

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE D'ETIVAL-LES-LE-MANS**



## **Plan Local d'Urbanisme**

### **Document n°3 : Orientations d'aménagement**

**Modification n°1**  
**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du 27 septembre 2013

Urbanistes : ARCHITOUR architectes associés  
Approche Environnementale de l'Urbanisme : Atelier ACT Urba

*Les orientations particulières d'aménagement précisent certains aspects du PADD par des schémas qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité tel que fixé par les dispositions des articles L.123-1 et L.123-5 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.*

*En effet, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de 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 ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Les occupations et utilisations du sol doivent, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, être compatibles avec les orientations d'aménagement leurs documents graphiques. Dans le cas contraire, elles ne sont pas autorisées.*

#### **Le présent document expose d'une part :**

- Les principes généraux que doivent respecter les opérations de construction et d'aménagement sur le territoire communal,
- Les schémas d'organisation à respecter sur chaque zone
- La programmation à respecter le cas échéant.

## **SOMMAIRE**

1.	PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A URBANISER.....	3
2.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE CENTRE BOURG .....	8
3.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR PONT CHABEAU.....	10
4.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR LA CROIX LA CHAUSSEE .....	16
5.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR CENTRE BOURG .....	17
6.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR LA FERRIERE .....	18

## 1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A URBANISER

### Organisation générale :

Tout aménagement devra s'appuyer obligatoirement sur **un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone**, et mettant en évidence le tracé des voies envisagées, les cheminements piétons/cycles, les principes d'organisation du bâti (alignements, orientations,...) et des espaces publics, les principes de gestion des eaux pluviales.

### Economies d'énergie :

L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : **orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures, étude des ombres portées** des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés,...

Les habitations, dans leur conception, devront tenir compte de l'orientation et de la configuration de la parcelle pour optimiser les économies d'énergie.

Les constructions devront présenter **un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur**.

### Gestion de l'eau :

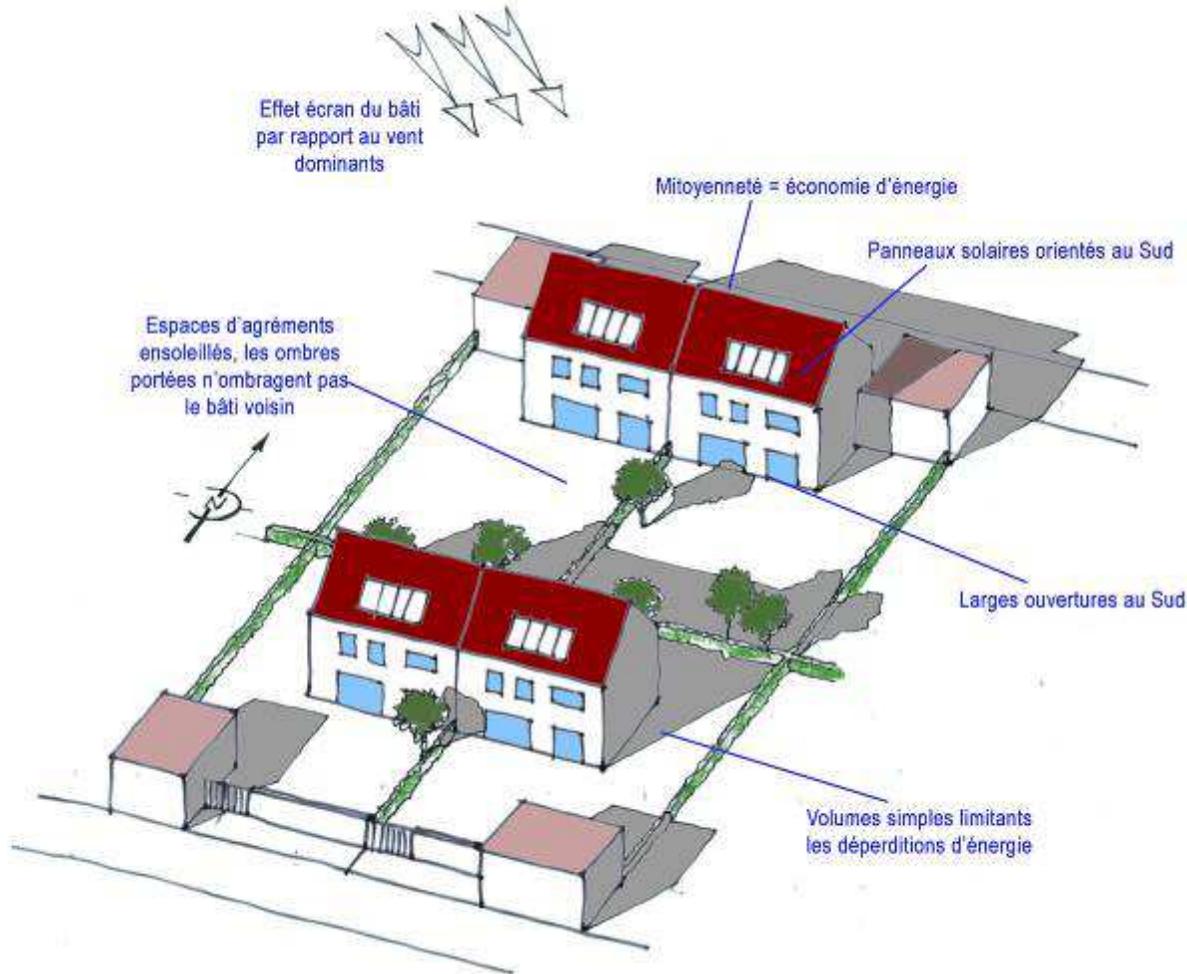
L'aménagement des opérations d'ensemble devra intégrer dans sa conception, **des dispositifs de gestion des eaux pluviales** pour limiter les débits en aval de l'opération. Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).

Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en **matériaux poreux** (pavages sur lit de sable, stabilisé, graviers,...). **pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement**.

### Qualité du cadre de vie :

**De véritables espaces collectifs** devront être aménagés qui soient des points forts de la composition du projet et qui ne sont pas constitués d'espaces résiduels éparpillés. On localisera **les petites parcelles au plus près des espaces communs**.

## OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS : PRINCIPES PRECONISES



- Choix de matériaux à forte inertie pour une isolation optimale des logements
- Utilisation de sources d'énergie renouvelable : biomasse, géothermie, solaire, éolien,...
- Choix de volumes simples et compacts pour les constructions, limitant les surfaces de contact avec l'extérieur et donc les déperditions d'énergie

## ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX : PRINCIPES PRECONISES

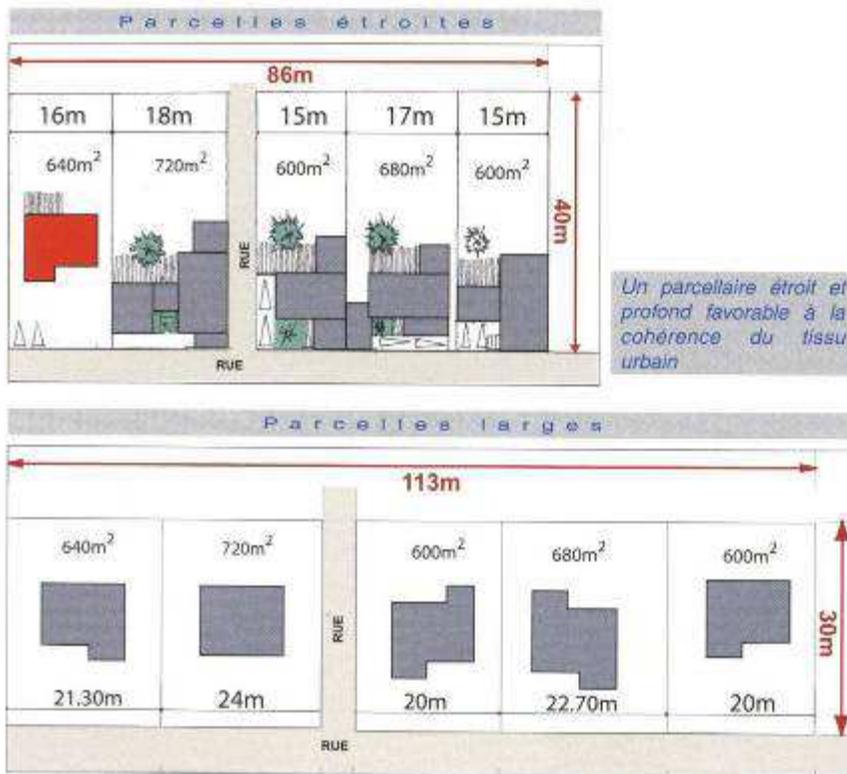
### P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

#### Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



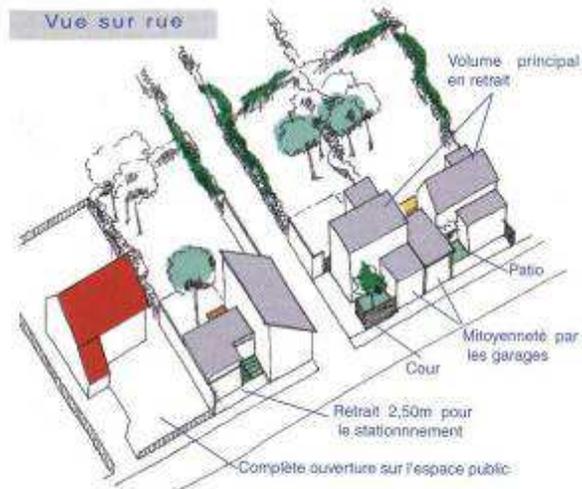
Extrait de :  
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



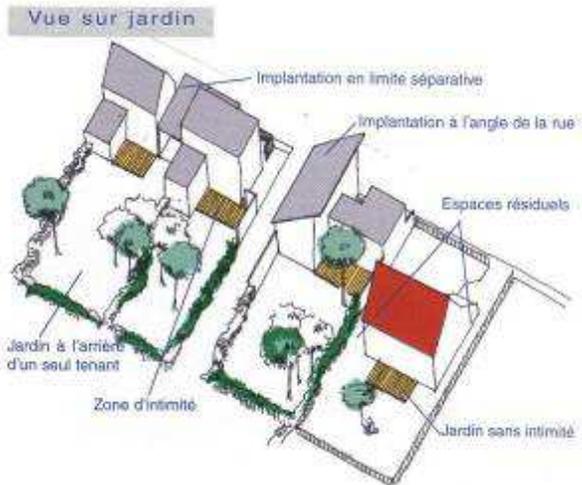
## GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE : PRINCIPES PRECONISES

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :  
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

## 2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE CENTRE BOURG

Cette orientation d'aménagement a pour objet de traduire de manière programmatique les objectifs du PADD concernant le développement de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et pour cela elle s'appuie sur les résultats de l'étude déplacements menée par le bureau d'étude EgisMobilité en 2010.

Elle doit permettre aussi la mise en place d'un maillage cohérent de cheminements doux entre les différents secteurs de développement de la commune traduit dans les autres orientations d'aménagement :

- Pont Chabeau
- Secteur La Croix – La Chaussée
- Renouvellement urbain en centre bourg
- Zone artisanale de La Ferrière

La commune d'Etival-Les-Le-Mans dispose d'atouts importants pour favoriser le développement des modes doux en facilitant les déplacements piétons et cyclistes. En effet l'ensemble des quartiers du bourg sont accessibles dans un rayon de 600/ 700m (15 mn à pied) à partir du centre-bourg

Pour cela elle doit engager des travaux d'aménagement conséquents qui doivent s'envisager à court, moyen et long terme et avec des budgets qui ne sont pas encore définis aujourd'hui.

Pour autant elle souhaite mettre en place progressivement une politique de développement et de sécurisation des déplacements doux qui va se traduire par un certain nombre d'actions :

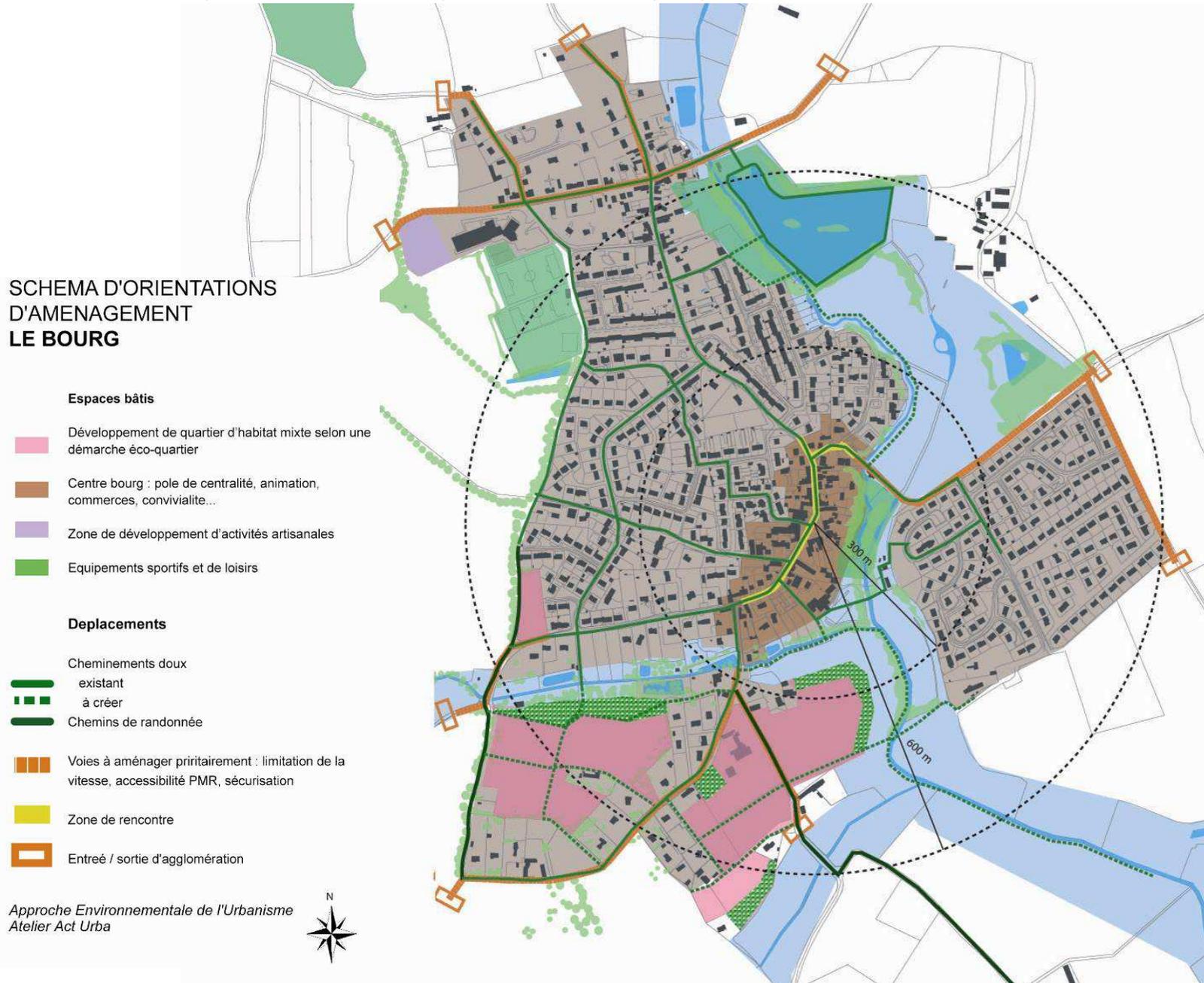
- **Une trame de principe de cheminements doux** qui pourra se concrétiser plus tard en schéma directeur piéton lorsque l'accessibilité PMR sera assurée. Elle s'appuie sur les cheminements existants et les chemins de randonnée et assure la continuité entre les zones de développement, le centre bourg et les équipements sportifs et de loisirs (stades, plan d'eau, Orne Champenoise, ...)

- **Des voies à aménager prioritairement pour limiter la vitesse et assurer la sécurisation des parcours piétons** : route de la ferrière entre la RD 309 et la rue du Stade, RD 309 dans sa traversée du centre bourg, Rue de la goulottière, Route de Voivres, Route du Creux, Rue Marcel Cerdan ;

- **La nouvelle localisation des entrées/ sorties de l'agglomération** qui va permettre la limitation de la vitesse en centre-bourg et l'intégration des nouvelles zones de développement (pont Chabeau, La Croix-La Chaussée..)

