

I : INTRODUCTION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :**

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. [...]

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. [...] »

Ainsi l'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de et rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations d'aménagement sont deux ordres :

- 1) À caractère général : elles s'imposent à toute opération de même type,
- 2) Spécifiques : elles s'adressent à un secteur donné.

II : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 : orientations à caractère général :

2.1.1 : mixité urbaine et sociale :

Les opérations d'ensemble mis en oeuvre dans le périmètre des zones 2AU et 1AUz réservées aux programmes d'habitat devront globalement permettre d'atteindre la répartition suivante :

- 2/3 de lots libres et groupés,
- 1/3 de collectifs et semi-collectifs.

Cette mixité architecturale devra servir le double objectif de :

- 1) mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation dont l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété,
- 2) Structuration urbaine en usant des différentes masses architecturales pour organiser l'espace dans l'esprit du projet de paysage urbain souhaité et développé ci-après.

2.1.2 : production de logements adaptés :

Les opérations d'ensemble mis en oeuvre dans le périmètre des zones 2AU et 1AUz réservées aux programmes d'habitat devront globalement permettre d'atteindre la répartition suivante :

- **Logements adaptés aux personnes à mobilité réduite :**
 - 2 logements par tranche de 10 logements sociaux et intermédiaires.

2.1.3 : espace public et qualité du vivre ensemble :

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, de services ou d'activités mises en oeuvre sur l'aire agglomérée (zone U) ou son extension (zone 2AU et 1AUz) viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel d'espaces publics tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion de ces opérations dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piétons, voire piéton-cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements riverains.

2.1.4 : environnement :

La diminution recherchée des pollutions doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Assurer une part de rétention d'eau pluviale à la parcelle, sauf incapacité technique ou risque et nuisance accrus pour les opérations riveraines existantes,
- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Permettre une diversification des sources d'approvisionnement énergétique des constructions,
- Favoriser la relation habitat-emplois-commerces-équipements-services par le biais d'un réseau piéton-cycle en développant ce réseau et en le maillant au réseau existant,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations.

2.2 : Orientation particulière : le centre bourg :

2.2.1 : préservation du caractère dense et aggloméré du centre bourg :

Présentation du contexte :

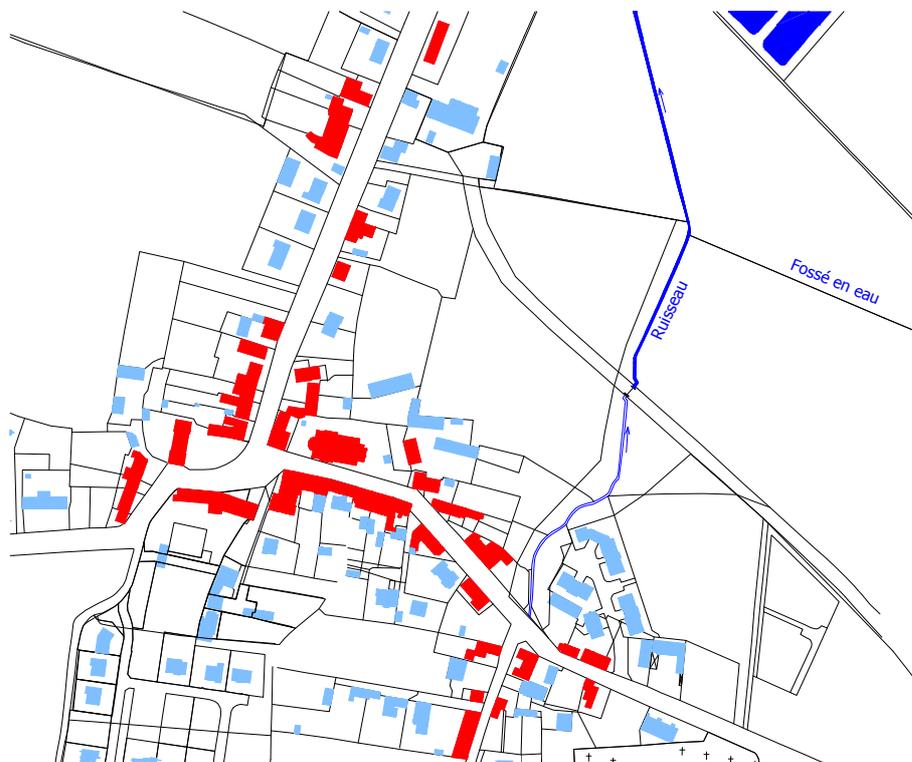
Le centre bourg est constitué d'un ensemble architectural et urbain composé de bâtis présentant des prospects, des implantations, des matériaux qui lui confèrent sa particularité dans le tissu global. Le prospect d'un rez de chaussée avec étage et éventuellement combles permet de dégager des surfaces pour les activités commerciales ou de services.



L'implantation sur voie ou très proche de celle-ci permet de qualifier les espaces publics au travers de l'architecture du bâti et non de la clôture.

Orientations :

L'orientation porte sur bâti localisé ci-après en rouge.



Elle vise à interdire toute destruction de bâti qui entraînerait une rupture du front bâti sur voie publique, de l'ensemble identifié. La destruction en peut être envisagée qu'à la condition que la reconstruction après destruction permette de recomposer ce front bâti sur voie publique ou de proposer une alternative à celui-ci susceptible de prolonger l'impression de densité et de structuration de l'espace public par le bâti, propre à cet ensemble. La destruction sans reconstruction n'est envisageable qu'à la condition que celle-ci crée les conditions d'une amélioration des espaces publics ou du fonctionnement de ceux-ci.

N° des parcelles concernées :

- 5,6,7,8,16,17,19,22,23,40,43,44,66,68,78,83,84,86,87,90,91,92,98,112,113,117,131,135,136,138,139,143,144,145,148,161,166,169,171,172,173,174,183,184,211,264,276,285,291,345,352,366

2.3 : orientation particulière : l'extension du tissu aggloméré :

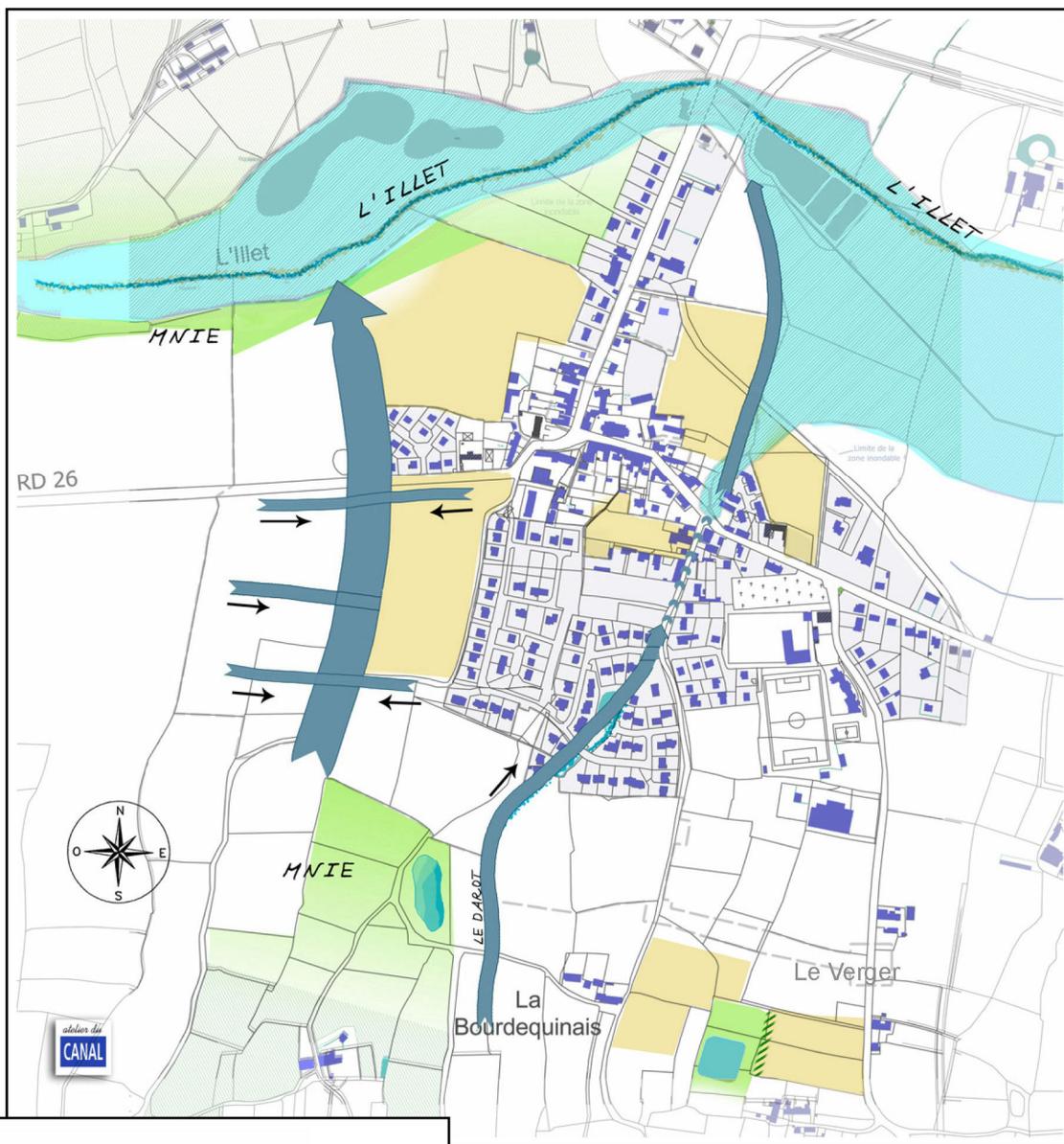
2.3.1. Processus d'élaboration du projet :

