

# PERMANENCE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Date : 10/02/22	N° de dossier : 6665483
Architecte : AFH	Technicien : EB
<input checked="" type="checkbox"/> AVP <input type="checkbox"/> instruction en cours <input type="checkbox"/> Suite refus <input type="checkbox"/> Suite AF+P	

## Présents :

**M.me Averty (moe : Résonnance)**

**M. Daguerre (Alter, mouv)**

**Mme Hector (UDAP)**

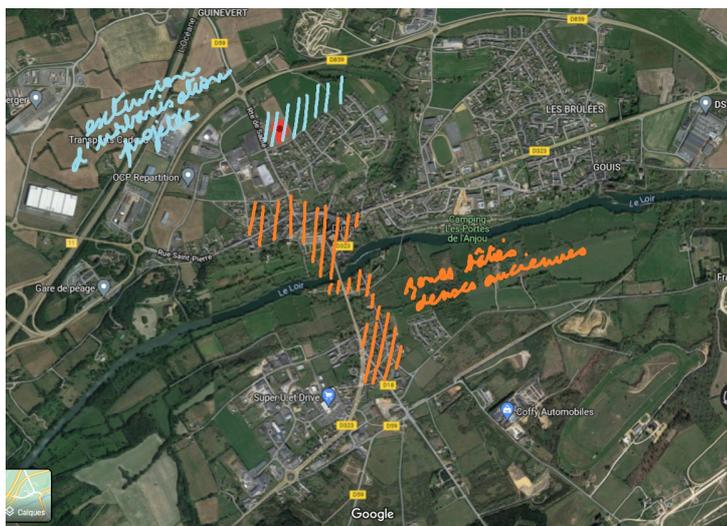
**SERVITUDES :**  MH Classé  MH Inscrit  SPR/ PSMV  SPR PVAP/AVAP-ZPPAU  
 Abord de MH  Site Classé Site Inscrit  Hors abord et hors site

### Présentation du projet

extension d'urbanisation de 160 lots au nord de Durtal. le projet a été initié en 2018. a priori, il serait en zone 1AUz. le projet a été initié en 2018. a priori, il serait en zone 1AUz.

Densité = 20 maisons/ha. a priori, les parcelles seraient raccordées au réseau EU collectif. La police de l'eau a demandé une gestion des EP à la parcelle → nous

### Analyse du site



### Pièces manquantes au RV

le dossier déposé sur DS fait 3 pages. C'est vraiment trop peu pour une opération d'une telle envergure. manque extrait du PLU permettant de savoir de façon certaine ds quelle zone du plu on est ainsi qu'extrait du scot, montrant qu'on doit renforcer la capacité d'habitat à Durtal, extrait PLU expliquant que ce renforcement doit se faire à l'extérieur de l'enveloppe urbaine existante, ainsi que plan du réseau aep desservant la zone (figurant diamètres canalisation) et capacité STEU montrant que la capacité des équipements existants permet en l'état, sans renforcement, de répondre aux nouveaux besoins créés (aep, assainissement, incendie), conformément au règlement plu, s'il est confirmé qu'on se situe bien en zone 1AU.

## AVIS

Il manque les éléments de macroscopiques qui permettent de comprendre la décision d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Il s'agit d'un projet de très grande envergure.

Il faut notamment pouvoir comprendre comment ce projet s'articule avec les autres politiques de la commune et de la communauté de commune : SCOT, PLU, ZAN, PVD, SPR, politique de densification des dents creuses, ou des zones déjà artificialisées comme les zones Ub lâches.

Après la cohérence globale bien vérifiée (et de la capacité des réseaux et de la station d'épuration, en l'état, sans renforcement, de pouvoir assurer les besoins des nouveaux foyers),

→ parti général à suivre : poursuivre le tissu urbain agréable du bourg en en reprenant les caractères et non le lotissement au sud de la rue de la Sablonnière qui est en rupture (implantation, volumétrie, teintes)



quartier résidentiel jouxtant le projet, en rupture avec le bâti ancien

### Tracé viaire

ok sur le principe de tracé, maillé, pas trop raide. Les largeurs de voies sont à revoir à la baisse pour une meilleure aménité et limiter l'imperméabilisation : 4,5 m en tout pour voie secondaire (partagées, double sens), 3,5 m pour voies partagées en sens unique.

Voir pour les noues : noues en pointillés, alternant avec le front bâti discontinu pour resserrer au plus l'espace vide de la voie.

