

Commune de

**Fyé**  
(Sarthe)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Élaboration du Plu prescrite le 5 mars 2007

Plu arrêté le 6 septembre 2010

Plu approuvé le 22 août 2011

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 août 2011 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Fyé

Le maire  
Michel Héry

# Orientations d'aménagement

**Date :**

16 août 2011

**Phase :**

Approbation

**2b**

**Mairie de Fyé** 13, Grande Rue 72610 Fyé

tél : 02 33 26 81 15 / fax : 02 33 82 64 37 / courriel : [mairie.fye@wanadoo.fr](mailto:mairie.fye@wanadoo.fr)

Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 907 687 / e-mail : [gilsonpaysage@wanadoo.fr](mailto:gilsonpaysage@wanadoo.fr)

**Avertissement :** les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité (et non de conformité) selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

## **1 – Principes d'aménagement généraux**

Les principes d'aménagement des zones à urbaniser s'inscrivent dans la composition générale des lieux. Les objectifs de la commune sont de :

- préserver les espaces naturels intéressants : boisements, milieux humides,
- conforter l'image d'une ville à la campagne,
- traiter les franges urbaines,
- bien relier les quartiers,
- diversifier l'habitat : assurer la mixité sociale.

Quelques principes sont à décliner par les futurs aménagements : un traitement paysager et non routier donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière. Aucune parcelle d'habitation ne tournera le dos à l'espace public à créer mais lui présentera au contraire sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné au nouveau quartier. Des plantations en limite d'urbanisation, notamment le long de la route Fleurie, limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site.

La commune souhaite garder un **caractère rural** aux secteurs d'urbanisation nouvelle : haies bordant les façades des parcelles homogène et composées d'essences locales, plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes, recueil des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux. Suivant les secteurs, les parcelles présenteront des superficies et/ou des largeurs diversifiées.

Une ambiance proche de celle du bourg actuel sera recherchée : implantation des constructions variée, si possible à l'alignement de la rue ou tout au moins sur une limite séparative, de façon à ménager à l'arrière des habitations des jardins conséquents, tracé du futur parcellaire avec des formes variées. Pour chacune des opérations, les entrées des parcelles devront être groupées par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi, pour éviter la multiplication des branchements aux réseaux. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt de 1 ou 2 véhicules légers.

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée ; du stationnement devra être prévu à proximité immédiate des entrées de parcelles sinon les trottoirs et les espaces plantés seront envahis par les voitures en stationnement illicite.

## 2 – Les secteurs de développement urbain

Les secteurs de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat sont les suivants.

### *Secteur de la maison du Calvaire*

C'est un secteur situé au sud-est du bourg.

Desserte automobile par la rue Charles-Perrault et la rue de la Croix-des-Buis.

Accès depuis les rues Charles-Perrault et rue de la Croix des Buis vers le secteur réservé à des équipements, l'espace public et la rue Principale du bourg.

Places de stationnement prévues le long de l'espace public.

Forme urbaine proche des formes traditionnelles d'habitat groupé relativement dense rue Charles-Perrault au niveau du carrefour avec la voie desservant le secteur réservé à des équipements, habitat individuel ou individuel-groupé ailleurs.

Aménagement paysager au niveau de la placette carrefour rue Charles-Perrault et plantation d'arbres d'alignement le long des rues.

Traitement paysager de la frange sud.

Le carrefour situé à l'entrée sud-ouest du bourg face à l'usine sera réaménagé de façon à réduire la vitesse des véhicules.

### *Secteur de l'Entrée ouest Rd 56*

C'est un secteur situé à l'entrée ouest du bourg.

Desserte automobile par la rue Principale (Rd 56) et la rue Charles-Perrault.

Liaison piétonne avec la rue Charles-Perrault

Liaison avec le secteur de la Maison du Calvaire assurée par une place carrefour.

Places de stationnement prévues le long de l'espace public.

Forme urbaine proche des formes traditionnelles : habitat groupé relativement dense, et individuel et individuel groupé.

Aménagements paysagers : placette en liaison avec le chemin piéton, plantation d'arbres d'alignement le long des rues.

### *Secteur du Chemin des Garennes*

C'est un secteur situé le long du chemin des Garennes.

