

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE COULOMBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME : ELABORATION

2BIS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DOSSIER

D'APPROBATION

**Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du**

18 JUILLET 2011

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : PROJET APPROUVE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT : JUILLET 2011

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE

3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS

TEL : 02 43 72 79 13 FAX : 09 71 70 47 71 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMBIERS

ELABORATION

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des Orientations d'Aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces Orientations d'aménagement qui constituent une nouvelle pièce du PLU, par rapport au POS, sont opposables aux tiers.

Les orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune. Elles permettront d'imposer à un éventuel aménageur des principes d'aménagement propres à assurer la cohérence de l'ensemble de la zone, en matière d'accès, de liaisons piétonnes, de gestion des eaux pluviales ou de préservation d'éléments végétaux notamment.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et 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.

Les orientations d'aménagement ont pour vocation générale de répondre aux enjeux du développement durable.

Des principes sont ainsi valables pour l'ensemble des zones d'urbanisation future.

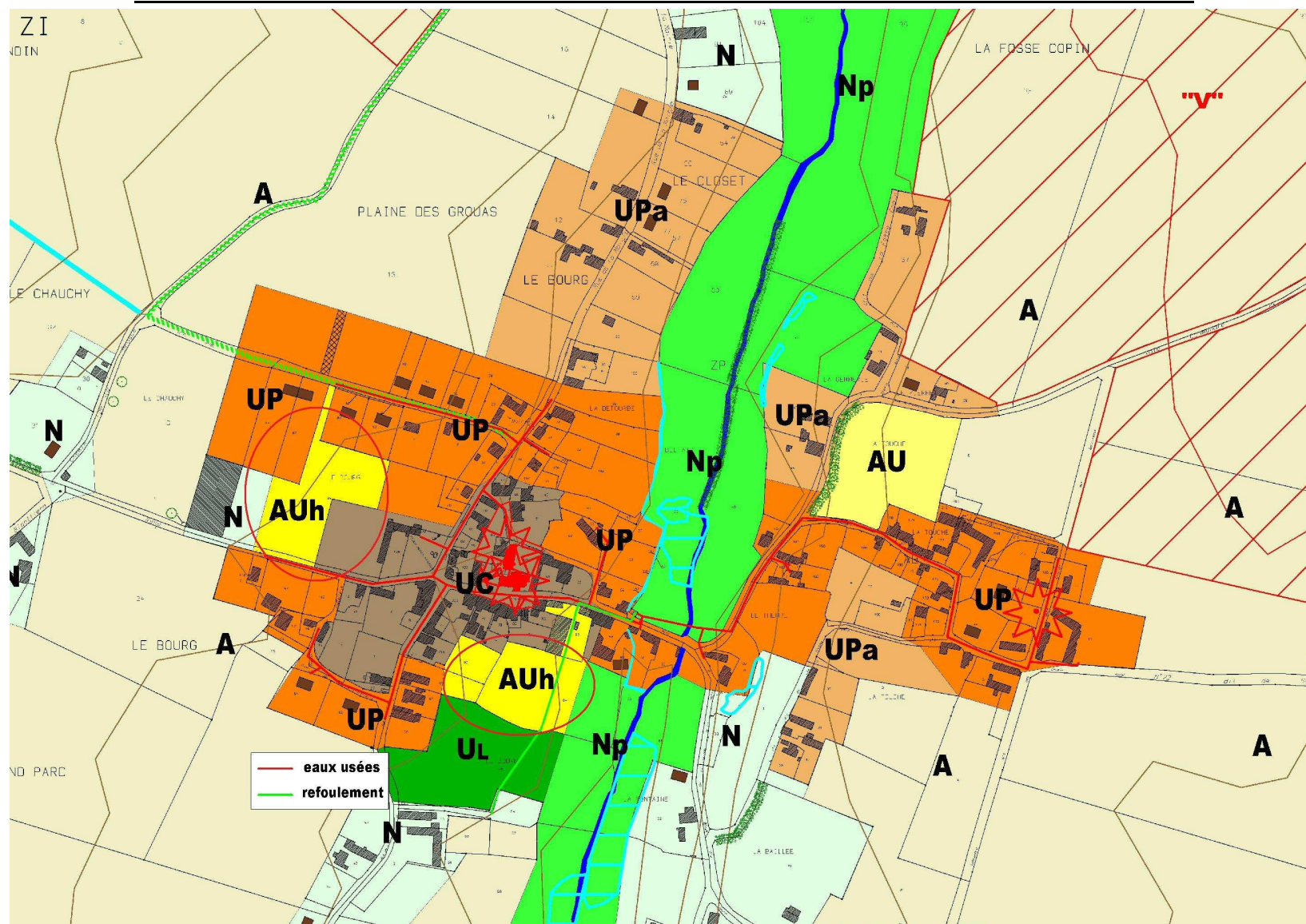
D'autres orientations, plus spécifiques, résultent de l'étude de chacune des zones d'urbanisation prévues dans le PLU.

