Commune de Saint-Mexant

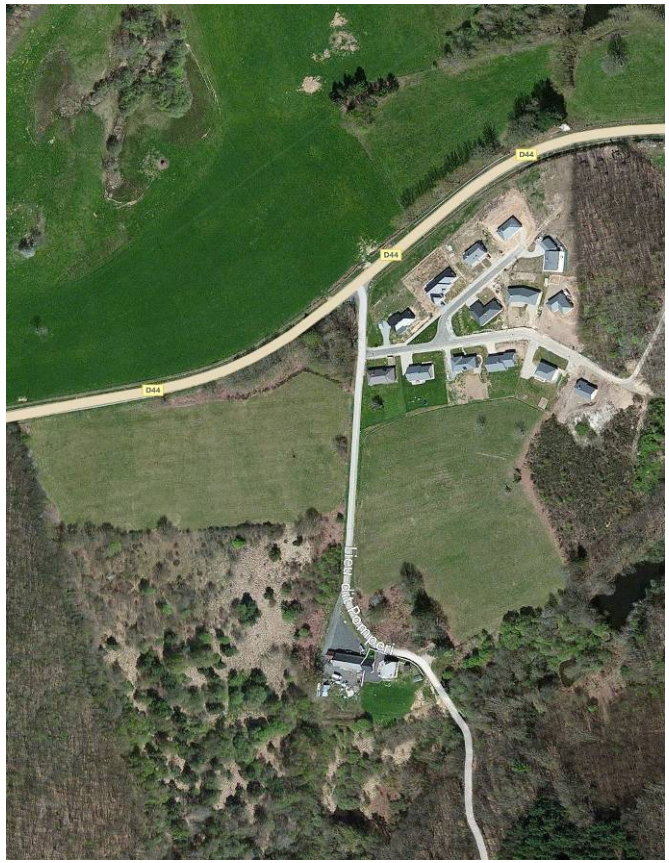
# Orientations d'Aménagement du secteur de Pompérie
# Schéma de principe

Mars 2012

GEOSCOPE
ingénierie & territoires

Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que la présente note méthodologique constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.

# SOMMAIRE




**I. SITE ET SITUATION .....5**

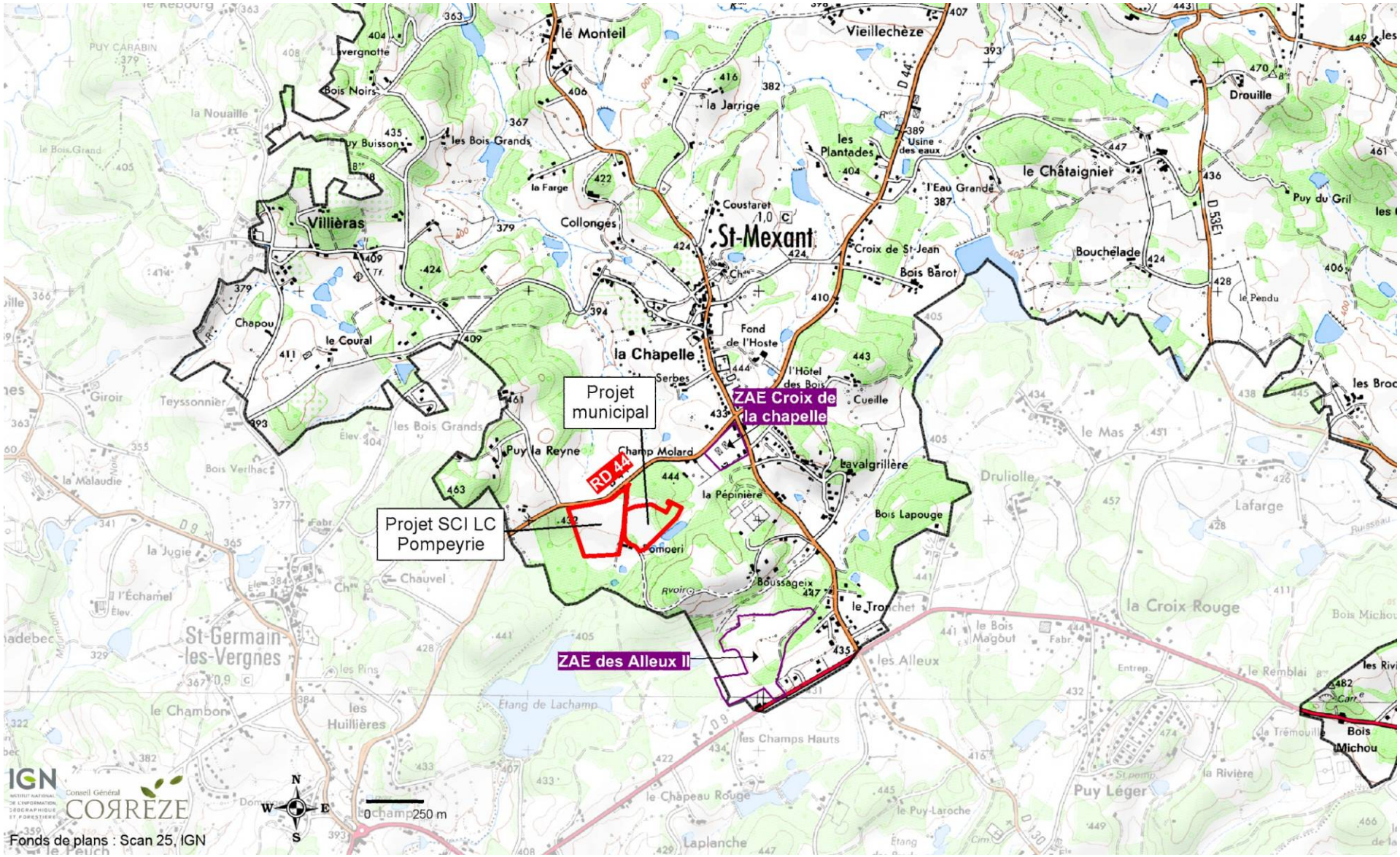
**II. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT .....7**

**III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....9**

A. PROJET DE LA SCI LC POMPEYRIE .....9

B. PROJET MUNICIPAL.....9

## *Localisation des projets*



# I. SITE ET SITUATION

Les terrains concernés par les projets d'aménagements publics et privés sont situés à l'extrémité Ouest du bourg et couvrent une superficie d'environ 8,1 ha avec respectivement 3,2 ha pour le projet municipal et 4,9 ha pour le projet de la *SCI LC Pompeyrie*.

