les axes importants : des bandes cyclables et des pistes réservées aux cycles sur une chaussée à voies séparées. Elles correspondent au concept de cohabitation séparée.

Sur les axes secondaires : La zone 20 est une zone à vitesse de circulation limitée à 20 km/h. Elle est aménagée de façon à obliger les automobiles à rouler au pas et assure la priorité des piétons sur les véhicules motorisés. En apaisant ainsi les vitesses de trafic motorisé, les déplacements urbains en modes doux s'en trouvent facilités.

Le long des cours d'eau / en traversée des cours d'eau : Aménagement de type chemin de terre ou stabilisé, conservant un caractère naturel. Passerelles légères réservées aux piétons et cycles.



OAP n°3 / LE SECTEUR DES ECOLES

Situation, état actuel du site et surface

Il s'agit de deux terrains situés juste à côté des écoles maternelles et primaires.

Le premier site est situé au bout du parking de l'école, et est aménagé en jardin sur environ 1300 m².

Le second site correspond à une ancienne ferme composée d'une habitation et de deux hangars. Il occupe environ 4000 m². Un verger composé de quelques arbres fruitiers occupe l'angle sud-ouest du terrain.

Un cheminement piéton permet aujourd'hui de relier l'école primaire depuis le parking de l'école maternelle. Le chemin se raccorde également sur la rue de WoodnallSpa.

Enjeux urbains et objectifs

La localisation de ces deux sites près des écoles est intéressante pour réaliser des logements. Le centre bourg est également tout proche, ainsi que la pharmacie située route de Besne.

Pour éviter une utilisation peu optimale de ces terrains, la commune a positionné deux réserves :

- Une pour réaliser des logements sociaux.
- Une pour implanter un équipement public qui pourrait nécessiter la proximité des écoles. Exemple : bibliothèque, équipement périscolaire, salle de loisirs,... Ce terrain pourrait aussi, si la nécessité d'un nouvel équipement n'est pas certaine, être destiné à accueillir des logements sociaux.

Programme et principes d'aménagement

➤ *Prescriptions*

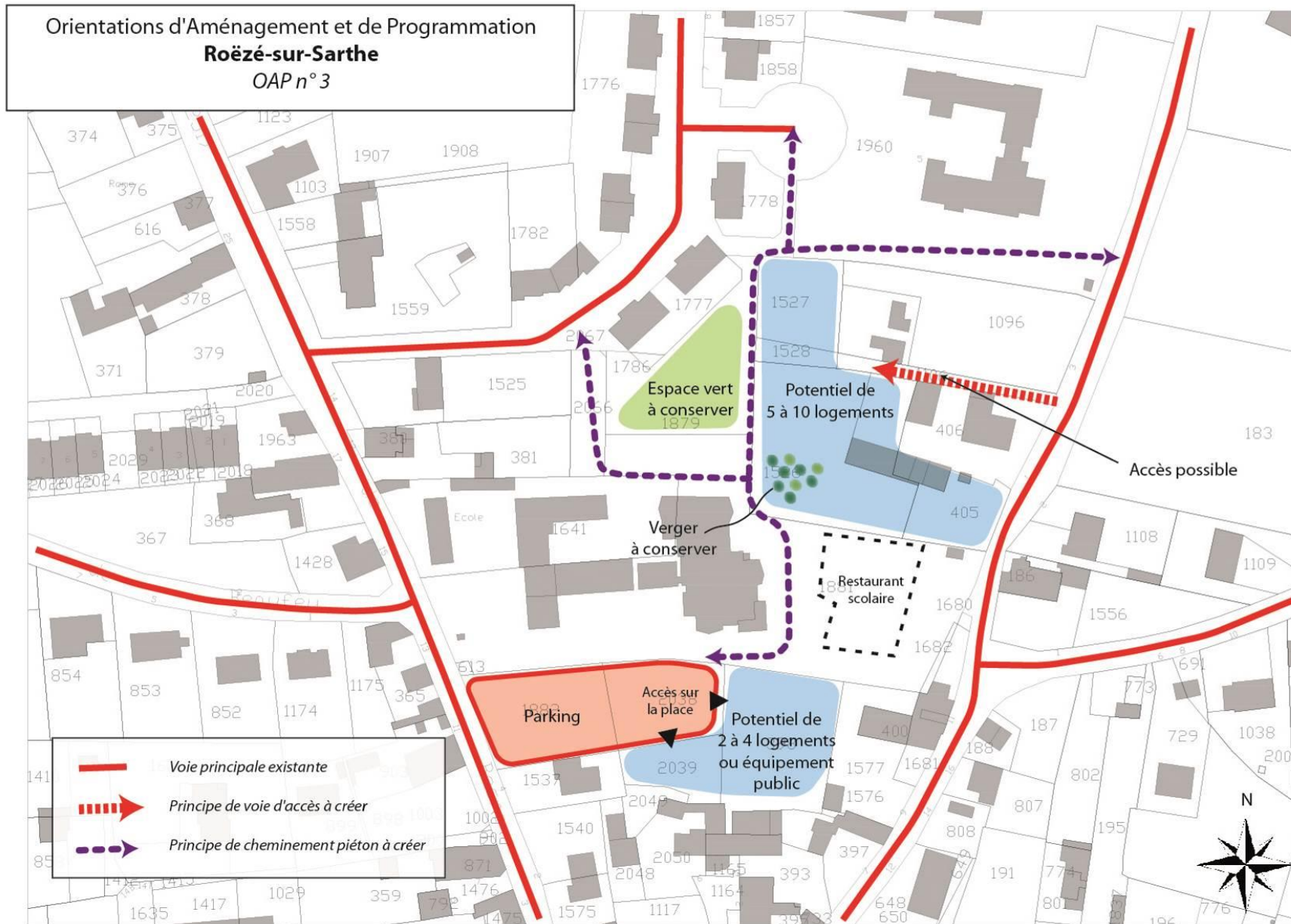
- Préserver les continuités de cheminements piétons autour des écoles.
- Aménager des accès communs et assurer une cohérence d'ensemble des projets sur chacun des deux sites.
- Réaliser des équipements publics et/ou des opérations de logements dans un objectif de mixité sociale et/ou générationnelle.
- Conserver l'espace vert du lotissement de la rue WoodnallSpa.
- Optimiser le foncier en réalisation au moins 2 à 4 logements sur le site jouxtant le parking de l'école (s'il s'agit d'une opération de construction de logements uniquement), et 5 à 10 logements sur le second site.
- Réaliser 5 logements sociaux parmi les logements construits sur le secteur des écoles.

➤ *Recommandations*

- Le parking de l'école maternelle, utilisé principalement aux heures de rentrées/sorties d'école, pourrait être mutualisé avec l'opération de réalisation de logements.
- Préserver en tout ou partie le verger en tant qu'élément valorisant d'un espace public

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Ce secteur peut être aménagé / construit immédiatement sous réserve de prévoir les équipements prévus au règlement, spécifiquement les accès et la desserte par les réseaux.



OAP n°4 / CHEMIN DE PLAISANCE

Situation, état actuel du site et surface

Ce terrain d'environ 3000 m² est occupé en prairie. Son angle sud-ouest est inscrit en zone inondable au PPRI : des règles particulières s'y appliquent (voir règlement du PPRI en annexe du PLU).

Ce terrain est excentré par rapport au centre bourg et il est situé dans un environnement pavillonnaire de grands terrains.

Enjeux urbains et objectifs

Pour préserver une cohérence avec le caractère du site constitué de grands terrains, on peut envisager la réalisation d'environ 3 à 4 logements sur cet espace.

Afin d'éviter la multiplication d'allées individuelles, on exigera un accès commun aux logements potentiellement réalisables.

Cet accès devra se prolonger par un chemin piéton rejoignant celui qui pourrait être aménagé le long de l'Orne Champenoise.

Programme et principes d'aménagement

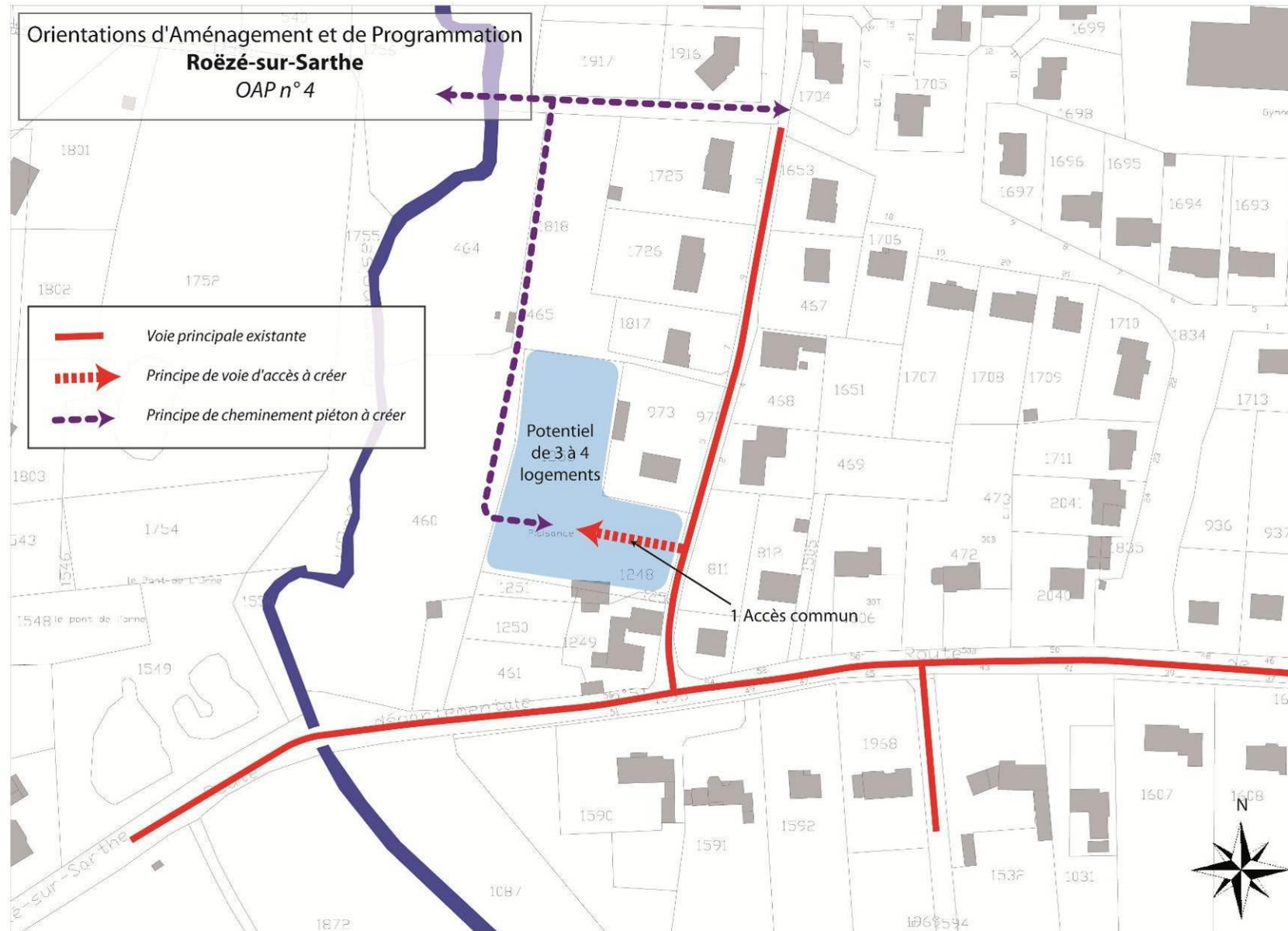
➤ Prescriptions

- Aménager un accès commun à tous les logements
- Prolonger cet accès par un chemin vers l'Orne Champenoise
- Proposer des tailles de lots en cohérence avec l'environnement du site, soit une densité moyenne d'environ 15 logements / ha.

26

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Ce secteur peut être aménagé / construit immédiatement sous réserve de prévoir les équipements prévus au règlement, spécifiquement les accès et la desserte par les réseaux.



OAP n°5 / ROUTE DE SAINT FRAIMBAULT

Situation, état actuel du site et surface

L'urbanisation s'est étirée le long de la route de St Fraimbault sur environ 800 m de long. Chaque parcelle prend accès individuellement sur cet axe, ce qui génère de nombreuses sorties individuelles sur un axe de liaison assez fréquenté (rejoint la RD 23 direction Le Mans).

La vitesse est relativement élevée et des aménagements de ralentissement ont été réalisés.

Les terrains sont profonds et présentent des superficies importantes de l'ordre de 2000 à 3000 m². Ce qui offre des possibilités de redécoupage de lots à bâtir sur les arrières des parcelles.

Enjeux urbains et objectifs

La densification de ce secteur présente un intérêt dans la mesure où il permet la réalisation de nouveaux logements sans engager de consommation de surfaces agricoles.

Pour éviter d'aggraver la situation en terme d'insécurité routière, on interdira la création de nouveaux accès individuels sur la route de St Fraimbault. Les lots à bâtir éventuellement découpés sur les arrières des parcelles devront alors emprunter des accès existants. On pourra également créer de nouveaux accès si on regroupe par ailleurs d'autres accès existants : l'opération globale ne doit pas générer un nombre d'accès supérieur à celui existant avant l'opération.

