

Département de La Mayenne  
Commune de Quelaines Saint Gault

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision n° 1

DOSSIER D'APPROBATION

### Pièce n°4

## Orientations d'aménagement

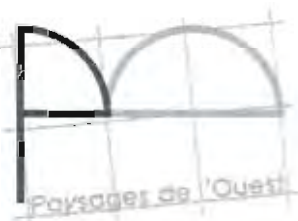
Vu pour être annexé à la  
Délibération du : 12 FEV. 2004  
Le Maire,



*J. Le...*

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration	Le 15 décembre 1983		Le 14 juin 1990
Révision /Élaboration PLU	Le 15 juin 2000	Le 12 juin 2003	Le 12 février 2004

Paysages de l'Ouest  
33 Boulevard Einstein  
44300 NANTES  
Tél: 02.40.76.56.56  
Fax: 02.40.76.01.23  
E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



U 175  
Février 2004

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

### AMENAGER LA ZONE A URBANISER

Les extensions urbaines prévues par le règlement sont de deux types :

- les secteurs 1AU, qui sont ouverts à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU,
- les secteurs 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

L'aménagement de la zone à urbaniser « ouverte » doit être réalisé selon les principes énoncés ci-après.

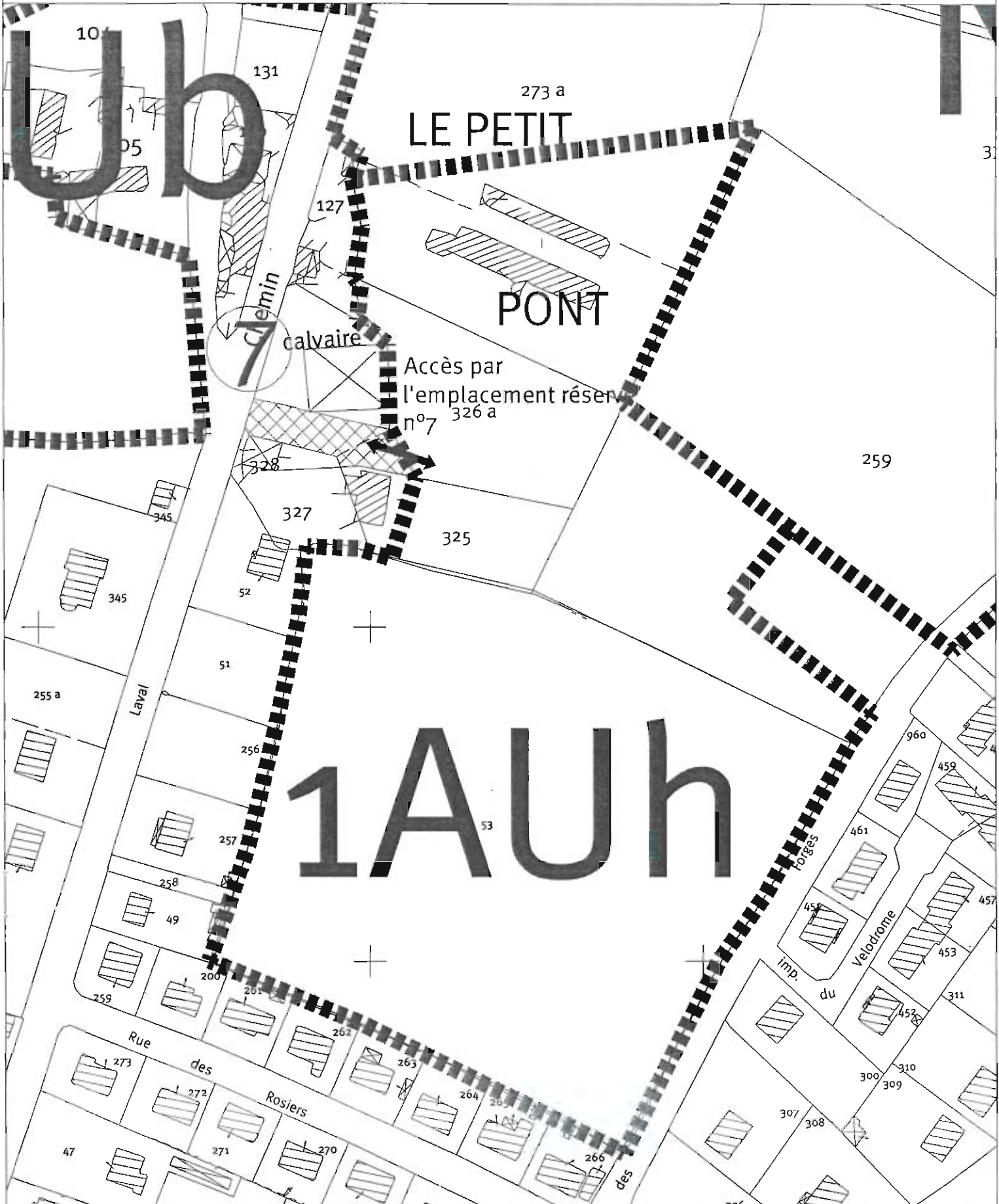
#### ■ Le Petit Pont

Dispose d'une surface de 3 hectares

Ce secteur 1Auh au nord du bourg, sera constructible à court et moyen terme

Le secteur est accessible par l'emplacement réservé n°7 qui le reliera à la route de Laval.

Un périmètre important délimite un site archéologique sur la moitié du secteur.



■ Marmillon ouest

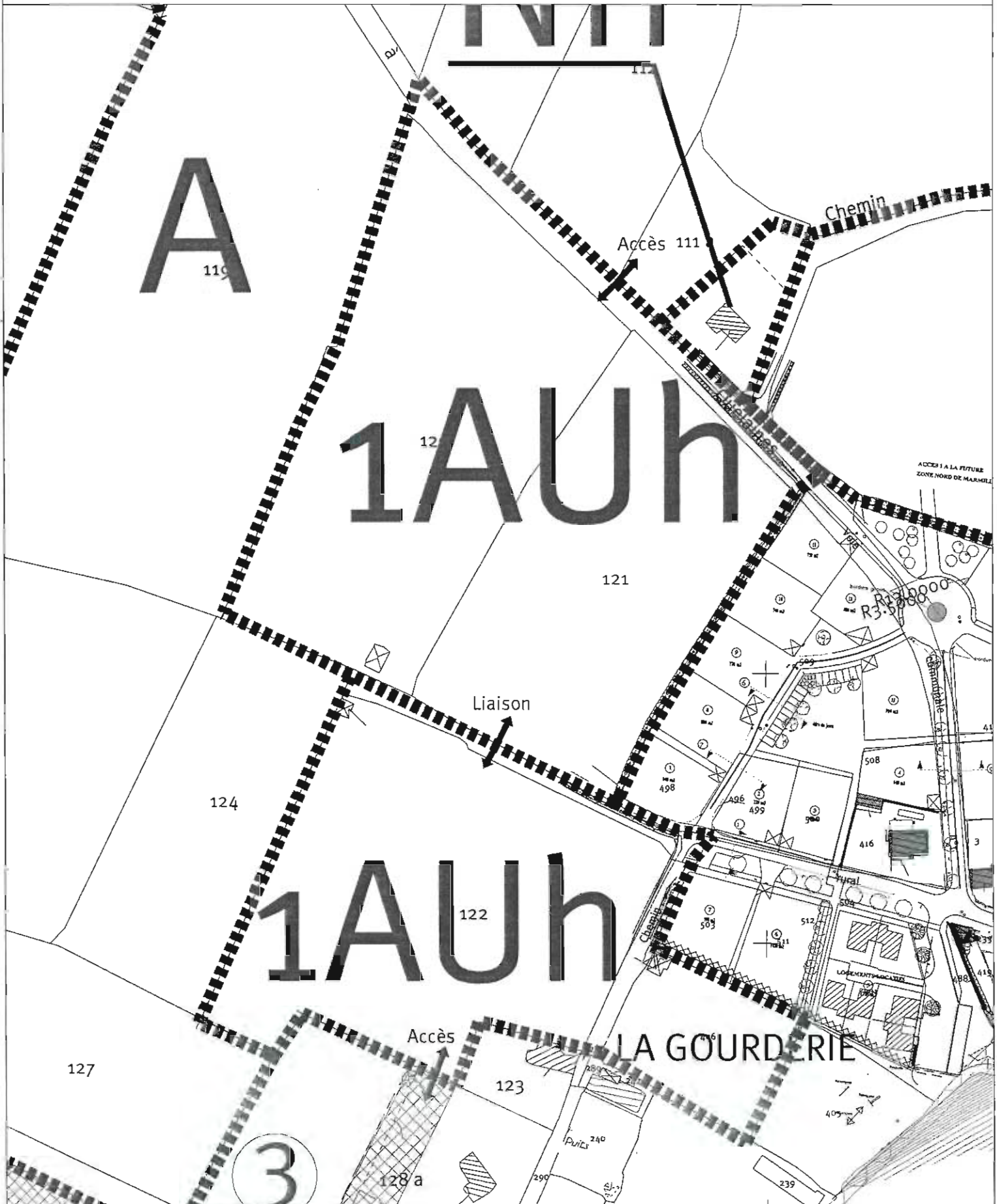
Dispose d'une surface de 3 et 2 hectares

Ces secteurs 1Auh à l'est du bourg, seront constructibles à court et moyen terme.

Ces secteurs seront accessibles au sud par la création d'une voirie (emplacement réservé n°3) et au nord sur la route qui mène à L'Héraudière.

Une voie principale irriguera les deux secteurs assurant une liaison centrale.

L'organisation du secteur se fera dans l'esprit du lotissement du Marmillon récemment construit.



## ■ Pangeline

Dispose d'une surface de 6,6 hectares

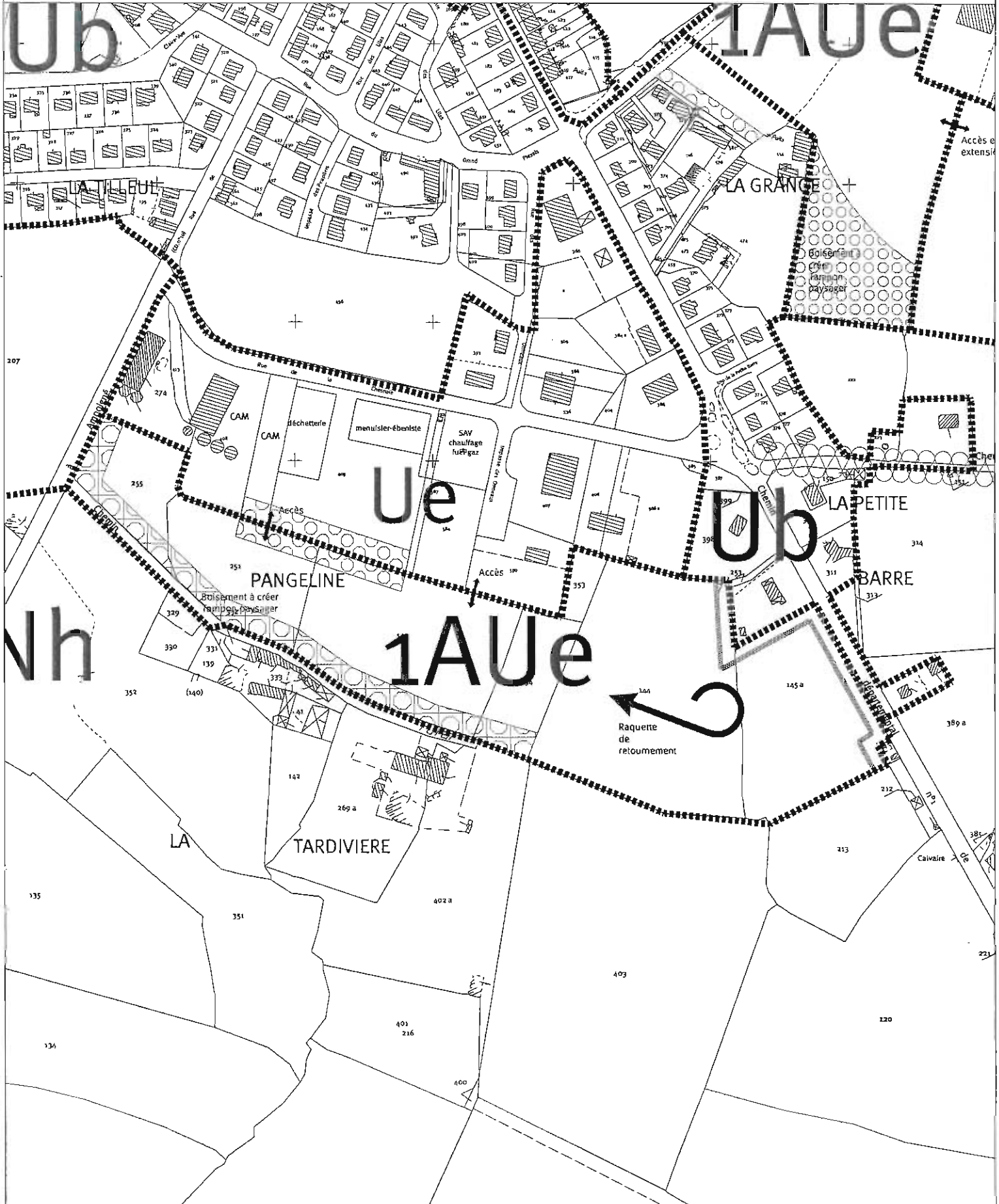
Ce secteur 1Aue au sud du bourg, sera constructible à court et moyen terme pour des activités.

Le secteur est accessible au nord côté secteur Ue existant.

Il n'est pas prévu d'accès côté route de Peuton.

Le secteur sera irrigué par une voie principale munie d'une raquette de retournement à l'est.

Les franges de secteur seront plantées formant ainsi un tampon paysager avec les secteurs d'habitat.



## ■ La Grange

Dispose d'une surface d'environ 4 hectares

Ce secteur 1Aue à l'est du bourg, sera constructible à court et moyen terme pour des activités.