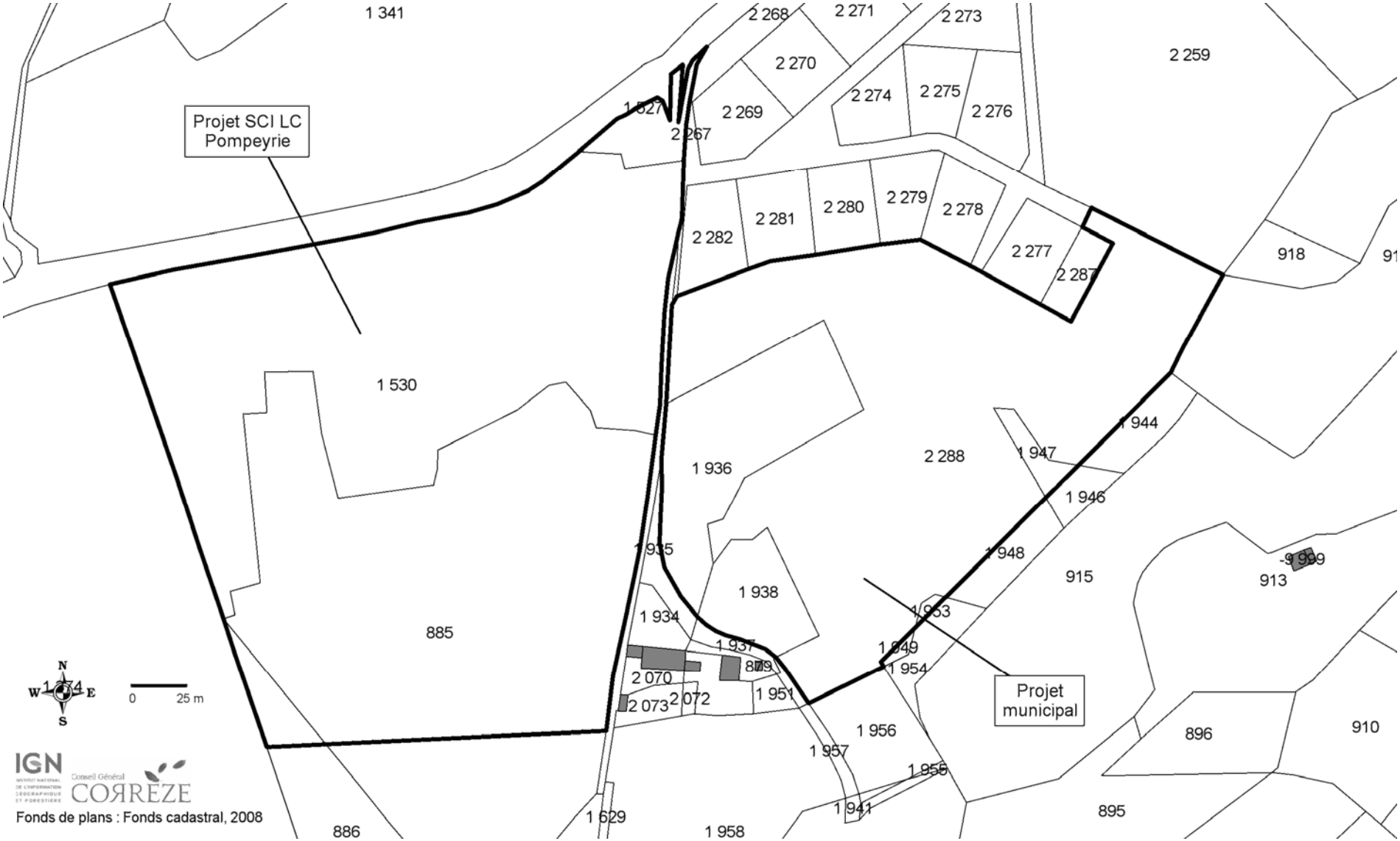
Ils sont aujourd'hui occupés en majorité par des prairies et, dans la partie Est par un espace embroussaillé d'environ 9 000 m² résultant d'une coupe rase de quelques années. Quelques arbres isolés ponctuent ces espaces.

*Vue sur les terrains des projets depuis le centre de la parcelle A1530 vers l'Est.*

Cet ensemble de parcelles de grande taille offre la possibilité de créer un nouveau quartier d'habitat à Saint-Mexant en relation avec celui de la Croix de la Chapelle à quelques centaines de mètres au Nord-Est.

Les terrains de ces projets sont desservis par une voie communale qui débouche sur la RD 44. La topographie, assez plane d'une manière générale, offre des conditions propices pour profiter des apports gratuits de l'ensoleillement.

## *Situation cadastrale*



Les parcelles concernées par les projets sont listées dans le tableau ci-contre.

| | Section | Parcelle |
|---|---|---|
| Projet communal | A | 1936, 1938, 1947, 1953 et 2288 |
| Projet SCI LC Pompeyrie | A | 885 et 886 |
| | | Pour partie : 1527 et 1530 |

# II. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le projet porté par la *SCI LC Pompeyrie* propose la création d'un lotissement qui s'apparente à un véritable nouveau quartier pour Saint-Mexant. D'image urbaine, ce projet présente un maillage des circulations et une mixité fonctionnelle et sociale.