Dans ce cas, un juste milieu doit être trouvé. Ainsi, il n'est pas apparu souhaitable de figer la voirie interne ou le découpage en parcelles par exemple. Une analyse plus approfondie de tous les éléments à prendre en compte sera faite par l'aménageur juste en amont de l'aménagement et viendra enrichir le diagnostic et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs généraux fixés dans ce document.

Pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (cf code de l'urbanisme article L123-1), ces orientations intéressent les secteurs d'extension suivants :

- 1- La zone AUh à l'Est du cimetière
- 2- La zone AUh située au Sud du bourg

LOCALISATION DES SITES CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Ces principes « minimaux » d'aménagement ont un caractère opposable ; ils devront être respectés dans leur esprit et non au pied de la lettre (cf article L. 123-5 du code de l'urbanisme). A titre d'exemple, lorsqu'une voie à créer est inscrite sur l'un des schémas de principe ci-après, son tracé n'est pas figé mais en revanche le fait qu'elle relie une rue à une autre constitue un principe intangible.

LES ORIENTATIONS GENERALES POUR TOUTES LES ZONES

Afin que les futurs lotissements prennent en compte une véritable dimension de quartier, le respect de la notion de développement durable, la vie sociale et les aménagements paysagers, des règles sont nécessaires.

Les aménageurs devront prouver à la commune qu'ils ont réfléchi aux questions suivantes qui constituent en quelque sorte leur cahier des charges.

UTILISATION DE L'ESPACE

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Diminuer la consommation d'espace naturel	Eviter l'étalement urbain (économiser les surfaces constructibles)	Rechercher des formes urbaines plus compactes (habitat groupé, maisons en bande, semi collectifs..)	X		
		Réduire les emprises des lots (largeur des lots individuels)	X		
	Limiter l'imperméabilisation	Imposer un coefficient d'emprise au sol maximum pour chaque lot	X		Eau
	Prévoir la reconversion des espaces	Prévoir des espaces publics pouvant changer d'usage lorsque les besoins ou les modes de vie changent	X		
	Diversifier les offres de logement afin de permettre à chacun d'accéder au logement	Proposer des typologies bâties variées	X		
rendre en compte les spécificités urbaines et paysagères	Un espace extérieur privatif pour chaque logement	Jardin, terrasse ou balcon à imposer		X	
	Bon équilibre entre espace bâti et espace libre	Valoriser les espaces non bâtis des domaines privés (cœur d'ilot, cour intérieure, jardin collectif)		X	Paysage
		Compenser la réduction des espaces privatifs par des espaces publics de proximité	X		
	Renforcer la cohésion sociale	Traitement soigné de l'interface entre l'espace public et l'espace privé au niveau des limites		X	Paysage
	S'intégrer dans le bourg	Favoriser l'accessibilité au centre bourg, à ses commerces, à ses équipements	X		Déplacement
		Avoir un rapport d'échelle cohérent avec le bâti existant environnant	X		
		Soigner la signalétique: commerces, équipements	X		

