

Département de La Mayenne

Commune de Changé

**Dossier de Permis D'aménager
« Ecoquartier d'Ardennes »**

U 844





PA 0: Demande d'autorisation
de permis d'aménager

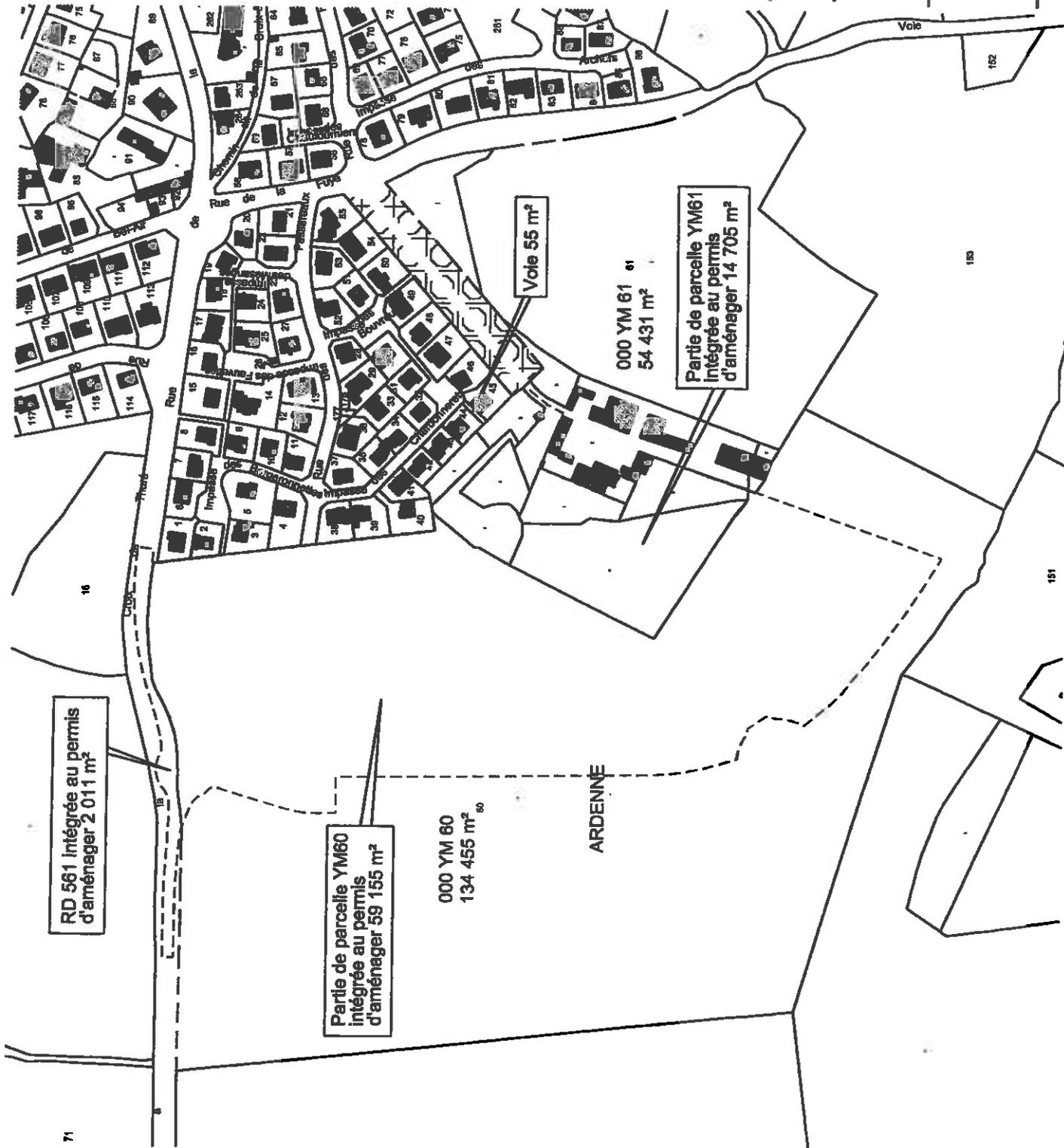
Parcelles cadastrales
conservées

--- Limite permis d'aménager
surface: 75 895 m²
— Parcelles conservées par le
permis d'aménager