- **La réalisation d'une zone de rencontre sur le centre bourg et de zones 30** sur l'ensemble du bourg qui implique des aménagements pour limiter la vitesse et des aménagements qualitatifs (mobilier urbain, éclairage, végétation, revêtements de sols).

Ces actions dont l'échéance de réalisation n'est pas encore fixée et sont repris dans le schéma de principe ci-dessous.



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR PONT CHABEAU

#### Les objectifs de la commune

La commune d'Etival-lès-le-Mans a identifié la zone du Pont Chabeau comme un secteur stratégique de son développement.

Pour répondre au besoin d'accueil de nouveaux habitants nécessaire à la pérennité des équipements communaux, la commune d'Etival va engager sur cette zone de 5,76 ha la construction d'environ 80 à 90 logements.

Dans le cadre de ce projet de lotissement, la commune souhaite s'engager dans une démarche de type éco-quartier dont les trois grands principes sont :

- **Un quartier qui s'inscrit dans le prolongement naturel du bourg par des cheminements piétons et des vues;**
- **Un quartier qui propose des formes d'habitat diversifiées et évolutives pour toute la population ;**
- **Un quartier qui offre un cadre de vie de qualité basé sur une économie des ressources et sur une grande présence des espaces verts.**

*Les principes développés ci-après et illustrés dans les schémas d'orientations d'aménagement sont opposables aux occupations et utilisations du sol.*

## 1- Gestion des déplacements

### La desserte principale :

L'opération sera desservie par une voie principale qui devra relier la route de Voivres (voie communale n°402) et à la route de Louplande (voie communale n°401).

Le raccordement aux deux voies existantes devra faire l'objet d'aménagements sécurisés et préservant au maximum la végétation en place :

- Raccordement sur la route de Louplande : le tracé de la voie principale sera réalisé de manière à altérer au minimum le chemin creux (chemin rural n°9) et à conserver un maximum l'alignement de chênes existants.
- Raccordement aux deux voies : le tracé sera conçu de manière à limiter les nuisances pour les parcelles mitoyennes, en diffusant le trafic routier sur les deux accès.
- Le tracé de la voie principale, qui assurera une connexion Est/Ouest sera conçu de manière à respecter la topographie existante et à limiter la vitesse de circulation des véhicules
- La voie principale sera à double sens.

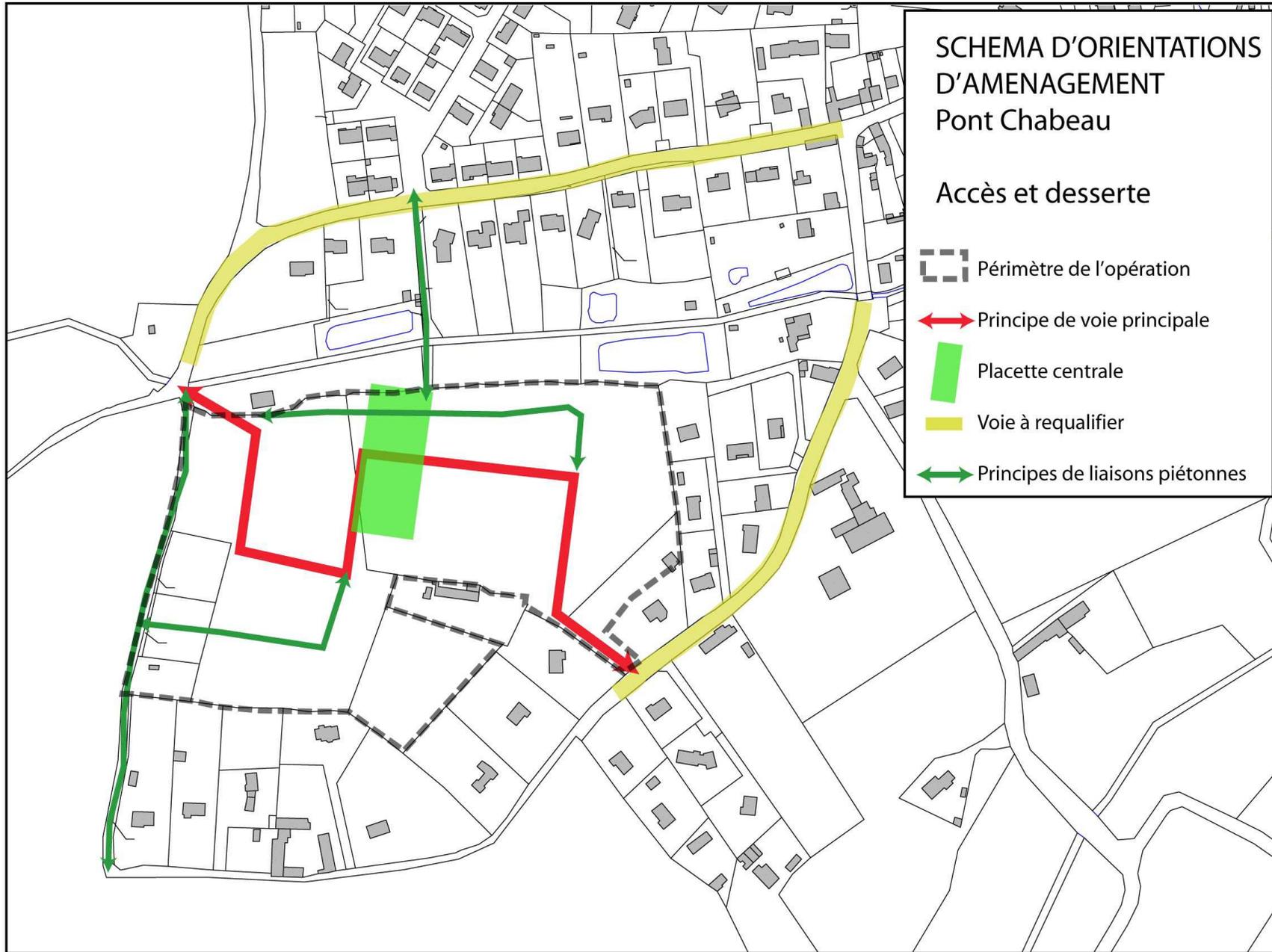
### Les dessertes secondaires :

- Des voies secondaires plus étroites compléteront le réseau de voies pour desservir les ilots. Leur largeur variable permettra soit un double sens soit un sens unique, et seront accompagnées d'un accotement piétonnier et/ou d'une noue.
- Au moins une de ces voies secondaires devra être conçue de manière à pouvoir se prolonger à plus long terme pour désenclaver les arrières de parcelles prenant accès sur la route de Voivres.

### Les cheminements piétons :

Les circulations piétonnes seront favorisées au sein de l'opération par la création au minimum :

- D'Une circulation piétonne principale Nord/Sud, face à la rue Pierre de Coubertin, qui permettra de relier le lotissement au centre bourg, en passant par le parc paysager de l'opération. A moyen terme un cheminement piéton longeant le ruisseau du Pont du Chabeau devra laisser la possibilité de rejoindre l'Orne Champenoise et l'école.
- Des circulations piétonnes Est/ Ouest qui permettent de relier le chemin creux à l'Est avec la route de Voivres. Un réseau de cheminements Nord/Sud.