Le projet s'articulera en 5 thématiques fortes

1. Une trame bleue :

Le recours prioritaire à une gestion aérienne des eaux pluviales amène à mettre en place une trame bleue structurant le projet et organisée autour :

- 1) d'une coulée verte en limite Ouest ayant plusieurs fonctions : gestion des eaux pluviales, liaisons douces et passage des engins agricoles, intégration paysagère des futures constructions, corridor écologique entre les 2 MNIE. Cette coulée verte intégrera le ruisseau existant et recueillera également les eaux pluviales à l'ouest.
- 2) du ruisseau du Darot à l'Est.
- 3) De noues secondaires se raccordant à la noue principale (cf : principe de raccordement ci-après). La localisation des noues secondaires est indicative et ne sert que le propos du principe).

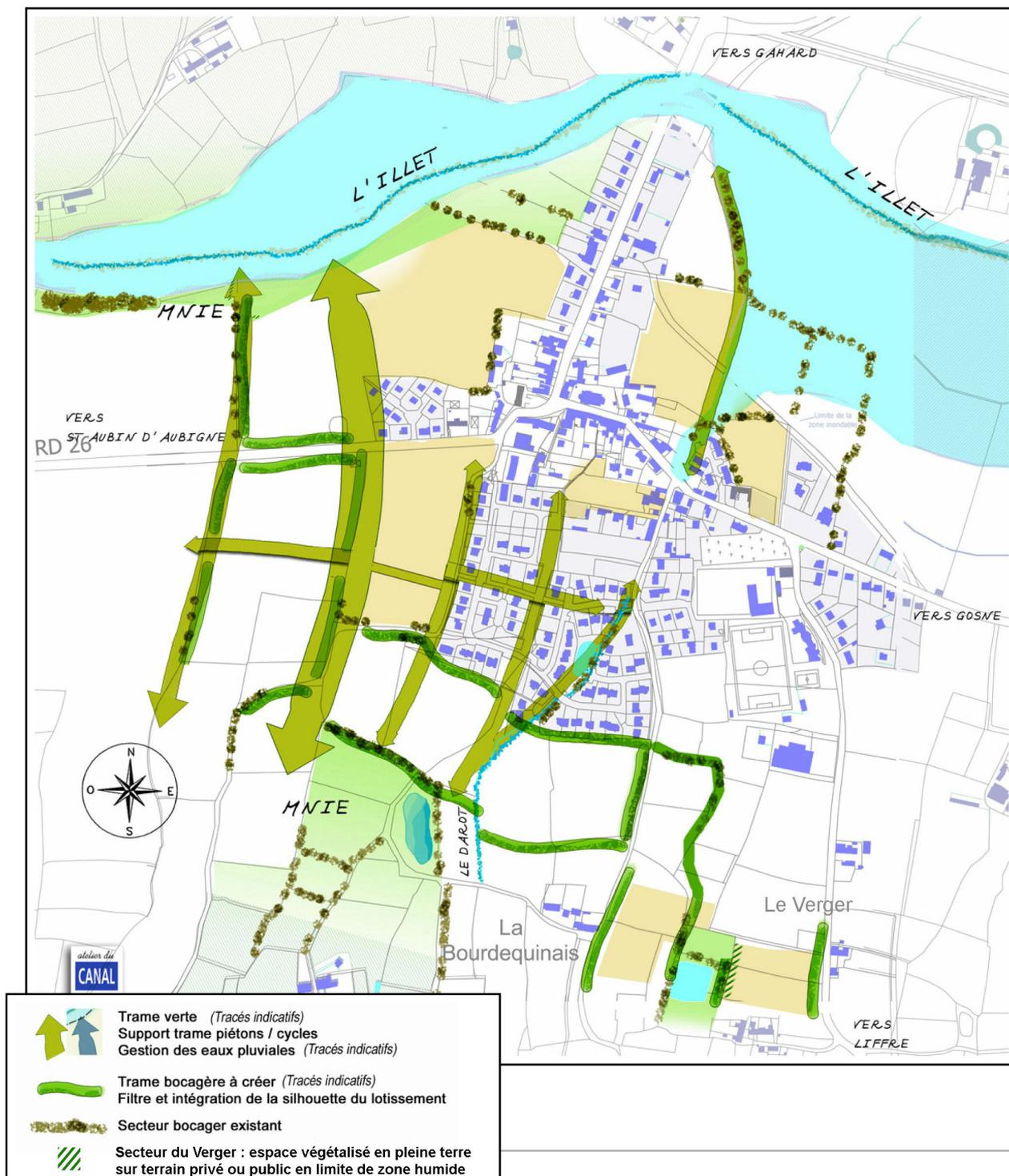


	Gestion des eaux pluviales (Tracés indicatifs)
	Secteur du Verger : espace végétalisé en pleine terre sur terrain privé ou public en limite de zone humide

