

# SECTEUR DE L'ORTIER

Soucelles / commune des Rives-du-Loir-en-Anjou (49)

DIAGNOSTIC / ENJEUX  
SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

## Maîtrise d'ouvrage :



ALTER PUBLIC  
48 C boulevard Foch  
49100 ANGERS  
02 41 18 21 21

## Maîtrise d'oeuvre :



2 rue Camille Claudel - 49000 ECOUFLANT  
Tél : 02 41 88 46 95 / [agence@resonance-up.fr](mailto:agence@resonance-up.fr)  
[www.resonance-up.fr](http://www.resonance-up.fr)

# SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER</b>	<b>4</b>
1.1/ A L'ÉCHELLE ÉLARGIE	4
1.2 / A L'ÉCHELLE DU SITE ET SES ABORDS	7
<b>2. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE (PLUI ARRÊTÉ)</b>	<b>10</b>
2.1/ ZONAGE	10
2.2/ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	11
2.3/ RÈGLEMENT ÉCRIT	12
2.4/ LES SERVITUDES	13
<b>3. LES ENJEUX</b>	<b>14</b>

# 1. CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

## 1.1/ À L'ÉCHELLE ÉLARGIE

> LA VALLÉE DU LOIR (1)



> LE DOMAINE DU CHÂTEAU (2)



> L'ÉTANG (3)



### Analyse urbaine et paysagère

#### Données générales

- ▨ Périmètre d'étude principal
- Bâti existant

#### Cadre paysager et patrimonial

- Trame végétale principale
- Rivière et surface en eau
- ↻ Ceinture paysagère
- ↻ Marqueurs patrimoniaux et paysagers
- ⛖ - Monument Historique
- ⛎ - Eglise Saint-Martin
- ★ - Autre édifice singulier
- 🏖️ Base de loisirs de Villevêque
- GRP des Basses Vallées Angevines



### SYNTHÈSE/OPPORTUNITÉS :

- > Une ceinture naturelle et paysagère autour du bourg: vallée du Loir / Domaine du Château / Etang,
- > Des activités récréatives et lieux culturels (base de loisirs, guinguette, moulin à visiter, GRP des Basses Vallées Angevines...) emblématiques,
- > Un patrimoine historique multiple.



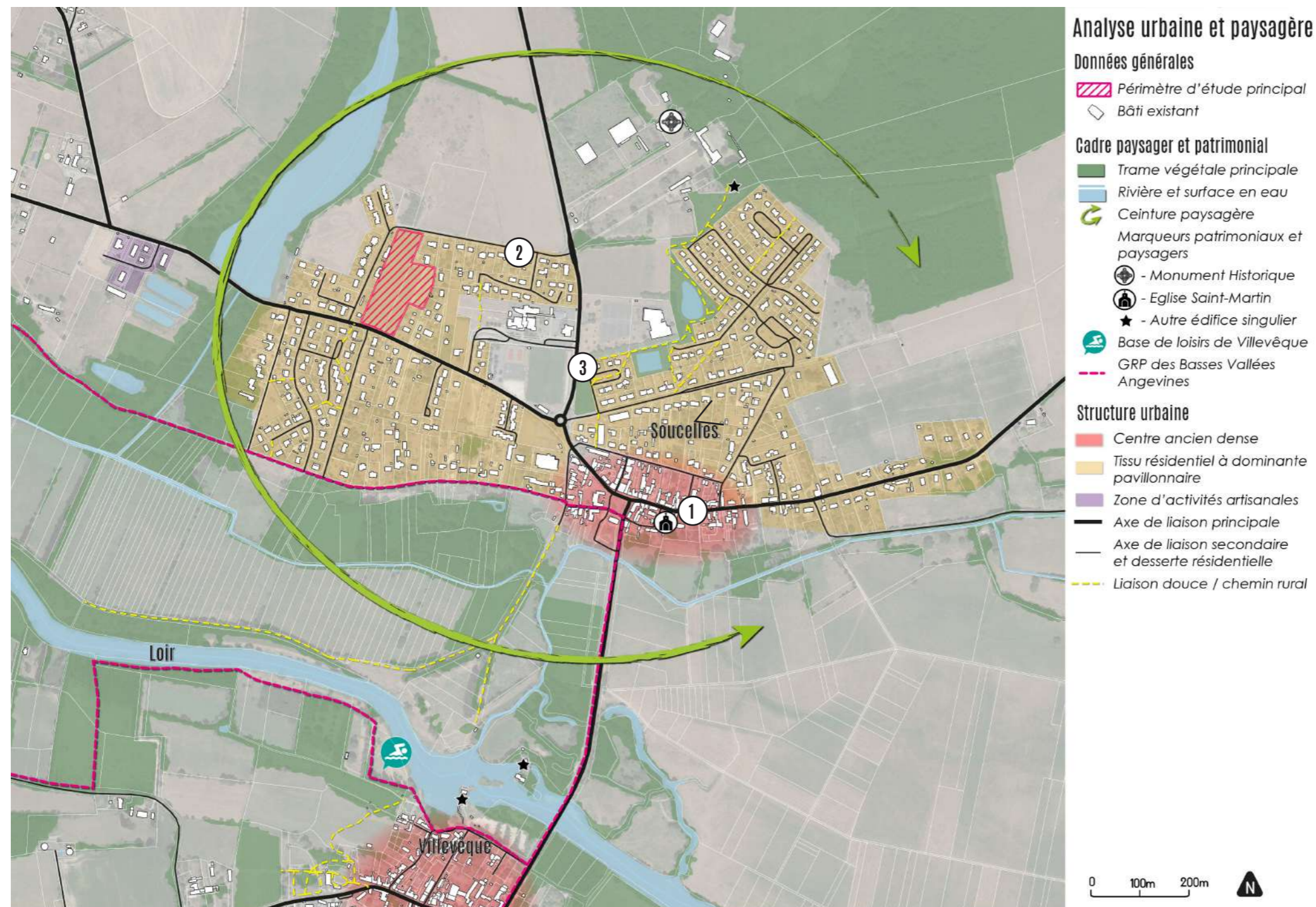
> LE BOURG HISTORIQUE (1)



> L'HABITAT PAVILLONNAIRE (2)



> CHEMINEMENTS DOUX (3)



**SYNTHÈSE/OPPORTUNITÉS :**

- > Une commune nouvelle constituée de deux bourgs face-à-face sur le Loir,
- > Un centre historique en retrait du Loir et organisé autour de l'Église et de la Place de la Mairie,
- > Un tissu urbain principalement pavillonnaire dans lequel s'inscrit le site du projet,
- > Un maillage de liaisons douces incomplet et principalement développé dans le secteur Nord-Est du bourg.

