



DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

Commune de LEZIGNE

ZAC DU VERDELET

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Février 2015



INTRODUCTION	3
1. PRESENTATION DU SITE ET DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	4
A. LE SITE, LA TRAME VIAIRE ET LES DEPLACEMENTS	4
B. LE PAYSAGE.....	6
C. LA FORME URBAINE.....	10
2. LES OBJECTIFS DU PROJET	12
3. LE PARTI D'AMENAGEMENT	13
A. LA STRUCTURATION DU PROJET PAR LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT	13
B. LE RESEAU VIAIRE	17
C. LES AUTRES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX	20
4. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	21

INTRODUCTION

Inscrite dans le territoire de la basse vallée du Loir, dans le secteur dit des "Trois rivières", lieu de confluence du Loir, de la Sarthe et de la Mayenne, Lézigné est une commune du Maine-et-Loire géographiquement bien située. Elle se positionne entre deux pôles urbains majeurs à l'échelle départementale : Angers à 30 km et La Flèche à 20 km, ainsi qu'à mi-chemin de deux pôles urbains intermédiaires : Seiches-sur-le-Loir et Durtal. Elle jouit d'une bonne desserte automobile vers les différents pôles urbains :

- Le village se situe en léger retrait de la route départementale RD 323 sur un axe Nord-sud entre Seiches, Durtal et La Flèche (un axe qui permet de rejoindre la Communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole en moins d'une demi-heure),
- Il est aussi traversé par la route départementale RD 135, rejoignant Beauveau et Daumeray, qui parcourt d'Est en Ouest le cœur du territoire communal.
- Il est localisé à proximité de deux échangeurs autoroutiers : l'échangeur de Durtal en direction du Mans et de Paris distant de 7 kilomètres du bourg, et l'échangeur de Seiches en direction d'Angers et Nantes situé à une dizaine de kilomètres du bourg. Ce dernier permet également de rejoindre l'autoroute A 85 « Angers - Tours - Vierzon » par l'intermédiaire de l'interconnexion de Corzé.

La ZAC « Le Verdelet » couvre environ 2,2 hectares au cœur du village, entre le bourg ancien à l'est et une urbanisation récente au nord, à proximité immédiate de pôles d'équipements (bibliothèque, parc public, gymnase, salle commune). Le site est bordé au Nord-est par la rue de la Mairie, au sud par une voie routière secondaire (Rue Henri Gandon) et au nord par l'impasse du Rail. Le site étant localisé dans l'enveloppe urbaine actuelle, son aménagement ne présentera aucun impact sur en terme de consommation d'espaces agricoles.

Appartenant au bassin de vie du Loir et se tournant davantage vers le pôle métropolitain Angevin, Lézigné s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pays Loire Angers approuvé le 21 novembre 2011. Bien qu'elle ne soit pas identifiée comme un pôle de développement au sein du SCoT, la commune connaît une évolution démographique croissante depuis plusieurs décennies (croissance de 1,2% par an), et fait preuve d'un rythme de constructions soutenu, sans toutefois parvenir à enrayer le vieillissement de sa population.

3

Plusieurs objectifs et problématiques ont orienté le choix des élus pour la mise en œuvre de la ZAC Le Verdelet :

- la nécessité de maîtriser la tendance à une urbanisation linéaire et extensive qui étire le bourg,
- le besoin de diversifier les typologies et formes de logements,
- le besoin de dégager de nouvelles superficies constructibles pour consolider le poids démographique de la commune et maintenir un rythme de croissance modéré,
- l'importance de préserver les terres agricoles et les espaces naturels

La ZAC s'inscrit en cohérence avec certains des enjeux du SCOT du Syndicat Mixte de la région angevine approuvé le 21 novembre 2011 :

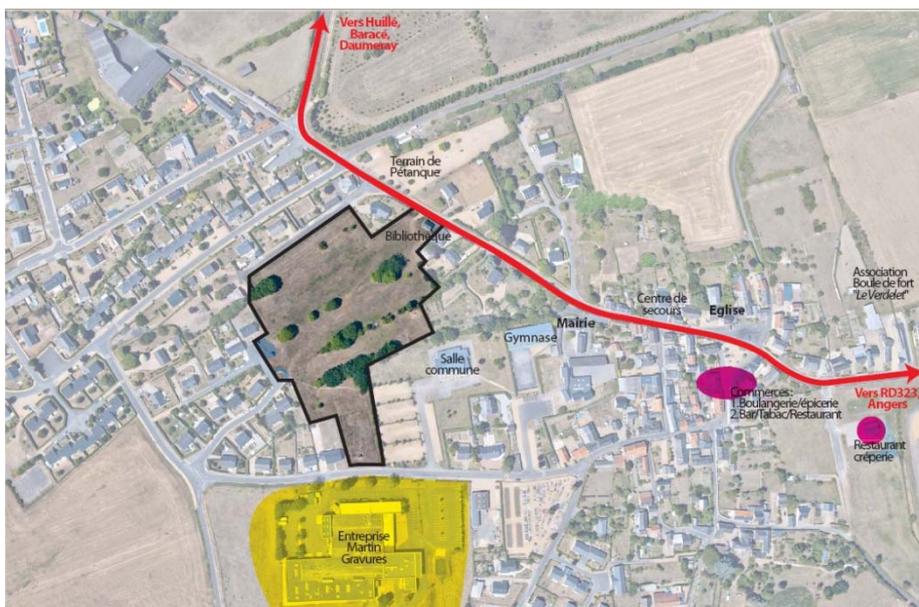
- le confortement des centralités des communes et de leur rôle de proximité
- la réalisation d'extension urbaine en continuité des espaces urbanisés et en appui au système viaire existant.
- Le respect d'une densité minimale, avec un programme qui prévoit la réalisation d'environ 30 logements pour une surface globale de 2,2hectares, soit une densité brute d'environ 14 logements par hectare.