2. Une trame verte :

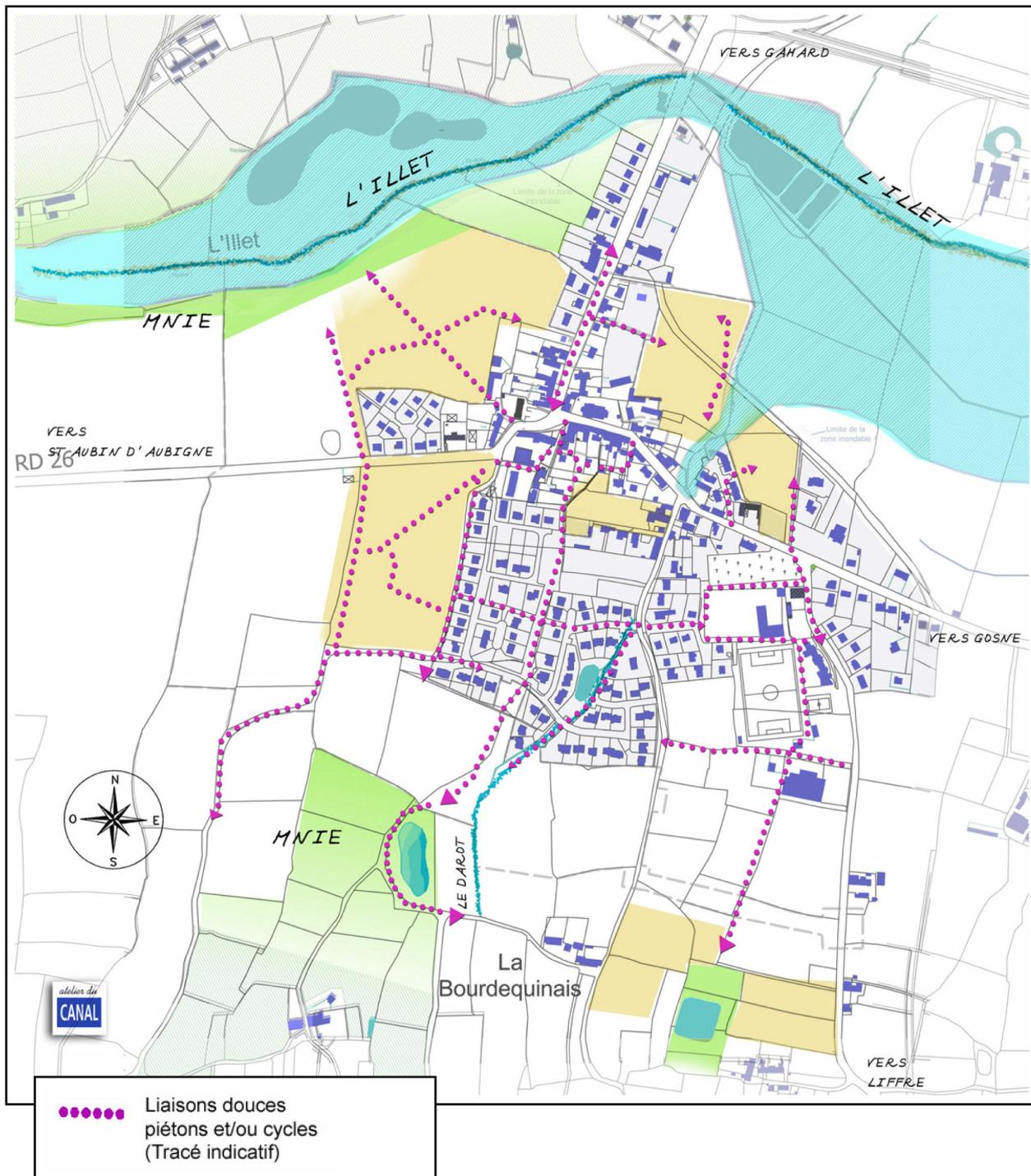
Cette trame verte a pour objectif de porter les espaces publics paysagers structurants ou de proximité. La mission de la trame verte périphérique est aussi de gérer l'interface entre le tissu aggloméré et l'espace rural pour éviter d'impacter ce dernier par des masses architecturales trop présentes.