En limite de zone AU, des arrières de parcelle pourront être désenclavés par l'aménagement des zones à urbaniser voisines, le moment venu.

L'objectif est également de permettre une densification maîtrisée en ne laissant la possibilité de ne réaliser qu'une seule deuxième rangée d'habitations en arrière de celles implantée le long de la route de St Fraimbault.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Interdiction d'augmentation du nombre d'accès sur la route de St Fraimbault
- Les découpages de lots sur les arrières se limiteront à un second rang à l'arrière du front bâti existant
- Proposer des tailles de parcelle en cohérence avec l'environnement du site, soit une densité moyenne d'environ 8 logements / ha.

➤ **Recommandations**

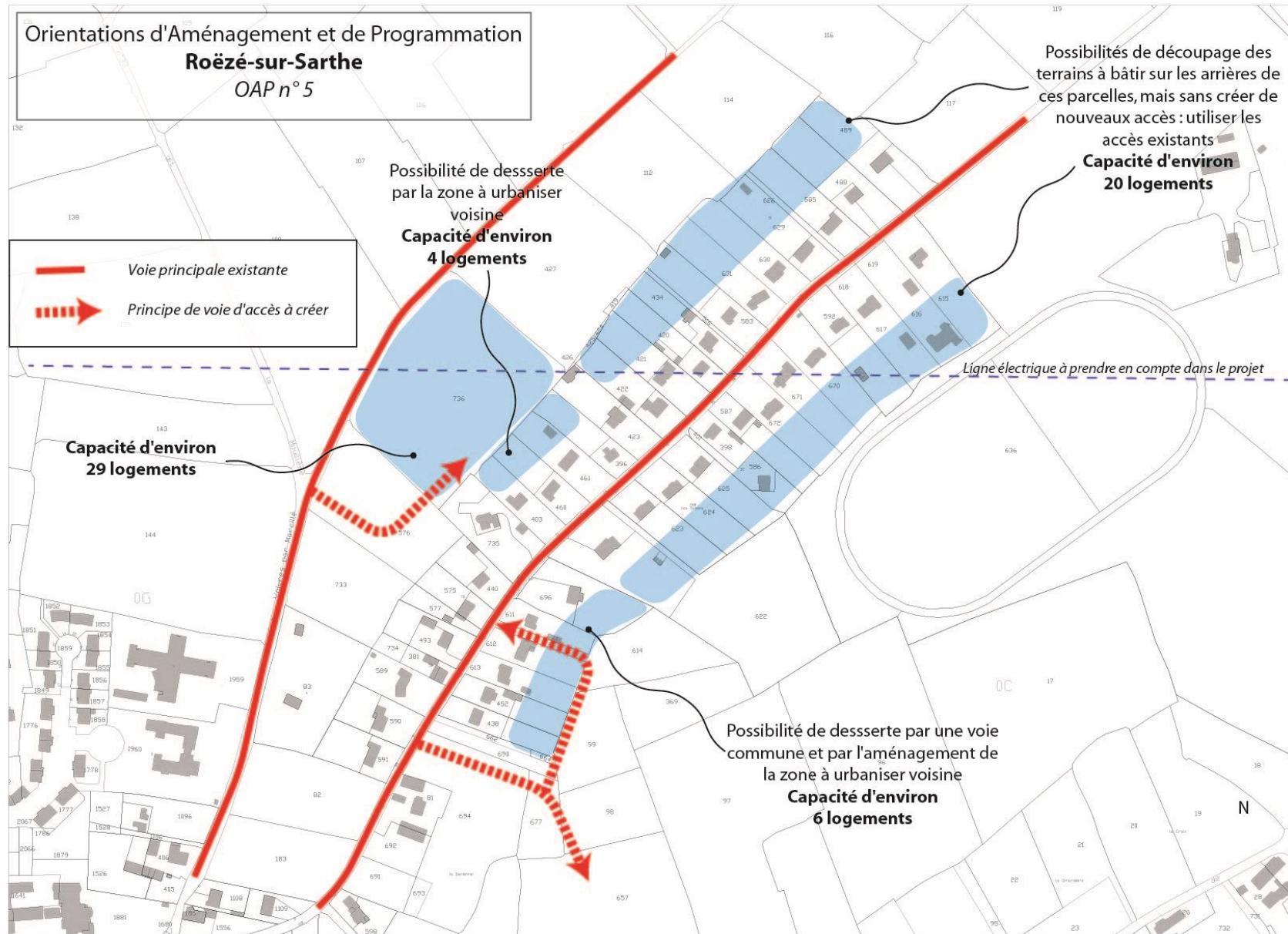
- L'implantation des bâtiments sur les arrières devra permettre l'évolutivité du bâti en préservant un espace libre d'un seul tenant permettant la construction ultérieure d'un logement.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Les arrières de parcelle route de St Fraimbault peuvent être aménagés / construits immédiatement sous réserve de prévoir les équipements prévus au règlement, spécifiquement les accès et la desserte par les réseaux.

La zone 1AUh de cette OAP (capacité de 29 logements) ne pourra être aménagée qu'après la réalisation d'une partie significative de la zone 1AUh de l'OAP 7 (capacité de 58 logements). Le report de l'aménagement de cette zone se justifie par la nécessité d'assurer un rythme de développement progressif, de façon à permettre à la collectivité d'ajuster son offre de services et d'équipements. Il s'agit par exemple de la capacité des groupes scolaires ou de la volonté d'intégrer progressivement les nouveaux arrivants.

Pour cette zone 1AUh, une gestion de l'assainissement par un ouvrage collectif ou semi-collectif de type phyto épuration peut être admis.



OAP n°6 / LA TOUCHE

Situation, état actuel du site et surface

Le lotissement de La Touche, à l'ouest du bourg, est constitué de grandes parcelles de 3000 m² en moyenne. Cet espace commence aujourd'hui à se recomposer par des divisions de terrains.

A l'Est du lotissement de la Touche et proche de la salle polyvalente se situe un terrain sur lequel une opération d'aménagement est projetée.

Enjeux urbains et objectifs

La densification du lotissement de la Touche doit pouvoir s'opérer sans générer d'insécurité routière. On exigera donc de regrouper les accès des lots divisés pour limiter le nombre de nouvelles sorties sur la route de La Suze en sortie d'agglomération. On pourra également créer de nouveaux accès si on regroupe par ailleurs d'autres accès existants.

De plus, cette opération est très enclavée puisque la voie qui la dessert est en impasse. Une réserve au bout de l'impasse doit permettre d'assurer une continuité piétonne vers le centre bourg et vers la Sarthe toute proche.