Elle s'inscrit aussi dans le respect des objectifs affichés dans le Programme Local Départemental de l'Habitat (PLH), approuvé en décembre 2007, qui met l'accent sur la limitation de l'étalement urbain en développant des formes urbaines plus compactes, et sur la production de logements diversifiés tant sur le plan des typologies de construction que sur le plan des mixités sociale et générationnelle.

Le site du Verdelet bénéficie d'un positionnement stratégique, permettant d'optimiser la desserte existante, tout en améliorant les conditions de circulation. Il est bordé par :

- la RD 135, (rue de la Mairie),
- la rue Henri Gandon,
- la rue Le Verdelet,
- l'impasse Jean de Champagne et
- l'Impasse du Rail.

En effet, même si, le réseau viaire ne connaît pas de difficulté de circulation et que l'intensité des déplacements routiers reste modérée, la rue de la Mairie à l'est du site est un axe rectiligne et pentu dont le profil favorise la vitesse automobile au détriment du confort des piétons (trottoirs latéraux, peu larges).



La localisation du site offre un véritable potentiel de maillage viaire par la création d'une liaison automobile transversale sur l'emprise du site (liaison Est - Ouest), créant ainsi de nouvelles connexions entre la rue de la Mairie et la rue Verdelet, tout en s'inscrivant dans la topographie (perpendiculaire à la pente). Cette liaison permettra d'éviter le maintien des voies en impasse sans continuité viaire (raccordement de la rue Verdelet et l'impasse Jean de Champagne à la rue de la mairie), sans prolongement piéton, et de multiplier les

5

points d'accroche sur les rues existantes, sur les ruelles et les chemins qui traverseront le site ainsi que le parc public.

Des continuités douces pour piétons et cyclistes innervent l'ensemble du site, afin de maintenir les liaisons actuelles vers le bourg ancien et les pôles d'équipements existants. Les mobilités douces et l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite ont dicté un principe de composition urbaine primordial dans l'aménagement de ce site, du fait de la présence de relief et de terrasses complexifiant les mobilités (pente forte ou douce), et de l'existence de liaisons douces dans le bourg, à conforter. En effet, l'enjeu est d'améliorer le maillage viaire, afin qu'il n'enrave pas les liaisons douces actuelles et améliorent celles des Personnes à Mobilité Réduite.

Le maillage du réseau viaire actuel met en évidence un potentiel d'affirmation et de création de liaison par l'intérieur du site de la ZAC. Malgré l'importance des pentes, les liaisons douces Sud-Nord ou Est-Ouest avec le bourg sont essentielles pour la greffe du quartier avec le village. Il s'agit donc ici de renforcer ces principes de dessertes douces. En revanche, les voies de dessertes internes au site doivent être conçues de manière à bien gérer les accès et les implantations des futures constructions liés à la topographie.

La réflexion menée dans le cadre de la ZAC doit donc permettre :

- de développer et rendre crédible les circulations douces comme alternative aux déplacements motorisés et pour les trajets de courte distance ;
- de maintenir les continuités des cheminements piétons existants, reliant le parc public aux pôles de loisirs, de services et de commerces, et la bibliothèque ;
- de participer à la compréhension du site, de sa topographie et de son paysage environnant. Au-delà des perspectives visuelles, plusieurs continuités de cheminements pourront dans la mesure du possible donner du sens à l'aménagement du site : le long des talus, le long des petits corridors biologiques, par les venelles qui constitueront des itinéraires courts entre habitats, équipements et services.

B. LE PAYSAGE

Implanté à l'articulation entre plateau et coteau, le site bénéficie d'une vue dominante sur la vallée du Loir, ainsi que les espaces agricoles environnants.



Les lignes paysagères structurantes via le site de la ZAC Le Verdelet.
Source fond : photographie aérienne Géoportail.

6



Perspectives paysagères vers le bourg de Huillé



Perspectives paysagères vers l'Est puis vers le nord de Lézigné depuis le site du Verdelet
Photographies du paysage naturel des abords de Lézigné depuis le point haut du parc public : des perspectives paysagères intéressantes.

Le site du Verdelet, d'une surface de 2,2 hectares, est un parc arboré, idéalement localisé entre le bourg ancien à l'est et une urbanisation récente au nord. Cet espace de détente et d'appropriation collective et spontanée, se situe donc à la jonction de deux espaces fonctionnels et de rencontres : le pôle de services et loisirs de la commune à l'est ainsi qu'une bibliothèque et une aire de pétanque au nord. Le site correspond pour une large partie de sa superficie à une ancienne carrière, y expliquant l'absence de construction et présente un panorama paysager en terrasses ouvert sur la Vallée du Loir.



*Photographie aérienne du site Le Verdelet, depuis le Sud, avec repérage indicatif du périmètre de ZAC.
Source fond : Air papillon SPLAA, juin 2011.*

Dans ce cadre paysager, l'ensemble du site du Verdelet est caractérisé par la présence de la nature (les terrasses enherbées, les bosquets) et de l'occupation humaine (axe de l'ancienne voie ferrée matérialisée par une ligne végétale, jeu de talus et de terrasses liées à la déclivité du site).

