



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

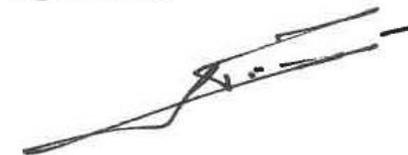
- 3.1 OAP « Principes d'aménagement »
- 3.2 OAP à vocation commerciale
- 3.3 OAP Trame verte et bleue
- 3.4 OAP Habitat – Fiches actions
- 3.5 OAP Patrimoine
- 3.6 OAP de secteurs

PLUi-H Approuvé le 13/10/2022

**Vu pour être annexé à la délibération du
17/10/2024 approuvant la déclaration de projet
n°1 valant mise en compatibilité du PLUih**

André Pigné, Président de la Communauté de
communes du Gesnois Bilurien

Signature :





3.1 - OAP « PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT »

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace
- L'efficacité énergétique du territoire
- Les principes paysagers et environnementaux
- Les principes liés aux risques et nuisances
- Les principes d'accès et de desserte

Certains principes d'aménagement spécifiques à certaines OAP seront détaillés à la suite de chaque OAP.

a) La vocation des secteurs OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

Une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera prise en compte quelle que soit la vocation de ces OAP.

a) Les secteurs de densification

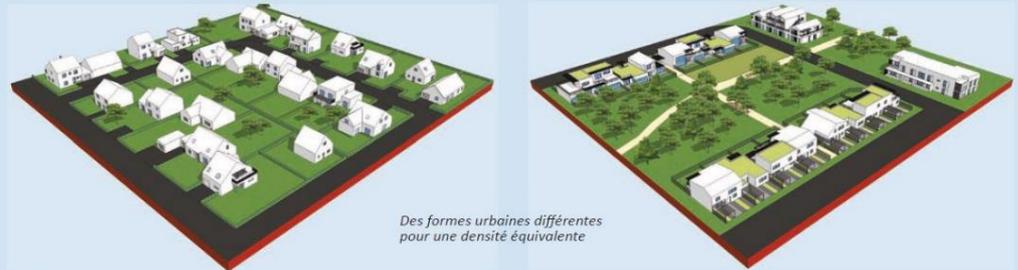
Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi **des densités brutes exprimées en logements par hectare** (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la **densité minimale à atteindre** sur les secteurs stratégiques de projet.

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Cependant, la densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privatifs, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...

DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié »¹. Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km²) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficient d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.



1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

c) Les fronts bâtis

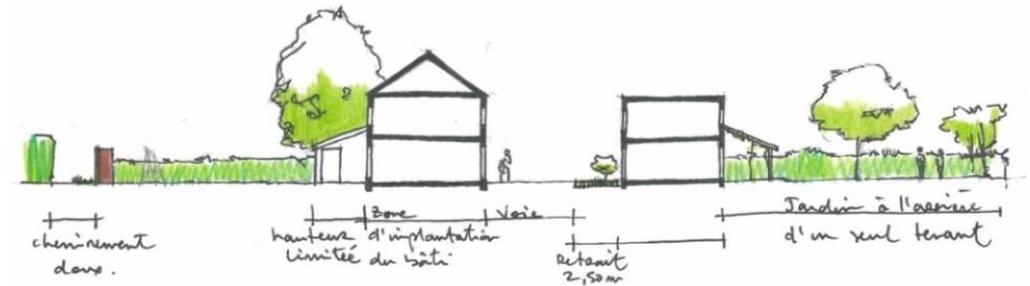
Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à l'environnement existant.

Il peut se faire **en alignement d'une voirie existante en milieu urbain**, auquel cas un soin devra être porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.

Mais, il peut aussi matérialiser **la transition dans le paysage urbain entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense**.

Enfin, on peut aussi retrouver un front bâti en limite d'enveloppe urbaine existante, **en transition avec l'espace agricole et naturel**. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favoriser ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.

Le traitement des limites prendra en compte et respectera l'existant au travers de différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, ...).



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Les formes urbaines

Le Gesnois Bilurien affirme au travers de son PADD sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage ainsi le développement au sein de son tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des secteurs géographiques).

Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du Centre-bourg, etc.), ont vocation à absorber une densité plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

EXEMPLES



Habitat groupé

- Limitation de la consommation d'espace par une implantation de bâti plus resserrée → mitoyenneté permet de réduire les espaces latéraux de jardin
- Offre d'habitat individuel avec espace privé extérieur (jardin) à taille moyenne (300 / 500 m²)
- Réduction de la largeur des voiries
- Place plus importante des cheminements doux

Préservation de l'intimité

- Alignement du bâti sur l'axe de desserte
- Implantation des jardins en arrière du bâti → intimité vis-à-vis de l'axe de desserte
- Inter-calage des garages et des espaces de vie → intimité vis-à-vis du voisinage

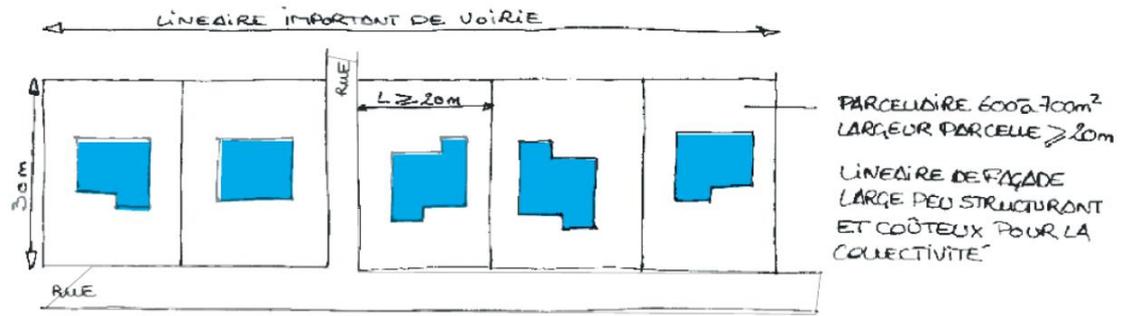


Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

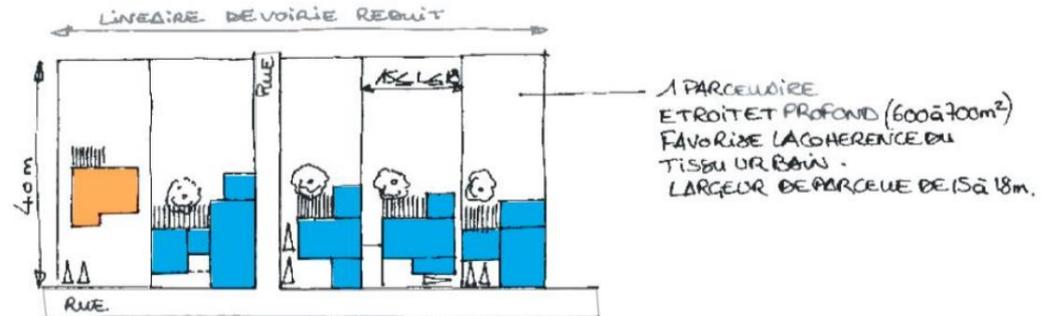
L'HABITAT PAVILLONNAIRE

- prévoir des modes d'implantations plus économes en espaces, en réseaux...
- porter une attention à la préservation de l'intimité
- soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue, sans pour autant produire des alignements rigides.

Mode d'implantation banal



Mode d'implantation plus compact et structurant depuis la rue



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

L'HABITAT INTERMEDIAIRE

- Habitat regroupé permettant une plus grande densité bâtie que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement.
- contribue à façonner la rue ou la place par les volumes générés (continuité du front bâti, R+1).
- Adaptée à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une place ou d'une placette.
- Cette typologie offre une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espace extérieur... Les modes constructifs permettent de concevoir des logements « individualisables » : traitement des façades, des ouvertures...
- L'organisation des logements doit favoriser des espaces annexes extérieurs individualisables : terrasses, jardinets ...

Ilots d'habitat intermédiaire



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

L'HABITAT COLLECTIF

- A la différence de l'habitat intermédiaire, la mutualisation des espaces collectifs est plus forte que pour l'habitat intermédiaire (entrée, cages d'escalier, espace extérieur communs) et permet une plus grande densité de constructions.
- Les volumes générés sont équivalents à ceux de l'habitat intermédiaire et permettent également de structurer le paysage urbain des bourgs

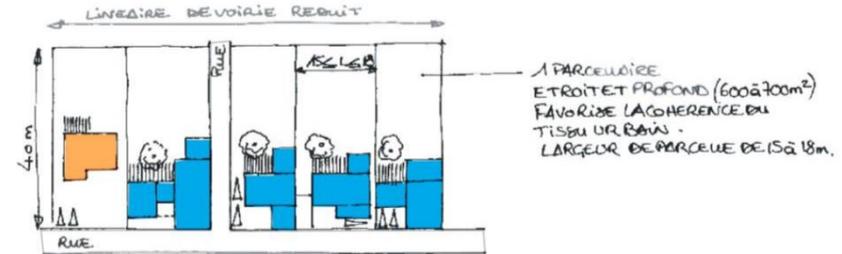
Ilots d'habitat intermédiaire



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Principe de front bâti

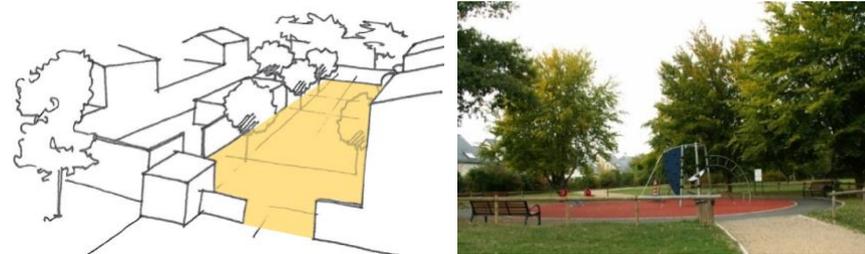
Il s'agit notamment lors de la présence d'un front bâti à l'alignement ou en retrait d'une voirie structurante en milieu urbain de le respecter ce front. Un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Diversification des espaces publics

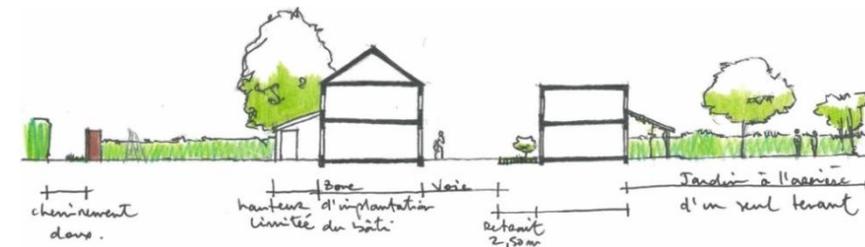
Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.

Sur ce thème, le PLUi du Gesnois Bilurien souhaite qu'une attention particulière soit portée aux entrées de bourg stratégiques.



La préservation de l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis.



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

EXEMPLES



Valorisation des entrées de ville

- Assurer une perception positive de la commune dès son entrée
- Réflexion à mener au moment de l'aménagement des sites de projet à proximité
- Possibilité d'utiliser la gestion différenciée des espaces verts pour limiter les frais d'entretien

Diversification et valorisation des espaces publics

- Valorisation de différents espaces libres au cœur du bourg
- Aménagement spécifique à chaque site
- Privilégier les aménagements permettant plusieurs usages de l'espace public



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Un minimum de logements économes en espace (+/- 400m²) peut être inscrit au sein des secteurs d'OAP de plus d'un hectare :

- 40% sur les pôles
- 30% sur les communes périurbaines
- 20% sur les autres communes

Les objectifs chiffrés assignés à chaque secteur d'OAP sont des objectifs minimum applicables à l'ensemble du périmètre de l'opération. Lorsque l'opération est menée en plusieurs phases, l'objectif par phase pourra être modulé à la hausse ou à la baisse sous réserve que la cohérence d'ensemble du secteur puisse être assurée.

Cette cohérence s'appréciera selon quatre principaux critères :

1. l'insertion du projet dans le paysage urbain, en particulier quand il existe des lignes de force explicites : alignements de façades ou de faitage, ligne de crête notamment ;
2. les contraintes d'implantation vis-à-vis des riverains ou liées à un élément physique (topographie, roche...) ou naturel à protéger (haie, mare...);
3. l'organisation des voies et accès afin de ne pas compromettre les phases ultérieures d'aménagement et de générer des espaces publics ou collectifs fonctionnels (dimension, accessibilité, sécurité de la circulation...)
4. une répartition équilibrée des logements entre les différentes phases envisageables sur la base du découpage parcellaire par exemple.

Ces réflexions constituent des recommandations afin de renforcer la qualité du paysage urbain des bourgs.

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

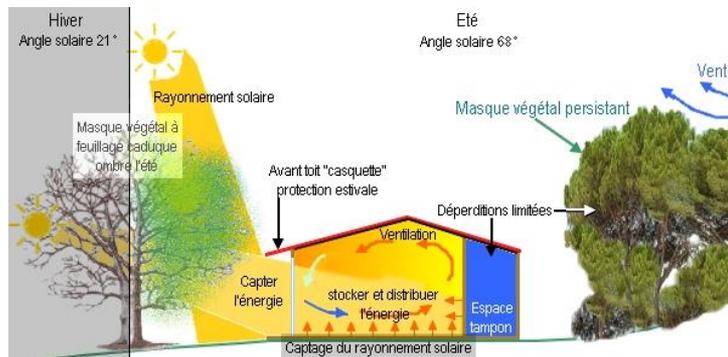
Orientation du bâti

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

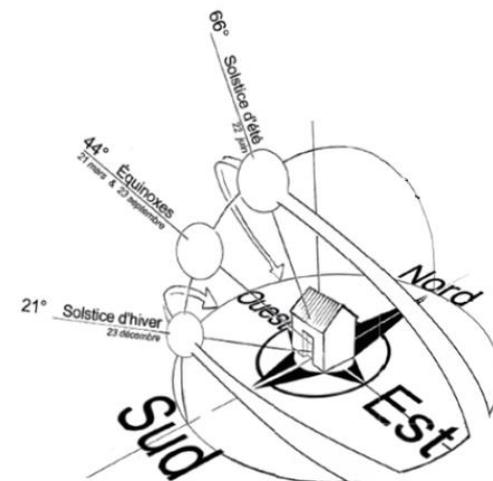
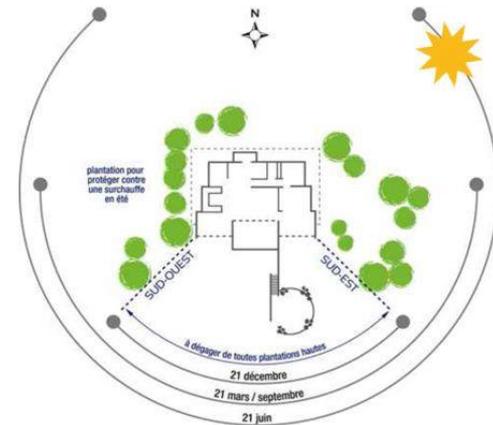
L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.



Principe de bâti bioclimatique

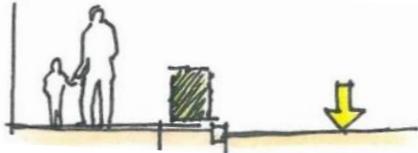


Source : CAUE 79

Principe d'accès et desserte des sites de projet

Voies structurantes

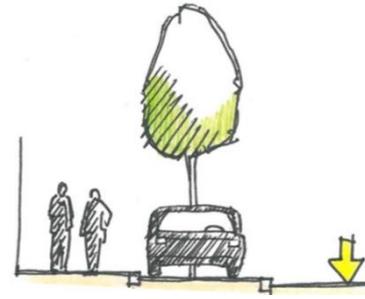
Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



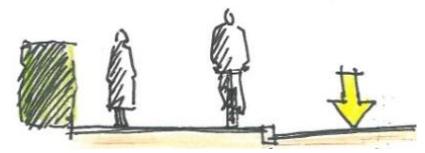
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Voies de desserte interne

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



Voies douces

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.



Principe d'accès et desserte des sites de projet

EXEMPLES



Distinction des espaces piétons et routiers par l'apport de végétal et l'emploi de différents revêtements

- Traitement différencié entre espace routier (bitume) et espace piéton (pavage)
- Distinction naturelle et qualitative des espaces sans besoin d'apporter de potelets pour sécuriser les espaces
- Sécurisation des espaces les plus sensibles (terrasse) par un aménagement paysager

Sécurisation par l'apport de végétation et traitement de la voie

- Emploi d'une haie basse pour délimiter l'espace piéton de l'espace circulé
- Voie à largeur moyenne → aménagement complet d'un seul des côtés de l'axe

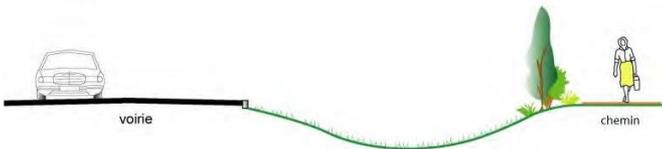


Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissèlement pluvial par la mise en œuvre de système permettant de compenser, au moins partiellement, l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'**aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration**.
- Une **limitation de la proportion des surfaces minérales** grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.



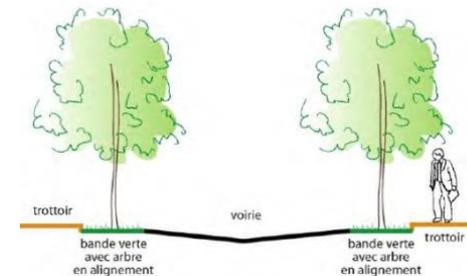
Noue en bordure de voie



Fossé en bordure de voie



Noue dans un espace paysagé



Profils en « V » des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire

Principes paysagers et environnementaux

Prise en compte des nuisances sonores

Pour les sites les plus exposés aux nuisances sonores induites par la présence d'axes routiers structurants, le PLUi encourage des aménagements qui préviennent et limitent l'exposition des habitations aux bruits. Il s'agit notamment de repenser la composition urbaine des opérations d'ensemble. De multiples solutions existent et peuvent être mise en oeuvre. Afin de dégager des espaces calmes à l'arrière du bâti il faut encourager l'implantation de collectifs, privilégier la continuité des façades, etc.

Protection des haies bocagères existantes

Il existe sur certains sites, des haies tout à fait typiques de la région et qui constituent une vraie valeur ajoutée en matière de paysage.

Protection des zones humides

Dans le cas de la présence avérée de zones humides sur les sites de projet, et conformément aux SDAGE et SAGE applicables sur le territoire, les OAP disposent de principe de non-constructibilité sur les zones humides inventoriées. Elles sont donc soit intégrées dans le périmètre en tant qu'espace à protéger de toute construction, soit déduites du périmètre de l'OAP.

Soin qualitatif à apporter aux entrées de ville

Certains secteurs de projets sont situés en entrée de bourg. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la première image perçue de la commune. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.

Cônes de vue

La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien est caractérisée par la présence de cône de vues, parfois monumentaux, sur les vallées (Huisne notamment), et sur certains espaces bâtis patrimoniaux. Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont des projets afin de les protéger, voir même, de les valoriser. Ils sont localisés sur les schémas d'orientations.

Principes paysagers et environnementaux

EXEMPLES

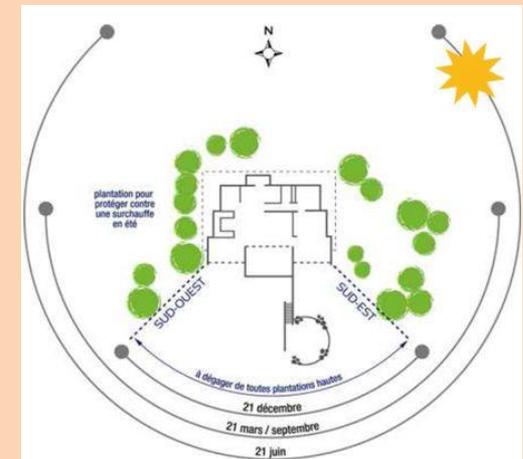


Tirer profit des éléments naturels

- Implantation, orientation et organisation des pièces stratégiques permettant d'employer au mieux les ressources solaires permettant un éclairage et un chauffage naturel du bâti

Accompagner stratégiquement les bâtis de végétation

- Positionnement du végétal en dehors de la bande sud-ouest / sud-est afin de permettre l'entrée de la lumière par l'axe sud et la protection des façades est et ouest en été



Principes paysagers et environnementaux

EXEMPLES



Limiter l'imperméabilisation des sols

- Adaptation de la gestion des eaux de pluie : emploi de noues paysagères et de fossés permettant l'infiltration des eaux de pluie
- Limitation de l'imperméabilisation des sols par conservation de sols non-urbanisés dans les espaces communs (parking, rues, places, etc.)



L'OAP : un outil souple et adapté

Les OAP ont vocation à cadrer un éventuel opérateur ou aménageur tout en lui laissant le choix des moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet. **Il convient de trouver un juste équilibre entre la précision apportée à l'OAP afin de répondre à votre objectif et une latitude suffisante laissée à l'aménageur.**



⇒ Si la collectivité de porte pas d'ambition d'aménagement particulière

OAP ne peut être précise que si les élus sont prêts à défendre leurs exigences et les argumenter face aux futurs porteurs de projets. L'ambition politique locale est donc un indicateur clé dans le choix de rédaction de l'OAP.



⇒ Si la collectivité maîtrise son foncier

Lorsque la maîtrise publique de l'opération est garantie, l'OAP peut s'avérer moins précise. La collectivité aura en effet d'autres outils contractuels pour contraindre les opérateurs à accepter leurs ambitions : le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente par exemple. Elle doit toutefois en tant qu'aménageur public, se faire accompagner par des urbanistes concepteurs, des programmistes, des architectes...



⇒ Si une étude pré-opérationnelle a été réalisée

Les précisions de l'OAP garantiront la réalisation. En fonction de la définition du projet par une étude urbaine, la commune détient alors une connaissance précise de la faisabilité des aménagements prévus. Elle en maîtrise les coûts, la réalité du marché immobilier... Elle peut donc définir une OAP suffisamment précise qui garantira la réalisation du projet tel qu'étudié.

L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

Au même titre qu'un centre-ville ou un quartier d'habitation, la zone d'activité doit pouvoir répondre à des exigences de qualité. Il est aujourd'hui nécessaire de repenser et se réappropriier ces espaces afin que les enjeux économiques et d'aménagement soient abordés dans un même élan de développement et de qualité.

Si on ne peut concevoir l'aménagement d'une zone d'activités en se détachant de la réalité économique, il doit en être de même pour les ambitions urbaines et environnementales. Il s'agit de concevoir des projets d'aménagement fonctionnels, attractifs, qualitatifs et durables, au service de la stratégie de développement économique du territoire.

L'enjeu de la consommation d'espace en est sans doute l'enjeu majeur. C'est en ce sens que le PADD affirme qu'une attention particulière doit être portée à la densification des zones d'activités économiques, que ce soit pour les nouvelles zones d'activités ou pour la requalification des zones existantes.

La présente OAP contient des dispositions portant sur l'aménagement des zones existantes et futures du PLUi, en définissant des principes pour aménager qualitativement et durablement ces espaces à deux titres : la recherche de qualité dès l'aménagement de zone et celle à rechercher dans les constructions elle-même.

L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

Le paysage :

L'implantation d'une zone d'activités nécessite une bonne connaissance de l'environnement paysager existant qui doit pour cela être parfaitement diagnostiqué. Plusieurs orientations sont à prendre en compte :

1- Intégrer la zone d'activité dans son environnement naturel : il s'agit de concevoir la zone d'activité selon la topographie existante, les éléments paysagers, le réseau hydrologique ou encore la végétation en place. Cette intégration passe également par une attention portée au mobilier urbain et aux équipements techniques (transformateur, ...) qui devront s'intégrer dans le paysage de la zone d'activité (couleur, matériaux, ...)

2- Faire entrer la trame paysagère dans la zone d'activité : il s'agit d'inscrire le site dans son contexte paysager pour assurer une cohérence entre l'espace agricole ou naturelle et la zone d'activités. Les vues doivent être valorisés. Pour cela, des percées peuvent être conservées pour éviter un enclavement du site. Le traitement paysager de la ZA permet en outre d'assurer un traitement esthétique des espaces publics de la ZA et contribuer ainsi à son attractivité.

3- Prendre en compte les spécificités du milieu naturel et les espaces existants à valeur environnementale (haies, mare, ...) : il s'agit de concilier les impératifs de développement et de protection de la nature en permettant le développement d'écosystèmes naturels.

Exemple :



La « vallée des étangs » dans la ZA Les Marches de Bretagne (St Hilaire de Loulay) : un espace naturel permettant également la gestion des eaux pluviales.

L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

L'urbanisme :

Si le choix d'une nouvelle implantation de zones d'activités ou d'une requalification est le fruit de la stratégie menée à l'échelle intercommunale, le projet d'aménagement doit également prendre en compte les impacts du projet sur la commune elle-même.

Il est donc nécessaire d'intégrer la zone d'activité à l'échelle communale. Il s'agit d'assurer de l'intégration du projet au sein de la commune. La zone doit être aménagée comme un « quartier » à part entière et il est donc nécessaire de réfléchir à ses connexions avec le bourg, les zones d'activités existantes, les axes de circulation, les habitations les plus proches, l'activité agricole ... Afin d'encourager à l'utilisation des mobilités douces, la zone doit également prévoir une connexion avec les réseaux de cheminements doux et/ou de pistes cyclables existantes.

Exemple :



ZA du Point du Jour (Boufféré) : pour optimiser le foncier, la défense incendie est assurée via une réserve sur le giratoire dans la zone.

L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

Intrinsèquement, la zone d'activités peut également porter des objectifs d'optimisation et de densification sur plusieurs points :

1- Hiérarchiser les voies : Il s'agit à l'intérieur de la zone d'activité, de concevoir la trame viaire selon la nature et l'importance des flux.

2- Optimiser le foncier : Le parcellaire des zones d'activités est formé de plusieurs îlots, déterminés par les voies créées dans la zone. Le découpage des îlots au moment de leur commercialisation est déterminé en fonction des besoins de l'entreprise. Ce découpage à la demande ne doit pas pour autant générer des reliquats de terrains difficile à commercialiser ou des emprises agricoles incultivables. La stratégie de développement économique du territoire, en définissant des zones selon la nature des activités exercées, permet des découpages cohérents pour des entreprises aux besoins similaires.

3- Assurer la densification : Il s'agit d'assurer une constructibilité maximale des lots à bâtir en réalisant des ouvrages mutualisées pour :

- Le stationnement des véhicules légers et des poids lourds (RIS)
- La gestion de la défense incendie
- La gestion des eaux pluviales

4- Organiser le stationnement : Les aires de stationnement doivent être réalisées de façon adaptées aux besoins de l'entreprise. C'est en ce sens que le règlement du PLUi n'a pas imposé de nombre de place minimum à réaliser en zone d'activités économiques. En effet, le dimensionnement du stationnement doit être envisagé en fonction des besoins des salariés, de la prise en compte des nouvelles formes de mobilité (douce ou partagée) ou encore de la mutualisation potentielle avec des entreprises voisines.



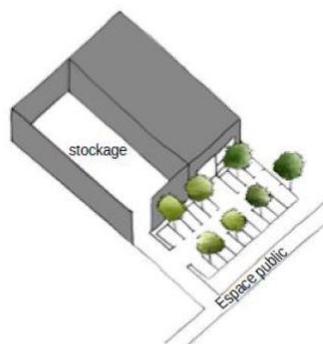
L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

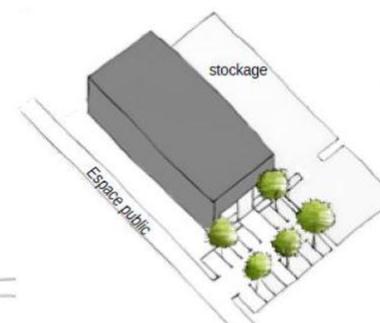
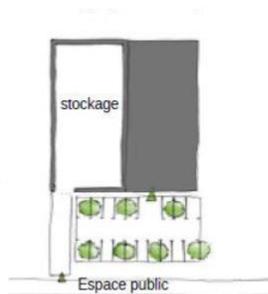
La recherche d'optimisation du foncier et de la qualité architecturale est un signe positif d'attractivité pour l'entreprise elle-même. L'acquisition d'un foncier adapté, en terme de surface, est source d'économies et démontre une stratégie patrimoniale réfléchie.

Les mutualisations de services ou d'équipements entre les entreprises (parking, salles de réunions, restauration collective, gestion des déchets, show-room, ...) participent également à la maîtrise et l'optimisation des coûts de fonctionnement de l'entreprise.

En ce sens, la contrainte doit être perçue comme source d'innovation, où l'entreprise comme la collectivité y trouve un intérêt.



► Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)



► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public





3.2 - OAP À VOCATION COMMERCIALE

OAP COMMERCIALE

LES GRANDS PRINCIPES

Les dispositions citées à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, renvoyant aux articles L141-5 et L141-6 du même Code, **impose que le PLUi non couverts par un SCoT applicable comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux** qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le PLUi du Gesnois Bilurien se saisit également de cette question et vise à répondre aux enjeux commerciaux présents sur le territoire dans un contexte de raréfaction de l'offre commerciale. La présente OAP vise à définir les localisations privilégiées des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et veille à leur intégration au tissu urbain.

Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux « objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population ». Elle doit permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de l'environnement et des paysages.

L'OAP Commerciale a vocation à organiser les implantations commerciales. Terme se définissant comme « toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle de particuliers générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. »

Sont exclus de cette définition :

- **les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs** compte-tenu de besoins en foncier spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation.
- **Les show-rooms, magasins d'usines, vente de biens comme activité accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux** sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface de l'unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLUiH.
- **Les points de vente de producteur (vente directe, produits locaux) implantés sur l'exploitation agricole si le magasin commercialise uniquement les produits de l'exploitation (prolongement de l'activité agricole)**

Au regard des articles R151-27 et R151-28, le périmètre des activités commerciales concernées par les dispositions de l'OAP commerciale du PLUi est :

- **pour le destination « commerce et activités de service », la sous-destination suivante :**

- **artisanat et commerce de détail**

(les sous destinations restauration, commerce de gros, activités et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels autres hébergement touristiques ne sont pas concernées).

Il conviendra d'articuler l'application de l'OAP Commerciale avec le règlement du PLUi notamment :

- **Pour le règlement écrit :**

- Les articles 1 et 2 précisant la destination et sous-destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.
- Les prescriptions qualitatives des articles 4 et suivants.

- **Pour le règlement graphique :**

- Les documents graphiques comprennent les linéaires commerciaux protégés pour préserver la diversité commerciale en centralité (cf article L151-16 du code de l'urbanisme).

OAP COMMERCIALE

LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES

L'OAP commerciale s'applique conformément à l'article L752-1 du Code du commerce aux permis de construire tenant lieu d'Autorisation d'Exploitation Commerciale :

- **La création d'un magasin de commerce de détail ou ensemble commercial \geq à 1 000 m² de surface de vente**, construction nouvelle ou transformation d'un immeuble existant ;
- **L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1000 m² de surface de vente ou devant le dépasser par la réalisation du projet**
- **Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une Surface de Vente $>$ à 2 000 m². 1 000 m² carrés pour alimentaire**
- **La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une SV $>$ à 2 500 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans**
- **La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile** (DRIVE hors DRIVE intégré au magasin).
- **Les projets entre 300 et 1000 m² de surface de vente** (hors secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT)) considérant que la communauté de communes peut saisir la CDAC pour les projets commerciaux entre 300 et 1000 m² de surface de vente dans les communes de moins de 20 000 habitants (L752-4 du code du commerce).

Par « commerce » ou « commerciale » le PLUi renvoie aux dispositions de l'article L 752-1 du code du commerce et suivants pour définir ce qui tient de l'unité commerciale.

L'OAP commerciale, outil d'application de la stratégie commerciale du Gesnois Bilurien, détermine :

- **Des localisations préférentielles de commerces**

Type de localisation préférentielle	Objectif général
Centralité urbaine structurante	A affirmer comme lieux de vie présentant une diversité de fonctions urbaines avec une attractivité à renforcer notamment au regard du bassin de vie.
Centralité de proximité	A conforter comme l'espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour renforcer le maillage du territoire au plus près des territoires ruraux et périurbains.
Sites d'implantation périphériques	A encadrer pour ne pas impacter le commerce implanté en centralités (plus proche de l'habitat) et à valoriser pour tendre vers une meilleure intégration paysagère, urbaine de ces secteurs.

- **Des vocations et typologies commerciales au regard des fréquences d'achat, des surfaces de ventes...**

- **Les conditions d'implantation des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (DRIVE)**

L'OAP commerciale limite donc le développement commercial hors localisations préférentielles toutefois les implantations suivantes pourront être autorisées hors centralités et hors sites d'implantation périphériques :

- **Les éléments exclus de la définition implantations commerciales (concession automobile, showroom...) cf page 6 de l'OAP**
- **L'installation et l'extension d'activités de commerces < 300 m² surface de vente (SV)** avec pour recommandation (hors champs d'application OAP) :
 - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente afin de conforter et de densifier les regroupements commerciaux existants.
 - de répondre à l'enjeu de mixité fonctionnelle participant au dynamisme social et économique d'un quartier.
- **Les extensions des commerces > 300 m² de SV déjà existants sous conditions :**
 - la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,
 - la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante),
 - et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).
- **L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions :**
 - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,
 - de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique,
 - la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site,
 - Une bonne intégration paysagère et architecturale.
- **L'implantation et l'extension de commerces liés à la vocation touristique en milieu rural**

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Afin de préciser la notion « d'offre commerciale de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population », l'OAP Commerce distingue cinq typologies d'activités en fonction de la fréquence d'achats. Chaque typologie se caractérise par une aire d'influence principale, correspondant à la zone de chalandise de ces commerces ainsi qu'à leur mode d'accès. Ces typologies permettent de distinguer les impacts en matière d'aménagement du territoire (dimensionnement et mutualisation du stationnement véhicules et cycles, largeur des voies, voies séparées pour déplacements non motorisés, etc...).

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale	Modes d'accès
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, coiffure, esthétique, épicerie, petites surfaces alimentaires, services et artisans....	Locale (commune alentours ne disposant pas de commerce, commune, village)	Piéton Cycles véhicules légers
Hebdomadaire	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Locale + bassin de vie	Piéton Cycles Véhicules légers
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – téléphonie – multimédia, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains),	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT + hors périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires Véhicules poids lourds

OAP COMMERCIALE

Armature commerciale du Gesnois Bilurien



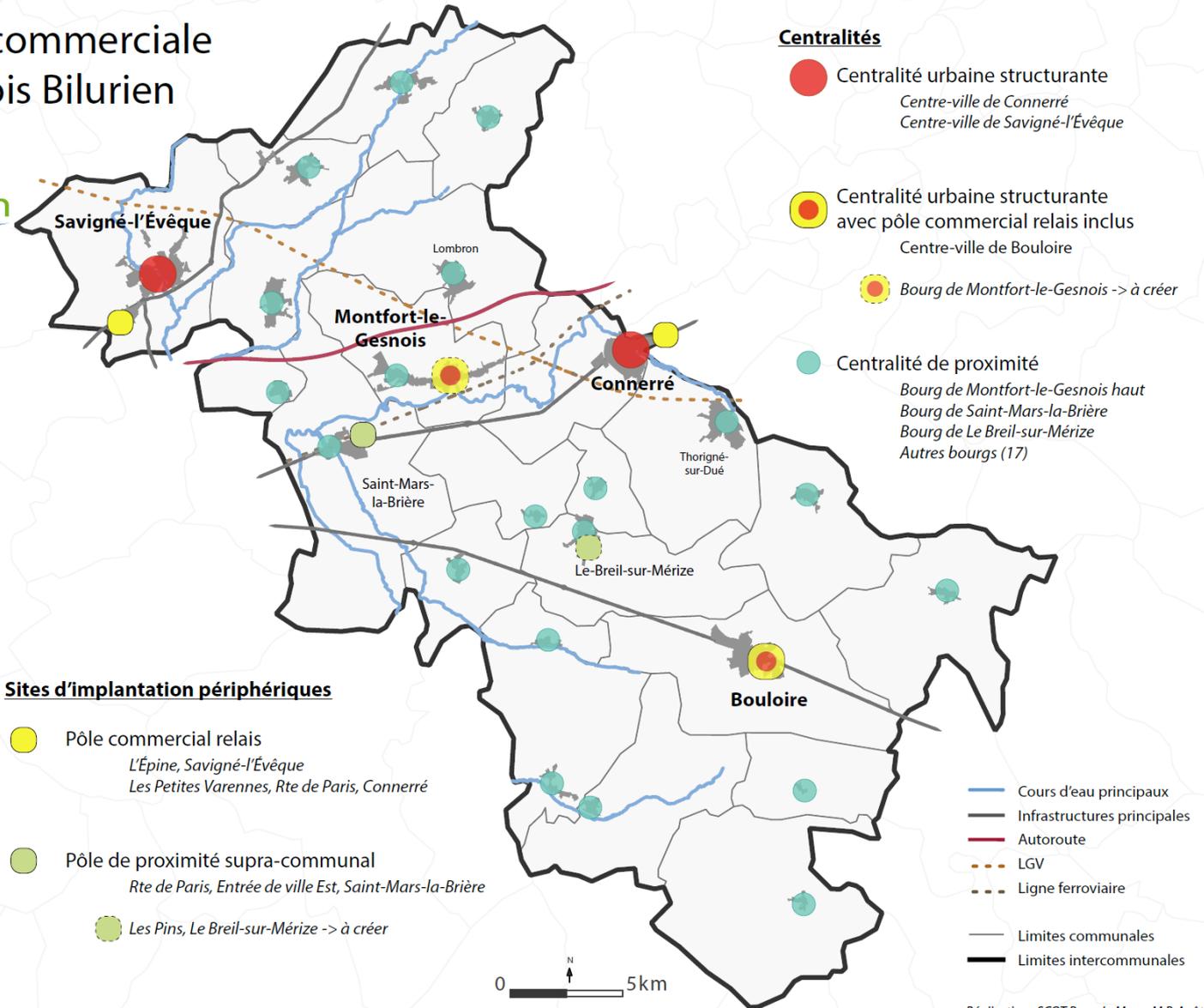
Le Mans

Sites d'implantation périphériques

- 
Pôle commercial relais
*L'Épine, Savigné-l'Évêque
 Les Petites Varennes, Rte de Paris, Connerré*
- 
Pôle de proximité supra-communal
Rte de Paris, Entrée de ville Est, Saint-Mars-la-Brière
- 
Les Pins, Le Breil-sur-Mérize -> à créer

Centralités

- 
Centralité urbaine structurante
*Centre-ville de Connerré
 Centre-ville de Savigné-l'Évêque*
- 
Centralité urbaine structurante avec pôle commercial relais inclus
Centre-ville de Bouloire
- 
Bourg de Montfort-le-Gesnois -> à créer
- 
Centralité de proximité
*Bourg de Montfort-le-Gesnois haut
 Bourg de Saint-Mars-la-Brière
 Bourg de Le Breil-sur-Mérize
 Autres bourgs (17)*



-  Cours d'eau principaux
-  Infrastructures principales
-  Autoroute
-  LGV
-  Ligne ferroviaire
-  Limites communales
-  Limites intercommunales

Réalisation : SCOT Pays du Mans, M.P, Août 2021



OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Les activités commerciales s'implantent principalement dans les localisations préférentielles du commerce. Ces localisations correspondent à trois types de lieux sur le territoire du Gesnois Bilurien, à savoir :

a) Des centralités urbaines structurantes à affirmer

Les centralités urbaines structurantes désignent les centres-villes ou gros centres-bourgs ayant une densité commerciale importante (> 25 commerces de détails). Elles se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Elles comprennent une diversité commerciale et une zone de chalandise qui s'étend à l'échelle du bassin de vie voire au-delà.

Le périmètre de « centralité urbaine structurante » comprend les parties de concentration commerciale des centralités, il constitue l'espace prioritaire de développement commercial pour les pôles de Connerré, Savigné-l'Évêque, et Bouloire.

A noter que le bourg bas de Montfort-le-Gesnois ne dispose pas encore d'une densification commerciale aussi importante que les trois autres pôles, mais que le projet communautaire ambitionne d'en faire une centralité urbaine structurante intégrant le pôle commercial Relais des Violettes et l'aménagement commercial et services de la Place du Champ de Foire.

Mixité des fonctions : Sont considérées comme des opérations s'inscrivant dans une logique de mixité, les nouvelles constructions ou les ensembles de constructions dans le cadre d'une même opération dont la surface de plancher intègre des surfaces à vocation commerciale, ainsi qu'une majorité d'autres occupations du sol (logement, activités non commerciales, équipements publics, équipements culture-loisirs-sports, équipements et services de santé...).

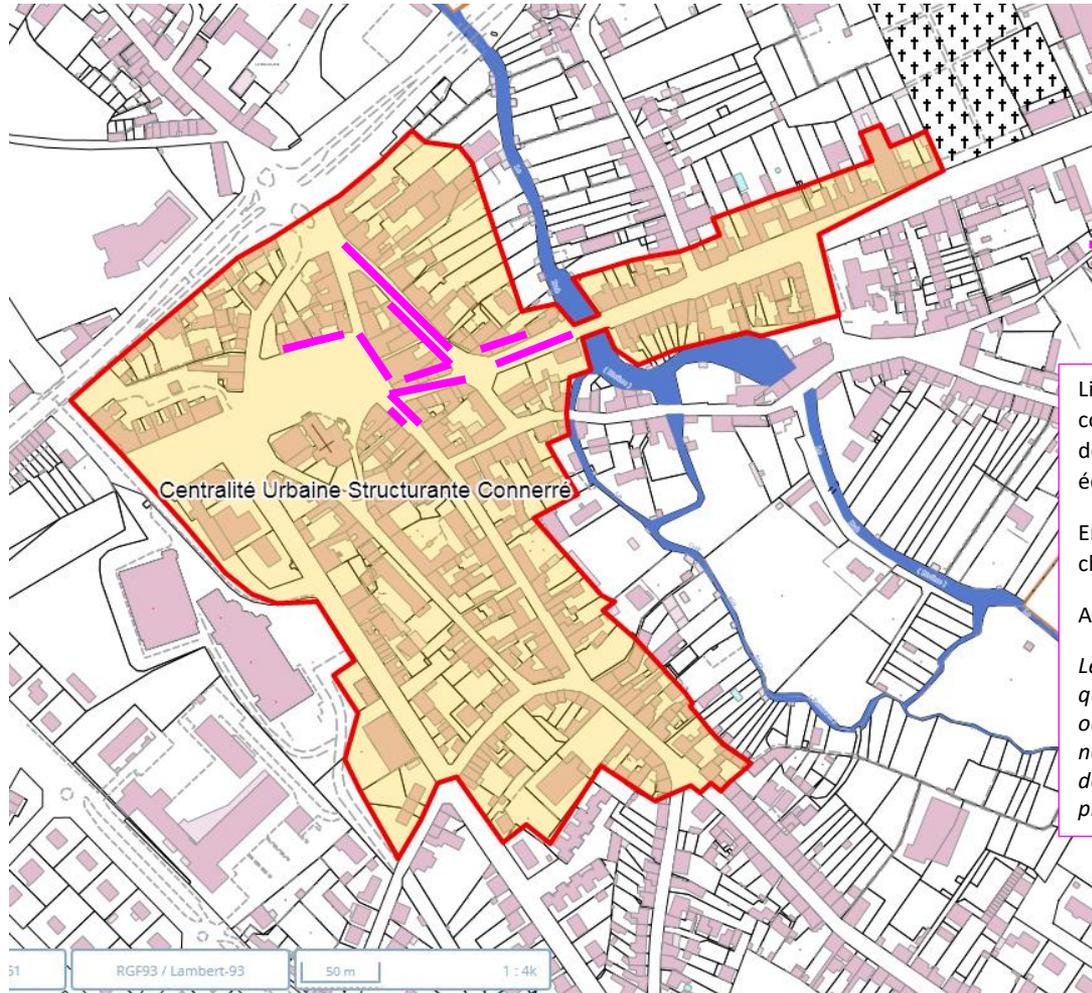
OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE **4 centralités urbaines structurantes**

Identification	Caractéristiques principales	Objectifs principaux
<p>Centre-Ville de Connerré</p> 	<p>Le centre-ville le plus important du Gesnois Bilurien Périmètre étendu Attractivité commerciale axe Place de la République / Route de Paris Qualité du bâti et historique industriel Marché hebdomadaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des linéaires commerciaux pour limiter le changement de destination de commerces • Renforcer l'attractivité résidentielle, services, économique et touristique (projet Musée Rillettes) • Trouver une complémentarité d'offre avec le pôle commercial Relais Petites-Varenes
<p>Centre-Ville de Savigné l'Evêque</p> 	<p>Attractivité commerciale Grande Rue Peu de vacance Supérette mal intégrée en entrée de centre-ville Présence d'une laiterie en cœur de ville Marché hebdomadaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'attractivité commerciale, résidentielle, économique • Requalifier la supérette en entrée de ville pour faciliter son intégration avec la coulée verte et le lien avec le centre commerçant • Trouver une complémentarité d'offre avec le pôle commercial Relais ZA L'Epine
<p>Centre-Ville de Bouloire</p> 	<p>Supermarché inclus à la centralité mais peu de qualité urbaine et paysagère et manque de lien piéton vers le bourg Qualité du bâti et qualité de traitement de la rue nationale et place du château Vacance importante, transfert de commerces vers ZA Vollerie en entrée de ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur la vacance commerciale • Mettre en place des linéaires commerciaux pour limiter le changement de destination de commerces • Requalifier le secteur Chemin des ruelles pour une meilleure intégration urbaine, paysagère et piétonne au centre historique
<p>Bourg bas Montfort-le-Gesnois</p> 	<p>Centralité structurante à créer pas de vrai bourg diffusion commerciale Projet d'aménagement du Champ de Foire Supermarché intégré à la centralité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une centralité structurante avec le projet d'aménagement du Champ de Foire • Requalifier le secteur des Violettes pour une meilleure intégration urbaine, paysagère et piétonne au Champ de Foire

® Photos Pays du Mans 2020

Centralité Urbaine Structurante Connerré



Linéaire commercial

Place de la République, Rue Beaufills,
Rue Faidherbe, Rue de Paris

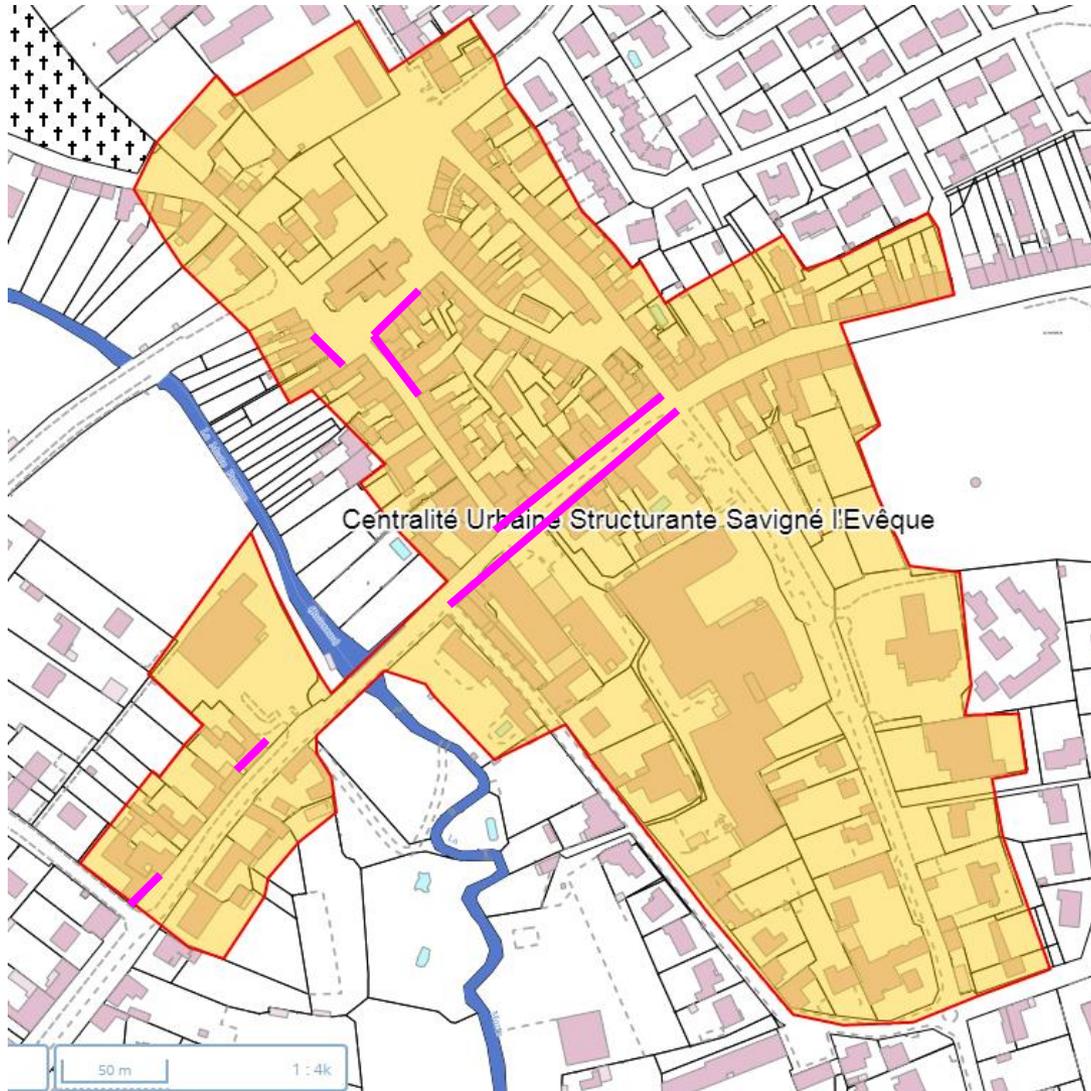
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité Urbaine Structurante Savigné l'Evêque



Linéaire commercial
Grande Rue, exPharmacie angle rue
Lavallée et Grande Rue,
Place de l'Eglise

Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité Urbaine Structurante Bouloire



