

SARTHE HABITAT

Lotissement "Le Gaillon"

sur la commune de la Ferté Bernard

PA 2 - NOTICE

Maître d'ouvrage	SARTHE HABITAT	158, avenue BOLLEE 72079 LE MANS cedex 9 Tél:02.43.43.70.46 email : valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr	
Architecte	AVENIR 24	24 Rue de l'Avenir 72100 LE MANS Tél: 02.43.81.43.27 email : avenir24.accueil@orange.fr	
Urbaniste Paysagiste	PAYSAGE CONCEPT	Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 email : paysage.concept72@orange.fr	
Bureau d'études V.R.D.	SODEREF Développement	Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 email : sarthe@soderef-dev.fr	
Bureau d'études	ABE MONTEMONT	25 rue David d'Angers 49 130 LES PONTS DE CE Tél: 02.41.44.61.78 email : abemontemont@gmail.com	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
AVP	A	Dépôt de Permis Aménager	03/2021
PA	B		
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
EXE	F		
VISA	G		

SOMMAIRE

1^{ère} Partie : Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Localisation de la commune

Dynamique de bourg :

Etude de la trame viaire :

Environnement bâti de l'Aire d'Etude :

Paysage environnant :

Les pôles de vie à l'échelle du bourg

Hiérarchisation à l'échelle du bourg

Formes Urbaines et relation à la rue

Paysage Environnant

Les Enjeux d'Aménagement

2^{ème} Partie : Présentation du projet

Composition Globale

1 - Aménagement projeté

2 - Organisation et composition des aménagements

3 - Voies et Espaces publics

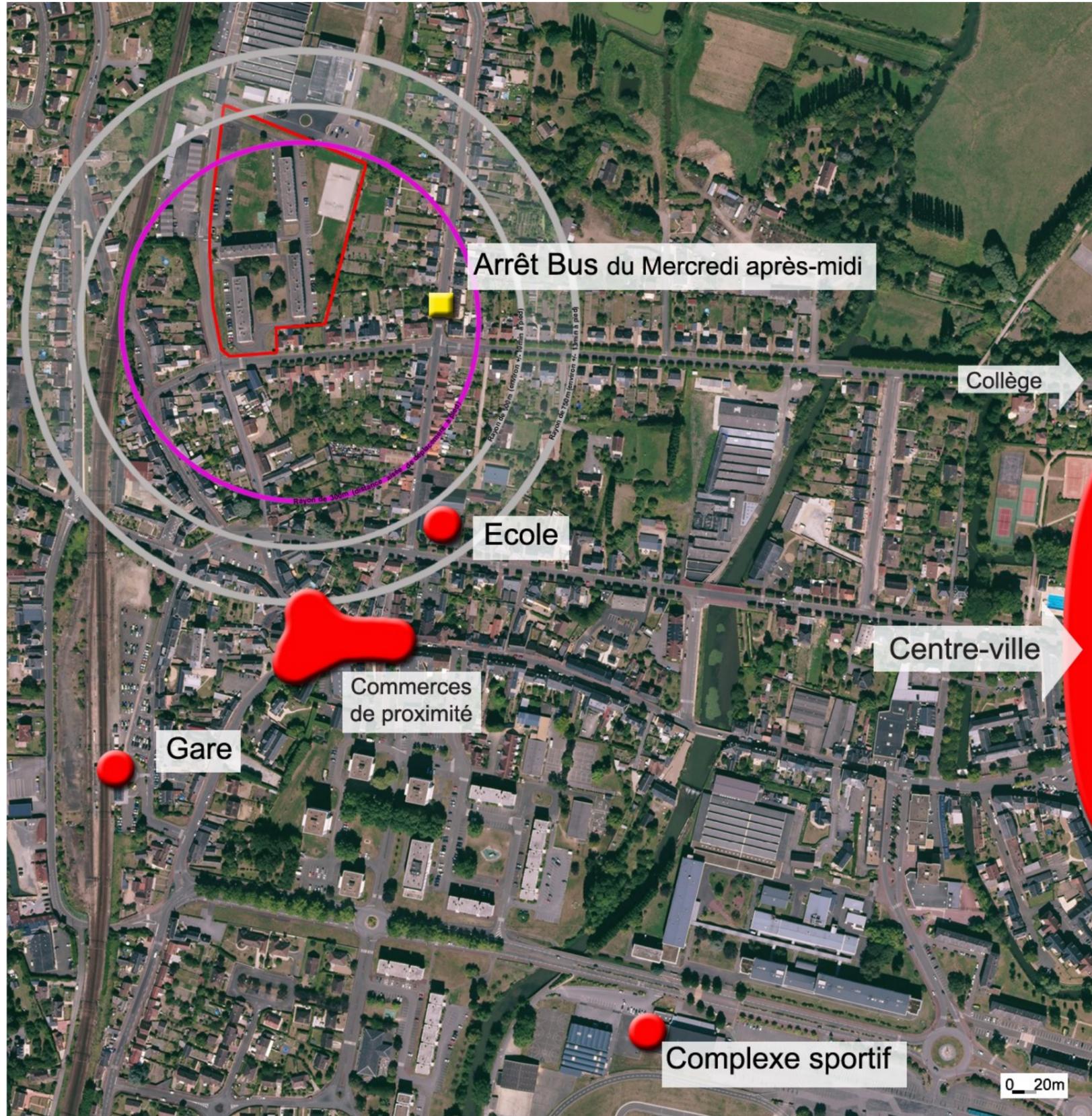
4 - Accès au futur Quartier / Stationnement

