

Commune de La Saussaye
Mars 2023

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

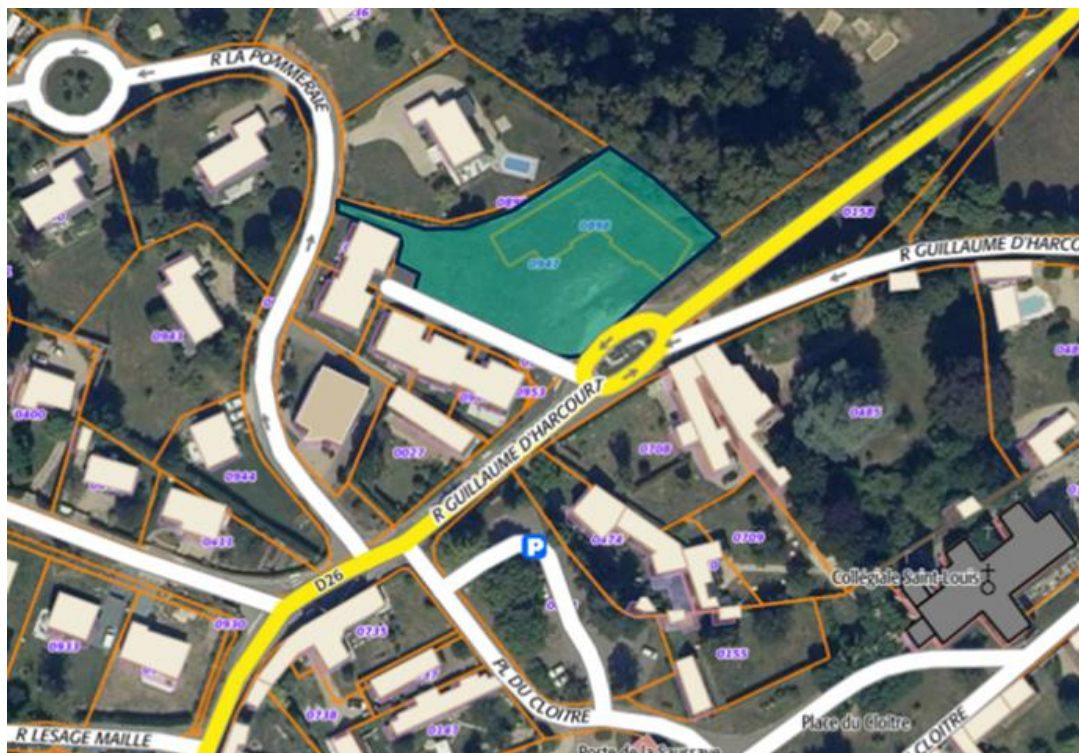
Note explicative

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	1
1 . Présentation du secteur	3
2 . Orientations pour l'aménagement du secteur	5
2.1 Vocation	5
2.2 Desserte	5
2.3 Architecture	6
2.4 Paysage	7

1 . PRESENTATION DU SECTEUR

Le site de l'OAP se situe au nord-ouest de la zone urbaine résidentielle de La Saussaye. Le site se trouve sur la rue Guillaume d'Harcourt et est desservi par la RD26.



Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'étend sur deux parcelles qui ont une surface totale de **2 314m²** :

- La parcelle OA 898, avec une surface de 602m²
- La parcelle OA 947, avec une surface de 1 712m²



L'enjeu de cette OAP est de créer des commerces et des services en zone urbaine résidentielle qui pourront bien s'intégrer à l'environnement déjà existant.

Le site de l'OAP s'intègre à la zone urbaine résidentielle et les dispositions du règlement écrit du PLU opposable qui s'y appliquent sont celle de la zone UB.

- Hauteur des bâtiments n'excédant pas un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - o Un recul minimum de 5 mètres
- Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :
 - o Un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à 1.90m
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
 - o Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- L'emprise au sol des constructions
 - o L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

2. ORIENTATIONS POUR L'AMENGAEMENT DU SECTEUR

2.1 VOCATION

La volonté communale est d'accueillir des services et des commerces de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et améliorer ainsi la qualité de vie générale.

Il est à noter que les activités accueillies devront être compatibles avec la quiétude des quartiers d'habitat périphériques (absence de nuisances, de risques, de flux de circulations très denses...).

Outre ces vocations affichées, le site pourra accueillir du logement en lien avec les activités implantées (logements aménagés dans le volume du bâti à usage d'activité), pour assurer le gardiennage, comme logement de fonction.

Les logements autorisés sous condition pourront être aménagés à l'étage par exemple.

2.2 DESSERTE

Le site est desservi par la rue Guillaume d'Harcourt (à la fois RD26 et axe principal à l'échelle de la commune) ; la voie supporte donc des circulations de transit et des circulations des habitants de La Saussaye. On note la présence d'un terreplein central face à l'entrée du site ainsi qu'un carrefour où convergent plusieurs voies de circulation.