ENERGIE ET CLIMAT

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Créer une forme urbaine économe en énergie	Accroître l'efficacité énergétique des constructions	Travailler le plan masse pour privilégier l'exposition Sud et éviter l'exposition Ouest (froide en hiver et chaude en été)	X	X	Formes urbaines
		Réduire les pertes de calories par la mitoyenneté et la compacité	X	X X	Formes urbaines
		Prendre en compte les ombres portées (bâtiments et haies) dans la disposition et la hauteur des bâtiments: imposer des zones à construire, gérer les implantations d'arbres	X	X	Formes urbaines
	Permettre l'utilisation de matériaux naturels ou consommant peu d'énergie	Choisir des matériaux peu énergivores pour l'aménagement	X		
	Optimiser le choix du matériel d'éclairage public en fonction de l'usage	Réaliser un schéma d'éclairage public en tenant compte des usages et des lieux (niveau d'éclairement, horaires d'éclairage..): étude d'éclairement			Déplacement
		Installer un éclairage avec des détecteurs de mouvements dans les espaces peu fréquentés			
		Choisir des candélabres performants et économes en énergie			
Promouvoir une architecture économe en énergie		Imposer une performance énergétique minimum: 50 Kwh/m²/an		X	
		Inciter à l'éclairage naturel des bâtiments (puits de lumière)		X	
		Autoriser les toitures végétalisées	X	X	
		Inciter à choisir des matériaux peu énergivores pour la construction (bois et brique plutôt que béton)		X	
Favoriser les sources énergétiques renouvelables locales	Optimiser les choix énergétiques	Autoriser le solaire, le photovoltaïque... Faut-il imposer un minimum de surface toiture ou parois pour du solaire ou du photovoltaïque (20 % de la SHON et orientation Sud + ou - 20°)	X	X	
Diminuer le réchauffement climatique	Planter des arbres pour fixer le CO2	Utiliser des essences de bois d'œuvre	X		
		Pré-verdir avec des arbres	X	X	
		Imposer un minimum de plantation d'arbres par terrain		X	

Optimiser le confort des espaces publics	Limitier les impacts du vent sur les espaces publics	Eviter les rétrécissements (effet Venturi)	X		
	Limitier la surchauffe des espaces publics	Les arborer au maximum avec des arbres à feuilles caduques	X		
	Favoriser une bonne exposition du bâti	Eviter les aires bitumées plein Sud contre la façade des logements	X	X	
		Implanter les jardins au Sud des logements	X	X	

DEPLACEMENTS

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Limitier l'impact de la voiture	Dimensionner les voies en fonction des usages	Prendre en compte les types de véhicules (pompiers, OM..) mais aussi la vitesse souhaitée dans le dimensionnement des voies	X		
		Hiérarchiser les voies en fonction des usages. Réfléchir à un sens unique pour les voitures et réduire le gabarit des chaussées (3,50 m) et mettre en place une zone 30 ou voie partagée avec un traitement visuel adapté	X		Formes urbaines
		Créer des venelles pour la desserte de quelques maisons seulement	X		
	Ne pas privilégier l'utilisation de la voiture	Prévoir de petites poches de stationnement public plutôt qu'un stationnement sur voirie: cet espace pourra changer de vocation	X		Paysage
Favoriser les transports en commun et les déplacements doux	Créer une desserte bus	Anticiper cette éventuelle desserte en imaginant le tracé et la localisation des arrêts pour créer des liaisons douces directes vers ces futurs arrêts	X		
	Favoriser les cheminements vers les équipements	Créer des voies partagées	X		
		Les pistes cyclables doivent être prioritaires aux intersections	X		
		Imposer des aires de stationnement couvertes pour les vélos	X		
		Créer des cheminements doux lisibles et fléchés pour l'accès aux commerces, services et équipements	X		
	Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite	Créer un accès direct aux liaison douces depuis les parcelles (portillons)	X	X	
		Faire des chemins confortables (sécurité, aménagements, éclairage..)	X		
		Sécuriser les traversées piétonnes	X		

DECHETS

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Favoriser le tri des déchets	Favoriser l'apport volontaire et bien intégrer les points d'apport volontaire dans l'espace public	Réfléchir à la localisation des PAV dès le début de l'élaboration du plan masse, soit pour tous les déchets, soit pour la collecte sélective seulement	X		Déplacement Paysage
	Mobiliser les futurs habitants au tri sélectif	Imposer l'intégration des espaces de tri dans l'espace privatif (arrière cuisines..)		X	
	Inciter au compostage des déchets verts	Fournir des composteurs individuels	X		
Valoriser la récupération des déchets	Valoriser les déchets verts	Utilisation pour paillage des espaces collectifs	X		Paysage
	Favoriser le tri des déchets de chantier	Mettre à disposition des conteneurs de tri communs	X	X	
	Réfléchir à l'utilisation des matériaux recyclés	Rechercher les possibilités existantes pour chaque matériau	X	X	
Réduire la production de déchets à la source	Réduire le volume des déchets verts	Encourager les plantations générant peu de déchets verts; mulching pour la pelouse	X	X	Paysage
	Réduire les transports de terre lors du chantier	Modeler les espaces paysagers en favorisant une réutilisation sur place des terres	X	X	Energie
Réduire les déplacements	Organiser rationnellement la collecte	Eviter les placettes et les allers retours dans la même voie; veiller à l'accès facile des bennes	X		Déplacement