5 - Les Limites du terrain

6 - Les équipements ou espaces à usage collectif

1^{ère} PARTIE : PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

INTEGRATION DU SECTEUR D'ETUDE DANS LA CHAINE DE DEPLACEMENTS DU QUARTIER ET INTERACTION AVEC LES POLES DE VIE



CONSTAT :

L'aire d'étude du "Gaillon" se situe sur le secteur Nord-Ouest de l'agglomération de la Ferté-Bernard, à l'interface d'un secteur d'habitat (façade Est, Sud et Sud-Ouest) et d'un secteur d'activités à vocation économique.

Distant d'1km du cœur de ville, le "Gaillon" présente l'opportunité de se situer au voisinage de différents pôles de vie :

- de l'ancien bourg de Saint Antoine de Rochefort, devenu un quartier de l'agglomération, encore dynamique comme le montre la présence des commerces de proximité : boulangerie, superette, bar-tabac-presse, boucher, coiffeur....
- de la gare,
- d'un arrêt de bus, fonctionnant les mercredis après-midi, favorisant donc les déplacements des familles et des jeunes vers les pôles d'animation de la ville.

On peut noter que la distance du "Gaillon" à ces pôles de vie induira majoritairement des déplacements vélo/trottinette ou motorisés. Les déplacements piétonniers de plus de 15 minutes vers les commerces ou les écoles restant généralement limités.

ENJEUX :

- Développer un secteur d'habitat près d'une offre de services riches et de la gare, atouts pour la desserte vers les bassins d'emploi tel que Le Mans.
- Favoriser les déplacements dynamiques (piétonnier, vélo, trottinette) au sein du quartier en proposant :
 - une organisation de la desserte sur l'aire d'étude facilitant les accès rapides et directs vers les pôles dynamiques dans un cadre de déplacement agréable et sécurisé
 - une organisation des logements simplifiant l'usage des vélos, trottinettes par leurs rangements aisés.

Franges Nord et Ouest :

Présence de Bâtiments industriels, parking
Gestion des limites de propriété très pauvres



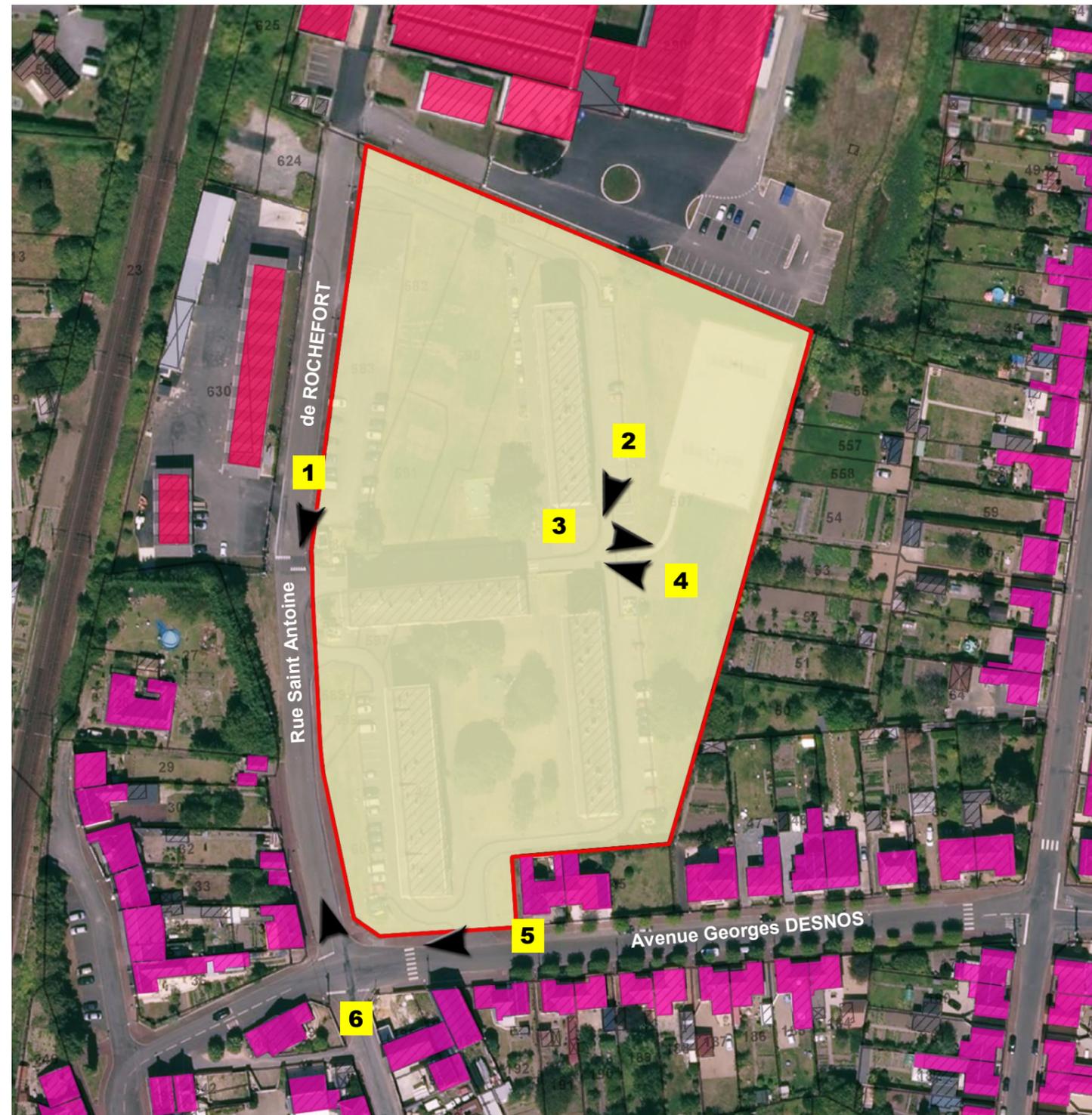
1



2



3



ENJEUX A L'ECHELLE DU PROJET :

Le futur aménagement du quartier devra permettre de rendre lisible cet espace en tant que secteur d'habitat en travaillant son organisation avec la rue Georges DESNOS et par ces coupures avec son environnement.