La coulée verte s'appuie sur la trame bocagère existante ou passée notamment pour la formalisation de l'axe vert principal dont l'objectif est aussi d'assurer une connectivité entre le MNIE présent au sud et la vallée de l'Illet. (cf : principe de trame ci-après. La localisation des trames secondaires est indicative et ne sert que le propos du principe).



3. Un maillage piéton-cycle complet :

L'objectif de ce maillage est de promouvoir une relation de proximité entre habitat/ commerces/services/emplois d'une part. D'autre part ce maillage doit servir l'objectif de convivialité et de lien social. Enfin il vise à mettre en relation le cadre habité et cadre paysager et environnemental.



Ce maillage peut se décliner en quatre niveaux : (La localisation des liaisons douces est indicative et ne sert que le propos du principe).

1) La trame loisirs :

- cette trame intègre le GR 39,
- Elle assure la connexion avec la vallée de l'Illet depuis le centre bourg, la vallée du Darot, le secteur ouest.
- Elle assure la connexion avec le MNIE

2) La trame principale :

- cette trame reprend la trame principale du tissu existant et la complète pour assurer une bonne relation inter-quartiers
- Elle assure une relation rapide, aisée, sécurisée entre l'habitat et les commerces et services du centre bourg,

3) La trame secondaire :

- Elle irrigue les tissus à créer et devient le support d'une convivialité de proximité.

4) La trame intercommunale :

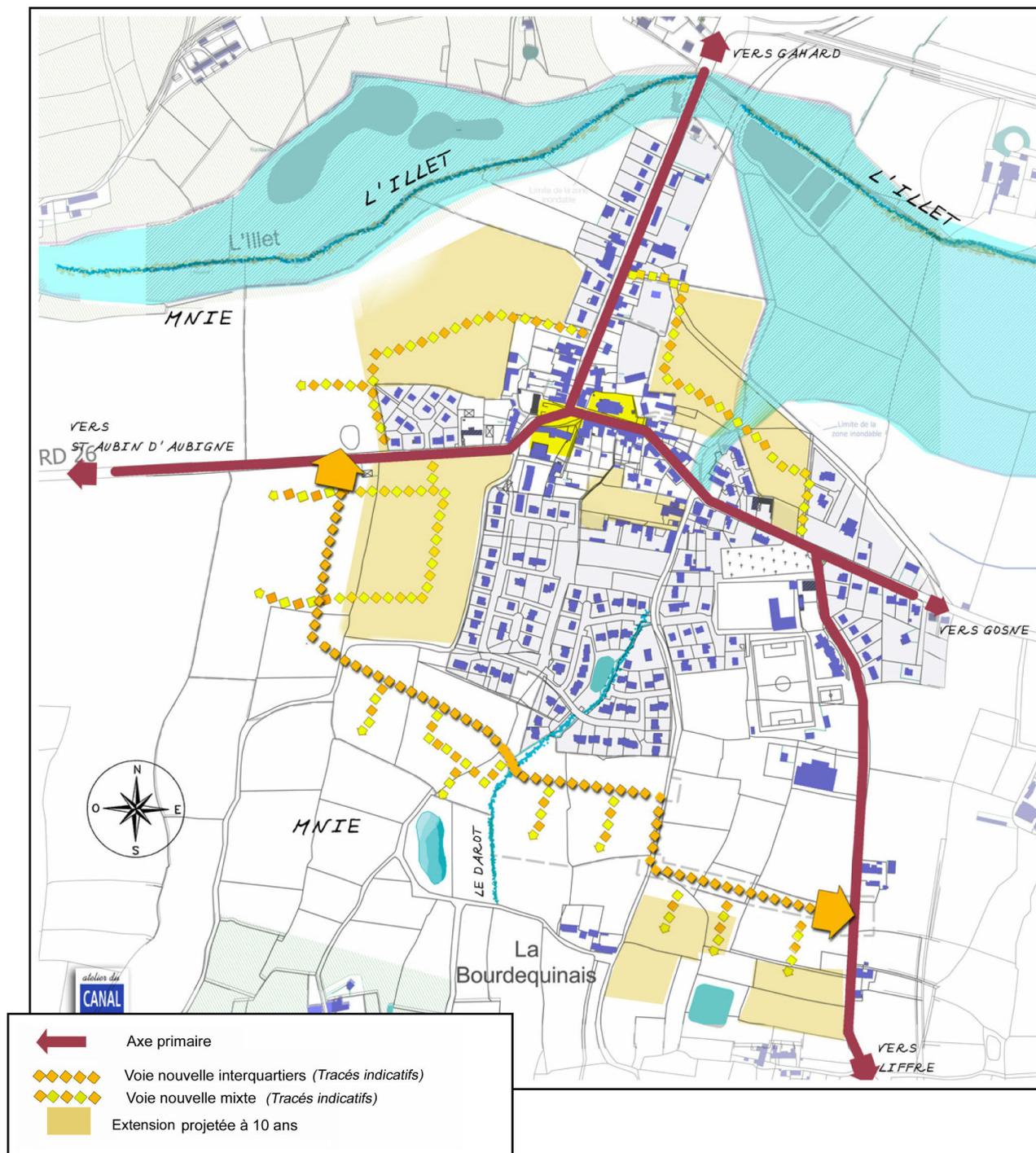
- cette trame reprend le tracé des voies routières principales qu'elle longe en parallèle dans des conditions optimales de sécurité. Elle est calibrée pour permettre un double usage piétons/cycles.