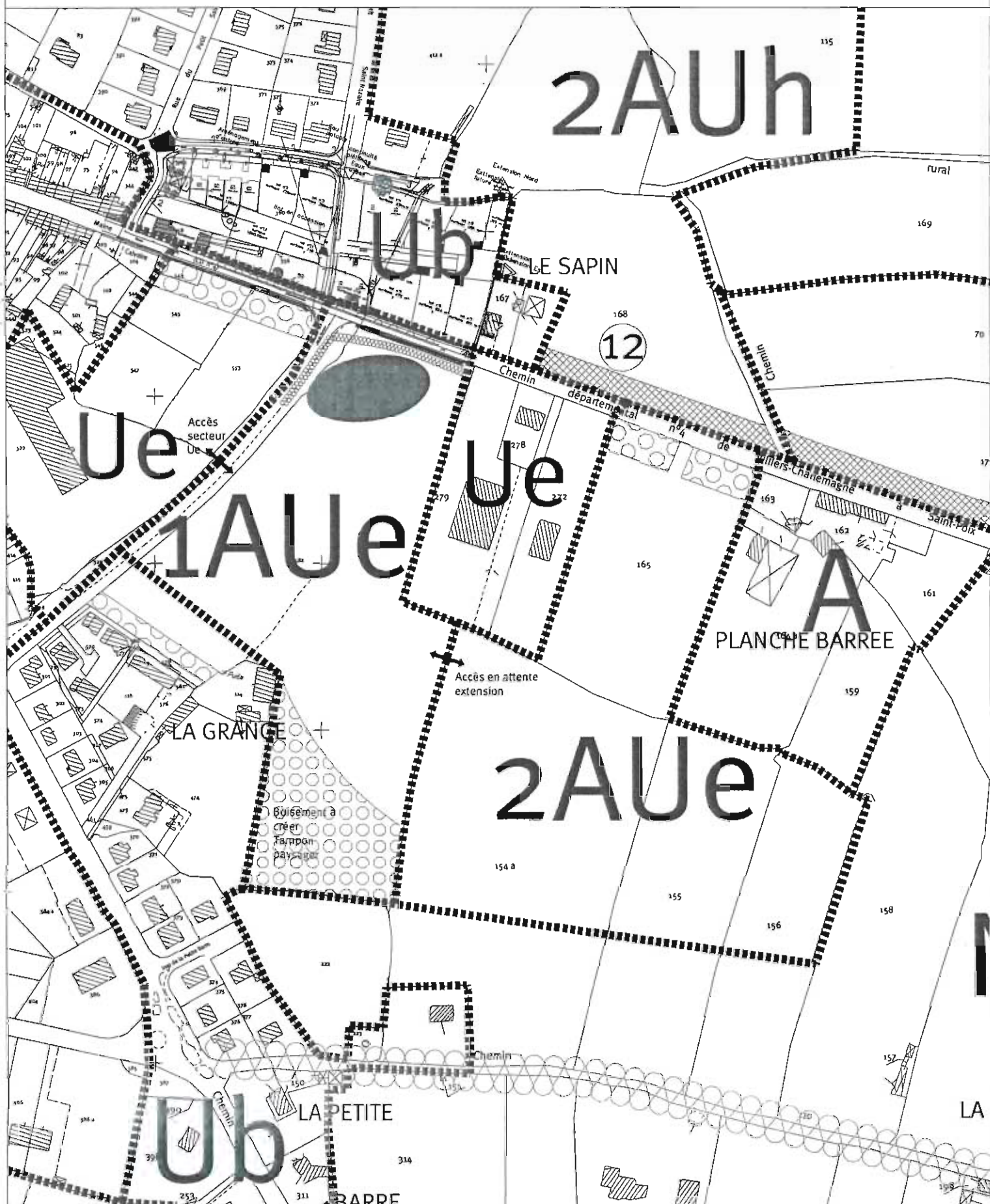
Le secteur est accessible à l'ouest côté secteur Ue existant.

Le secteur sera irrigué par une voie principale qui restera en attente à l'est pour l'extension vers le secteur 2Aue.

Un bassin de rétention est prévu au nord du secteur, ce qui générera un espace paysager de qualité. Un restaurant pourra s'implanter et profiter du site.

Les franges de secteur seront plantées formant ainsi un tampon paysager avec les secteurs d'habitat.





## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

### ▪ LA GRANGE

Dans le cadre de la procédure de révision simplifiée n°3, la municipalité fait évoluer les orientations d'aménagement définies sur le secteur 1AUe afin d'intégrer le projet de voirie retenu dans le cadre de l'aménagement de la future zone d'activités de La Grange.

Les nouvelles orientations d'aménagement définissent les nouvelles conditions d'accès et de desserte de la future zone d'activités de La Grange.

- La création de deux accès : l'un sur le boulevard de l'Europe, le 2nd sur la RD1, ce qui permet la construction d'une voie interne traversante. Depuis la voie principale, il sera réservé un espace afin d'anticiper la création d'une future voirie de desserte du secteur 2AUe, en limite Est.
- La création d'une voie interne de desserte entre le boulevard de l'Europe et la RD1 engendre **l'évolution du projet de création d'une zone tampon paysager (boisement à créer)** en limite Sud de l'actuelle zone 1AUe.  
**La zone tampon végétal qui sera à constituer dans le cadre du projet longera les limites du parcellaire vouées à l'habitat.**
- De plus, les arbres remarquables seront préservés puisqu'il constitue le seul patrimoine végétal intéressant du site.
- Une façade paysagère qualitative sur la RD4, Laval – Cossé-le-Vivien et sur le boulevard de l'Europe sera à constituer.

**De plus, des prescriptions architecturales et paysagères ont été définies, notamment sur l'implantation des bâtiments, le traitement des façades, des toitures et des aires de stockage.**

#### L'implantation des bâtiments :

- Les bâtiments en façade sur le boulevard de l'Europe devront être implantés parallèlement à la voie publique.
- L'implantation des locaux destinés aux bureaux, services administratifs de l'entreprise et à l'accueil se fera de préférence, en façade sur les voies de desserte de la zone d'activités.

#### Traitement des façades : Les couleurs

Quelque soit les matériaux utilisés les couleurs seront à dominante mate.

Les façades des bâtiments d'activités seront réalisées :

- en bardage métallique de couleur sobre et d'aspect mat.
- en bardage bois finition naturelle, traité ou noir.
- en tout autre matériaux de très bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, brique...).

La couleur peut être utilisée pour les volumes annexes à condition qu'elle participe à la qualité architecturale de l'ensemble et s'inscrive dans l'harmonie générale de la zone artisanale.

**Traitement des toitures :**

Les toitures seront :

- Soit à deux pentes, symétriques ou non
- Soit en toitures terrasse
- Soit d'aspect toiture terrasse restitué par un acrotère

Les toitures transparentes sont autorisées pour les serres ou pour l'éclairage de bâtiments.

L'utilisation de la tôle galvanisée est interdite

**Traitement des aires de stockage et parking :**

D'une façon générale, les aires de stockage et parking ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Ces zones devront être masquées par des haies ou incluses dans des éléments spécifiques bâtis types claires-voies en bois ou métal accompagnés de végétation.

## ▪ 1AUH LE SAPIN

Dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh Le Sapin en zone 1AUh, la municipalité a choisi de définir les orientations d'aménagement suivantes afin de cadrer le projet de lotissement privé.

Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'accès et de desserte du futur quartier de la façon suivante :

- Dans la partie Nord, création d'un réseau viaire structurant en boucle à partir de accès principaux, l'un situé rue de l'Orminière au Sud, l'autre depuis la voie située face à l'aire de jeux connectée à la rue du Petit St Nazaire.  
Le réseau structurant de la partie Nord de l'opération doit préférentiellement s'effectuer perpendiculairement à la pente afin de limiter les écoulements pluviaux.  
La constitution du réseau structurant devra anticiper le développement urbain futur sur la frange Nord-Est du futur quartier.
- La desserte de la partie Sud du lotissement s'effectuera depuis la rue du récent lotissement, en partie Sud.
- Connexion du réseau de liaison douce, situé rue du Petit Saint-Nazaire avec le sentier de randonnée à l'Est du site, en limite avec la zone Agricole. Un lien sera trouvé entre ce futur réseau et la liaison qui débouche sur la RD4 dans le lotissement de l'Orminière.
- Création de ce réseau doux devra permettre la valorisation du patrimoine végétal du site : haies bocagères en limite de la parcelle n°168, haies de sujets de hautes tiges en limite Est de la parcelle 412a.
- Un front paysager sur la RD4 desservant Laval, sera constitué.
- Un cœur de quartier sera créé dans la partie Nord du futur quartier afin d'y intégrer une dimension sociale et urbaine.