Le terrain situé plus à l'Est se situe à l'articulation entre le lotissement de la Touche et le centre bourg. Cet espace devra pouvoir être traversé par des chemins piétons. De plus, une placette sera à aménager

Programme et principes d'aménagement

➤ Prescriptions

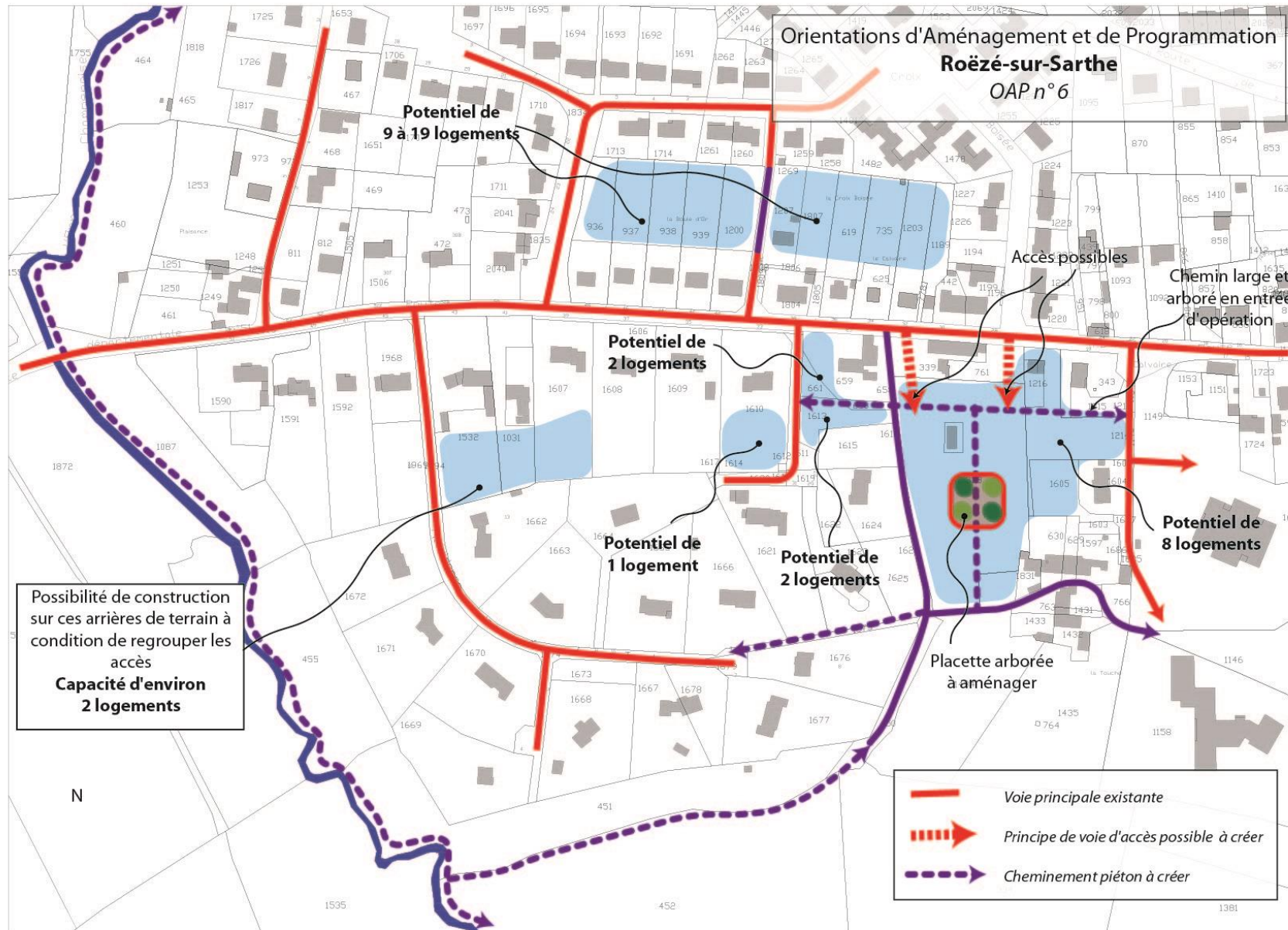
- Limiter le nombre d'accès sur la route de La Suze
- Sur le lotissement de La Touche, proposer des tailles de parcelle en cohérence avec l'environnement du site, soit une densité moyenne d'environ 8 logements / ha.
- Sur l'opération entre La Touche et la salle polyvalente, aménager des traversées par des chemins piétons et prévoir un ou plusieurs accès communs
- Réaliser au moins 8 logements sur le secteur jouxtant l'espace salle polyvalente pour optimiser ce foncier situé très proche des équipements publics du centre bourg
- Réaliser 4 logements sociaux parmi les logements réalisés sur le secteur du Jardin du Bois

➤ Recommandations

- Multiplier les possibilités d'accès à la nouvelle opération (entre La Touche et la Salle polyvalente) pour la greffer aux espaces urbains existants et éviter un fonctionnement replié sur soi
- Prévoir une placette au cœur de l'opération prévue entre La Touche et la Salle polyvalente, pour organiser le stationnement et créer un espace commun pour les habitants

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Ce secteur peut être aménagé / construit immédiatement sous réserve de prévoir les équipements prévus au règlement, spécifiquement les accès et la desserte par les réseaux.



OAP n°7 / CHEMIN DE L'ETRE

Situation, état actuel du site et surface

Ces secteurs constituent les réserves pour l'urbanisation future au nord du bourg. Ils sont actuellement non bâtis et ne sont pas non plus cultivés. Un espace boisé ceinture la partie ouest du site, et correspond à une ancienne carrière. Les écoles sont situées à proximité au sud, et le plateau sportif est à environ 400 m à l'ouest.

La partie nord est traversée par une ligne électrique moyenne tension.

Ces secteurs couvrent une superficie de 4,6 ha.

Enjeux urbains et objectifs

Ces nouveaux quartiers devront pouvoir se greffer le mieux possible aux espaces urbains existants pour garantir une bonne intégration urbaine et sociale. L'espace boisé doit être conservé pour marquer une limite à l'urbanisation et servir d'espace d'agrément aux habitants. On peut ainsi envisager des aménagements de loisirs dans l'ancienne carrière (jeux, parcours,...). Une liaison piétonne forte devra être intégrée vers le plateau sportif à l'ouest.

Le développement urbain au nord n'est envisagé que sur une période de plusieurs dizaines d'années. Le boisement marquera une limite nord provisoire, en attendant de redéfinir le projet de développement de l'urbanisation lors des prochains PLU. On ne doit cependant pas bloquer aujourd'hui des possibilités de développement ultérieures. Il s'agit de prévoir un schéma de voiries évolutif.

