



MALE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Orientations d'aménagement et de programmation



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du

Le Maire

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de **compatibilité** entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU.

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales.

Articulation avec le règlement

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les secteurs concernés

Deux sites sont concernés par les orientations d'aménagement :

Zone 1AU : Zone à urbaniser ouverte :

- le quartier de la rue d'Huisne
- Zone UZ des Boulaies

Les orientations d'aménagement reposent sur des principes simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- Insérer au maximum le bâti dans l'environnement naturel et urbanisé,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales et voies communales,
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers,
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme,

Le quartier de la rue d'Huisne

Le quartier est situé au nord-est du bourg. L'aménagement de ce secteur revêt un caractère stratégique du fait de sa situation entre les espaces bâtis situés entre le centre bourg et le lotissement de l'Arcis.

Il représente une superficie de 1,08 hectares.

Formes urbaines et Habitat :

- Conserver la morphologie urbaine présente sur le centre bourg (densité de 10 à 15 logements à l'hectare)
- Privilégier une orientation des maisons au sud par un découpage incitatif. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales
- Privilégier la profondeur de la parcelle par rapport à la largeur (en lanières le long de la rue participant à créer un caractère de rue)
- Eviter l'implantation du bâti au centre de la parcelle
- Prévoir des tailles de parcelles différentes pour répondre à une demande plurielle

Voirie et espaces publics :

- Anticiper à terme un bouclage avec le site de la Carrière et les espaces situés à l'arrière du lotissement de l'Arcis afin d'éviter une voirie en impasse.
- Eviter les raquettes de retournement et initier un espace public favorisant le regroupement des stationnements et éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier. De plus, un stationnement collectif doit permettre de réduire le gabarit de la voirie interne confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace.
- Privilégier un partage de voirie (usage mixte piéton automobile). Ces liaisons douces sécurisées devront être connectés aux cheminements existants.
- La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets en entrée d'opération afin de limiter la circulation du camion de collecte.

Environnement :

- Préserver les franges végétales existantes
- Préconiser un traitement des clôtures par des haies végétales champêtres composées d'essences locales
- Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier rue d'Huisne.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte collective à partir de la Rue d'Huisne	Raccordement au réseau présent au droit de la parcelle AA39 rue d'Huisne	Assainissement collectif sur la rue d'Huisne avec poste de refoulement ou gravitaire le long du chemin de la carrière	Raccordement au réseau basse tension en limite de parcelle



Limite de zone à urbaniser



Haie bocagère à préserver



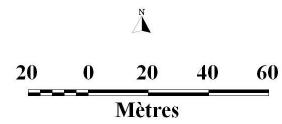
Voie à usage mixte avec accès collectif et unique



Cheminement piétonnier à initier



Espace public



La zone d'activité des Boulaies

Enjeux

Deux enjeux forts sont présents sur cet espace :

- Traitement sécuritaire le long de la RD 923
- Traitement paysager

La zone d'activité est implantée de part et d'autre de la RD 923 qui constitue une ligne de crêtes surplombant la vallée de l'Huisne. Les écrans boisés sont nombreux et permettent de limiter l'impact visuel de cette zone.

Toutefois, le projet d'extension de la zone d'activité se situe en dehors de cette ceinture boisée nécessite un traitement paysager fort afin de réduire l'impact depuis le nord et la vallée de l'Huisne.

Au niveau de la desserte, l'absence de réflexion d'ensemble a entraîné une multiplication des accès et sorties sur la RD 923 qui n'apparaît pas satisfaisant pour la sécurité le long de cet axe de communication. L'urbanisation en extension le long de cet axe va engendrer la création de nouveaux accès et sorties le long de cette voie.

Projet :

Traitement des accès et sorties sur la RD 923 :

A court terme :

La desserte à court terme du projet d'extension de la zone d'activité va être réalisée à partir de la création de la création d'un nouveau carrefour tourne à gauche protégée par des îlots béton centraux. Afin de sécuriser les accès sur la RD 923, l'accès existant de l'établissement BOUTAUX sera supprimé et la desserte de cette entreprise sera assurée via la voie interne du projet d'extension de la zone d'activité. Ce principe de desserte a été validé par le Conseil Général, gestionnaire de la voirie.

A long terme :

A long terme, un accès unique et collectif doit être initié afin de créer un véritable nœud d'échange qui soit en capacité de répondre à la fois, à la desserte des activités présentes au nord et au sud de la RD 923 mais également en capacité d'assurer la desserte du hameau des Petites Fricaudières. A ce titre, un principe de continuité doit être initié à l'arrière de l'entreprise BOUTAUX afin d'assurer une connexion vers le carrefour principal. La création de ce carrefour doit permettre à terme la condamnation de l'ensemble des accès existants de part et d'autre de la RD 923.

Traitement paysager à hauteur de l'extension de la zone d'activité :

- Plantation et renforcement de l'entretien de la haie champêtre existante en limite nord de la parcelle
- Plantation en limite ouest de la parcelle le long du chemin de randonnée
- Plantation d'arbres de haut jet au nord de la parcelle intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales

Traitement environnemental à hauteur de l'extension de la zone d'activité :

- Création d'une noue végétalisée le long des voies de circulation
- Implantation d'un bassin de rétention au nord de la parcelle