Département de la mayenne
Commune de Changé
Le quartier d'Ardennes

U844

juin 2012



Département de La Mayenne

Commune de Changé

Dossier de Permis D'aménager « Ecoquartier d'Ardennes »

Pièce PA2 : Notice descriptive des terrains et projet d'aménagement

U 844



1 // ETAT DES LIEUX

ETAT ACTUEL DU TERRAIN ET SES ABORDS

La topographie :

Le site du projet se trouve en continuité sud-ouest de l'agglomération de Changé. Les points d'altitude extrême se situent au Sud-Ouest du lotissement, avec des altitudes variant de 102 à 87 mètres (au niveau du hameau d'Ardennes). Le site s'organise selon une pente déclinant du Sud-Ouest vers l'Est. La topographie permet de localiser les exutoires pour les eaux de ruissellement et donc de déterminer l'emplacement des bassins pour le traitement des eaux pluviales : au nord du site et au niveau du Hameau d'Ardennes (sur le secteur de l'étang).

L'hydrographie :

Il n'y a pas de réseau hydrographique identifié sur le site. On note la présence de l'étang du Hameau d'Ardennes. Le seul cours d'eau existant à proximité du site se situe au-delà des hameaux de La Roche et de Mondon. Au vu de la topographie, le projet n'aura aucun impact sur cet élément hydrographique. L'étang du Hameau sera quant à lui intégré à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales et un aménagement spécifique est donc proposé en conséquence.

Le milieu naturel :

L'ensemble du site est dédié aujourd'hui aux activités agricoles. Il n'y a pas d'élément paysager remarquable sur le site. A proximité, on retrouve l'allée d'arbres construisant l'arrivée sur le hameau d'Ardennes. Quelques entités boisées sont localisées à l'ouest du hameau d'Ardennes et seront mises en valeur avec un aménagement paysager spécifique. L'enjeu sera de proposer un espace convivial et paysager au cœur du quartier.

Le site du futur lotissement est un milieu relativement artificialisé du fait de sa proximité du bourg et de sa fonction agricole. Le site ne se situe pas à proximité d'une zone protégée ou classée au titre de la protection de la nature et des sites.

Le secteur Sud-Ouest de la ville est caractérisé par une entité patrimoniale architecturale et végétale intéressante : la propriété d'Ardennes. Cette entité est l'élément clé de l'aménagement du futur quartier.

L'aménagement du futur quartier est soumis à une problématique d'accès depuis la RD561 au Nord et depuis le chemin de la Fuye, à l'Est. L'aménagement du réseau viaire et du maillage doux sera un point central de l'aménagement du futur quartier.



Carte Etat des lieux

LA SITUATION AU REGARD DU PLU

La commune de Changé dispose d'un PLU.

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent :

Le projet du quartier d'Ardennes est actuellement concerné par les zones 1AUh et 2AUh inscrites dans PLU. Ces zones sont définies comme des secteurs destinés principalement aux constructions à usages d'habitat.

Ces zones représentent une aire d'extension directe de l'agglomération. Elles correspondent à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court, moyen et long termes.

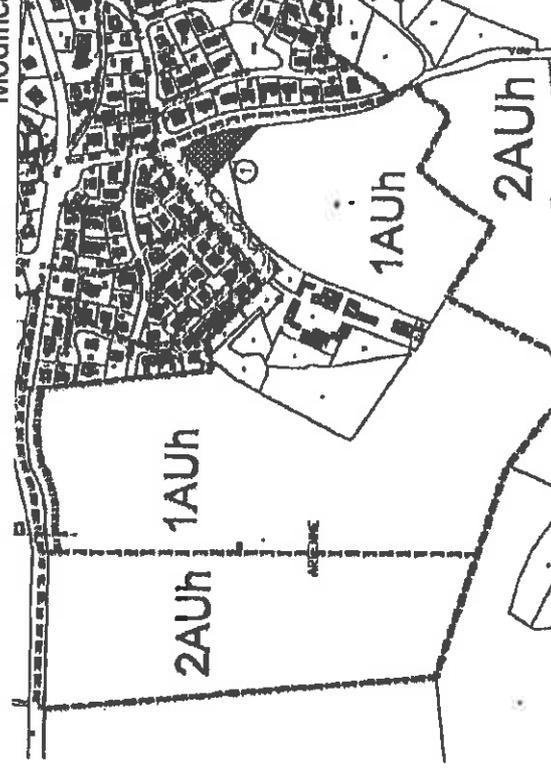
Le secteur est soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement. La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future. La collectivité a prescrit une modification (n°3) pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site de projet et ainsi permettre sa mise en œuvre. Cette modification est en cours d'enquête publique.

