

## Poursuivre l'opération de renouvellement urbain sur l'ancien site du Centre Hospitalier Spécialisé

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise sur une partie de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé de la Sarthe entre le centre d'affaires Novaxud et L'Huisne.
- Superficie : 2,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 80

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis en dehors de l'ancienne chaufferie.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve à l'extrémité Sud en limite avec L'Huisne, réservoir vallée.
Risques et nuisances	Limite Sud du site soumise au risque d'inondation. Site exposé en limite Nord au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau eaux unitaires. Aucun rejet des eaux pluviales au réseau eaux unitaires.
Servitudes	Secteur soumis à la servitude AC1 (Monuments Historiques). Site compris en grande partie dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue Thérèse Bertrand-Fontaine.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min. Si impossibilité de réaliser cet objectif, infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min avec rejet en Huisne (création d'un exutoire en rivière nécessitant accord de la police de l'eau).

## Principes d'aménagement

- Le site sera desservi à partir de la rue Thérèse Bertrand-Fontaine au Sud. Un autre accès est envisageable depuis la rue Pierre-Félix Delarue au Nord.
- La composition du projet se fera à partir d'un axe de symétrie Est / Ouest initié par les bâtiments conservés de l'ancien CHS. L'opération proposera une mixité fonctionnelle (habitat, bureaux, équipements).  
Dans une démarche d'écoquartier, le projet s'attachera à mettre en œuvre :
  - une densité urbaine avec la construction d'immeubles de grande hauteur,
  - une implantation du bâti favorable aux apports énergétiques directs du soleil,
  - l'utilisation de matériaux biosourcés,
  - et l'usage d'énergies renouvelables et la mutualisation des performances énergétiques pour permettre par exemple la récupération de calories produites entre les différents bâtiments.
- Si le secteur soumis au risque inondation devait accueillir quelques constructions, celles-ci intégreront dès la phase de conception cette contrainte de manière à limiter le risque pour les futurs habitants ou usagers, dans le respect du PPRNI.
- La trame des cheminements doux sur le site devra créer des liaisons vers la gare, les bords de L'Huisne et l'arrêt « Novaxud » du BHNS situé boulevard Demorieux. Une voie verte sera réalisée en vue d'assurer la continuité piétonne entre le quartier des Sables d'Or et le parc du Gué Maulny.

## Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Bureaux/Services/Equipements



Orthophoto 2016

#### PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

#### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

#### PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

#### SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI