



Plan Local d'Urbanisme de Maisdon-sur-Sèvre

Modification n°2

3. Orientations d'aménagement

Dossier d'approbation

« Vu, bon pour être annexé à la délibération du Maire en date de ce jour, soumettant à approbation la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Maisdon-sur-Sèvre

A Maisdon-sur-Sèvre, le

Le Maire,

Aymar RIVALLIN »



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I. LA CHARONNERIE	6
II. LE FIEF DE L'ALOUETTE 2	8
III. LA CHOLETERIE	10
IV. LE CLOS PALOU	12
V. LE FIEF DE LA BUTTE	14

INTRODUCTION

Ces orientations ont un caractère obligatoire mais les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, à l'exception des points de raccordements aux accès viaires, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours, privilégiant la mise en relation des quartiers environnants existants ou futurs plutôt qu'un système de desserte en impasse dans la mesure du possible, rationalisation de la desserte interne. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone.
- les constructions futures d'habitations : sites privilégiés d'implantation de logements, voire d'équipements et activités compatibles avec l'habitat.
- les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.
- Les marges de recul : il s'agit de secteurs marquant la transition entre la vocation autorisée dans la zone et les occupations du sol qui l'environnent ; elles ont pour vocation de réduire les nuisances et d'améliorer le cadre de vie.

-

I. LA CHARONNERIE

Ce secteur, classé en 1AUb au plan de zonage, est le regroupement de terrains déjà constructibles au POS.

La définition d'un schéma d'organisation a pour objectif d'organiser son urbanisation et sa desserte en ayant le souci de raccorder les accès à la trame viaire existante, de créer des continuités piétonnes et d'optimiser l'espace constructible.

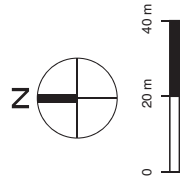
Ce secteur de petite taille (près de 1ha) est à vocation principale d'habitat.

La Charonnerie

Après modification n°2

- Périmètre de la zone
- Habitat
- Accès groupé
- Voirie de desserte
- Cheminement piétons
- Parking public
- Haie arbustive à créer

source : cadastre communal



II. LE FIEF DE L'ALOUETTE 2

Situé à l'est du bourg de Maisdon-sur-Sèvre, ce secteur à vocation d'habitat s'étend sur 3,17 ha le long de la rue des Vigneaux. A la frontière entre zone urbaine et agricole, il présente de forts enjeux d'intégration paysagère, d'appui sur les opérations récentes en tant que greffe urbaine et d'accessibilité.

L'habitat aux abords du site est plus ou moins dense, il s'agit d'un habitat pavillonnaire qui se trouve aujourd'hui en frange de ville. Afin de limiter l'impact sur les fonds de parcelles de ce bâti en place et de permettre une réelle intégration et une continuité entre les quartiers existants et futurs, il sera nécessaire de travailler sur les prolongements des îlots et les liaisons existantes.

En outre, ce quartier sera une nouvelle entrée d'agglomération, qu'il conviendra de traiter comme telle.

L'aménagement pourra se faire en 2 ou 3 tranches. Cependant, le maître d'ouvrage devra être vigilant dans son phasage à ne pas compromettre le schéma d'aménagement global.

Le secteur sera desservi par la rue du Vigneaux en un accès groupé qui nécessitera un aménagement particulier de la voirie à cet endroit. Tout accès direct sur la route sera interdit.

Les circulations douces, véritables espaces publics communs et partagés, permettront de connecter différents points du quartier et les divers lieux d'animation ou espaces publics proches de ce nouveau quartier. Elles seront également des moyens alternatifs pour accéder au centre-bourg et au secteur de l'Alouette récemment aménagé. Ainsi, ce réseau s'appuiera sur la trame viaire pour faciliter les circulations internes ainsi que sur les coulées vertes existantes à créer afin de se connecter aux liaisons communales existantes.

Ce secteur accuse une légère pente qui devra être mise à profit en termes de gestion hydraulique. Les bassins pourraient être intégrés dans l'espace paysager à créer.

L'aménagement du futur quartier devra intégrer la création d'espaces verts qui permettront de créer une transition avec les espaces bâtis environnants. La transition entre espace urbain et agricole devra être travaillée sur la frange sud via une bande paysagée qui devra permettre une insertion qualitative de la voirie et du quartier. Certaines franges paysagères permettront également une mise à distance du bâti avec les habitations voisines, afin d'éviter les vis-à-vis.

Ce secteur aura une densité moyenne de 18 logements à l'hectare, considérant que cette densité est brute et qu'elle s'applique à l'ensemble de la zone. Ainsi, un minimum de 57 logements devra être créé sur le site. Selon les tranches, la densité pourra être variable en fonction du parti d'aménagement retenu (habitat groupé en bordure de la voirie d'accès, habitat pavillonnaire aux franges).

Le bâti existant repéré sur l'OAP présentant quelques éléments intéressants du patrimoine bâti traditionnel, il pourrait être intéressant de concevoir un projet qui en tienne compte.

Il sera recherché au maximum une implantation sud pour les futures constructions.

Fief de l'Alouette 2

- Périmètre de la zone
- Principe d'accès principal
- Bâti pouvant être conservé
- Zone d'habitat (densité moyenne minimale de 18 lgts/ha, soit 57 lgts)
- Zone d'habitat dense en coeur d'îlot
- Marge paysagère non bâtie
- Principes de continuités piétonnes
- Principe d'implantation de bassins
- Carrefour à aménager

source : cadastre communal



III. LA CHOLETERIE

Ce secteur, classé en 1AUb au plan de zonage, est le regroupement de terrains déjà constructibles au POS, dans un village qui représente le deuxième noyau aggloméré de la commune.

La définition d'un schéma d'organisation a pour objectif d'organiser son urbanisation et sa desserte en ayant le souci de raccorder les accès à la trame viaire existante, de créer des continuités piétonnes, d'optimiser l'espace constructible et d'éviter l'enclavement des parcelles situées en son cœur.

A vocation principale d'habitat, ce secteur de petite taille, 1ha, est complété par deux emplacements réservés à proximité de son périmètre, qui garantiront la faisabilité de son aménagement :

- n°6 pour un élargissement de voirie et du stationnement latéral,
- n°7 pour un aménagement de carrefour.

La Choleterie

- Périmètre de la zone
- Habitat
- Accès en double sens
- Accès en sens unique
- Accès cheminement doux
- Passage possible d'un cheminement doux
- Emplacements réservés pour élargissement de voirie et aménagement de carrefour
- Espaces tampons non constructibles à paysager
- Espace de circulation

source : cadastre communal



IV. LE CLOSPALOU

Ce secteur, classé en 1AUe au plan de zonage, permet l'extension du Parc d'Activités des Fromenteaux.

La définition d'un schéma d'organisation a pour objectif de créer une continuité d'aménagement avec la zone Ue, située au Sud, et accueillant déjà des activités, tout en respectant des enjeux environnementaux proches.

L'inventaire des zones humides a mis en évidence un secteur, sur la frange Ouest, à protéger, qui est exclu du secteur 1AUe.

De plus, le passage ponctuellement de grands animaux a conduit à envisager de maintenir un corridor écologique. A ce titre, les clôtures qui seront édifiées ne devront pas se poser en contradiction avec les circulations sur ce corridor.

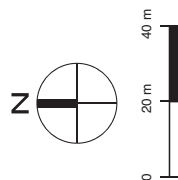
Le schéma prévoit aussi des marges de recul paysagées, permettant de marquer la transition avec les vocations différentes qui occupent les terrains autour, hormis du côté de la zone Ue.

L'accès se fera dans le prolongement de celui de la desserte de la zone Ue.

Le Clos Palou Parc d'Activités des Fromentaux

- Périmètre de la zone
- Activités
- Accès groupé
- Marge de recul de la RD 7
- Zone tampon
- Trame végétale et zone humide à préserver
- Corridor écologique
- Haie arbustive à créer

source : cadastre communal



V. LE FIEF DE LABUTTE

Ce secteur, classé en 1AUbb au plan de zonage, a pour vocation d'accueillir des équipements et services à la personne, dans la continuité des équipements publics déjà présents à proximité.

La définition d'un schéma d'organisation a pour objectif d'organiser sa desserte en ayant le souci de raccorder les accès à la trame viaire existante et de créer des continuités piétonnes permettant de faciliter l'accès de la population aux équipements.

Les continuités douces sont prévues également en direction de la zone 2AU voisine.

Ce secteur est assorti d'un emplacement réservé :

- n°3 pour la création d'une voie d'accès.

Le Fief de La Butte

- Périmètre de la zone
- Accès groupé
- Cheminement piétons
- Zone humide à protéger
- Espace boisé classé
- Arbre à conserver

source : cadastre communal