Dans ce contexte, la municipalité, propriétaire de terrains qui jouxtent ceux de la *SCI LC Pompeyrie*, souhaite dans une même démarche de mixité fonctionnelle et sociale créer de la cohérence entre ce nouveau quartier et les formes urbaines existantes du bourg. Pour ce faire, un schéma de principes est établi pour mener une opération d'aménagement d'ensemble qui tienne compte des problématiques de l'urbanisme et de l'habitat durables.

Les principaux objectifs de l'opération menée par la municipalité sont :

- de **densifier la population du bourg** pour pérenniser, voire inciter à la création de services et de petits commerces de proximité susceptibles de contribuer à la limitation des déplacements motorisés des futurs ménages ;
- de développer un espace urbain axé sur une **mixité de formes d'habitat et de logements** associée à des espaces publics fonctionnels favorisant les sociabilités ;
- d'accueillir une **population diversifiée** (mixité sociale et générationnelle), en particulier des jeunes en début de parcours résidentiel toujours sous-représentés dans la commune et des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher du bourg ;
- de prendre en compte l'**exposition des parcelles** pour bénéficier au mieux des conditions d'ensoleillement ;
- de favoriser les **déplacements doux** avec des cheminements de qualité ;
- d'offrir un **paysage urbain de qualité** ;
- de répondre aux **objectifs du SCoT en matière de quantité** (plus de 60 % des nouveaux logements doivent être localisés dans le centre bourg)**, de diversité dans la production de logements** (part de logements publics aidés en locatif ou locatif-accession : objectif 30 %) **et de formes d'habitat** (individuel « classique » et « intermédiaire » : maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs) pour répondre aux besoins de tous types de population.

