

Secteur de Laval

Afouts et contraintes du site

Le site, localisé en frange urbaine est à l'articulation entre les quartiers d'habitat pavillonnaire et collectif et la zone agricole. Il est situé en continuité du vallon des Flaches.

Le site est proche des centralités. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site est occupé en partie par un immeuble collectif aujourd'hui déconnecté du fonctionnement urbain.

Le paysage est ouvert à l'Ouest sur le grand paysage et offre de belles perspectives. Le site est situé en hauteur avec un pendage à l'ouest vers le vallon des Flaches ; Il est bordé au Nord par une ancienne pépinière en friche.

Il est accessible par une voie bien dimensionnée jusqu'à l'immeuble collectif. Au-delà la voie devient un chemin rural. Il est traversé par un chemin Est Ouest en direction du vallon des Flaches.



Les objectifs de l'aménagement

L'urbanisation du secteur se conçoit à court terme. Le développement urbain devra se réaliser dans une « épaisseur » urbaine et devra définir une limite claire à l'enveloppe urbaine évitant une « dilution » des constructions aux franges. Il s'agit aussi d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées à l'Est.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités minimales de 35 logements à l'hectare globalement à l'échelle de la zone AU. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 40 % de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.

Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Le secteur sera desservi par la voie existante actuelle de desserte de l'immeuble de l'OPAC ; aucune nouvelle voie d'accès ne devra être créée.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

Les voies seront limitées en emprise pour réduire l'artificialisation du site (5 m de chaussée au maximum). Les stationnements seront mutualisés pour l'ensemble de l'opération en entrée de site de façon à éviter les circulations automobiles dans l'espace résidentiel.

La partie Ouest sera réservée à une bande plantée de transition avec l'espace agricole. Cette lisière plantée recevra les bassins et les noues de rétention et un cheminement piéton qui reliera à terme le pôle d'équipement de la salle des fêtes à travers le vallon.

La partie Nord dont une partie est constituée de l'ancienne pépinière sera aménagée en jardins partagés.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

Le positionnement d'une éventuelle chaufferie bois devra permettre de limiter l'importance du réseau de chaleur tout en permettant un accès aisé aux véhicules chargés de l'approvisionnement du combustible.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Les développements devront permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen. Une gradation des hauteurs des constructions sera mise en place : les constructions les plus hautes seront réalisées à proximité de l'immeuble OPAC et décroîtront en s'éloignant de l'immeuble OPAC vers l'Ouest.

Les hauteurs des constructions seront de type R+1 à R+2 avec une hauteur maximale de 11 m.

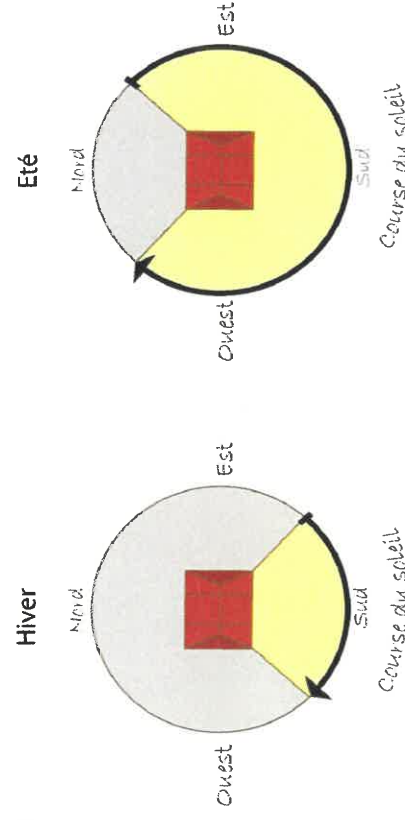
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Secteur de Laval

Symbole graphique désignant:

Habitat agrégé à dominante R + 1

Habitat agrégé à dominante R + 2

Orientation principale des façades au Sud

Cheminement piétonnier à aménager



Parcours de santé

Bassins et noues de rétention végétalisés dans un espace planté

Voie douce structurante et accès aux parcours de santé à aménager dans un espace planté

Aménagement du vallon en espace collectif avec voie douce d'accès aux équipements (préservation des mares et arbres têtards)

jardins partagés

Stationnements mutualisés

cimetière



➤ Les stationnements (*Principes obligatoires*)

L'emprise au sol des stationnements sera limitée notamment par superposition et mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions.

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

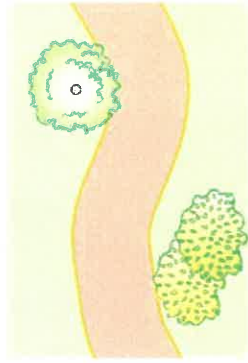
➤ Liaisons douces (*Principes obligatoires*)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison Nord Sud et une liaison est ouest permettant de relier le parcours de santé existant.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



➤ Dimensionnement et traitement des voiries internes (*Principes obligatoires*)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

➤ Gestion des eaux pluviales (*Principes obligatoires*)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

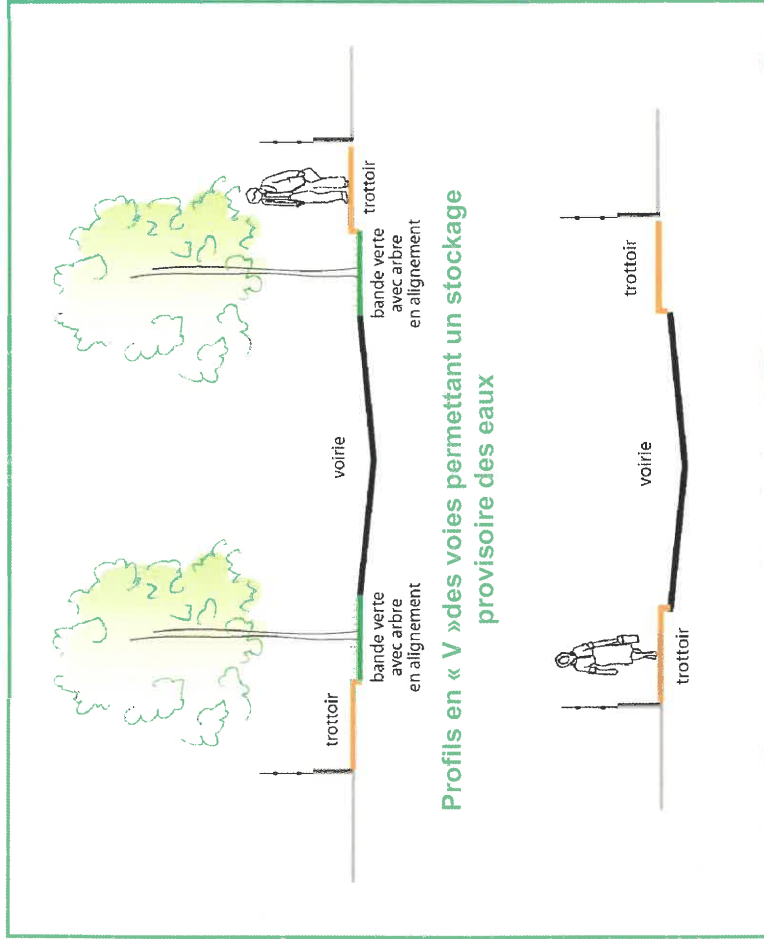
Recommandations :
 Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
 La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Noue en bordure de voie

Fossé en bordure de voie

Noue dans un espace paysager

- La limite Ouest du site sera traitée en lisière plantée de transition (haie champêtre),
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palme sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.



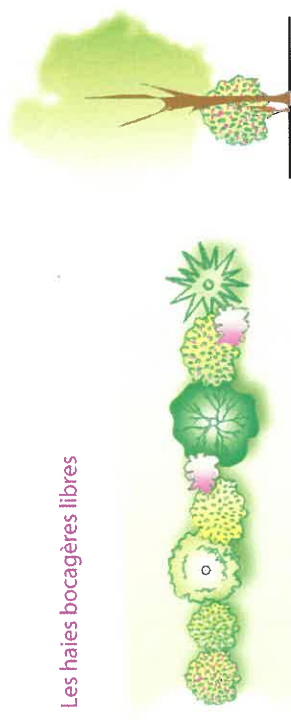
➤ Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

➤ Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets.



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvreurs sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU