

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE COSSE LE VIVIER



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°3 :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 5
décembre 2019

PHARO
architectes et urbanistes

2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n°7 : Ilot Grande Rue (ilot 1, ilot 2 et ilot 3)

OAP n°7 : Ilot Grande Rue

Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'ICAP
-  : Ilot dédié à l'habitat dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
-  : Opération de logements collectifs sociaux en front d'ilot
-  : Opération de logements individuels ou individuels intermédiaires en coeur d'ilot
-  : Ilot dédié à la construction de la maison de santé, et à d'éventuels projets d'équipements et/ou d'habitat (zone 1AUm)
-  : Ilot uniquement dédié aux équipements et à l'aménagement d'accès et de zones de stationnements (zone 1AUe)
-  : Constructions et extensions possibles d'équipements publics
-  : Voies existantes
-  : Principe d'accès à créer (positionnement indicatif de plusieurs possibilités d'accès)
-  : Principe de voies à créer (tracé indicatif)
-  : Principe de voie à retraiter
-  : Principe de cheminements doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (tracé indicatif)
-  : Principe de jardins à préserver (jardins potagers, parcs)
-  : Principe de parc à aménager en conservant les éléments paysagers d'intérêt existants (des arbres pourront être abattus dans le cas d'aménagements d'intérêt collectif le nécessitant : aménagements de voie et d'accès, de jardins...)
-  : Périmètre de protection à partir de la tour d'atomisation de DIANA NATURALS

Enjeux et objectifs

- Réaliser un projet de renouvellement urbain cohérent sur l'ensemble de l'ilot (en plusieurs tranches si nécessaire)
- Proposer une mixité fonctionnelle sur le secteur (habitat, équipements, espaces publics, stationnements) :
- Secteur n°1 : Ilot accueillera une opération mixte de logements (logements collectifs et individuels), pour également accueillir l'implantation principale d'une potentielle structure EHPAD.
- Secteur n°2 : Ilot ne sera réservé qu'à des équipements publics ou d'intérêt collectif (EHPAD, école) et à des aménagements urbains (accès, zones de stationnements, aménagements paysagers). Dans le cas d'une potentielle construction d'une structure EHPAD sur le secteur n°2 (parcelle AL26), l'équipement pourra s'étendre sur le secteur n°3 (parcelle AL102), mais l'aménageur devra veiller à encadrer son débordement (en continuité du bâtiment principal implanté sur la parcelle AL26), de manière à maintenir une zone tampon avec l'entreprise DIANA NATURALS.
- Créer un maillage viaire qui permette un désenclavement du quartier :
- Sur le secteur n°1 un bouclage viaire sera assuré depuis un accès par la Grande Rue et un accès par la Rue Ambroise Paré
- Sur le secteur n°2 les accès à la maison de santé seront réalisés depuis la Rue de la Frénoise et depuis le lotissement Moniga. Sur le plus long terme, un bouclage viaire sera réalisé entre la D4 et la D126, à partir duquel une voie viendra desservir la zone de projet.
- Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de l'ilot (jardins et parcs, haies, murs). Dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment en front d'ilot, le bâti pourra être en recul de la voie mais l'effet d'alignement à la Grande Rue devra être maintenu. Afin de conserver une harmonie avec le tissu existant, les toitures en pente seront privilégiées sur l'ensemble du secteur.
- Respecter les OAP thématiques A4, B1, B2, C1, D1, D2 et D3

Programme

-  33 logements avec une densité moyenne de 28 logements / ha
-  Equipements de santé / habitat
-  Extensions d'équipements

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit : zones UA, UB, 1AUm et 1AUe du PLU