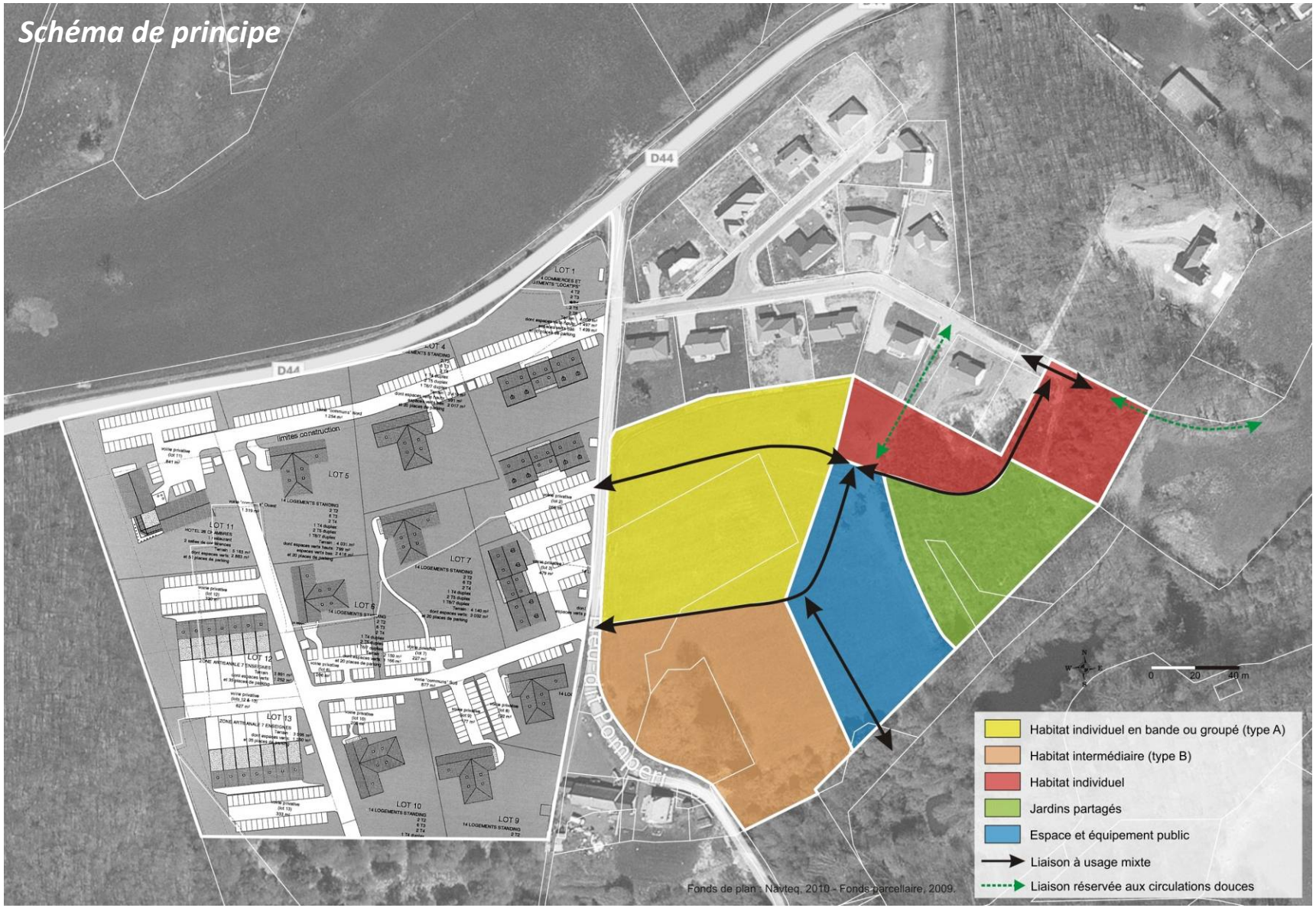


Schéma de principe
D44
D44
limites construction
LOT 1
LOT 4
LOT 5
LOT 6
LOT 7
LOT 9
LOT 10
LOT 11
LOT 12
LOT 13
Habitat individuel en bande ou groupé (type A)
Habitat intermédiaire (type B)
Habitat individuel
Jardins partagés
Espace et équipement public
Liaison à usage mixte
Liaison réservée aux circulations douces
0
20
40 m
Fonds de plan : Navteq, 2010 - Fonds parcellaire, 2009.

# III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## A. PROJET DE LA SCI LC POMPEYRIE

Le projet de la SCI LC Pompeyrie a fait l'objet d'une demande de permis de construire. Dans cette demande, la composition globale du projet de lotissement comprend 13 lots organisés autour d'un plan de voirie.

Le lotissement est accessible via la voie communale de Pompérie sur laquelle quatre accès sont prévus.

Au sein de l'emprise foncière dont la superficie est d'environ 7 ha, les aménagements occuperont la partie Nord, les deux hectares les plus au Sud seront laissés en espace naturel (boisement).

Enfin, le projet prévoit la construction de bâtiments variés (R+1, R+2, R+2+combles), une mixité d'usages (logements, bureaux, commerces, artisanat et un hôtel-restaurant.

## B. PROJET MUNICIPAL

Les principes d'aménagement généraux de la municipalité consistent à :

