

### OAP

ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 mars 2020,

Approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mozé-sur-Louet,

le MAIRE  
BAUDOUINIERE Joffe



.....	1
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>1 : CONTEXTE ET DIAGNOSTIC DU SITE DES GANAUDIÈRES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DISPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SITE DES GANAUDIÈRES .....</b>	<b>7</b>
<b>OBJECTIFS .....</b>	<b>8</b>
<b>PROGRAMME .....</b>	<b>8</b>
<b>PARTI D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>8</b>

## PRÉAMBULE

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Mozé-sur-Louet intéressent un site situé en bordure d'un quartier pavillonnaire et à proximité immédiate du bourg et des équipements publics (gymnase, écoles, espace de loisirs du Coteau).*

***Ce site a une vocation dominante d'accueil de nouvelles habitations, des programmes spécifiques de logements pour les personnes âgées, d'équipement... n'étant évidemment pas à exclure.***

***Les OAP de ce futur quartier constitutif de Mozé-sur-Louet sont présentées sous forme de fiches présentant :***

- les principaux éléments de leur état initial de l'environnement illustrés par des photographies et des schémas (localisation, desserte, risques, contexte architectural et paysager, autres documents réglementaires à prendre en compte...),*
- un schéma graphique accompagné de sa légende commentée qui décrit ainsi les Orientations d'Aménagement à respecter dans un critère de compatibilité, ainsi que la programmation attendue (précisions sur la vocation du site, superficie constructible, nombre de logements, formes urbaines recherchées),*

*« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.*

*Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.*

*Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »*

*Extrait du site [Certu.developpement-durable.gouv.fr](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)*

# 1 : CONTEXTE ET DIAGNOSTIC DU SITE DES GANAUDIÈRES

Le secteur est localisé en continuité du bourg de la commune, à proximité immédiate au sud des équipements et espaces de loisirs (gymnase, espace de loisirs du Coteau, écoles...). Situé non loin d'un étang et d'un champ de vigne, le site jouit d'une trame verte forte et structurée par des haies, espaces boisés et zones humides. L'ensemble végétal garantit d'ores et déjà l'intégration du futur quartier et constitue un corridor écologique communal. Les abords immédiats du site comportent un réseau de liaisons douces entre les espaces habités, les équipements et les services et commerces de proximité.

### La perception sensible du site

- Site fermé par la végétation existante
- Mais perceptible depuis les points hauts : rue de la Bigottière, chemin rural vers les Sauleries

Enjeu :  
Prise en compte des vues lointaines pour l'intégration du projet

Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017.

Le site est bordé en limite nord par le chemin des Ganaudières, qui permet actuellement l'accès à la zone d'équipement, puis la liaison vers la rue de la Bigottière. Ce chemin, existant déjà sur le cadastre napoléonien, est également utilisé comme démarrage de promenade et bénéficie d'un profil verdoyant, bordé par des haies toutefois morcelées.

Un accès existe en limite est du site depuis le Chemin des Ganaudières : celui-ci pourrait avantageusement servir d'accès au futur quartier.

- Accès possible à gauche sur la coupe, au niveau de l'entrée actuelle du champ
- Générosité des emprises de bas côté, notamment au nord (à droite sur la coupe). Usage actuel pour du stationnement libre
- Haies bocagères taillées à l'épaveuse, créant un véritable mur végétal de part et d'autre de la chaussée

Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017

A l'ouest du site, la création d'un accès devra tenir compte de la topographie, un dénivelé existant entre le chemin empierré et le champ (Cf. ci-dessous), celui-ci s'aplanissant en face des services techniques.

- Dénivelé important pour accéder au champ
- Fossé enherbé pour la gestion du pluvial
- Haie bocagère plus clairsemée (présence de quelques arbustes sur cette section)
- Vers l'ouest le long du chemin : circulation restreinte
- Limite parcellaire des services municipaux : traitement dévalorisant

Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017





Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017

L'aménagement d'une boucle viaire à l'intérieur du quartier permettrait, à terme, la piétonnisation d'une partie du chemin des Ganaudières.

Le site est actuellement pour moitié cultivé et pour moitié occupé par une prairie mésophile, coupé en deux par une haie bocagère sur talus, formant un talweg pour l'ensemble du secteur. Ce talweg central recueille la majeure partie des eaux de ruissellements pour les guider vers le nord : la pente principale orientée du sud vers le nord est assez marquée et peut atteindre 6% par endroit. Cette topographie devra nécessairement être prise en compte dans le tracé des voies et le découpage parcellaire. En plus de son rôle dans la trame verte et bleue, le talweg constitue un talus d'environ 1,10 mètre, à intégrer dans l'aménagement du site, en cherchant le respect de la transparence hydraulique.



Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017

Sur sa frange nord-ouest, le site comporte une zone humide qu'il conviendra de préserver et de mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement général du quartier. Il sera également important de s'appuyer sur la trame verte existante pour créer de nouvelles continuités végétales, hydrauliques et écologiques afin de garantir une bonne intégration paysagère du futur quartier : en préservant au maximum les éléments paysagers existants. Cela participera à la préservation de la qualité du cadre de vie au sein du quartier, tout en aménageant des couloirs de biodiversité dans l'esprit de la « Nature en ville ».

Sur sa limite nord-est, le site est en partie constitué d'une friche arborée, ou chênaie spontanée. Un inventaire des sujets à préserver devra être réalisé : l'appui sur les sujets existants pourrait, par exemple, permettre le maintien d'un maillage bocager et assurer le traitement de la frange avec le tissu pavillonnaire situé à l'est. La limite est du site, est en effet composée d'un secteur pavillonnaire, et nécessitera donc un traitement particulier afin de maintenir l'intimité des parcelles existantes.













Une ligne haute tension aérienne coupe la frange ouest du secteur des Ganaudières : l'enfouissement de cette ligne devra être étudié dans le cadre de l'aménagement du quartier.







### Etat initial de l'environnement

-  Zones humides à préserver ou à prendre en compte
-  Boisements existant à maintenir
-  Continuum bocager à préserver
-  Friche en partie boisée
-  Espace à dominante naturelle
-  Frange sensible à traiter vis-à-vis des habitations existantes
-  Tissu pavillonnaire existant
-  Zone 2AU
-  Zone d'équipements et de loisirs
-  Réseau principal existant
-  Cheminements piétonniers existant reliant les équipements
-  Ligne haute tension aérienne

## 2. DISPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SITE DES GANAUDIÈRES

### OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur doit :

- Permettre la création d'un nouveau quartier intergénérationnel, en épaissement du bourg, tout en maîtrisant le rythme des constructions ;
- Assurer la sécurité de tous les déplacements, en partie les piétons et cyclistes vers le pôle d'équipement ;
- Intégrer le caractère paysager du site et valoriser les éléments naturels existants : zone humide, haie, talweg, zone boisée ;
- Assurer la transparence hydraulique du talweg et limiter son interruption ;
- Assurer la transition au regard des habitations existantes ;
- Prendre en compte la vue sur le site depuis la rue de la Bigottière ;

### PROGRAMME

Surface brute du site :	Superficie : 9,03 ha, dont 0,64 ha de zone humide.
Vocation principale du site	Le site est à vocation principale d'habitat. Il pourra toutefois permettre la création de petits équipements ou services, à l'usage des futurs habitants (salle de quartier,...) et de logements spécifiques, notamment en valorisant la proximité du Foyer d'hébergement.
Taille maximale moyenne des parcelles	500 m <sup>2</sup>
Mixité de taille des parcelles	Les parcelles devront avoir une taille variée, le programme devra respecter un minimum de 40 à 50 % de petits terrains ou de petits logements, à destination de jeunes ménages ou personnes vieillissantes (parcelles de 250 à 400 m <sup>2</sup> )

	environ), la moyenne de la taille de l'ensemble des terrains ne devant pas dépasser 500 m <sup>2</sup> .
Objectif de logements	110 à 120 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire ou habitat collectif en respectant un maximum de 85% d'habitats individuels purs.
Mixité sociale :	Le quartier devra prévoir la réalisation d'un minimum de 30 logements locatifs aidés, en respectant un minimum de 30% dans la première phase.
Phasage :	Opération devant être réalisée en un minimum de quatre phases, devant faire l'objet d'une autorisation en urbanisme unique et d'études environnementales portant sur l'intégralité du site.

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bâti du centre de la commune. Les habitations devront se répartir sous formes d'îlots de petite taille

#### ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera :



- au nord par le maintien et l'entretien de la haie existante le long du Chemin des Ganaudières,
- au centre par la préservation de la haie, en accompagnement du talus bordant le talweg, tant en laissant possible la création de percées visuelles ponctuelles et le passage de la voie secondaire ;
- à l'est par le maintien de sujets arborés sur la chênaie spontanée permettant de préserver l'identité végétale de ce secteur ;
- en limite est par le maintien de sujets arborés et le confortement par une strate arbustive de la frange avec le quartier résidentiel à l'est au sein du boisement spontané existant et par la plantation d'une haie arborée et arbustive le long de la limite résidentielle qui ne présente aujourd'hui pas de plantation ;
- au sud par la plantation d'une haie multistrate composée a minima d'espèces arbustives et arborées. Celle-ci pourra être percée, à terme, pour permettre la création de liaisons vers un aménagement ultérieur au sud du site.

Ces franges pourront ménager des fenêtres sur le bourg, le pôle d'équipements ou sur l'espace agricole et pourront être percées, ponctuellement pour créer des accès.

La friche boisée localisée au nord-est du site devra faire l'objet d'un inventaire pour identifier les sujets arborés à préserver dans le cadre de l'aménagement. Cette partie du site devra être aménagée dans l'esprit d'une clairière aménagée.

L'aménagement des espaces de gestion des eaux pluviales devra être intégré dans le quartier et constituer un élément de composition des espaces publics et des aménagements paysagers, elle devra majoritairement arérienne. Ceux-ci pourront être le support d'usages multiples : espace récréatif, lieu de promenade... Implantés sur la partie nord du site, les aménagements devront également permettre d'améliorer la fonctionnalité écologique de la zone humide existante.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

## LES DÉPLACEMENTS

Le talweg servira de support à l'irrigation du quartier par des liaisons douces efficaces et directes vers le pôle d'équipements, il devra constituer l'axe piéton principal du quartier. En

accroche sur celui-ci, les voies internes devront assurer la circulation sécurisée des piétons et cycles : soit par l'aménagement d'espaces dédiés (sur la voie secondaire notamment), soit par l'aménagement de voies partagées (voies tertiaires). Le nombre de traversée de l'axe piéton principal devra être limité et l'aménagement des traversées devra assurer la sécurité de tous les usagers.

Une voie secondaire devra être créée en bouclage sur le chemin des Ganaudières, offrant une alternative pour les véhicules motorisés, tout en desservant le futur quartier une fois les deux phases réalisées. Cette voie devra être aménagée, dans un premier temps, de sorte à assurer le demi-tour sécurisé des véhicules, dans l'attente de la réalisation de la seconde phase.

L'intérieur du quartier sera desservi par des venelles tertiaires à créer, depuis et vers cette voie secondaire. Ces venelles pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Les îlots bâtis pourront être organisés autour de petites cours, ou placettes créant autant de lieux de convivialité et permettant ponctuellement, l'aménagement de places de stationnement.

Une nouvelle entrée sera créée depuis la rue du 30 août, lors de la réalisation des phases ultérieures. L'aménagement du carrefour devra faire l'objet d'une attention particulière pour assurer la sécurité de tous les usagers et devra faire l'objet d'une concertation avec les services de la direction des routes départementales et l'agence technique départementale de Doué-la-Fontaine.

Les carrefours sur le chemin des Ganaudières devront faire l'objet d'un traitement soigné, assurant la sécurisation des piétons.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur), celles-ci pourront être mutualisées avec le stationnement dédié à la réserve pour équipement à l'entrée nord-est du site Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

## **ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX**

Eaux usées : raccordement au réseau collectif, une fois les travaux envisagés dans le cadre du schéma d'assainissement réalisés pour réduire l'infiltration d'eaux parasites dans le réseau d'assainissement des eaux usées.







Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être particulièrement soignée sur le site, en tenant compte de la présence du talweg et de la mise en valeur de la zone humide située au nord du secteur. L'infiltration des eaux de toiture sera privilégiée, mais compte tenu de la faible perméabilité du site, un rejet pourra être autorisé au sein du réseau public à créer. Le fonctionnement hydraulique devra être assuré pour permettre l'indépendance de chacune des tranches.

L'aménagement du secteur des Ganaudières devra faire l'objet d'une procédure au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, auprès du service en charge de la police de l'eau.

Electricité : l'enfouissement de la ligne haute tension devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement. L'ANSES préconise une disposition des câbles dans les tranchées « en trèfle ». Une distance suffisante devra être respectée entre les éventuels transformateurs et les futures habitations, afin de limiter l'exposition des habitants.



**Parti d'aménagement**

-  Préserver et mettre en valeur la zone humide dans le cadre de l'aménagement du quartier
-  Se baser sur la trame paysagère existante en recréant des linéaires de bocages au sein du quartier
-  Réaslier l'inventaire des arbres à préserver dans le cadre de la construction d'habitations au sein de la friche arborée.
-  Intégrer les espaces de gestion des eaux pluviales aux espaces publics en y associant plusieurs usages: hydraulique, écologique, récréatif, paysager et en assurant l'indépendance hydraulique de chaque tranche. Ces espaces de gestion pourront également permettre la circulation des piétons
-  Prendre en compte et valoriser le talweg existant dans le cadre de l'aménagement du quartier : assurer la transparence hydraulique, s'adosser à ce talweg pour créer l'axe piéton principal et limiter le nombre de points de traversée.
-  Sécuriser le croisement entre le talweg et l'axe secondaire par un traitement adapté
-  Sécuriser les carrefours et les circulations sur le Chemin des Ganaudières et sur la rue du 30 Août 1944 par des aménagements assurant la limitation des vitesses et la traversée sécurisée pour les piétons. A terme, le Chemin des Ganaudières pourra rester piéton entre les deux accès.
-  Assurer la desserte interne du quartier par la création d'une voie secondaire structurante, formant une boucle sur le Chemin des Ganaudières, accompagnée de plantations d'arbres de haut jet sécurisant une liaison douce dissociée. Ce réseau secondaire devra permettre le passage de camions de collecte des déchets et pourra être ponctué par l'aménagement d'aires de regroupement des conteneurs et/ou des boîtes-aux-lettres pour pacifier les venelles.
-  Irriguer l'intérieur des îlots par un maillage de petites venelles intimistes traitées sous la forme de voies partagées ponctuées de placettes ou de courrées afin de desservir les différentes habitations. Les constructions pourront se répartir le long des venelles :
  - soit à l'alignement pour les parcelles situées au sud de ces axes afin de valoriser les apports solaires et la bonne exposition des jardins
  - soit avec un recul pour bénéficier d'un jardin et d'une façade principale ensoleillée.
 L'implantation du bâti ne devra toutefois pas être systématique et devra être étudiée à l'îlot avec un double objectif : application des principes du bioclimatisme et recherche de l'intimité des parcelles. Le tracé des venelles devra permettre, à plus long terme; l'aménagement du secteur localisé au sud-ouest en continuité du site.
 

*Le dessin des venelles est à titre indicatif.*