



PERMIS D'AMENAGER

Lotissement «La Chapuisière»
72380 JOUE L'ABBE

PA 2 - NOTICE DE PRESENTATION

N° d'affaire

Date

1727

20/07/2017

Maitrise d'ouvrage

Foncier Aménagement
8, Boulevard Oyon
72100 - Le Mans
Tél : 02 43 86 64 76



PIECES COMPLEMENTAIRES

Indice A - 12/09/2017:

- Modifications mineures du texte
- Modification de l'emprise du projet sur la carte
- Précision sur la présence et la distance des poteaux incendie

Maitrise d'oeuvre

ARCHITECTE

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT Architecte d.p.l.g
63, Boulevard Oyon
72100 - Le Mans
Tél : 02 43 86 09 42
e-mail : contact@architour.fr



Ce dossier n'est en aucun cas un dossier d'exécution

SOMMAIRE:

1) LOCALISATION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

1.1 Situation du terrain au regard de la commune	p3
1.2 Situation et caractéristiques du terrain dans son environnement	p4

2) PRESENTATION DU PROJET

2.1 Principes d'organisation urbaine, de desserte et liaisons inter-quartiers	p7
2.2 Programme mis en œuvre	p8
2.3 Prescriptions architecturales	p8
2.3 Description des principaux espaces publics	p8

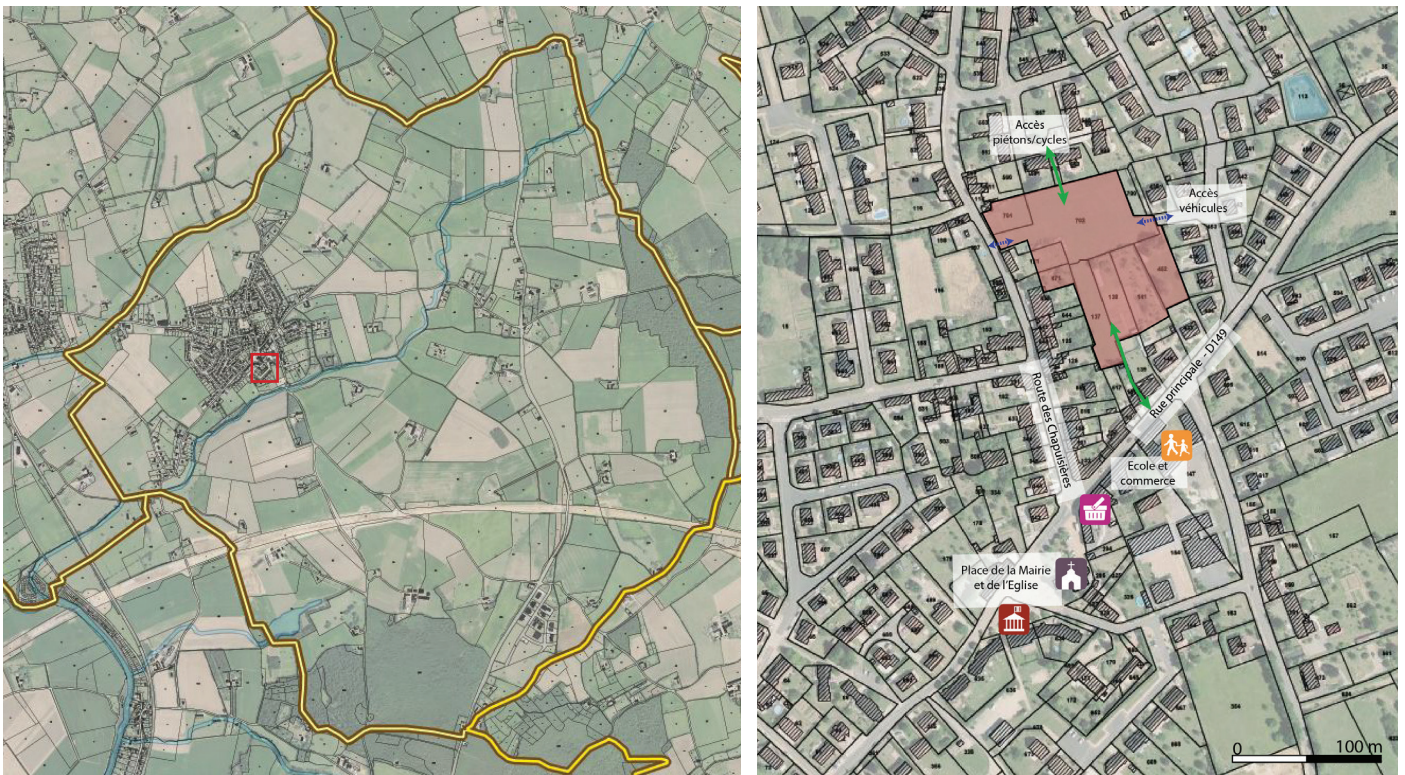
1) LOCALISATION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

Le site de projet se localise sur la commune sarthoise de Joué l'Abbé, commune rurale située à près de 14km du Mans. Les 1039 hectares de la commune sont majoritairement constitués d'espaces agricoles. Les espaces de vie prennent la forme de 2 hameaux linéaires le long des voies de communication et d'un bourg constitué autour d'un coeur historique de taille restreinte localisé entre la route départementale 149 et de la rue de l'église. Le tissu pavillonnaire constitue l'essentiel de l'habitat présent sur le territoire communal.

1.1 Situation du terrain au regard de la commune :

Le site de projet se localise au sein du centre-bourg de la commune de Joué l'Abbé à proximité des principaux équipements (Mairie, école) commerces, services et espaces publics de la commune.

L'ensemble de l'opération est située en zone U et U3 du PLU. Le terrain présente ainsi les caractéristiques physiques d'une «dent creuse» en milieu urbain (espace vide, au sein d'un espace construit). En outre, ce site de presque 1 ha est ceinturé de pavillons.

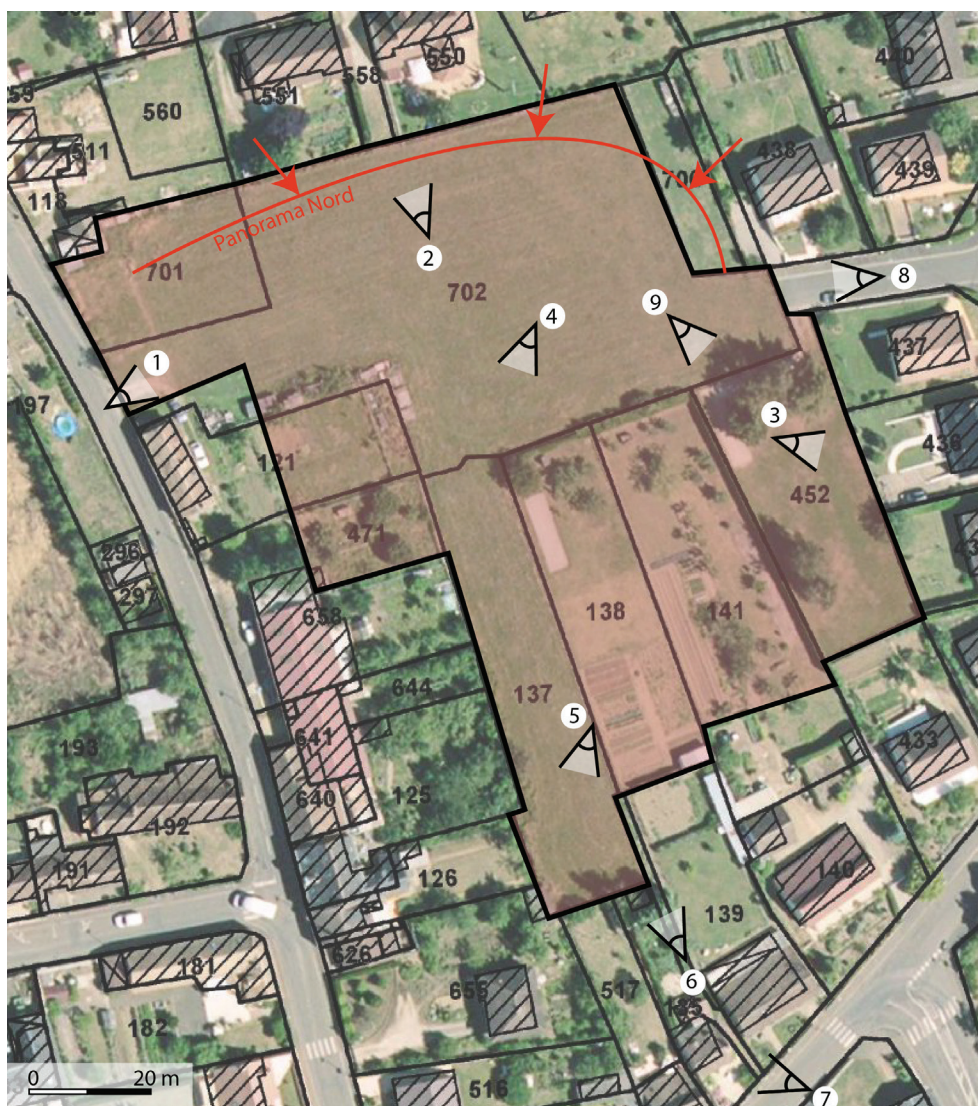


Vue aérienne de la commune de Joué l'Abbé et zoom sur le site de projet

Le secteur de projet profite d'une position stratégique. La carte met en avant l'existence d'un double accès automobile permettant la création d'un axe de circulation Est-Ouest en double sens. Le terrain, bien qu'enclavé au sein d'un secteur déjà urbanisé, dispose également d'accès piétons sous forme de venelles piétonnes permettant une continuité spatiale en direction des équipements culturels et scolaires. Ces connexions sur les quartiers voisins confèrent à l'espace une fonction de fluidité des circulations et de renforcement du maillage de circulations douces au sein même du bourg de la commune.

Les poteaux incendie, localisés précisément sur le document PA3, sont situés à moins de 100m des accès à la parcelle de la Route des Chapuisières et de la Rue Principale (D149).

1.2 Situation et caractéristique du terrain dans son environnement :



*Vue aérienne de la parcelle de projet
Localisation des principales prises de vues et photographies*