Frange Est :

Présence de jardins potagers situés en deuxième rideau de la rue et desservis par une petite voie privée.

⇒ Potentiel de liaison interquartier



4

Frange Sud :

La rue est caractérisée par une implantation des maisons à l'alignement ou avec un faible recul sur la voie. Le front bâti très présent, confirme le sentiment d'appartenance du quartier au tissu de la ville.



5



6

CONSTAT :

L'aire d'étude se situe à l'interface d'un secteur d'habitat et d'un secteur d'activités industrielles.

Délimiter à l'Ouest par une voirie au gabarit industriel, la frange Est est beaucoup plus bucolique avec ces vues sur des jardins potagers.



L'analyse de l'existant a mis en évidence les caractéristiques du site et ses rapports aux environnants. Il en résulte les enjeux d'aménagement suivants :

⇒ **En terme de desserte :**

Favoriser les déplacements dynamiques (piétonnier, vélo, trottinette) au sein du quartier en proposant :

- une organisation de la desserte sur l'aire d'étude facilitant les accès rapides et directs vers les pôles dynamiques dans un cadre de déplacement agréable et sécurisé
- une organisation des logements simplifiant l'usage des vélos, trottinettes par leurs rangements aisés.

Gérer l'accroche du quartier au droit de l'intersection avec l'avenue Georges DENOS. Faciliter et favoriser les déplacements doux vers les écoles et commerces en veillant à la sécurité

Appuyer la desserte piétonne de l'opération sur la gestion hydraulique. Créer un espace de vie aéré transversal à l'opération

⇒ **En terme de relation avec son environnement :**

Le futur aménagement du quartier devra permettre de rendre lisible cet espace en tant que secteur d'habitat en travaillant son organisation avec la rue Georges DENOS et par ces coutures avec son environnement.

Créer un front bâti pour identifier l'axe de desserte comme une rue et non une voie de zone d'activités.

Mettre en place une plinthe végétale jouant le rôle de filtre vis-à-vis du secteur dédié aux activités.

Profiter du point bas et de la lisière végétale des jardins potagers pour créer un espace de transition fonctionnel (collecte des eaux) et paysager .

Appuyer la future organisation du quartier sur le patrimoine arboré existant.



Evaluation des Potentiels du quartier
 Liaison piétonne permettant de renforcer les liens entre les usagers, Possibilité d'accès vers l'arrêt du bus du Mercredi

DEFINITION DU PERIMETRE D'OPERATION :

Il s'agit d'une opération de lotissement portant sur les parcelles :
AC 40, 41, 42, 43, 580, 582, 583, 584, 587, 589, 590, 591, 593,
595, 597, 599, 603, 605, 606, 607, 662, 667 pour une surface de 19
954m². Le transformateur est considéré hors opération.

Le périmètre opérationnel défini est inscrit en zone UC et dans le périmètre du monument historique de l'Eglise Saint Antoine de Rochefort.

Il n'est pas dans le périmètre de la ZPPAUP de la Ferté-Bernard.

1 - AMENAGEMENT PROJETE

Le projet prévoit la création de 10 lots libres de constructeur, d'une superficie moyenne de 430m² et de 3 macro-lots pour l'accueil de 47 logements à vocation sociale sous forme d'habitat individuel et de logements intermédiaires. Soit au global l'accueil de 57 foyers, et donc une densité de 29 logt/hect (aucune densité imposée sur ce secteur).

Ce nouveau secteur d'habitat, sera desservi par la rue Saint Antoine de Rochefort, existante.

La desserte interne de l'opération permettra l'accès aux nouveaux logements par un système de boucle de circulation avec des voies à doubles et sens unique.

La végétation arborée existante sera maintenue dans la mesure du possible (PA3). Elle viendra ainsi structurer l'espace et offrira une liaison avec les futures échelles bâties.

Le projet n'induit pas de modification forte de la topographie du site.