4. Un nouvelle organisation des circulations routières :

L'augmentation de la population induira un accroissement de la circulation.

Le bon fonctionnement du réseau actuel, la sécurité de ses usagers tant automobilistes que piétons ne pourront être assurés qu'à la condition qu'une alternative au passage par le centre bourg soit proposée. Une nouvelle voie de desserte du quartier sera créée, reliant la route de Liffre à celle de Saint Aubin d'Aubigné. Les points de connexion avec le réseau routier existant seront traités comme des entrées de bourg. Ils devront permettre une traversée piétonne sécurisée.

Un réseau de voies secondaires irriguant les tissus à créer se greffera sur cette voie principale.

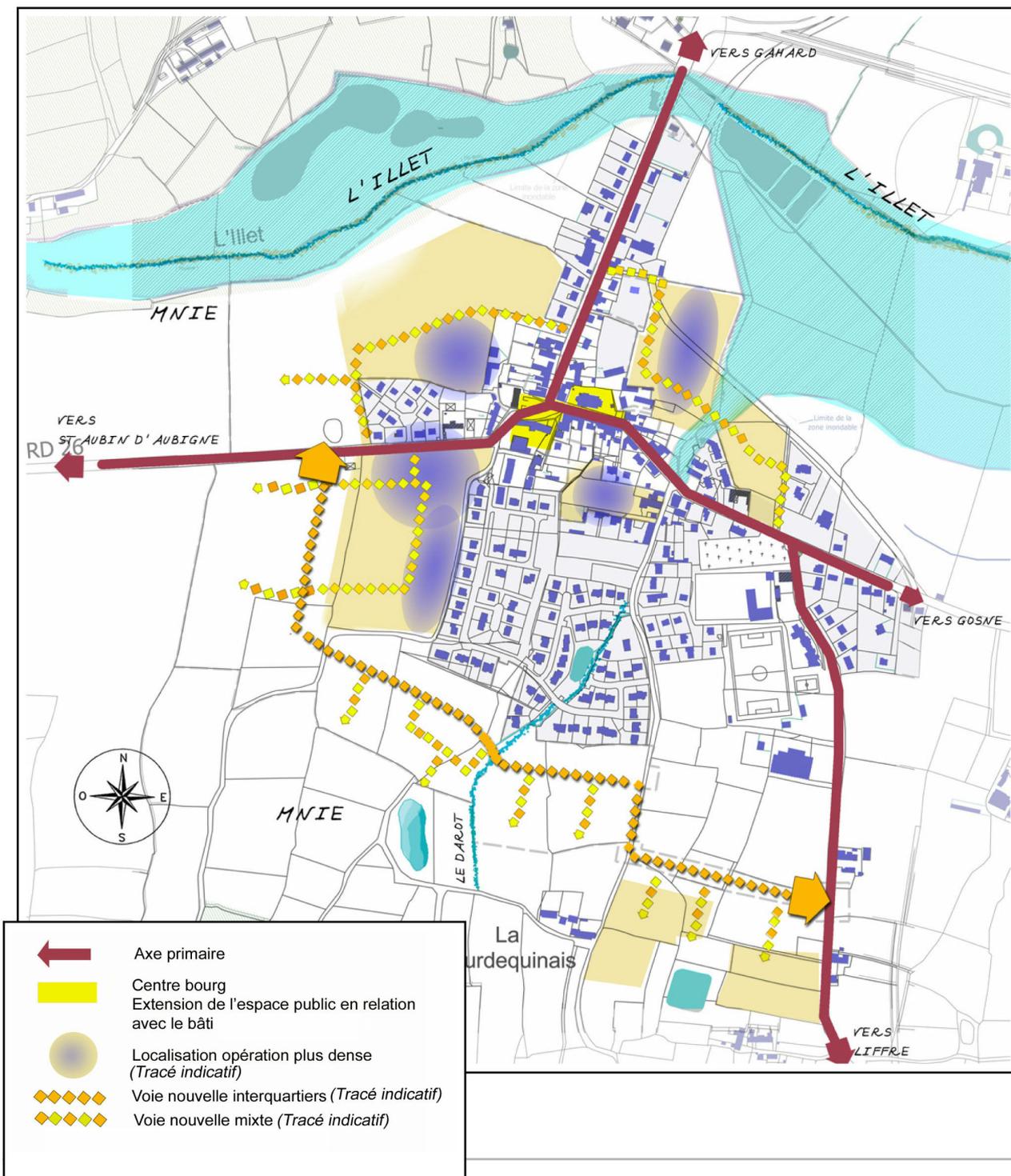


5. Un développement sur 10 et 15 ans, une densité urbaine graduelle :

La répartition des densités urbaines propose des espaces urbains plus denses en accroche sur le coeur de bourg mais aussi en limite avec l'espace rural .

L'accroche avec le centre bourg est fondamentale. Elle doit permettre de prolonger une identité de centre bourg par ses densités, ses morphologies, la qualité de ses espaces publics, la diversité de fonctions.

Elle s'inscrit par ailleurs dans le prolongement d'un espace public à fort potentiel fédérateur à savoir l'espace attenant tant à la mairie qu'au pôle culturel de la ferme du Haut Bourg. L'implantation du bâti doit donc être de nature à pouvoir à la fois structurer l'espace public, dialoguer avec la mairie, la ferme du haut Bourg, formaliser un axe visuel préservant, depuis l'espace culturel, une perspective sur le paysage bocager du sud-ouest.



Le tissu dense en périphérie s'inspirera du modèle du hameau pour assurer au travers du jeu de ses architectures, de ses implantations, de ses espaces libres, de ses cheminements, de son paysage, une interface réussie avec le contexte rural riverain.

Une réalisation sur 10 et 15 ans :

Une étude de prospective démographique détaillée a permis de définir les besoins en logements à partir de laquelle a été élaborée la programmation des logements. Le scénario retenu propose de réaliser environ 20 logements par an pendant 15 ans, avec une densité proche de 20 logements/ha. La ZAC du Bocage de l'Illet constitue la première étape de ce scénario, avec environ 220 logements réalisés sur un peu plus d'une dizaine d'année.

