



Saint Denis d'Anjou

**Pièce
4**

Commune Saint-Denis-d'Anjou
Département de la Mayenne



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Atelier
Espace
Temps

<i>P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal du :</i>	
<i>P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du :</i>	
<i>P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :</i>	

1 - DEFINITION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

1 / L'OBJECTIF ET LA NATURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme

Confirmé par le Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IV

« [Les plans locaux d'urbanisme] peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont facultatives, et témoignent donc d'une volonté de la commune de se donner les moyens de mettre en oeuvre son projet d'aménagement et de développement. Les conditions d'aménagement fixées dans le cadre de ces orientations d'aménagement sont des principes à respecter permettant de traduire au mieux le projet communal.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement sont l'un des instruments permettant la mise en oeuvre du projet communal.

2 / OPPOSABILITE DES ORIENTATIONS

La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront donc être compatibles avec les orientations d'aménagements.

Conformément à l'article L 123-5, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU devront également être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les orientations d'aménagement pourront être modifiées par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

2 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR DES HALLES

1 / SITUATION ET CONTEXTE

L'orientation d'aménagement concerne le secteur d'extension situé au nord de la rue du Vivier Cherruault, entre la route de Brouère, la route de la Pilardière, et le futur contournement du bourg (projet).

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle pouvant accueillir quelques activités complémentaires (artisanat, commerce). Cette zone constitue la principale disponibilité foncière du bourg. Elle est située en continuité directe avec le bourg, à proximité immédiate des Halles, et bénéficie d'un point de vue intéressant sur le bourg et l'église.

Son aménagement est l'occasion de redessiner un paysage depuis le futur contournement routier, et ainsi de structurer une nouvelle « rive de ville ».

Les terrains sont actuellement occupés par des prairies, des haies et quelques potagers.

La zone n'est actuellement pas desservie.

2 / OBJECTIFS D'AMENAGEMENT PARTICULIERS DE LA ZONE

- Définir les conditions de réalisation d'une opération de logements compacte et intégrée au tissu urbain traditionnel,
- Proposer une offre de logements correspondant aux besoins définis par le PADD,
- Garantir une qualité paysagère de cette opération en « rive de ville » notamment sur le plan de l'intégration des constructions dans le paysage,
- Anticiper la gestion du bruit à travers une implantation des constructions adaptée,
- Offrir une desserte multimodale de la zone,
- Proposer des espaces publics communs,
- Imposer certaines performances environnementales.

3 / PRINCIPES D'AMENAGEMENTS A RESPECTER

Programmes constructibles

L'OAP permet une mixité des fonctions, les programmes à dominante résidentielle étant situés dans le prolongement direct du bourg. La mixité fonctionnelle à l'échelle de la construction est encouragée.

Afin de répondre aux objectifs en matière de logements, la commune s'engage à travers son PADD à développer 20% minimum de logements sociaux nouveaux en moyenne sur la commune. Dans cette optique, l'opération devra comporter au moins 20% de logements sociaux.

Un des objectifs du PADD pour la zone des Halles est de constituer une zone d'habitat dense autour des pôles d'attraction existants et futurs. L'opération prendra en considération des objectifs de densité et de compacité d'au moins 20 logements/ha.

Accès

La desserte automobile interne devra se connecter sur les voies existantes :

- Un accès automobile à la zone par la rue du Vivier Cherruault sera prévu a minima à sens unique,
- Un accès automobile à la zone depuis ou par la route de Brouère sera prévu,
- Un accès automobile à la zone depuis ou par la route de la Pilardière sera prévu.

Liaisons douces

- Au moins un cheminement doux Nord-Sud et un cheminement doux Est-Ouest permettront de relier le quartier au centre bourg et aux espaces agricoles.
- Une coulée verte vers le cœur du bourg devra être aménagée.

Le Contournement

- La voie de contournement pourra adopter différents tracés :
 - Si elle constitue la limite du bourg, elle devra être bordée au sud d'une bande paysagère de 10 mètres minimum, notamment plantée de bosquets boisés filtrant les vues vers les futures constructions sans pour autant former une barrière visuelle trop linéaire. Cet espace servira à gérer les eaux de pluies de voirie de manière alternative,
 - Si elle est intégrée à la future extension urbaine et donc potentiellement traversée par des piétons, elle devra être aménagée en voie urbaine, avec une vitesse limitée.
- La voie de contournement pourra être accompagnée en parallèle d'une voie de desserte de type zone de rencontre (traitement piétonnier).
- Un parking visiteur devra être aménagé en accroche avec le contournement.

Formes urbaines et architecturales, implantation du bâti

Le PLU permet à la commune de développer une offre de logements nouvelle et diversifiés afin de répondre aux besoins actuels et futurs des ménages et à la nouvelle structure démographique. L'opération proposera une diversité des formes urbaines et architecturales et de la taille des logements, tout en conservant une certaine compacité. La mixité sociale sera alors encouragée.

La taille des parcelles sera de 600m² en moyenne.

L'implantation et le gabarit des bâtiments seront conçus avec le souci de limiter au mieux les vis-à-vis et de maximiser les vues sur le bourg et l'église notamment.

Cadre de vie, paysage et nuisance

- Une bande paysagère de 10 mètres devra être paysagée et notamment plantée de bosquets boisés filtrant les vues vers les futures constructions sans pour autant former une barrière visuelle trop linéaire.
- Une ou plusieurs ouvertures visuelles devront être dégagées depuis le contournement vers l'Eglise et le cœur du bourg afin de valoriser son architecture
- En limite Nord du quartier, les constructions devront être implantées en pignon afin de limiter les impacts du bruit sur les constructions.

Patrimoine

- L'emploi de teintes claires pour les façades des futures constructions est interdit.

Saint-Denis d'Anjou
Élaboration du PLU

Proposition de principes d'aménagement pour l'orientation d'aménagement de la zone des

-  Voie sans axe
-  Chemise routière existante
-  Espaces de développement urbain et de renouvellement urbain
-  Haine existante (projet et de structuration de che miniments du x)
-  Proje de voie de contournement de rapit a boum
-  Haine à préserver
-  Proje de bande paysagère
-  Proje de changement d'oux
-  Perspective ou vue à mettre en valeur
-  Fonction visuel à préserver
-  Proje de "Cueillir vent" à effet d'aplanissement de l'eau et mise en valeur des points de vue
-  Proje d'ouverture du quartier par le biais d'une frange de jardins jalonnement des murs sur rue à préserver
-  Préservation et qualification du paysage
-  Création d'axes aromatisés (intégration de nouvelles zones à urbaniser à la trame viarie)
-  Création d'axes "doux"
-  Sillonnement
-  Implantation des constructions en fonction
-  Nouvelle entité de quartier et à sauvegarder
-  Elément attractif : effet d'appel vers le bourg (auvent)
-  Reaménagement de la place Henri IV en place de vue
-  Intégration d'éléments de la promenade dans le bourg à valoriser

Rossseau - Espace Temporel - Impact Environnemental - VU, AVIS

100m