L'EAU

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Limiter les rejets d'eaux pluviales	Prise en compte de la capacité spécifique d'infiltration du sol	Choix de matériaux de revêtement permettant l'infiltration localement	X		
	Réduire les débits collectés et gérer les eaux pluviales	Gestion des eaux la plus aérienne possible pour augmenter les surfaces de contact		X	
		Rallonger le parcours de l'eau	X		
		Exploiter la topographie pour la régulation des eaux pluviales: conserver les talwegs	X		Paysage
		Gérer en cascade les intensités de pluie	X	X	
		Limiter les surfaces imperméabilisées	X	X	
		Permettre les toitures terrasses avec stockage et végétalisation;	X	X	Paysage
		Autoriser les cuves de récupération d'eaux pluviales ou les imposer	X	X	
		Préserver les zones humides s'il y en a: les valoriser comme élément structurant	X		Biodiversité
Economiser la ressource en eau	Réduire la consommation d'eau	Concevoir des espaces verts sans arrosage ou utiliser les eaux de pluie récupérées pour l'arrosage (à l'échelle du lotissement ou de la parcelle)	X	X	
		Inciter à maîtriser la consommation d'eau dans l'habitat: matériels économes en eau		X	
Maîtriser les pollutions	Réduire au maximum les rejets polluants au milieu naturel	Transit des eaux pluviales par des espaces végétalisés pour fixer les pollutions par les végétaux (noue, bassins, toitures..)	X	X	Paysage et biodiversité
		Décantation, filtration des eaux de chantier: aire de nettoyage à prévoir	X		

PAYSAGES ET BIODIVERSITE

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Préserver les écosystèmes et favoriser la biodiversité	Concevoir des espaces verts favorisant la biodiversité	Créer au moins 2 types d'aménagements paysagers sur un même projet (graminées, arbustes, arbres... humides, secs)	X		
		Choisir des plantes nourissantes pour la faune	X	X	
		Diversifier la place du végétal: toitures, façades	X	X	
Créer des espaces verts économes et durables	Limiter l'entretien et la production de déchets verts	Des espaces verts adaptés aux usages et aux expositions, rustiques avec des espèces locales	X	X	
		Trouver des alternatives au gazon	X	X	
		Prévoir des plantations adaptées à la modification du climat	X	X	Paysage
	Eviter l'utilisation de produits phytosanitaires	Prévoir des plantations résistantes aux maladies et ravageurs	X	X	
	Favoriser la rétention d'eau pour recharger les nappes	Favoriser les espaces verts récepteurs d'eaux pluviales dans le talweg	X		
Créer des espaces adaptés et utiles	Créer de l'ombre et de la fraîcheur	Favoriser la création d'espaces publics ombragés; jouer avec l'eau	X		
	Créer des espaces de rencontre	Conserver ou planter des arbres fruitiers	X	X	
		Gérer les eaux pluviales dans les espaces paysagers de loisirs	X		
		Gérer les nuisances visuelles par des écrans paysagers	X		
Valoriser le paysage existant	Protéger le patrimoine arboré	Préserver les arbres remarquables après avoir dressé un état phytosanitaire: aucun aménagement à l'aplomb de leur houppier	X		
Veiller à la qualité du paysage urbain	Eviter la banalisation de l'espace	Soigner la qualité architecturale et la diversité des bâtiments		X	

BRUIT NUISANCES

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Réduire les nuisances à la source	Réduire les bruits routiers	Ajuster la largeur des voies au trafic envisagé ou la réduire pour limiter le trafic	X		
		Préférer les giratoires aux carrefours (moins d'à-coups)	X	X	
Tenir compte de l'habitat existant en périphérie de l'opération	Ne créer qu'un minimum de gêne aux riverains et ne pas avoir à reconstruire des voies et des réseaux déjà existants	Prévoir si possible un accès chantier à l'écart des riverains	X	X	
		Prévoir des plantations champêtres en limite d'opération	X	X	Paysage
		Prévoir des plantations adaptées à la modification du climat	X	X	
Veiller au confort	Ne pas créer de gêne	Eviter les pollens allergisants dans le choix des espèces plantées	X		

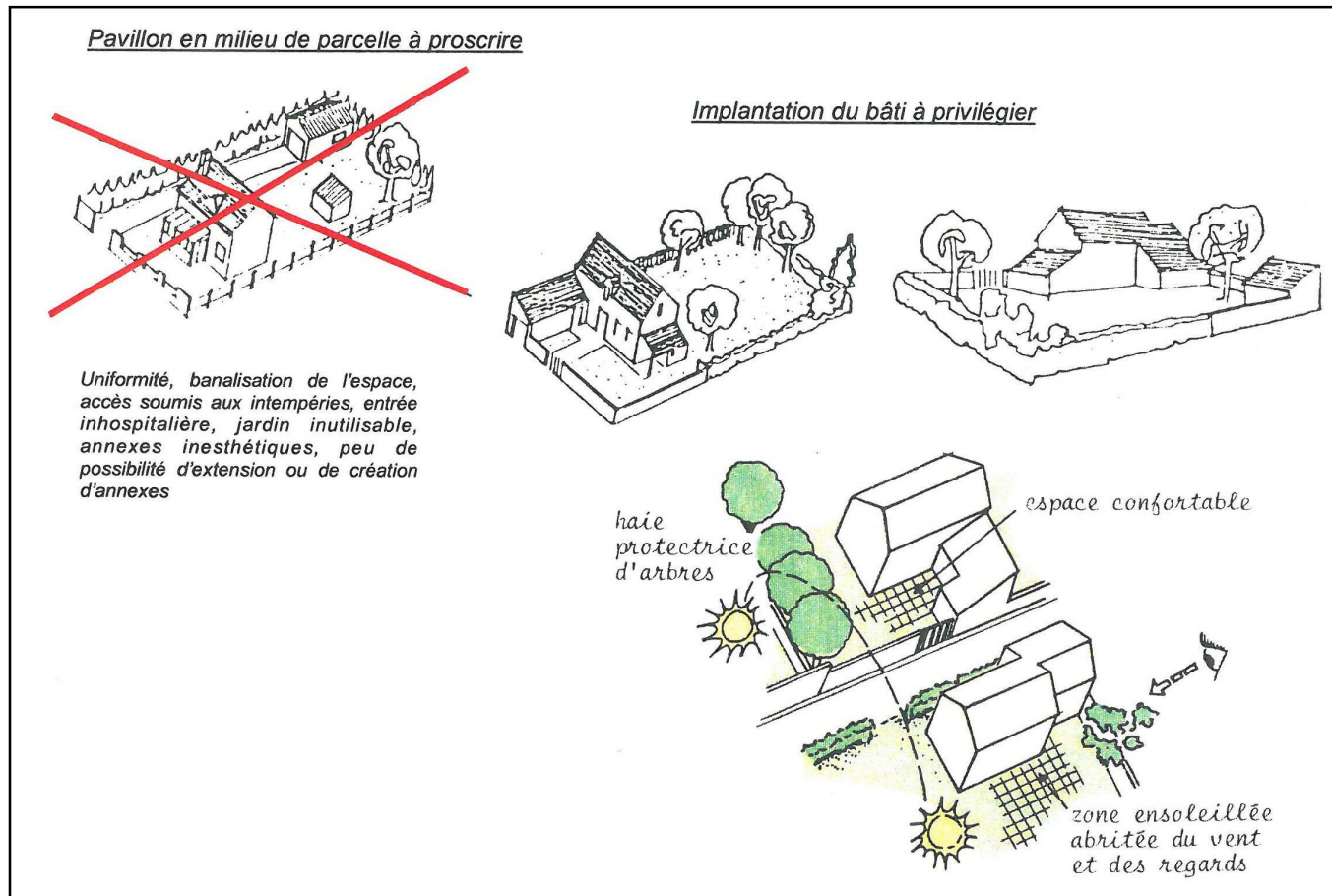
LE SOL

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS	Aménageur	Acquéreur	Inter actions thèmes
Réduire la déstructuration des sols en place	Limiter les terrassements	Caler le projet à une altimétrie la plus proche possible de celle du milieu naturel	X		
	Gestion des déblais et remblais sur le site	Limiter les mouvements de terres, optimiser les déblais avec les remblais selon la nature des sols en place	X	X	
Préserver la qualité des sols en place	Ne pas contaminer un sol sain par des matériaux d'apport impactant le milieu	Exiger des tests sur les matériaux de remblai	X		
	Garantir la qualité des aménagements paysagers ultérieurs et leur valeur écologique	Veiller à conserver la qualité de la terre végétale durant le chantier			
	Conserver un sol vivant avec son potentiel agronomique	Limiter l'imperméabilisation au maximum			
		Veiller à réutiliser la totalité de la terre végétale pour des espaces verts ou cultivés			

LA COMPOSITION URBAINE

Afin de contribuer à la qualité de vie des futurs occupants, un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions. En effet, une implantation de la maison et de ses annexes sur limites séparatives au plus près de la voie ou en fond de parcelle, selon l'ensoleillement et le vent permet :

- ☛ de favoriser les économies d'énergies,
- ☛ d'utiliser de manière optimale l'espace réservé au jardin, favorisant ainsi l'implantation d'arbres de hautes tiges,
- ☛ de réduire les vis-à-vis entre voisins, en favorisant l'aménagement d'espaces intimes peu perceptibles depuis les parcelles limitrophes.



L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de permettre de meilleures performances énergétiques, tout en renouvelant les formes urbaines :