Vers l'est on appuiera une continuité d'espaces verts, support de chemins piétons, pour se raccrocher au dernier lotissement communal. Cet espace commun central peut utilement être mobilisé pour des aménagements de régulation des eaux pluviales. Ceux-ci doivent être composés comme de véritables espaces publics valorisant le cadre de vie : dépressions enherbées, noues,...

Les liaisons automobiles devront être conçues de façon à assurer des parcours simples, lisibles, sans pour autant engager une vitesse élevée des véhicules. Le trafic devra être diffusé entre les différents points d'accès aux zones à urbaniser pour éviter les phénomènes d'engorgements et la concentration des nuisances. De plus, afin de limiter la circulation à l'intérieur du quartier, les espaces affectés au stationnement des visiteurs, à la présentation des déchets et à la distribution du courrier devront être regroupés au maximum en un ou plusieurs points le long de la voie primaire.

Le carrefour commun d'accès au lotissement communal, et à la zone à urbaniser ouest, devra être aménagé de façon à sécuriser les traversées piétonnes et cycles. On évitera les aménagements routiers trop fluides qui coupent les circulations douces. La manière d'aménager les espaces et de concevoir les circulations devront donner au piéton un caractère prioritaire.

On recherchera des liaisons piétonnes multiples vers les écoles et le centre bourg. Les circulations piétonnes et cycles sur le chemin de l'Étre devront être tout à la fois sécurisées et agréables à emprunter.

La partie Est de la zone à urbaniser ouest devra présenter une densité plus forte compte tenu de la proximité immédiate d'espaces boisés accessibles.

Sur le secteur nord, le projet doit intégrer la ligne électrique moyenne tension, soit par enfouissement le long des voies du futur projet, soit en positionnant une zone non aedificandi sous la ligne aérienne.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Présenter une densité minimale pour optimiser le foncier, suivant les enveloppes affichées au schéma
- Prévoir un schéma de circulations automobiles et piétonnes qui assure une continuité avec les espaces urbains voisins.
- Hiérarchiser la trame viaire entre voie primaire traversant le quartier et voies de desserte, d'emprises plus réduites, éventuellement partagées avec les piétons.
- Prévoir une coulée verte en traversée de la zone à urbaniser ouest
- Prévoir des liaisons piétonnes sécurisées comme prévues au schéma (tracé schématique, retenir le principe de connexion entre point de départ et point d'arrivée)
- Le programme devra intégrer 10 logements sociaux à proximité de l'équipement APAJH parmi l'ensemble des logements réalisés sur le secteur
- Conserver les espaces boisés de l'ancienne carrière
- Prévoir des points de regroupement pour la collecte des déchets en accroche de la voie primaire et/ou en entrée d'opération en compatibilité avec le mode de collecte en vigueur
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique
- L'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud ou le sud ouest
- Sur le secteur nord :
 - intégrer la ligne électrique moyenne tension, soit par enfouissement le long des voies du futur projet, soit en positionnant une zone non aedificandi sous la ligne aérienne.
 - Planter des accompagnements paysagers de type haie bocagère en limite nord du site pour soigner la transition espace rural / urbain

➤ **Recommandations**

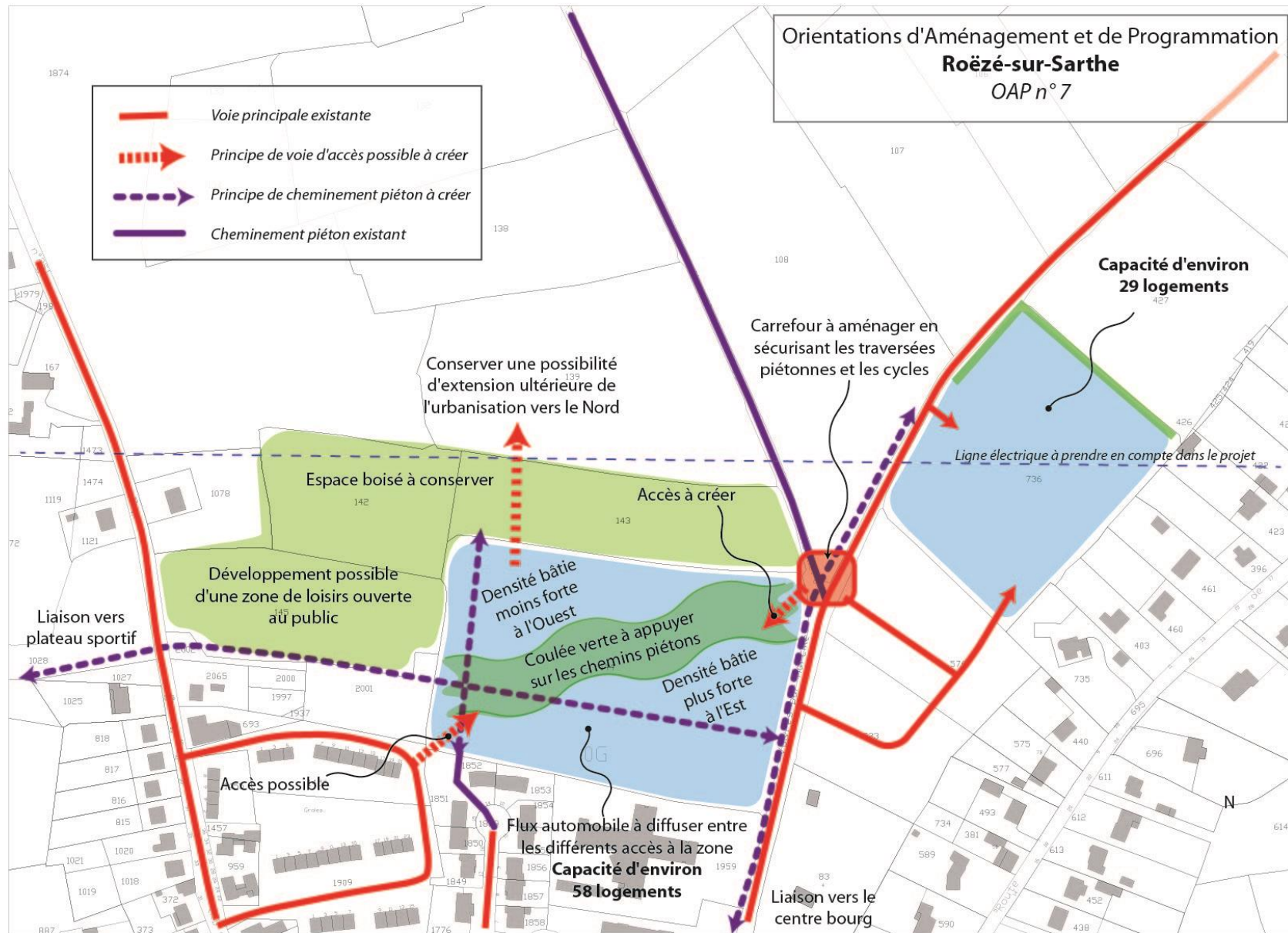
- Préconiser des aménagements qui offrent chaque fois la priorité aux piétons et les mettent en sécurité
- Prévoir un traitement de qualité des espaces publics pour valoriser le cadre de vie
- Présenter une diversité de tailles de parcelles et une mixité des programmes de logements (locatifs / accession, petits logements / grands logements,...).
- Regrouper les espaces de stationnement et proposer des voies partagées

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La partie ouest peut être aménagée immédiatement, sous réserve de prévoir les équipements internes nécessaires au fonctionnement urbain (voies, réseaux notamment).