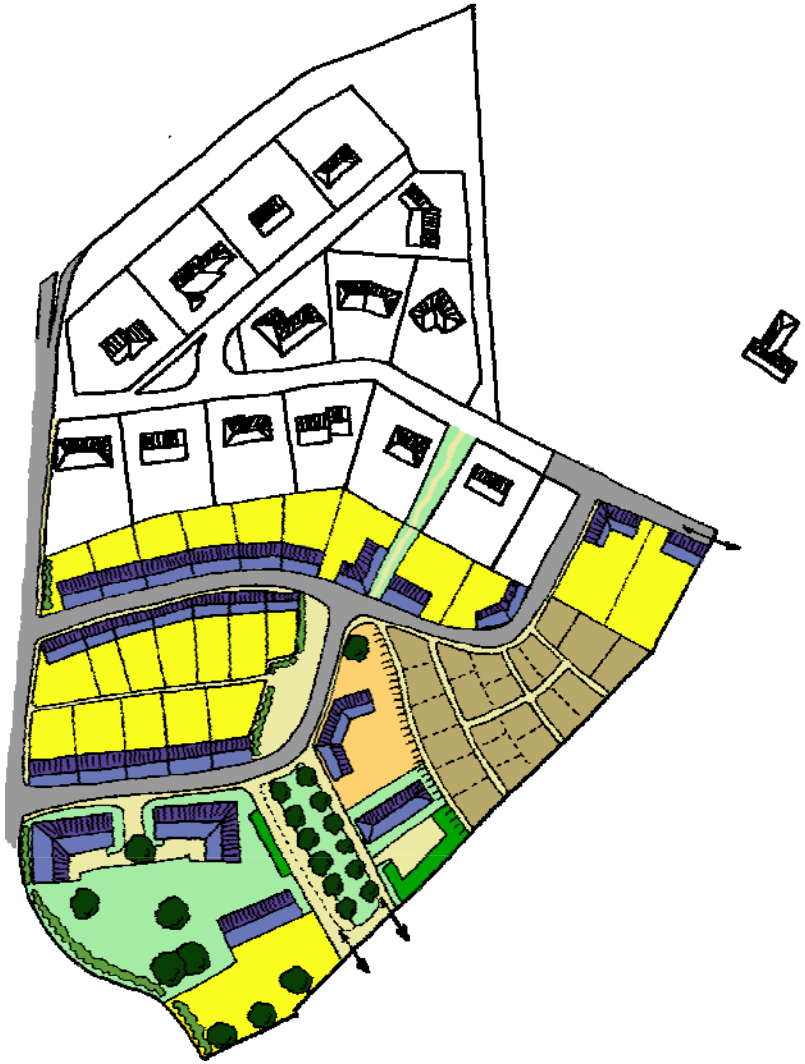
- tirer parti d'éléments qui structurent le site en conservant :
  - le talus et la topographie légèrement inclinée de l'espace actuellement embroussaillé,
  - la plupart des arbres isolés, composants paysagers de qualité,
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies à créer…).
- créer un maillage de voies de circulations douces qui se raccorderont à la zone de la *Croix de la Chapelle*,
- prévoir les accès au site face à ceux prévus dans le projet de la *SCI LC Pompeyrie* pour renforcer la cohérence entre les deux projets,
- orienter autant que possible les futurs logements vers le Sud pour bénéficier du meilleur ensoleillement.

*Arbres isolés à conserver*

***Dans le détail, le schéma d'aménagement impose les principes suivants :***

- un maillage des circulations sera réalisé avec deux accès face à ceux prévus dans le projet de la *SCI LC Pompeyrie* et précisés dans le schéma de principe, une voie se raccordera au Nord-Est à celle existante qui dessert les maisons pavillonnaires déjà construites ;
- des cheminements doux piétons/cycles seront aménagés pour rejoindre les zones d'activités économiques de *la Croix de la Chapelle* et des *Alleux II* ;
- la partie Nord-Ouest, secteur représenté en jaune dans le schéma de principe, est destinée à recevoir des maisons d'habitation de type maisons en bandes ou maisons groupées le long de la voie d'accès afin de créer un effet de rue ;
- la partie Sud est destinée à recevoir des petits collectifs (en orange sur le schéma de principe) qui seront de forme plutôt massive, devront être en R+1 ou R+1 avec combles aménagés ; les rez-de-chaussée seront réservés à des ménages âgés ;
- l'îlot central recevra un équipement public de proximité (crèche…), des espaces publics à vocation clairement identifiée (lieu de détente, aire de jeux pour enfants, skate park…) et des bureaux pour des activités de type tertiaire (R+1, R+2 ou R+2 + combles aménagés) ;
- à défaut d'un parti architectural résolument contemporain, les constructions devront : avoir des toitures à 2 pans ou deux pans et deux demi-croupes, avec une couverture de pente minimale 40°, en ardoise ou matériau plan de même format, de même teinte et de même mise en œuvre que l'ardoise ;