Le PLU actuel



Le PLU en cours d'enquête publique

Modification n°3



2// Le PROJET : un quartier paysager, convivial et durable

Le projet de lotissement est situé en périphérie sud-ouest du tissu urbain de l'agglomération de Changé. En cela, il définit une amorce urbaine du développement à venir de la commune. Un travail a été mené sur la relation entre le quartier en projet, le tissu urbain existant à l'est, le hameau d'Ardennes et le développement à venir.

L'enjeu est d'inscrire le projet de quartier dans la continuité du tissu existant pour conserver la logique d'organisation urbaine de Changé, et d'intégrer le quartier dans le futur développement, en mettant en valeur le paysage alentour identifié comme identitaire et à valoriser : le Hameau d'Ardennes. La trame verte (grande allée, élément paysager autour du hameau) participe à la mise en scène de ce paysage et à l'interpénétration de cet environnement avec le tissu urbain du lotissement.

Afin de valoriser au maximum la composante paysagère du projet, un réseau de cheminements doux, en site propre ou intégré aux profils des voies, irrigue le lotissement. Les espaces publics, de type placettes ouvertes sur le hameau d'Ardennes sont travaillés de manière à permettre la plus forte appropriation du lieu, à travers des espaces conviviaux et diversifiés tels que : placettes, points de vue, bandes enherbées plantées... Un travail particulier a été apporté sur les deux placettes du projet qui, de part la continuité des façades imposée, cherche à rappeler les caractéristiques des hameaux.

Une voie interquartier, voie primaire, ceinture le site de projet, à l'Ouest et au Sud. Cette voie permettra la desserte du futur développement et la continuité viaire vers le centre-ville de Changé. Une voie secondaire est mise en œuvre dans la partie centrale du site permettant ainsi au lotissement de se raccrocher à la voie interquartier. Deux boucles et des impasses correspondant à des voies tertiaires avec chaussée partagée permettent la desserte interne du quartier.

L'ensemble des voies seront proposées avec des éléments paysagers tels que : arbres, bandes enherbées, noues, haies pour les limites privées/publiques.

Des liaisons douces sont prévues pour renforcer les connexions Est-Ouest, de la voie interquartier vers le Hameau d'Ardennes.

L'enjeu a été de proposer une construction du quartier autour du hameau d'Ardennes, connectant physiquement et visuellement le projet à cette entité patrimoniale.

Le projet met en œuvre des principes fort de durabilité pour que ce quartier soit un espace à vivre et ait une identité en cohérence avec celle de la commune, notamment à travers la prise en compte : des connexions douces avec les pôles d'équipements et de services, des déplacements, de l'impact et l'insertion du projet dans l'environnement, de la diversité et de la mixité proposées.

Projet de l'écoquartier // Simulation
3D



LE PROGRAMME

Le projet d'écoquartier d'Ardennes est destiné à créer un nouveau quartier d'habitat et à accueillir principalement des constructions de logements. L'objectif est de mettre en œuvre des formes d'habitat diversifiées, pour accueillir une population mixte.

Le programme de logements

La programmation de l'habitat sur le secteur correspond aux objectifs du PLH de Laval Agglomération / Objectifs 2011-2016, qui fixe une production de logements pour la commune de 49 logements/an. Le projet est orienté vers le développement de l'habitat individuel : groupé et sur lot libre. Le secteur du quartier d'Ardennes permettra l'accueil de nouveaux ménages. Le projet a été défini dans un souci d'urbanisme de qualité, convivial, compatible avec les exigences de densité, tout en répondant aux aspirations des familles et des primo-accédants. Le quartier comprend dans son programme de 79 logements au total, 60 logements individuels purs (76%) et 19 logements groupés (24%). La répartition des surfaces suivant le type de logement se fait de la façon suivante :

Pour les 60 logements individuels purs (76%) on trouve des parcelles :

- ✓ entre 402 m² et 499 m² : 17 logements
- ✓ entre 500 m² et 699 m² : 38 logements
- ✓ entre 700 m² et 914 m² : 5 logements

Pour les 19 logements groupés (24%) on trouve des parcelles entre 200 m² et 350 m².

Le projet propose une densité d'environ 14 logements/ha avec 24% de logements sociaux.

Le programme d'espaces publics : Espaces détente et espaces verts

Les lieux publics du site sont répartis en différents points du projet, afin de proposer des espaces paysagers de loisirs, de détente, ou de promenade à tous les habitants à proximité de leur logement. L'un des principes de positionnement de ces espaces est de placer une forte densité avec les logements de type maison de ville à proximité des espaces publics les plus importants : les deux placettes tournées vers le hameau d'Ardennes. Les espaces publics végétalisés, supports des bassins de gestion pluviale sont situés à l'entrée du quartier, le long de la RD 561 et autour du hameau d'Ardennes. Une attention particulière a été portée pour définir des espaces de qualité : lieux de détente, de promenade, d'agrément, et de mise en scène du quartier.

On retrouve ainsi sous forme de placettes, deux espaces de convivialité sur le site : au Nord et au Sud du site entourés par les maisons de ville et ouverts sur le hameau d'Ardennes. Les liaisons douces relient ces différents espaces.

Stationnement

54 places de stationnements visiteurs, sous pergolas en bois, seront réalisées sur l'ensemble du quartier, soit 1,5 pour 2 logements. Le principe proposé est de travailler sur des poches de stationnement pour éviter le stationnement le long des voies et dégager ainsi les rues de l'impact visuel de la voiture. Le traitement sous forme de pergolas contribue à l'intégration des aires de stationnements dans l'espace public et à la définition d'une identité sur le quartier.

Les réseaux : Voirie et desserte

La RD561 se trouve en limite au nord du site, et permet à la fois l'accès au bourg et l'entrée au quartier. A long terme, la voie interquartier permettra de desservir le centre-ville de Changé et une voie de transit reliera le secteur à la RD 900, vers Laval.

Département de La Mayenne

Commune de Chanzy

Dossier de Permis D'aménager « Ecoquartier d'Ardennes »

Pièce PA3 : Plan de l'état actuel du terrain et de ses abords

U 847



ETAT ACTUEL DU TERRAIN ET SES ABORDS

La topographie :

Le site du projet se trouve en continuité sud-ouest de l'agglomération de Changé. Les points d'altitude extrême se situent au Sud-Ouest du lotissement, avec des altitudes variant de 102 à 87 mètres (au niveau du hameau d'Ardennes). Le site s'organise selon une pente déclinant du Sud-Ouest vers l'Est. La topographie permet de localiser les exutoires pour les eaux de ruissellement et donc de déterminer l'emplacement des bassins pour le traitement des eaux pluviales : au nord du site et au niveau du Hameau d'Ardennes (sur le secteur de l'étang).

L'hydrographie :

Il n'y a pas de réseau hydrographique identifié sur le site. On note la présence de l'étang du Hameau d'Ardennes.

Le seul cours d'eau existant à proximité du site se situe au-delà des hameaux de La Roche et de Mondon. Au vu de la topographie, le projet n'aura aucun impact sur cet élément hydrographique.

L'étang du Hameau sera quant à lui intégré à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales et un aménagement spécifique est donc proposé en conséquence.

Le milieu naturel :

L'ensemble du site est dédié aujourd'hui aux activités agricoles. Il n'y a pas d'élément paysager remarquable sur le site. A proximité, on retrouve l'allée d'arbres construisant l'arrivée sur le hameau d'Ardennes.

Quelques entités boisées sont localisées à l'ouest du hameau d'Ardennes et seront mises en valeur avec un aménagement paysager spécifique. L'enjeu sera de proposer un espace convivial et paysager au cœur du quartier.

Le site du futur lotissement est un milieu relativement artificialisé du fait de sa proximité du bourg et de sa fonction agricole. Le site ne se situe pas à proximité d'une zone protégée ou classée au titre de la protection de la nature et des sites.

Le secteur Sud-Ouest de la ville est caractérisé par une entité patrimoniale architecturale et végétale intéressante : la propriété d'Ardenes. Cette entité est l'élément clé de l'aménagement du futur quartier.

L'aménagement du futur quartier est soumis à une problématique d'accès depuis la RD561 au Nord et depuis le chemin de la Fuye, à l'Est. L'aménagement du réseau viaire et du maillage doux sera un point central de l'aménagement du futur quartier.



- Site de la future opération
- Aire d'étude
- Emprise routée à l'habitat
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Espace de conservation
- Bâtiment d'exploitation
- Réervoir d'eau
- Voie de transit vers l'autoroute
- Accès à créer problématique de
- Sécurité
- Point d'accès réservé à l'intérieur du
- lotissement
- Culture
- Prairie
- Fossé
- Point d'eau
- Espace arboré accompagner le point
- d'eau
- Trame bocagère
- Arbre d'alignement



Carte Etat des lieux

LA SITUATION AU REGARD DU PLU

La commune de Changé dispose d'un PLU.

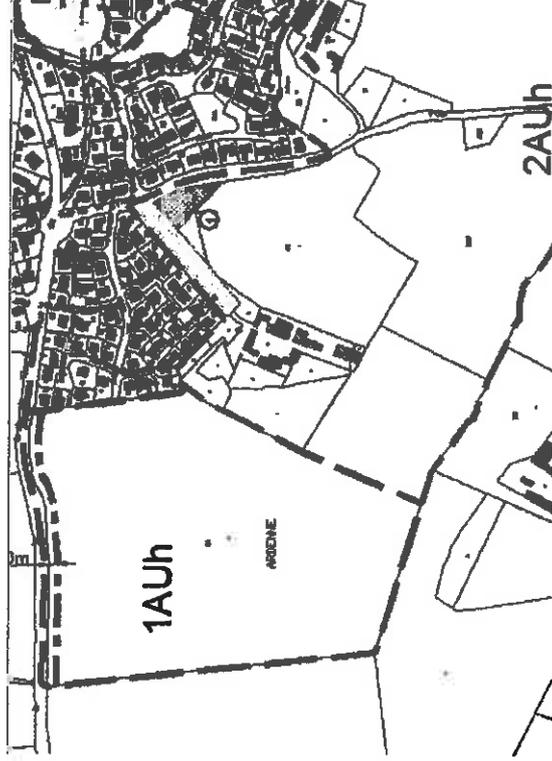
Les règles d'urbanisme qui s'appliquent :

Le projet du quartier d'Ardennes est actuellement concerné par les zones 1AUh et 2AUh inscrites dans PLU. Ces zones sont définies comme des secteurs destinés principalement aux constructions à usages d'habitat.

Ces zones représentent une aire d'extension directe de l'agglomération. Elles correspondent à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court, moyen et long termes.

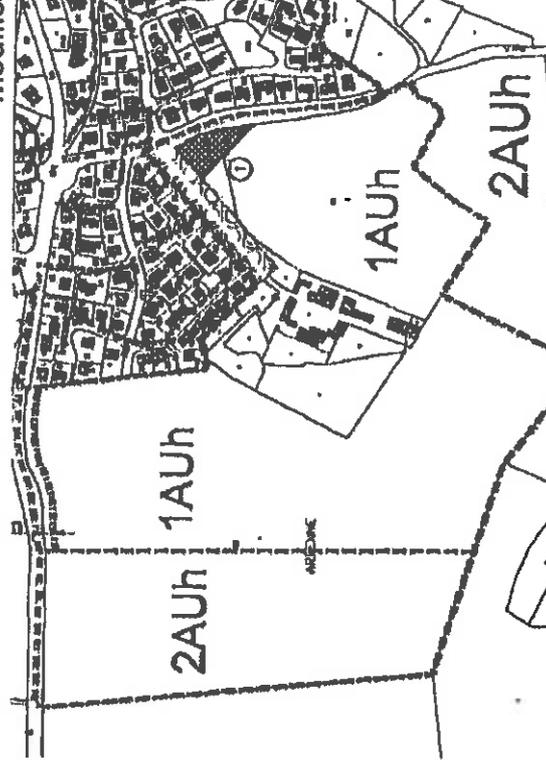
Le secteur est soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement. La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future. La collectivité a prescrit une modification (n°3) pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site de projet et ainsi permettre sa mise en œuvre. Cette modification est en cours d'enquête publique.

Le PLU actuel



Le PLU en cours d'enquête publique

Modification n°3



Les réseaux : Voirie et desserte

La RD561 se trouve en limite au nord du site, et permet à la fois l'accès au bourg et l'entrée au quartier. A long terme, la voie interquartier permettra de desservir le centre-ville de Changé et une voie de transit reliera le secteur à la RD 900, vers Laval.