

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE LA POSSONNIERE (49)



PLU approuvé le 17
janvier 2014

OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

NOTIFICATION PPA

2

LISTE DES OAP DE LA POSSONNIÈRE

SITE DES MARRES, RUE MAURICE MARCOT *modifiée dans le cadre de la M1*

SITE DES VAUREITRES, RUE MARIE BARBARIN *non modifiée*

SITE DU CLOS DU MOULIN (OU LA POULE) *non modifiée*

SITE DES GUIGNIERS *non modifiée*

SITE DE MONTPLAISIR *non modifiée*

SITE DE LA LANDERONDE *ajoutée dans le cadre de la M1*

I. SITE DES MARRS, RUE MAURICE MARCOT

A. Objectif

S'inscrire dans un schéma de développement à dominante d'habitat à court/moyen terme d'une dent creuse aux portes du centre-bourg, à proximité directe des écoles et du pôle sportif. Les enjeux d'aménagement sur ce site sont multiples en raison de :

- la proximité d'un moulin sur lequel les vues existantes devront être préservées voire mises en valeur ;
- la présence d'un affleurement rocheux en partie sud ;
- la proximité des principaux équipements de la commune ;
- la proximité directe de l'espace naturel/agricole au nord ;
- la localisation sur le passage de la boucle verte définie au PADD.

Description du site : il s'agit actuellement essentiellement d'une prairie mésophile (sensibilité écologique faible à moyenne). A noter un affleurement rocheux en partie sud donnant un effet promontoire et la présence d'une haie de bonne qualité écologique au sud du site (prunellier et chêne pédonculé). Le site ne recèle pas de zone humide (inventaire réalisé selon les critères floristique et pédologique).

B. Programme

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur UB1), qui représente une surface de 0,5 ha environ, soit un potentiel de ~~10~~ 8 logements ~~minimum environ sur la base d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare~~, dont 50% au moins de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux).

C. Parti d'aménagement

1. Déplacements

Déplacements motorisés

Le site présente une faible surface, une faible largeur et une profondeur plus importante. La participation au maillage viaire de la commune semble peu probable dans la mesure où la partie nord du site débouche sur l'espace agricole/naturel. L'unique accès au site doit se faire depuis le chemin de la Meslière, un accès depuis la rue Marcot n'apparaissant pas opportun en raison du dénivelé entre la rue et le site, de l'affleurement rocheux en partie sud du secteur et de la haie intéressante à préserver.

~~La surface du site semble propice à la réalisation d'une opération « sans voiture », c'est-à-dire avec une externalisation des stationnements en entrée d'opération (la distance maximum entre l'entrée du site et la limite nord étant de 130 mètres).~~

Déplacements doux

Le site s'inscrit sur le passage de la boucle verte imaginée par la Municipalité et identifiée au PADD ainsi qu'au plan de zonage (via l'emplacement réservé n°11). ~~La boucle verte imaginée lors de l'élaboration du PLU a finalement été réalisée plus au sud. Afin de respecter le principe énoncé au PADD, l'emprise de ce cheminement pourra être intégrée au sein de l'espace vert prévu au long de la rue Marcot.~~

2. Programme et forme urbaine

L'opération se réalisera d'un seul tenant en raison de la faible emprise du site. Le site se prête aisément à la réalisation de petits plots de logements intermédiaires (par exemple 4 volumes de 2 logements) répondant à une demande en logements plus petits.

Le site vise à accueillir ~~8 logements minimum environ une dizaine de logements~~ et comprendra 50% de logements aidés, dont la moitié sera des logements locatifs sociaux.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Un espace vert sera aménagé en rive sud du site afin de permettre de gérer le talus, l'affleurement rocheux et le maintien de la vue sur le moulin de la Meslière. ~~Par ailleurs, cet espace accueillera également une emprise permettant la réalisation d'un cheminement doux.~~

~~Dans le cas où les stationnements/garages seraient gérés de manière externalisée en entrée d'opération,~~ Les espaces libres du site ne doivent pas être monopolisés par l'automobile. Il conviendrait ~~alors~~ que ces espaces participent à une ambiance végétale globale (plantations, secteurs enherbés, noues, ...).

La haie située en limite sud du site sera maintenue et ne pourra être remaniée que d'une manière ponctuelle afin de laisser déboucher ~~une~~ liaison douce sur la rue Maurice Marcot.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la rue Marcot

version du 8 mars 2012

Avant modification n°1



0 50 m

urban
ism

-  secteur ouvert à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat (0,5 ha environ) pouvant reprendre les principes de densité du secteur ancien (à l'est), le registre de murs, ... la morphologie du site est propice à la réalisation d'une opération sans voiture
-  externalisation des stationnements

-  qualification paysagère des franges (haies bocagères arbustives et arborées)
-  haie existante à conserver ne pouvant être remaniée que pour permettre à la liaison douce de déboucher sur la rue Marcot
-  espace vert permettant de gérer le talus, l'affleurement de roche, le passage de la liaison douce et les vues sur le moulin depuis la rue Marcot

-  tronçon de la boucle verte à réaliser dans l'opération
-  principe d'accès
-  talus

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la rue Marcot

Modification n°1

6



Après modification n°1



0 50 m

urban ism

secteur ouvert à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat (0,5 ha environ) pouvant reprendre les principes de densité du secteur ancien (à l'est), le registre de murs,

qualification paysagère des franges (haies bocagères arbustives et arborées)

haie existante à conserver ne pouvant être remaniée que pour permettre à la liaison douce de déboucher sur la rue Marcot

espace vert permettant de gérer le talus, l'affleurement de roche et les vues sur le moulin depuis la rue Marcot

tronçon de la boucle verte à réaliser dans l'opération

principe d'accès

talus

SITE DE LA LANDERONDE

CONTEXTE

Le site de la Landeronde s'inscrit en contrebas de la place de la mairie, cœur de bourg commercial, de service et administratif. Il est imperceptible depuis la place qui s'ouvre en belvédère sur le Val de Loire.

Le site présente une géométrie étroite en largeur (environ 45 m) et très profonde (de l'ordre de 155 m). Il se caractérise par une pente douce orientée vers le sud de l'ordre de 4,5%, pente régulière à l'exception du talus prononcé à une trentaine de mètres de la limite nord (dénivelé de l'ordre de 50 à 70 cm sur 5 ml, soit une pente de 12%).

En contrebas du talus, une zone humide a été identifiée au regard des investigations pédologiques sur une surface de 70 m² :

- Cette enveloppe de zone humide identifiée uniquement selon le critère pédologique rejoint néanmoins les investigations botaniques ayant mis en évidence la présence en faible recouvrement d'espèces hygrophiles (Jonc diffus, ...).
- La fonctionnalité de la zone humide délimitée semble en déclin compte tenu des conditions anthropiques, géologiques et hydrologiques actuelles. En effet, le secteur semble tributaire de la pluviométrie et/ou de résurgences de nappes, mais connaît surtout un mode de gestion (fauche) défavorable à sa fonction d'habitat ainsi qu'à l'expression de la végétation hygrophile caractéristique de ce type de milieu.

Les franges est, ouest et sud sont dessinées par des haies arbustives et arborées de grande qualité qui encadrent le site :

- une haie arbustive composée principalement de Prunellier (*Prunus spinosa*) et d'Eglantier (*Rosa canina*) souligne le chemin des Vergers au sud ;
- une haie à l'est composée en partie d'espèces horticoles telles le Laurier tin (*Viburnum tinus*) ou le Thuya d'Occident (*Thuya occidentalis*), assure une interface paysagère agréable avec les parcelles bâties le long de la rue de Landeronde, préservant les visibilités et l'intimité des jardins ;
- une haie arborée à l'ouest, principalement composée de Chêne pédonculé (*Quercus robur*) avec une strate arbustive composée de Ronces (*Rubus gr. fruticosus*), accueille un fossé et est relayée au nord par un mur de pierres à préserver ; la formation végétale dessine la ceinture arborée du parc paysager riverain et doit à ce titre être préservée ;
- un alignement d'arbres fruitiers se situe au nord du site.