## 2- Composition urbaine et paysagère

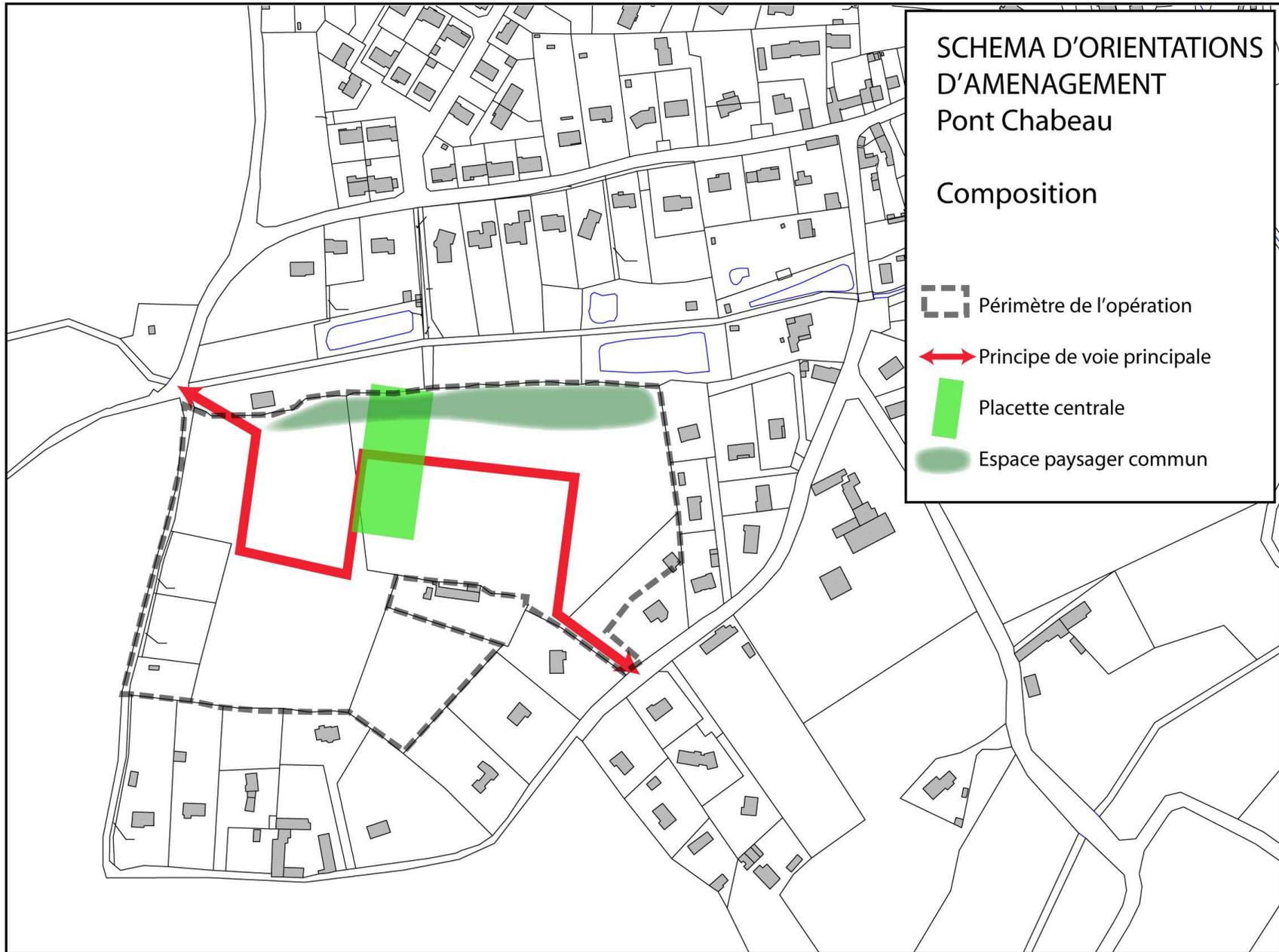
### Composition paysagère

L'opération est délimitée par plusieurs entités paysagères qui ont aussi un rôle écologique :

- Le chemin creux (chemin rural n°9) qui borde l'Est de l'opération, qui se prolonge ensuite jusqu'au Nord de la commune et qui permet de rejoindre à pied les équipements sportifs. Le chemin creux est bordé d'un alignement d'arbres (chênes) et de talus qui lui confèrent un rôle de corridor écologique.
- Le ruisseau du Pont Chabeau, la ripisylve, les zones humides (mares privées), les fossés plantés qui lui sont associés forment un écosystème à protéger. Le Pont Chabeau est un affluent de l'Orne Champenoise avec laquelle il constitue « la ceinture verte » de la commune.

L'opération devra protéger et mettre en valeur ces deux entités paysagères et écologiques en organisant :

- **Un parc paysager d'environ 7500m<sup>2</sup>** dans le prolongement de la vallée du Pont Chabeau au Nord du site. Ce parc répondra aux besoins d'espaces verts pour l'ensemble de l'opération et jouera un rôle d'espace de rencontre et de loisirs pour les quartiers environnants. Il sera majoritairement planté et pourra comprendre des espaces non clos de gestion des eaux pluviales. Des aménagements légers seront prévus privilégiant les matériaux naturels et locaux (jeux d'enfants, bancs,...).
- **Une place centrale**, aux fonctions hydrauliques, de stationnement et de rencontre.