Accroché au versant sud du Loir, le site présente une topographie riche et complexe, avec une déclivité prononcée vers le nord-ouest en direction du Loir et structuré par des terrasses et talus successifs, ponctuellement plantés de haies. Cet espace revêt donc quelques contraintes non négligeables :

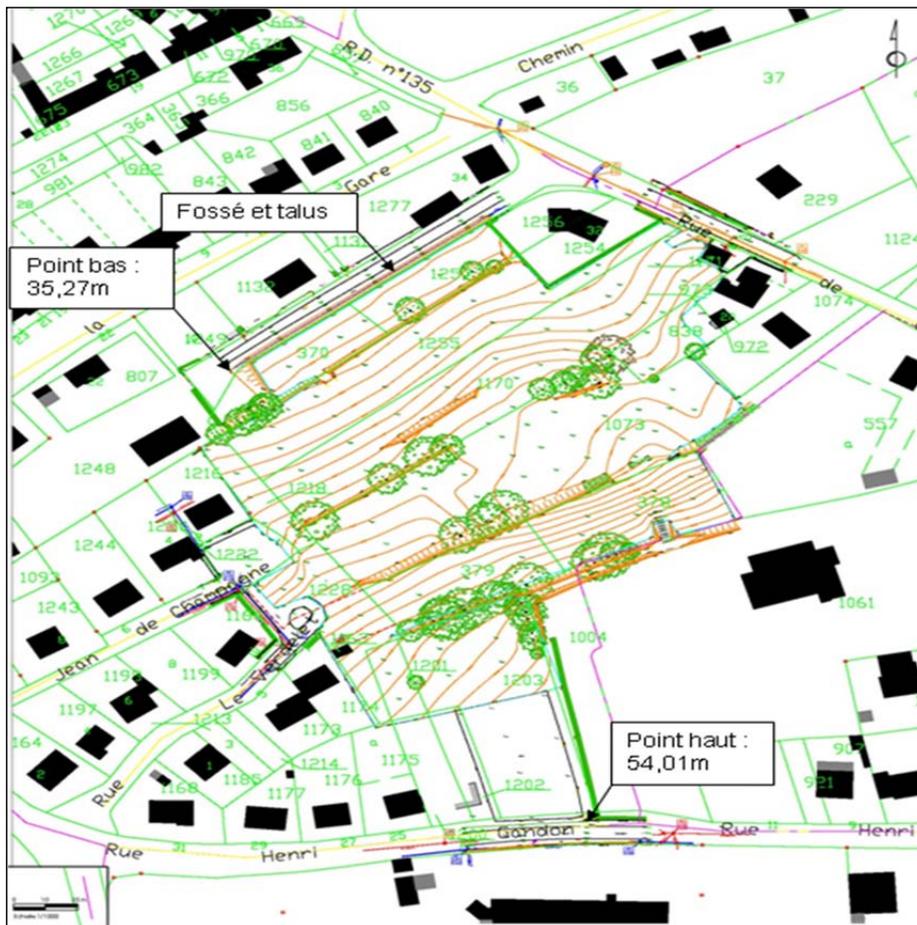
- une partie sud en rebord de plateau ;
- un profil accidenté avec de nombreux talus qui séparent des terrasses de pentes variables et complexifient l'ensoleillement et l'accessibilité ;
- un fossé continu entre l'impasse nord de la gare et le talus en limite du site ;
- une dénivellation maximale d'environ 19 mètres : entre le point bas de 35.27 m et le point haut du site de 54.01 m ;
- une hauteur importante de certains talus, compris entre 0.60 m et 3.00 m ;
- seulement deux larges terrasses en pente douce ou faible.

7

Ces contraintes topographiques influent nécessairement sur l'organisation de la trame viaire, l'accessibilité au site pour les habitants, l'aménagement et l'ensoleillement des futures constructions, tout en constituant de réels atouts car elles permettant d'animer le site et de créer ainsi, de nombreuses perspectives paysagères.



*Schématisme de la topographie du bourg de Lézigné.
Source fond : Géoportail.*



Relevé topographique sur fond cadastral
Source : Cabinet Branchereau



Coupe profil de la topographie du site Le Verdelet.

Ces dernières participent à l'attractivité du site, en continuité directe avec l'enveloppe urbaine du bourg de Lézigné, tout en offrant un espace de nature public et convivial au cœur du tissu urbain.

L'identité du site se révèle ainsi par :

- la dimension naturelle et végétale grâce à un réseau de haies arbustives et de lignes arborées,
- l'existence de cheminements piétons verdoyant,
- la présence d'une vaste étendue enherbée,
- les nombreuses connections visuelles vers le bourg de Huillé et vers les terres agricoles qui couvrent les alentours du village.



Photographies du paysage actuel sur le site Le Verdelet

9

Le site a une histoire, des usages, qui ont façonné le paysage dont le projet de ZAC hérite. Le sens du projet de ZAC, c'est aussi de s'appuyer sur tous les éléments paysagers « indigènes » et de biodiversité. Si le site est vierge de toute construction, (les constructions se situant toutes en pourtour du périmètre du projet), il se compose d'entités paysagères qui peuvent être conservées pour servir de passage entre les époques : l'époque révolue de bocage très structuré par les haies puis d'activité de carrière de pierre calcaire, l'époque actuelle d'un vaste parc enherbé ponctué de lignes arborées, l'époque à venir de paysage hiérarchisé entre des éléments forts (bosquets, lignée végétale, vaste espace enherbé, placette arborée) et des éléments secondaires (jardins individuels).

La réflexion menée dans le cadre de la ZAC doit donc permettre :

- de préparer un cadre de vie arboré et végétal qui laisse à chacun la possibilité de s'inscrire dans l'esprit du lieu ;
- de définir des espaces de jeux, des espaces de rencontres et des espaces d'intimité, des espaces d'ouverture sur le paysage environnant et des espaces intimistes presque tactiles ;
- de faciliter le phasage et l'intégration progressive du quartier, en favorisant le verdissement et la conservation des sujets arborés et arbustifs déjà matures ;
- d'être capable de (re)constituer des continuités écologiques au travers d'un renforcement de la trame végétale, notamment par la préservation d'axes naturels dans le sens de la pente et d'un vaste espace prairial à usages multiples.

C. LA FORME URBAINE

La trame bâtie de Lézigné est composite. Elle se caractérise par trois formes urbaines distinctes, organisées d'une part par une alternance d'îlots anciens et denses avec des rues bordées de bâtis à l'alignement, et d'autre part par du bâti résidentiel et industriel sur un tissu plus lâche. Le site Le Verdelet se situe au carrefour de ces trois formes urbaines.

Le centre ancien du bourg de Lézigné est reconnaissable par son architecture bâtie particulière et de caractère (logis, moulins, etc.) ainsi que par sa compacité bâtie autour de l'église et de sa place publique centrale (la place Lucien Bore).

Ce tissu resserré et ancien, implanté sur le haut du plateau, s'organise sur une trame urbaine organique en épaisseur autour de l'axe vertébral (RD 135) et autour de la place Lucien Bore. Ce noyau urbain historique est un nœud névralgique à l'échelle communale, puisqu'il concentre de nombreux équipements, commerces ou services de proximités.

L'urbanisation récente et diffuse se concentre entre le bourg de Lézigné et le hameau ancien Le Vivier situé près du Loir. Ce développement urbain résidentiel s'est organisé principalement autour de la partie aval de la rue de la Mairie et des voiries secondaires existantes, élargissant ainsi le village vers l'ouest. Ces espaces se caractérisent par un urbanisme peu dense, organisés en îlot de lotissement pavillonnaire ou de manière plus dispersée.

Enfin, des sites d'activité économique et industrielle ponctuent les franges urbanisées de Lézigné, et qui créent des ruptures visuelles au niveau des entrées du bourg :

- Entrée de bourg Sud-est par la RD 135 : « zone Hyprovide »,
- Entrée Nord par la RD 135 : zone économique « Styli tech »,
- Entrée Sud-ouest par la rue du Four à Chaux : zone « Martin technologie ».

Bâti ancien : contrastes entre logis de maître et maison basse, rues délimitées par le bâti à l'alignement que prolongent des murs.



Illustrations des typologies du bâti ancien dans le bourg de Lézigné.

Bâti résidentiel récent : discontinuité du bâti et volumes bas, retrait et orientation souvent identiques par rue, végétal davantage perceptible.



Illustrations des typologies du bâti récent et éclaté du bourg de Lézigné.

L'architecture du village se distingue nettement entre les constructions anciennes qui composent les îlots anciens et les tronçons de village-rue, et les constructions récentes dispersées les unes des autres et à caractère pavillonnaire. Pour le tissu ancien, la volumétrie du bâti est davantage imposante, avec très fréquemment un étage en plus du rez-de-chaussée et un volume de comble exploitable. Le bâti s'organise en maisons de bourg qui délimitent l'espace public, ménageant des cours intérieures closes de murs. L'emploi de couvertures en ardoise (historiquement le recours à la tuile est moins fréquent au niveau du bâti du bourg, sauf pour des annexes), des appareillages de pierre et ou de brique dans les angles et autour des ouvertures, des fenêtres en bois à petits carreaux constituent quelques traits caractéristiques de ce bâti. Les façades de l'espace public apparaissent nettement minérales. Seule émerge des murs hauts la végétation des arbres présents dans les jardins privatifs. Cette délimitation particulièrement construite entre espace public et espace privé assure par ailleurs une réelle intimité des jardins privatifs.

Par contraste, le bâti pavillonnaire récent demeure de plus faible gabarit, avec souvent un seul niveau habitable surmonté d'une toiture de moindre pente et couverte de tuiles. Visuellement, la végétation est toute aussi présente que le bâti, que ce soit par les espaces de jardins qui entourent les maisons comme par le traitement paysager des espaces de circulation et de stationnement.

D'autres éléments « rassembleurs » doivent participer à l'identité villageoise. On retiendra les divers pôles d'équipements présents sur le territoire communal : pôle commerçant organisé autour de la place publique du bourg de Léznigné, pôle de services et de loisirs (mairie, école, parking, salle commune), un pôle récréatif et sportif (aire de pétanque, gymnase, parc public, etc.). Les équipements qui jouxtent et qui ont une influence plus ou moins directe dans la programmation de la ZAC demeurent la bibliothèque, le parc public, le gymnase ainsi que la salle commune et son parking.



Les lieux d'animation et d'attractivité à proximité du site de la ZAC.
Source fond : photographie aérienne Géoportail.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET

La réalisation de la ZAC « Le Verdelet », à l'intérieur du tissu urbain, constitue une réponse aux enjeux :

- de densification urbaine et de maîtrise de la tendance à une urbanisation linéaire et extensive qui étire le bourg,
- de préservation des espaces agricoles et naturels,
- de limitation des émissions de gaz à effet de serre (de par le rapprochement des équipements et services, des habitations),
- de diversification des typologies et des formes de logements
- de consolidation du poids démographique de la commune et
- de maintien d'une croissance démographique modérée mais régulière.

Ce programme sur environ 2,2 hectares doit répondre à plusieurs objectifs :

- **La réalisation d'un programme de logements varié**, dont la construction sera répartie dans le temps et respectant les objectifs de densité du SCoT « Pour la commune de Lézigné, les extensions urbaines devront être maîtrisées avec une densité minimale globale de 15 logements par hectare en frange urbaine et de 20 logements par hectare à proximité du centre-bourg. ») et les objectifs de mixité du PLH (« Dans le secteur 6 qui concerne Lézigné, le taux de logements sociaux dans la production nouvelle doit se situer entre 10% et 15% ». De manière générale, le projet devra s'inscrire dans les objectifs de diversité typologique de l'habitat, mixité sociale et générationnelle des logements, maîtrise foncière et resserrement urbain.)
- **L'amélioration de la trame viaire existante** par la création d'un bouclage entre la rue du Verdelet et la rue de la Mairie via l'impasse existante. La bonne connexion du projet d'aménagement avec le bourg de Lézigné et plus largement avec l'ensemble du village participe d'un choix affirmé de susciter les échanges entre les secteurs anciens, les secteurs pavillonnaires et ce futur secteur en devenir et donc de réussir la greffe du nouveau quartier. **La mise en place de plusieurs liaisons piétonnes transversales** dans le sens Nord-sud ou Est-ouest, adaptées aux déplacements des personnes à mobilité réduite, facilitera l'appropriation des nouveaux espaces publics par l'ensemble des individus, et encouragera les déplacements doux en direction des commerces, équipements et services du village.
- **La préservation de la qualité paysagère du site** par la mise en valeur des perspectives vers la Vallée du Loir et par le maintien des lignes arborées implantées sur les talus dans le prolongement d'un vaste espace public. L'aménagement du secteur Le Verdelet permettra de qualifier la limite entre habitat et espace vert et naturel en maîtrisant les volumes et leur localisation; de créer une nouvelle relation au paysage avoisinant et au bourg, qui doit être un espace de dialogue, fait de mise en scène, de continuité et de préservation (maintien du parc public), et de conforter le village à travers de nouvelles activités fonctionnelles et d'usage (espace de lecture, parc de détente, lieu de rencontres, etc.).
- **La rédaction de règles définissant des principes d'implantation des constructions**, cohérents avec les formes urbaines du centre ancien de Lézigné (typologie, implantation et hauteur des constructions), tenant compte de la topographie complexe du site et de l'orientation favorable à l'application des principes du bioclimatisme. De plus, l'aménagement du secteur recherchera la compacité, afin d'afficher un resserrement urbain en transition avec les diverses typologies d'habitat qui l'entourent et veillera toutefois à maintenir une « passerelle » autour de l'articulation entre le bâti ancien et l'habitat pavillonnaire.
- **La gestion des eaux pluviales**, qui nécessitera la création d'un ouvrage externalisé dans le cadre d'une réflexion à l'échelle du bourg et participera ainsi de la structuration du village dans son ensemble.

3. LE PARTI D'AMENAGEMENT

La ZAC « Le Verdelet » s'étend sur une emprise d'environ 2,2 ha.

L'aménagement de la ZAC comporte un programme mixte d'habitat / équipements (espaces publics récréatifs) ; il doit en outre participer à l'amélioration de la desserte viaire et piétonne du centre-bourg, et doit permettre de conforter la jonction entre le centre-ancien et les zones pavillonnaires récentes situées au nord-ouest de celui-ci.

A. LA STRUCTURATION DU PROJET PAR LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Le projet prend appui sur les composantes du site que sont :

- la topographie particulière avec ses nombreuses terrasses et talus ;
- la présence de perspectives paysagères sur le paysage urbain, naturel et lointain du territoire ;
- la présence de liaisons piétonnes vers le bourg ancien et les pôles de commerces et services de proximité, la bibliothèque ;
- la trame végétale de qualité (arbres isolés, petit bosquet, lignes arborées) ;
- La présence d'un grand parc public en position centrale et dominant le Val de Loir.

De ce fait, le projet se construit autour de deux grands types d'espaces publics qualitatifs qui révèlent et réinterprètent l'esprit du lieu :

- un espace paysager central et structurant,
- des placettes et venelles d'ambiance rurale connectées au réseau existant.



Illustration du principe général d'aménagement sur le site du Verdelet

La greffe du nouveau quartier :

La notion de greffe urbaine et paysagère apparaît comme un leitmotiv dans la réflexion portée par les élus depuis l'élaboration du PLU. La volonté de ne pas isoler formellement et spatialement le bourg ancien par une urbanisation pavillonnaire proliférante a amené à retenir plusieurs secteurs stratégiques pour réussir des extensions urbaines principalement à vocation

résidentielle et destinées à conforter le bourg de Lézigné. Le site Le Verdelet jouera à la fois le rôle de densification d'une poche non urbanisée au cœur du village et le rôle de greffe entre le bourg ancien et le tissu pavillonnaire alentour.

Afin de garantir une bonne insertion urbaine dans le tissu urbain existant, l'aménagement du site Le Verdelet pourra s'inspirer de la morphologie urbaine du bourg ancien de Lézigné pour constituer des rues peu larges et des placettes, avec ponctuellement du bâti à l'alignement ou éventuellement relayées par des murs de clôtures pour structurer les espaces publics. A titre d'exemple, le champ visuel depuis les voies Est et Ouest (rue de la Mairie, rue Le Verdelet, etc.) pourra être resserré par le gabarit de ces éléments bâtis ou encore par des continuités de murs de clôture.

Chaque entrée du site pourra être aménagée par une voie ou une placette structurée par des éléments paysagers (végétation), des percées urbaines vers le parc public ou vers des cheminements piétons, des éléments bâtis structurants, etc.

De plus, une bonne lisibilité des différents espaces publics et privés (liaisons piétonnes, parcs, placettes, etc.) sera recherchée grâce à la délimitation possible des parcelles par du bâti (habitation comme garage), la recherche d'intimité des futurs habitants, l'implantation de logements groupés par exemple près de la voie, les jardins privatifs donnant sur les liaisons piétonnes ou l'espace paysager.

L'insertion de chaque typologie d'habitat sera soigneusement réfléchi afin d'assurer une certaine cohérence paysagère, entre les formes urbaines compactes du bourg et les formes urbaines éparées des pavillons, mais également dans le but d'assurer un bon ensoleillement. Par conséquent, on pourra retrouver un plan d'épannelage et de compacité des formes urbaines en jouant sur un gradient de gabarit entre logement intermédiaire et/ou logement groupé et logement individuel sur terrain à bâtir.

De plus, une attention particulière sur l'architecture maîtrisée et sur le traitement des clôtures en bordure du parc devra être portée, afin que ce futur quartier s'intègre au mieux dans la qualité paysagère du site.

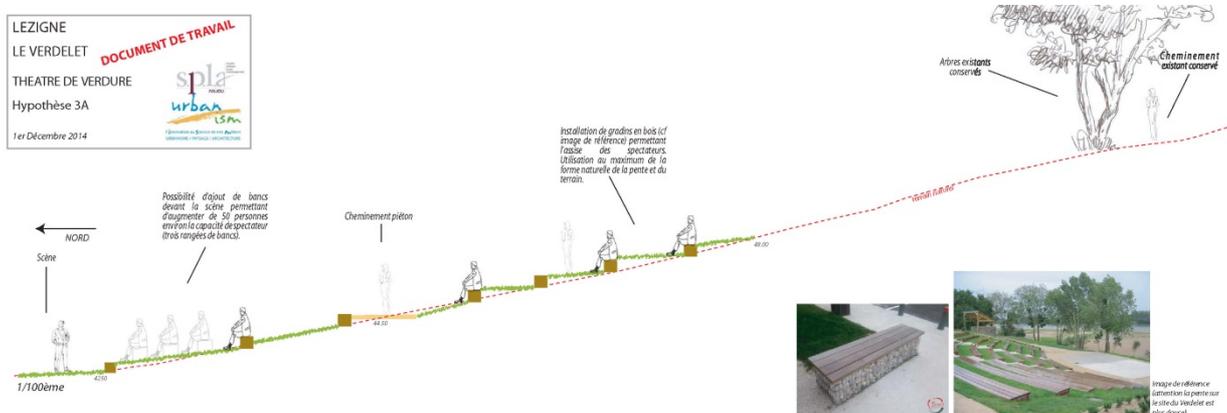
Les éléments naturels préservés :

Les éléments naturels et paysagers existants (trame arborée, talus), serviront de supports pour la création des espaces publics fonctionnels majeurs. Alliant les objectifs de maintien de la biodiversité présente, de liaisons douces vers les équipements, commerces et services et de création de lieux publics récréatifs, ces espaces permettront aussi de varier les ambiances paysagères au sein du nouveau quartier, en fonction de la végétation et de la topographie.

- **Les lignes végétales arborées existantes seront préservées** dans leur plus grande partie (hormis pour le passage des voies ou à l'intérieur des lots par exemple) et seront incluses dans leur majorité au sein des espaces publics afin de garantir leur longévité ;
- **La création d'un vaste parc paysager** d'une surface comprise entre 5000 et 6000 m², entre la salle communale et la bibliothèque aura des vocations multiples :
 - o offrir un espace de jeux, de détente, de promenade, propice à l'organisation de fêtes communales avec l'installation d'un théâtre de verdure que la topographie rend particulièrement adaptée,
 - o permettre un espace de lecture, en prolongement de la bibliothèque,
 - o participer à la gestion des eaux pluviales par le maintien de surfaces perméables et
 - o être le support de liaisons douces structurantes reliant le site aux pôles intra-urbaines.

Afin de prendre en compte les caractéristiques topographiques du site, le parc sera composé en deux espaces distincts :

- o un talus relativement pentu en position haute et
- o une terrasse plus large et plus plane rejoignant la bibliothèque, en position centrale,



Principe illustratif pour la réalisation du théâtre de verdure. La position des circulations douces et les matériaux sont donnés à titre illustratif.

- **Des placettes rythmeront les aménagements du quartier**, formeront des espaces de rencontre et de convivialité, et joueront le rôle d'articulation et de transition avec les différents sites (quartier pavillonnaire à l'ouest, bibliothèque et rue de la Mairie à l'ouest). De tailles variables, mais modérées afin d'assurer les objectifs de densité et de prise en compte de la topographie, ces placettes pourront être majoritairement minérales (exemples de revêtements : enrobé, graves, béton) ou à dominante végétale (exemples : mélange terre/pierre engazonné, gazon renforcé ou alvéolé...) et pourront accueillir les espaces de stationnements ou le regroupement des boîtes-aux-lettres...
- **Des venelles étroites compléteront le vocabulaire et l'ambiance de ces placettes**, assurant le lien entre les îlots d'habitation et les principales voies de circulations et réduisant l'emprise de la voiture par la constitution d'un maillage piétonnier pacifié. Ces venelles seront, dans la mesure du possible, structurées et valorisées par la trame paysagère existante.

L'organisation du quartier est imaginée autour du principe de mobilités partagées, favorisant les circulations douces et relevant de nombreux enjeux environnementaux :

- les limitations des emprises dédiées à la circulation automobile : les largeurs de voiries seront réduites pour mieux gérer les problématiques de pente et de vitesse de circulation (économie du foncier et réduction des espaces imperméabilisés),
- les voiries pourront se terminer en impasse pour les voitures, mais seront prolongées par des cheminements piétonniers,
- le maillage de circulations douces assurera le rôle de liaison avec le réseau existant et permettra l'utilisation de matériaux de revêtements pérennes, voire ponctuellement perméables en fonction des contraintes techniques.

Le réseau viaire du site du Verdelet sera connecté au reste du village, clairement identifié et hiérarchisé :

- **Le réseau de voirie primaire** qui borde le site restera inchangé : rue de la Mairie. Il permettra d'offrir une entrée / sortie intéressante pour l'opération.
- **Le réseau de voirie secondaire** existant borde le site du Verdelet et restera ainsi inchangé : Rue H. Gandon. Cette voie sera reliée au site par des cheminements piétons ou des voies tertiaires. Elles permettront d'assurer un lien avec le bourg et notamment l'ensemble des services et équipements du village.

Une nouvelle voie secondaire sera constituée comme liaison transversale d'Est en Ouest, reliant la rue de la mairie côté Est à la rue du Verdelet côté Ouest et permettant de desservir l'intérieur du site tout en prenant en compte les contraintes de dénivelés. Elle assurera un lien et offrira un débouché de la rue du Verdelet vers la rue de la Mairie. Cette voie transversale pourra être en double sens, de largeur suffisante avec des jeux de décrochage de bâti. La réduction des vitesses de circulation sera donc gérée par exemple par un profil sinueux, par les places et par les intersections avec les liaisons piétonnes. De même, elle assurera un accès à l'actuelle rue Jean de Champagne. Son profil sera finement étudié en fonction du relief.

- **Un réseau de voies tertiaires** structurera l'intérieur du site Le Verdelet et innervera ainsi le cœur de ce futur projet de ZAC. Elles reprendront le caractère des voies du centre ancien avec un profil étroit et variable en chaussée mixte (véhicules / cycles / piétons), une largeur réduite tout en restant vigilant sur la facilité d'accès aux lots privatifs, et un tracé non rectiligne ponctué de placette (stationnement public et externalisé, espace de convivialité). Pour les voies tertiaires en impasse la perméabilité au niveau des liaisons douces sera assurée.

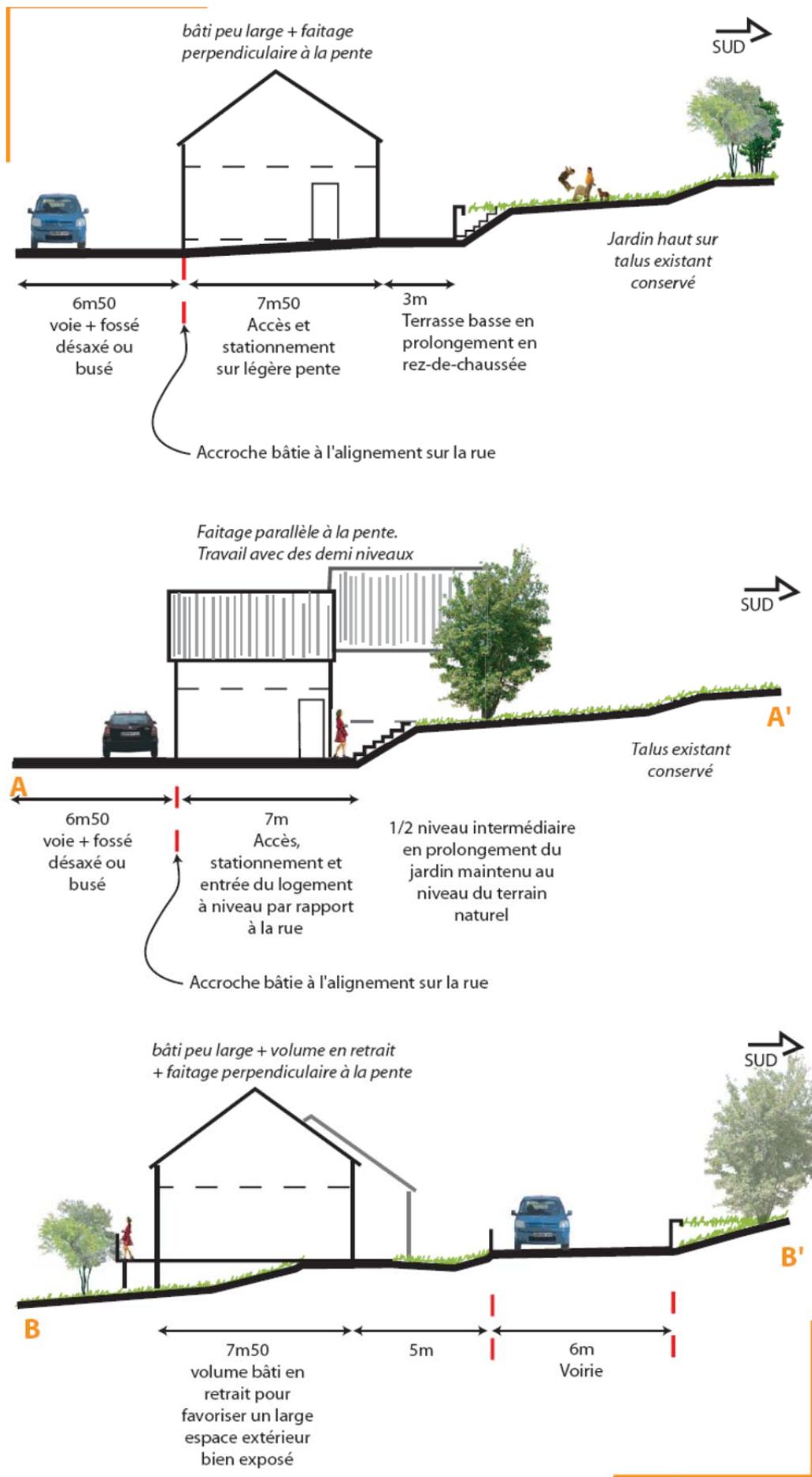
L'impasse du Rail, au statut de voie tertiaire avec une placette en impasse, se situe en frange Nord du site. L'utilisation de cette impasse permettra de desservir l'îlot nord de la ZAC Le Verdelet, sans obérer la possibilité à plus long terme un éventuel prolongement viaire vers l'ouest pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain au village.

- **Les liaisons douces** seront tout à la fois assurées le long des voies ouvertes à la circulation routière, puis par des liaisons en site propre. Le réseau dédié aux liaisons piétonnes et cycles assure les continuités Nord-sud et Est-ouest, ainsi il empruntera les corridors arborés pour se connecter aux voiries existantes. Ces liaisons douces pourront être localement guidées par un traitement paysager de type haie ou bosquet ; cet itinéraire devra favoriser le dialogue entre les espaces urbanisés et le parc public. Plusieurs liaisons douces pourront organiser le site :

- Affirmation de liaison douce existante en pente forte avec des escaliers qui relie l'esplanade contre la salle commune, la bibliothèque et la rue de la gare ;
- Création de liaisons douces en pente douce pour connecter les différentes terrasses du site, avec un tracé respectant les contraintes pour Personnes à Mobilité Réduite entre la bibliothèque et le gymnase ;
- A court ou moyen terme, une liaison piétonne pourra emprunter l'emplacement réservé n°3 du PLU situé en prolongement du parc public, au sud de la bibliothèque et donnant sur la rue de la Mairie.

Les liaisons douces répondront à trois objectifs : assurer autant que possible une bonne accessibilité (en fonction des contraintes fortes de topographie), conserver leur rôle d'axe de déplacement facilité et sécurisé, limiter la consommation du foncier (pas de liaisons inutiles).

Le stationnement automobile sera conçu sur un ratio moyen de 2 places de stationnement par logement à prévoir sur l'espace privé (hors logement faisant l'objet d'un prêt aidé par l'Etat). Des places pour les visiteurs seront envisagées en regroupement sur certaines placettes et/ou le long des voies de circulation.



Profils en travers type, à titre illustratif

C. LES AUTRES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX

- La maîtrise des besoins en énergie :

Les voies et l'implantation du bâti ont été imaginées afin de favoriser l'application des principes du bioclimatisme et ainsi réduire les besoins en énergie primaire pour l'éclairage et le chauffage des habitations. Ainsi, les principes recherchés, tant pour les logements intermédiaires et/ou groupés que pour les terrains à bâtir, sont :

- privilégier les formes bâties compactes,
- développer les mitoyennetés de certains bâtis (logement, garage),
- préserver l'intimité sur les parcelles,
- rechercher une orientation préférentielle au sud,
- dans certain cas, déconnecter le garage du logement.

La trame parcellaire des logements sera largement orientée vers le sud pour offrir une exposition à chaque logement, tout en tenant compte des contraintes topographiques plus fortes en cœur de quartier. La trame bâtie pourra privilégier localement une accroche bâtie sur la voie d'accès ou sur la délimitation d'espaces publics singuliers (placette, coulée verte) pour dégager un espace privatif relativement profond et structurer l'espace public.

- La maîtrise de l'intimité au niveau des espaces privatifs extérieurs :

Une attention particulière sera apportée au traitement des limites latérales des lots et des îlots, pour la gestion de l'intimité et pour la qualification des espaces publics. Les façades en pignons, les clôtures opaques ou végétalisées par des haies arbustives ondulées pourront constituer des principes de composition sur ces limites.

4. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La mixité du programme affichée présente un véritable atout pour la composition urbaine du site « Le Verdelet » et la réussite de la greffe du nouveau quartier entre centre ancien et quartiers pavillonnaires récents.

Plus largement, elle répond aux objectifs de la commune de conforter ses commerces, ses équipements et ses services, d'assurer une croissance modérée et maîtrisée de sa population, de réussir une mixité sociale et intergénérationnelle, d'intégrer le nouveau quartier au reste de la commune, à son environnement et dans le respect du site et enfin, d'améliorer les conditions de circulation des piétons, des cyclistes et des automobilistes.

Le découpage indiqué sur le plan du programme global des constructions est à titre indicatif, ainsi que l'emprise et la localisation des îlots ou des lots, qui pourront évoluer au cours de l'avancement du projet.

L'aménagement de la ZAC Le Verdelet s'étend sur une superficie de 2.2 hectares environ. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'habitat, ainsi que des espaces publics d'accompagnement (circulation, stationnement, placette et espace paysager, de rencontre).

La programmation résidentielle envisagée, une offre en logements qui répond aux besoins des habitants :

- les éléments de programmation :

La ZAC Le Verdelet devrait accueillir à terme 33 logements environ, soit une densité de 15 logements par hectare environ si l'on prend en compte le parc (en densité brute, c'est-à-dire si l'on prend en compte le parc public central de rayonnement communal. En densité nette, c'est-à-dire sans compter le parc public central, cela reviendrait à 20,6 logements par hectare environ).

L'aménagement du site pourra s'effectuer progressivement en plusieurs phases selon les contraintes de viabilisation d'une part, et de rythme de construction d'autre part.

La durée de réalisation de cette trentaine de logements environ est estimée, à titre indicatif, entre 5 et 10 années. Elle pourra se diviser en trois tranches de travaux.

La programmation urbaine retenue est volontariste en termes de diversification de l'offre de logement et de compacité urbaine ; elle est cohérente avec les objectifs du SCoT du Pays Loire Angers, du PDH du Conseil Général et avec le PLU communal.

La ventilation des logements, qui reste à préciser, serait composée de :

- Entre 21 terrains à bâtir d'environ 328 à 541 m²;
- Un îlot d'environ 6 logements intermédiaires,
- Un îlot d'environ 6 logements groupés.

L'accession à la propriété représentera la part principale des logements réalisés. Une part significative de logements locatifs pourra venir compléter le programme. Dans l'hypothèse où ils correspondront aux logements intermédiaires, ces logements locatifs représenteront autour de 20% du nombre total de logements réalisés.

L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra ainsi encouragé dans un souci de mixité sociale et générationnelle. Cette diversité du parc résidentiel à venir contribuera à faciliter la mobilité du parcours résidentiel des habitants de Lézigné.

Typologies et formes urbaines :

La déclinaison de ces typologies résidentielles s'insérera de façon cohérente et harmonieuse autour du parc public et suivra au mieux les lignes topographiques du Verdelet pour assurer une optimisation de l'ensoleillement. Cette mixité bâtie et architecturale pourra se présenter comme suit :

Les typologies à l'architecture maîtrisée.

Situés préférentiellement en pourtour du parc public, l'habitat intermédiaire et/ou l'habitat individuel groupé sont compatibles avec les volumétries recherchées des maisons de bourg (compacité, rez-de-chaussée + étage habitable + combles, ...).

Plus spécifiquement, ces typologies pourront répondre aux enjeux de mixité sociale et générationnelle, en proposant par exemple des logements de plain-pied, des petits appartements ou des petites maisons, l'accueil de personnes âgées ou encore de jeunes ménages.

Les typologies du logement individuel sur terrains à bâtir.

Chaque logement individuel bénéficiant de son propre espace extérieur privatif, certaines contraintes d'implantation seront à mettre en œuvre et à prendre en compte quant à l'aménagement de ces parcelles (alignement sur rue ou sur limite séparative, bâti mitoyen...).