La partie nord doit être aménagée dans un second temps, lorsqu'une partie significative de la zone 1AUh ouest aura été aménagée. Le report de l'aménagement de cette zone se justifie par la nécessité d'assurer un rythme de développement progressif, de façon à permettre à la collectivité d'ajuster son offre de services et d'équipements. Il s'agit par exemple de la capacité des groupes scolaires ou de la volonté d'intégrer progressivement les nouveaux arrivants. Pour ces raisons l'aménagement de la partie nord ne pourra être réalisé que dans une phase ultérieure.

Pour la partie nord, une gestion de l'assainissement par un ouvrage collectif ou semi-collectif de type phyto épuration peut être admis.



OAP n°8 / RUE GALLAS

Situation, état actuel du site et surface

Ces secteurs constituent les réserves pour l'urbanisation future à l'est du bourg. Ils sont actuellement non bâtis et ne sont pas non plus cultivés. Un espace boisé longe la partie est du site, en transition avec les espaces naturels et agricoles. Un espace boisé de plus petite taille est situé à l'intérieur de la zone. La partie ouest est connectée sur le centre bourg et est occupée par du bâti existant.

L'ensemble du site présente un léger devers descendant vers l'ouest.

Ces secteurs couvrent une superficie d'environ 10,5 ha, dont une partie actuellement bâtie.

Enjeux urbains et objectifs

Les liaisons automobiles devront être conçues de façon à assurer des parcours simples, lisibles, sans pour autant engager une vitesse élevée des véhicules. Le trafic devra être diffusé entre les différents points d'accès aux zones à urbaniser pour éviter les phénomènes d'engorgements et la concentration des nuisances.

De plus, afin de limiter la circulation à l'intérieur du quartier, les espaces affectés au stationnement des visiteurs, à la présentation des déchets et à la distribution du courrier devront être regroupés au maximum en un ou plusieurs points le long de la voie primaire

On recherchera des liaisons piétonnes multiples vers les écoles et le centre bourg. Les circulations piétonnes et cycles devront être tout à la fois sécurisées et agréables à emprunter. Selon l'opportunité, la création d'une connexion piétonne avec le lotissement des Peupliers serait à prévoir.

La densité bâtie la plus faible est à développer à l'est du secteur, afin de réaliser une transition douce avec les secteurs non urbanisés. Les densités les plus fortes pourront se trouver dans la partie nord – ouest, non loin de la coulée verte, compte tenu de la proximité immédiate au centre-bourg, aux écoles et aux espaces publics conviviaux.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

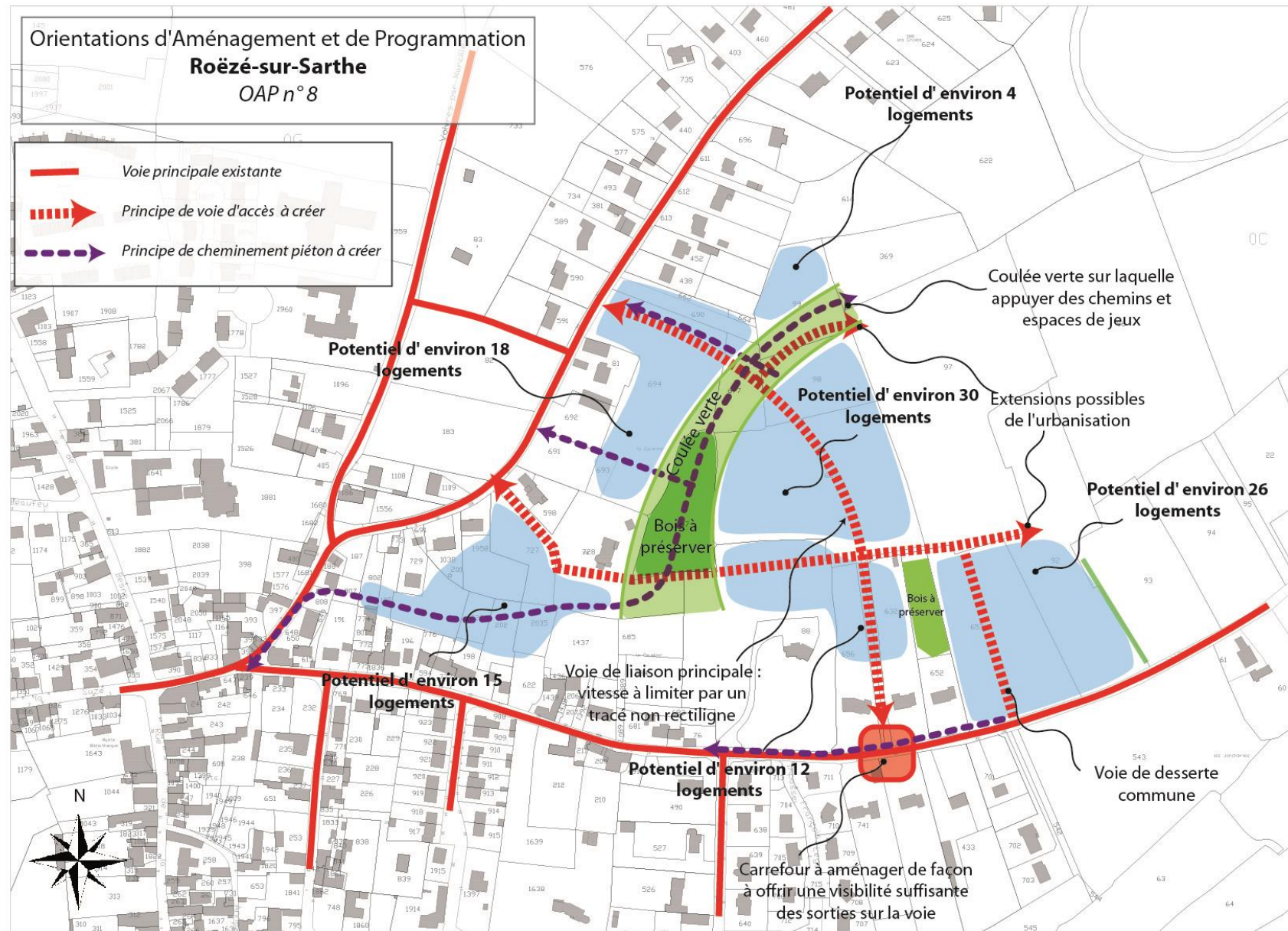
- Présenter une densité minimale pour optimiser le foncier, suivant les enveloppes affichées au schéma
- Prévoir un schéma de circulations automobiles et piétonnes qui assure une continuité avec les espaces urbains voisins et permette des extensions futures vers l'Est.
- Hiérarchiser la trame viaire entre la voie primaire traversant le quartier et les voies de desserte, d'emprises plus réduites, éventuellement partagées avec les piétons.
- Prévoir une coulée verte en traversée de la zone à urbaniser selon l'axe prévu au schéma en conservant la majeure partie de l'espace boisé existant
- Développer des compositions paysagères diversifiées en lien avec les usages (principes de séquences paysagères à justifier), comme par exemple :
 - espace ouvert enherbé autour d'un bassin de rétention d'eau pluviale à faible pente,
 - plantations de bosquets ou d'arbres de haut jet pour créer de l'ombre aux abords des espaces les plus fréquentés,
 - vergers ou boisement...
- Prévoir des liaisons piétonnes sécurisées comme prévues au schéma (tracé schématique, retenir le principe de connexion entre point de départ et point d'arrivée)
- Prévoir des points de regroupement pour la collecte des déchets en accroche de la voie primaire et/ou en entrée d'opération en compatibilité avec le mode de collecte en vigueur
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Rechercher l'insertion des ouvrages hydrauliques dans la coulée verte.
- L'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud ou le sud-ouest
- En entrée de bourg, la haie perpendiculaire à la rue de Gallas, en limite Est de la zone 1AUh, devra être préservée et mise en valeur pour soigner la qualité paysagère du site

➤ **Recommandations**

- Préconiser des aménagements qui offrent chaque fois la priorité aux piétons et les mettent en sécurité
- Prévoir un traitement de qualité des espaces publics pour valoriser le cadre de vie : développer des activités de loisirs et des aménagements favorisant la rencontre à l'intérieur de la coulée verte.
- En complémentarité de la coulée verte, créer des espaces de convivialité à l'échelle des îlots regroupant plusieurs unités logements (un espace pour 15 à 20 logements)
- Présenter une diversité de tailles de parcelles et une mixité des programmes de logements (locatifs / accession, petits logements / grands logements,...).
- Regrouper les espaces de stationnement et proposer des voies partagées

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement, à l'exception du secteur le plus enclavé au centre de la zone, insuffisamment équipé pour être urbanisé immédiatement (zone 2AU).



OAP n°9 / ZONES D'ACTIVITES

Situation, état actuel du site

Plusieurs zones d'activités sont aménagées autour de la RD23, point d'entrée principal vers l'agglomération Roëzé – La Suze.

La zone d'activités de la Bodinière se situe entre l'Orne Champenoise et la RD 23. Elle présente une large façade sur la RD23 et présente encore quelques opportunités de construction.

La zone d'activités du Val de l'Aune a été aménagée récemment pour des activités artisanales. Elle se déploie à l'Est de la RD23 en entrée nord du bourg de Roëzé. Cette zone est en cours de commercialisation.

La zone industrielle de Beaufeu, située entre l'ancienne route du Mans et la voie de chemin de fer est entièrement occupée, à l'exception d'un terrain situé en contrebas de la RD 900.

Enjeux urbains et objectifs

Ces zones d'activités constituent par leur positionnement en entrée de ville, la première perception du territoire de Roëzé et de La Suze en arrivant du Mans. La qualité paysagère de cette zone doit être renforcée pour améliorer le cadre de vie du territoire.

Le bâti offre aujourd'hui une grande disparité de formes, volumes et couleurs qui contribuent à dévaloriser cette entrée, notamment dans la zone de la Bodinière.

L'accueil de nouvelles entreprises doit être accompagné d'un effort supplémentaire sur les accompagnements paysagers à réaliser le long de la RD23. Cet axe classé à grande circulation est soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à répondre aux critères d'aménagement définis au code de l'urbanisme. Les principes de composition développés ici sont également traduits dans le règlement d'urbanisme. Il s'agira notamment de soigner une bande de 20 m le long de la RD23 en y interdisant toute nouvelle installation.

Les éléments végétaux existants, et notamment les haies bocagères doivent être préservées et renforcées par endroits. La ripisylve le long de l'Orne Champenoise et les zones humides la bordant doivent également être protégées.

38

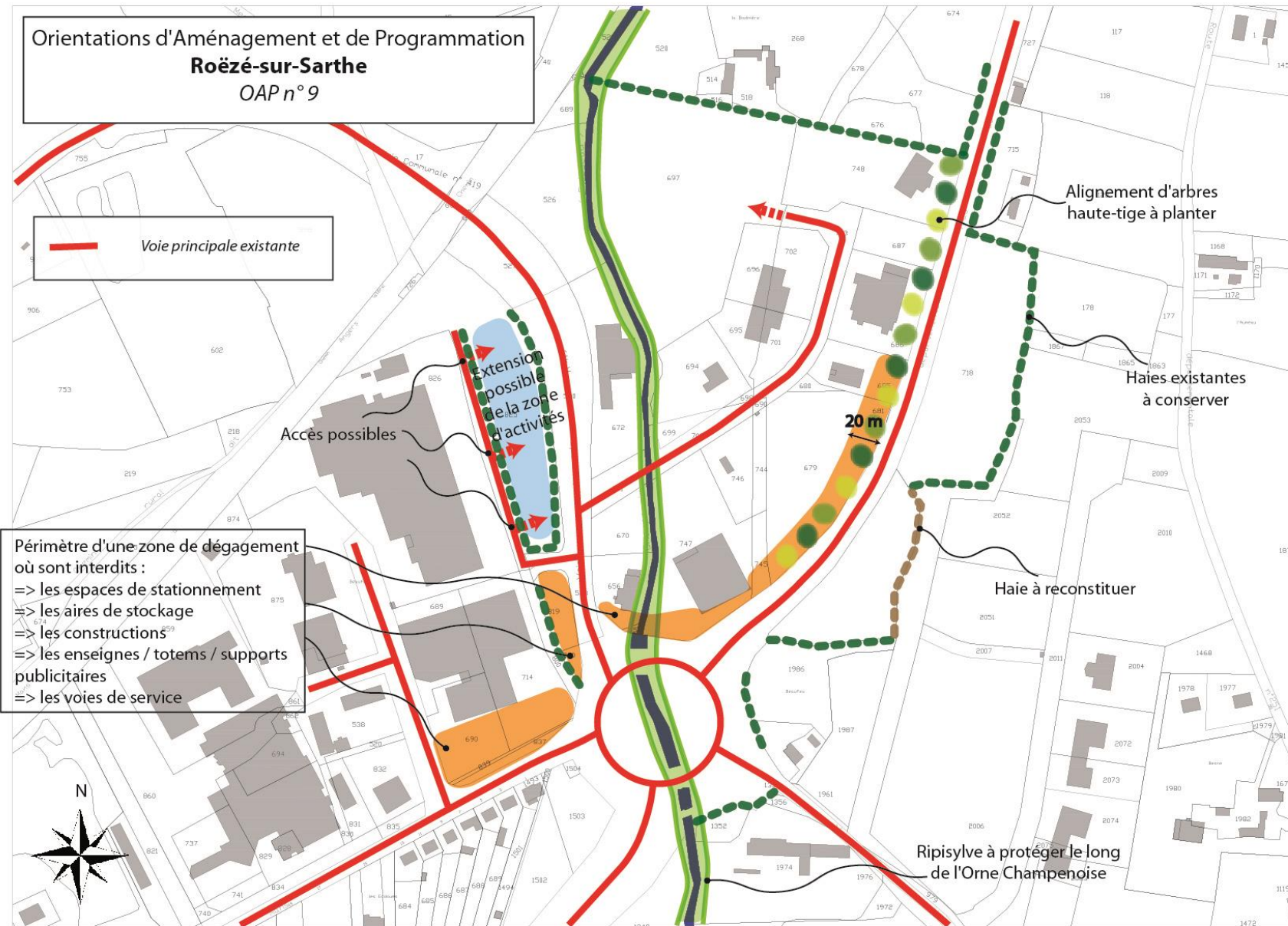
Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD23 sont interdits :
 - Les espaces de stationnement,
 - Les aires de stockage de matériaux,
 - Les constructions de toute nature,
 - Les enseignes, mats, totems et tout support publicitaire
 - Les voies de service.
- Des arbres de haute tige doivent être plantés à intervalles réguliers le long de la RD23 pour former un alignement

➤ **Recommandations**

- Les constructions à réaliser dans la ZA de la Bodinière doivent constituer des alignements bâtis parallèlement à la voie de desserte de la zone
- Les espaces de stationnement sont à intégrer avec des plantations
- Les couleurs doivent être choisies dans des tons simples et discrets. On évitera les couleurs vives, excepté pour des éléments d'appels ou sur les enseignes
- Les enseignes devront être apposées sur le bâtiment sans en dépasser le contour



OAP n°10 / ROUTE DE LA SUZE

Situation, état actuel du site et surface

Ce secteur constitue un potentiel d'extension urbaine à l'ouest du bourg, sur la route de La Suze, face au quartier du Pont de l'Orne. Ce site est séparé du bourg par le ruisseau de l'Orne Champenoise.

Le site est proche de la commune de La Suze, et notamment du pôle commercial, à partir duquel des liaisons cyclables permettent de rejoindre le centre bourg de La Suze.

Les terrains sont actuellement cultivés, la partie sud-est du terrain est bordé par la zone inondable (Sarthe et Orne Champenoise) soumise aux dispositions du PPRI.

Ce secteur couvre une superficie de 2 ha.

Enjeux urbains et objectifs

Le site a vocation à accueillir des logements et/ou des équipements publics. Il doit assurer sa greffe au bourg en aménagement des liaisons piétonnes et cycles sécurisées. Une passerelle piétons-cycles est envisagée en traversée de l'Orne Champenoise en direction du centre bourg. Des cheminements le long du ruisseau et de la Sarthe sont également envisagés.

Un aménagement de la route de la Suze est également prévu pour sécuriser les liaisons piétonnes et cycles jusqu'à la zone commerciale.

L'espace délimité par les bourgs de La Suze, celui de Roëzé, la Sarthe et la RD23 doit conserver sa vocation agricole. L'urbanisation n'a pas vocation à se développer sur ce secteur. L'aménagement de la zone AU doit être limité à l'ouest et au sud de façon à ne pas fragiliser les activités agricoles sur ce secteur.

40

L'accès à la zone devra s'opérer face à l'accès au quartier du Pont de l'Orne, et devra permettre la sécurisation et mise en valeur paysagère de l'entrée de bourg.

Le carrefour commun d'accès au secteur devra être aménagé de façon à sécuriser les traversées piétonnes et cycles. On évitera les aménagements routiers trop fluides qui coupent les circulations douces. La manière d'aménager les espaces et de concevoir les circulations devront donner au piéton un caractère prioritaire.

Les liaisons automobiles devront être conçues de façon à assurer des parcours simples, lisibles, sans pour autant engager une vitesse élevée des véhicules. De plus, afin de limiter la circulation à l'intérieur du quartier, les espaces affectés au stationnement des visiteurs, à la présentation des déchets et à la distribution du courrier devront être regroupés au maximum en un ou plusieurs points le long de la voie primaire.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Permettre l'implantation d'équipements publics et/ ou de logements
- Dans le cas de la construction d'une opération de logements, présenter une densité minimale pour optimiser le foncier, suivant l'enveloppe affichée au schéma. Si l'opération de logements ne concerne qu'une partie du terrain, le nombre de logements à créer est à redéfinir au prorata de la surface occupée par le programme de logements.
- Prévoir un schéma de circulations automobiles et piétonnes qui assure une continuité avec les espaces urbains voisins.
- Prévoir une mise en valeur de l'entrée de bourg en intégrant des aménagements paysagers adaptés
- Prévoir des liaisons piétonnes sécurisées comme prévues au schéma (tracé schématique, retenir le principe de connexion entre point de départ et point d'arrivée)
- Prévoir des points de regroupement pour la collecte des déchets en accroche de la voie primaire et/ou en entrée d'opération en compatibilité avec le mode de collecte en vigueur
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique
- L'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud ou le sud ouest

➤ **Recommandations**

- Préconiser des aménagements qui offrent chaque fois la priorité aux piétons et les mettent en sécurité
- Prévoir un traitement de qualité des espaces publics pour valoriser le cadre de vie
- Présenter une diversité de tailles de parcelles et une mixité des programmes de logements (locatifs / accession, petits logements / grands logements,...).
- Regrouper les espaces de stationnement et proposer des voies partagées

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone ne pourra être aménagée qu'après modification ou révision du PLU (passage de 2AU en 1AU).