***Exemple d'esquisse d'aménagement***



- les stationnements qui seront créés pour la fréquentation de l'équipement public et des bureaux d'activités tertiaires devront être conçus de manière accueillir d'autres usages hors fréquentation (le week-end et pendant les vacances) : de type stationnement enherbé ils constitueront des espaces verts conviviaux, ou en sable stabilisé ils peuvent alors faire office de terrain de boules pour les riverains… ;
- la partie Est (en vert dans le schéma de principe), détachée de la partie plane des terrains par un léger talus, sera exempte de construction et fera l'objet d'un aménagement pour offrir des jardins partagés (prioritairement aux habitants des logements intermédiaires de ce nouveau quartier) ; cet espace collectif ne recevra ni stationnement, ni circulation de voitures.

*Exemples de constructions en bande sur la commune*

*Exemples de constructions résidentielles de forme massive avec un ou deux étages avec éventuellement combles aménagés sur la commune*

## *Exemples de constructions de type habitat individuel en bande*
***(type A dans le schéma de principe)***

*16 logements*

*Concepteur(s) :Archetude de Koninck Gilles*

*Maître(s) d'ouvrage : Oise Habitat*

*Type de réalisation : Habitat semi-collectif*

*Date de réalisation : 2008*

*2 maisons en cœur d'îlot urbain*

*Concepteur(s) : PO, architectes, Cantin Thomas, collectif Fichtre*

*Maître(s) d'ouvrage : Privé*

*Type de réalisation : Habitat individuel et semi-collectif*

*Date de réalisation : 2006*

*Surface(s) : 180 m2*

*Coût(s) : 220 000 € (TTC)*

## *Exemple de jardins familiaux*

*Jardins familiaux - espaces partagés 26 parcelles*

*Concepteur(s) : MERCHEZ Jean-Michel*

*Maître(s) d'ouvrage : Ville de Caudry*

*Type de réalisation : Aménagement paysager*

*Date de réalisation : 2008*

*Terrain : 8047 m² Espaces collectifs : 3463 m² Surfaces cultivés : 4224 m2 Nombre de parcelles : 26 Taille de la parcelle: 20 de 201 m² et 6 de 94 m²*

*Coût(s) : 190600 € HT (abris individuels et collectifs : 75280 € HT, création d'une mare : 5000 € HT)*

*Source : http://www.caue-observatoire.fr/*

## *Exemples de constructions de type habitat intermédiaire (type B dans le schéma de principe)*

*8 logements semi collectifs sociaux organisés en 4 "maisonnées" de 2 logements chacun en R+1 regroupant deux T2 et six T3*

*Concepteur(s) : VIE Lionel, architecte*

*Maître(s) d'ouvrage SA d'HLM Le Val de Loire*

*Date de réalisation 2008*

*Surface(s) : 2 654 m2 (SHON)*

*Coût(s): 2 014 000 € HT*

*20 Logements T2 et T4*

*Concepteur(s) :PO&PO*

*Maître(s) d'ouvrage : Ville de Villiers-le-Bâcle et Pierres & Lumières ESH*

*Type de réalisation : Habitat semi-collectif*

*Date de réalisation : 2010*

*Surface(s) : 676 m2 SHAB Pierre et Lumiere / 650m2 SHAB Mairie*

*Coût(s) :1 229 928 € Pierre & Lumière / 1 156 434 € Mairie*

*11 logements sociaux T2 et T3*

*Concepteur(s) : Agence DRODELOT et architectes & associés*

*Maître(s) d'ouvrage : Logi-Ouest (Angers)*

*Type de réalisation : Habitat semi-collectif*

*Date de réalisation : 2006*

*Surface(s) : 995 m2 (Surfaces utiles)*

*Coût(s) : 1 076 400 € (TTC)*

*Source : http://www.caue-observatoire.fr/*