- ☛ Prévoir une densité de construction prenant en compte les objectifs de mixité sociale et de gestion économe de l'espace
- ☛ L'alignement sur la voie et en limite parcellaire doit être possible

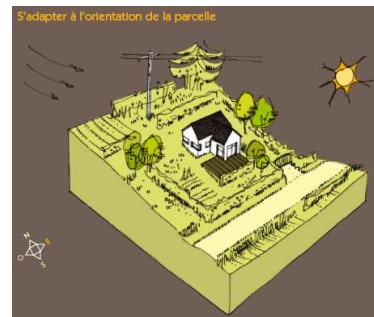
LA VOIRIE

- Les voies circulées devront avoir des largeurs et des aménagements différents en fonction de leur statut
- Privilégier les revêtements perméables
- Des liaisons douces (piétons-vélos) doivent être créées
- Les quartiers doivent être reliés entre eux



LES ECONOMIES D'ENERGIE

- Favoriser l'implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants
- Etudier les ombres portées pour mieux implanter les constructions
- Favoriser les énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires..)
- Limiter l'éclairage public



Le solaire photovoltaïque



Du site isolé à la maison individuelle...



L'EAU

Dans les opérations d'ensemble, des techniques alternatives peuvent être étudiées :

- ☛ Limiter l'imperméabilisation des espaces publics, des voies et des circulations douces (Voiries drainantes ou filtrantes).
- ☛ Aire de stationnement en ever-green
- ☛ Réseau de collecte à ciel ouvert qui s'intègre à l'environnement naturel (type bassin, fossés, noues végétales)
- ☛ Bassin d'infiltration ou de stockage
- ☛ Toitures terrasses végétalisées.

Il s'agit de préserver le bon état écologique de l'eau, et de récupérer et réutiliser les eaux pluviales et usées

- ☛ Encourager une gestion des eaux pluviales à la parcelle



PAYSAGE ET BIODIVERSITE

- Conserver au maximum la végétation de qualité existante
- Penser en amont à une gestion différenciée des espaces verts et à la facilité d'entretien.



DEPLACEMENTS

Dans les opérations d'ensemble, essayer d'offrir des solutions alternatives à l'utilisation du véhicule personnel :

- Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire la place des voitures (accessibilité, vitesse de circulation, stationnement...).
- Prévoir des liaisons cyclistes et piétonnes avec les activités, les commerces....
- Travailler sur l'accessibilité pour tous.
- Créer des emplacements de parking pour les vélos
- Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite
- Hiérarchiser les voies en fonction des usages
- Prévoir des petites poches de stationnement public plutôt qu'un stationnement sur voirie.
- Anticiper le passage d'une éventuelle desserte en transport en commun



DECHETS

Dans les opérations d'ensemble, essayer :

- de limiter l'artificialisation des sols (remblais...).
- de prévoir la gestion des déchets de chantier.
- de prévoir des lieux de ramassage et de dépôts volontaires.



SANTE ET BIEN ETRE

Dans les opérations d'ensemble, essayer :

- de prendre en compte les risques et lutter contre les nuisances, notamment sonores.
- de mettre en place des « zones-tampons » par rapport au voisinage si nécessaire.
- d'adapter l'éclairage à l'usage et à la fréquentation du site.
- d'avoir pour objectif une bonne qualité de vie des habitants et des usagers quotidiens.



LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

1 : LA ZONE AUh A L'EST DU CIMETIERE

Cette zone est située au Nord de la RD 118 (rue du calvaire) entre l'ancien presbytère à l'Est et le parking du cimetière à l'Ouest.

Les élus souhaitent laisser un peu d'espace à l'Ouest du presbytère et préserver la haie existante perpendiculaire à la rue du calvaire. Cela réduit la superficie aménageable mais permettra de faire une transition entre le bourg ancien et ce nouveau quartier.

Cette zone AUh permet de remplir une grande dent creuse située entre les constructions qui bordent le chemin du Cormier (CR 18) au Nord, le cimetière à l'Ouest, les constructions situées au Sud de la rue du calvaire au sud et l'ancien presbytère à l'Est.

Le terrain appartient à la commune. La réalisation de cette opération ne dépend donc que de la volonté communale.

LA DESSERTE DU SITE

Il faut un accès automobile par le chemin du Cormier grâce au passage de 6 m environ existant entre les parcelles 83 et 87 et un accès automobile glissant sur la rue du calvaire .

Il faudra également desservir la partie haute du terrain dans le prolongement du petit terrain de sports existant le long de la rue de la mairie.

Plutôt que d'envoyer les piétons le long de la route départementale où l'aménagement d'un trottoir sera difficile en raison de la présence de murs en limite de l'emprise de la voirie, il faudra aménager une liaison piétonnière à travers le lotissement puis à travers le terrain communal laissé en zone UP pour aller vers le centre bourg et vers l'école et la salle multifonctions.

LA SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT

Les haies existantes au Sud Est de la zone AUh et au Sud de celle ci en bordure de la RD devront être préservées au maximum en n'arrachant que la longueur nécessaire pour passer la voie d'accès sur la RD et dégager la visibilité.

Une haie devra être plantée par l'aménageur sur la partie Sud Ouest de la zone AUh afin de protéger visuellement le lotissement par rapport à la bande de terrain qui longe le cimetière.

L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

La forme du terrain et l'obligation de réaliser une voie de desserte Nord Sud ne facilité pas l'orientation Nord Sud des constructions. Il faudra s'efforcer de compenser cette moins bonne orientation par l'accolement des constructions, au moins par les garages.



2 : LA ZONE AUh AU NORD DE LA STATION D'EPURATION

Cette zone est située au Sud de la RD 118 (rue principale) derrière l'ancien atelier.
Une zone verte de plus de 50 m de large est laissée le long du ruisseau de La Semelle.

LES ENJEUX D'URBANISATION DU SITE

Cette zone AUh permet de remplir une grande dent creuse située entre les constructions qui bordent la rue principale au Nord et celles qui bordent la rue de l'école à l'ouest.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas être implantées à moins de 100 m de la lagune.

Il faudra tenir compte de la servitude de passage de la canalisation de refoulement du réseau d'eaux usées. Cette canalisation passera soit sous un espace public (voirie, espace vert), soit constituera une servitude non aedificandi sur les parcelles privatives.

LA DESSERTE DU SITE

Il faut un accès automobile glissant par la rue principale. Cet accès suppose la démolition de l'ancien atelier.

L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

La majorité des constructions devront être orientées Nord Sud.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES DEUX ZONES AUH



SIMULATION D'AMENAGEMENT

En aucun cas, cette simulation d'aménagement n'est opposable aux tiers. Elle n'est donnée que comme illustration