Les eaux pluviales issues des voiries et des parcelles privatives seront collectées dans un réseau séparatif se rejetant vers les bassins situés sur la limite Est et au centre de l'opération. Chaque ouvrage fonctionnera de manière indépendante, par l'intermédiaire d'un ouvrage de régulation sur chaque bassin. Le raccordement des bassins y compris surverse se raccordera sur le réseau s'évacuant vers la Rue du Gaillon.

Le réseaux d'assainissement des eaux usées rejoindra le réseau communal sur la rue Georges DESNOS



Légende :

- Chaussée principale
- Stationnement drainant
- Trottoir en enrobé
- Cheminement piéton stabilisé - Principe du tracé
- Cheminement piéton stabilisé
- Haie / Massif
- Accès de lot imposé largeur 5.00m

Principe de continuité piétonne aux seins des ilots

Principe de création de liaison piétonne à plus ou moins long terme

Végétation conservée

Principe traitement de l'intimité et des continuités vertes

Arbre planté

2 - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

Le parti d'aménagement proposé prend appui sur :

- **La création d'un front bâti le long de la rue Saint-Antoine de Rochefort dans le but de bien l'identifier en tant que rue intégrée au tissu urbain résidentiel** et non comme une desserte vers une zone d'activités économiques.
- **La création d'un cœur de quartier vert structuré autour des sujets arborés existants ; ouvert sur la façade Sud de l'opération et en liaison vers le quartier Saint Antoine de Rochefort, ses commerces, la gare...** Depuis cet espace des liaisons piétonnes irriguent le quartier en traversant les programmes de logements.
- **La pleine intégration des ouvrages de gestion hydraulique des eaux de ruissellement dans le quartier comme support d'une ambiance bucolique grâce, entre autre, à un travail soigné des modelés de sol.**

3 - VOIES ET ESPACES PUBLICS

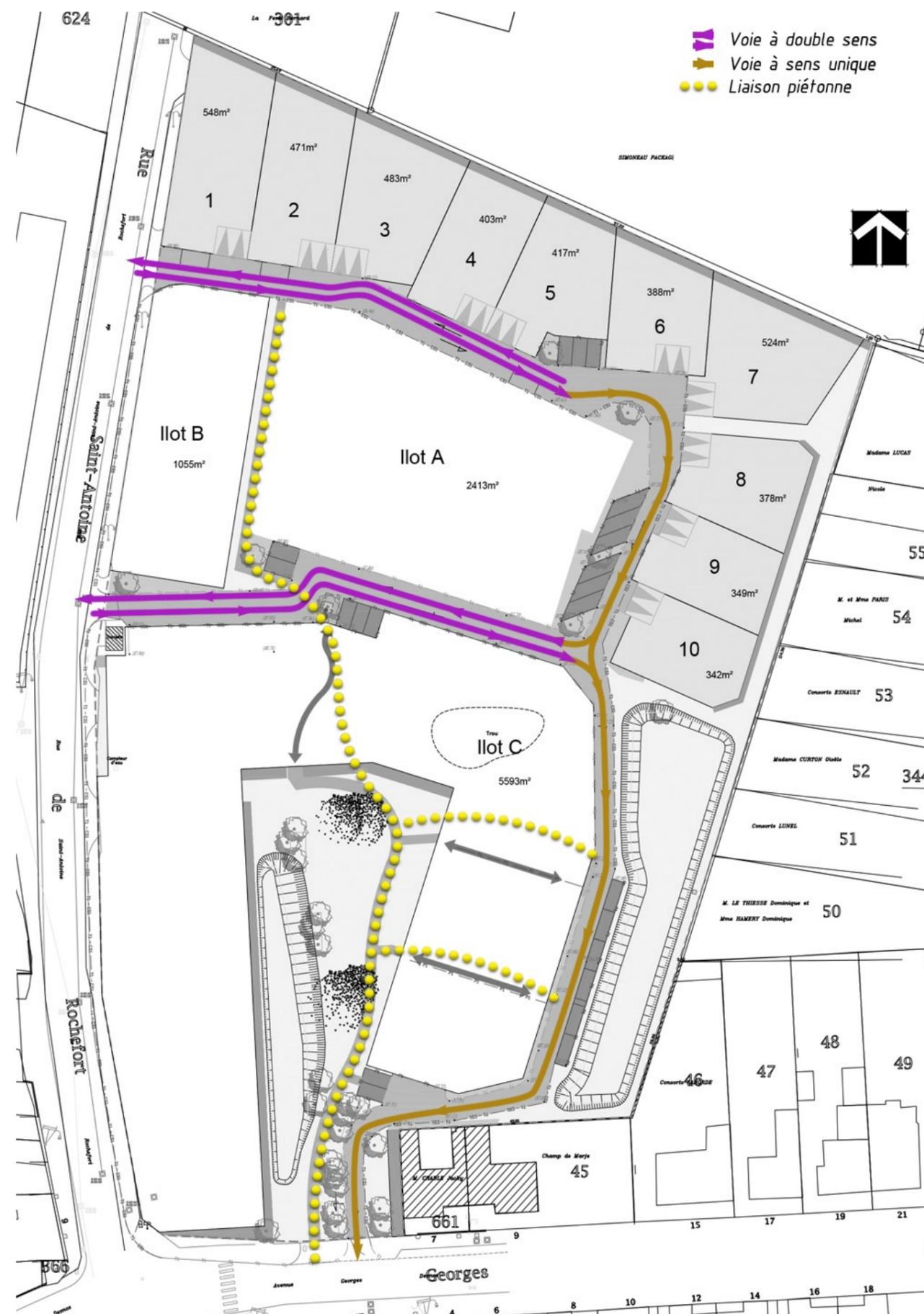
3.1 - Desserte du site

La desserte motorisée du site se veut adaptée au trafic des différentes voies tout en y instaurant une circulation apaisée. Ainsi les accès au nouveau quartier se réalise sur la rue Saint-Antoine de Rochefort par l'intermédiaire de deux voies à double sens orientées Est/Ouest. Les voies de raccordement orientées Nord/Sud sont quant à elles, en sens unique descendant vers la rue Georges DESNOS. Les tracés en lignes droites sont limités.

Toutes les rues sont des voies partagées. Les voies à double sens présentent une largeur de 6,00m pour permettre les manœuvres d'entrée et sortie sur les aires de stationnements privatives. Les voies à sens unique ont une largeur de 3,50m.

La desserte piétonne peut se réaliser le long de la rue Saint Antoine de Rochefort, par l'intermédiaire de l'usage du trottoir, mais elle est aussi **fortement incitée au cœur du quartier par la mise en place d'une liaison douce traversant l'espace commun arboré.** Ce cheminement structurant se prolonge à travers l'ilot C et irrigue le quartier pour se prolonger vers le Nord entre les ilots A et B. La largeur du cheminement s'adapte aux potentiels flux, à savoir 1,50m pour la partie nord, et 2,00m pour la partie centrale.

Une emprise en limite Est est maintenue publique. Elle permettra une éventuelle future liaison piétonne vers des terrains communaux situés plus au Nord-Est, permettant de rejoindre la rue Robert SURMON.



3.2 - Traitement des espaces communs

- **Le cœur du quartier se structure autour d'un îlot de verdure**, où sont mis en scène 4 sujets arborés existants aux abords desquels le cheminement viendra serpenter pour desservir le quartier. **La structure arborée est renforcée par la plantation de bosquets d'arbres apportant fraîcheur et intimité visuelle** entre les futurs groupes de logements et viennent accompagner la noue.

La noue en appui sur les jardins, présente une banquette plantée et enherbée en amont sur des talus à 3/1 et s'ouvre sur l'espace centrale avec des pentes engazonnées à 4/1.

La liaison sur la rue G. DESNOS, est fortement arborée, et un ourlet de végétation accompagne le bâti, comme une invitation à venir découvrir le quartier.

- **La frange Est, point bas de l'aire d'étude, accueille naturellement une grande noue de rétention enherbée**, en lien avec la lisière végétale accompagnant les jardins existants majoritairement potagers. L'emprise enherbée se prolonge vers le Nord pour une potentielle liaison future vers des emprises communales et la rue Robert SURMON. L'intimité des fonds de lots (8 à 10) seront garantie par la plantation d'une haie.

- **Accompagnement des voies de desserte.**

Afin de limiter l'impact des aires de stationnement (quelles soient sur emprise publique ou sur les macro-lots, **celles-ci seront ponctuées régulièrement d'arbre tige et de plantation de massifs tapissants** (en moyenne un arbre toutes les 4 places de voitures).

4 - ACCES AU FUTUR QUARTIER / STATIONNEMENT

4.1 - Les accès véhicules

La desserte du site se réalise depuis la rue Saint Antoine de Rochefort par l'intermédiaire de deux voies nouvelles. Des logements sont aussi en accès direct sur la rue Saint Antoine de Rochefort.

4.2 - Les accès piétons

La desserte piétonne se réalise depuis la rue G. DESNOS, par la mise en place d'une liaison douce de 2,00m de large en stabilisé, qui traverse le cœur vert de l'opération, puis passe entre les macrolots A et B.

4.3 - Le Stationnement

Le stationnement privatif :

Le nombre d'emplacements privés à prévoir par logement est donné par le document d'urbanisme opposable.

Il est demandé aux lots libres de constructeur, d'aménager une aire extérieure permettant le stationnement de 2 véhicules directement depuis la voie de desserte.

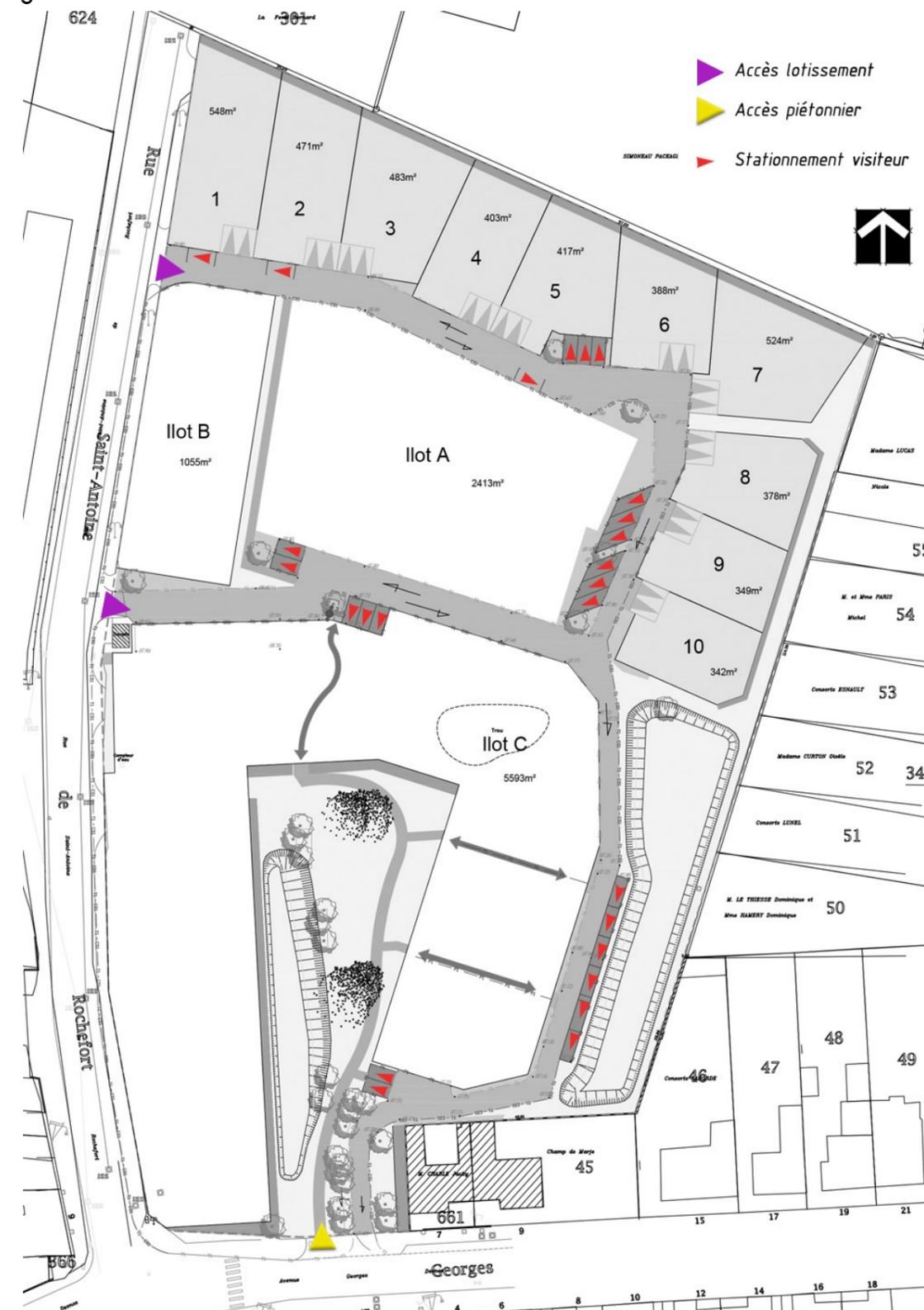
La largeur d'accès depuis la voie est de 5m de large.

Dans tous les cas, la position des accès est réglementée sur le plan de règlement graphique (PA4).

Le stationnement public :

Le stationnement « visiteur » est assuré sur les espaces communs du lotissement par la création de poches de stationnement (25 places).

L'ensemble des stationnements sera accompagné de plantation. 100% des surface de stationnement seront perméables car traité en dalles béton remplies de gravillons.



5 - LES LIMITES DU TERRAIN

5.1 - Les limites par rapport aux voies publiques existantes.

L'assiette du projet présente deux larges façades sur les voies existantes Saint Antoine de Rochefort (limite Ouest) et G.georges DESNOS (Limite Sud).

- Le long de la rue Saint Antoine de Rochefort, un front bâti en recul de 5m de la limite de propriété viendra lui confirmer son statut de rue résidentielle.
- Le Long de la rue Georges DESNOS, la limite la plus au sud du macrolot C vient reprendre l'alignement des façades existantes situées sur cette même rue. Une banquette végétale composée d'essences à faible et moyen développement vient accompagner l'angle de la parcelle, pour se retourner vers l'espace central, plus ouvert et accompagné de bosquets d'arbres.

5.2 - Les limites par rapport aux terrains voisins

- Limite Nord : Adossement des jardins le long d'une parcelle à vocation économique. Le Long de cette limite, plantation par l'aménageur d'une haie à raison d'un arbustes tous les 0,80m sur un rang composée de Cornouillers, Viornes obier, Noisetiers, Troènes, Bourdaines, Charmes ...
- Limite Est : Le long des jardins existants, mise en place d'un espace tampon paysager, accueillant la noue de stockage enherbée, et la plantation d'une haie en arrière des lots 8 à 10, sur l'emprise commune pour préserver l'intimité des parcelles d'une éventuelle future liaison piétonne.

6 - LES EQUIPEMENTS OU ESPACES A USAGE COLLECTIF

Les espaces communs de l'opération se caractérisent essentiellement par la liaison piétonne structurante qui se trouve associée au cœur de l'opération à de larges espaces d'accompagnement paysagers : haies, bosquets d'arbres, et noue de rétention, ainsi que par la frange Est de l'opération.

L'emprise paysagée des espaces communs représente un minimum de 4 000m²