Accès Ouest : (1)

Depuis ce point de vue, la parcelle présente les caractéristiques d'un terrain non bâti au sein d'un site à dominante urbaine. La parcelle probablement «paturée» et fauchée présente une végétation ordinaire.



Accès Piéton au Nord : (2)

Au Nord, la parcelle dispose d'un accès piéton relativement large pour accéder au quartier voisin. La création d'un cheminement piéton devrait faciliter les déplacements en direction de l'école.



Panorama Nord : Le panorama met en évidence le caractère habité du site. Au regard de cette vue, la gestion du vis-à-vis et des ombres portées apparaît comme étant les principaux enjeux du site. On remarque par ailleurs que la topographie du site est quasi plane.



Espace public : (3)

Le site de projet dispose d'un espace vert de détente qui doit être préservé ou relocalisé. De la même manière, le site est ceinturé de constructions, en milieu de parcelle, dont les jardins donnent directement sur la parcelle de projet. Une bonne gestion des vis-à-vis et des gabarits de logements est indispensable au maintien de la qualité de vie sur le secteur de sorte à limiter les effets d'enfermement et les ombres portées sur les jardins.



Espace public : (9)

Certains arbres de haut-jet présents sur le terrain de loisir (proximité du terrain de pétanque) permettent d'obtenir de l'ombre, de la fraîcheur et jouent le rôle d'éléments paysagers de transition avec les habitations existantes. Les principales haies du secteurs sont, quant-à-elles, constituées d'essences résineuses monospécifiques de type thuja, chamaecyparis etc. Elles présentent peu d'intérêt sur le plan paysager et environnemental.



Accès Est : (8)

Point de vue sur le site de projet depuis l'accès Est. Les clôtures sur la voie publique sont constituées de petits murêts bas.



Aperçu général : (4)

Le sud de la parcelle met en évidence une ambiance plus végétale. Les habitations sont moins visibles car davantage implantées sur la rue plutôt qu'au centre de la parcelle. Les parcelles de jardins sont ainsi plus profondes et arborées. Les vis-à-vis sont inexistantes.



Point de vue sur l'église : (5)

L'OAP réalisée sur le secteur met en évidence un point de vue sur le clocher de l'église. Malheureusement le développement de la végétation le rend invisible. Sur le site, on aperçoit simplement de loin le coq du clocher, imperceptible sur la photographie.



Aperçu général : (7) (6)

Aperçu de l'accès type cheminement doux situé au Sud de la parcelle de projet. Afin de raccourcir les distances pédestres vers l'école et ainsi de limiter l'utilisation de l'automobile pour les déplacements courts, le projet doit apporter la preuve d'une liaison douce et sécurisée avec le quartier situé au Nord du site.

2) PRESENTATION DU PROJET

2.1 Principes d'organisation urbaine, de desserte et liaisons inter-quartiers.

Le projet reprend dans son tracé les principes d'aménagement définis par la commune dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Deux accès à double sens sont réalisés pour desservir l'îlot. L'un depuis la route de la Chapuisière, l'autre depuis l'impasse, en attente, de la résidence du Tertre. La création de ce bouclage permet d'opérer un maillage viaire cohérent à l'intérieur de l'îlot et à l'échelle de la commune dans l'objectif de limiter le recours aux impasses et d'intégrer la nouvelle opération au sein de quartiers déjà existants.

Deux voies hiérarchisées desservent l'ensemble des habitations. La voie principale, en double sens, reliant la Route de la Chapuisière à la résidence du Tertre présente une largeur de chaussée de 4,50 m accompagnée d'une zone piétonne et d'une bande plantée de 2m. Le choix de limitation de la largeur de cette voie, son axe légèrement incliné et son ouverture sur une placette partagée permettent de garantir une circulation apaisée des véhicules et de préserver la sécurité des usagers. En outre, cette voie de desserte de l'îlot, qui crée le lien avec les quartiers environnants ne doit pas être vue comme un axe de contournement pour accéder à la Départementale 149. La voie secondaire, d'axe Nord-Sud, donnant sur la placette partagée et desservant la partie plus enclavée du projet sera traitée en espace partagé entre piétons, cycles et véhicules. Par conséquent son gabarit sera étroit (5 m) et les bordures seront arasées au niveau de la voirie.

L'inclinaison de la voie secondaire, oblique et en direction du Sud-ouest de la parcelle, épouse la direction du point de vue sur le clocher de l'église identifié dans l'OAP mais difficilement perceptible sur site. L'objectif ici est de mettre en valeur ce point de vue depuis l'espace public.

L'intégration du projet est également garantie par les cheminements piétons connectant tel un triangle la place des Troenes, la résidence du Tertre et la venelle débouchant sur la Rue Principale (D149). Le parcours piéton est ponctué de placettes et d'espaces partagés offrant un dynamisme rythmique des espaces protégés. L'aménagement, tel qu'il est présenté, permet également de raccourcir les distances pédestres depuis la rue des Thuyas jusqu'aux équipements scolaires. Ces cheminements seront réalisés au maximum à l'aide de matériaux perméables et poreux adaptés aux circulations PMR (de type stabilisé) dans un objectif de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le plan de composition (PA4) définit les modalités d'accès aux lots. Sur certains lots, les accès sont imposés dans un objectif de sécurité et de fonctionnalité. Sur d'autres ils sont simplement suggérés ce qui signifie que les propriétaires pourront choisir de déplacer l'accès le long de la limite parcellaire avec l'espace public. En ce qui concerne l'implantation des lots, le choix a été établi d'orienter un maximum de lots selon un axe Nord-Sud permettant l'implantation des jardins dans l'objectif de faciliter une conception bioclimatique de l'architecture sur la plupart des parcelles.



Panorama sur la partie sud du site de projet

2.2 Programme mis en œuvre

Le programme prévoit l'aménagement à destination d'habitat de cette parcelle de 9 368 m². Le terrain est découpé en 15 lots dont 1 macro lot qui devrait accueillir un minimum de 3 logements sociaux.

La taille moyenne des lots est estimée à environ 400 m² avec un maximum de 548,25 m² et un minimum de 301,17m². Sur l'opération 8 parcelles sont inférieures à 400 m².

La densité minimale, estimée, de l'opération s'élève donc à 18 logements/ha. Elle ne pourra pas être plus faible car le règlement interdit la fusion de lots pour n'en créer qu'un seul. Elle pourra cependant être plus forte, car le règlement autorise l'implantation de plusieurs logements sur le même lot et la fusion de lots pour les projets d'habitats partagés par exemple.

2.3 Prescriptions architecturales

Le projet de lotissement est accompagné d'un règlement visant une cohérence, à minima, des projets architecturaux sur la zone. Les permis de construire peuvent être refusés en cas de non-respect des règles édictées par ce document opposable aux tiers.

Le parti pris de ce règlement est celui de permettre plus de densité, en cas de porteurs de projets innovants, et de veiller à maintenir une bonne qualité des espaces publics. Les règles les plus restrictives concernent :

- Le maintien d'une certaine harmonie architecturale en ce qui concerne les constructions mitoyennes,
- L'aspect et la qualité des clôtures donnant sur l'espace public dans un objectif d'identité de l'ilot, de valorisation du cadre de vie et de cohérence architecturale,
- La limitation de l'imperméabilisation des sols sur les espaces non construits dans l'objectif de limiter les ruissellements et de préserver une biodiversité ordinaire.
- La nécessité d'utilisation d'espèces végétales locales pour les haies, plantations et massifs des jardins dans un objectif de valorisation d'une biodiversité locale et de lutte contre l'utilisation excessive de produits phytosanitaires

Les vis-à-vis entre constructions neuves et avec les constructions existantes ont également été pris en compte. Des bandes plantées sont imposées au Nord des parcelles 1, 2 et 3 et des règles de hauteurs de clôtures différentes ont été envisagées pour les jardins donnant directement sur l'espace public.

2.3 Description des principaux espaces publics

La valorisation du cadre de vie passe également par le soin apporté aux espaces publics et espaces d'accompagnement des habitations. Le projet propose plusieurs typologies d'espaces publics permettant de diversifier les ambiances et les usages.

Les placettes partagées jouent un rôle d'espace public central. Elles permettent de mutualiser les activités des quartiers de la Chapuisière et du Tertre. Elles sont un lieu d'échanges et offrent des espaces communs qualitatifs, en connexion directe avec l'espace vert. Elles présentent un traitement de surface adapté permettant notamment d'accroître le ralentissement des véhicules et de renforcer ainsi la priorité du piéton. L'utilisation de béton désactivé à pierre apparente devrait permettre d'atteindre cet objectif de sécurité.

Les espaces verts communs prennent la forme d'un bassin de rétention accessible et d'un espace vert d'accompagnement du terrain de pétanque localisé sur la placette partagée la plus au Nord.

Le bassin de rétention sera traité et aménagé de sorte à pouvoir accueillir des aménagements légers types « buts de football ». Les pentes seront réduites et le site totalement enherbé. Il accueillera également des plantations (haies et arbres haute tige) sur son pourtour dans un objectif d'intégration et de sécurisation du site par rapport à la route de Chapuisière.

Le projet a entrepris de suivre les prescriptions de l'OAP en préservant une partie de l'espace vert et des arbres existants et en relocalisant le terrain de pétanque plus au Nord comparativement à sa place initiale. Cette position du terrain de pétanque, en revêtement gravillonné, à proximité de la placette partagée permet de recréer sur le site un véritable espace de centralité urbaine mixant les usages (rencontre, loisir, détente, promenade etc.).

D'autres espaces sont identifiés sur le plan ou au règlement : il s'agit des bandes plantées, espaces de stationnement visiteurs et un point de collecte des ordures ménagères. Ce dernier s'effectuera ; pour les lots situés sur la voie secondaire Nord-Sud; en bordure de placette à proximité du transformateur pour faciliter le passage du camion OM. Ces espaces seront plantés et aménagés de sorte à s'intégrer au maximum à l'espace public et à limiter leurs impacts visuels. Ils seront accompagnés de haies vives et/ou plantes vivaces d'essences locales. Le plan met en avant l'emplacement d'arbres hautes tiges à proximité des principaux espaces de stationnement afin de garantir leur intégration et la création d'espaces ombragés pour le stationnement des véhicules.



Photographie de l'espace public existant