

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

Notice de présentation du projet architectural,
paysager et environnemental

PA2



LOTISSEMENT «CHAMP DE LA RICHE»

Juillet 2026

Création d'un lotissement
« Champ de la Riche » à Saint-Jean-de-Linières (49)

Le contexte urbain, paysager et environnemental

p.3

Situation et desserte routière	p. 4
Contexte urbain	p. 5
Proximité - modes doux	p. 6
Contexte paysager entre rural et urbain	p. 7
Caractéristiques paysagères du site	p. 8
La présence de zones humides	p. 10
Synthèse des enjeux de l'étude d'impact	p. 11
Synthèse du diagnostic	p. 12

Enjeux pour un projet de territoire

p.13

Créer un projet de territoire	p. 14
Proximité - modes doux	p. 15
Amplifier la trame verte et bleue & la biodiversité	p. 16
Déployer et connecter la trame viaire active	p. 17
Déterminer des usages et une programmation urbaine répondant aux besoins de la ville	p. 18

Le projet : phase AVP

p.19

Le périmètre opérationnel du projet issu des contraintes environnementales	p. 20
Évolution du cadre réglementaire : modification du PLUi et création d'une OAP	p. 21
Le plan masse élargi - 1/2500	p. 23
Insertion urbaine : vue 3D	p. 24
Le plan masse - 1/1000	p. 25
Programme	p. 26
Références architecturales : maisons, maisons groupées, intermédiaires	p. 27
Références architecturales : petits collectifs en R+2	p. 28
Maillage viaire et liaisons douces a l'échelle du quartier élargi	p. 29
Sens de circulation et profils de voie	p. 30
Collecte des déchets	p. 31
Une voirie apaisée et partagée	p. 32
Des stationnements intégrés	p. 33
Des circulations douces et paysagères	p. 34
Un parcours actif	p. 35
Des espaces de convivialités paysagers	p. 36
Un paysage nourricier	p. 37
Palette végétale	p. 38

Le contexte urbain, paysager et environnemental

SITUATION ET DESSERTE ROUTIERE

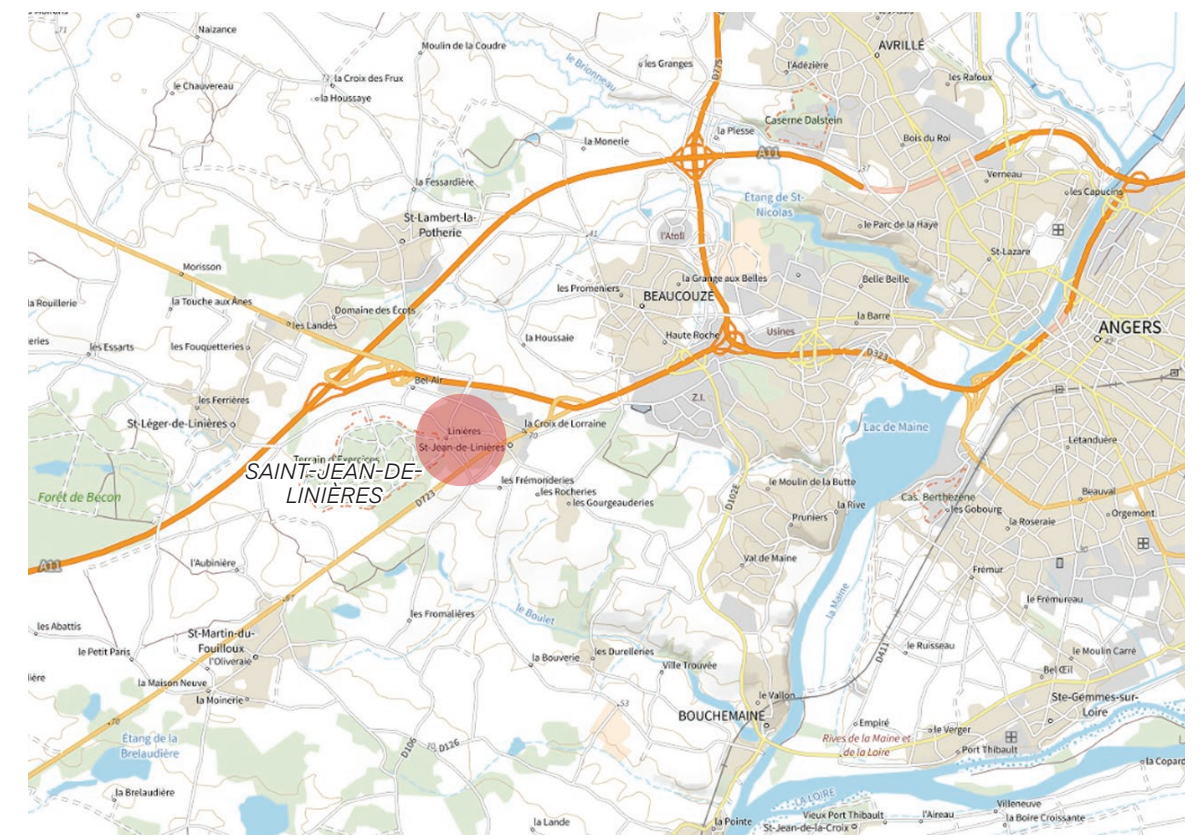
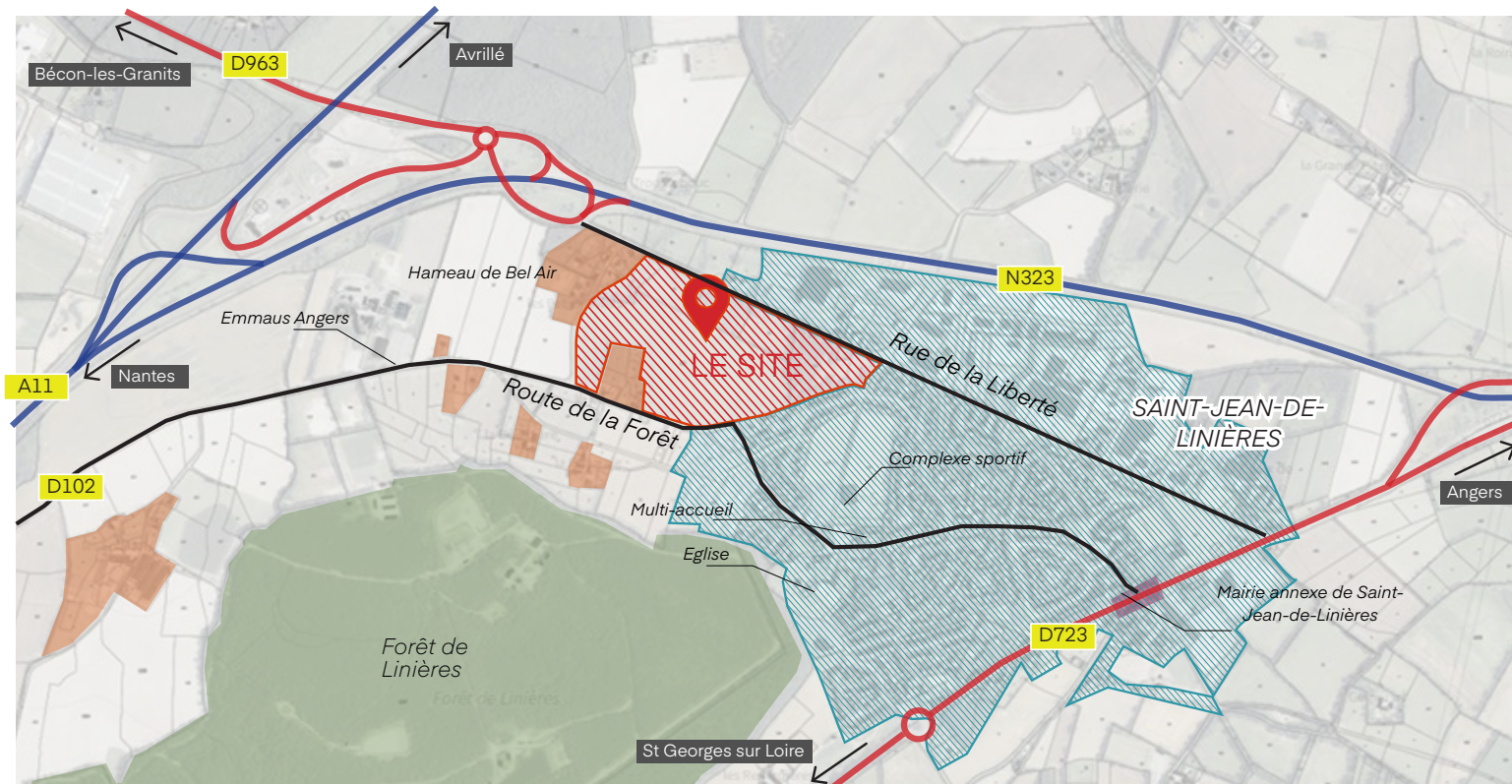
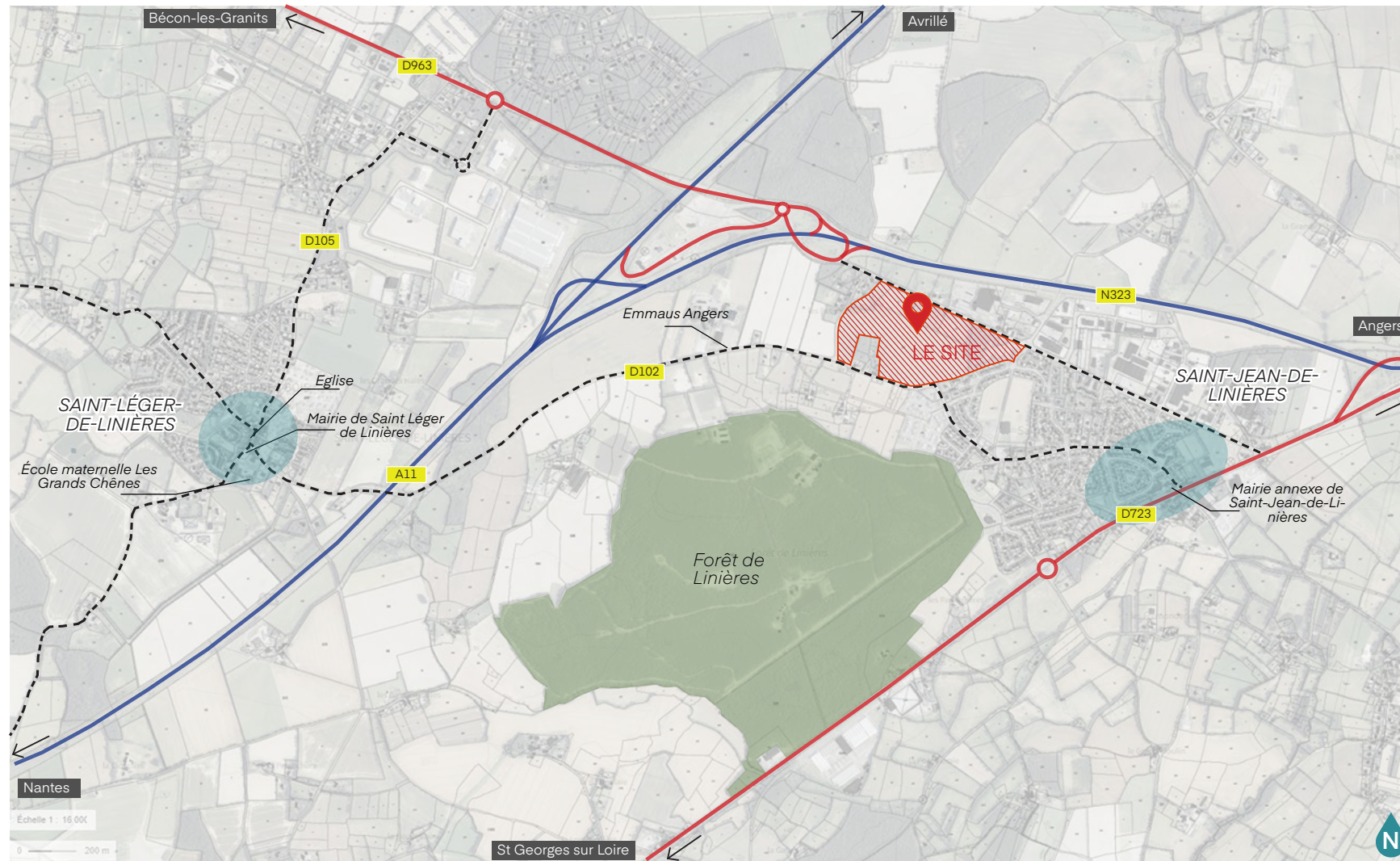
Le secteur du Champ de la Riche se situe en limite Nord de la zone urbanisée du bourg de St Jean de Linières. Il constitue la frange rurale des quartiers résidentiels pavillonnaires. Il est longé par la rue de la Liberté, entrée de ville Nord et zone d'activités dynamique de la commune, et la route de la Forêt, plus rurale, au Sud.



