

# Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné

Allonnes

Arnage

Champagné

La Chapelle Saint-Aubin

Chaufour-Notre-Dame

Coulaines

Fay

La Milesse

Le Mans

Mulsanne

Pruillé-le-Chétif

Rouillon

Ruaudin

Saint-Georges-du-Bois

Saint-Saturnin

Sargé-lès-Le Mans

Trangé

Yvré l'Évêque

## APPROBATION

30 janvier 2020

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n° 8.3 ► O.A.P. de secteurs

# Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

## Fay

p.84  
p.86

- Champ de Saint-Pierre
- Le Parc

## Valoriser un foncier sous-utilisé et anticiper la poursuite de l'urbanisation

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise au Sud du bourg et en deuxième rideau par rapport à la Voie Communale n°2 (VC2) vers Étival-lès-Le Mans.
- ▶ Superficie : 0,5 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 5

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

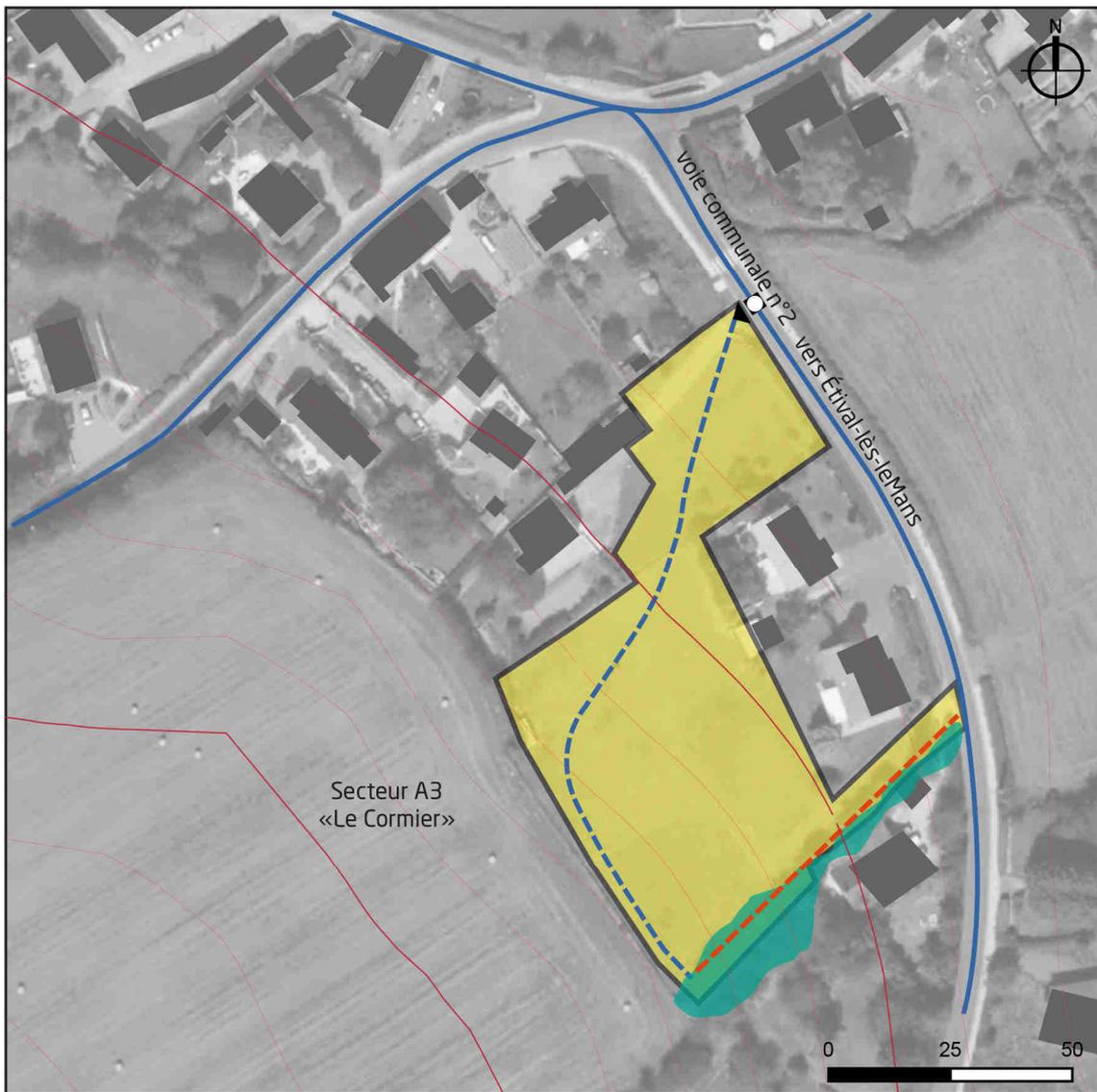
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles non bâties et fonds de jardins.
Topographie	Coteaux du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise. Fortes pentes (10% - 15%) orientées principalement Sud Ouest / Nord - Est. Déclivité moins importante à proximité de la VC 2 (6%).
Biodiversité	Présence d'une haie en limite Sud - Est du site
Risques et nuisances	Sans objet.
Raccordement aux réseaux	VC n°2.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la VC2.

## Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie très marquée et s'intégrer aux constructions existantes sur ses abords. La haie longeant la limite Sud-Est sera à préserver pour maintenir une certaine intimité des maisons existantes en limite séparative. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie à créer depuis la voie communale n°2 : cet accès devra tenir compte de la desserte de la parcelle bâtie D716. Aménagée en limite Sud du site, elle pourrait également à plus long terme desservir le secteur « Le Cormier » à l'Ouest (A 3).
- Un cheminement doux sera à aménager le long de la haie existante en limite Sud-Est. Celui-ci permettra à terme aux habitants du secteur « Champ de Saint-Pierre » de rejoindre le bourg.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles ou l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés voie communale n°2. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

## Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m <sup>2</sup> )	Sans objet
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

**PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION**

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

**PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION**

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

**SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE**

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

## Mailler plusieurs espaces non bâtis par une opération d'ensemble

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise au Nord - Ouest du centre-bourg
- ▶ Superficie : 1,6 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 16

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Délaissés agricoles et grands jardins.
Topographie	Coteaux du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise. Fortes pentes : 11% à 13% orientées principalement Nord - Est/ Sud - Ouest.
Risques et nuisances	Sans objet.
Raccordement aux réseaux	Rue du Vicariat et RD 50bis.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue du Vicariat

## Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie très marquée et s'intégrer aux constructions existantes sur ses abords.
- Le site sera desservi par une voie aménagée dans la continuité de l'allée des Jardins du Vicariat et qui débouchera sur la RD 50 bis à l'entrée Ouest du bourg. Les accès aux constructions existantes seront conservés ou réaménagés.
- L'actuel chemin carrossable du Perray pourra être aménagé en cheminement doux afin de relier ce secteur à la zone de loisirs et aux équipements au Sud. Il pourra être prolongé au Nord vers l'allée de La Treille pour desservir les habitations présentes.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles ou l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés allée des Jardins du Vicariat et RD 50bis. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

## Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m <sup>2</sup> )	20% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

L'opération pourra se réaliser par tranches.

La compatibilité du projet sera examinée à l'échelle du site faisant l'objet de l'OAP.



Orthophoto 2016

**PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION**

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

**PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION**

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

**SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE**

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI