



Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal (PLUi)

## **Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélinois**

**3**

### **Orientations d'aménagement et de programmation de secteurs**

**Approbation**

Ecommoy – Laigné en Belin – Marigné-Laillé – Moncé en Belin – St-Biez en Belin –  
St-Gervais en Belin – St-Ouen en Belin – Teloché

# Secteur ECO2 – Route de St-Biez

## 1 - SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



## 2 - PROGRAMMATION URBAINE

L'aménagement du secteur doit respecter les prescriptions réglementaires mentionnées à l'article 12 du chapitre 3 du règlement écrit – « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Il doit, dans tous les cas, permettre le respect d'une densité de 20 logements/ha minimum sur l'ensemble du secteur OAP, parmi lesquels au moins :

- 30% de logements économes en espace<sup>3</sup>,
- 25% de logements aidés<sup>4</sup>. Sous réserve d'une justification, une dérogation à cet objectif de création de logements aidés pourra être admise si l'objectif est totalement ou partiellement compensé par sa réalisation sur un autre secteur soumis à OAP ou par une production en renouvellement urbain (hors OAP).

NB : l'espace vert à préserver, identifié sur le schéma ci-dessus, pourra être exclu de

<sup>3</sup> Le logement économe en espace comprend le logement individuel dense (parcelle  $\leq 400m^2$ ), le logement intermédiaire et le logement collectif

<sup>4</sup> Les logements aidés intègrent le parc locatif des organismes HLM, le parc locatif privé conventionné et les habitations en accession sociale (bénéficiant d'un dispositif d'aides à l'acquisition soumis à conditions de ressources)

*la surface pour le calcul de la densité.*

### **3 - DESSERTE ET ACCES**

L'accès viaire à la zone s'organisera en 2 points :

- A l'est, depuis la rue du Débarcadère au niveau du point bas de manière à limiter les terrassements.
- Au nord, depuis la route de Saint-Biez (RD32) également au niveau du point bas.

Considérant les différences de niveau observées sur le secteur, la création d'une voie automobile entre les 2 points d'accès n'est pas imposée, conduisant ainsi à la création de 2 quartiers fonctionnant indépendamment. Dans cette hypothèse, une liaison douce devra toutefois être aménagée a minima entre les deux quartiers.

Des plateaux routiers seront aménagés pour chacun des points d'accès afin de marquer les entrées du secteur au carrefour des voies existantes.

Afin d'anticiper une éventuelle poursuite de l'urbanisation à très long terme, une accroche de voirie devra créée au sud-ouest.

### **4 - ORGANISATION URBAINE ET INSERTION PAYSAGERE**

#### a) Formes urbaines en bordure de la route de St-Biez

En bordure de la route de St-Biez, afin d'assurer une continuité avec l'urbanisation existante de la rue de la Tombelle, les constructions à réaliser seront implantées à l'alignement de l'emprise publique ou suivant un recul maximum de 3 mètres par rapport à cet alignement pour au moins 60% de la façade. Cette règle ne s'applique pas dans l'hypothèse d'une conservation et restauration du mur maçonné existant en bordure de la route de St-Biez.

En outre, afin de prendre en compte le talus existant et de limiter les besoins de terrassements, les constructions à créer en bordure de la route de St-Biez devront être aménagées sur 2 niveaux : un niveau rez-de rue et un niveau rez-de-jardin.

#### b) Prise en compte du capital végétal et naturel existant

L'alignement d'arbres existant en bordure de la rue du Débarcadère devra être conservé.

Suivant les possibilités, la mare existante et sa végétation associée seront conservées et valorisées en tant qu'espace vert du quartier.

Cet espace pourra être détaché de l'aménagement d'ensemble du futur quartier, seulement après démonstration que son intégration au quartier n'est pas envisageable (pour des raisons de sécurité, de maintien de la biodiversité, ...).