

LA FERTE-MACE



Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT

3

Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal pour l'arrêt du Projet
en date du :

le 9 mars 2006

Le Maire
Jean-Marc MESMOUDI

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire pour l'approbation du
Projet en date du :

le 18 octobre 2006

Le Maire
Jean-Marc MESMOUDI

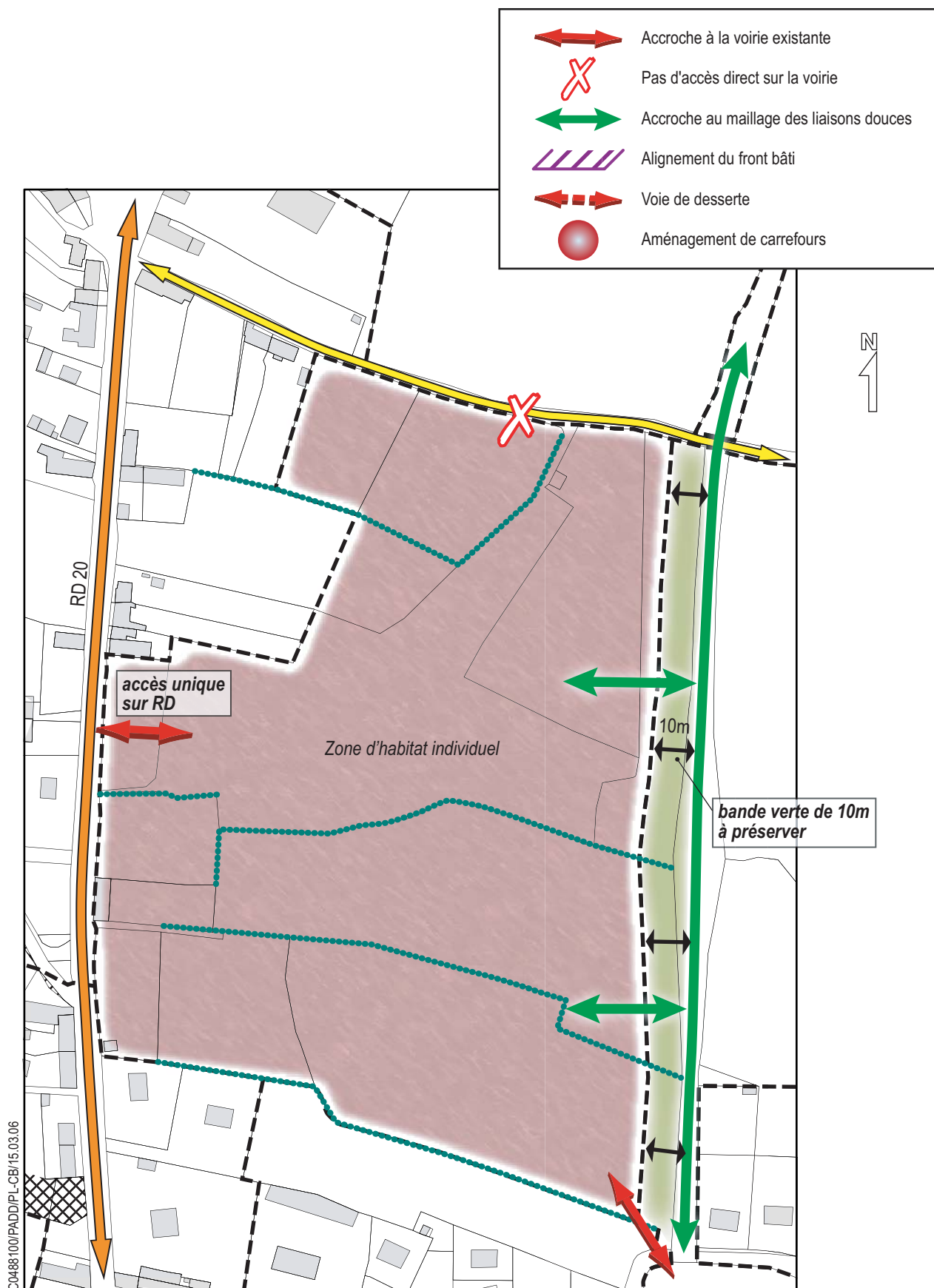
SOMMAIRE GENERAL

1	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LA CROIX DE LA SAULAIE	5
2	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'EQUIPEMENTS DU PLAN D'EAU	7
3	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LES CHAUVINS	11
4	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LE GASSET	13
5	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LES TESNIERES »	15
6	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « BELLEVUE »	19
7	ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LA DRONIERE »	21

Le présent document a pour objet, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, d'exposer les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en outre, définir les actions ou opérations à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs poursuivis, prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles constituent une déclinaison spatiale cohérente du PADD, uniquement pour des secteurs géographiquement délimités.

La Croix de la Saulaie



1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LA CROIX DE LA SAULAIE

L'insertion du bâti doit s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel du secteur. Les expressions architecturales contemporaines et respectueuses de l'environnement (utilisation des matériaux, utilisation des énergies renouvelables...) sont privilégiées.

Les haies sont des éléments de composition à intégrer impérativement au plan d'aménagement. La trame bocagère (haies, arbres...) doit se décliner sur chaque parcelle afin de créer cette synergie avec la nature.

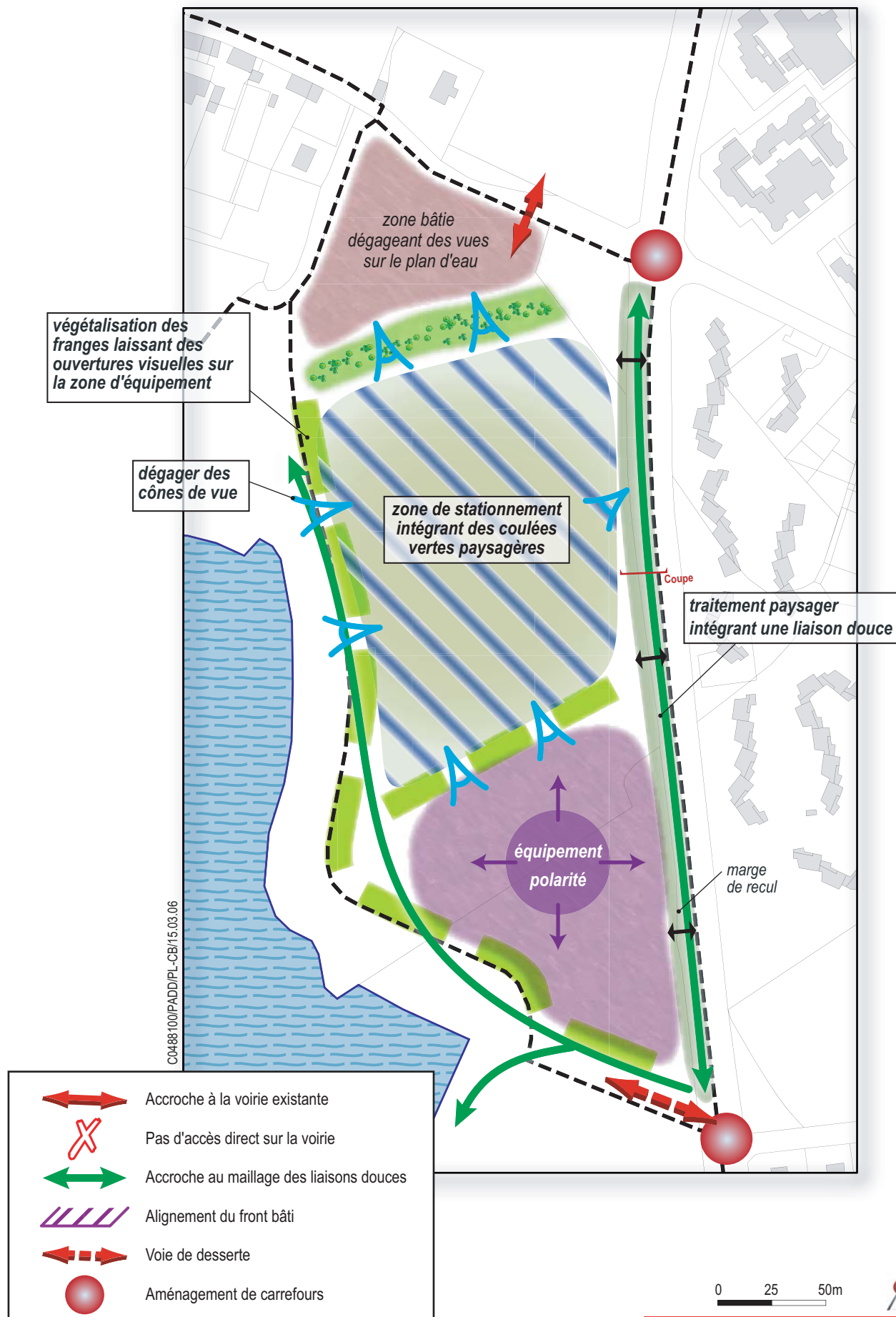
Les parcelles et leurs limites séparatives doivent s'asseoir dans l'assiette naturelle en intégrant les atouts environnementaux que sont le relief, les haies et les noues.

Les accroches à l'existant sont limitées afin de conserver l'intimité des lieux. Seul un accès sur la RD20 est autorisé afin de limiter les points d'échange sur cet axe. Un accès, plus confidentiel, est créé au Sud-Est de la zone.

Les voies de desserte, à l'image de la voirie, doivent se caler sur l'assiette foncière et parcellaire.

Les liaisons douces sont à favoriser, en particulier avec l'ancienne voie de chemin de fer qui est dégagée de toute construction proche afin de la valoriser et l'intégrer à l'aménagement de cette zone.

Zone d'équipements du plan d'eau



2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'EQUIPEMENTS DU PLAN D'EAU

La salle polyvalente doit être visible depuis le boulevard des Andaines, elle doit être ressentie comme un « événement urbain », tout en s'intégrant à son environnement direct. Il doit être à l'image d'une île dans son écrin de verdure.

L'aménagement d'une structure hôtelière contribue à valoriser le site et à le rendre attractif. Le bâtiment bénéficie d'une vue imprenable sur le plan d'eau et les paysages en arrière-plan. Son insertion architecturale doit s'intégrer avec les perceptions visuelles développées par le nouvel équipement.

Les accès se font uniquement par des carrefours aménagés. Aucun accès direct ne pourra s'effectuer sur le boulevard des Andaines.

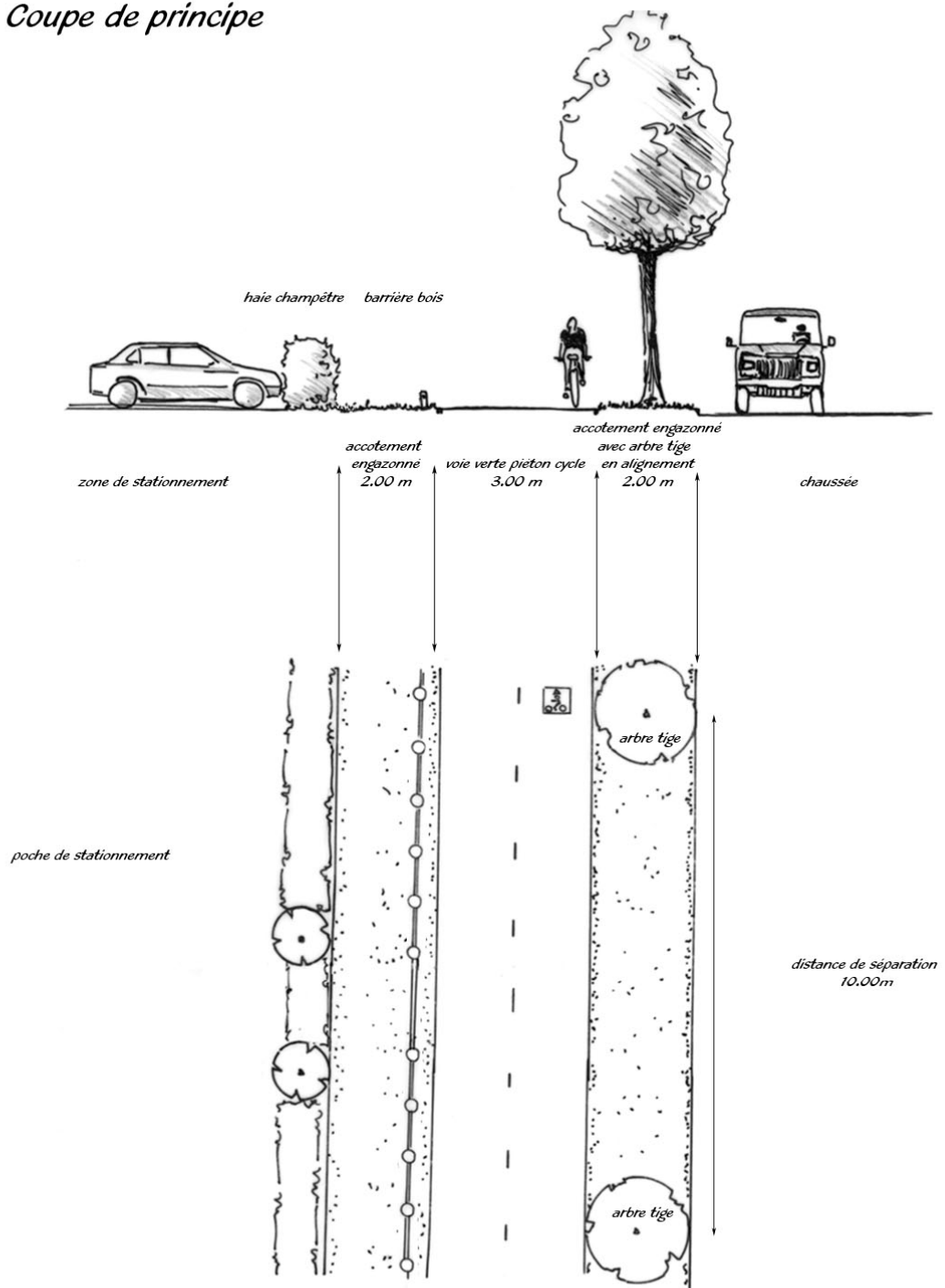
Les parcs de stationnement nécessaires aux équipements et services de la zone sont mutualisés afin de faciliter le stationnement en période de forte influence.

Les liaisons douces doivent être intégrées à l'organisation de la trame paysagère. Elles doivent desservir les équipements, les services, mais aussi les parcs de stationnement.

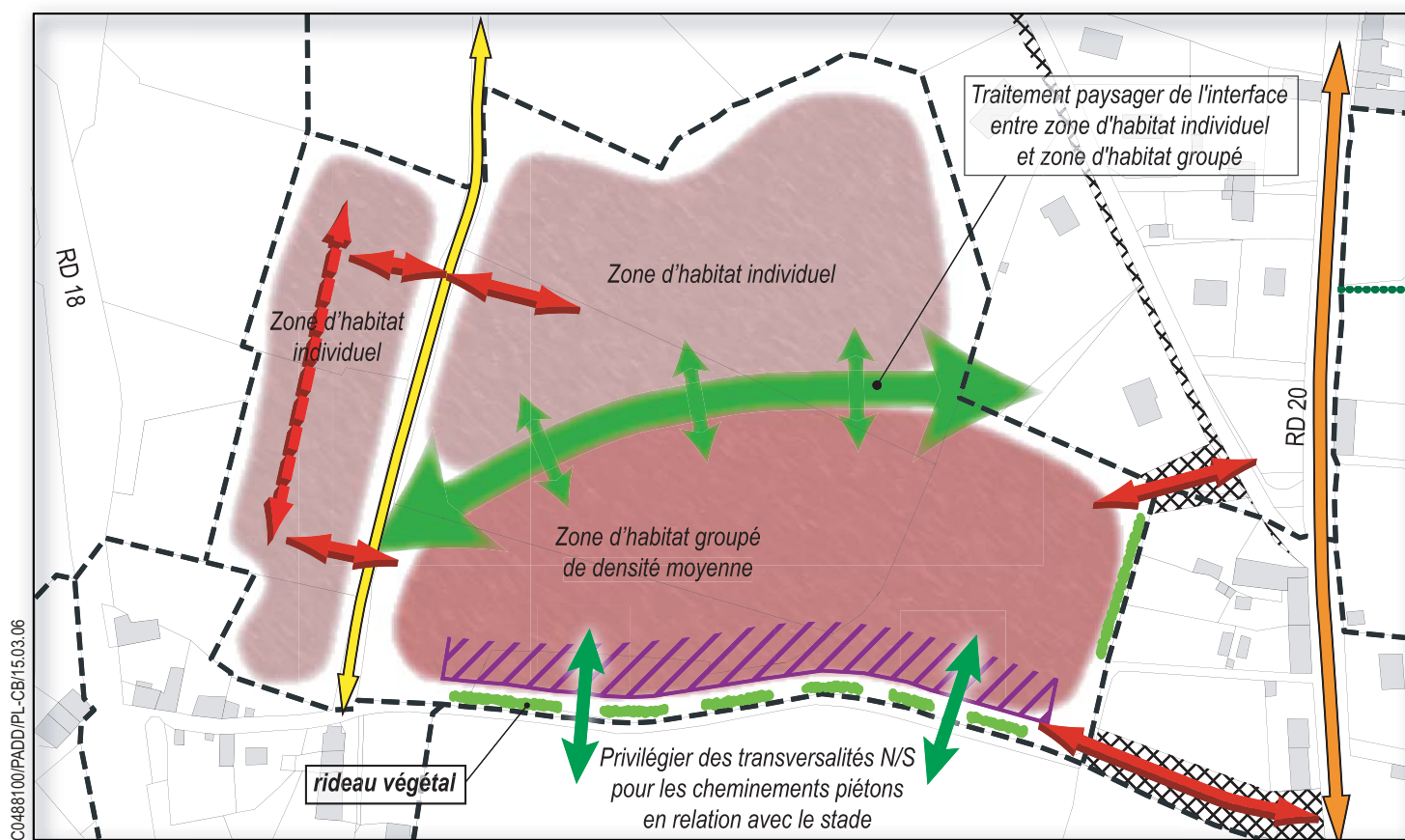
L'Ouest du boulevard des Andaines intègre une bande piétonne et cyclable, associée à un traitement paysager. Ils conforteront cet axe dans un vocabulaire urbain, et non routier. (cf. schéma ci-après)

Ces liaisons douces doivent s'inscrire dans le maillage à l'échelle du réseau communal et intercommunal.

zone d'équipement du plan d'eau
Coupe de principe



échelle 1/100



C0488100/PADD/PL-CB/15.03.06

N

0 25 50m

uest
Infra

3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LES CHAUVINS

Cette zone s'inscrit dans la continuité du pôle d'équipements sportifs. Ces facilités d'accès à la RD20 et sa proximité au centre favorisent sa densification. Ainsi l'interface avec le stade sera traité par une zone d'habitat groupé de densité moyenne de type R+3.

Le reste de la zone reprend la typologie du bâti voisin en développant un tissu pavillonnaire avec des parcelles de taille moyenne.

Le traitement paysagé de l'espace séparant les deux typologies d'habitat, privilégie les transversalités afin de relier les deux zones et améliorer le cadre de vie.

Les liaisons douces seront privilégiées en direction du stade et seront développées selon une orientation Nord-Sud sur l'ensemble de la zone.



C0488100/PADD/PL-CB/15.03.06

0 25 50m

4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LE GASSET

Cette zone jouxte sur sa frange Nord-Ouest une vallée qui constitue un corridor écologique et paysager qu'il convient de préserver. Les vues dégagées depuis le secteur des Chauvins doivent être valorisées, l'implantation des constructions devant se décliner en conséquence.

Le talus longeant la voie communale au Sud-Ouest est conservé afin de préserver l'intimité du site localisé en contre-bas.

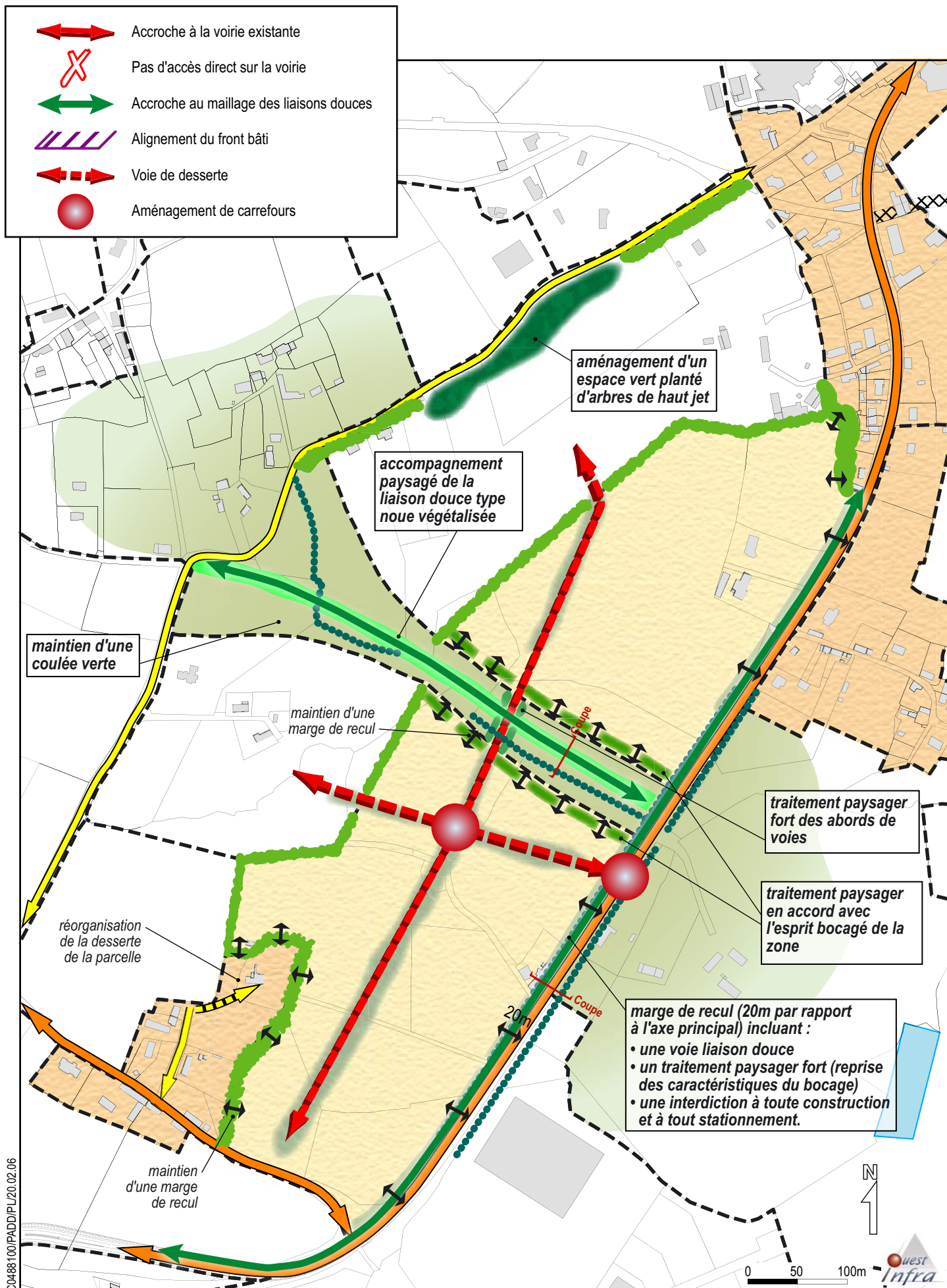
Un alignement du bâti le long de la RD18 permet de conforter l'entrée de ville.

Aucun accès n'est autorisé sur la voie communale, l'accès unique s'effectuant par la RD18.

Un cheminement piéton est à intégrer au schéma d'aménagement d'ensemble, facilitant les liens avec le plan d'eau.

Orientations d'Aménagement

Zone des Tesnières



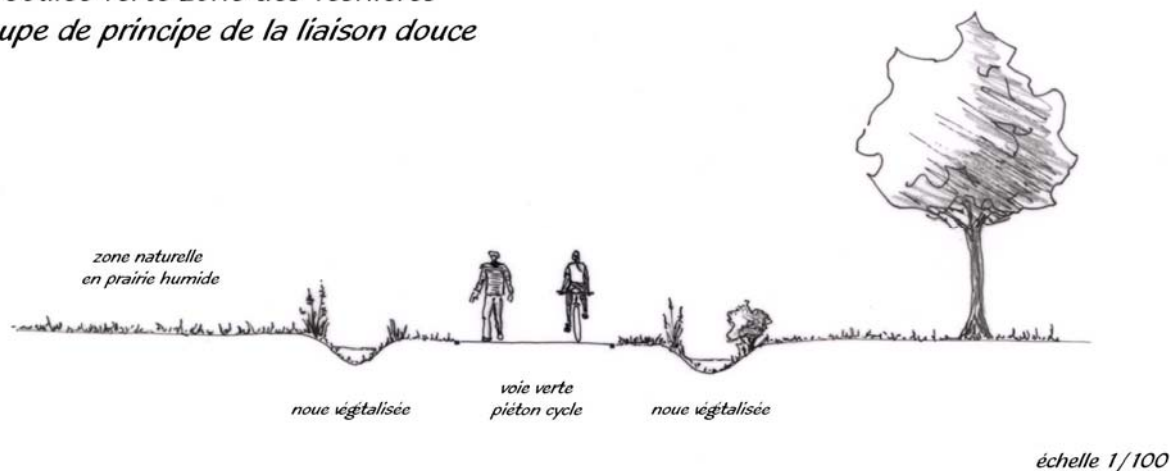
5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LES TESNIERES »

La zone des Tesnières s'inscrit dans une opération d'aménagement d'ensemble sur le court et le long terme. Elle jouxte une zone 2AU qui s'ouvrira à l'urbanisation dès lors que la zone des Tesnières sera complètement réalisée.

Ce secteur, à vocation commerciale et artisanale, doit impérativement prendre en compte la zone humide zonée en N. Le traitement de cette coulée verte, intégrant une liaison douce figurant au réseau de la commune, doit se diffuser sur l'ensemble de la zone. Elle doit être ressentie comme l'élément fédérateur de la zone, aussi le maintien d'une marge de recul entre cette coulée verte et l'implantation de bâti est préconisé.

L'aménagement de la coulée verte se réalisera selon les principes de la coupe ci-contre :

*Coulée verte zone des Tesnières
Coupe de principe de la liaison douce*



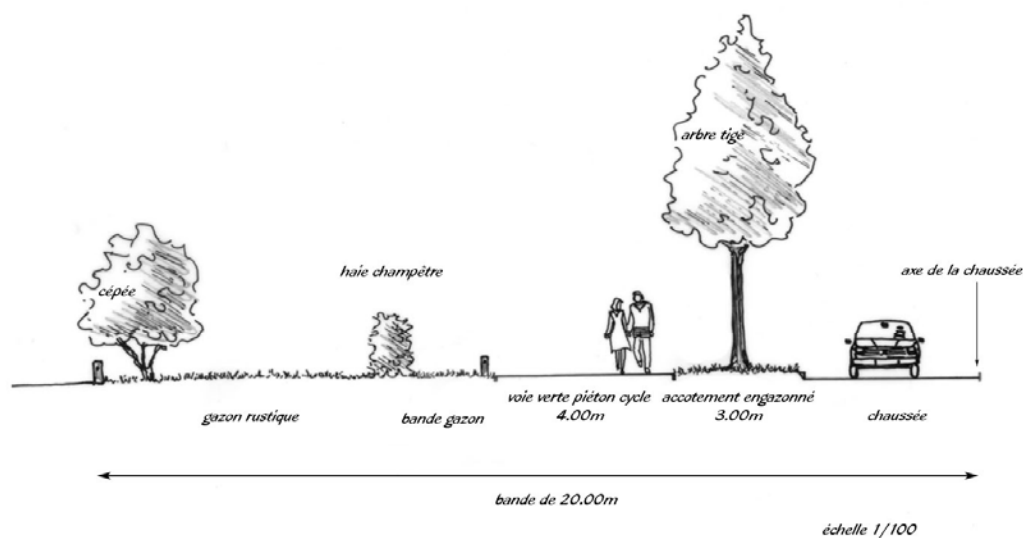
L'espace public ainsi que les parcelles conservent cette entité paysagère, en favorisant l'implantation des bâtiments à usage d'activités. L'usage des matériaux et le traitement extérieur des bâtiments devront être conformes aux dispositions du règlement.

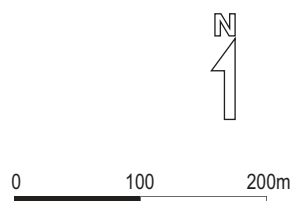
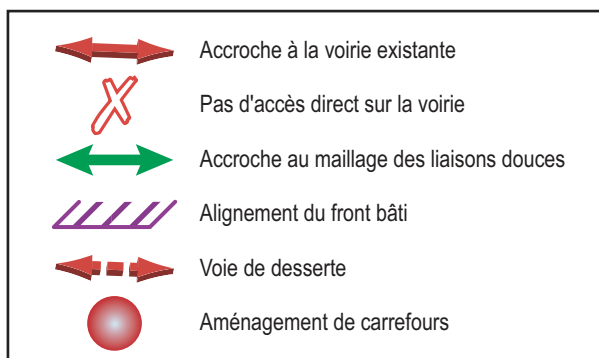
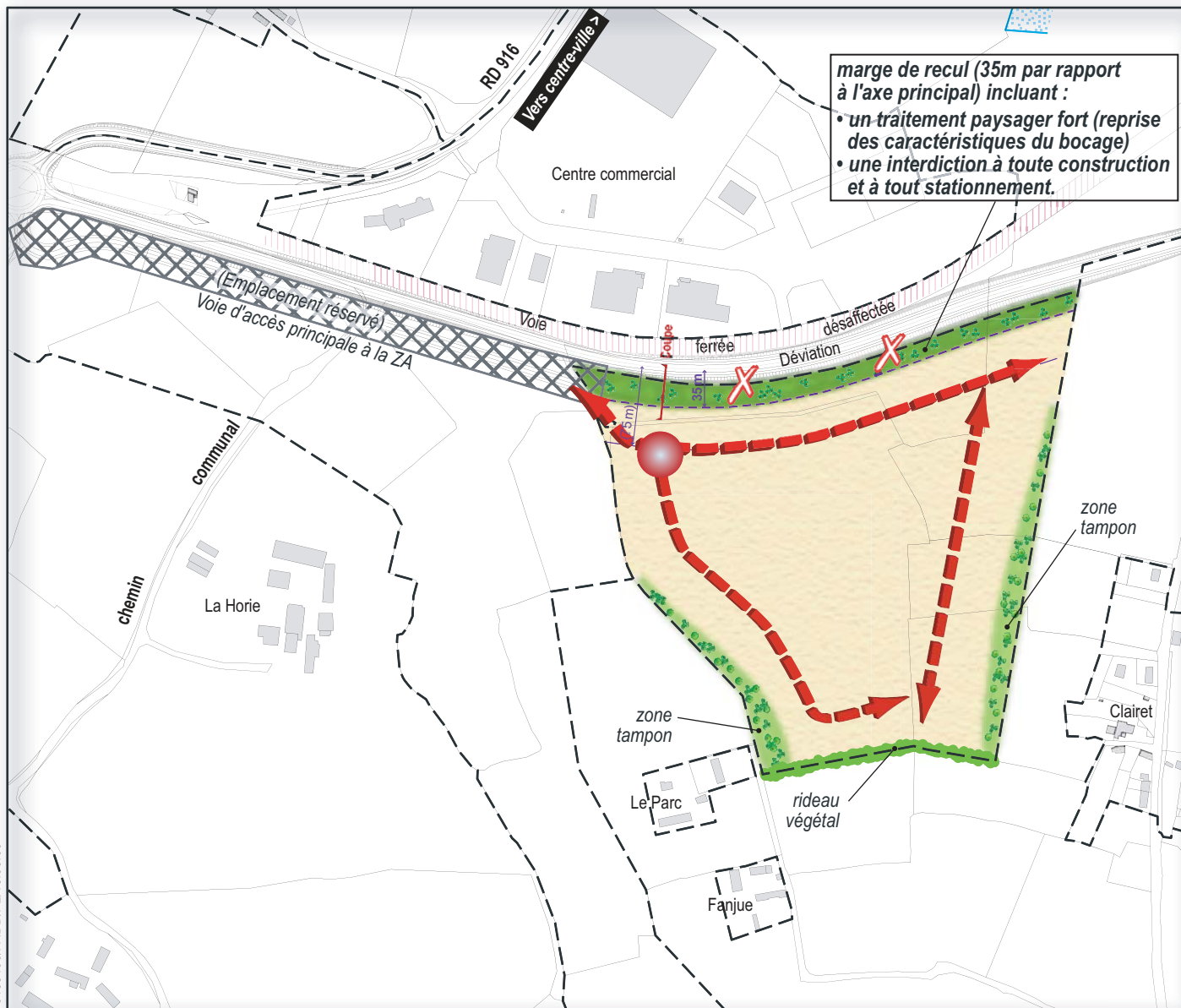
Afin d'éviter des gênes et nuisances pour les habitations proches, un traitement végétal de type « rideau végétal » est à intégrer à la marge de recul mise en place.