Autre voie qui borde le site partie Nord-Ouest : la rue de la Pommeraie. Il s'agit d'une rue de quartier résidentiel qui dessert des constructions pavillonnaires. La rue de la Pommeraie propose un contact avec le site diagnostiqué mais par l'intermédiaire d'un accès très étroit.

Enfin, on notera la présence d'une voie en impasse qui dessert 5 habitations récentes proches du site.

Le site ayant vocation à accueillir des commerces, il doit être facilement accessible (et de façon sécurisée) et servira de vitrine. De fait :

L'accès principal (comprendre entrée des véhicules) au futur pôle commerce-service se fera à partir de la RD26, pour déboucher sur l'espace dédié au stationnement.

La voie récemment aménagée sera mise à profit pour permettre aux véhicules de sortir du pôle commerce-service et de bénéficier d'une connexion sur la RD26 avec un aménagement sécurisé (panneau stop ou feu tricolore).

Ainsi, la boucle viaire qui sera aménagée permettra une diffusion des flux de circulation, avec une entrée distincte de la sortie et éviter de créer des points durs en matière de sécurité routière.

L'OAP n'oublie pas les circulations des piétons. Aussi, le schéma d'aménagement prévoit la mise en place d'une sente en façade du site, le long de la RD26. Cet aménagement matérialisé et paysagé permettra aux habitants de rejoindre de façon sécurisée le pôle commerce-service.

Une autre liaison douce sera aménagée pour rejoindre la rue de la Pommeraie. Aucune liaison véhicule ne sera possible entre cette voie résidentielle et le futur pôle de vie.

Les sentes privilégieront les matériaux perméables et semi-perméables pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

2.3 ARCHITECTURE

Le site est aux environs immédiats d'un bâti présentant un intérêt architectural.

- Maison de maître localisée en face du site OAP utilisant la brique rouge terre cuite et des colombages (réelle qualité architecturale)
- A proximité, le Château et son parc avec son mur en brique
- Une vue vers La Collégiale (son clocher est visible depuis la partie Ouest du site)

Dans ce contexte, l'OAP met l'accent sur :

- La qualité architecturale d'ensemble des futures constructions avec des rappels des matériaux locaux comme la brique, le bois, l'ardoise. Il est souhaité l'utilisation de plusieurs matériaux pour rythmer les façades et éviter une architecture trop rigide (et éviter une banalisation de l'ambiance urbaine). L'emploi unique d'enduit ne sera pas autorisé. Ainsi, les matériaux secondaires cités pourront être utilisés en soubassement, en chaînage, en linteau, en corniche, en essentage (...).
- D'un travail sur la volumétrie des ou du bâtiment afin d'éviter un effet masse. Il s'agit notamment de proposer des jeux de toiture pour notamment maintenir un dialogue avec la Collégiale et autoriser des perspectives visuelles (éviter des écrans minéraux). Des toitures terrasses pourront être développées aux extrémités du ou des bâtiments.
- Le respect du nuancier de référence pour les tonalités des enduits utilisés (en annexe).
- Le maintien d'un cône de vue vers La Collégiale, bâti historique et emblématique.

Exemple d'une opération réalisée sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers (60) avec l'opération du Carré Ricour



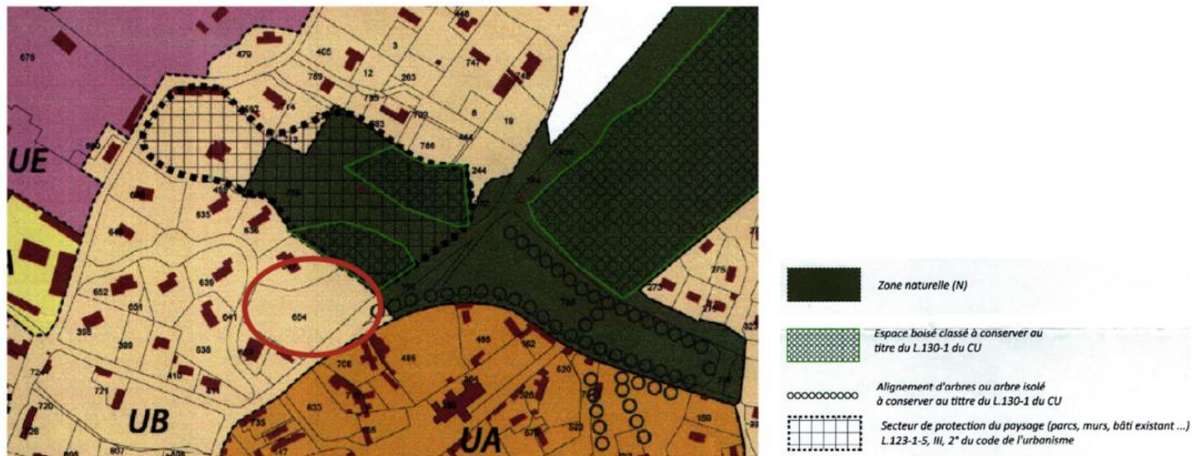


2.4 PAYSAGE

Concernant l'environnement/paysage, le site est à proximité :

- D'un alignement d'arbres à conserver
- D'Espaces Boisés Classés repérés par le PLU opposable
- D'un secteur de protection du paysage

Tous ces éléments sont à préserver impérativement car ils jouent plusieurs rôles : paysager, de biodiversité, un espace naturel intra-urbain et enfin pour l'infiltration des eaux de surface.