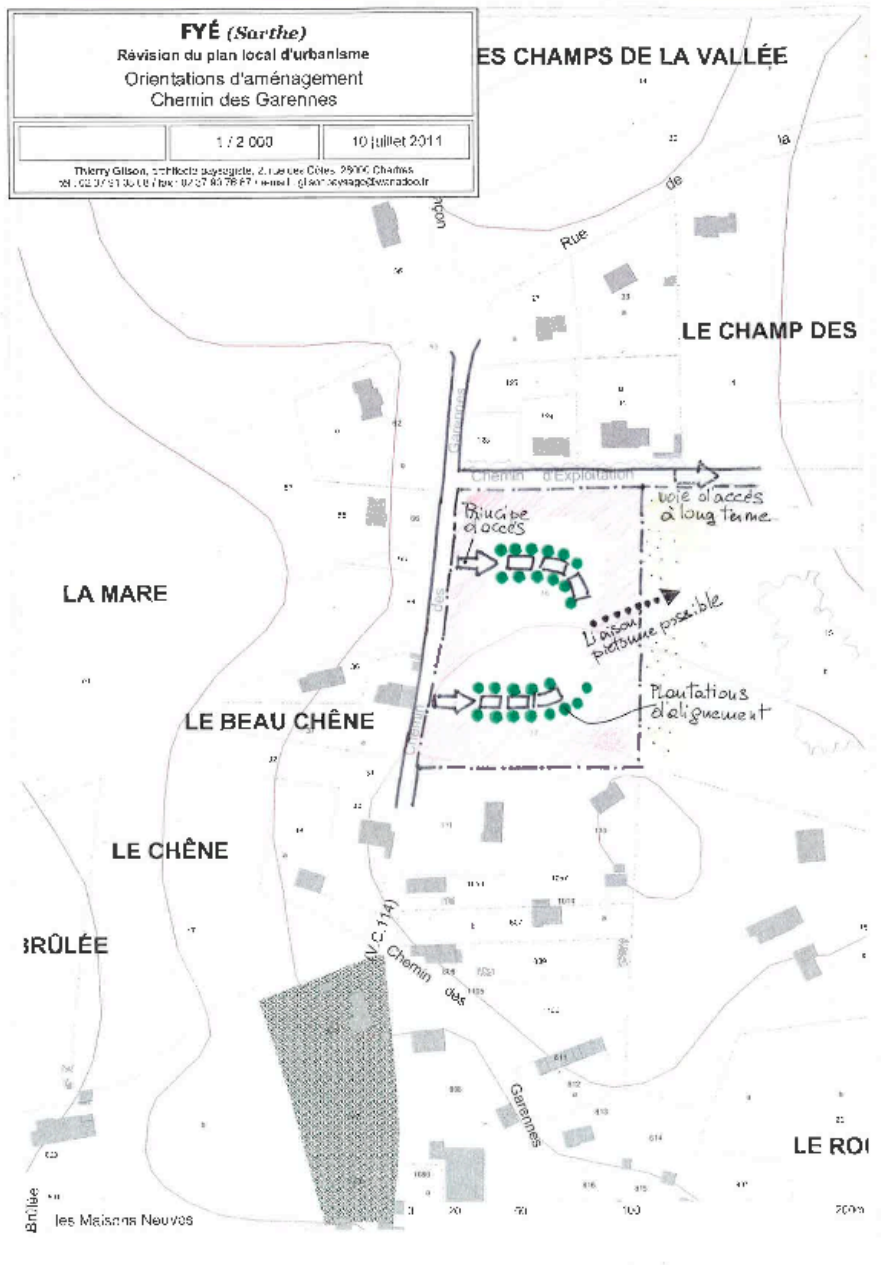
Habitat individuel groupé relativement dense au niveau du carrefour chemin des Garennes /voie de desserte interne, et individuel et individuel groupé dans le reste du secteur.

Liaison piétonne possible avec la prairie à l'est du secteur.

Places de stationnement prévues le long de l'espace public.

Aménagements paysagers : plantation d'arbres d'alignement le long des rues.





#### 4 – Étude dite « amendement Dupont » le long de la route départementale 338.

La commune de Fyé souhaite par le Plu développer un secteur à vocation principale d'activités le long de la Rd 338, à l'entrée sud du bourg : les terrains sont classés en zone Uyc.

La Rd 338 est soumise à l'amendement Dupont, article L.111.1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des zones urbanisées, les constructions et installations dans une bande de soixante-quinze mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation. Les règles du Plu intègrent les propositions ci-dessous prenant en compte les cinq critères définis par la loi : sécurité, nuisances, qualité de l'urbanisme, qualité des paysages, qualité architecturale.

	Diagnostic	Propositions
<b>Sécurité</b>	L'arrivée à Fyé par la Rd 338 peut générer des problèmes de sécurité ; la nature et l'intensité de la circulation, le tracé en plan (rectitude de la route) et le profil en long (pente relativement accentuée qui autorise des vues lointaines permettant à l'automobiliste d'anticiper et de prendre de la vitesse) n'incitent pas à une conduite apaisée...	Aucune sortie directe ne sera autorisée de la zone Uyc sur la Rd 338, les accès s'effectuant par le chemin de Dadam. En outre, les aménagements prévus pour requalifier l'entrée du bourg devraient, en marquant cette entrée, alerter les automobilistes et les inciter à ralentir.
<b>Nuisances</b>	L'urbanisation peut générer des nuisances sonores et olfactives (présence d'activités économiques impliquant de la circulation, du bruit...), altérer la ressource en eau (rejets d'eaux usées, imperméabilisation des sols...).	Il ne s'agit que d'un petit secteur ne comportant que peu de constructions et très peu de voirie. Les nuisances devraient être limitées de même que l'imperméabilisation des sols. Le recueil et la rétention des eaux pluviales par des ouvrages hydrauliques pourront être imposés.

<b>Qualité de l'urbanisme</b>	L'entrée de bourg est caractérisée aujourd'hui par une voie rectiligne et des abords relativement dégagés : la parcelle destinée à la zone Uyc est vide de toute construction, la rive opposée de la route face au secteur Uyc étant, elle, déjà construite.	La réalisation d'une petite opération d'aménagement permettra de compléter l'urbanisation de chaque côté de la voie tout en requalifiant le paysage.
<b>Qualité de l'architecture</b>	Le secteur est situé en entrée sud du bourg et.	Le règlement de la zone Uyc permettra de veiller à l'organisation du plan masse, à la qualité architecturale des futures constructions et à leur bonne insertion dans le site (préconisation de couleurs sombres notamment).
<b>Paysage</b>	L'entrée de bourg est caractérisée d'abord par un aspect naturel marqué.	Le secteur Uyc est situé en contrebas du bourg. Les hauteurs des constructions seront en outre contenues pour ne pas s'opposer à la silhouette du bourg et une bonne insertion dans le site. Des plantations sont à réaliser en limite sud du secteur : ces plantations filtreront les vues sur les fonds de parcelles, espaces souvent délaissés et inesthétiques. Un emplacement réservé institué de l'autre côté de la route et destiné à la mise en valeur du bourg contribuera à l'amélioration paysagère des lieux.

\*\*\*\*\*