Vue du site depuis le chemin des Vergers au sud, voie douce qui accueille



le parcours de la Loire à vélo et s'inscrit dans le réseau de liaisons douces du cœur de bourg pour faciliter les mobilités douces notamment vers la gare.



Depuis le nord de la boulangerie :

- *perception de la parcelle et des murs de pierre marquant les limites nord-ouest et nord-est à préserver*
- *perception de l'alignement de fruitiers au nord de la parcelle et du mur de clôture nord-ouest*

La desserte du site est possible depuis l'actuel parking de Ponton et préférentiellement en liaison douce depuis le chemin des Vergers, pour partie en chaussée mixte, notamment au droit de la parcelle.

OBJECTIFS

Proposer une densification au sein du tissu bâti à proximité de la centralité du bourg

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,65 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Production de logements attendue :	Une douzaine de logements
Typologie recherchée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Accession ou logements aidés (locatif ou accession) Au moins 10% de logements locatifs conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

8

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

La desserte sera assurée par un accès unique depuis l'actuel parking du Ponton, espace en cours de réappropriation par la collectivité pour conforter la place de la mairie dans ses fonctions urbaines et paysagères.

Une desserte secondaire réservée aux services, circulations techniques, SDIS ... pourrait être envisagée par le chemin des Vergers, d'une emprise de 5 m au droit du site, et assurant déjà une fonction de chaussée mixte pour la desserte de quelques parcelles. Cependant la circulation des futurs habitants du quartier ne devra s'effectuer que depuis la place du Ponton.

La voie de desserte tertiaire aura un profil adapté à l'usage et à la fréquentation. Des placettes et dilations de l'espace public viendront animer le quartier, proposer des espaces de convivialité et des animations végétales tout en permettant la desserte des lots.

Quelques places de stationnement seront prévues pour répondre aux besoins d'accueil ponctuel sur le domaine public, tout en prenant en compte le potentiel d'accueil du parking du ponton situé à l'entrée du quartier, qui pourra favoriser les déplacements doux vers les logements. Des places de stationnement devront être réalisées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

La collecte des ordures ménagères sera assurée par un point d'apport volontaire positionné sur le parking du Ponton, mutualisé avec les besoins des riverains.

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.

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site. La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer l'entrée dans le quartier par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer sur de nouvelles implantations et accroches bâties à l'alignement, relayées par des registres de murets dessinant l'espace public.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Le cadre arbustif et arboré, relayé par les murs en limite nord-est et nord-ouest sera préservé, ainsi que la ligne de verger au nord du site.

L'accroche sur la place du Ponton sera qualifiée par l'aménagement d'une placette, espace d'accueil dans le quartier, ouvert sur le parc paysager à créer en appui sur le talus préservé et planté, ainsi que la zone humide à valoriser dans la mesure du possible. Ces lieux constituent de véritables espaces de rencontre pour les futurs résidents, espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image pour l'une d'une placette rurale, dessinée par quelques accroches bâties et pour l'autre d'une extension du parc ouest riverain. Cet enchaînement d'espaces publics pourra permettre à plus long terme d'envisager une liaison douce ou mixte vers l'ouest.

ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

DESTINATION ET VOCATION

-  Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
-  Place, placette à créer
-  Espace privilégié pour un programme d'habitat
-  Secteur de densification des typologies du bâti (maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée ...)

DESSERTE ET MOBILITÉ

-  Desserte principale existante
-  Desserte secondaire existante
-  Principe de desserte tertiaire de quartier à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Accès potentiel pour service SDIS ...

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

-  Boisement à préserver
-  Boisement à créer
-  Arbre à prendre en compte dans le projet
-  Espace tampon paysager à planter
-  Talus
-  Zone humide à prendre en compte dans le cadre du principe éviter/réduire/compenser