## 4- Recommandations environnementales

### Principes généraux préconisés :

#### **Economies d'énergie :**

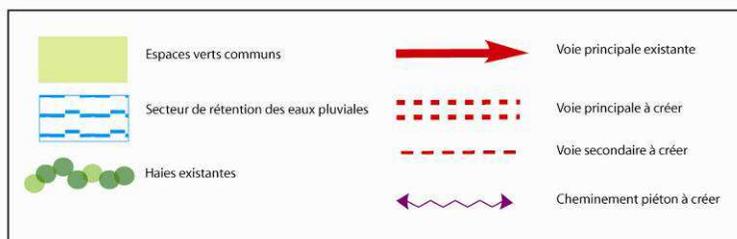
- Les habitations, dans leur conception, devront tenir compte de l'orientation et de la configuration de la parcelle pour optimiser les économies d'énergie.
- Une orientation Sud des ouvertures sera recherchée pour profiter au maximum des apports solaires naturels en période hivernale tout en se protégeant efficacement en été.
- Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur.
- Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration paysagère (panneaux solaires, photovoltaïques,...).

#### **Gestion de l'eau :**

L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, des dispositifs collectifs de gestion des eaux pluviales pour limiter les débits en aval de l'opération et les rejets dans le ruisseau du Pont Chabeau.

- Les bassins de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement végétal spécifique pour participer à l'animation et à l'agrément du parc paysager.
- Réaliser en matériaux poreux (pavages sur lit de sable, stabilisé, graviers,...) les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles.

#### 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR LA CROIX LA CHAUSSEE



Une voie principale desservira la zone, sur laquelle viendront se greffer des voies secondaires principalement axées Est-Ouest.

Des perspectives visuelles vers les vallons seront laissées libres dans l'axe des voies pour offrir des points de vue vers l'extérieur du quartier.

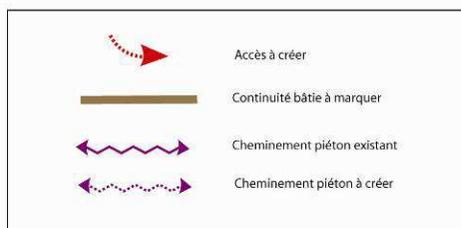
Des cheminements piétons sécurisés et traités avec soin (accompagnements paysagers,...) viendront desservir l'opération et offriront des liaisons vers le centre bourg et les sentiers pédestres des vallons.

Des espaces verts et plantations viendront accompagner les limites extérieures du quartier et assurer une transition douce vers les espaces naturels des vallons. Ils serviront d'espaces d'agrément pour les habitants du quartier.

Des extensions ultérieures en partie sud du terrain pourront être envisagées à long terme. Une amorce de voie devra être conservée à cet effet.

La gestion des eaux pluviales pourra être réalisée en continuité des voies et sur les points bas de l'opération.

## 5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR CENTRE BOURG



Le renouvellement urbain des deux îlots ciblés devra permettre la réalisation d'opérations mixtes comprenant une diversité de types de logements. On proposera notamment des petits logements locatifs.

Ces opérations pourront également comprendre des commerces ou services en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

Les façades sur les rues principales devront marquer une continuité des alignements bâtis et souligner le caractère urbain du centre bourg.

Les aménagements conserveront des possibilités de traversée par les piétons pour faciliter les déplacements doux.

**6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR LA FERRIERE**



On conservera les haies paysagères pour participer à intégrer les nouveaux bâtiments dans le paysage.

Des arbres d'alignement viendront jaloner la voie de desserte de la zone. On reportera sur les arrières des terrains les installations de stockage de matériaux, de stationnement de véhicules pour proposer une façade soignée sur la voie de desserte.

Les façades des constructions à usage d'activités s'implanteront sur un même alignement pour bien structurer l'espace public.

La voie de desserte devra pouvoir continuer de supporter des cheminements piétons sécurisés (continuité du CR 9) en accompagnement de la haie.