> LES COMMERCES DU CENTRE-BOURG (1)



> LE CENTRE COMMERCIAL (2)



> LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS (3)



Analyse urbaine et paysagère

Données générales

- ▨ Périmètre d'étude principal
- ◊ Bâti existant

Cadre paysager et patrimonial

- Trame végétale principale
- Rivière et surface en eau
- Ceinture paysagère
- Marqueurs patrimoniaux et paysagers
  - ⊙ - Monument Historique
  - ⊙ - Eglise Saint-Martin
  - ★ - Autre édifice singulier
- Base de loisirs de Villevéque
- GRP des Basses Vallées Angevines

Structure urbaine

- Centre ancien dense
- Tissu résidentiel à dominante pavillonnaire
- Zone d'activités artisanales
- Axe de liaison principale
- Axe de liaison secondaire et desserte résidentielle
- Liaison douce / chemin rural

Pôles de vie, équipements et activités

- ⊙ Polarité urbaine principale
- Equipements collectifs
- Commerces, artisanat
- Espace paysager de convivialité
- Parkings principaux
- ⊙ Isochrone de 10 min. à pied autour du périmètre d'étude
- ⊙ Espace peu investi et non qua à intégrer dans la réflexion



SYNTHÈSE/OPPORTUNITÉS

- > Une centralité hétéroclite organisée autour du coeur ancien, du centre commercial et des équipements publics,
- > Mais une centralité distendue avec de nombreux espaces interstitiels peu investis,
- > Un bourg à l'échelle du piéton : des équipements et des commerces accessibles en moins de 10 min de marche à pied depuis le site d'étude.

1.2/ A L'ÉCHELLE DU SITE ET SES ABORDS

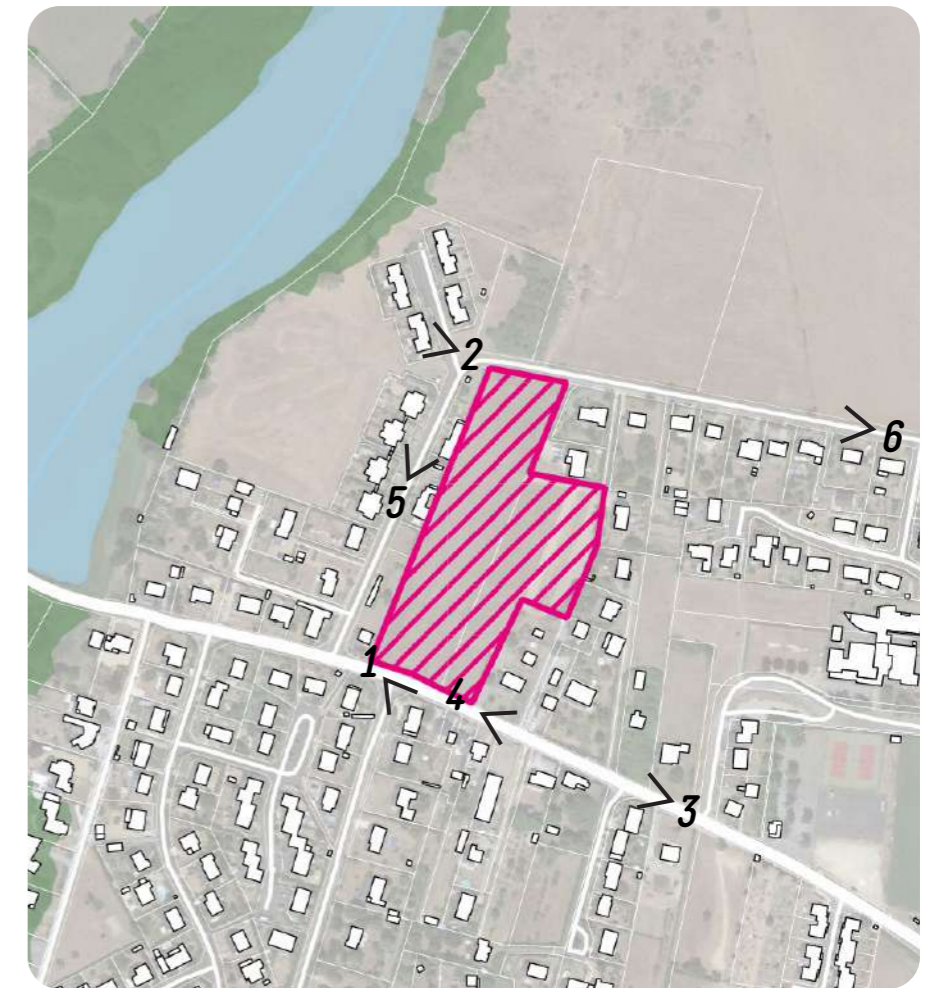
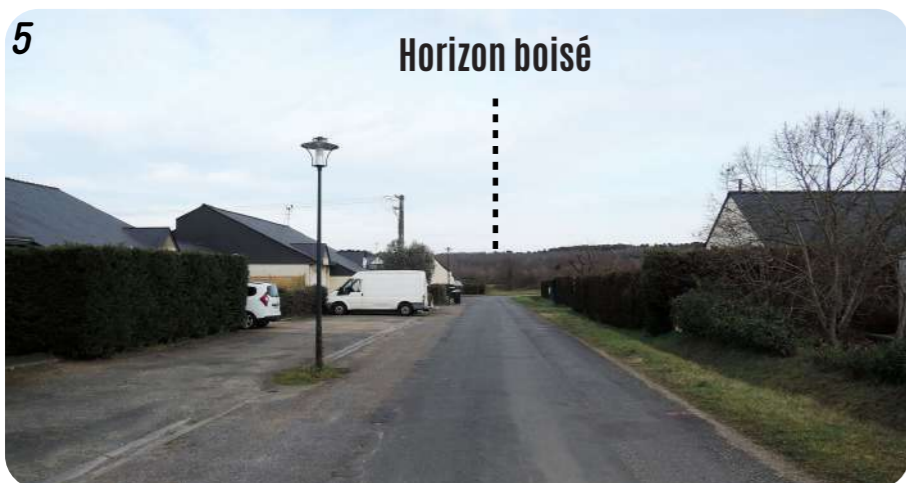
> UN TISSU URBAIN D'HABITAT INDIVIDUEL, MÉLANT MAISONS GROUPÉES ET PAVILLONS



> LA ROUTE DE L'ETANG : UNE ENTRÉE DE VILLE ROUTIÈRE, PEU SÉCURISÉE POUR LES MODES DOUX (UN SEUL TROTTOIR AMÉNAGÉ) ET PEU ACCUEILLANTE



> LE CHEMIN DE L'ORTIER : UNE VOIE PEU QUALIFIÉE MAIS OFFRANT D'AGRÉABLES OUVERTURES PAYSAGÈRES SUR LA CEINTURE ARBORÉE EN CERCLANT LE BOURG



SYNTHÈSE/OPPORTUNITÉS :

- > Des horizons boisés à mettre en scène pour créer un lien fort ville/nature,
- > Un contexte urbain à dominante résidentielle et pavillonnaire, qui oriente la programmation du site vers de l'habitat individuel/semi-individuel,
- > Une opportunité pour mettre en valeur l'entrée de ville et engager une réflexion plus globale sur son évolution future.

> CÔTÉ ÉCOLE, DES DÉLAISSÉS DE TERRAIN SANS AFFECTATION ET DES PARCELLES PRIVÉES À L'ABANDON

Future liaison piétonne prévue dans le PLUI



1. Vide urbain entre le groupe scolaire et la future liaison piétonne



2. Un arrière de quartier créant une façade urbaine fermée



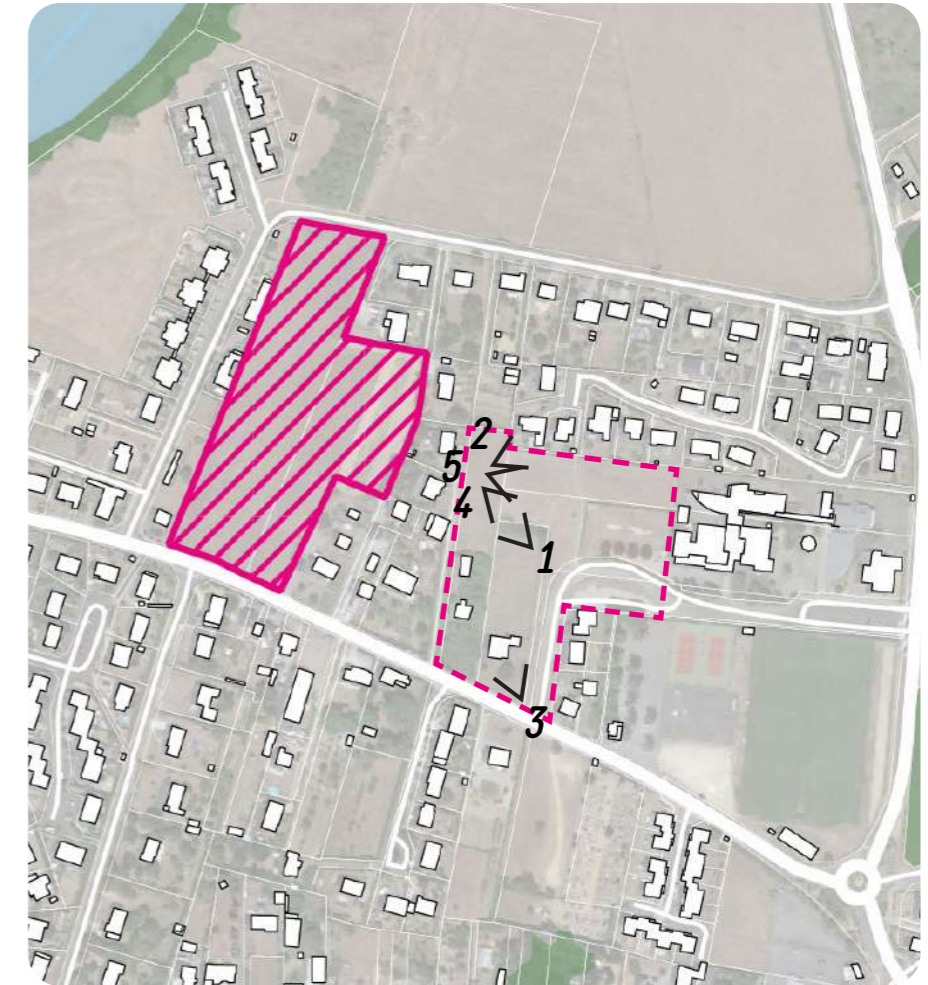
3. Maison à l'abandon côté route de l'Etang



4. Perspective sur le clocher de l'Église



5. Le groupe scolaire est entouré d'importants espaces non bâtis sans affectation

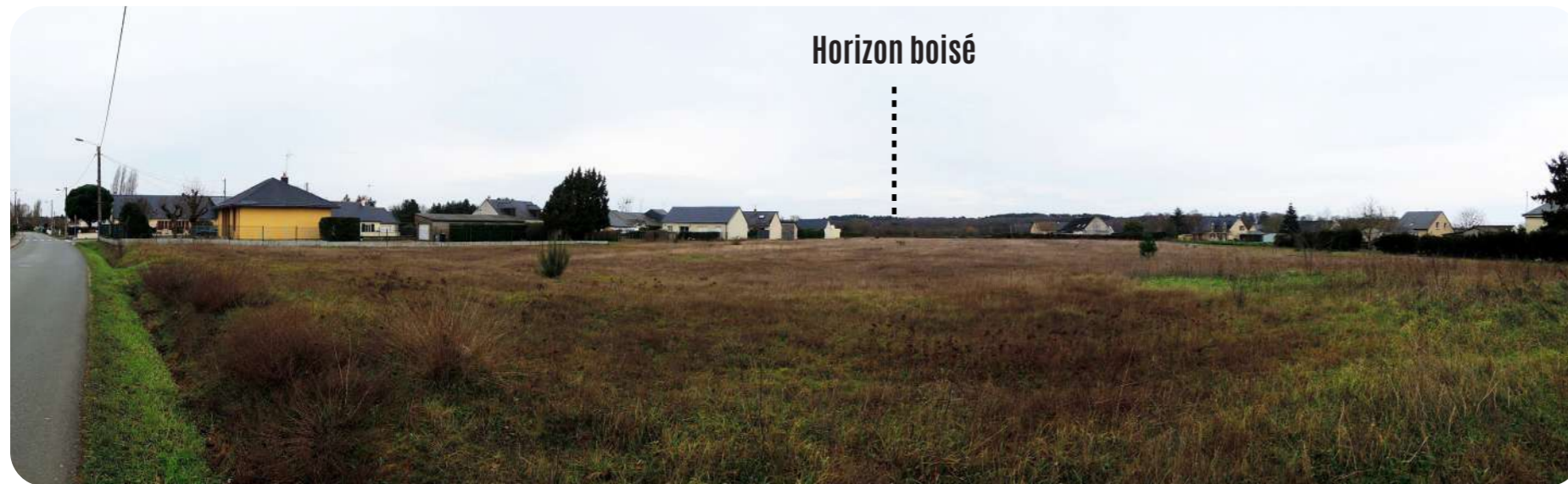


**SYNTHÈSE/OPPORTUNITÉS :**

- > Un espace présentant un potentiel fort en matière d'aménagement et à intégrer à la réflexion afin de réussir l'accroche du projet aux équipements et au centre-bourg,
- > Une opportunité pour repenser les espaces publics aux abords des équipements (fonctionnement, usages, qualité paysagère...),
- > Quid de la maîtrise foncière de cet espace ? Quelle intégration dans le périmètre opérationnel du projet ?



> UN SITE DE 1,7 HECTARE NE PRÉSENTANT QUE PEU DE CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT



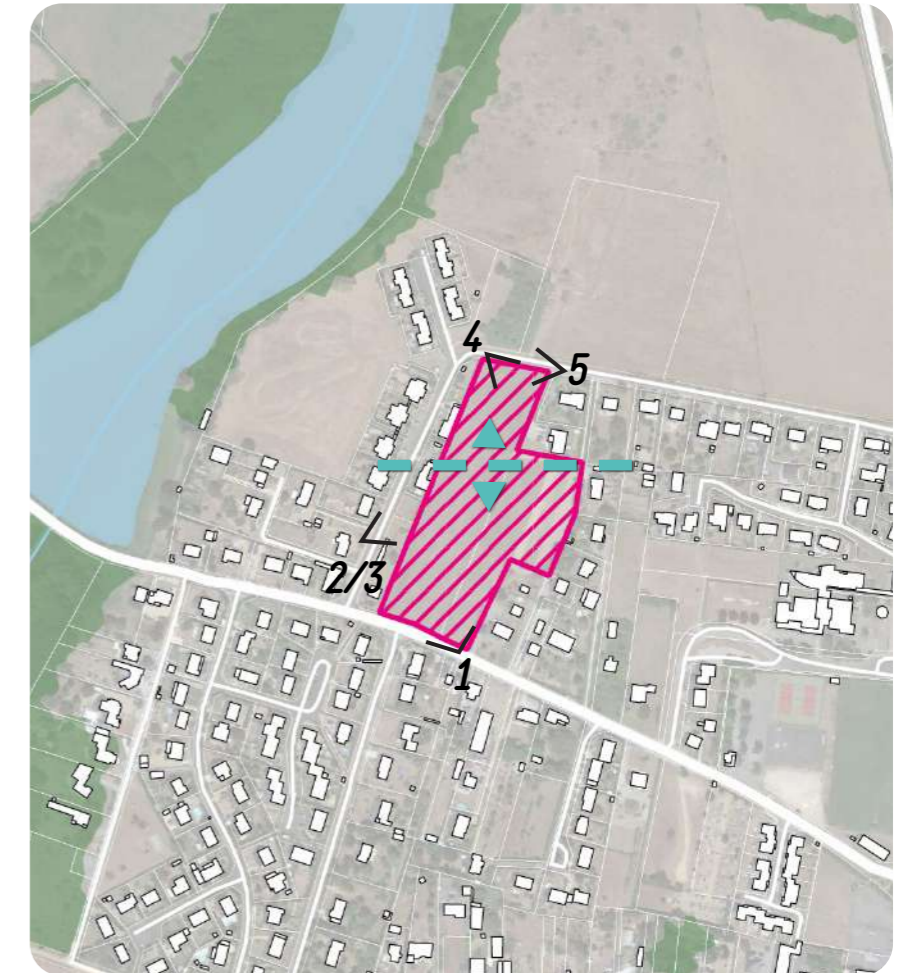
1. Une parcelle largement ouverte sur la route de l'Etang et qui offre une perception vers la ceinture boisée



2 et 3. L'accroche au site depuis le Chemin de l'Ortier, côté Ouest



4 et 5. Côté Nord, la parcelle est bordée par un fossé



↔ Limite entre les deux bassins-versants



**SYNTHÈSE / OPPORTUNITÉS :**

- > Une enveloppe foncière principale (zone 1AU) de 1,7 ha constitué d'un terrain plat et peu arboré,
- > Plusieurs accroches au tissu urbain existant permettant de créer des continuités de parcours et d'éviter un fonctionnement fermé du quartier,
- > Une parcelle orientée vers deux bassins versants, une faible pente, sans point bas significatif pour créer un bassin tampon, orientant la gestion des eaux pluviales par un système de noues paysagères.

## 2. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. / ZONAGE - PLUI arrêté



#### Le règlement graphique du PLUI

> Plan matérialisant le zonage et les autres outils réglementaires utilisés (patrimoine bâti et naturel, risques, emplacements réservés, etc...)

#### Un secteur de développement à vocation d'habitat

> Une zone 1AU enclavée dans une zone UC : d'une surface de 1,7 ha, elle peut être urbanisée immédiatement dans le cadre d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat,

> Des Emplacements Réservés (ER) en lien avec les objectifs de l'OAP :  
 - SOU04 : Création d'un accès depuis la R D 109 de l'Ortier - 130 m<sup>2</sup>,  
 - SOU05 : Création d'une liaison douce (secteur de l'Ortier) - 265 m<sup>2</sup>,  
 (+ SOU06 : Densification du centre-bourg - 2468 m<sup>2</sup>).

> des secteurs de développement urbain futur à proximité : zone 2AU (4,5ha) et zone NI (dédiée aux activités de loisirs, touristiques, d'équipements...)

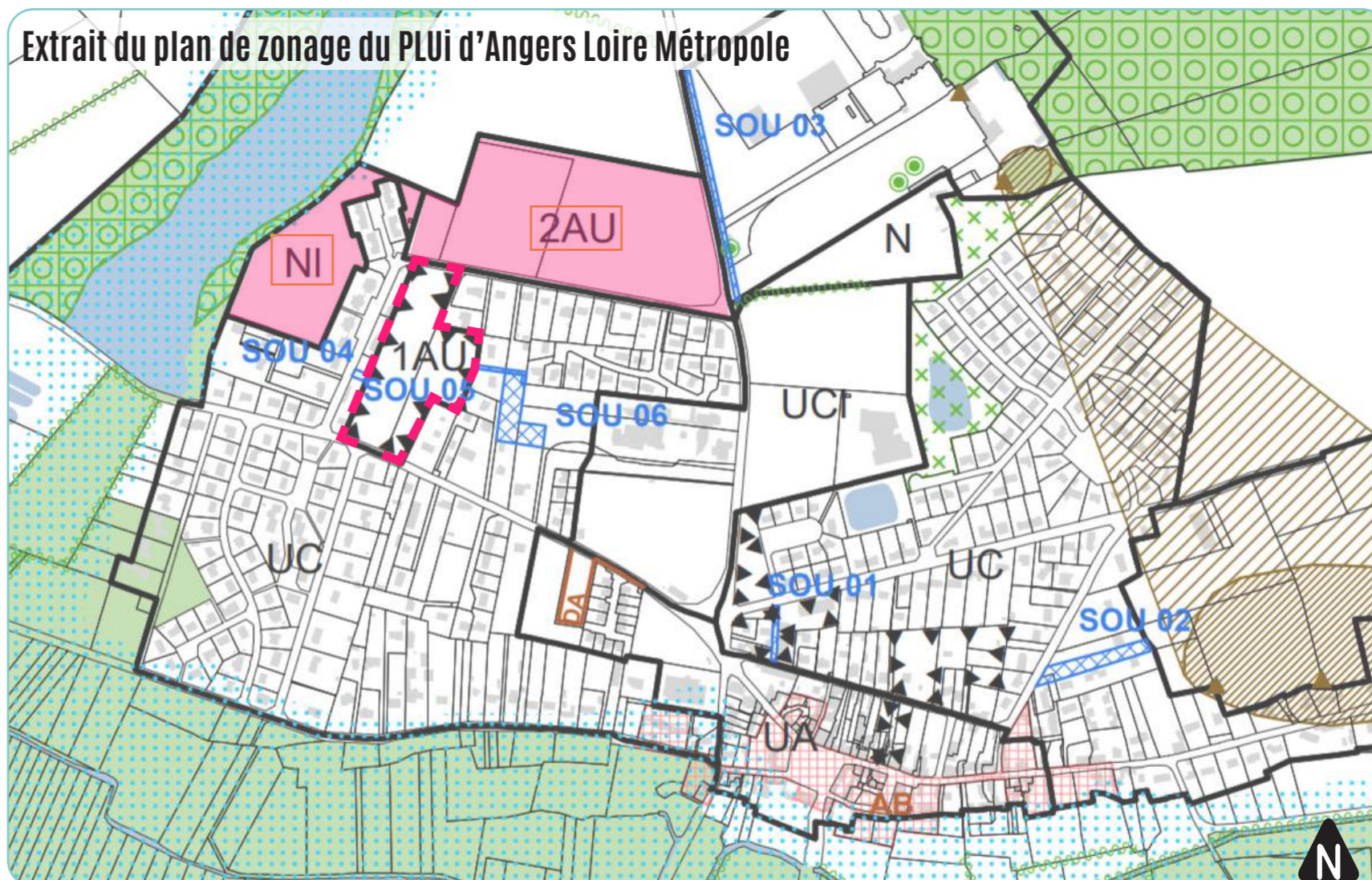
#### Les prescriptions environnementales

> Probabilité forte de zones humides (Loir, Authion) d'après le SAGE



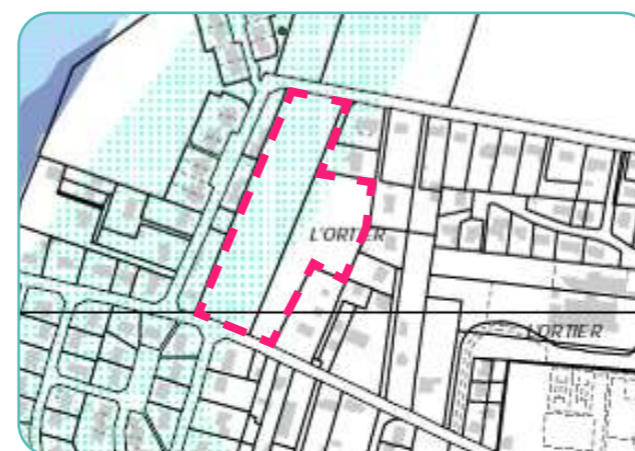
#### SYNTHÈSE / OPPORTUNITÉS :

> Une zone 1AU définissant le périmètre minimal de l'opération;  
 > Des accroches du projet définis par des Emplacements Réservés ;  
 > Une opération à inscrire dans une vision prospective du développement du bourg  
 > Un inventaire ZH à réaliser pour préciser la présence de milieux humides (périmètre, qualité environnementale, etc...)



Sources : PLUI d'Angers Loire Métropole - version arrêtée le 13 janvier 2020

- |  |  |
|--|--|
| Limite de zonage   | Élément de petit patrimoine local (mur/muret) ou Ensemble bâti séquentiel (front bâti) |
| Secteur avec Orientation d'Aménagement et de Programmation | Ensemble bâti singulier ou Ensemble bâti séquentiel (îlot/rue)                         |
| Emplacement réservé  | Arbre remarquable  |
| Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques  | Haie, ripisylve et alignement d'arbres   |
| Secteur soumis au risque d'effondrement - Aléa fort estimé | Espace boisé classé  |
| Secteur ponctuel soumis au risque d'effondrement           | Espace paysager à préserver  |
| Trame Verte et Bleue                                       |  |



#### Prescriptions complémentaires du PLUI

SAGE Forte probabilité de zones humides (Loir, Authion)

2.2/ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - *PLUI arrêté*



**Les OAP du PLUI à prendre en compte :**

- > les OAP locales,
- > les OAP thématiques : habitat et déplacements,
- > L'OAP Bioclimatisme et Transition écologique.

**L'OAP locale de l'Ortier :**

- > Création d'un réseau de liaisons douces avec la centralité communale, incluant un principe de continuité piétonne à l'Est du site,
- > Principes de connexions routières avec le Chemin de l'Ortier à l'Ouest et au Nord (pas d'accès routier depuis la Route de l'Etang),
- > Voirie interne structurée en adaptant les aménagements et largeurs des voiries en fonction de leurs fonctions,
- > Sécurisation de l'accès piéton avec la route de l'Etang (Sud),
- > Création d'un espace paysager et de convivialité de qualité,
- > Transition qualitative avec le tissu urbain environnant (intégration des pignons en limite d'opération, hauteur des constructions, limitation des vues...)
- > Vocation résidentielle principale avec un potentiel de 27 logements (soit une densité ~16 logt/ha) environ avec un objectif de diversité de l'offre (en lien avec les objectifs de l'OAP habitat).

**OAP HABITAT - (objectifs à l'échelle de Soucelles) :**

- > 100 logements pour la période 2018-2027,
- > 15% en objectif d'accession aidée / 35% objectifs de l'offre locative publique (de type PLUS-PLAi).

**L'OAP Bioclimatisme et Transition écologique**

Traduisant la stratégie de transition écologique d'ALM, elle est divisée en 3 grandes thématiques :

- > Bioclimatisme : intégration dans l'environnement, implantation sobre et optimale des constructions,
- > Air et bruit : réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques,
- > Energie : développement des énergies renouvelables.



L'OAP de l'Ortier

- Dominante résidentielle, densité croissante
- Aménagement paysager à créer
- Principe de liaison douce à créer ou à réaménager
- Voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (secondaire)
- Carrefour à créer ou à réaménager



**SYNTHÈSE / OPPORTUNITÉS :**

- > Des accroches viaires et douces à établir, avec notamment un objectif de création d'une continuité piétonne avec le centre-bourg,
- > Un espace paysager de qualité à aménager,
- > Une transition urbaine qualitative à mettre en place,
- > Des objectifs de création d'une offre de logements diversifiés : 15 % en accession aidée et 35% en locatif public,
- > Intégration des objectifs en matière de transition écologique d'ALM.

2.3 / RÈGLEMENT ÉCRIT - PLUI arrêté

**Synthèse\* des règles du secteur 1AU du PLUI**

**> USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (article 1 et 2)**

Les constructions, installations et aménagements nouveaux à condition d'être réalisés dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, de ne pas compromettre le développement futur de la zone et ne pas entraîné la formation de terrains enclavés,

Destinations autorisées : **habitation, commerce et activités de services, bureau, équipements d'intérêt collectif et services publics**

Destinations autorisées sous conditions : industrie, ICPE et agriculture urbaine.

**> CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES**

**- Article 3 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Voie ouverte à la circulation automobile : à l'alignement ou à une distance minimale de 2 m.

Autres voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit en recul.

**- Article 4 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 2 m.

**- Article 7 : hauteur maximale des constructions**

Cf plan des hauteurs : soit **8 m pour la hauteur de façade et 12 m pour la hauteur totale** pour la zone 1AU de l'Ortier

**- Article 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Principes généraux : intégration au paysage environnant, harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes, formes architecturales contemporaines acceptées si insertion harmonieuse avec le paysage, etc...

Toitures : toitures terrasses autorisées / en cas de pentes, couleur à dominante de nuances de gris,

Energies renouvelables : insertion soignée notamment au niveau de la façade ou de la toiture,

Clôtures le long des voies publiques : hauteur maximale de 2m. et pouvant être constituées d'une hauteur maximale 0,80. / doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur

**- Article 9 : Espaces libres et de plantation**

Valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes,

Aires de stationnement : doivent contribuer à la qualité des espaces notamment par des plantations d'accompagnement,

**Surface minimale de pleine terre : 30% (surface appréciée à l'échelle de l'opération d'ensemble).**

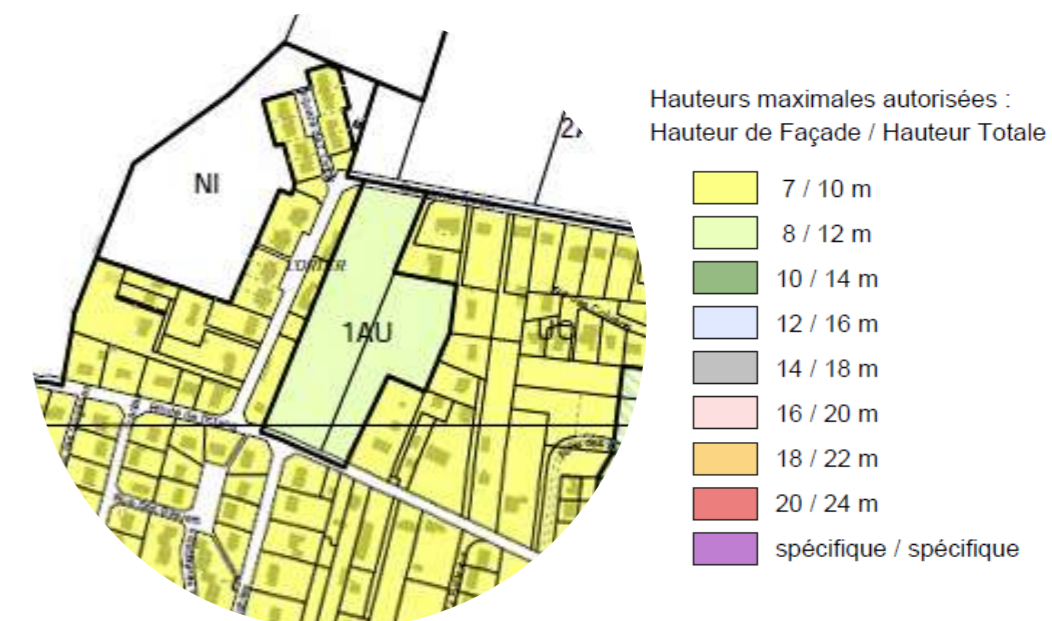
**- Article 10 : Performance énergétique**

Il est encouragé la recherche de sobriété et d'efficacité en privilégiant les constructions bioclimatiques,

L'installation de dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée,

Obligation de composteurs individuels ou collectifs pour les habitations.

**Le plan des hauteurs du PLUI**



**> ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (ARTICLES 11, 12, 13 ET 14)**

- Obligation d'accès à une voie publique / Voie en impasse limitée à 100 m. avec une aire de retournement,

- Raccordement à l'eau potable et aux réseaux classés classés en assainissement collectif,

- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales

- Défense incendie : respect des dispositions réglementaires en vigueur

- **Stationnement voiture : 1 place / 65 m<sup>2</sup> de SDP avec minimum 1 place par logement,**

- Raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication.



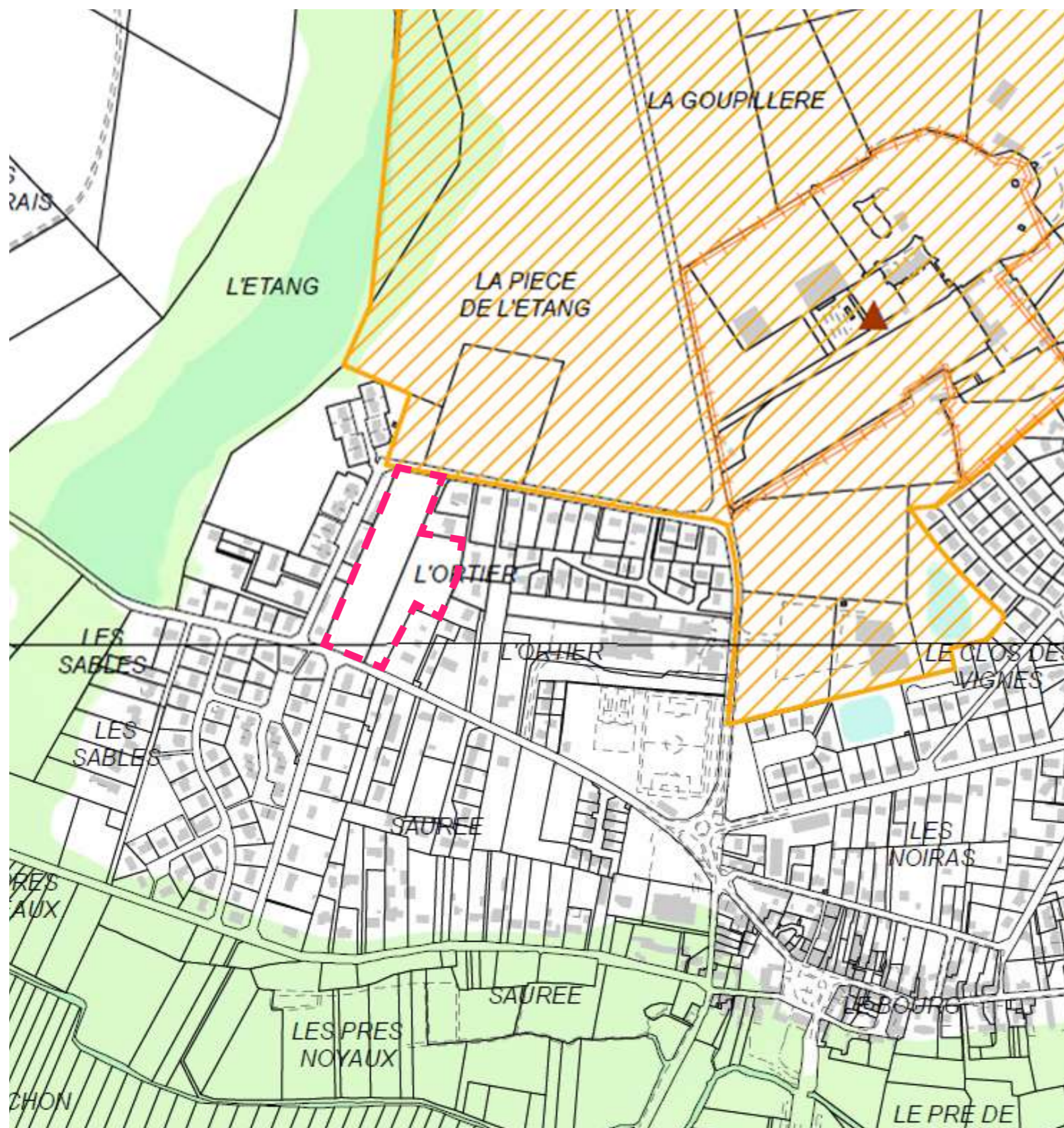
**SYNTHÈSE / OPPORTUNITÉS :**

> Des volumétries autorisées légèrement plus importantes que l'existant autour (hauteur limitée à 8 et 12 m. contre 7 et 10 m.),

> Une surface minimale de pleine terre exigée à hauteur de 30% de l'ensemble de l'opération

\*Par souci de lisibilité, la synthèse du règlement indique que les règles principales mais ne présente pas l'ensemble des exceptions prévues par le règlement

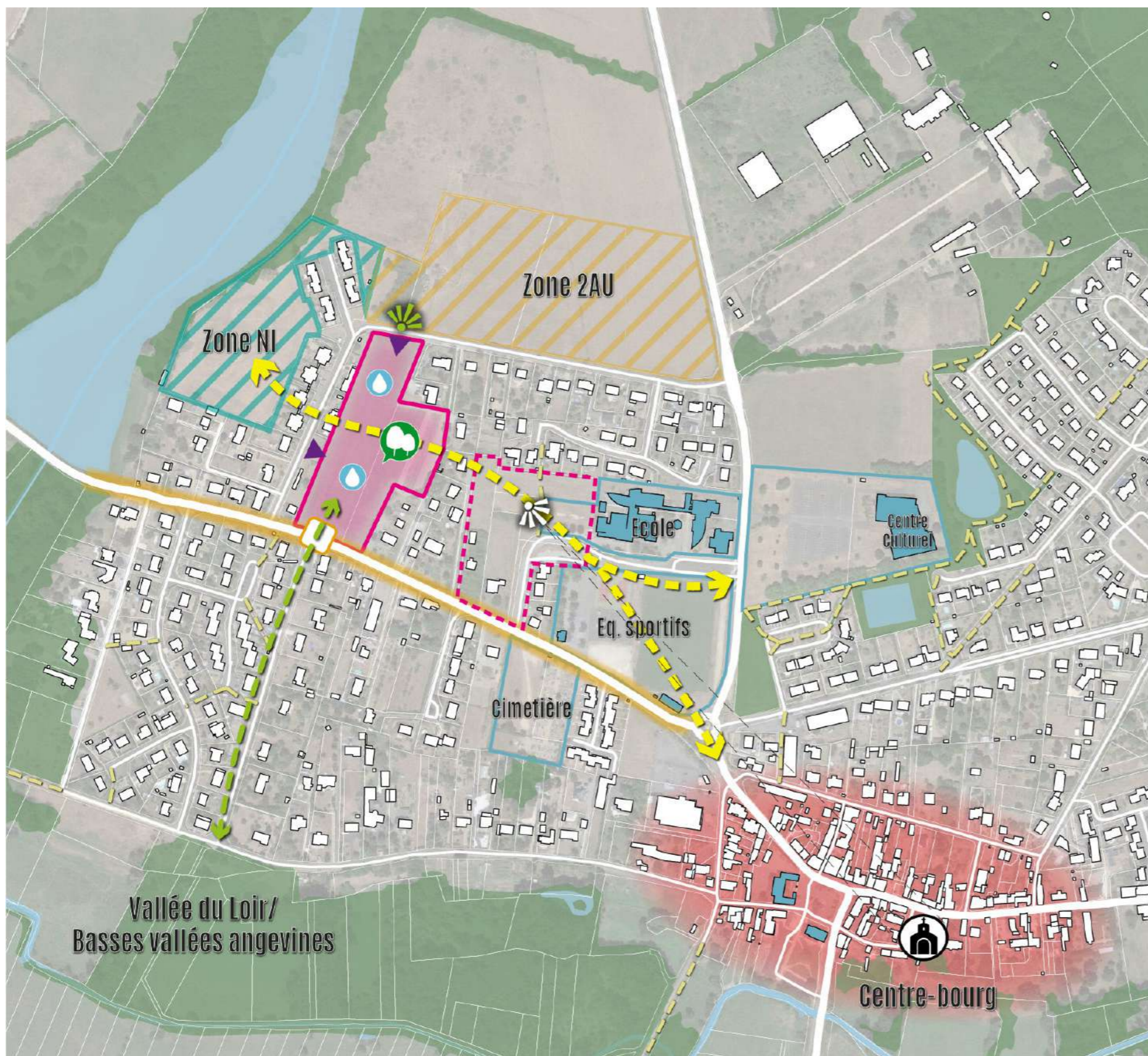
2.4/ LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE



- AC1 - Protection des monuments historiques classés et inscrits
- AC2 - Protection des sites classés et inscrits
- AC3 - Réserve Naturelle Régionale
- AC4 - Site Patrimonial Remarquable
- A2 - Canalisation souterraine d'irrigation
- A3 - Dispositif d'irrigation
- A4 - Conservation des eaux
- A5 - Canalisation d'eau et d'assainissement
- A9 - Zone Agricole Protégée
- AS1 - Conservation des eaux de surface
  - protection immédiate
  - protection rapprochée
  - protection éloignée
- EL3 - Navigation
- I3 - Gaz
- I4 - Electricité
- PM1 - Plan de Prévention des Risques inondation
  - PPRi Confluence de la Maine
  - PPRi Loir
  - PPRi Oudon Mayenne
  - PPRi Sarthe
  - PPRi Val d'Authion
  - PPRi Val du Louet
- PM2 - Site constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique
- PM3 - PPRT
- PT1 et PT2 - Télécommunications
  - Protection des centres de réception ou d'émission
- PT3 - Télécommunications Communications
- T1 - Voies ferrées
- T5 - Relations aériennes

**SYNTHÈSE / OPPORTUNITÉS :**  
 > Une absence de servitudes d'utilité publique applicables sur la parcelle.

### 3. ENJEUX



#### Enjeux

##### Données générales

- Périmètre d'étude principal (zone 1AU)
- Bâti existant
- Axe de liaison principale
- Axe de liaison secondaire et desserte résidentielle
- Liaison douce / chemin rural
- Trame végétale principale
- Rivière et surface en eau
- Equipements collectifs

##### Insertion urbaine et paysagère

- Urbaniser le site avec une densité cohérente par rapport au contexte urbain du site
- Intégrer ce secteur complémentaire aux réflexions afin de garantir une cohérence globale par rapport aux évolutions futures du bourg
- Anticiper les développements urbains futurs au Nord (zone 2AU) et à l'Ouest (zone NI)
- Préserver et mettre en scène les perspectives sur les horizons boisés
- Créer un espace paysager de qualité avec un usage à définir collectivement
- Mettre en scène la perspective sur le clocher
- Etablir une gestion hydraulique adaptée aux contraintes du site et privilégiant les ouvrages en surface

##### Mobilités et déplacements

- Etablir un lien piéton transversel fort entre le centre-bourg et la zone NI (futur équipement)
- Connecter le quartier à la vallée du Loir, espace de balade et de loisirs majeur de la commune
- Participer à la mise en valeur et à la sécurisation de la Route de l'Etang
- Sécuriser l'accès piéton avec la Route de l'Etang
- Connecter le quartier au Chemin de l'Ortier

0 100m 200m