L'accès principal direct à la zone des Tesnières s'opère par un giratoire créé sur la RD908. Aucun nouvel accès n'est autorisée, excepté sur la voie communale au Sud ayant usage de voie de desserte secondaire. Les flux se diffusent par un giratoire installé au centre de la zone, en continuité avec le franchissement routier unique de la coulée verte permettant d'accéder au Nord de la zone d'activités.

Afin d'affirmer le caractère urbain de la RD916 dès le giratoire de la déviation, la marge de recul par rapport à l'axe principale de la route est revue à 20m. Un aménagement paysager intégrant une liaison douce conforte le caractère urbain de cette voie, selon la coupe ci-contre

Coupe de principe pour l'aménagement paysager de la marge de recul





6 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « BELLEVUE »

La zone de Bellevue se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs. Peu de riverains sont directement concernés par son urbanisation. Toutefois, des zones tampon sont mises en place en arrière des lieux-dits « Le Clairét » et « Le Parc », avec la plantation de sujets regroupés ou isolés.

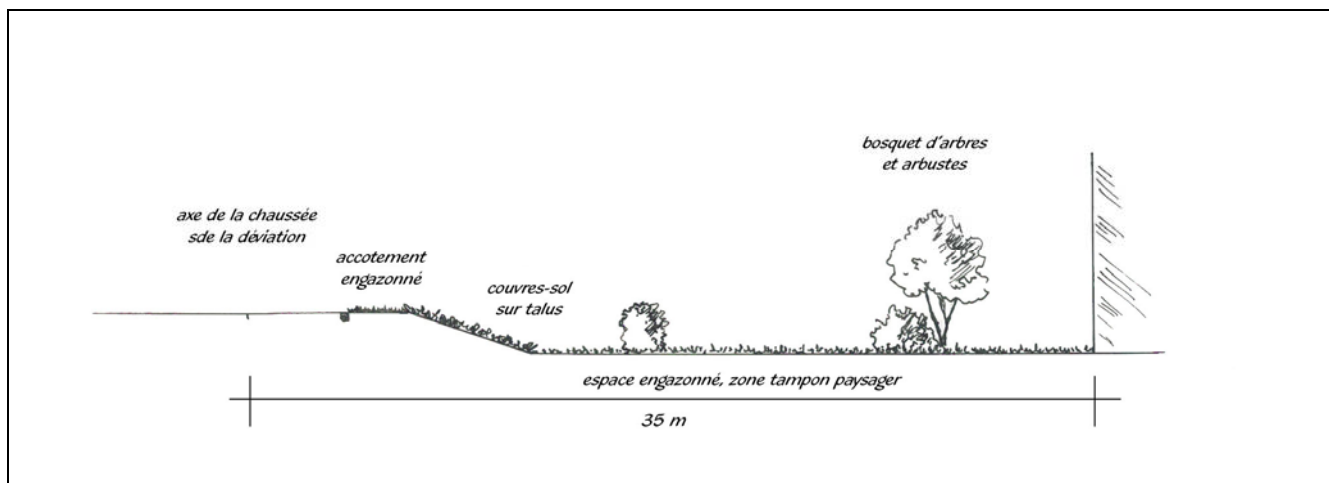
Dans le cadre de la déviation Sud de La Ferté-Macé, un échangeur sera mis en place et permettra d'offrir un aménagement sécuritaire durable pour desservir cette zone d'activités.

A terme, l'accès à la zone d'activités sera entièrement sécurisé via l'échangeur. Aucun accès direct ne sera possible sur cette déviation.

L'organisation de la voirie interne de la zone d'activités évitera toute voie en impasse, en favorisant une circulation en raquette selon le schéma ci-contre.

Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.

La bande inconstructible de 35m ne supportera qu'un aménagement paysager. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté. Elle s'organisera selon les principes développés dans la coupe ci-dessous.



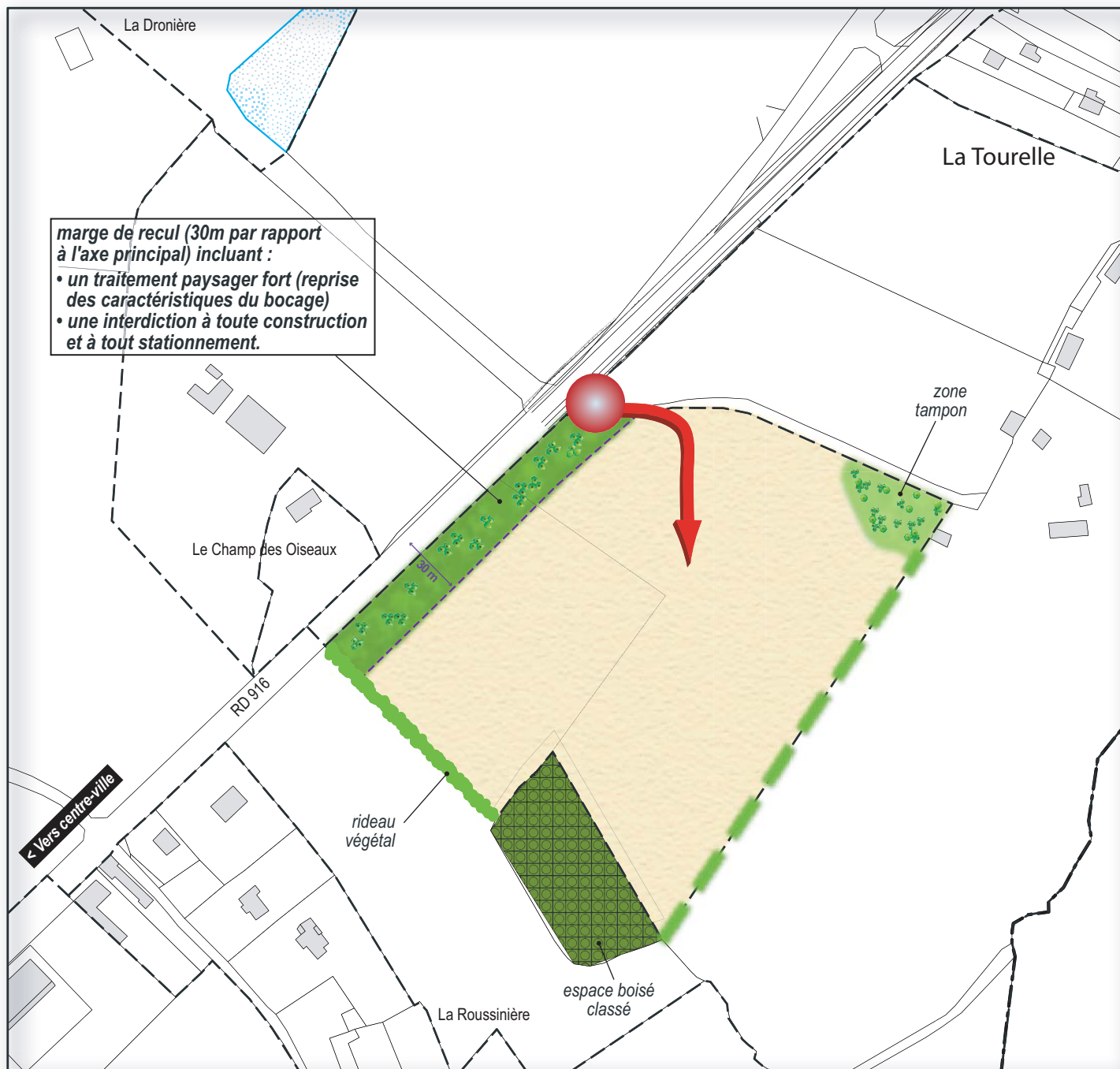
Coupe de principe pour l'aménagement paysager de la marge de recul

Elle s'accompagnera de :

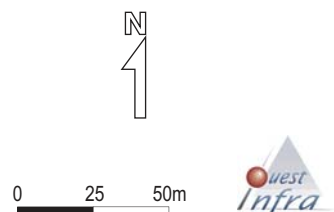
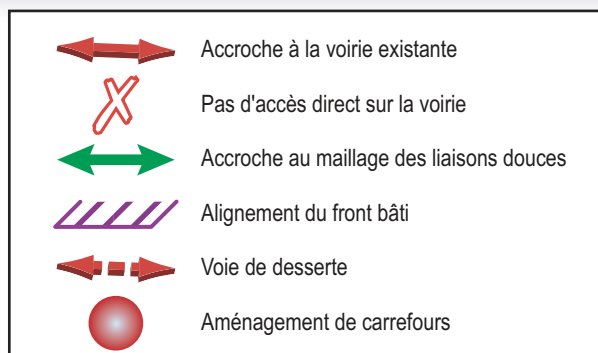
- Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation,
- Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités,
- Haies bocagères entre les parcelles.

Orientations d'Aménagement

Zone "la Dronière"



C0488100/PADD/PL/15.03.06



7 ORIENTATION D'AMENAGEMENT : ZONE D'ACTIVITES « LA DRONIERE »

La zone de La Dronière se situe non loin du futur giratoire de la déviation Nord, sur la route d'Argentan.

Elle se localise à proximité du hameau de « La Roussinière ». Une zone tampon est conservée entre ces deux entités afin de limiter la propagation de nuisances. L'Espace Boisé Classé contribuera à pallier les éventuelles gênes.

L'accès à cette zone s'effectuera sur un giratoire, greffé sur l'actuelle voie communale. Tout autre accès direct sur la RD est interdit.

La bande inconstructible de 30m ne supportera qu'un aménagement paysager. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté.

Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.