La route de la Forêt, marque l'entrée Est d'agglomération.



La rue de la Liberté, axe routier



Ponctués de hameaux anciens, le site du Champ de la Riche est composé de parcelles agricoles exploitées, cernées de bosquets et de fourrés formant un paysage de boisements et de friches spontanés, refuge de biodiversité.

Plusieurs axes routiers majeurs ont contraints et structurés l'urbanisation de Saint-Jean-de-Linières qui ne s'est pas développée autour du cœur historique.

L'urbanisation de Saint-Jean-de-Linières est bloquée au Sud-Ouest par la présence de la Forêt de Linières.

LE CONTEXTE URBAIN

Le tissu urbain communal se compose essentiellement de maisons individuelles organisées sous la forme de lotissements de différentes époques.

Quelques bâtiments plus anciens rappellent l'urbanisation originelle, diffuse, de Saint-Jean-de-Linières, le long de l'axe historique (RD723) qui relie St Jean de Linières à Angers.

Contrairement à de nombreux bourgs, l'urbanisation ne s'est pas développée autour de l'église. Ce secteur est resté longtemps un hameau parmi les autres hameaux présents sur le territoire.

La commune a connue une très forte expansion urbaine dans les années 1980-2000, avec la création de lotissement de maisons individuelles. L'urbanisation ne s'est plus seulement concentrée le long de la RD723, mais s'est fortement étendue au Nord de cet axe.

L'architecture autour du site, que ce soit dans les quartiers de maisons individuelles, au Sud Est, ou dans les hameaux, est composée de volumes à RDC avec combles pour les maisons et de gabarits R+1 à R+2 pour les logements collectifs. Les toitures sont majoritairement à double pente en ardoise. Seuls un ou deux îlots du lotissement des 4 chemins au Sud est composé de toitures terrasse.



Patrimoine bâti à proximité de l'église : Eglise - granges - demeure bourgeoise



Auberge de la Roche et Le Point du jour : patrimoine bâti ancien, à l'alignement de la RD723



Maisons Hameau «Bel air»



Petit collectif R+1 Hameau «Villa de Linières»



Maisons Hameau «La mare»



Petit collectif R+2 au rond point des 4 chemins face au site du Champ de la Riche



Petit collectif R+2 au rond point des 4 chemins



Maisons dans une impasse du lotissement voisin au Sud-Est



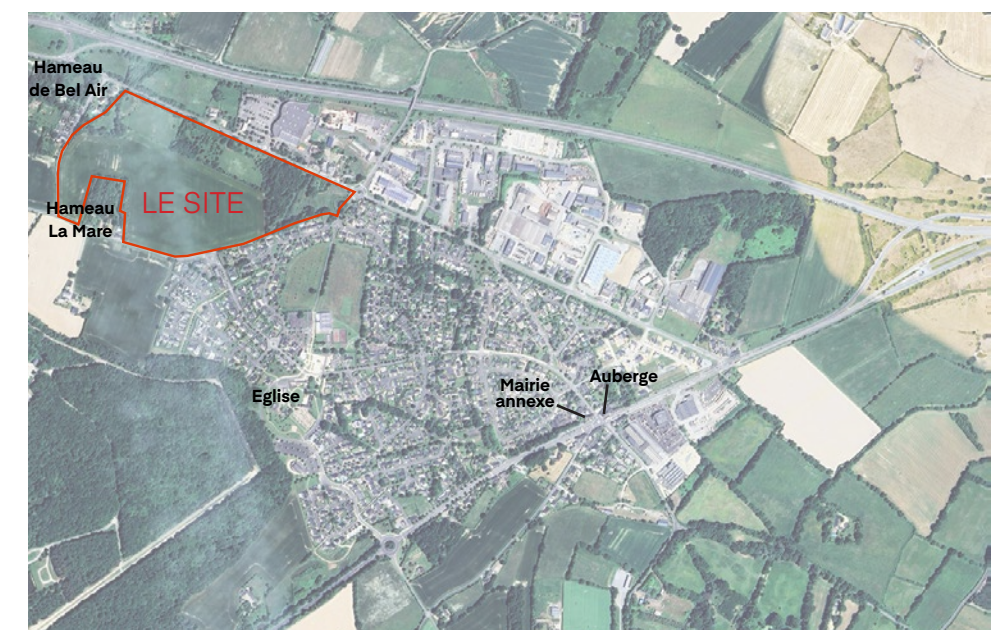
Maisons le long des voiries du lotissement voisin au Sud-Est



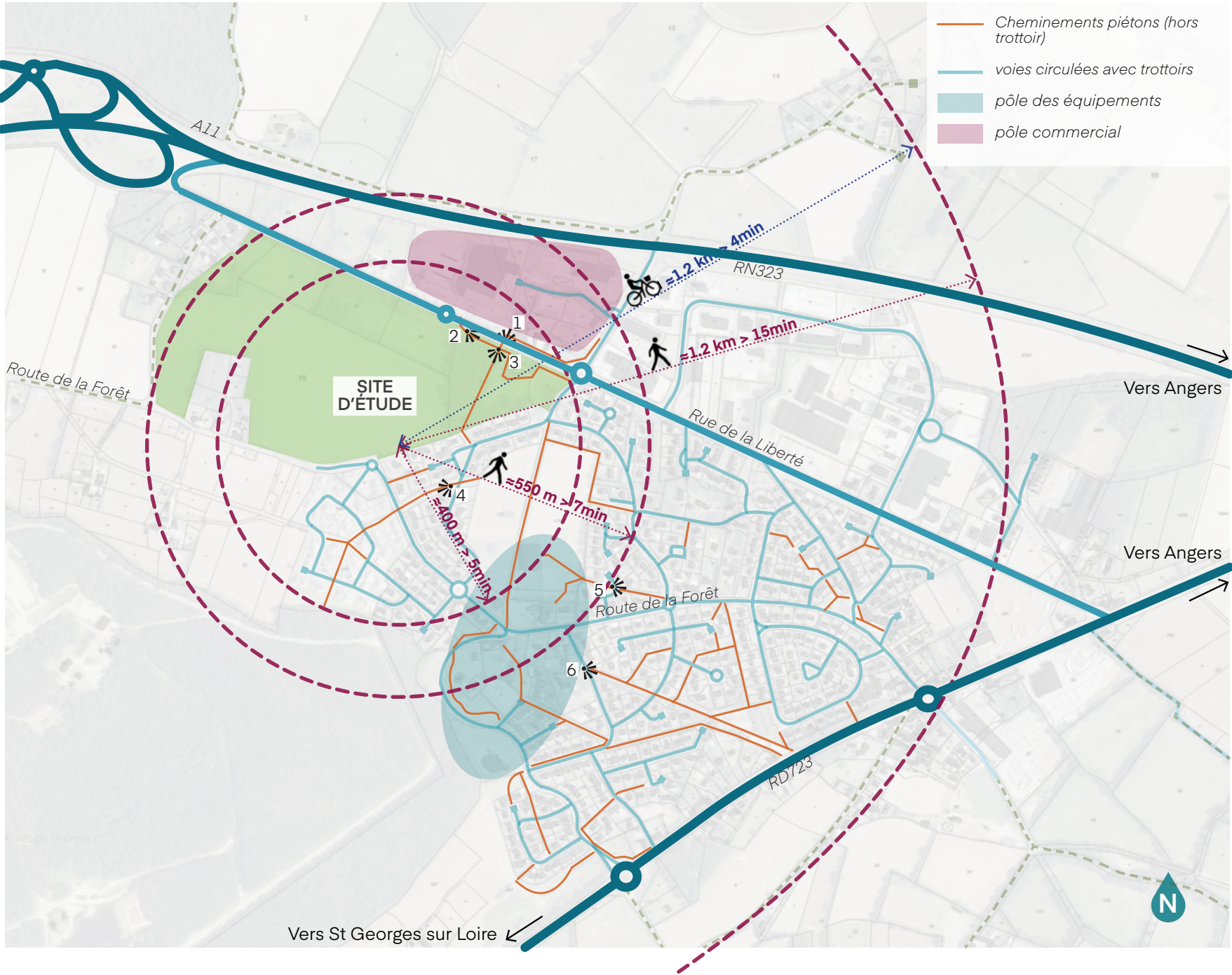
Maisons le long des espaces verts avec liaisons douces



Maisons le long de la «coulée verte»



UNE PROXIMITÉ FAVORABLE AUX MODES DOUX



Bien que localisé en marge de l'urbanisation de Saint-Jean-de-Linières, le site présente une situation privilégiée à moins de 10 min à pied de la zone commerciale Leclerc et du pôle des équipements (sportifs, médicaux, religieux...). Un chemin existe à travers la zone boisée Est du Champ de la Riche, qui permet de relier la zone commerciale aux lotissements. Il n'y a actuellement pas d'autres cheminements traversant le site.

Au Nord, la rue de la Liberté, très circulée, a un caractère rural avec des accotements enherbés sans trottoirs qui renforcent le sentiment d'insécurité lors des quelques traversées vers le Leclerc. Cela n'incite pas à s'y rendre à pied.

À l'inverse, les différents lotissements voisins sont pourvus de nombreux cheminements piétons qui quadrillent la commune favorisant les déplacements doux.

Le projet contribuera à amplifier les «modes doux» afin d'assurer des connexions sécurisées, confortables et plus directes vers les polarités urbaines et vers les grands itinéraires cycles en projet sur Angers Loire Métropole. Le plan-vélo d'ALM prévoit l'aménagement et la prolongation de la portion de voie cyclable existante le long de la rue de la Liberté (portion nord-est, entre le rond-point du chemin des Robinières et le rond-point de desserte du centre commercial), afin que cet équipement longe toute la RD 963. Le tracé fait l'objet d'études environnementales.



Au Nord du site, manque de traversées sécurisées de la rue de la Liberté, qui est très passante, vers la zone commerciale.



Piste cyclable bi-directionnelle présente au Nord du site d'étude, débouchant sur un boisement.



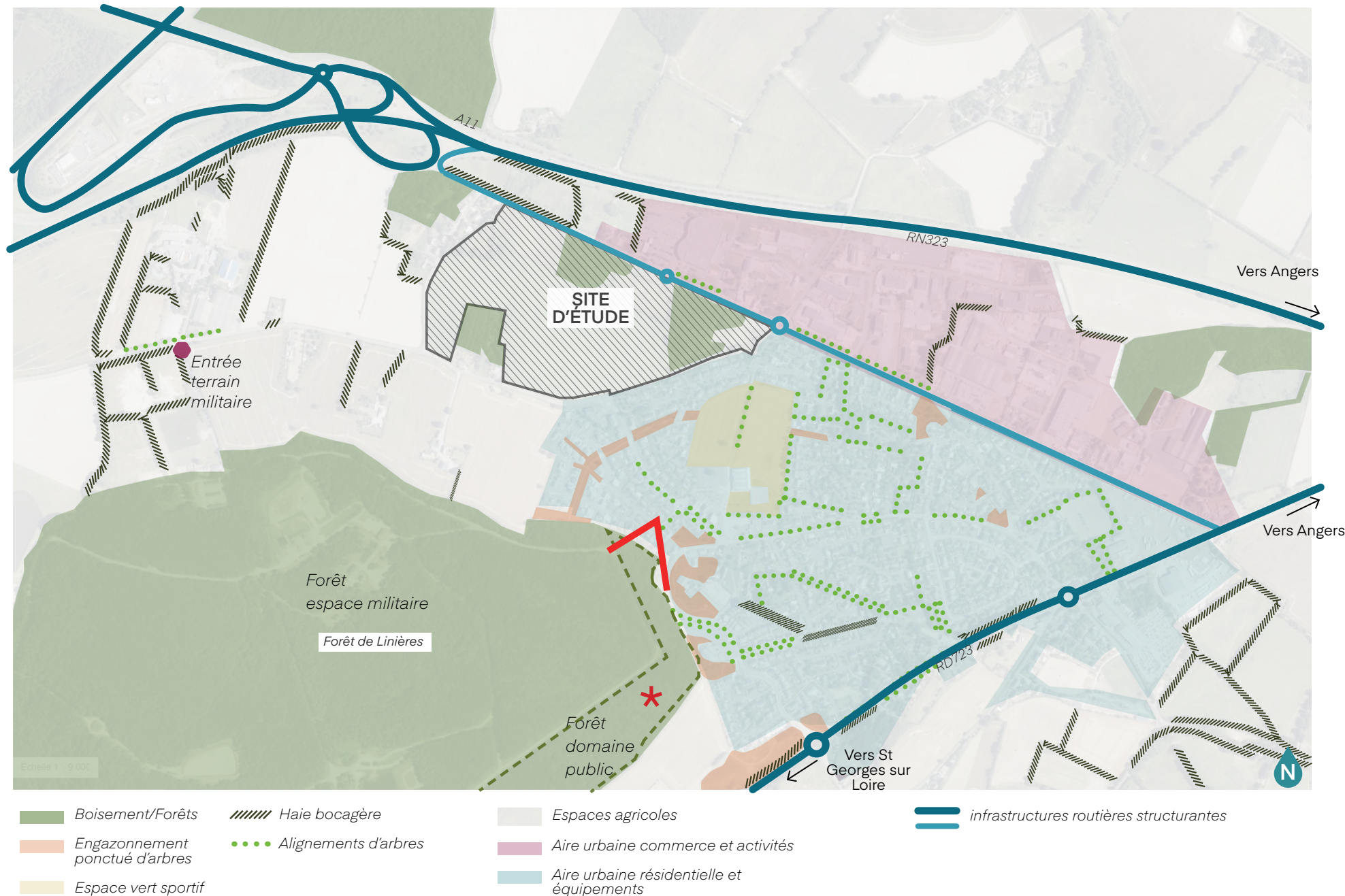
Liaison douce traversant le boisement Est présent sur le site.



Les lotissements à proximité du site disposent de nombreux cheminements piétons avec de belles trames arborées. Ces liaisons relient les lieux de vies aux équipements et commerces.



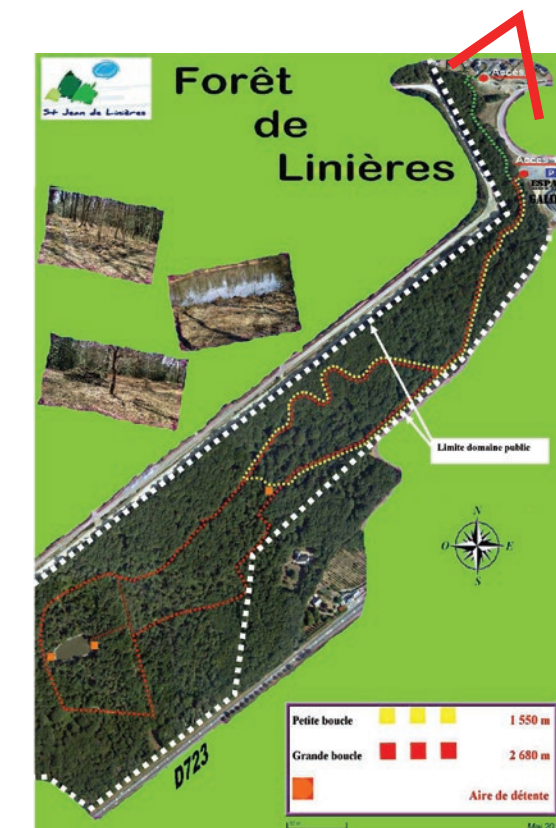
UN CONTEXTE PAYSAGER ENTRE RURAL ET URBAIN



Le Champ de la Riche se trouve à la charnière entre l'urbain et le rural.

Cela est lisible dans la palette végétale :

- Une identité urbaine marquée par les alignements d'arbres, des espaces engazonnés ponctués d'arbres, des espaces verts sportifs
- Une identité rurale évoquée par les espaces agricoles avec des champs cultivés, les boisements, la forêt, les haies bocagères, ... coupée au Nord par les infrastructures routières.



* Plan de la forêt de Linières - Chemins de randonnées faisant partie de la boucle champêtre liniéroise

Rive Sud Est Forêt de Linières



Boisements et champs cultivés



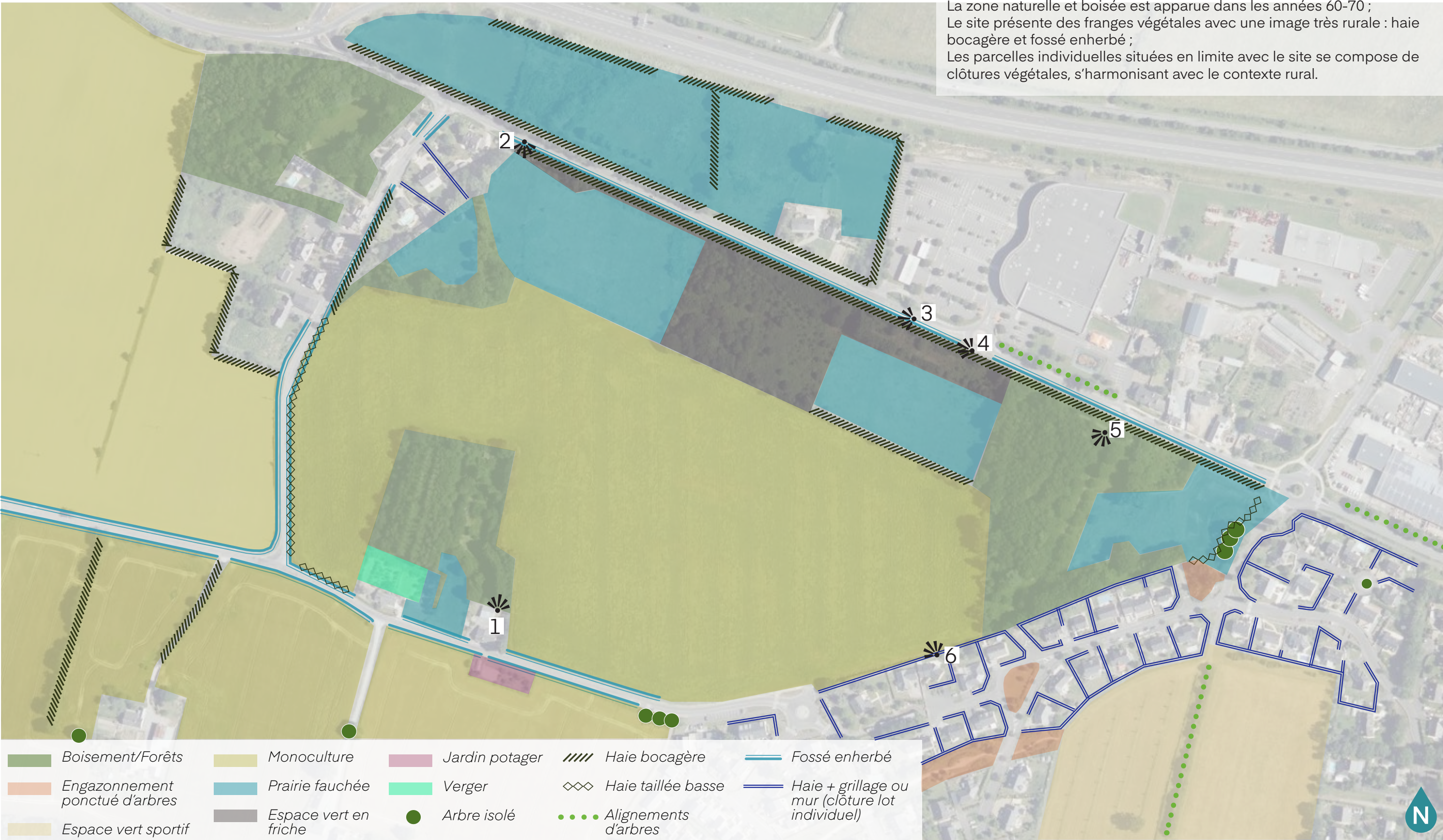
Limite d'urbanisation, en rive du champ de la Riche



Cheminements doux aménagés dans les lotissements voisins

UN PAYSAGE BOCAGER ET AGRICOLE EN LISIERE URBAINE

Le site est décomposé en plusieurs espaces : surface cultivée, zone naturelle et boisée se composant de quelques cheminements, espaces en friche, prairie fauchée ;
La zone naturelle et boisée est apparue dans les années 60-70 ;
Le site présente des franges végétales avec une image très rurale : haie bocagère et fossé enherbé ;
Les parcelles individuelles situées en limite avec le site se compose de clôtures végétales, s'harmonisant avec le contexte rural.



UN PAYSAGE BOCAGER ET AGRICOLE EN LISIERE URBAINE



1 Espace privatif (hors périmètre d'étude) composé de nombreux sujets arbustifs (arbres, arbustes, ronces, fruitiers).



2 Espace vert composé d'arbres et de bassins enherbés entretenus par un privé et accessible depuis le jardin d'une maison individuelle voisine.



3 Présence d'une haie bocagère en limite Nord, masquant le site depuis la rue de la Liberté.



4 Fossé enherbé encerclant le site d'étude, et marquant la limite avec les axes routiers adjacents.

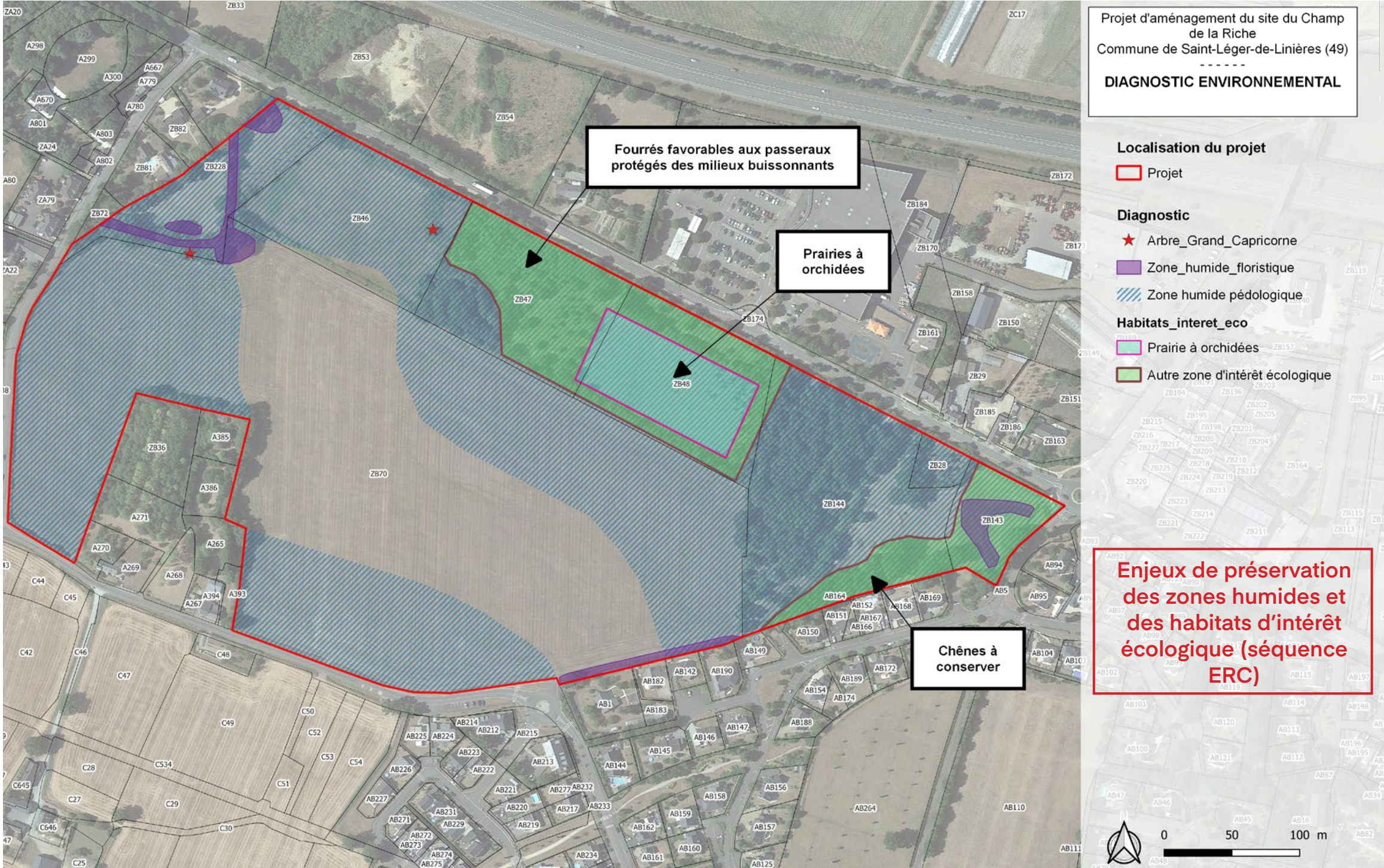


5 Boisement Est accessible à tous et composé d'une liaison douce permettant de relier la zone d'activités et les lotissements d'habitats.



6 Espace agricole cultivé.

LA PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES



L'inventaire de terrain a décelé 13,8 ha de zones humides. Cela occupe les 3/4 du site d'étude, ce qui contraint fortement les possibilités d'aménagement.

Suivant la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du Code de l'environnement, le projet est soumis au seuil de l'Autorisation.

Le projet doit donc respecter la démarche **Eviter-Réduire-Compenser**.

La forte présence de zones humides sur ces terrains imposent une intégration de ces caractéristiques dans le projet d'aménagement, du grand périmètre du Champ de la Riche.

LA SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉTUDE D'IMPACT, INTÉGRÉE AU PROJET

Enjeux principaux

Milieu physique

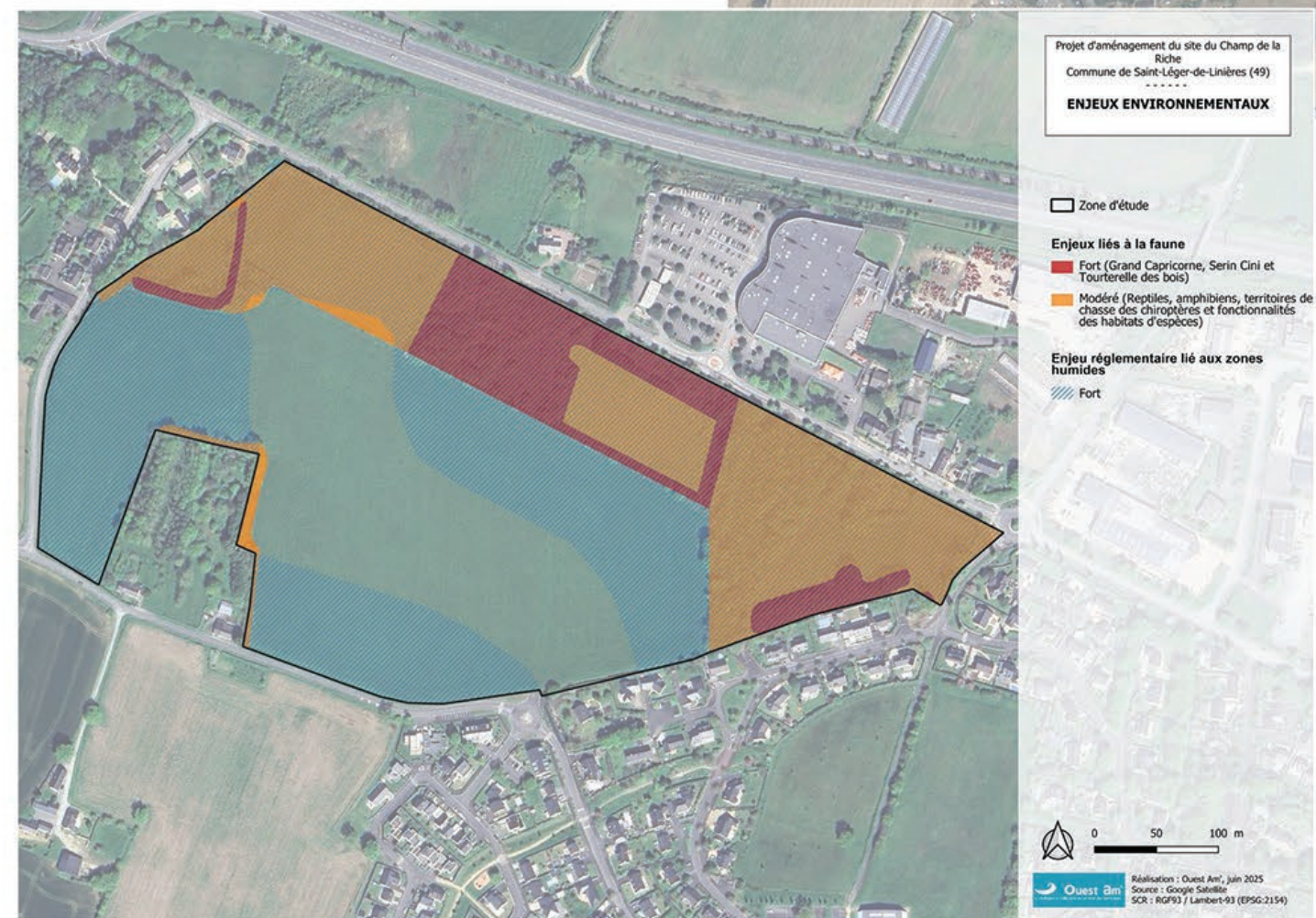
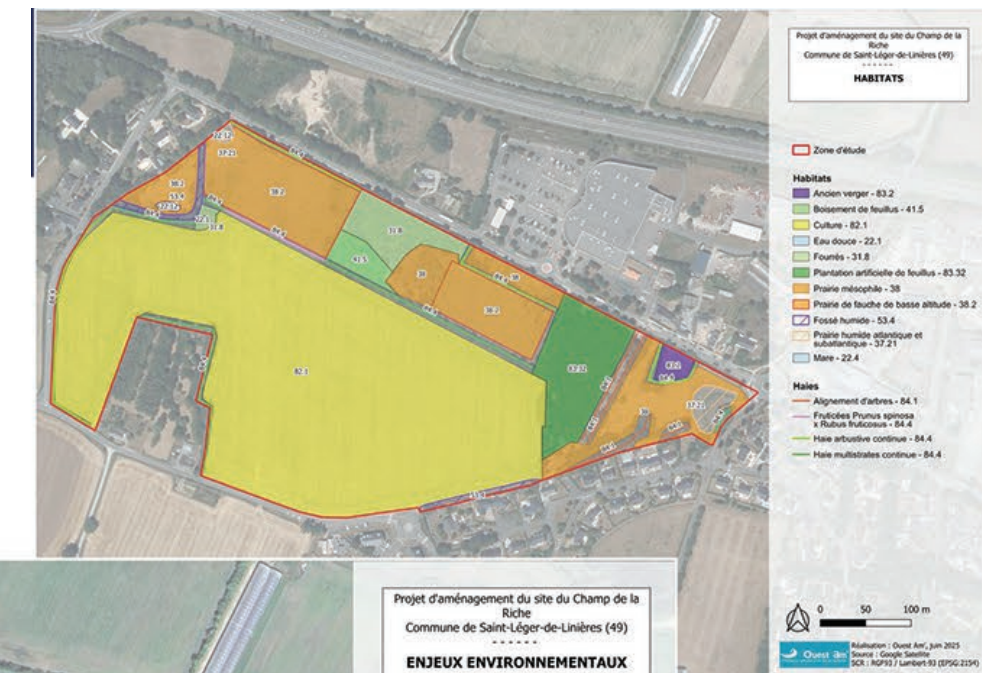
- **Topographie** à considérer pour le projet (projet sur ligne de crête)
- **Gestion des eaux pluviales** (infiltration faible voire nulle)

Milieu naturel

- Zone d'étude en **ZNIEFF de type 2**
- **Zones humides** sur 13,8 ha des 18,7ha de la zone d'étude
- **Enjeux faunistiques** liés aux haies, boisements, fourrés (oiseaux, reptiles, Grand Capricorne), aux prairies et aux friches (chauves-souris)

Milieu humain

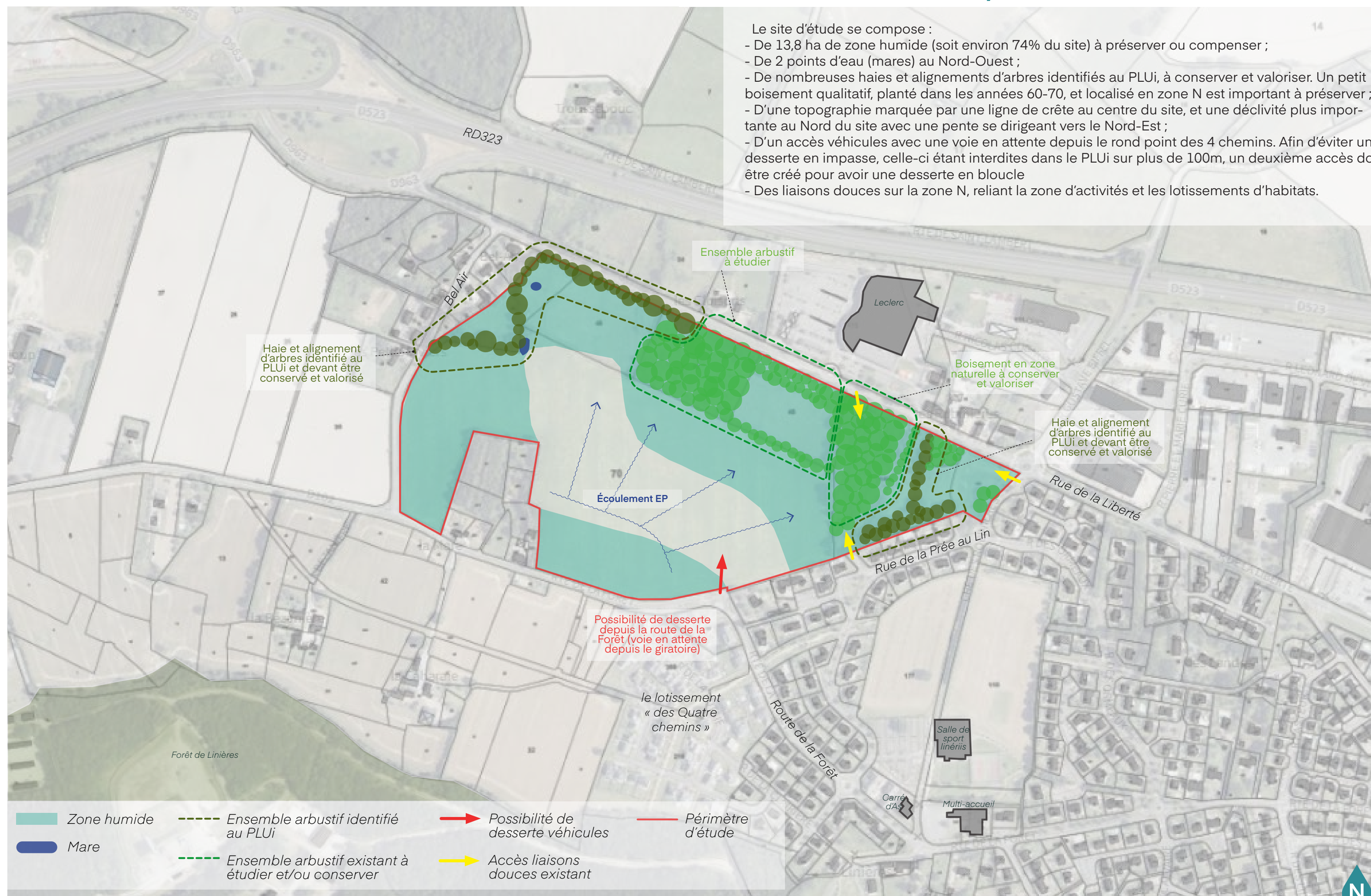
- Enjeu lié à l'**archéologie**, zone d'étude en Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)
- **Paysage** : intégrer le futur bâti avec le bâti existant, traiter les lisières avec les espaces agricoles à l'ouest et au sud, assurer des continuités végétales, traiter qualitativement les entrées de ville, traiter l'interface avec le centre commercial par la création de continuités douces
- **Agriculture** : articuler le projet avec la proximité de l'agriculture (nord-ouest)



LES INVARIANTS, FONDEMENTS DE PROJET

Le site d'étude se compose :

- De 13,8 ha de zone humide (soit environ 74% du site) à préserver ou compenser ;
- De 2 points d'eau (mares) au Nord-Ouest ;
- De nombreuses haies et alignements d'arbres identifiés au PLUi, à conserver et valoriser. Un petit boisement qualitatif, planté dans les années 60-70, et localisé en zone N est important à préserver ;
- D'une topographie marquée par une ligne de crête au centre du site, et une déclivité plus importante au Nord du site avec une pente se dirigeant vers le Nord-Est ;
- D'un accès véhicules avec une voie en attente depuis le rond point des 4 chemins. Afin d'éviter une desserte en impasse, celle-ci étant interdites dans le PLUi sur plus de 100m, un deuxième accès doit être créé pour avoir une desserte en boucle
- Des liaisons douces sur la zone N, reliant la zone d'activités et les lotissements d'habitats.



Enjeux pour un projet de territoire

CRÉER UN PROJET DE TERRITOIRE

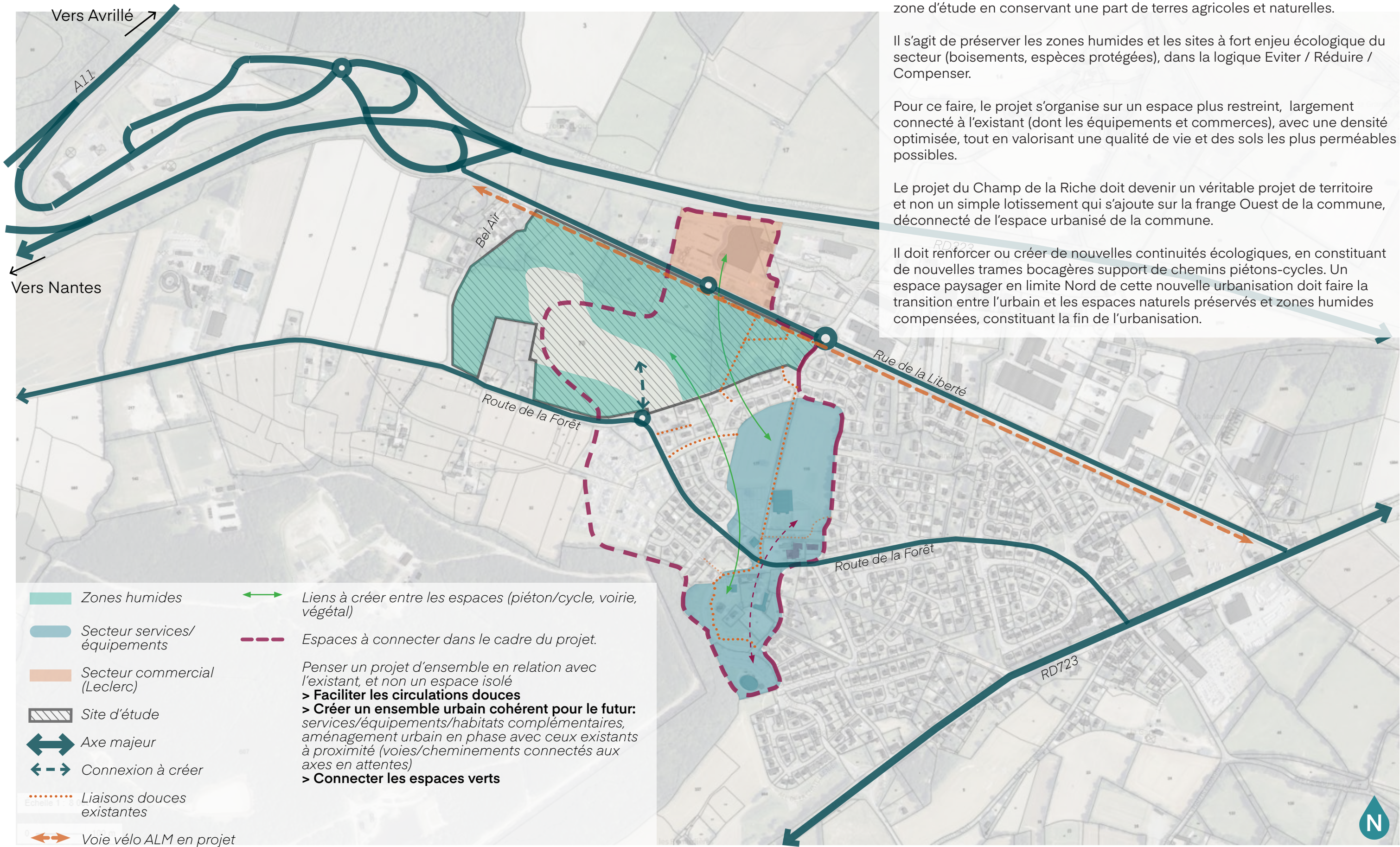
La présence des zones humides implique de ne pas urbaniser l'ensemble de la zone d'étude en conservant une part de terres agricoles et naturelles.

Il s'agit de préserver les zones humides et les sites à fort enjeu écologique du secteur (boisements, espèces protégées), dans la logique Eviter / Réduire / Compenser.

Pour ce faire, le projet s'organise sur un espace plus restreint, largement connecté à l'existant (dont les équipements et commerces), avec une densité optimisée, tout en valorisant une qualité de vie et des sols les plus perméables possibles.

Le projet du Champ de la Riche doit devenir un véritable projet de territoire et non un simple lotissement qui s'ajoute sur la frange Ouest de la commune, déconnecté de l'espace urbanisé de la commune.

Il doit renforcer ou créer de nouvelles continuités écologiques, en constituant de nouvelles trames bocagères support de chemins piétons-cycles. Un espace paysager en limite Nord de cette nouvelle urbanisation doit faire la transition entre l'urbain et les espaces naturels préservés et zones humides compensées, constituant la fin de l'urbanisation.



AMPLIFIER LA TRAME VERTE ET BLEUE & BIODIVERSITÉ

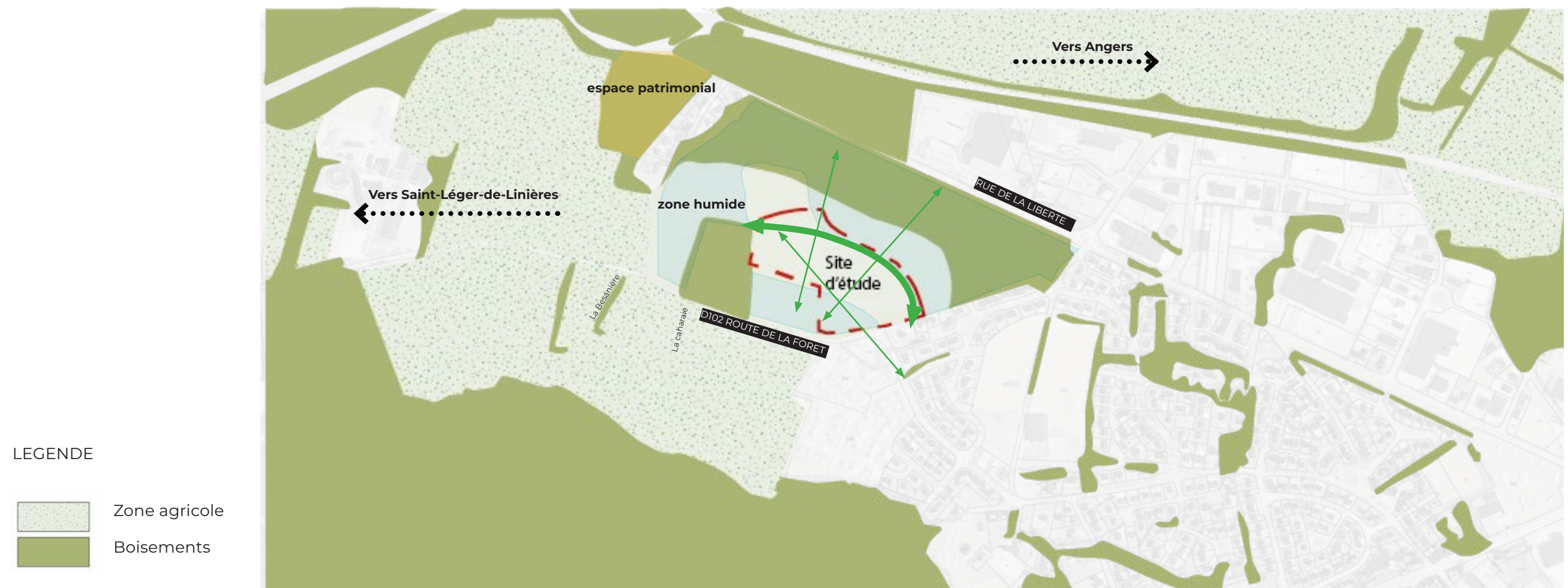
Les principaux enjeux à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur sont :

- D'intégrer les enjeux environnementaux (présence de zones humides à préserver, boisements et végétation, espèces protégées) et paysagers afin de valoriser l'environnement naturel du site, s'y insérer, et renforcer la qualité de la frange nord en lisière de la zone commerciale,
- D'assurer une intégration qualitative du nouveau quartier, à la fois vis-à-vis du quartier résidentiel existant au sud-est, du hameau et de château de Bel-Air, et des prairies et boisements au sud-ouest, sur le pourtour nord et à l'est,

Le site s'insère sur un espace paysager à forts enjeux environnementaux et de biodiversité : zone humide, trame bocagère, parcelles boisées, parcelles agricoles...

Cette position sensible est source de contraintes (compensation zone humide, qualité du sous-sol...) mais également de qualités pour le futur projet d'urbanisation : proximité d'espaces naturels, présence de pleine terre, cadre de vie agréable.

Il s'agit alors de développer au sein du nouveau quartier le potentiel nourricier du site et ses qualités en termes de biodiversité (haies, boisements, zones humides...) tout en maintenant un usage agricole dans la partie Ouest du site en partie en zone humide.

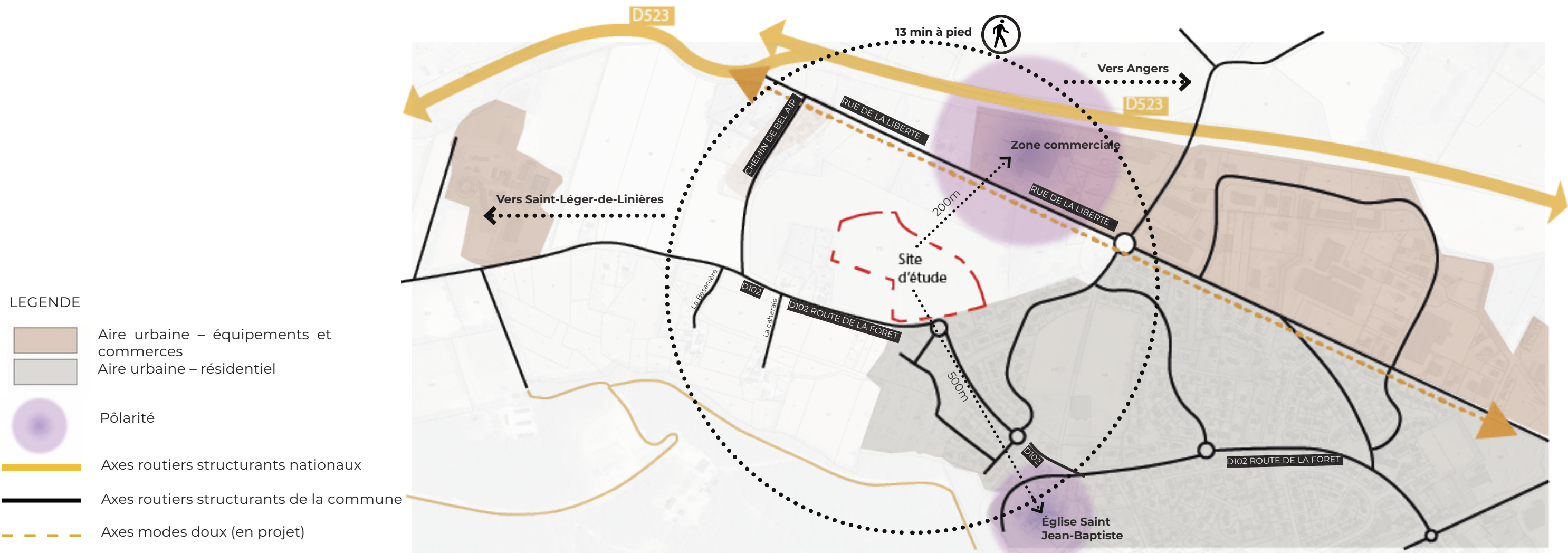


DÉPLOYER ET CONNECTER LA TRAME VIAIRE ACTIVE

Ce projet urbain offre l'opportunité de déployer la trame des cheminements doux sur le territoire, entre les lieux de destinations et à travers le paysage rural.

Bien que localisé en marge de l'urbanisation de Saint-Jean-de-Linières, le site présente une situation privilégiée à seulement 10 min à pied de la zone commerciale Leclerc et à peine 15 min du centre-bourg (équipements sportifs, médicaux, église...).

Il s'agit alors de développer la trame « modes doux » afin d'encourager les modes actifs de déplacement et d'assurer des connexions sécurisées, confortables et plus directes vers les polarités urbaines et même jusqu'à l'agglomération d'Angers pour les piétons et cycles.



DÉTERMINER DES USAGES ET UNE PROGRAMMATION URBAINE RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA VILLE

Diversification des typologies d'habitat : collectifs, intermédiaires, maisons individuelles groupées, maisons individuelles
Insertion de l'habitat au cœur des espaces verts, colonne vertébrale du site



Logement Brecard - St Marc sur Mer // Marc Boixel et Nicole Garo



Logements intermédiaires - St Jean de Braye // Dumont Legrand Architectes

Création d'un maillage de liaisons douces tramant le quartier, facilitant ainsi les déplacements
Faciliter les relations entre les lotissements et la rue de la Liberté



Logements sociaux - Chanteloup en Brie // Jean et Aline Hanari



Quartier de la Morinais - Saint Jacques de la Landes // Bruel Delmar



Ecoquartier Hede - Bazouges // Guy Fayolle

> UN QUARTIER INTERGÉNÉRATIONNEL

Pour favoriser un quartier intergénérationnel, il s'agit de proposer des formes d'habitats variées destinés à des profils de personnes différents (couples, enfants, personnes seules, personnes âgées). L'habitat sera réparti au sein de larges espaces verts et arborés pour créer une transition avec les espaces ruraux, notamment le boisement existant à l'Est.

Afin de participer à la vie de quartier, les espaces publics offriront des zones de convivialité et de rencontre pour les habitants, des placettes accueillant des animations ponctuelles, des commerces ambulants, marchés de producteurs locaux ... Les aménagements piétons connecteront le site aux quartiers et espaces voisins, incitant tout à chacun à s'y rendre, le traverser... pour l'intégrer pleinement dans la commune.

DÉTERMINER DES USAGES ET UNE PROGRAMMATION URBAINE RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA VILLE

Faire des espaces naturels de véritables lieux de vie et de cohésion

Conservation de l'esprit champêtre et agricole

Création d'espaces agricoles accessibles ou non aux habitants

Valorisation des sols et circuit court : agriculture urbaine, jardins collectifs, vergers



Trait d'union, jardin partagé - Erdre la Poterie // Collectif Dérives



Eco-pâturage - Le parc départemental des Lilas - Balade de Vitry sur Seine



Vergers - Le parc départemental des Lilas - Balade de Vitry sur Seine

Mise en valeur du boisement par la création de cheminements doux qualitatifs et respectueux des zones humides



> DES ESPACES NATURELS EN ZONE N ET ZONES HUMIDES

Pour permettre de conserver les zones humides, et d'en compenser certaines, tout en conservant l'esprit rural du site, et en donnant une fonction à ces espaces acquis par la commune, plusieurs usages sont envisageables. sous réserve de la validation par le bureau d'étude environnement, au regard de la réglementation en vigueur concernant la préservation des zones humides :

- Maraîchage à l'ouest sur le secteur agricole :
- Espace dédié à un verger :
- Parc naturel mettant en valeur les zones humides :

informations sur les zones humides/arbres existants/ zones enfrichées, complétées d'espaces de détente et de découverte de la biodiversité. Cela devra également passer par la mise en valeur du boisement et la modification de quelques cheminements doux pour créer de véritables connexions vers le site et les alentours (ex. piste cyclable à poursuivre).

- Jardins collectifs.

Valorisation des espaces naturels

Création de lieux de convivialité et de respiration : espace vert, espace de détente ...



Prairie - Parc de la Cousinerie / Tours



Cheminements - Parc du Peuple de l'Herbe - Carrières Sous Poissy // Agence TER



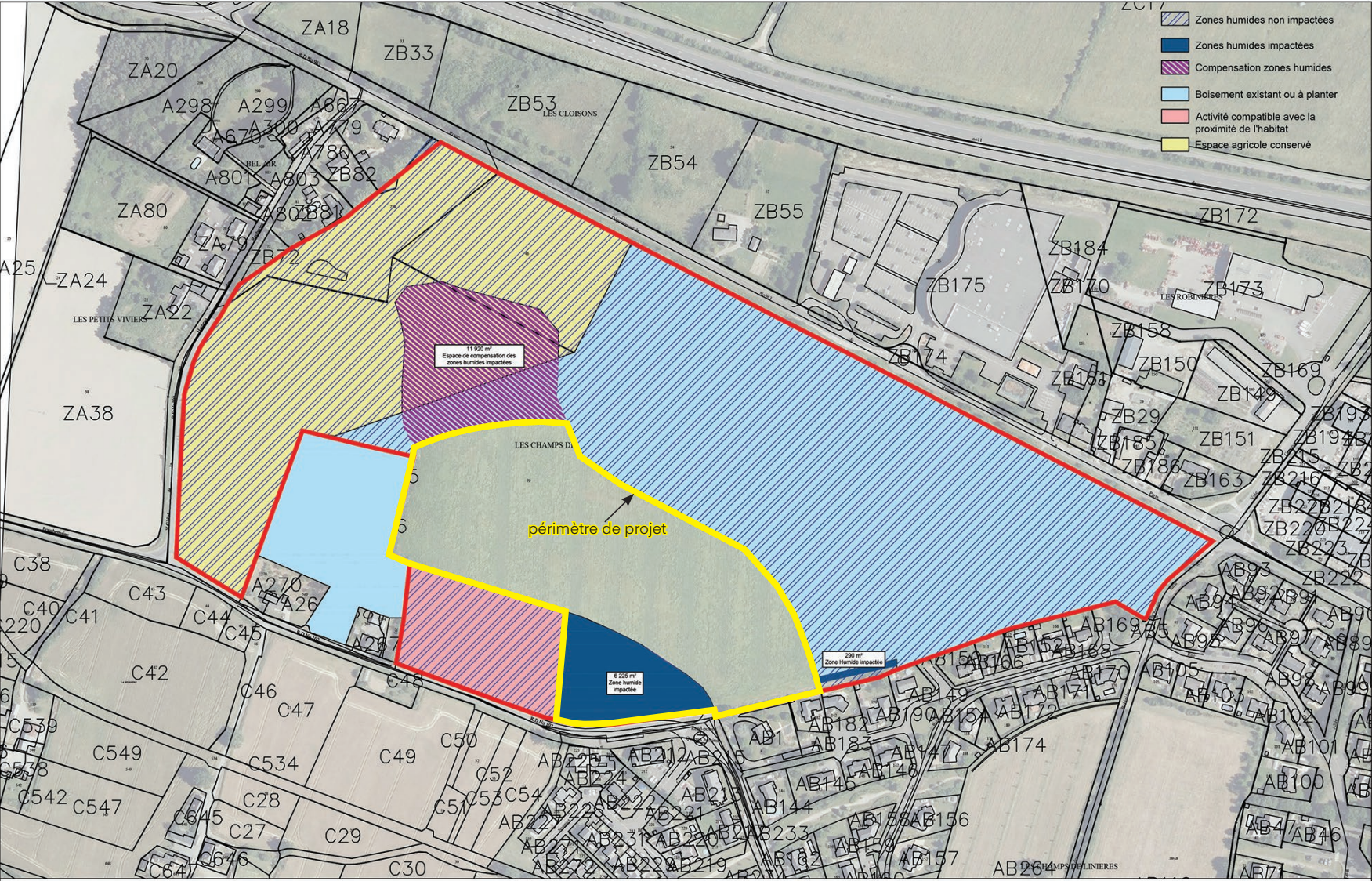
Panneaux d'interprétation - Lac du Pêcher / Cantal



Installation de ruches

Le projet

UN PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL ISSU DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



Plusieurs tests de constructibilité ont été réalisés avec la contrainte de n'urbaniser que les espaces hors zones humides, avec une desserte en boucle pour répondre aux règles du PLUi, depuis l'accès en attente rond point des 4 chemins.

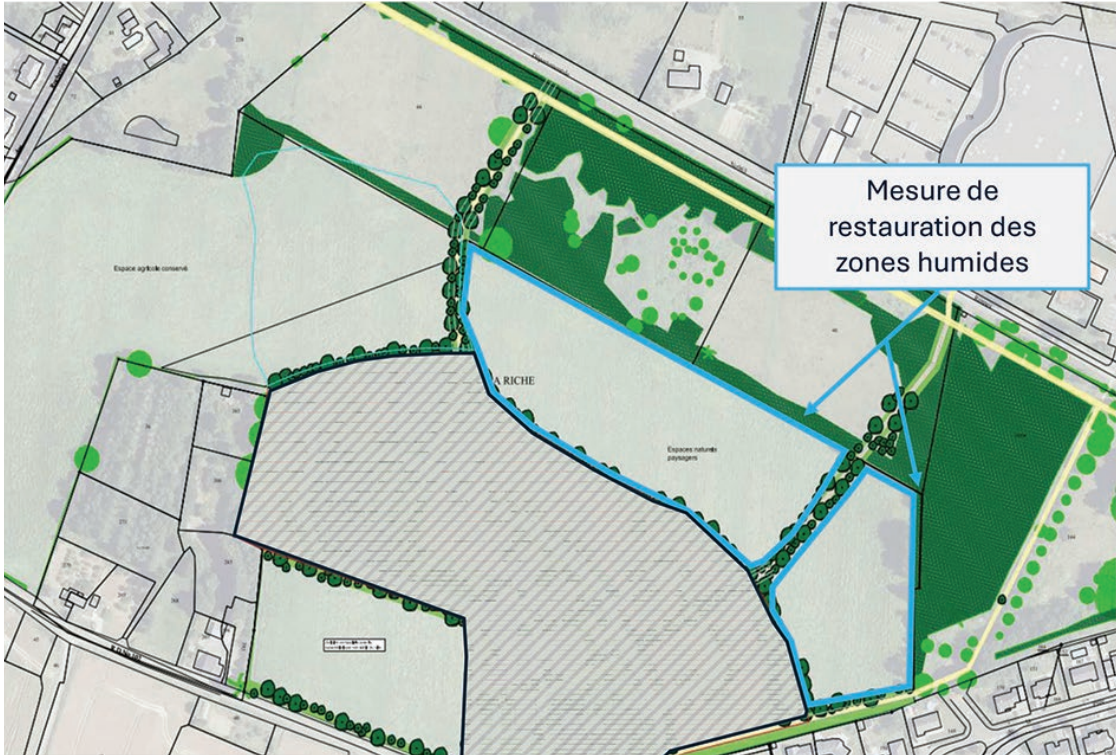
Le choix a été fait, de n'aménager que la partie centrale du site sur une surface d'environ 4,1 ha, pour préserver à la fois les zones humides et les sites à fort enjeu de biodiversité.

C'est la principale mesure prise d'évitement.

Toutefois, en partie Sud, une portion de zone humide sera compensée et une autre aménagée avec une activité compatible afin de créer une transition avec les espaces urbanisés d'entrée de bourg.

La partie ouest du site est conservée en espace agricole et les espaces au Nord à fort enjeux de biodiversité resteront des espaces naturels.

La compensation des zones humides se fera sur les prairies situées au Nord Est du futur quartier selon les méthodes indiquées sur illustration ci-contre.



Mesures de compensation des zones humides

Dédrainage, passage d'une culture à une prairie humide fauchée, surface plus importante (env. 2ha) que la zone humide impactée (env. 06 ha)

EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE : MODIFICATION N°3 PLUI CREATION D'UNE OAP

45 – SAINT-LEGER-DE-LINIERES, secteur des Champs de la Riche
Ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP locale



Depuis 2017, dans le PLUi, le site du champ de la Riche était classé en zone 2AU d'une surface d'environ 15,5 hectares pour une zone d'habitat. C'est la seule zone 2AU de la commune et le foncier lui appartient.

Dans la modification n°3 du PLUi, le secteur du Champ de la Riche a été ouvert à l'urbanisation et classé en zone 1AU. Ce nouveau zonage a pris en compte les études environnementales et les faisabilités de constructibilité.

Une OAP locale « Les Champs de la Riche » a été mise en place. Les études environnementales y ont été intégrées notamment le périmètre des zones humides.

Un plan des hauteurs fixe l'épannelage du nouveau quartier :

- hauteurs maximales à 7 mètres en façade et 10 mètres en hauteur totale sur la partie nord-est du site, en contact avec les prairies et la future trame boisée.

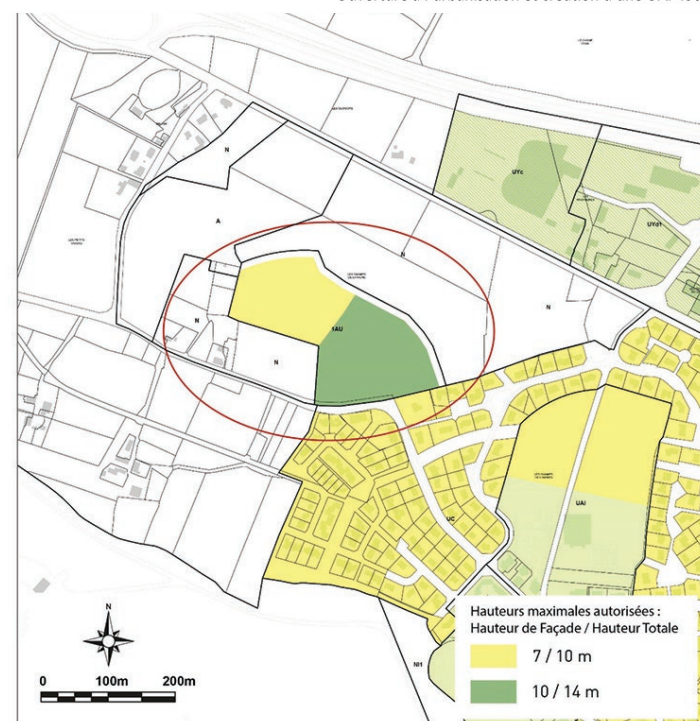
- hauteurs maximales à 10 mètres en façade et 14 mètres en hauteur totale sur la moitié sud du secteur, au contact du quartier des Quatre chemins, avec une densité possible plus importante. Cette densité permettra une utilisation optimisée du foncier et une moindre imperméabilisation des sols.

Une modification de l'OAP Habitat est également réalisée pour mettre à jour la programmation de logements du secteur.

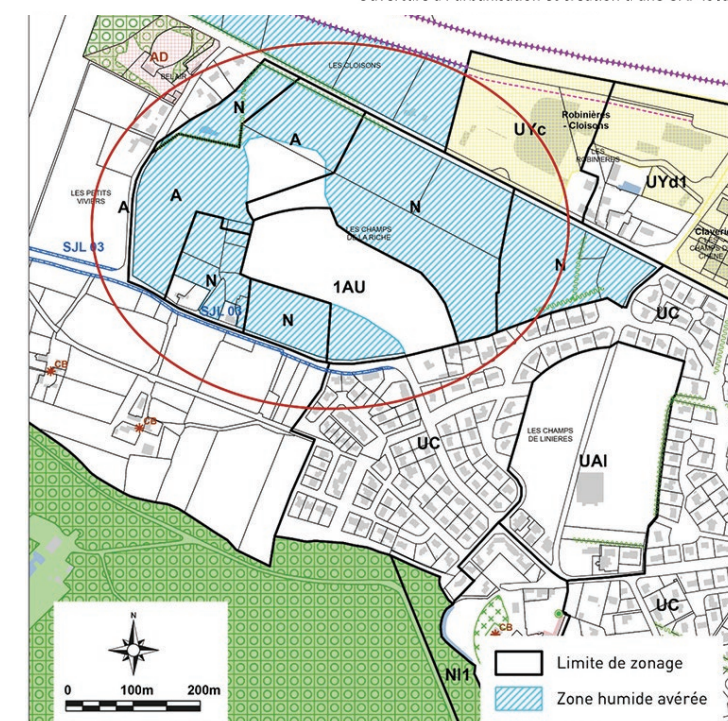
OAP Locales - Légende générale

ÉLÉMENTS DE PROJET		
—+— Limite communale —+— Périmètre OAP ▲ Exploitation agricole — Cours d'eau, mare...	Qualité urbaine et environnementale Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet : Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants inscrits au plan de zonage ou servitudes MH et sites — Trame verte et bleue — Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable — Bois, espace paysager, jardins familiaux — Patrimoine bâti — Secteur patrimonial de qualité — Monuments historiques — Zone humide avérée — Zone inondable (PPRI) Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants d'intérêt local — Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable — Bois, espace paysager, jardins familiaux — Patrimoine bâti — Secteur patrimonial de qualité — Axe de vue, perspective Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet : — Aménagement paysager à créer — Espace public à créer ou à aménager — Secteur potentiel pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales — Création d'un front urbain — Qualité urbaine	Accessibilité - Mobilité Réseaux existants à prendre en compte dans le projet : Réseau viarie — Voie structurante existante — Voie de desserte locale existante — Franchissement, passerelles, ouvrage d'art Réseau de transports en commun — Tramway existant — Autres lignes de transports en commun existantes — Voie ferrée Desserte modes doux — Liaison douce existante à maintenir Réseaux à développer dans le cadre du projet : Principes viaries — Voie structurante à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (primaire) — Voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (secondaire) — Carrefour à créer ou à réaménager Réseau de transports en commun — Tramway en projet — Autres lignes de transports en commun en projet — Halte ferroviaire à créer ou à maintenir Desserte modes doux — Principe de liaison douce à créer ou à réaménager Stationnement — Localisation préférentielle de l'offre de stationnement à créer ou offre de stationnement à conforter

45 – SAINT-LEGER-DE-LINIERES, secteur des Champs de la Riche
Ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP locale



45 – SAINT-LEGER-DE-LINIERES, secteur des Champs de la Riche
Ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP locale



EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE : MODIFICATION DU PLUI ET CREATION D'UNE OAP

Orientations et principes d'aménagement

Intégrer le projet dans son riche environnement naturel et paysager

La composition des aménagements et constructions s'appuiera sur le contexte environnemental et paysager du site et le valorisera, permettant de consolider les continuités écologiques et de valoriser le cadre de vie. A ce titre :

- La zone humide en partie ouest, nord et est devra être préservée conformément aux règles inscrites au règlement écrit, de même que les haies identifiées au plan de zonage,
- Les prairies et sites arborés le long du hameau de Bel air, dans l'enclave sud, le long de la rue de la Liberté et dans la large pointe est du site seront préservés,
- La trame bocagère existante sera maintenue et prolongée, par des haies qui seront créées en accompagnement des liaisons douces qui permettront de rejoindre la zone commerciale et la zone industrielle le long de la rue de la Liberté. Elle offrira un cadre de vie qualitatif, consolidera les continuités écologiques, et permettra une intégration paysagère et une gestion qualitative des franges avec l'espace rural,
- Une activité agricole pourra s'implanter, intégrant les enjeux environnementaux du site autant que la proximité avec le tissu résidentiel.

Un large arc sera aménagé en frange nord et est de la zone bâtie, constitué de noues paysagères et de boisements qui créeront une continuité entre les différents espaces préservés en périphérie mais actuellement morcelés.

Intégrer le projet au tissu existant

Le plan de composition du futur quartier, les implantations, la volumétrie et le traitement architectural des constructions répondront aux enjeux de préservation et valorisation paysagère, en cohérence avec le caractère rural, le tissu résidentiel avoisinant, le hameau et le château de Bel-Air.

La frange sud du projet devra prendre en compte l'urbanisation existante du quartier des Quatre chemins. Les aménagements paysagers et l'implantation des constructions permettront de limiter les covisibilités et de préserver l'intimité des parcelles.

Les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les cheminements doux et espaces de stationnement. Les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie. Une récupération des eaux pluviales sera toutefois étudiée afin d'irriguer les parcelles agricoles, dans une logique de valorisation des ressources sur site, et de limitation des besoins en eau des futurs exploitants.

L'urbanisation de ce secteur d'extension urbaine se fera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Connecter le nouveau quartier au tissu existant

Un aménagement viaire en bouclage sera mis en œuvre au cœur de la zone bâtie afin d'offrir des conditions de desserte et d'accès au site adaptées et sécurisées, depuis le rond-point des quatre chemins.

Un maillage de cheminements doux sera développé au sein du quartier et vers la route de la Forêt et la rue de la Liberté. L'actuel cheminement doux présent sur une partie de la rue de la Liberté sera complété et renforcé, pour connecter le hameau de Bel-Air au bourg de Saint-Jean-de-Linières.

Les aménagements permettront de favoriser la pratique des mobilités douces dans un cadre paysager, et contribueront à renforcer le maillage bocager déjà présent sur le site. Les haies présentes sur le site, qu'elles soient repérées au plan de zonage ou non, seront préservées au mieux. Des percements pourront être étudiés au cas par cas pour réaliser les cheminements doux, sous réserve de préserver les sujets majeurs existants.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle, et pourra inclure un projet intergénérationnel. Un local commercial en lien avec l'activité agricole pourra s'implanter, sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.

Une offre de logement variée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une mixité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, à savoir 15% de logements en accession aidée, 35% en locatif social, 50% en marché libre.



Les projet proposé pose des intentions équilibrées entre la préservation et les usages des sols ainsi que la création de surfaces à bâtir.

Les terres reconnues zones humides participent à l'aménagement en portant la création de surfaces maraîchères, au profit du projet alimentaire communal, ou par le prolongement des trames boisées afin de constituer un corridor écologique, en terminaison de l'urbanisation du secteur.

Pour réussir un quartier en continuité de la ville déjà constituée, le projet se connecte aux voiries en attente route de la forêt et trame une desserte minimale fonctionnelle, ainsi qu'un réseau de cheminements doux reliant les habitations au centre commercial Leclerc, à travers les boisements revalorisés.

La répartition des formes urbaines s'appuie sur la structure paysagère et concentre une intensité d'usage en polarité d'entrée de quartier, intégrant l'activité maraîchère et ses infrastructures.

Pour cela, le projet propose l'occupation d'une parcelle qualifiée « zones humides » pour son positionnement stratégique, compensée en totalité par la restauration des zones humides situées au Nord/Est. Cette adaptation participe à l'intensification nécessaire pour porter un projet urbain cohérent en frange rurale, tout en mettant en dynamique les qualités écologiques du site.