1^{ère} phase : projet de développement pour les 10 prochaines années :

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable visant à :

- affirmer la valeur paysagère et environnementale

- prendre en compte le paysage existant pour composer une trame verte et bleue support :
 - aux liaisons douces piétons/cycles
 - à la gestion des eaux pluviales sous forme de fossés ou de noues.
- affirmer les relations physiques et visuelles entre le centre-bourg et l'illet
- paysager les interfaces entre l'existant et les zones d'urbanisation future.
- varier et dimensionner les espaces de proximité en relation avec la morphologie et la situation par rapport au centre, au paysage rural (prairie, square, place, chemin)
- favoriser les liaisons douces piétons-cycles inter et intra-quartier.
 - à l'échelle de la commune en parallèle à la voie structurante
 - à l'échelle du quartier : voies mixtes ou en parallèle de trame bocagère.
- intégrer l'enjeu d'économie d'énergie : inscription dans une démarche HQE, recherche d'alternative énergétique.

- affirmer le développement et l'aménagement du bourg :

- conforter et valoriser les espaces publics centraux en relation avec les équipements existants ou projetés.
- créer les conditions d'accueil pour les activités artisanales
- créer une liaison inter-quartier intégrant la desserte des autres projets structurants du bourg (extension du pôle scolaire et sportif, village d'artisans).
- mettre en relation les différents secteurs d'habitat, les commerces et les équipements actuels et futurs.
- réserver un espace d'accueil de commerces et de services à proximité du coeur de bourg.

- qualifier le développement urbain :

- prolonger une morphologie urbaine de centre-bourg en relation avec l'existant.
- varier l'offre en habitat en terme de morphologie ou/et de typologie qualifiant la transition entre habitat pavillonnaire (lot libre) et habitat urbain (groupé, semi-collectif, collectif).
- assurer la mixité sociale par l'intermédiaire d'un parcours résidentiel pour les résidents actuels et futurs d'Ercé.
- créer des nouveaux quartiers porteurs d'une identité forte.

- développer l'offre en équipements :

- réaliser un pôle d'hébergement destinés aux personnes âgées à proximité du coeur de bourg.
- intégrer les besoins en nouveaux équipements. L'aménagement de la grange située derrière la mairie pourrait être une réponse au besoin d'extension des services communaux.