Situation du site par rapport au paysage

En outre, il y a absence de protection/ accompagnement végétal avec les maisons récentes voisines.

On note aussi une absence de végétation côté Rue Guillaume d'Harcourt.









L'OAP met l'accent sur les bases paysagères suivantes :

- L'appui du projet sur l'ensemble boisé existant, avec l'obligation d'une clôture végétale en soutien (limite Est du site).
- La protection de la haie Nord et un renforcement de cette lisière végétale
- La mise en place de clôtures végétales uniquement (pas de clôtures minérales).
- La création d'une lisière végétale au contact avec les habitations voisines (Ouest)
- L'aménagement d'un espace paysager au niveau de l'entrée principale, côté rue d'Harcourt, pour participer à l'effet vitrine du pôle et participer à plus grande échelle à la qualité du cadre de vie des habitants.
- La plantation d'arbres et d'arbustes au niveau des espaces de stationnement pour prolonger l'empreinte paysagère du pôle commerce-service et lutter contre les îlots de chaleur urbains.
- La limitation de l'imperméabilisation à l'échelle du site (espace de stationnement en matériau permettant l'infiltration des eaux de surface, plantations d'arbres, espaces enherbés...).

OAP Rue d'Harcourt – Premières réflexions d'aménagement



OAP "Rue Guillaume d'Harcourt" - Superficie 2314m² / commerces et services

- | | | | | | |
|---|-------------------------------|--|---|---|---|
|  | Polygone d'implantation |  | Zone d'entrée "vitrine du site" | | Principe de liaison douce (sente piétonne) |
|  | Zone stationnement automobile |  | Principe de lisière végétale à aménager |  | Maintien de dialogue visuel avec le bâti patrimonial (Collégiale) |
|  | Zone stationnement vélos |  | Périmètre de l'OAP |  | Principe d'accès et de desserte |

NUANCIER / TONALITES DES MATERIAUX

Façades et modénatures		
RAL	WEBER	PRB
1001	010 Beige ocre	TON SABLE
1024	304 Ocre doré	LASCAUX
1015	230 Doré clair	CHAMPAGNE
/	312 Terre orange	TENERE
1011	313 Ocre rouge moyen	/
7002	347 Beige chanvre	FRANCHE COMTÉ
/	299 Orange bauxite	CAP CORSE
/	303 Terre rouge brun	/
1014	212 Terre beige	VALLÉE DE SEVRE
1001	232 Mordoré	ILE DE FRANCE
/	297 Ocre chaud	CARTHAGE
/	044 Brun clair	PLAINE DE LUÇON
/	012 Brun	KENYA
/	314 Ocre toscane	/
/	319 Terre brûlée	TENERE
/	013 Brun foncé	CAMARGUE
1002	215 Ocre rompu	BERRY
/	495 Beige schiste	BOCAGE VENDÉEN
1019	240 Marron moyen	TOLÈDE
3012	320 Rose brun	/
1013	545 Terre d'arène	AQUITAINE
8008	296 Brun liège	/
8025	345 Brun chaume	ABIDJAN (SUN+)
8002	658 Brun rocaille	/
/	086 Ocre rosé	/

Modénatures et façades plâtres et ouvragées

RAL	WEBER	PRB
/	009 Beige	AZAY-LE-RIDEAU
9001	207 Beige clair	AQUITAINE
	001 Blanc cassé	OSLO
	015 Pierre claire	JAUNE TOURAINE
	279 Pierre grisée	OSLO
/	203 Cendre beige clair	GIBRALTAR
	324 Blanc craie	BLANC DE NOIRMOUTIER
9002	370 Blanc calcaire	ISLANDE
/	495 Beige schiste	BOCAGE VENDÉEN

Eléments secondaires et pans de bois

RAL	WEBER	PRB
	949 Ardoise bleue	/
	950 Vert bambou	AMZONIE
	574 Schiste vert	/
	938 Vert glaise	/
	925 Jaune torchis	/
	319 Terre brûlée	TENERE
8025	345 Brun chaume	ABIDJAN (SUN+)
8017	665 Brun travailon	/
	344 Rouge obsidienne	/
	343 Rouge carmine	BURGOS