### Implantation

pas au milieu de la parcelle

prévoir front urbain discontinu. Notamment sur la rue principale est-ouest, pour son bord sur, en collant les maisons au nord (ce qui dégagera plus de m<sup>2</sup> d'agrément pour les habitants de ces parcelles petites)



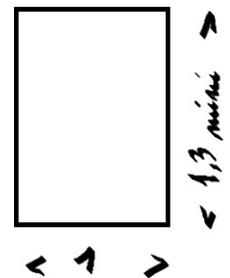
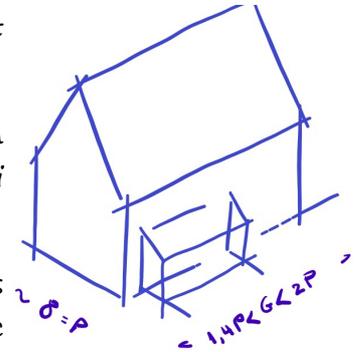
adapter les constructions aux pente et non l'inverse.

La volumétrie, la composition de façade, ont juste été évoquées, car on n'en est pas aujourd'hui à ce niveau de détail, mais pour avancer au mieux,

**Pl, pour les futures phases de conception et d'échanges, voici quelques pistes :**

Pour permettre la bonne intégration du nouveau quartier, dans son contexte bâti qui forme l'écrin du monument historique, les futures constructions doivent en reprendre les caractéristiques. Ainsi, les futures constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les constructions doivent avoir au minimum une accroche en limite de parcelle (pas par deux, sur limite latérale, ce qui revient à une grosse bâtisse au milieu d'une double parcelle)
- Les constructions doivent être composées d'au plus 3 volumes simples présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon n'excédant pas 8m50 de large, et un encuvement minimal de 60 cm (corps principal),
- La couverture du corps du bâtiment principal doit être à 2 pentes (pignons symétriques), le faitage dans le sens de la plus grande longueur (toit-terrasses permis uniquement sur les volumes secondaires, si enchassés entre 2 volumes à toits pentus). - les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate.
- Le faitage doit être soit à lignolet, soit en tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier.
- les menuiseries ne doivent pas être de couleur gris anthracite, urbaine et banalisante, ou blanches, mais gris-brun, ou gris-vert, d'un ou deux tons plus foncés que les parements.
- Les volets roulants doivent être de même teinte que les menuiseries, et sans coffre extérieur. - l'enduit doit être de couleur grège (E3, E6, ou E9 du nuancier départemental), et non "ton pierre", trop clair (1 teinte d'enduit distincte et uniforme par corps de bâtiment les bandes d'enduit gris verticales ou horizontales sont interdites).
- les éventuels bardages doivent être posés verticalement.
- Les clôtures en treillis soudées et les lames d'occultation plastiques doivent être interdites, de même que les palissades horizontales en plastique ou en métal.
- Les murs de clôtures ne doivent pas excéder 1,8 mètres de hauteur, doivent être enduits avec un enduit de type E9 du nuancier départemental
- les grillages doivent être losangés ou de type grillage à mouton, galvanisé (non plastifiés).
- les arbres et notamment les fruitiers doivent être de type commun (cerisiers à feuilles pourpres interdits), rustiques, traditionnels, classiques et emblématiques des campagnes angevines : noyers, chênes, tilleuls, charmes, pommiers communs, etc.



## PROGRAMMATION & TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

UNE INTENSITÉ RECHERCHÉE AUX ABORDS DES ESPACES PUBLICS MAJEURS



*extrait dossier montré en visio par Résonance*

### Aménagements extérieurs

*Non évoqué, mais il serait absolument essentiel de travailler sur la nouvelle frange urbaine créée. Elle devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné.*

## Phasage



extrait dossier montré en visio par Résonnance

### Dans l'immédiat : prochaine étape à prévoir

Il semblerait intéressant de pouvoir faire un point prochainement avec la commune, la communauté de commune (Guillaume Augereau), la DDT (référentes PVD et PLU), et la chargée de mission PVD de la ville sur ce projet et son adéquation avec les autres politiques menées par la ville, la communauté de commune, et l'État sur le territoire de la ville de Durtal, pour bien s'assurer d'une cohérence globale, sans compromettre certains axes de cette politique (projet de SPR)

### Nota :

Les croquis figurés sur cette fiche n'ont qu'une valeur informative. Ils doivent être transposés par la maîtrise d'œuvre.

Cette fiche, ou tout au moins le numéro de dossier de « démarches simplifiées » peuvent utilement être joints au dossier de demande d'autorisation.