6) : Présentation du projet de village d'artisans :¹

Le projet reposera sur les objectifs suivants :

- réaliser des infrastructures adaptées et cohérentes avec le schéma global de la commune.
- s'inscrire dans une démarche qualiparc :
 - intégration dans le milieu :
 - limitation des nuisances envers l'environnement (traitement des déchets, des polluants, ...)
 - mise en place d'un dispositif de recyclage des déchets
 - choix des matériaux
 - approche des énergies renouvelables et non polluantes
 - gestion des eaux pluviales
- rechercher une identité propre dans un souci de paysage mais aussi de fonctionnement (espaces verts/ entretien léger).

Les principales orientations sont :

- la création d'axes forts et structurants : liaison entre la RD 92 et la voie communale desservant le lotissement situé au sud du bourg
- articulations des axes viaires par une requalification de l'espace public, placettes.
- traitement paysager de qualité, plantation d'arbres de haute tige en alignement sur le boulevard urbain, afin d'affirmer cet axe et de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments.
- préservation, dans les limites du possible, des arbres existants sur les parcelles privées et aux abords du plan d'eau.
- création de liaisons douces, liaisons avec le bourg, les équipements et l'espace paysager, intégrant le plan d'eau et s'appuyant sur la trame bocagère.
- diversifier l'accueil :
 - artisanat mais également tertiaire commerciale (en entrée de zone, vitrine)
 - association entreprise-habitat (lien avec existant, frange bâtie).

¹ Cette étude spécifique a été menée par le cabinet Univers.

* Le schéma global des orientations d'aménagement : l'ensemble des axes ou localisations de densité sont illustratifs des principes énoncés ci-avant.



-  Axe primaire
-  Centre bourg
Extension de l'espace public en relation avec le bâti (notion de densité)
-  Localisation opération plus dense (tracés indicatifs)
-  Voie nouvelle interquartiers (tracés indicatifs)
-  Voie nouvelle mixte (tracés indicatifs)
-  Liaisons douces (piétons et/ou cycles) (tracés indicatifs)
-  Trame verte (tracés indicatifs)
Support trame piétons / cycles
Gestion des eaux pluviales (tracés indicatifs)
-  Trame bocagère à créer (tracés indicatifs)
Filtre et intégration de la silhouette du lotissement
-  Secteur bocager existant
-  Secteur du Verger : espace végétalisé en pleine terre sur terrain privé ou public en limite de zone humide

* **Le schéma global des orientations d'aménagement** : l'ensemble des axes ou localisations de densité sont illustratifs des principes énoncés ci-avant.



	Axe primaire
	Centre bourg Extension de l'espace public en relation avec le bâti (notion de densité)
	Localisation opération plus dense (tracés indicatifs)
	Voie nouvelle interquartiers (tracés indicatifs)
	Voie nouvelle mixte (tracés indicatifs)
	Liaisons douces (piétons et/ou cycles) (tracés indicatifs)
	Trame verte (tracés indicatifs) Support trame piétons / cycles Gestion des eaux pluviales (tracés indicatifs)
	Trame bocagère à créer (tracés indicatifs) Filtre et intégration de la silhouette du lotissement
	Secteur bocager existant

2.4 : orientation particulière : la cheminée :

2.4.1. Processus d'élaboration du projet :



Ce hameau présente tout à la fois un potentiel important de changement de destination et une configuration spatiale qui pourrait conduire, si on n'y prenait garde à introduire une circulation automobile le long des façades de l'ensemble immobilier qui marque la limite nord du hameau.

Par ailleurs la topographie du terrain (points haut au sud), introduit un potentiel réel de conflits de voisinage dans la gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées.

Afin d'éviter ces deux motifs de désagrément il est convenu que les changements de destination du bâti sur ce secteur devront être préalablement intégrés à un projet global permettant une gestion collective du stationnement, de la circulation, de la gestion des eaux de ruissellement et de l'écoulement des eaux usées.

Par ailleurs, la circulation automobile traversante dans le sens Est-Ouest sera interdite le long des façades Sud de la parcelle 307.

2.5 : orientation particulière : préservation des poiriers de plein vent

2.4.1. Processus d'élaboration du projet :

Une trentaine de poiriers de "plein vent" ont été répertoriés sur la commune d'Ercé près Liffre. Ces poiriers centenaires font partie du patrimoine naturel et paysager. En effet, Ils participent à la diversité biologique et structurent le paysage rural. De 10 à 15 mètres de haut, de croissance lente, ce sont des arbres majestueux devenus adultes. Les principales variétés recensées sont "Souris Martois", "Rousse des Jubeauderies", "Bonne Femme", "Calvire" et "Piores d'Argent".

Les sites d'implantation de ces poiriers sont repérés à titre indicatif dans les plans du PLU.