Linéaire commercial

.....
Rue Nationale, Place du Petit Marché

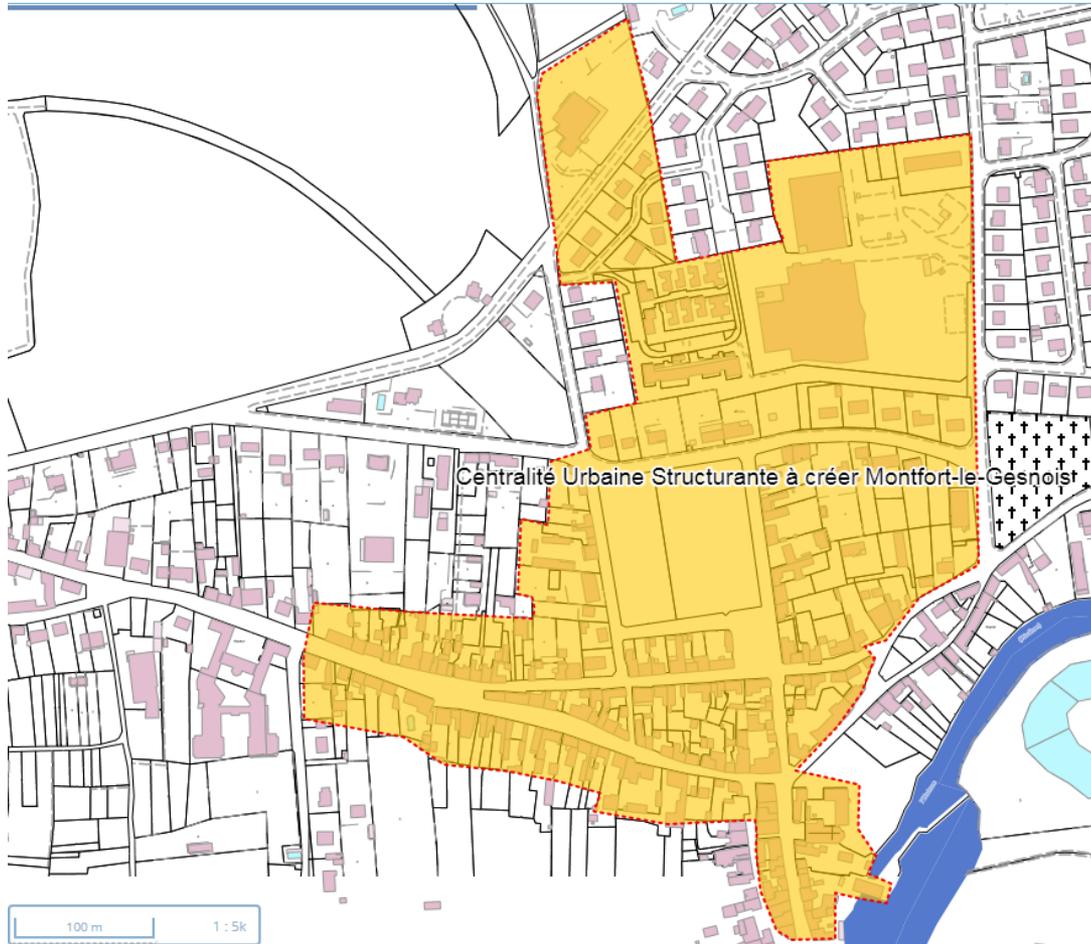
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité Urbaine Structurante Montfort-le-Gesnois à créer



**Pas d'enjeu de linéaire commercial
dans bourg bas mais plus dans le bourg
haut médiéval**

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

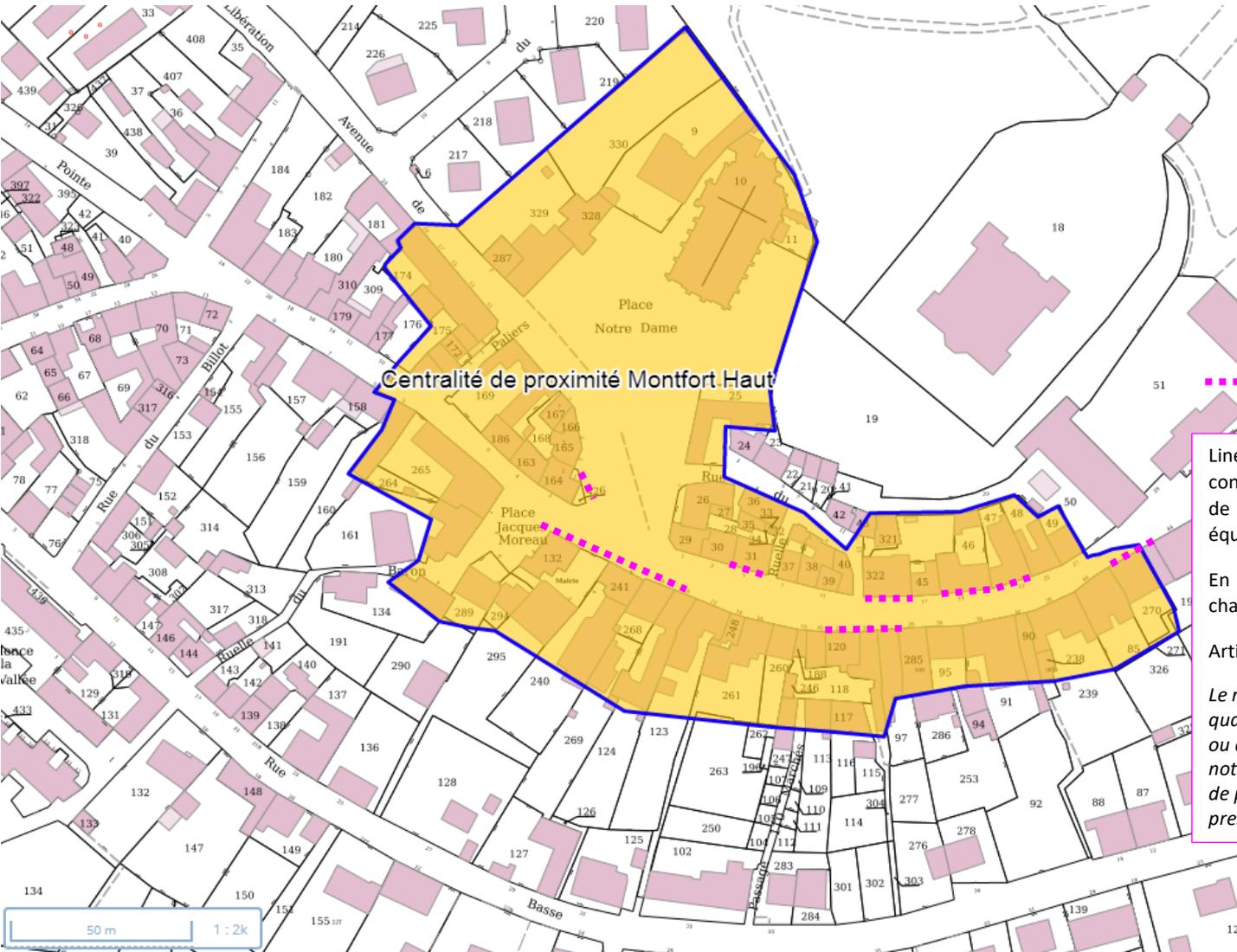
b) Les centralités de proximité à conforter

Les centralités de proximité désignent les bourgs historiques (hors centralité historique) – pôles de proximité dans l’armature urbaine – qui se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Elles constituent l’espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour renforcer le maillage du territoire.

Elles se caractérisent par une zone de chalandise qui s’étend à quelques communes autour du pôle de proximité, ainsi que par une diversité commerciale limitée.

Identification	Périmètres	Objectifs principaux
Bourg médiéval Haut Montfort	Périmètre plus restreint que la zone Ua, il est précisé page suivante	<ul style="list-style-type: none">• Agir sur la vacance commerciale et maintenir une centralité de proximité• Maintenir une centralité de quartier• Valoriser le patrimoine et un potentiel touristique
Bourgs de St Mars-la-Brière et Thorigné-sur-Dué	Périmètre plus large que la zone Ua, il est précisé page suivante	<ul style="list-style-type: none">• Agir sur la vacance commerciale• Limiter la dispersion commerciale• Renforcer l’attractivité commerciale, résidentielle, services et économique du centre-bourg
Tous les autres bourgs historiques	Périmètre correspondant à la zone Ua du règlement graphique	

Centralité de Proximité Bourg Médiéval Montfort Haut



Linéaire commercial

Place Notre Dame, rue Thoury, Grande Rue

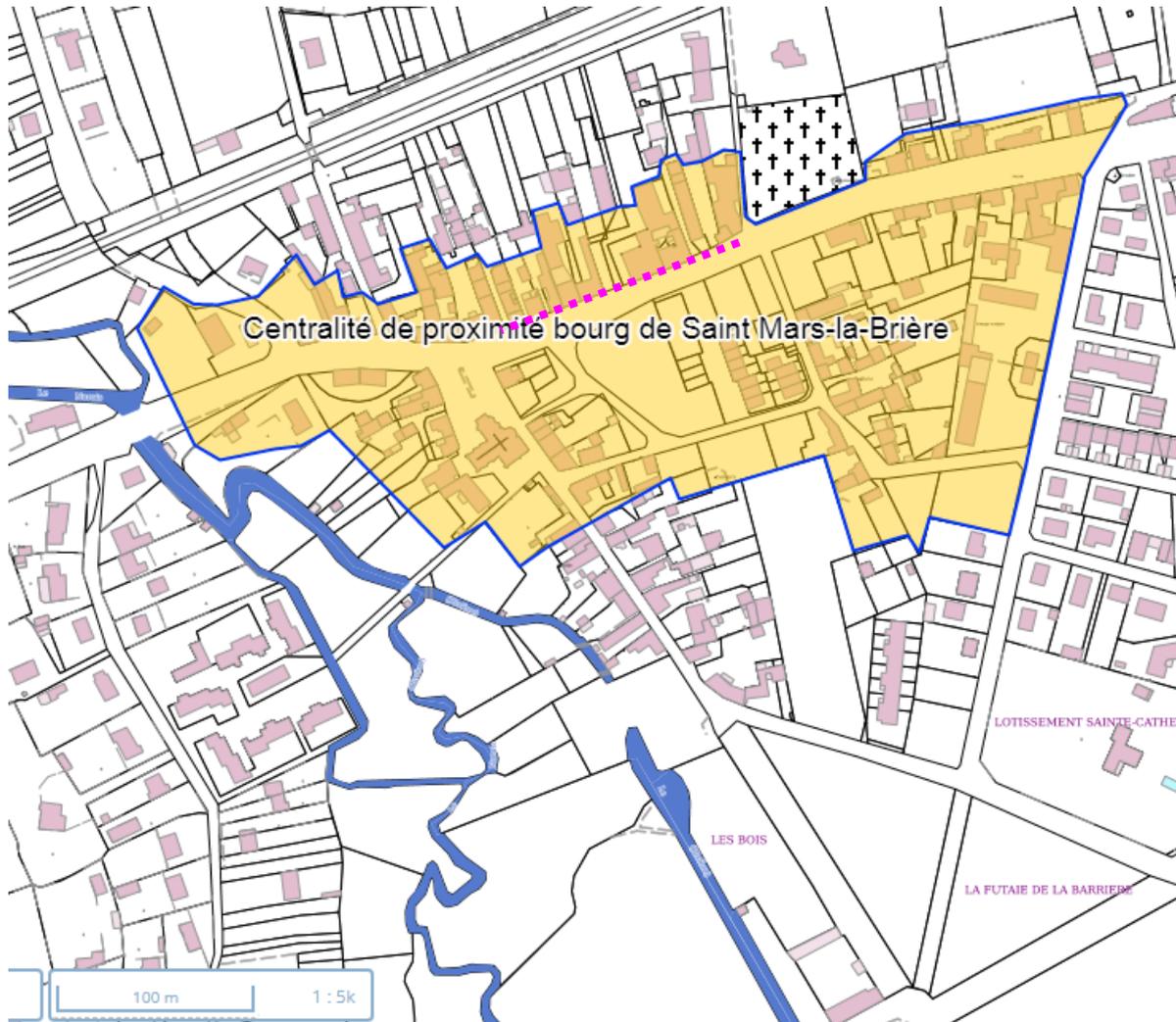
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité de Proximité Bourg Saint Mars-la-Brière



Linéaire commercial

.....
Rue de Paris et Voie de la liberté

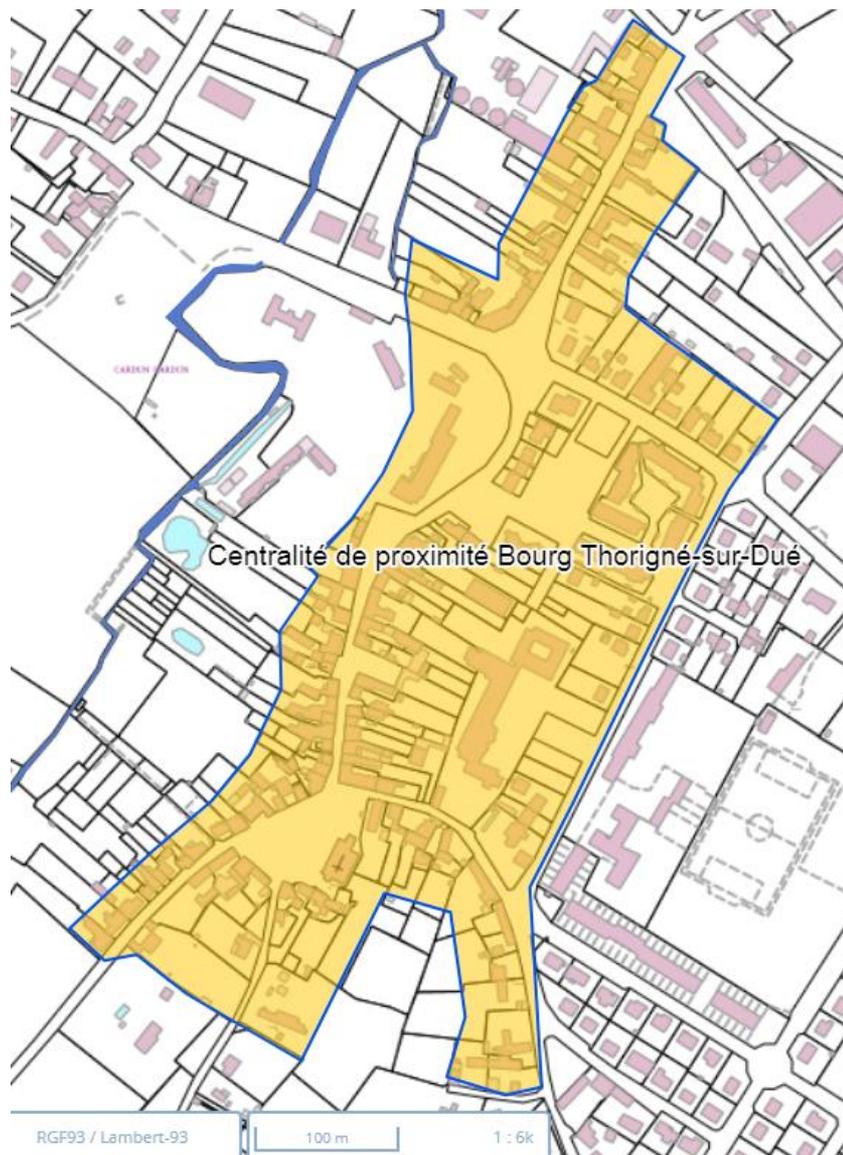
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité de Proximité Thorigné-sur-Duée



OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

c) Des sites d'implantation périphérique à encadrer et valoriser

Les sites d'implantation périphérique, en référence à la loi Elan, sont situés en entrée de ville, à la périphérie des bourgs et centralités. Ils comprennent une offre commerciale portée généralement par une locomotive alimentaire de types hypermarché, ou supermarché, mais aussi des commerces de flux notamment pour les sites localisés sur des grands axes. Ils accueillent les équipements commerciaux dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des centralités (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire...)

En terme de vocation commerciale, **ces secteurs doivent accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente**, répondant à une offre d'achats hebdomadaire, occasionnels légers et lourds. De ce fait, la création et l'installation de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher), ainsi que d'ensembles commerciaux composés d'une ou plusieurs unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente, sont interdites. **Dans tous les cas, l'implantation de commerces sur ces secteurs ne doit pas concurrencer l'offre existante dans les centralités urbaines.**

Le projet du PLUiH du Gesnois Bilurien distingue 2 types de localisation préférentielle pour les activités commerciales :

- Le pôle commercial relais ;
- Le pôle de proximité supra-communal.

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

c) Les sites d'implantation périphérique à encadrer et valoriser

- Le pôle commercial relais

L'objectif des pôles commerciaux relais est de conforter l'offre commerciale en complémentarité des pôles commerciaux majeurs et d'agglomération

Les pôles relais sont des espaces commerciaux ayant un rayonnement sur un bassin de vie intercommunal en milieu périurbain ou aux portes de l'agglomération mancelle. Ils comprennent une offre commerciale composée d'une grande ou moyenne surface alimentaire et une offre de proximité en commerces traditionnels, services courants et commerces non alimentaires. L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats hebdomadaire voire occasionnel. Ils représentent une offre complémentaire aux pôles majeurs et d'agglomération à l'échelle d'un bassin de vie local.

Le projet a identifié 2 types de pôles commerciaux relais :

- **Des sites en centralité : Chemin des Ruelles à Bouloire et Rue des Violettes à Montfort-le-Gesnois**, ces deux secteurs sont rattachés aux centralités urbaines structurantes des communes concernées. En effet le développement commercial de ces 2 sites, par leur proximité directe avec les centre-bourgs, participe à l'attractivité de la centralité. **Ils sont donc concernés par les orientations commerciales des centralités urbaines structurantes.**
- **Des sites en entrée de ville : ZA de l'Épine à Savigné l'Evêque et Petites Varennes / Rte de Paris à Connerré / Duneau**, le développement de ces deux secteurs doit s'établir de manière complémentaire et non concurrentielle avec les centralités urbaines structurantes de Savigné-l'Evêque et de Connerré, **l'implantation de nouveaux commerces ≤ 300 m² de surface de vente y sera interdit.** Ce type de commerces devant s'implanter en centralité.

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Identification	Caractéristiques principales	Objectifs principaux
<p>Petites Varennes / Route de Paris à Connerré et Duneau</p> 	<p>Secteur en entrée de ville de Connerré avec le périmètre de la zone commerciale sur deux communes Connerré et Duneau.</p> <p>2 surfaces commerciales de plus de 300 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un hypermarché avec petite galerie marchande d'environ 4 500 m² de surface de vente - Une grande surface de bricolage située sur Duneau d'environ 3 000 m² de surface de vente. <p>1 Drive alimentaire adossé à l'hypermarché et en forte croissance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-ville de Connerré (Centralité urbaine structurante) • Faciliter l'accessibilité de la zone commerciale par la création d'un giratoire à l'entrée de ville • Moderniser et mieux intégrer le site pour renforcer son attractivité • Connecter la zone aux secteurs résidentiels à proximité (Connerré et Duneau) • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)
<p>ZA de l'Épine à Savigné l'Évêque</p>  <p>® Photos Pays du Mans 2020</p>	<p>Secteur en entrée de ville ouest de Savigné-l'Évêque</p> <p>2 surfaces commerciales de plus de 300 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un supermarché sans galerie marchande d'environ 1 700 m² de surface de vente - Une moyenne surface de destockage alimentaire d'environ 950 m² de surface de vente. <p>1 petit Drive alimentaire adossé au supermarché</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-ville de Savigné l'Évêque (Centralité urbaine structurante) • Pour limiter l'impact sur la surface alimentaire en centralité (carrefour Contact), il peut être proposé de plafonner la surface de vente dédiée à l'alimentaire (hors vente directe) à 3 500 m² de SV soit une augmentation d'environ 30 % • Clarifier la stratégie d'implantation de la zone d'activités entre le commerce et les activités artisanales • Améliorer le traitement vitrine RD301 (intégration paysagère) • Connecter la zone au centre-bourg par une liaison douce sécurisée • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôle commercial relais Petites Varennes / Route de Paris – Entrée de ville Est Connerré / Duneau



® Photos Pays du Mans 2020

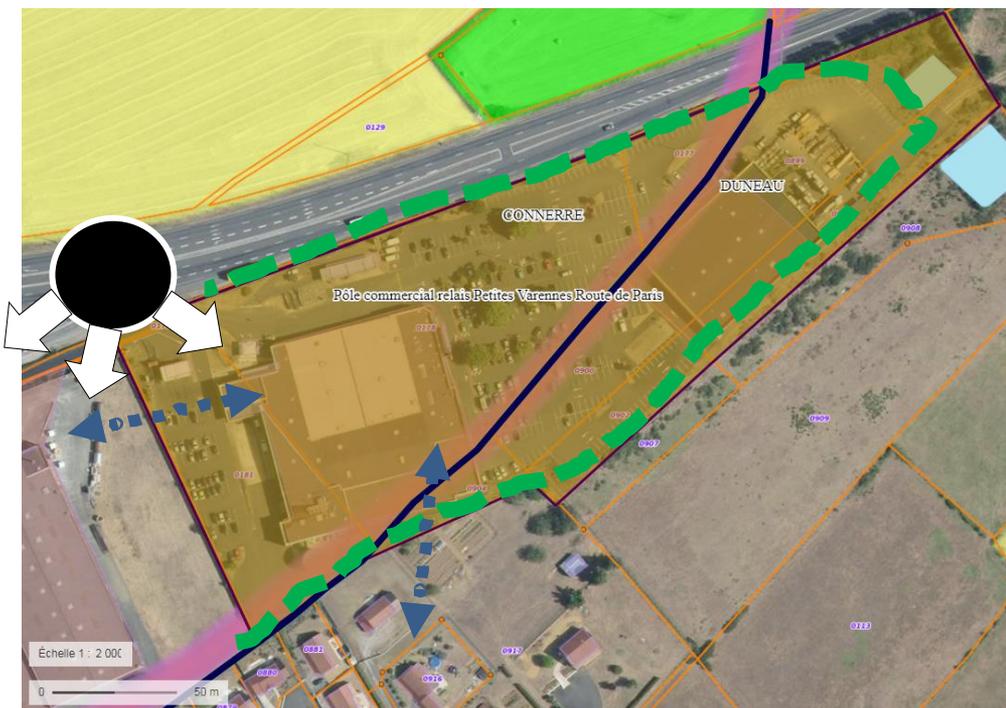


Le pôle commercial relais se situe sur 2 communes Connerré et Duneau, à noter que cette dernière étant sur la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise n'est pas concernée par le PLUiH du Gesnois Bilurien.

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôles commercial relais Petites Varennes / Route de Paris – Entrée de ville Est Connerré / Duneau



Principes d'aménagement spécifiques :

- **Faciliter l'accessibilité de la zone par la création d'un giratoire à l'entrée de ville** (PUP à mettre en place avec Département, commune de Connerré, commune de Duneau et aménageur commercial) 
- **Améliorer la qualité de l'entrée de ville** (intégration paysagère et architecturale) 
- **Créer des liaisons douces avec quartiers environnants** (Duneau et bourg de Connerré) 

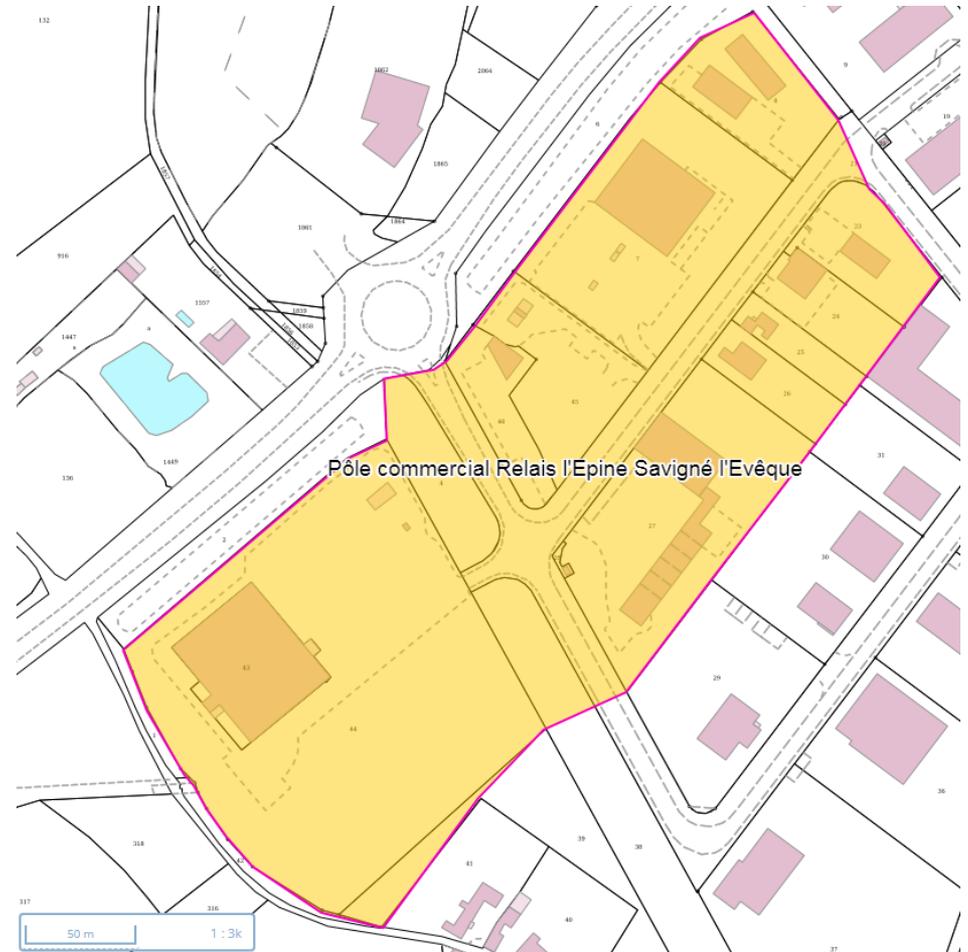
Développement possible par :

- renouvellement urbain,
- et optimisation foncière.

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

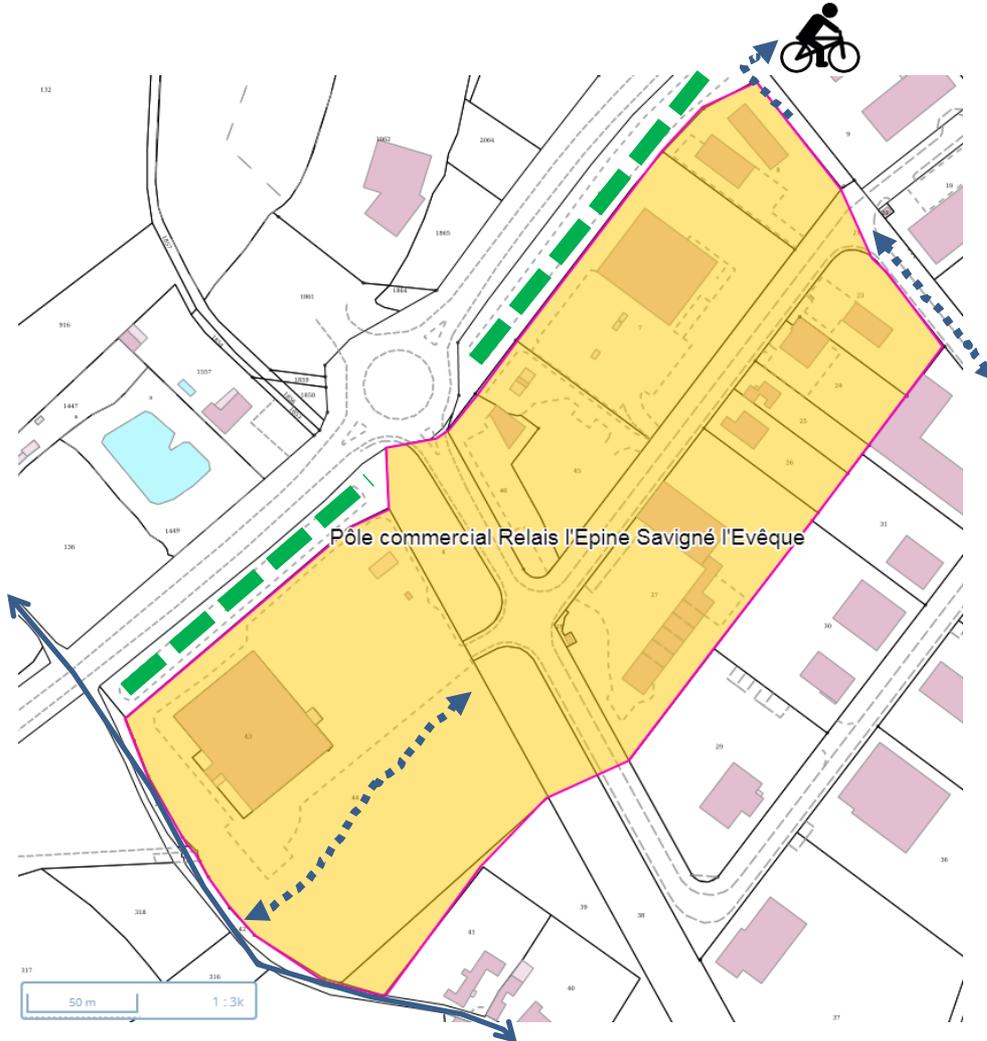
Pôles commercial relais ZA L'Épine – Entrée de ville sud de Savigné l'Évêque



OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôles commercial relais ZA L'Épine – Entrée de ville sud de Savigné l'Évêque



Principes d'aménagement spécifiques :

- **Améliorer la qualité de l'entrée de ville** (intégration paysagère et architecturale) 
- **Créer des liaisons douces avec quartiers environnants** (Chemin du Feu, Chemin Le Mormont, Liaison vélo par RD 301) 

Développement possible par :

- renouvellement urbain
- et optimisation foncière

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

c) Les sites d'implantation périphérique

- **Le pôle de proximité supra-communal**

L'objectif des pôles commerciaux de proximité est d'accompagner le développement des centralités urbaines multifonctionnelles en lien avec le développement d'habitat et de services.

Les pôles de proximité supra-communaux sont des espaces commerciaux ayant un rayonnement sur un bassin de population équivalent à une voire plusieurs communes. Ils comprennent une offre commerciale composée généralement d'une petite surface alimentaire type supérette ou d'un supermarché et une offre de proximité en commerces traditionnels (pain, presse, boucherie), services courants (pharmacie, pressing...). L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats quotidien voire hebdomadaire.

Le projet a identifié 2 pôles supra-communaux :

- **L'entrée de ville Est de Saint Mars-la-Brière**
- **Un projet lié au développement de l'ex ZAC des Pins à l'entrée de ville sud de Le Breil-sur-Mérize**

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Identification	Caractéristiques principales	Objectifs principaux
<p>Entrée Est / Route de Paris À Saint Mars-la-Brière</p> 	<p>Secteur en entrée de ville de Saint Mars-la-Brière, il est composé de commerces bénéficiant des flux de la route de Paris.</p> <p>2 surfaces commerciales de plus de 300 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un supermarché discounter d'environ 800 m² de surface de vente - Une surface de bricolage d'environ 1 300 m² de surface de vente. <p>A noter que des commerces < 300 m² surface de vente se sont implantés (boulangerie, pizzeria), ils créent une offre concurrentielle au centre-bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-bourg de Saint Mars-la-Brière (Centralité de proximité) • Interdire les commerces < 300 m² surface de vente • Améliorer le traitement vitrine RD301 (intégration paysagère, mutualisation stationnement) • Faciliter l'accessibilité du site commercial • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)
<p>Entrée Sud, Les Pins À Le Breil-sur-Mérize</p>	<p>Secteur en entrée de ville, en attente de réalisation de commerce.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-bourg (Centralité de proximité) • Améliorer le traitement vitrine (intégration paysagère, mutualisation stationnement) • Faciliter l'accessibilité du site commercial • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôle commercial supra-communal Route de Paris Entrée Est St Mars-la-Brière



® Photos Pays du Mans 2020



® Xmap Pays du Mans

OAP COMMERCIALE

TYPLOGIE DES COMMERCES AU SEIN DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Secteurs de localisation préférentielle	Types de localisation préférentielle du commerce	Centralité Urbaine Structurante	Centralité de proximité	Pôle commercial Relais	Pôle Supra communal
	Situation	Centre-ville / Centre-Bourg à forte densité commerciale	Bourg / Centralité historique	<ul style="list-style-type: none"> Entrée de ville / zone commerciale périphérique Centre-ville quand implantation supermarché dans le bourg 	Entrée de ville en périphérie du bourg Hors centralité
	Communes et sites concernés	<ul style="list-style-type: none"> Connerré Savigné l'Evêque Bouloire Montfort-le-Gesnois (bas) site à créer 	<ul style="list-style-type: none"> Bourg haut (Montfort-le-G) Bourg (St Mars-la-Brière) Bourg (Le Breil-sur-Mérize) Tous les autres bourgs hors centralités urbaines structurantes 	<ul style="list-style-type: none"> L'Epine (Savigné l'Evêque) Petites Varennes / Rte de Paris (Connerré et Duneau) Centre-ville (Bouloire) Bourg bas (Montfort-le-G) 	<ul style="list-style-type: none"> Rte de Paris, entrée de ville Est (St Mars-la-Brière) Les Pins, (Le Breil-sur-Mérize) site à créer
Typologie de commerces / Fréquences d'achats	Quotidienne				
	Hebdomadaire			SV ≥ 300 m² SV	Entre 300 et 1000 m² SV
	Occasionnelle « légère »		SV ≤ 300 m² SV	SV ≥ 300 m² SV	
	Occasionnelle « lourde »			SV ≥ 300 m² SV	
	Exceptionnelle				

OAP COMMERCIALE

LIMITATION DE LA CRÉATION ET EXTENSION DES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT PAR LA CLIENTELE D'ACHATS AU DÉTAIL COMMANDÉS PAR VOIE TÉLÉMATIQUE, ORGANISÉS POUR L'ACCÈS AUTOMOBILE (DRIVE)

Les « drive » répondent à une évolution de la demande commerciale liée notamment à la croissance du e-commerce, mais peuvent impacter et fragiliser des commerces existants en centralités voire même dans les sites d'implantation périphérique. Par ailleurs cette forme de commerce pose des problèmes de circulation et de flux notamment sur les entrées de villes et concourent :

- à augmenter les émissions de gaz à effets de serre
- et dégrader la qualité de l'air.

Le PLUi du Gesnois Bilurien limite donc le développement des « drive » selon les prescriptions suivantes :

L'implantation nouvelle et l'extension de « drive » est autorisée à condition de :

- Justifier d'un besoin au regard du territoire concerné (bassin de vie local),
- Pour les drive > 300 m² de surface de plancher privilégier une localisation en sites d'implantation périphérique (pôle commercial relais ou pôle de proximité supra-communal),
- Pour les drive < 300 m² de surface de plancher privilégier une localisation en centralités,
- Faciliter l'accessibilité et limiter l'impact des flux de circulation sur le réseau viaire existant,
- Etre lié à un magasin de détail ouvert au public situé sur la commune d'implantation,
- S'implanter de manière intégrée et/ou sur la même unité foncière que le magasin de détail ouvert au public auquel il est rattaché.

L'implantation de « drive piéton », distributeurs alimentaires et non alimentaires est autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Une implantation en centralité sera recommandée.



3.3 - OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Introduction générale

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

- **Article L151-6-2**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre. Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement et identifiées au L151-6 du Code de l'Urbanisme (CU) qui énumère des champs généraux très larges.

- Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire.
- L'OAP est opposable dans un rapport de compatibilité.
- L'OAP, de par sa souplesse, pose des principes d'actions avec une marge de manœuvre.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique. En effet, certaines prescriptions graphiques sont susceptibles d'être superposables aux secteurs OAP présentées dans ce dossier.

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : Le Paysage

Le bocage entre l'Huisne et l'Orne Saosnoise

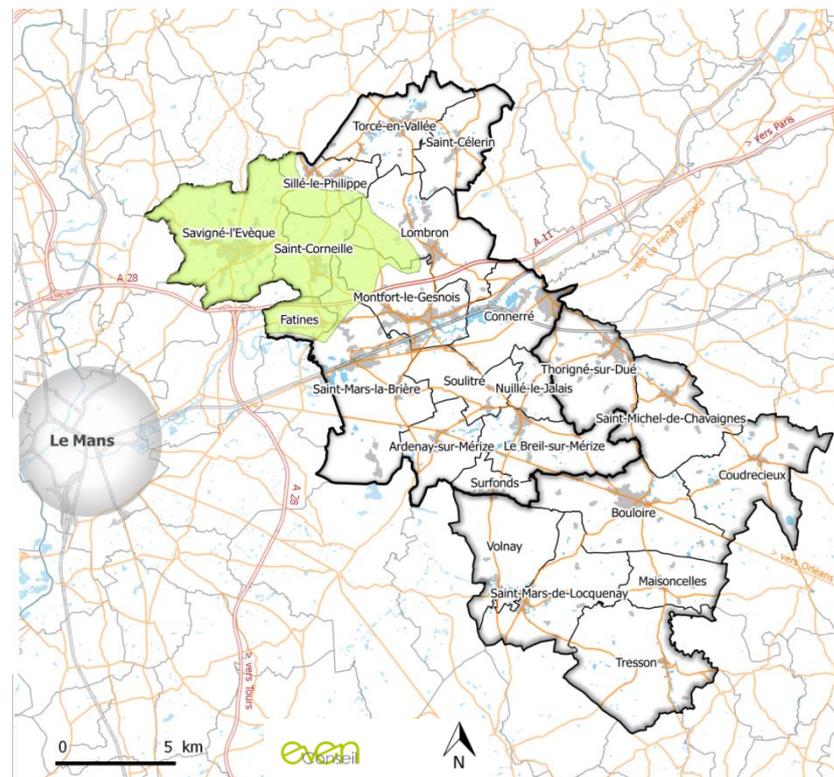
Cette unité paysagère se caractérise par un **paysage au relief faiblement ondulé et bordé à l'est comme à l'ouest de collines boisées**.

Le **caractère humide du bocage** se structure sur un important réseau de puits, mares et fossés, et une palette végétales associant **saules, frênes, peupliers conduits en têtard ou par recépage**. Il est également observé des **peupleraies implantés aux abords des cours d'eau**.

Les **grandes cultures ont été privilégiées sur les terres les moins humides** et ouvrent le paysage avec un développement important de la maïsiculture.

L'**habitat plutôt diffus**, dans ces paysages ouverts, a cherché à se protéger des vents dominants en s'abritant derrière un rideau de conifères.

Au sud, de **grandes propriétés équestres impactent le paysage** (barrières, espaces d'entraînement...) tandis qu'au Nord, il est observé de vieux vergers aux arbres torturés.



Bocage, Savigné l'Évêque

Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire

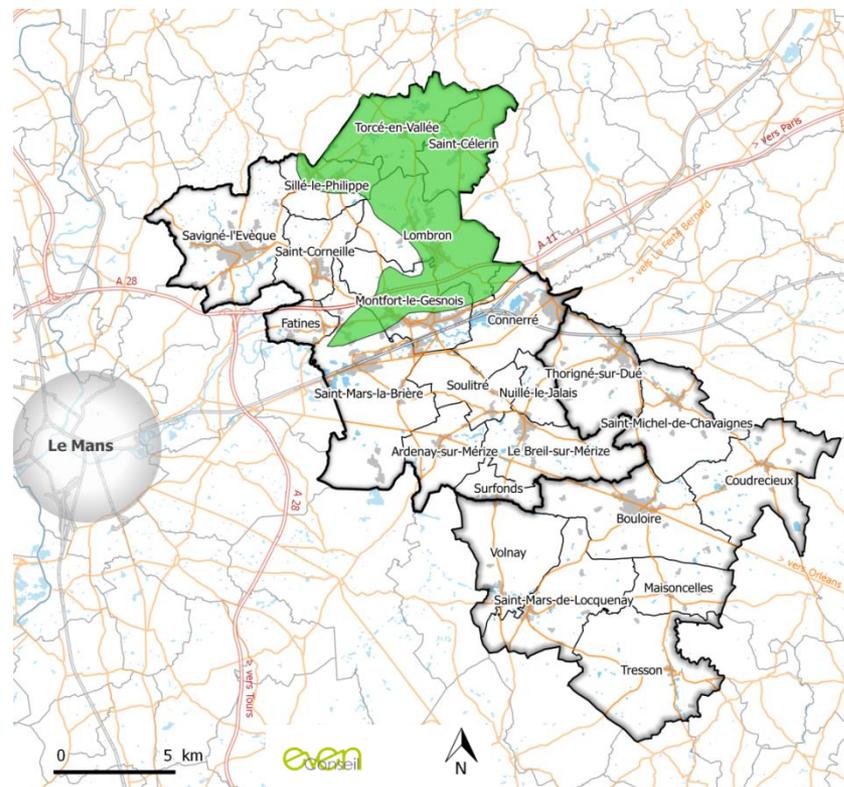
Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : Le Paysage

Les buttes boisées de Bonnétable

Le paysage est **marqué par des vallées** qui donnent une impression de collines boisées avec des **vues souvent courtes depuis les points bas** (horizons proches entre haies bocagères, boisements de vallons et buttes boisées). Le **réseau bocager est marqué dans les fonds de vallons et sur les coteaux souvent refermés par des ensembles boisés**.

Cette unité présente une ambiance paysagère spécifique des vallées : un **cadre souvent bucolique mettant en scène le patrimoine bâti et naturel**.

Le **patrimoine bâti est de qualité** tant au niveau des bourgs que des châteaux associés ou non à des bourgs ou des villages, qui sont nombreux bien que discrets au sein des massifs boisés.



Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : Le Paysage

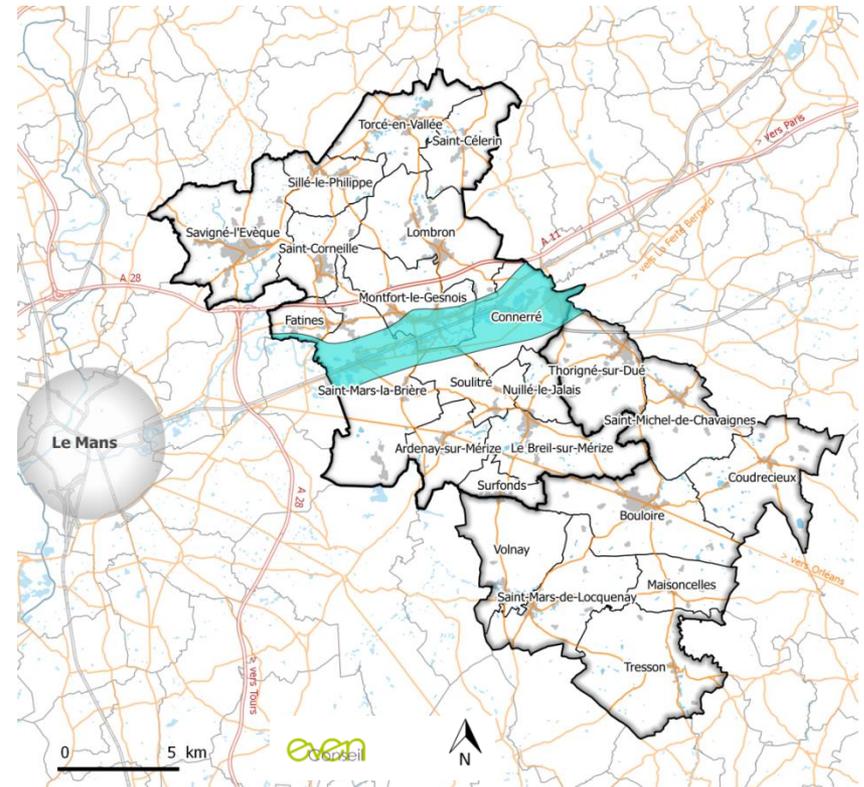
La vallée de l'Huisne

La vallée est plutôt large et cultivée où la rivière se fait discrète. Elle est le support de grandes infrastructures (voies ferrées, autoroutes...).

La partie ouest est bien dessinée par des coteaux boisés impactée par le développement des activités et de l'habitat (influence mancelle jusqu'à Connerré).

La partie est présente des coteaux plus doux voir à peine perceptibles, avec une vallée largement ouverte par les vallées secondaires induisant des jeux de covisibilité avec les sous-unités voisines.

Dans cette unité paysagère, la maille bocagère s'ouvre au profit des grandes cultures.



Clairière, Soulltré

Source : google street

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : Le Paysage

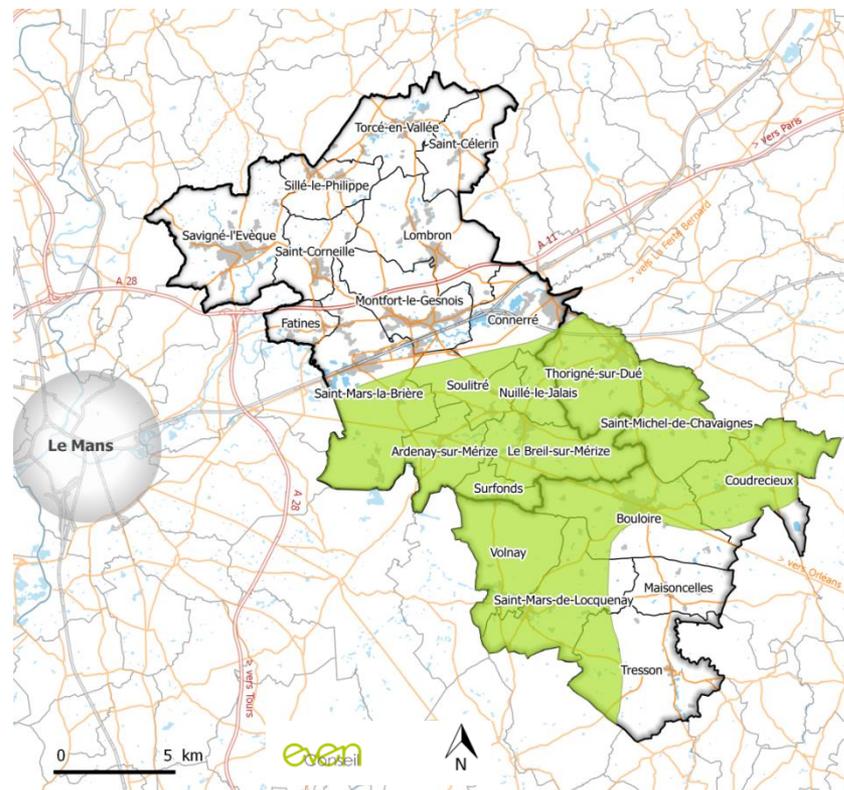
Les vallons boisés du Dué et du Narais

Le relief est plus mouvementé dans cette unité du fait des incisions profondes des vallons du Dué, du Narais et de leurs nombreux affluents.

Des buttes mais aussi des vallons boisés renforcent les phénomènes d'alternance entre paysages ouverts et fermés.

Des bourgs de vallée présentent pour certains une structure historique de village rue.

C'est un paysage de grandes cultures avec un peu de maraîchage à l'ouest et le développement de bâtiments avicoles en frange est.



Cultures et bois, Thorigné-sur-Dué

Source : google street

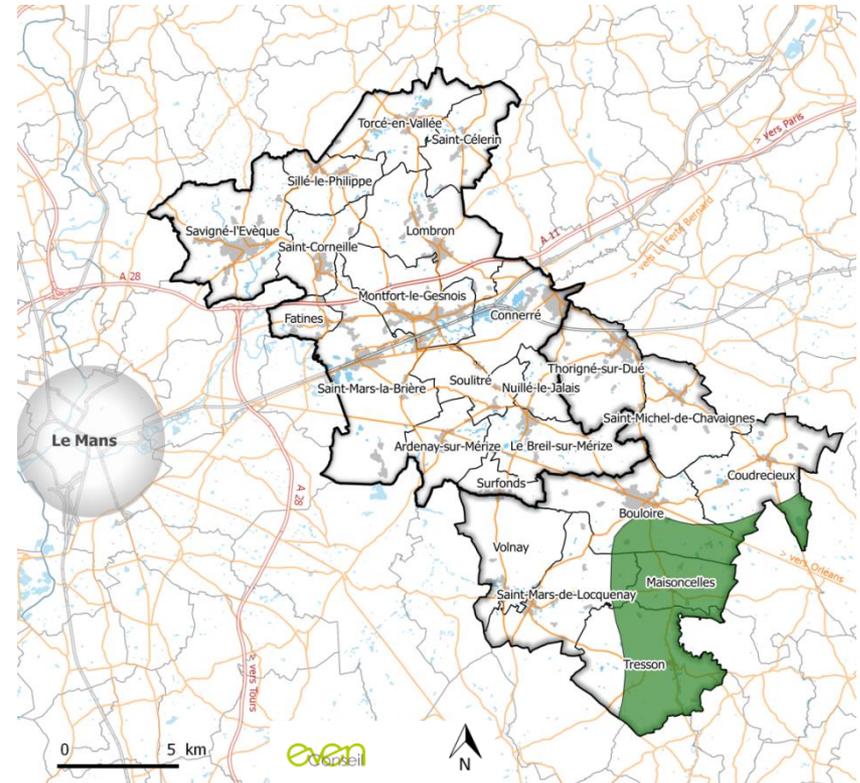
Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : Le Paysage

La campagne ouverte de Saint-Calais

Le plateau agricole se caractérise par de grandes cultures aux ondulations amples et douces liées à des vallées espacées et aux versants bocagers qui incisent le plateau de manière rapide et profonde.

Il en résulte un couvert végétal moins important et des phénomènes d'alternances plus espacés.

En matière de composition du bâti rural, la brique domine en complément du tuffeau et du pisé.



Grandes cultures, Maisoncelles

Source : google street

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : les supports de biodiversité

La sous trame boisée :

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame boisée sont construits à partir des bois ayant une superficie supérieure à 50 ha formant une seule entité. Ces réservoirs de biodiversité sont des espaces où les espèces peuvent y réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction).

⇒ Les bois supérieurs à 25 ha ont un plan simple de gestion qui permet aux propriétaires forestiers de réaliser périodiquement un diagnostic de leur forêt afin de définir un programme d'intervention en accord avec leurs objectifs.

Les autres boisements servent d'appui pour les corridors écologiques liés aux boisements. Ces espaces sont favorables à la vie et aux déplacements des espèces et permettent de faire le lien entre les réservoirs de biodiversité.

La sous trame bocagère :

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame bocagère sont construits à partir des zones de bocage plus dense (environ 70ml/ha).

Les corridors sont construits à partir des zones bocagères moins denses et permettent de relier les zones de bocages plus denses correspondant aux réservoirs de biodiversité de la sous trame bocagère.

L'identification de la sous trame milieu aquatique :

Les réservoirs de biodiversité « cours d'eau » majeurs concordent avec ceux identifiés par le SRCE.

Les autres cours d'eau correspondent aux continuités écologiques existantes.

Ces derniers sont des espaces où les espèces peuvent y réaliser tout ou partie de leur cycle de vie.

L'ensemble des cours d'eau fait également office de corridors écologiques pour les espaces animales et végétales puisque ce sont des milieux favorables à la vie et aux déplacements des espèces.

Les éléments de fragmentation/secteurs à enjeux :

Les éléments de fragmentation sont issus du SRCE et correspondent à des obstacles à l'écoulement pour les cours d'eau et à des éléments fragmentant les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques tels que les routes et les voies ferrées.

Les espaces à enjeux sont les espaces bâtis situés à proximité des réservoirs de biodiversité. Une réflexion concernant des intégrations paysagères et écologiques seraient à mettre place lors d'éventuels projets d'extensions urbaines.

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : les supports de biodiversité



Légende

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité majeurs
- Réservoirs de biodiversité majeurs aquatiques
- Réservoirs complémentaires bocagères
- Réservoirs complémentaires boisés

Corridors écologiques

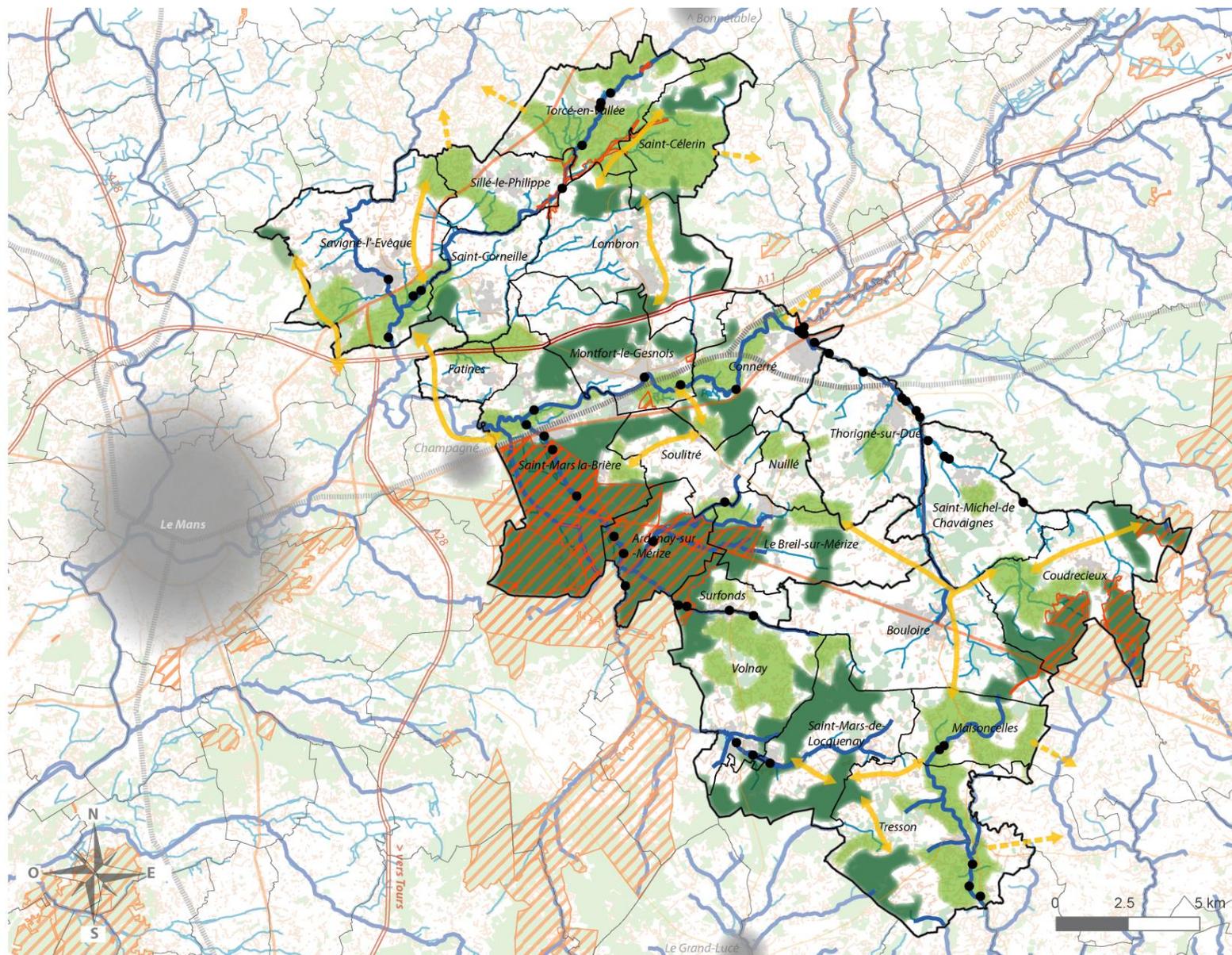
- Ensemble des cours d'eau
- Corridors écologiques entre réservoirs complémentaires

Elements fragmentants

- Autoroutes
- Routes principales
- Tissu urbain
- Obstacles à l'écoulement

Supports de biodiversité

- Boisements
- Haies



Sources : BD TOPO, ortho 2013, INPN, DREAL, SRCE, Ortho 2013



Les grandes thématiques et grands principes de l'OAP «Trame Verte et Bleue»

Depuis le 30 avril 2018, la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien a intégré le syndicat mixte du Pays du Mans (collège SCoT/PCAET).

Dans le cadre de l'actuel SCOT du Pays du Mans, un guide de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue a été réalisé et les grands principes de l'OAP TVB du Gesnois Bilurien s'appuie sur ce guide.

Les cours d'eau

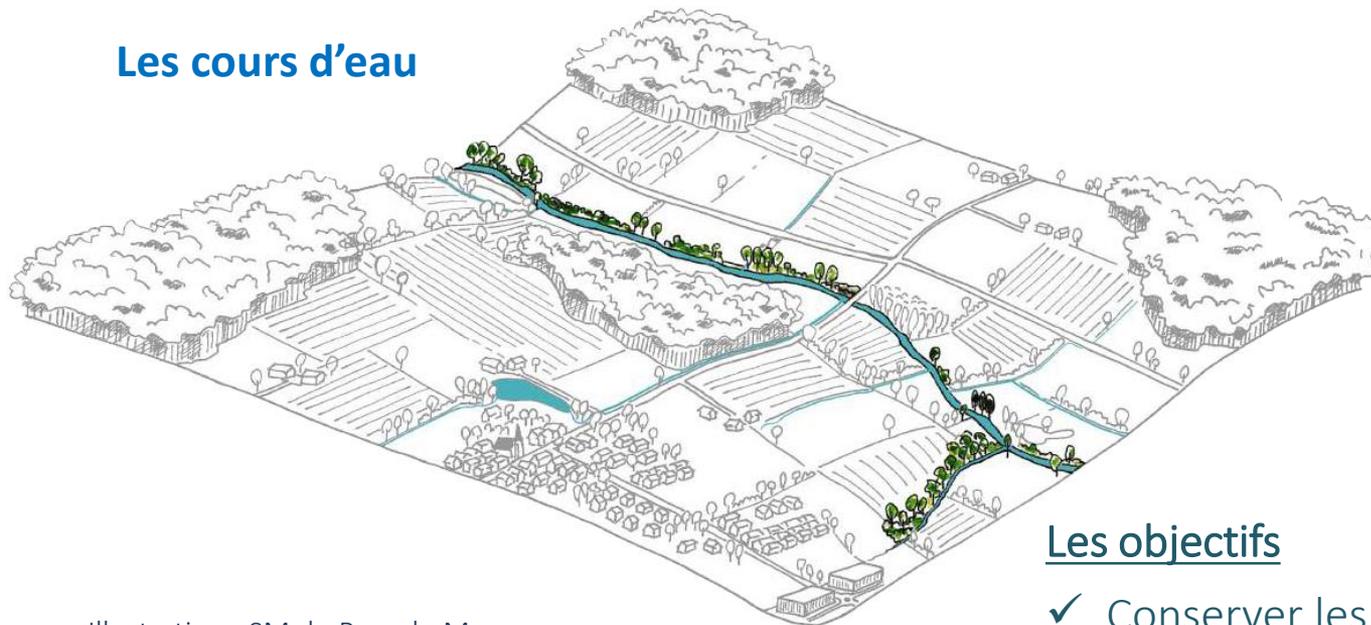


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Des corridors (ripisylve, cours d'eau, fossé ou talweg et des zones écologiques sensibles) font l'objet de mesures de protection dans le PLUi avec des classements :

- En zone N au sens de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme,
- Au titre de l'article L151-23 du CU (« éléments de paysage identifiés »).
- Règles de bonne gestion des eaux pluviales
- Encadrement de l'imperméabilisation

Les objectifs

- ✓ Conserver les continuités écologiques des vallées structurantes et protéger leurs réservoirs de biodiversité.
- ✓ Améliorer la gestion des eaux (atténuer les risques liés aux inondations, optimiser la gestion des eaux usées et la qualité des eaux de surfaces et souterraines).
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain

Les zones humides

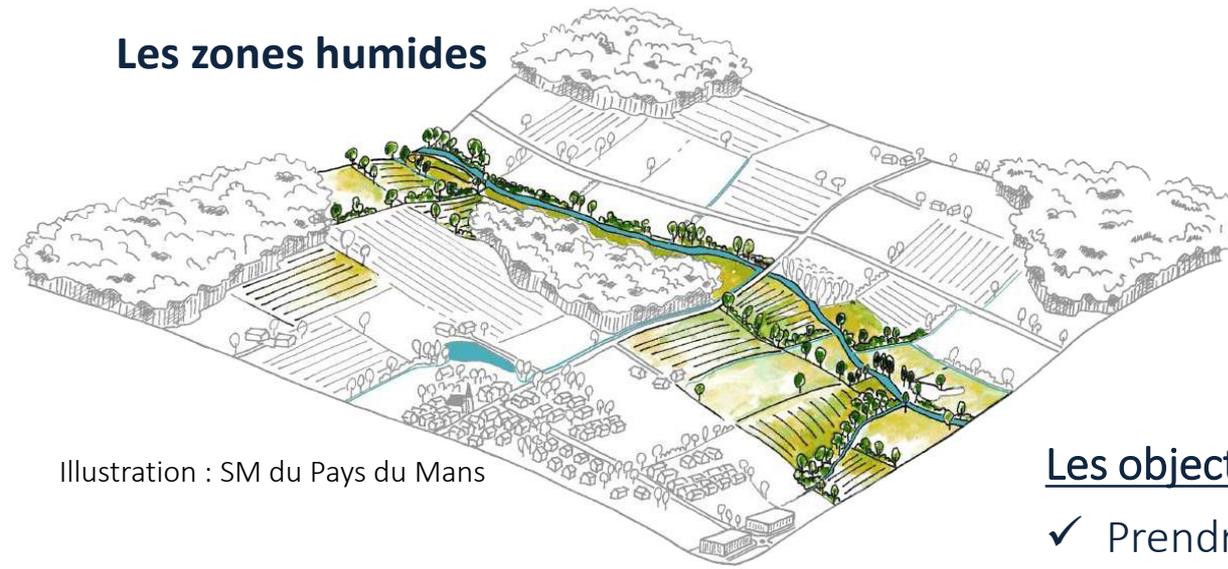


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Les zones humides sont localisées sur le plan de zonage.

Le règlement encadre les possibilités au sein des zones humides. Notamment l'imperméabilisation, le remblaiement, dépôt de déchets, boisements, l'affouillement ou l'exhaussement de sols (sauf exception la mise en valeur des zones humides).

Pour les OAP de secteur : les zones humides sont localisés précisément les modalités de préservation ou de compensation doivent être précisées.

Les objectifs

- ✓ Prendre en compte les zones humides structurantes pour la régulation de l'eau et la protection de la biodiversité
- ✓ Conserver les continuités écologiques des vallées structurantes et protéger leurs réservoirs de biodiversité
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain
- ✓ Préserver les noyaux complémentaires.

Les espaces agricoles

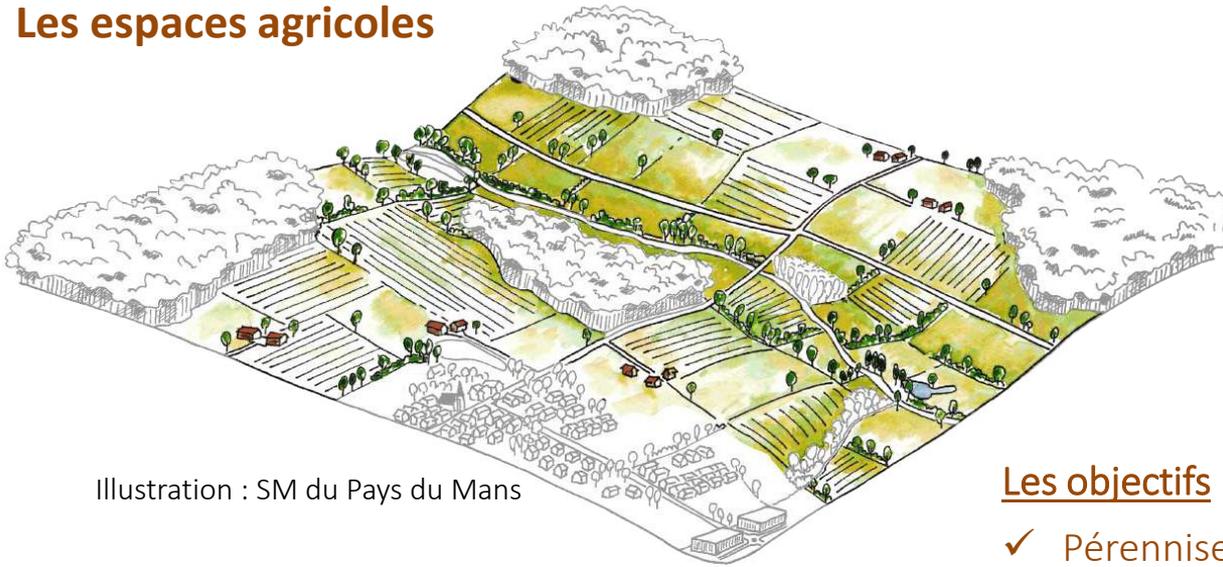


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Déterminer le zonage en fonction des enjeux de préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire.

- Classement en zone A des secteurs économiques fonctionnels.

Veiller notamment à faciliter la reprise des sièges agricoles en introduisant des mesures liées à l'habitat.

- Classement en zone N les secteurs à enjeux naturels. Zones naturelles et forestières,
- Classement en espace boisé à conserver ou à créer (EBC)
- Classement en « Eléments de paysages à protéger et mettre en valeur » identifie les haies et éléments arborés.

Les objectifs

- ✓ Pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle
- ✓ Maintenir une agriculture de proximité
- ✓ Préserver les noyaux complémentaires de la Trame Verte et Bleue
- ✓ Maintenir une biodiversité ordinaire
- ✓ Conserver des continuités écologiques structurantes
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain

Les espaces boisés

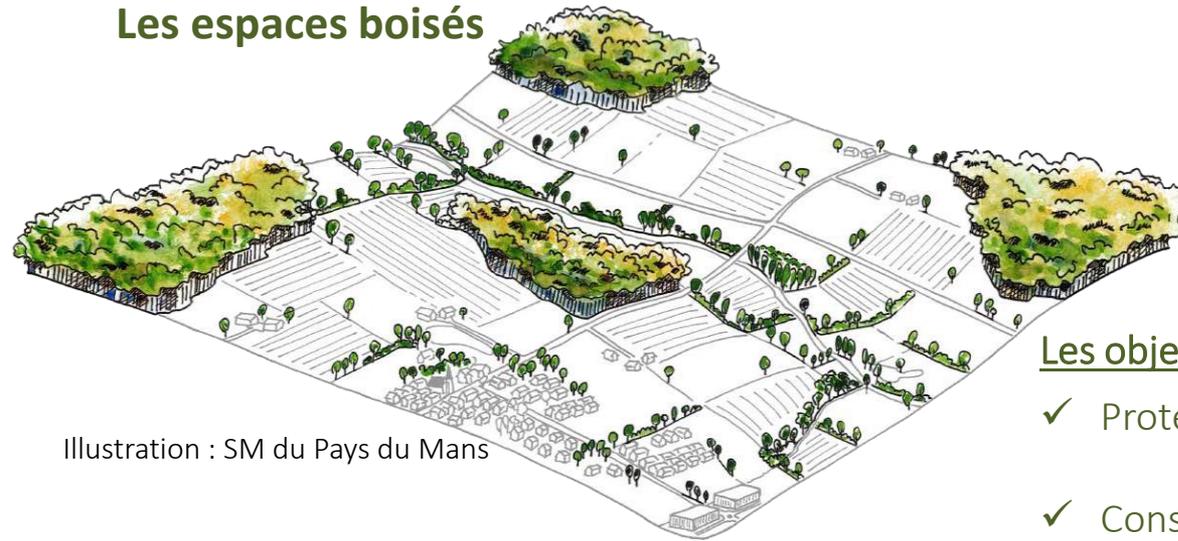


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Classer les parcelles relevant du code forestier en zone naturelle N.

• Identifier ou localiser :

o les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger (L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme).

o le classement en Espace Boisé Classé (EBC) (L113-1 et L113-2 du CU).

Prendre en compte les espaces boisés (bois, haies, arbres remarquables...) dans les OAP de secteurs.

Les objectifs

- ✓ Protéger les réservoirs de biodiversité
- ✓ Conserver des continuités écologiques structurantes
- ✓ Préserver les noyaux complémentaires
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain
- ✓ Maintenir une biodiversité ordinaire
- ✓ Intégrer les projets d'aménagement dans le paysage

La nature en ville

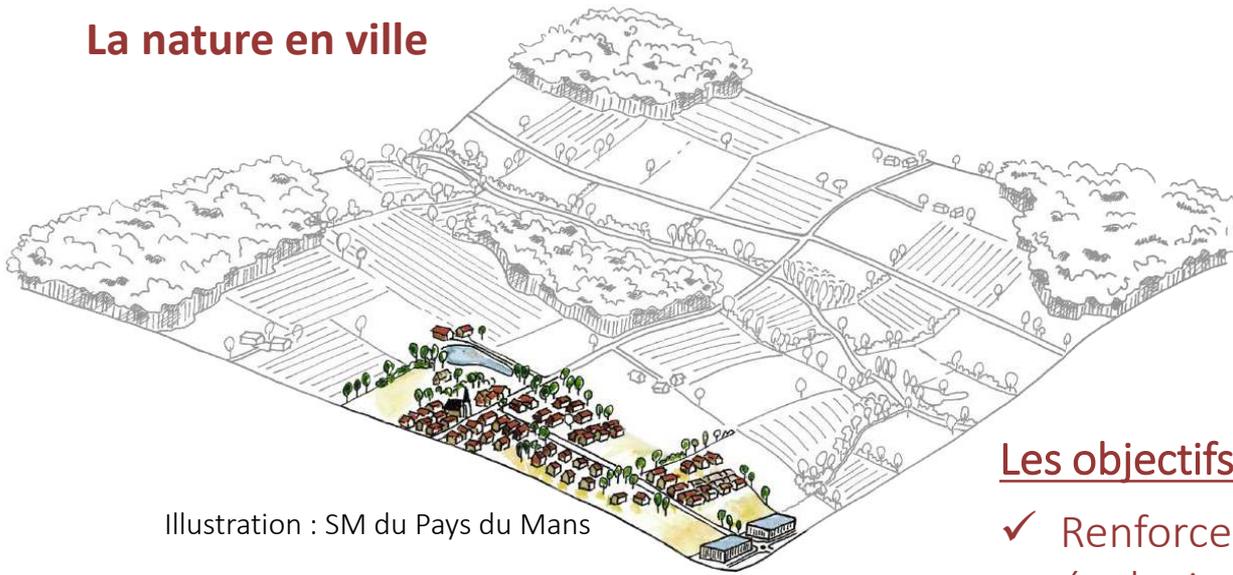


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Les enjeux de préservation de la nature urbaine du territoire :

- Classement en zone N (Article R. 151-24 du CU) pour les secteurs à enjeux naturels
- Classement des éléments à enjeux en zone urbaine en :
 - o Espace boisé à conserver ou à créer (EBC).
 - o « Eléments de paysages à protéger et mettre en valeur »

Intégrer au sein des OAP de secteur les enjeux de nature en ville à l'échelle du quartier (préservation d'éléments, traitement du stationnement...) et de la parcelle (clôtures, récupération des eaux, plantations...).

Les objectifs

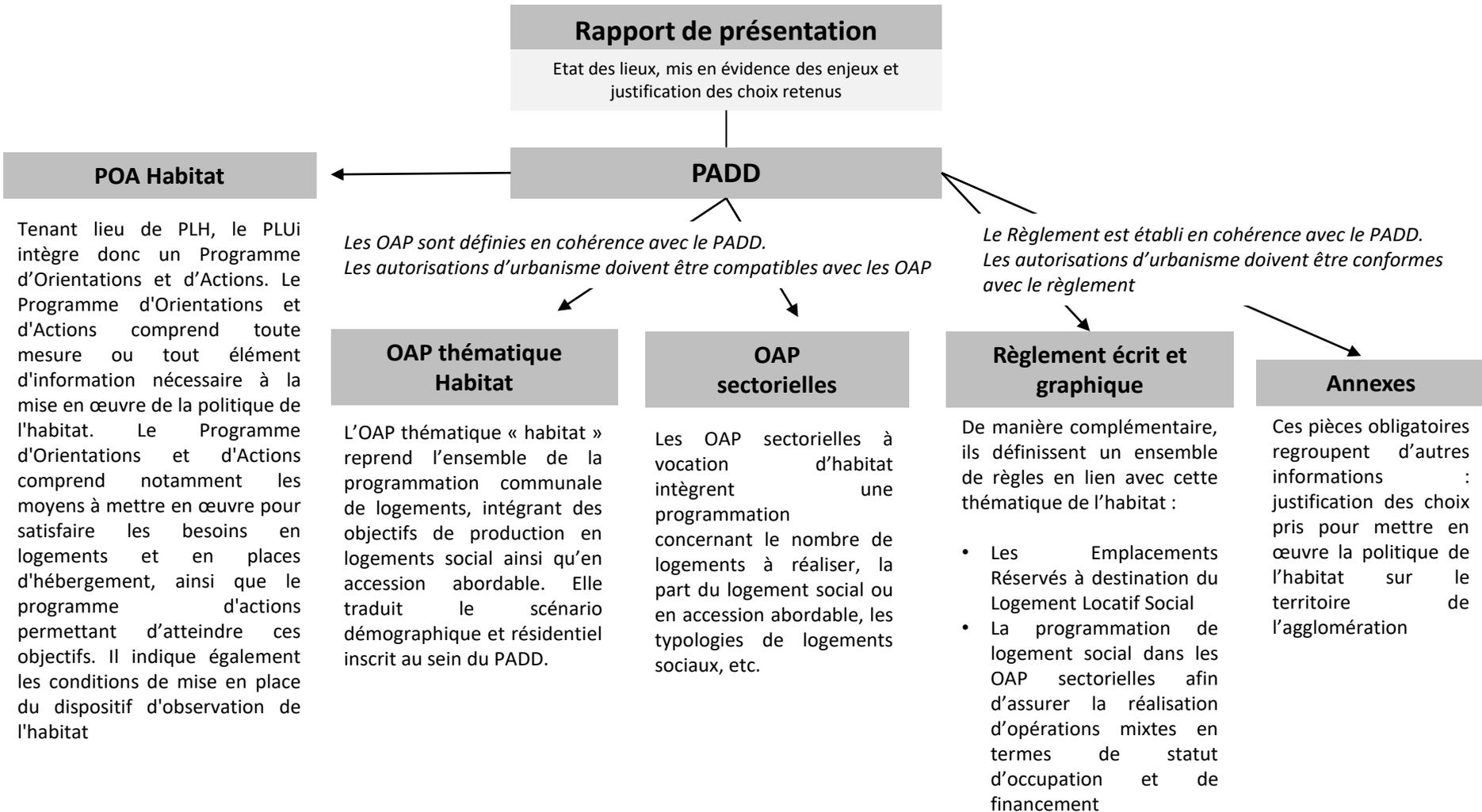
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu urbain
- ✓ Valoriser le cadre de vie du territoire par le développement de la nature en ville
- ✓ Maintenir une biodiversité ordinaire
- ✓ Encourager l'intégration paysagère des projets d'aménagement.



3.4 - OAP HABITAT – FICHES ACTIONS

Introduction générale

Ventilation de la thématique Habitat dans le PLUi-H



Scénario et potentiels de production de logements

Le scénario démographique inscrit au PADD du PLUiH conduit à un besoin estimé à environ 1500 logements sur le territoire du Gesnois Bilurien d'ici 2010.

Parmi ces logements, environ 1 277 seront réalisés au sein des OAP et zones 2 AU.

Par ailleurs, environ 150 logements seront réalisés en diffus au sein des espaces urbanisés (zones U du PLUiH), en comblement de dents creuses et de parcelles divisibles.

Afin de garder une souplesse programmatique, les taux de production locative sociale proposés (logements aidés) dans les OAP sont :

- 15% sur les communes pôles de Savigné l'Evêque, Saint-Mars-la-Brière, Montfort-le-Gesnois et Connerré
- 10% sur la commune de Bouloire

Ces taux s'apprécient au global de production des OAP d'une commune, permettant par OAP de moduler le taux.

Dans le cadre du PLUiH du Gesnois Bilurien, le **parc de logements aidés** se découpe en deux principaux segments :

1. Le parc locatif social qui comprend :

a. Le parc des organismes HLM (soit financés par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) dit logement locatif social « classique », soit par un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou logement locatif très social.

b. Le parc privé conventionné

2. Le secteur de l'accèsion sociale

qui correspond à toute résidence principale acquise grâce à un dispositif d'aides soumis à condition de ressources

Ardenay-sur-Merize

Objectifs de production de logements

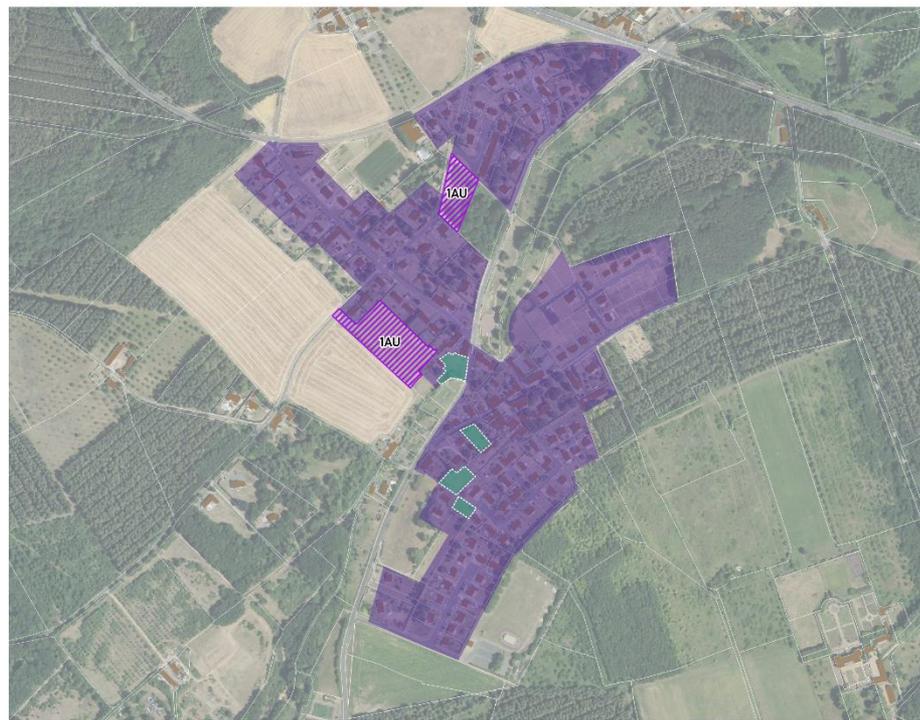
Production totale de la commune	28
Concernant le logement aidé	Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	20	Non définis
Diffus	8	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Ardenay-sur-Mérize



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.43 hectares

Réalisation : CTFAC14 - Octobre 2022
 DGRP Cadastre © 2022 - IGN BD ORTHO © 2019



Bouloire

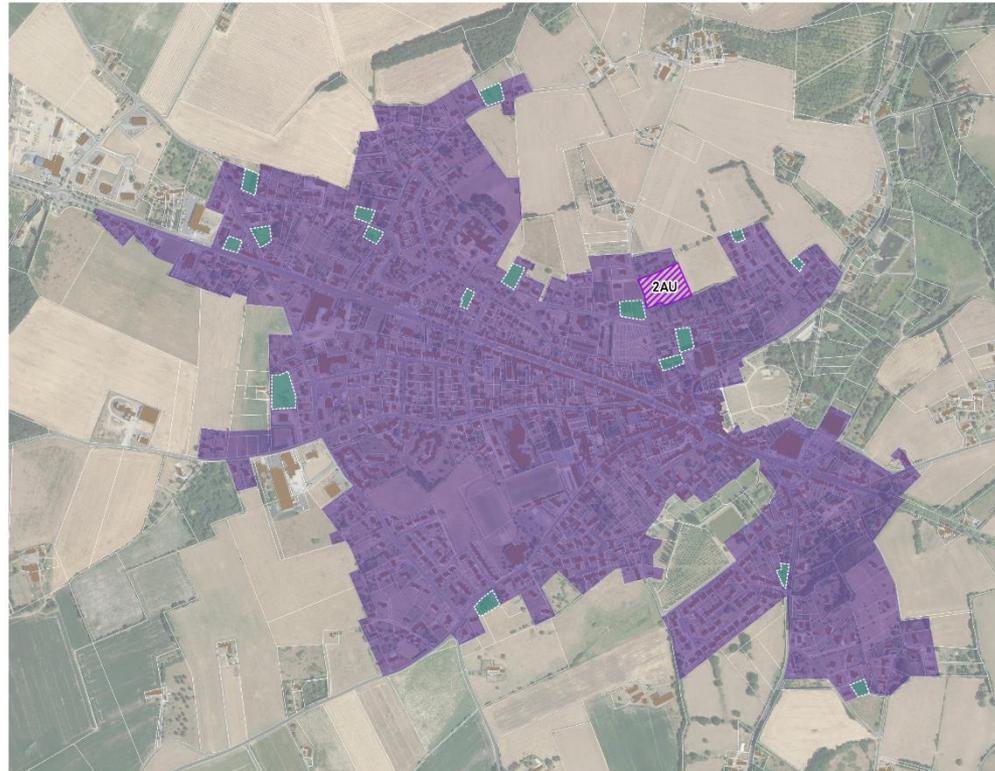
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune		87
Concernant le logement aidé	Part dans la production totale	10 %

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	63	5
Diffus	24	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Bouloire



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
2.8 hectares

Le Breil sur Mérize

Objectifs de production de logements

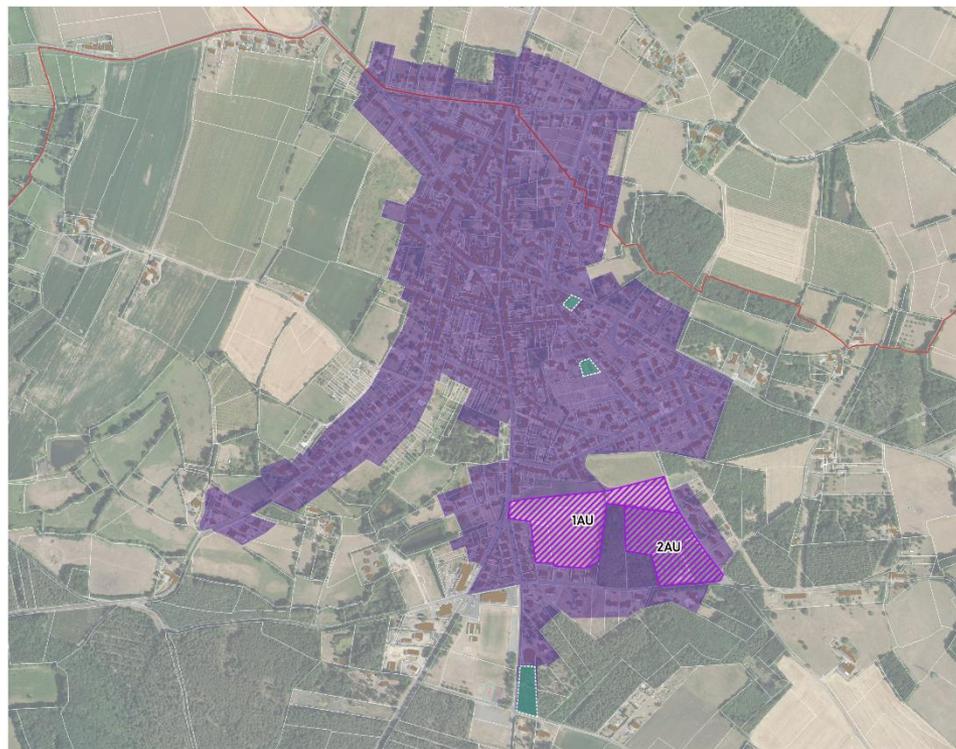
Production totale de la commune	66
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	61	Non définis
Diffus	5	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Le Breil-sur-Mérize



Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
 DGRP Cadastre® 2022 - IGN BD ORTHO® 2019

CITADIA
 even

Connerré

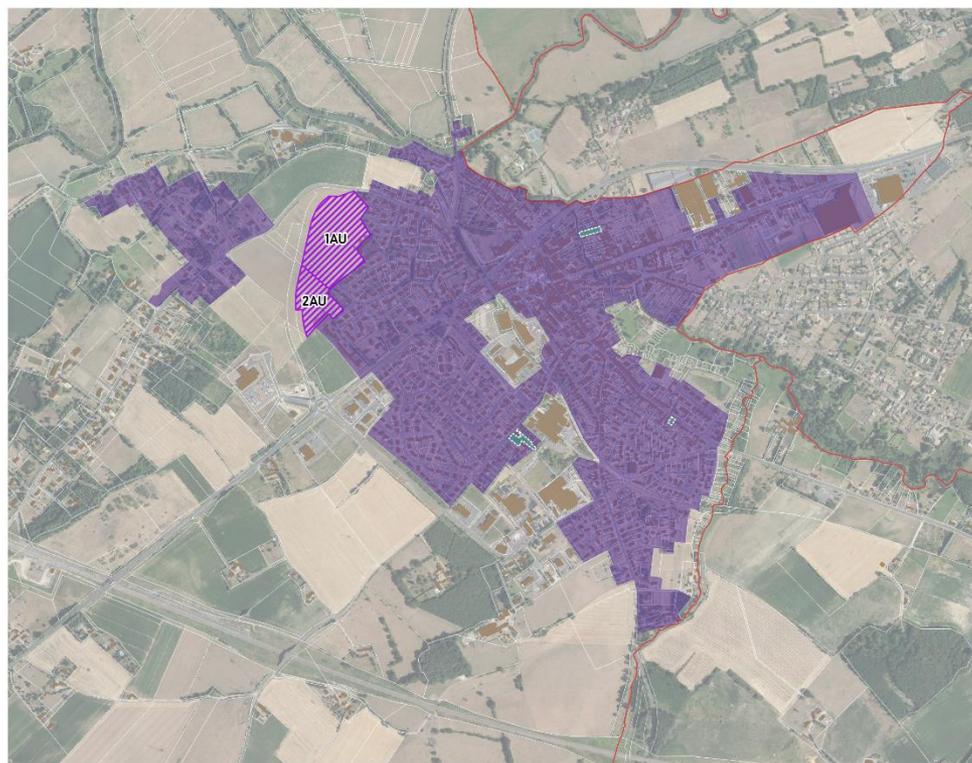
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune		152
Concernant le logement aidé	Part dans la production totale	15%

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	148	13
Diffus	4	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Connerré



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.31 hectares

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
DGNP Cadastre® 2022 - IGN DD ORTHO® 2019



Coudrecieux

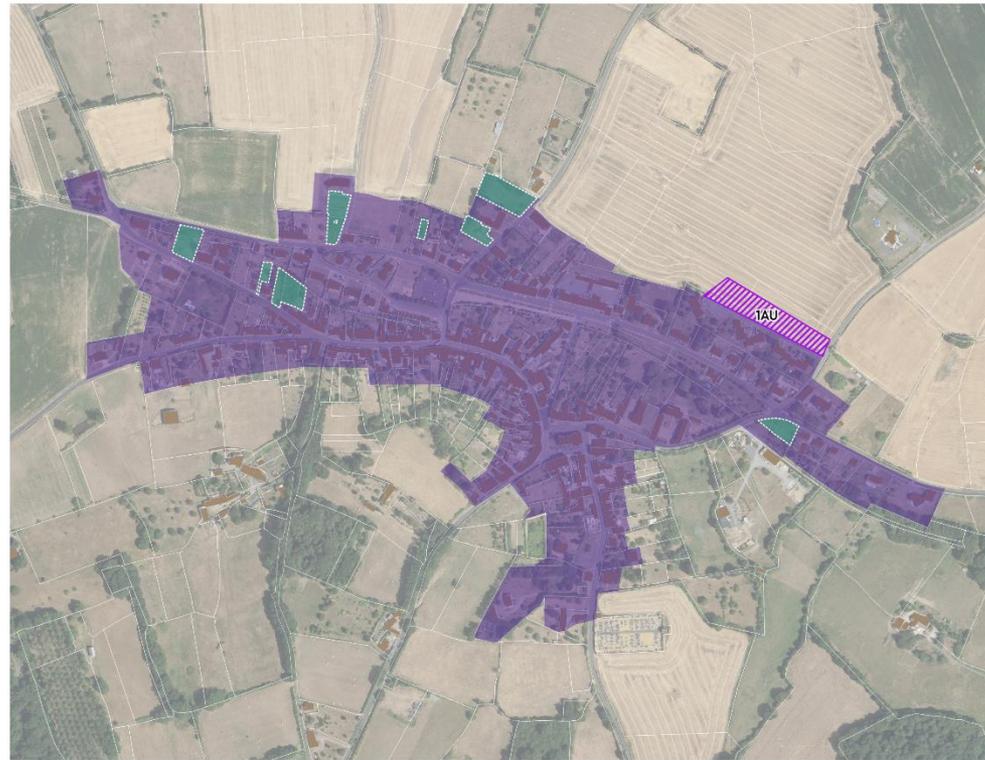
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	22
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	17	Non définis
Diffus	5	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Coudrecieux



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.74 hectares

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
 DGRP Cadastre(s) : 2022 - IGN BD ORTHO(s) : 2019



Fatines

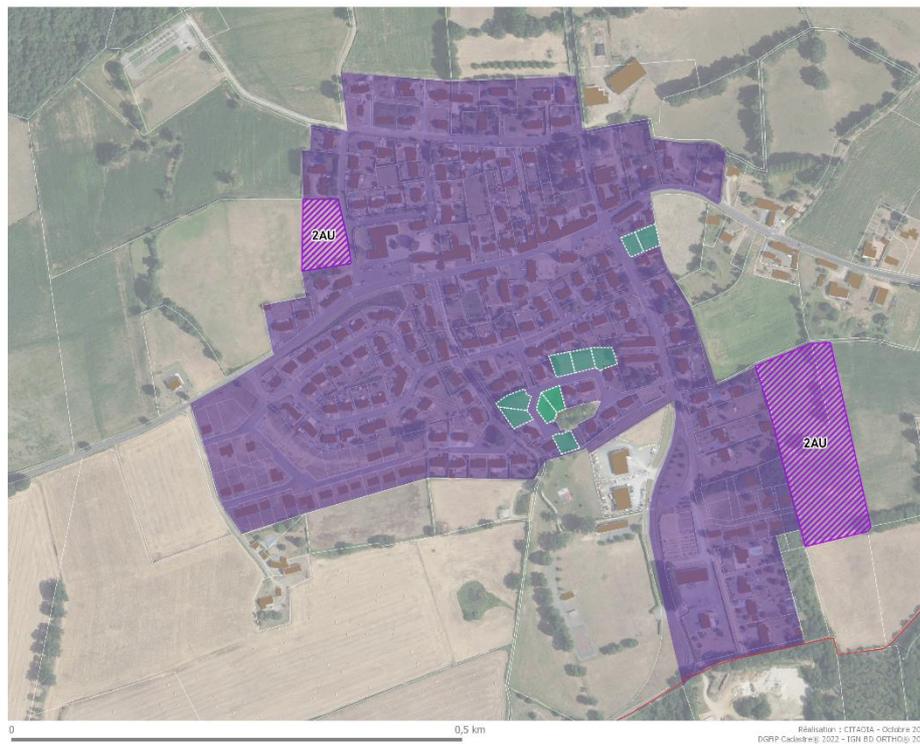
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	40
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	35	Non définis
Diffus	5	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Fatines



- Zone urbaine
 - Zone AU
 - Gisements fonciers
- 0.59 hectares

Lombron

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune 87

Concernant le logement aidé Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

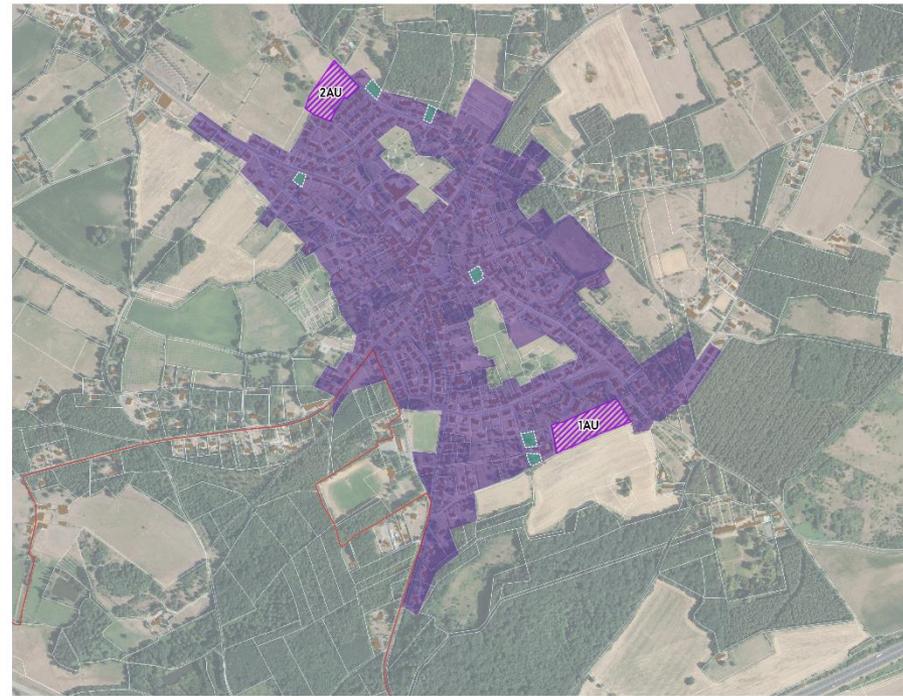
82

Non définis

Diffus

5

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Lombron



- Zone urbaine
 - Zone AU
 - Gisements fonciers
- 0,59 hectares

Révisé en : CTA2014 - Octobre 2022
DGRP Cadastre's 2022 - S011 80 CITHO's 2019

CITADIA Urbanisme **even** Urbanisme

Maisoncelles

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	9
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	6	Non définis
Diffus	3	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Maisoncelles



- Zone urbaine
 - Zone AU
 - Gisements fonciers
- 0,48 hectares

Réalisation : CITADIA - 0,6 km² 2022
 2020 - 2021 - 2019



Montfort le Gesnois

Objectifs de production de logements

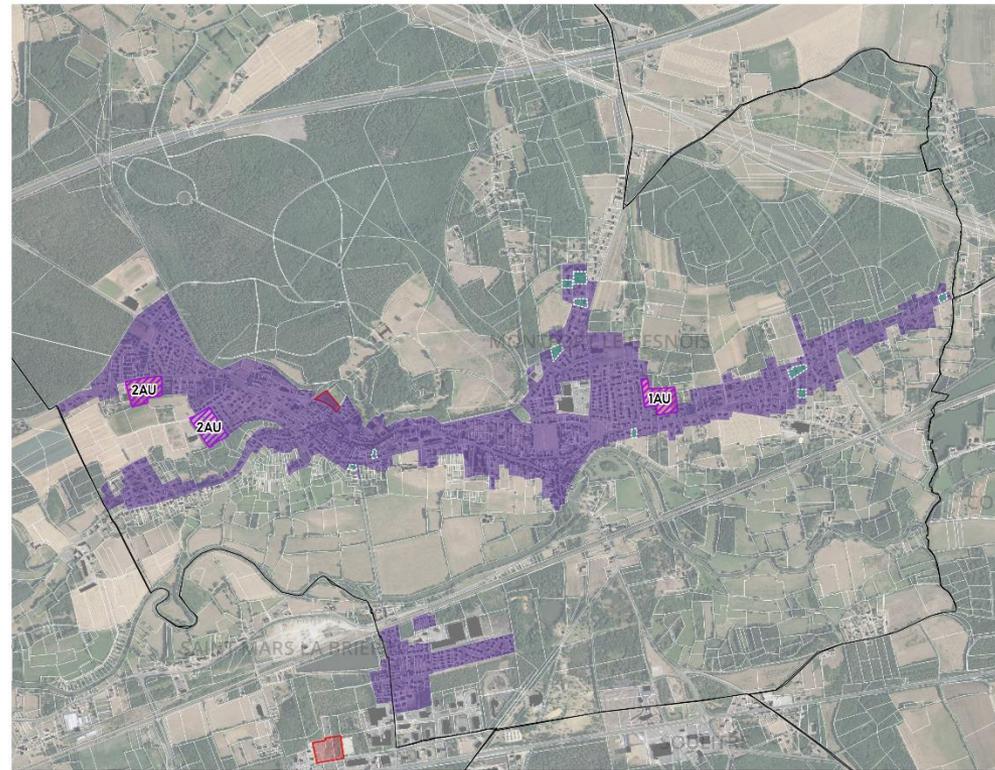
Production totale de la commune	105
Concernant le logement aidé	Part dans la production totale 15%

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	87	5
Diffus	18	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Montfort-le-Gesnois



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- DAP
- Gisements fonciers
2.04 hectares

0 0,5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2022
DGFP Cadastre © 2022 - IGN BD ORTHO © 2019



Nuillé le Jalais

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune

32

Concernant le logement aidé

Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine

Règles définies et potentiel de logements associés

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

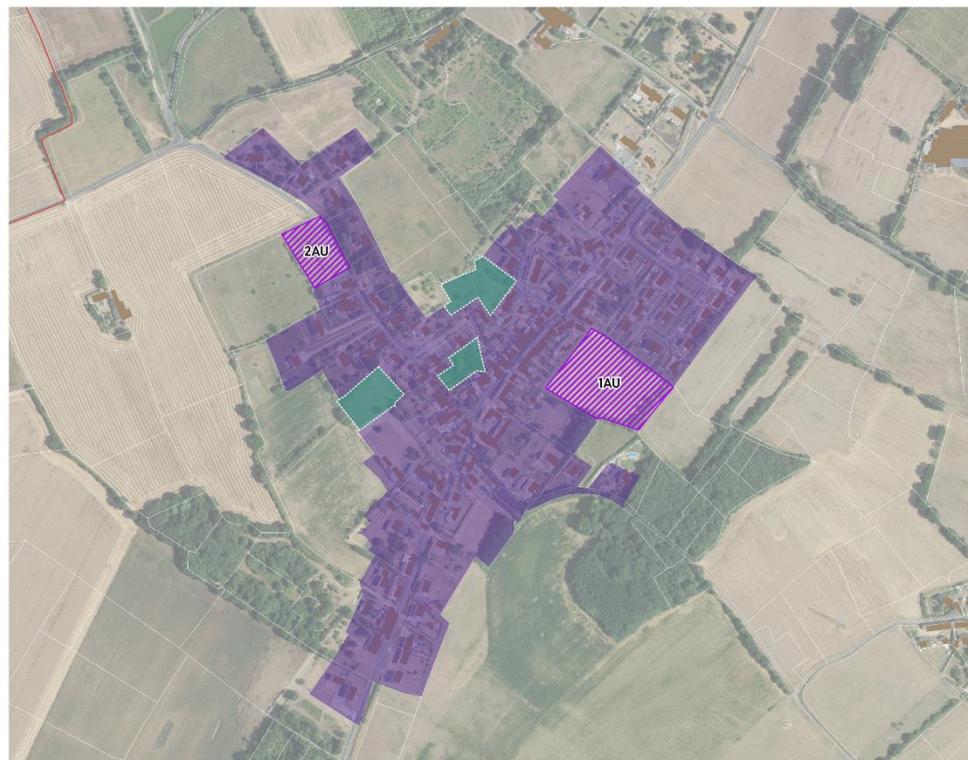
20

Non définis

Diffus

12

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Nuillé-le-Jalais



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.79 hectares

0 0,5 km

Réalisation : CTTADIA - Octobre 2022
DSRP Cadastre® 2022 - IGN BD Carthage® 2019

CITADIA
urbanisme

even
urbanisme

Sillé-le-Philippe

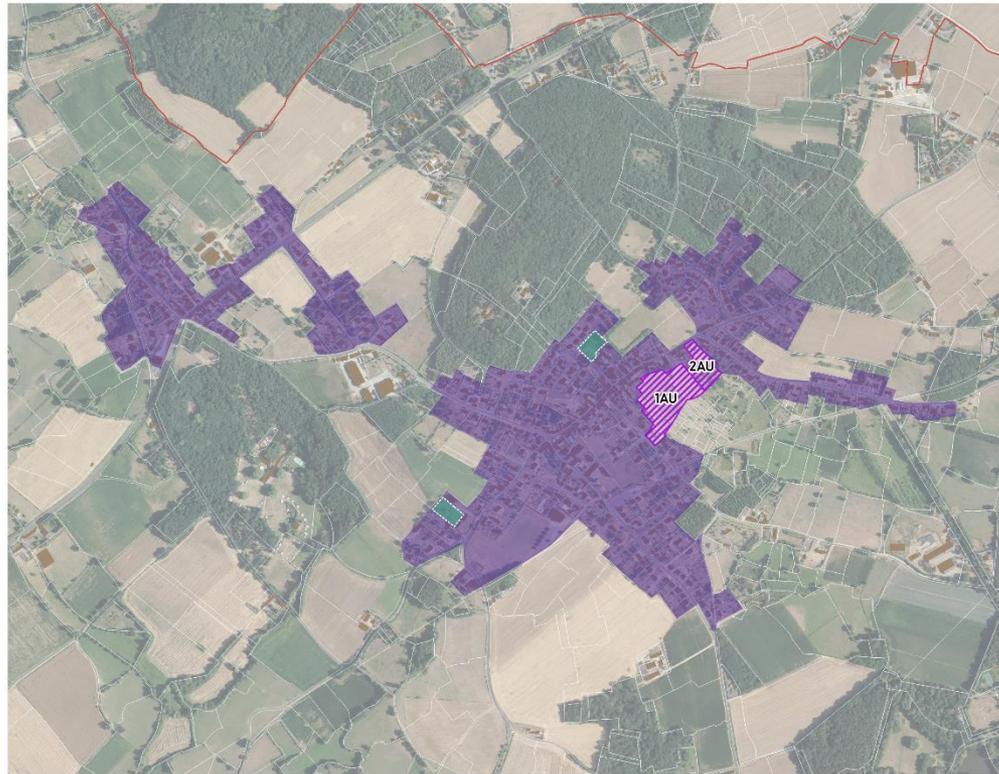
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	53
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	48	Non définis
Diffus	5	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Sillé-le-Philippe



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.58 hectares

0 0,5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
DGFP Cadastre © 2022 - IGN BD ORTHO © 2019

CITADIA
even

Soulitré

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	25
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	24	Non définis
Diffus	1	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Soulitré



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.08 hectares

0 0,5 km Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
DGPR Cadastre: 2022 - IGN BD ORTHO: 2019



Saint-Célerin

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	48
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	37	Non définis
Diffus	11	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Saint-Célerin



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
1,98 hectares

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
 DGRFP Cadastre n° 2022 - IGN SD ORTHO n° 2019



Saint-Corneille

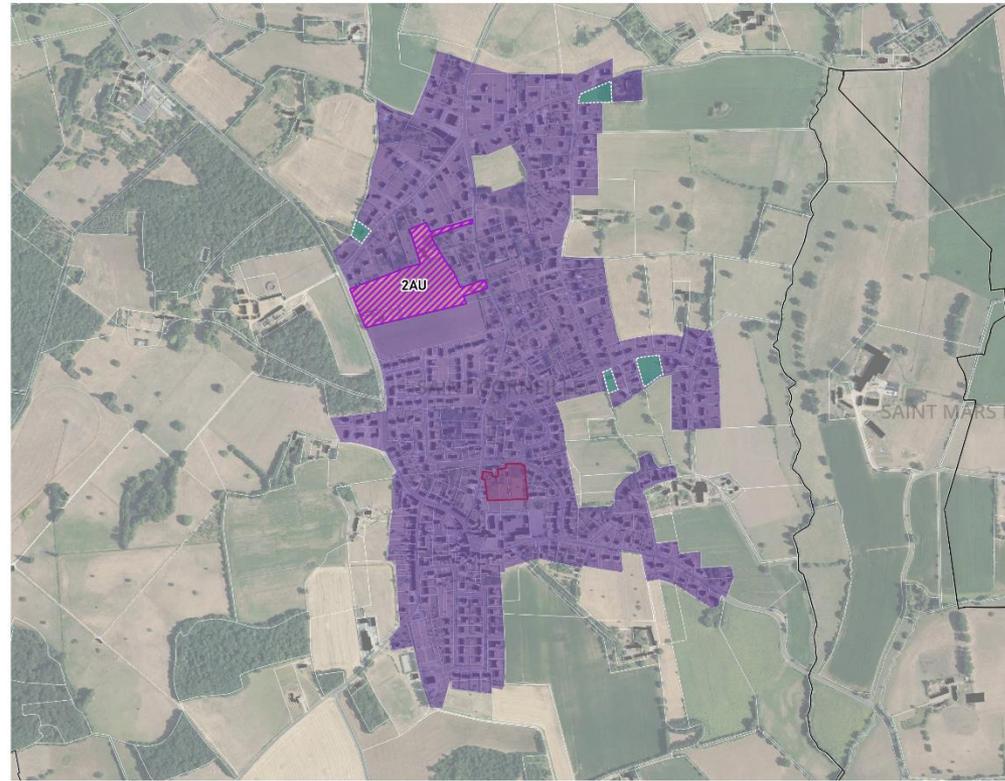
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	67
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	61	Non définis
Diffus	6	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Saint-Corneille



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- OAP
- Gisements fonciers
0.82 hectares

0 0,5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2022
DGFiP Cadastre v. 2022 - IGN BD ORTHO v. 2019



Saint-Mars-la-Brière

Objectifs de production de logements

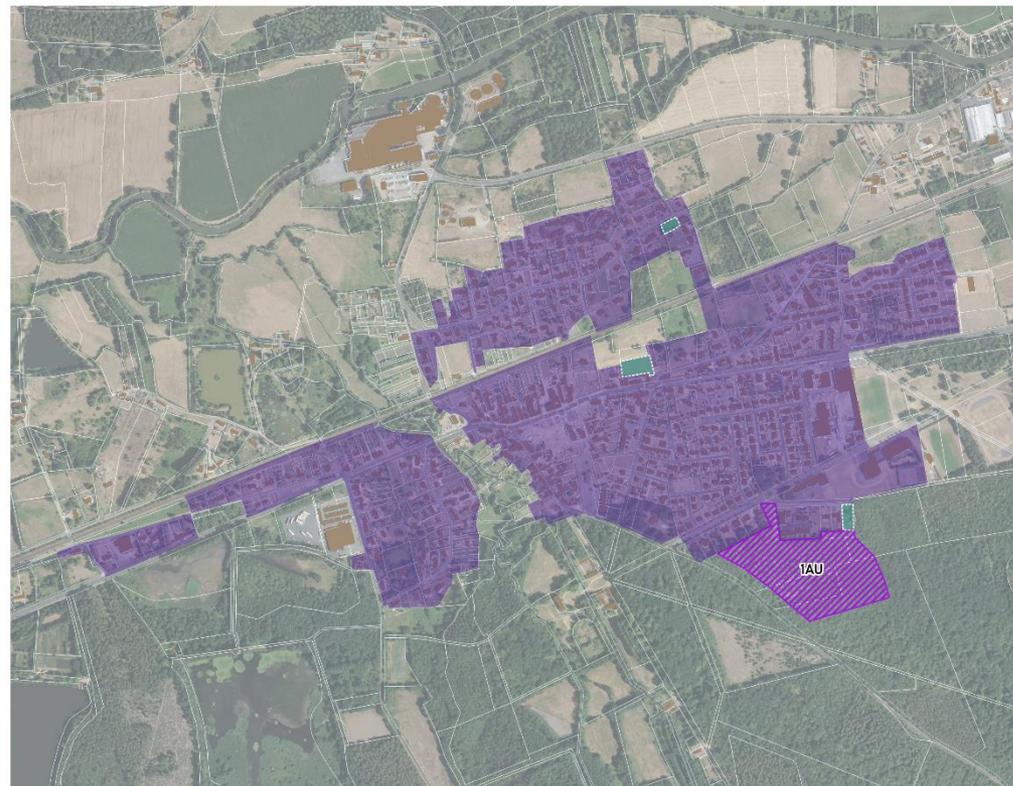
Production totale de la commune		121
Concernant le logement aidé	Part dans la production totale	15%

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	117	15
Diffus	4	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Saint-Mars-la-Brière



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.5 hectares

0 0,5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
DGPR Cadastre 2022 - IGN BD ORTHO 2019



Saint-Mars-de-Locquenay

Objectifs de production de logements

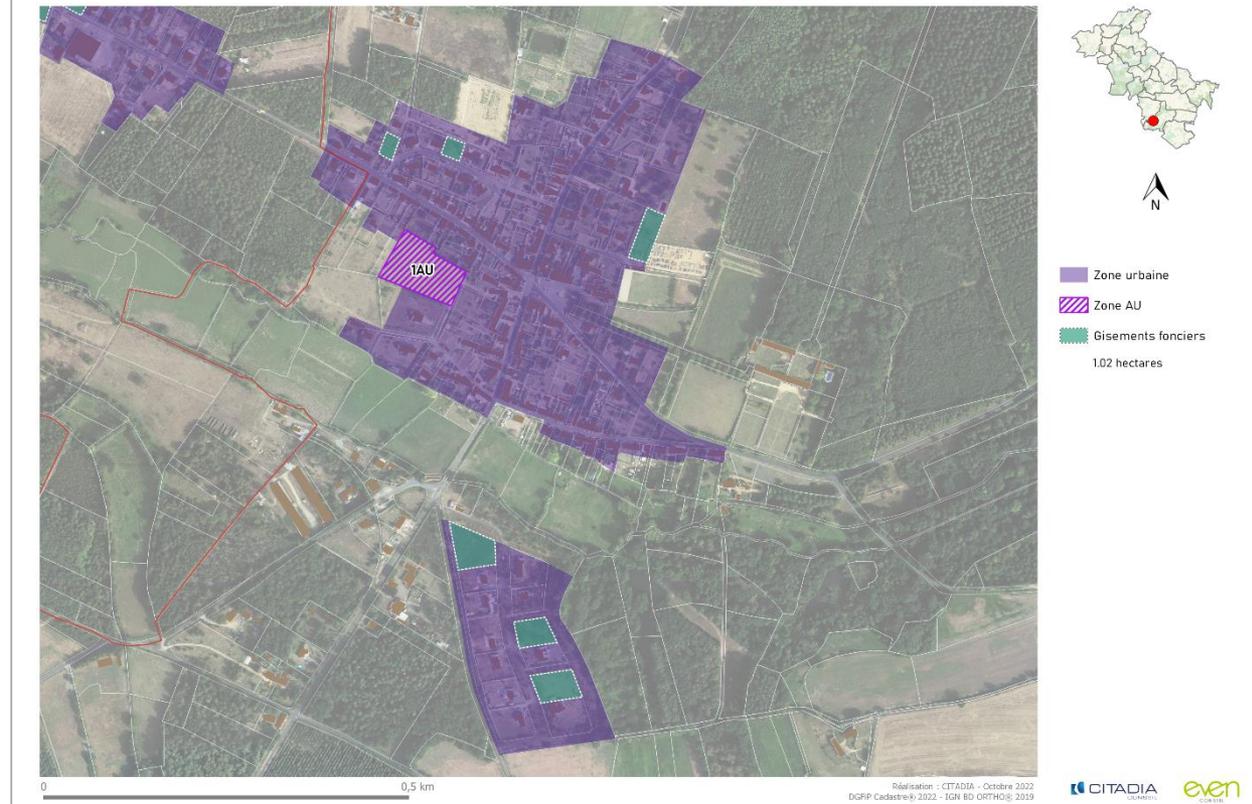
Production totale de la commune	20
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	14	Non définis
Diffus	6	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Saint-Mars-de-Locquenay



Saint-Michel-de-Chavaignes

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune

34

Concernant le logement aidé

Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

29

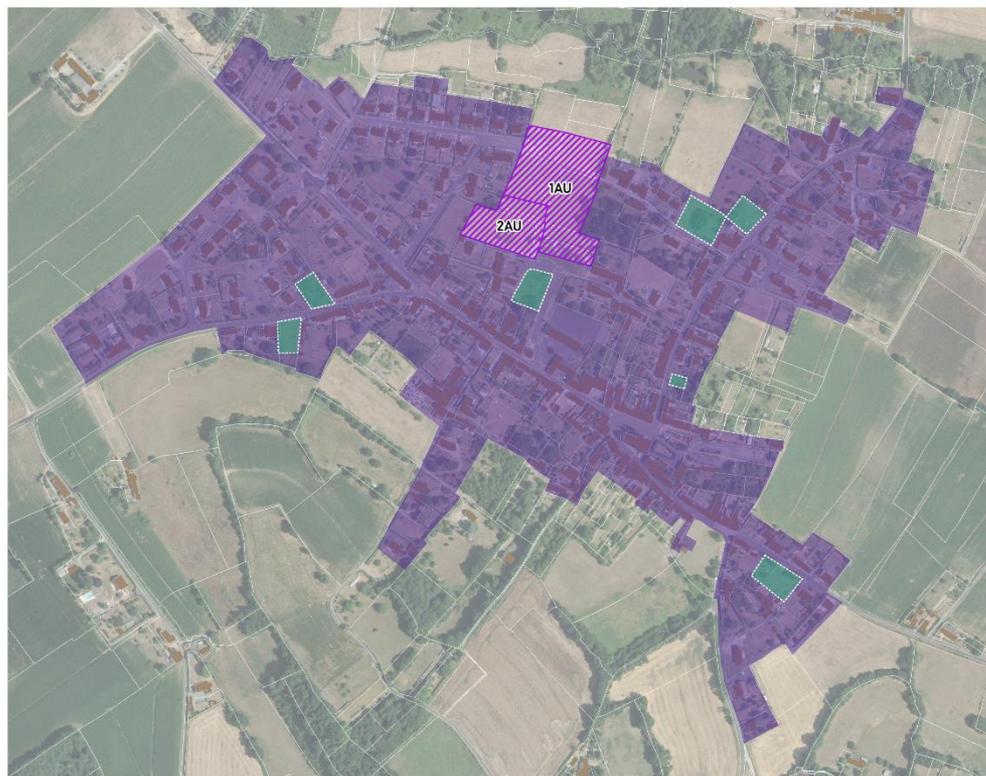
Non définis

Diffus

5

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Saint-Michel-de-Chavaignes



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.84 hectares

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
DGFP Cadastre & 2023 - IGN BD ORTHO © 2019



Savigné l'Evêque

Objectifs de production de logements

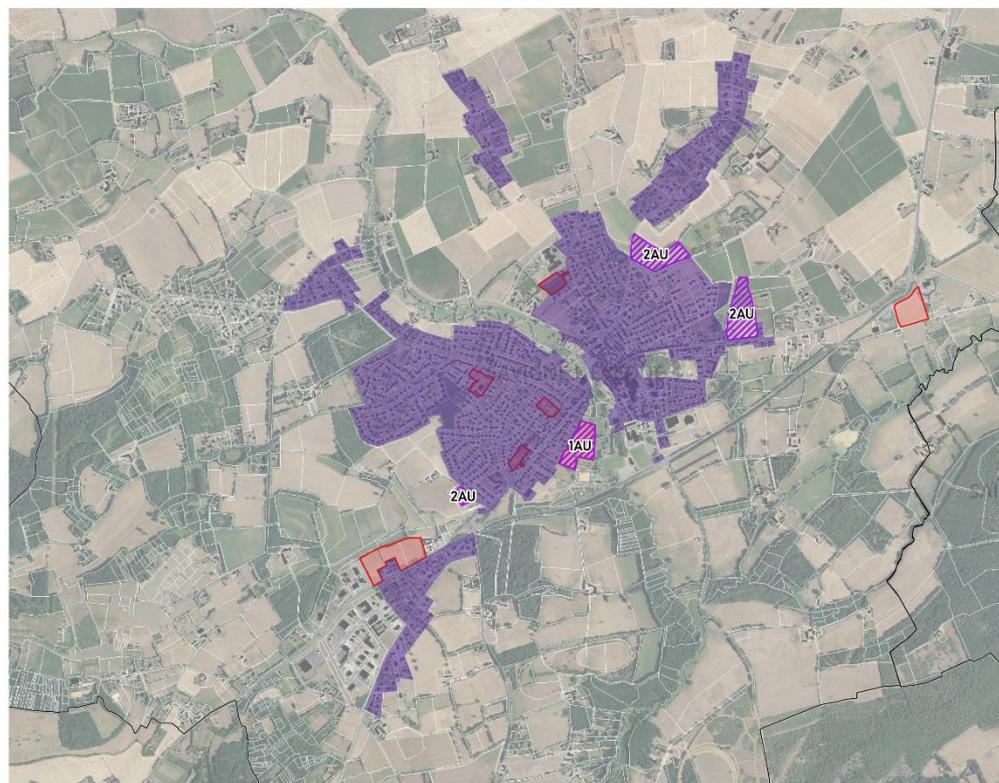
Production totale de la commune	221
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	221	82
Diffus	0	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Savigné-l'Évêque



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- OAP
- Gisements fonciers

0 0,5 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2022
DGFiP Cadastre (© 2022) - IGN BD ORTHO (© 2019)

Surfonds

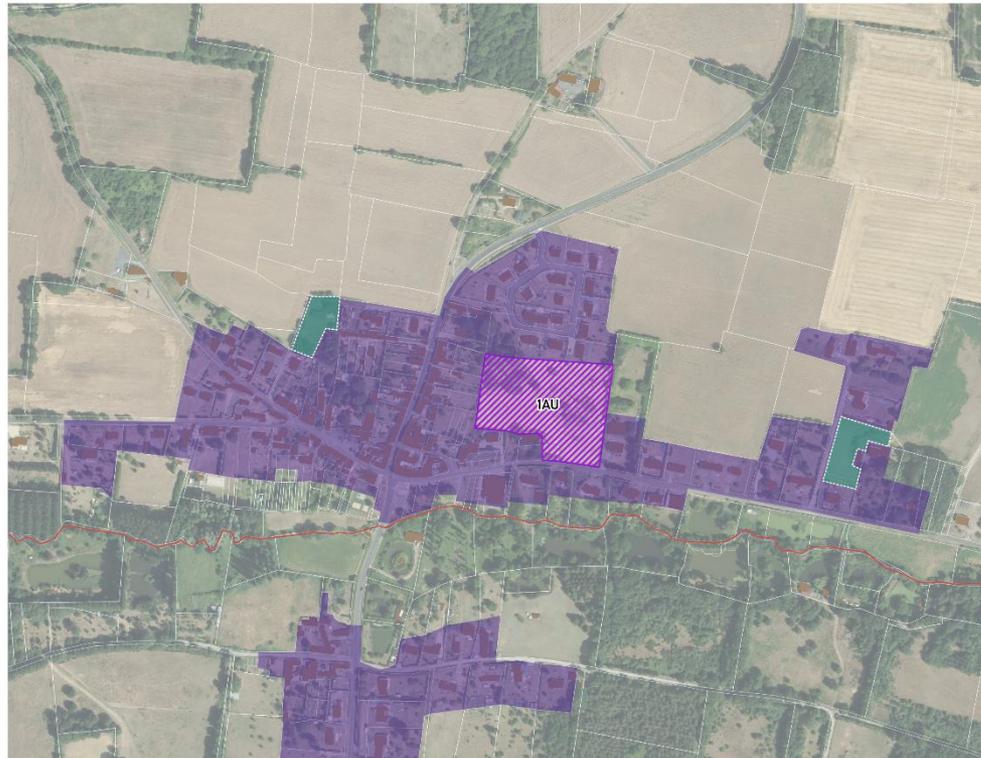
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	28
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	21	Non définis
Diffus	7	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Surfonds



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.5 hectares

0 0,5 km
 Réalisations : CITADIA - Octobre 2022
 DGRF Cadastre® 2022 - JSN BD ORTHO® 2019



Thorigné-sur-Dué

Objectifs de production de logements

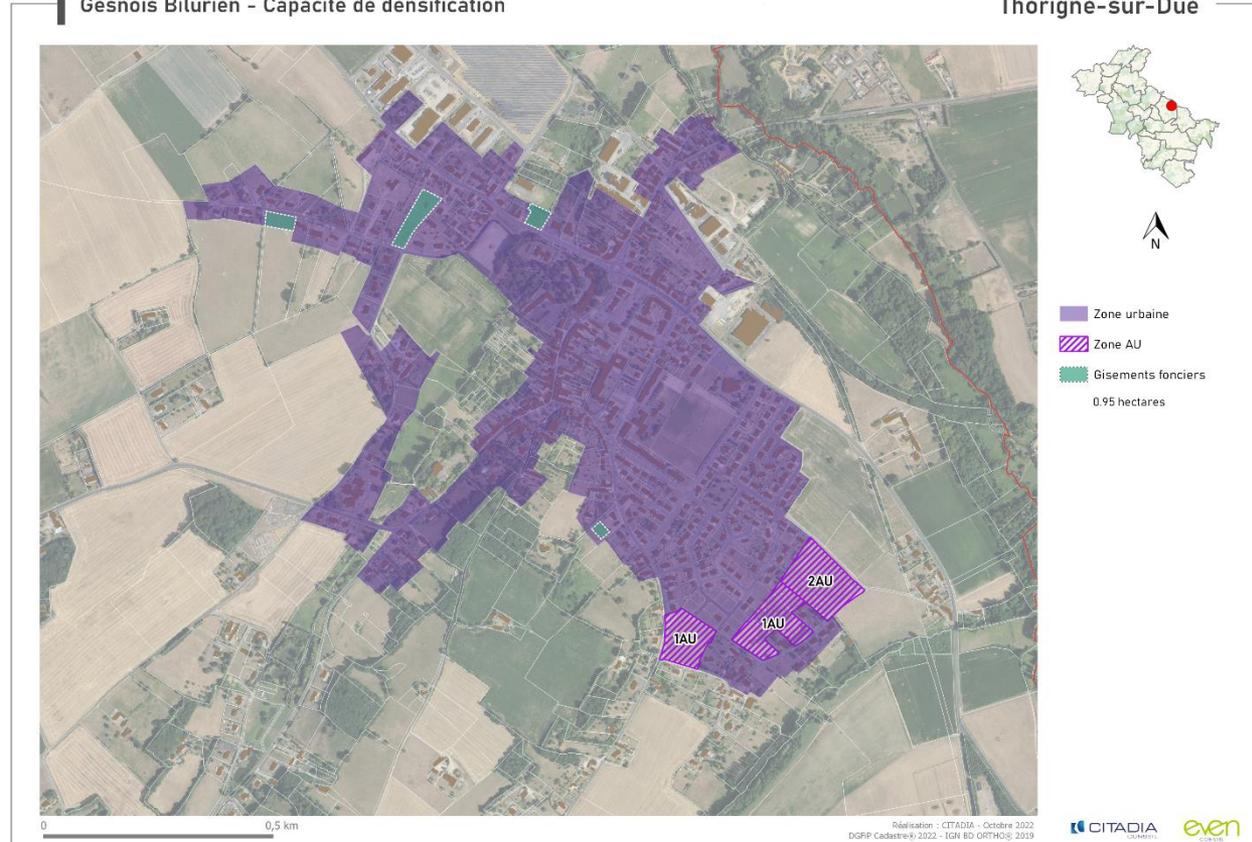
Production totale de la commune	74
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	68	Non définis
Diffus	6	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Thorigné-sur-Dué



Torcé-en-Vallée

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune

75

Concernant le logement aidé

Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

70

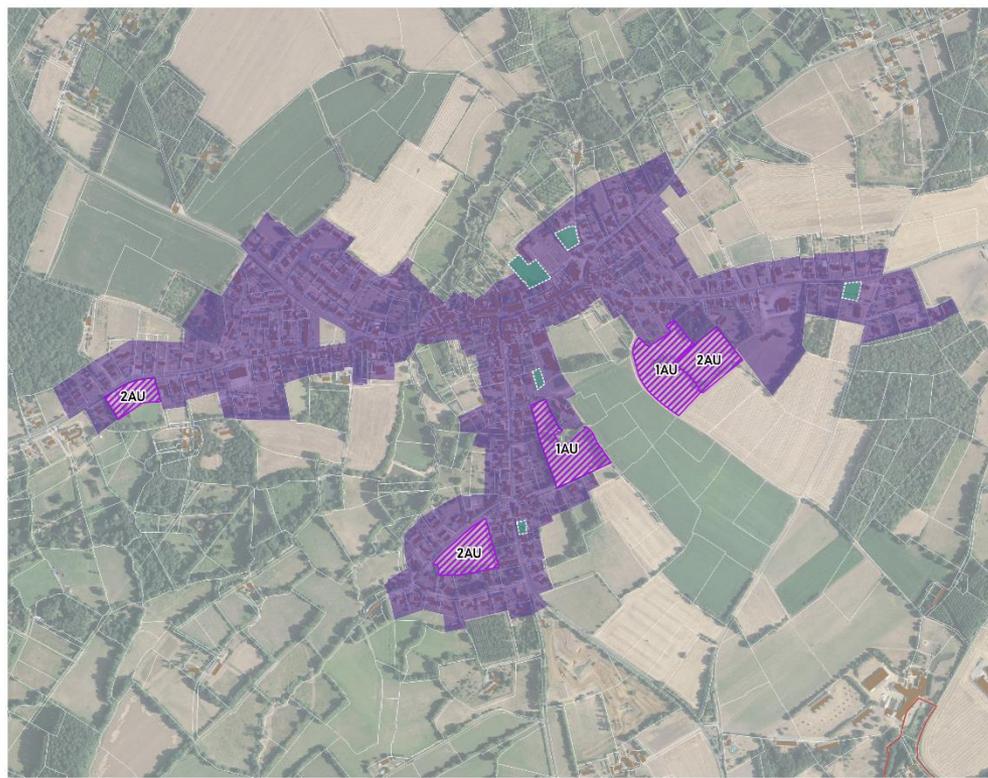
Non définis

Diffus

5

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Torcé-en-Vallée



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.78 hectares

0 0,5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
DGFP Cadastre © 2022 - IGN BD ORTHO © 2019



Tresson

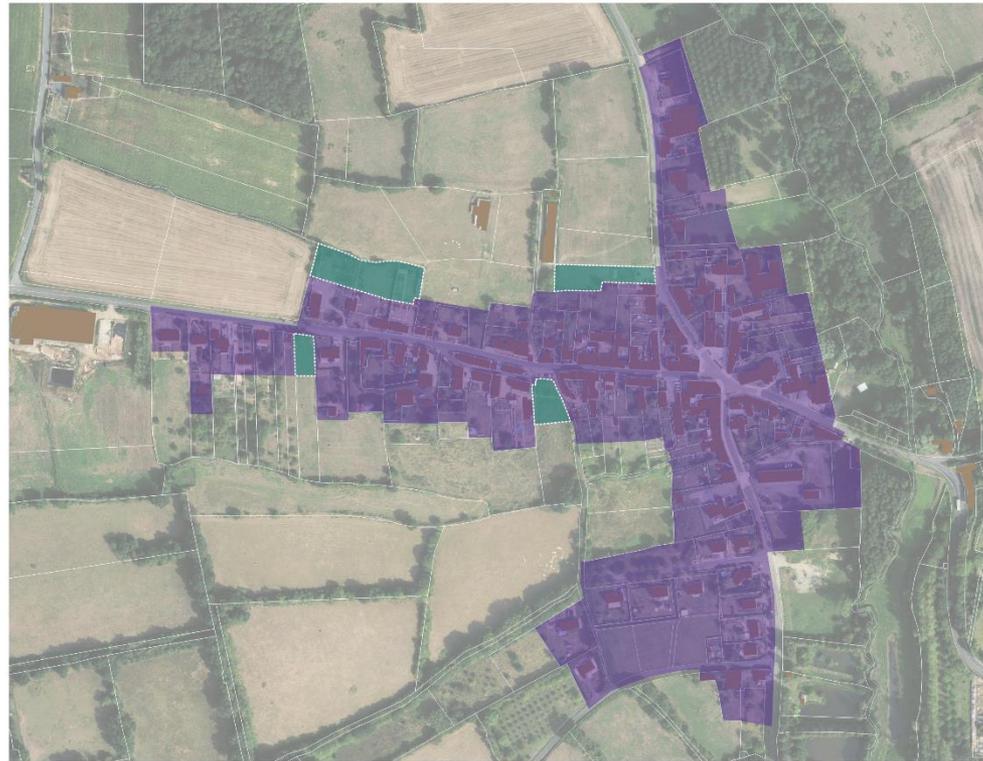
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	12
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	8	Non définis
Diffus	4	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Tresson



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0,66 hectares

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
DGRF Cadastre(B) 2022 - IGN BD ORTHO(B) 2019



Volnay

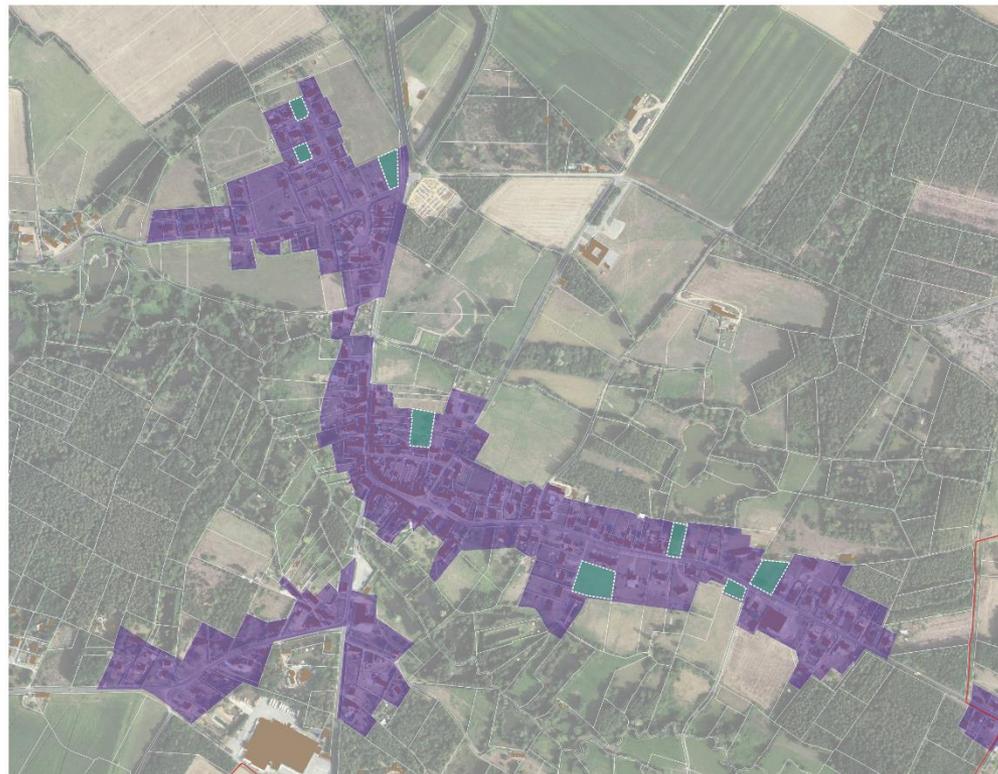
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	14
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
Total AU + dents creuses stratégiques	4	Non définis
Diffus	10	

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Volnay



- Zone urbaine
 - Zone AU
 - Gisements fonciers
- 1,29 hectares

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
 DGRP Cadastre® 2022 - IGN BD ORTHO® 2019



Volnay – La Chaussée

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune

14

Concernant le logement aidé

Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

4

Non définis

Diffus

10

Gesnois Bilurien – Capacité de densification

Volnay - La Chaussée



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers

Réalisation : CTO, S'Im'Ortane 2022
 4 rue de la République - 41000 BÉTHOUSSÉ - 02 47 84 12 40

CITADIA
 espace public
even
 espace public



3.5 - OAP PATRIMOINE

Manoir du Bois Doublet – Saint-Célerin



Contexte et enjeux

Le secteur du Manoir du Bois Doublet d'une superficie de 22 ha est situé au Nord-Ouest du bourg de Saint-Célerin, bordé par la rue de Bonnetable à l'Ouest et la rue des Prévelles au Sud. Il se compose d'un grand domaine naturel composé de zones humides, bois, vergers et champs agricoles.

La particularité de ce secteur réside dans la présence d'une maison de maître de caractère, érigé au XVIIe siècle. La bâtisse a été remaniée dans l'esprit Renaissance au tournant des XIXe et XXe siècles par l'architecte Pascal Vérité. L'accès principal se fait par une longue allée arborée traversant le domaine depuis la Rue de Prévelles.

L'OAP affirme la nécessité de conserver l'identité patrimoniale forte de ce secteur. Aujourd'hui propriété privée, ce site doit conserver ses spécificités naturelles, patrimoniales et paysagères. Dans le cadre de la valorisation de ce secteur, des aménagements légers touristiques ou de loisir pourront être envisagés, dans une bonne intégration au milieu dans lequel ils s'insèrent..

Plusieurs enjeux paysagers et patrimoniaux sont identifiés sur ce secteur :

- Préserver l'Orangerie et la valoriser
- Ne pas créer de nouvelles voies d'accès
- Rénover le bâti qualitativement et dans le respect du site, pour continuer à faire vivre le patrimoine de Saint-Célerin et de la Communauté de Communes
- Préserver les vergers situés au Nord-Est du site
- Protéger et valoriser le cadre naturel du domaine



Manoir du Bois Doublet – Saint-Célerin



Projet

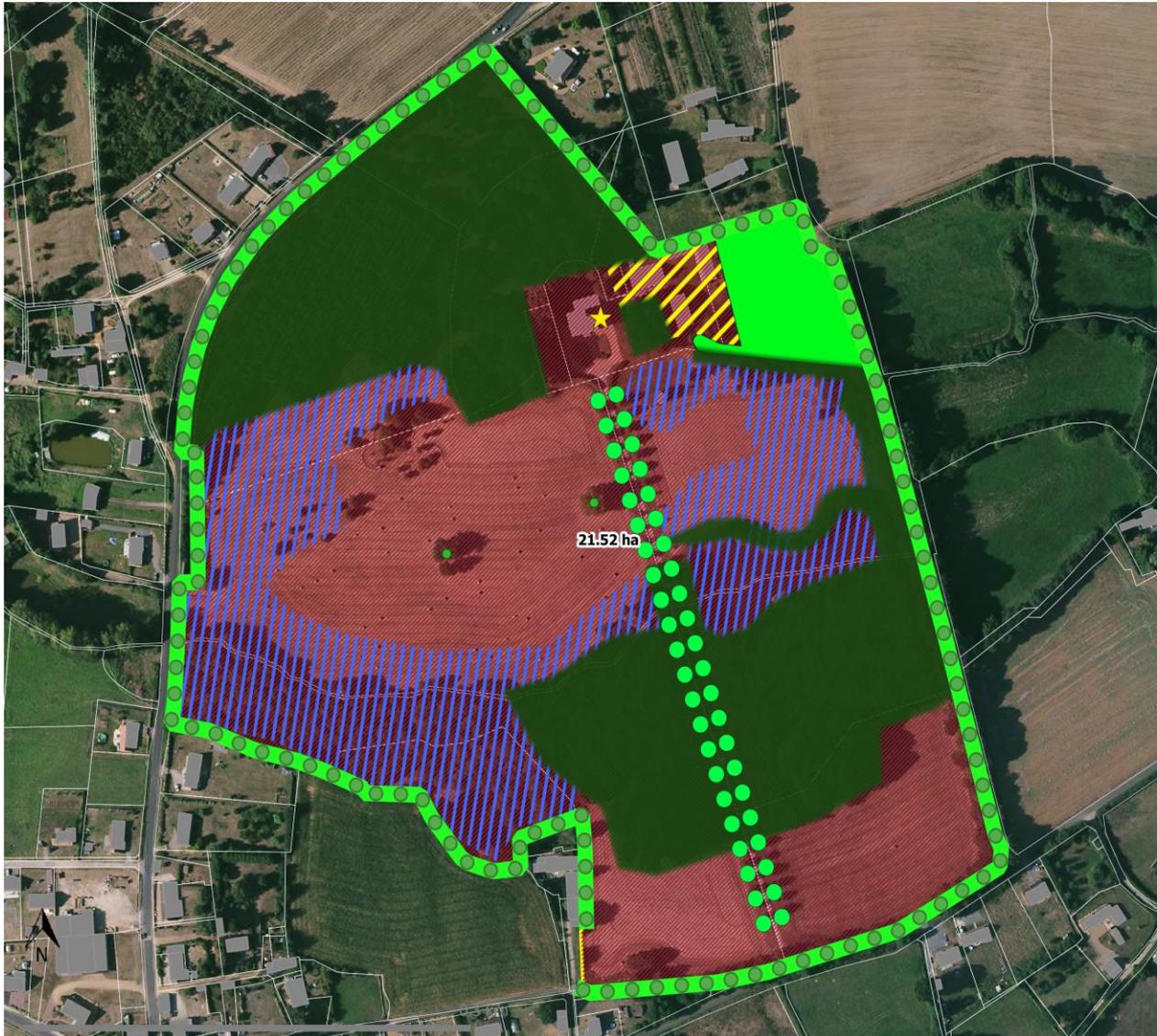
Principes d'occupation de l'espace

- Le style architectural et la volumétrie du Manoir doivent être préservés.
- Le patrimoine historique ainsi que les composantes paysagères du site doivent être valorisés dans le cadre de l'aménagement.
- A des fins de valorisation touristique, des aménagements légers de loisir pourront être autorisés type habitat atypique (roulotte, yourte). Ces aménagements devront rester discrets dans le parc du manoir en privilégiant une insertion respectueuse du site (emplacement préférentiel en sous bois pour limiter l'impact visuel). Ils devront également respecter une volumétrie de faible taille et des couleurs neutres. Pour ces raisons, une quantité maximale d'habitats atypiques est fixée à 6 unités, leur implantation devra se situer sur les zones boisées ou indiquées dans le PLUi « espaces de nature à créer ou à préserver » et à minimum 25m du chemin de randonnée
- En dehors des extensions et annexes du Manoir susceptibles d'accueillir une activité touristique, aucune construction en dur (dalles béton) n'est autorisée.
- Concernant les extensions ou annexes, la volumétrie des bâtiments et les matériaux utilisés devront s'inscrire dans la continuité des bâtiments existants pour préserver le caractère patrimonial du site.
- Les constructions types mobile-homes sont interdites
- Les clôtures, murs et portails, notamment en fer forgé doivent être préservés.

Principes paysagers et environnementaux

- La qualité paysagère du domaine doit être particulièrement préservée notamment dans le choix des aménagements et des essences. Il faudra notamment préserver les franges boisées et les espaces naturels boisés présents sur le site.
- Le mail arboré, constituant le principal accès au domaine, doit être conservé.
- Une attention particulière sera portée aux multiples zones humides sur le site.
- Les vergers et l'Orangerie doivent également être préservés.

Manoir du Bois Doublet – Saint-Célerin



Principes urbains

-  Secteur à protéger
-  Périmètre lié à l'activité touristique du Manoir (nouvelle construction ou extension autorisée type salle de réception)
-  Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Principes paysagers

-  Espace de nature à créer ou à préserver
-  Zone humide
-  Patrimoine naturel de caractère à préserver (serre, verger et zone humide)
-  Element végétal à préserver
-  Frange boisée à préserver et à conforter
-  Alignements d'arbres à préserver

SAINT CELERIN



Réalisation : CITADIA - Mai 2010



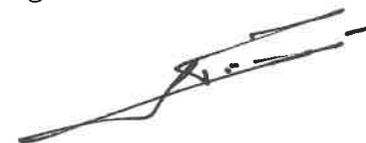
3.6 - OAP de secteurs

PLUi-H Approuvé le 13/10/2022

**Vu pour être annexé à la délibération du
17/10/2024 approuvant la déclaration de projet
n°1 valant mise en compatibilité du PLUih**

André Pigné, Président de la Communauté de
communes du Gesnois Bilurien

Signature :



Introduction générale

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et le déplacement**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les **continuités écologiques**, les **paysages**, les **entrées de villes** et le **patrimoine**, **lutter contre l'insalubrité**, permettre le **renouvellement urbain** et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques **des voies et espaces publics** ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution.

Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Du PADD aux OAP

Ambitions du PADD :

- **AMÉNAGEMENT DES FRANGES URBAINES**



Point de vue à valoriser

- **TRAITEMENT DES LISIÈRES ENTRE ESPACES URBANISÉS ET AGRICOLES**

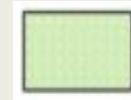


Haie/Alignement d'arbre à préserver



Espace de nature à créer ou à préserver

- **VALORISATION DES ESPACES PUBLICS EN CŒUR DE BOURG**



Espace de jardin à préserver

- **PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT**



Muret à préserver



Petit patrimoine à préserver



Bâti à requalifier

- **PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ENVIRONNEMENTALES**



Trame verte à préserver



Trame bleue à préserver



Frange boisée à préserver



Arbre isolé à préserver

Déclinaisons dans les OAP:

Du PADD aux OAP

Ambitions du PADD :

- **DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS**

Déclinaisons dans les OAP:



Gradient de densité



Mixité sociale

- **RENFORCEMENT DES LIAISONS DOUCES**



Mutualisation des entrées/sorties



Voie de desserte à aménager



Chemins doux à créer

- **PRINCIPES URBAINS**
Habitat, économie, espace public



Habitat collectif



Habitat individuel



Mixité fonctionnelle



Zone d'activités économique



Espace public partagé et mixte



Espace public végétal



Alignement du bâti



Marge de recul (Loi Barnier)



Carrefour à aménager



Aire de retournement



Parking public



Ouvrage hydraulique

Gestion de la densité dans les OAP

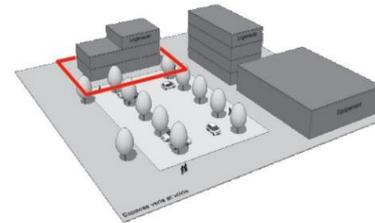
Les densités mentionnées dans les OAP suivantes sont exprimées en densité brute (incluant donc les espaces et équipements publics dans l'opération).

Ces densités sont des **moyennes**. Chaque orientation d'aménagement précise la densité à respecter.

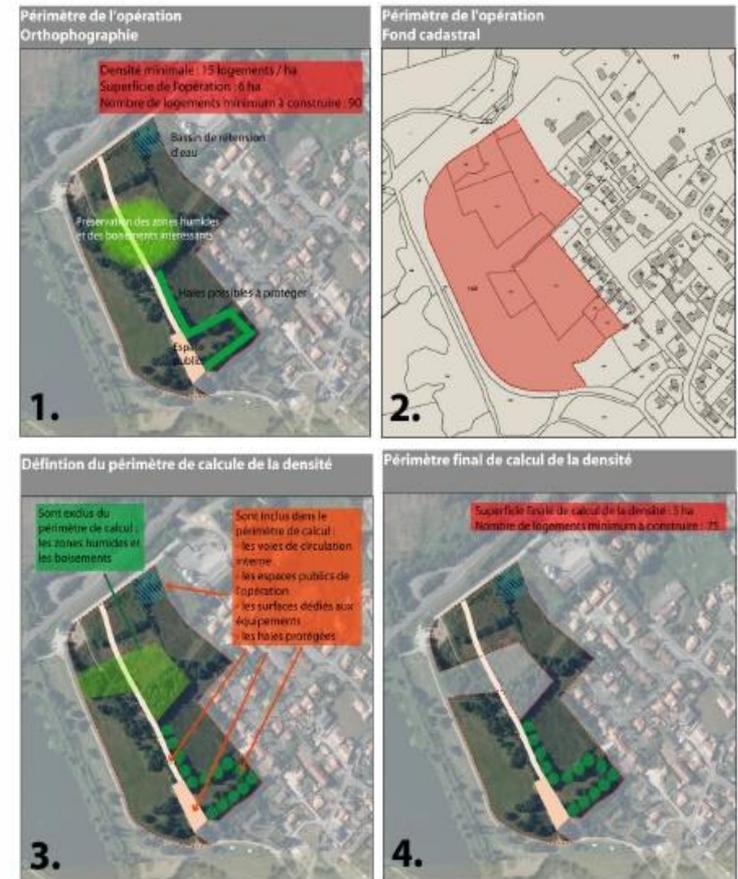
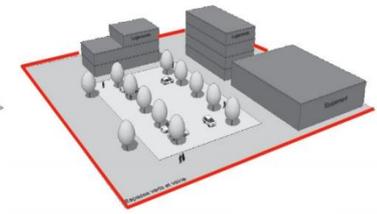
Les espaces pris en compte sont :

- Les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité,
- Les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier.
- Les espaces exclus sont :
- Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et/ou communal et/ou intercommunal (voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs...).
- Les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat.
- Les espaces rendus réglementairement inconstructibles (zones humides, loi Barnier, EBC...).
- Les espaces bâtis existants hors opération.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m² de surface de plancher minimum chacune).

Densité nette



Densité brute



La densité minimale prescrite peut parfois être difficile à respecter pour des projets :

- situés dans un environnement contraint ;
- comportant des emprises importantes d'espaces publics.

Dans ces cas de figure, une densité inférieure aux objectifs présentés précédemment pourra être acceptée, sous réserve de justification du contexte particulier du projet.

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Ardenay-sur-Merize

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation:

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation:

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,4	0	3			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Rue de la Source	0,9	16	14			Court ou moyen terme
	Rue des Chataigniers	0,4		6			

 OAP Habitat

Rue de la Source – Ardenay-sur-Merize

Contexte et enjeux

Le secteur est situé à proximité directe du centre-bourg d'Ardenay-sur-Merize, à moins de 5min à pied des principaux équipements du bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 0,86 ha, était identifié (au PLU en vigueur) en UB, à l'arrière d'habitations de type pavillonnaire situées le long des Freteaux et rue de la Source.

Il est constitué d'un espace enherbé, et dispose d'accès sur les deux rues adjacentes en lisière du centre-bourg. L'OAP s'attachera à mettre en valeur à la fois les éléments patrimoniaux et paysagers du secteur et les formes urbaines du centre-bourg proche, qui se caractérise par une certaine densité sur les emprises publiques.

Elle devra intégrer les espaces verts comme réels interfaces entre la partie urbanisée et les espaces agricoles en frange Ouest, mais aussi comme des espaces permettant de garantir le maintien de beaux panoramas sur le paysage du cœur de bourg d'Ardenay.



Rue de la Source – Ardenay-sur-Merize

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

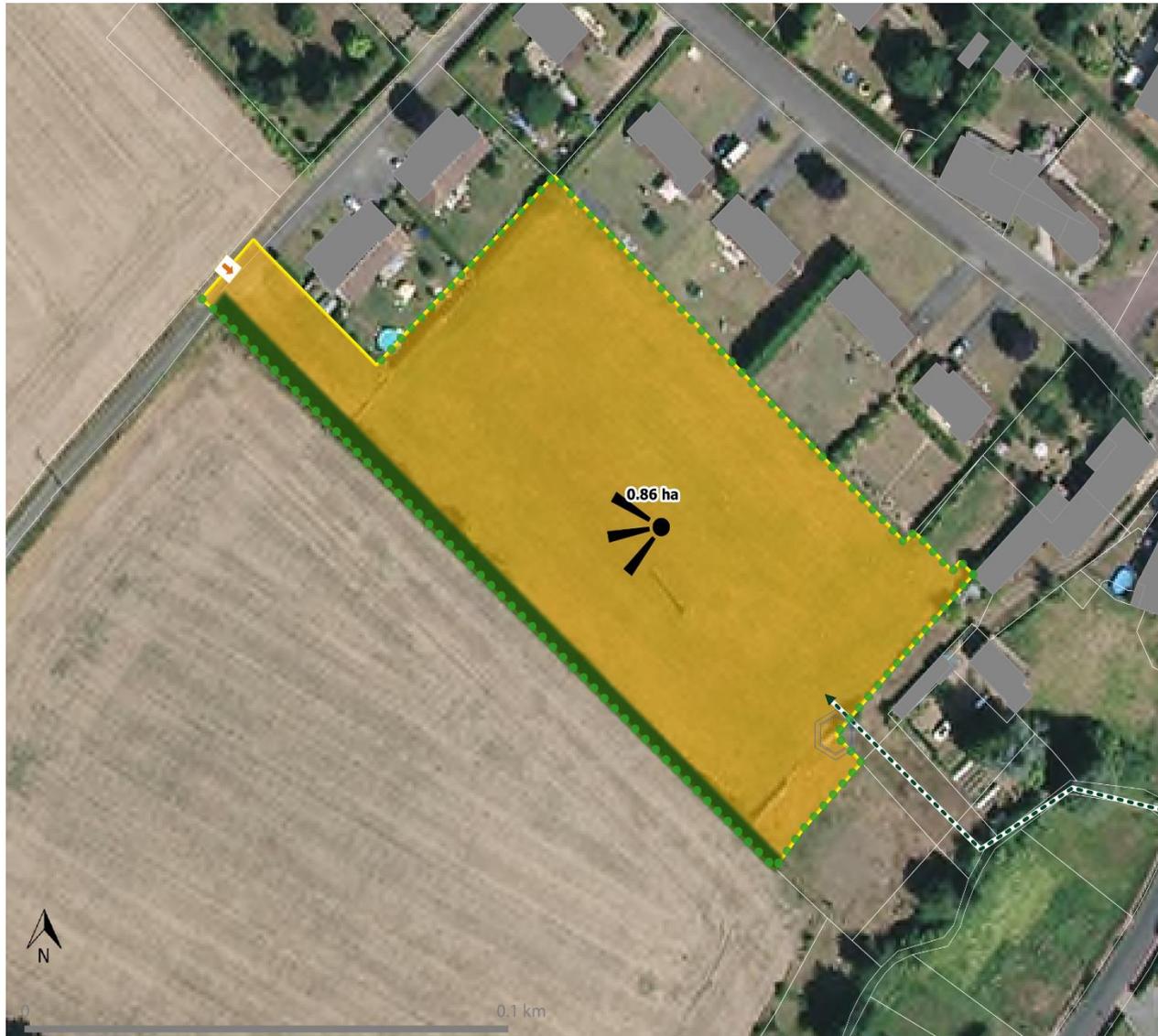
Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue de la Source. Un accès peut s'envisager depuis la rue des Freteaux.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Rue de la Source – Ardenay-sur-Merize



ARDENAY SUR MERIZE

Principes paysagers

-  Création d'ouvrage hydraulique
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Espace naturel à préserver
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

-  Réseau de promenades et modes doux
-  Mutualisation des entrées et sorties

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2020

Rue des Chataigners – Ardenay-sur-Merize

Contexte et enjeux

Le secteur est situé à proximité directe du centre-bourg d'Ardenay-sur-Merize, à moins de 5min à pied des principaux équipements du bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 0,3 ha, se situe entre deux espaces bâtis, à proximité directe du lotissement des Genêts d'Or.

Il est constitué d'un espace enherbé, et en partie boisé. L'OAP s'attachera à protéger la partie Sud du secteur, dont les boisements ont vocation à être valorisés.

L'aménagement devra faire le lien entre les deux secteurs pavillonnaires proches, par des liaisons douces transversales et des formes urbaines intégrées dans le tissu urbain.



Rue des Chataigners – Ardenay-sur-Merize

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue des Châtaigners.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Rue des Chataigniers – Ardenay-sur-Merize



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- ☀ Elément végétal à préserver
- ⊕ Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↔ Mutualisation des entrées
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Bouloire

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation:

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		2,8	0	24			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	la Petite Charmoie	2,02	17	34	15%	5	Sur la durée de vie du PLUi
	Chemin rural du Rocher	0,88	17	15			
				73			
Extension	Secteur Coué	0,8	17	14			Long terme
	Extension ZA Vollerie	1,8					

Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement

	OAP Habitat
	OAP Economie

La Petite Charmoie – Bouloire

Contexte et enjeux

Le secteur est situé à l'Ouest du centre-bourg de Bouloire, à 10min à pied des principaux commerces et équipements du bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 2 ha est inscrit au sein d'un ensemble bâti : un lotissement pavillonnaire au Sud, deux opérations de logements groupés au Nord et des équipements sportifs sur la frange Est du site.

Le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site,



La Petite Charmoie – Bouloire

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Un front urbain est attendu sur la partie la plus proche de la voie.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé depuis la rue de la Petite Charmoie.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur les linéaires boisés présents afin de les conforter (épaississement).
- La lisière boisée au Nord du site devra être conservée autant que possible.

La Petite Charmoie – Bouloire



Principes paysagers

- ! Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- - Front bâti
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- ← - - - → Réseau de promenades et modes doux
- 👉 Mutualisation des entrées et sorties

BOULOIRE

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Chemin rural du Rocher – Bouloire

Contexte et enjeux

Le secteur est situé au Sud du centre-bourg de Bouloire, à 5min à pied des principaux commerces et équipements du bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 0,9 ha, était identifié en Nj au PLU en vigueur, définissant une zone naturelle dont les jardins sont à préserver. Si l'arrière des constructions existantes rue du Chêne Fourchet et rue du Jeu de Paume présente un foncier stratégique pour le développement de l'urbanisation, son caractère naturel devra être préservé dans l'aménagement futur.

Cet espace, en partie cultivé, dispose de franges naturelles intéressantes. Par ailleurs, Il est en interaction avec les franges Est-Ouest du secteur : on perçoit des liens avec l'espace bâti du centre-bourg de Bouloire.

L'objectif est ici de retrouver une certaine densité dans l'urbanisation future, mais qui ne soit pas incompatible avec le caractère rural du site. Le développement urbain doit être bénéfique au renforcement de l'identité du bourg.

Le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.



Chemin rural du Rocher – Bouloire

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé depuis le Chemin rural du Rocher, au sud du secteur. Un accès mobilité douce est envisageable au Nord du site.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur les linéaires boisés présents afin de les conforter (épaississement).

Chemin rural du Rocher – Bouloire



BOULOIRE



Principes paysagers

- Element végétal à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer

- Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- ◄- - ► Réseau de promenades et modes doux

- 👉 Mutualisation des entrées et sorties

Elements naturels

- Cours d'eau

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Le Breil-sur-Merize

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation:

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,9	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Rue de la Mérisse	0,3	17	5			Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Secteur Landon	4,5	17	77			Court ou moyen terme

 OAP Habitat

Secteur Landon – Le Breil-sur-Merize

Contexte et enjeux

Le développement résidentiel du Breil sur Merize se concentre sur un secteur situé au Sud du cœur de bourg, à 5min à pied des principaux commerces et équipements.

Le site est bordé par la rue du Général de Gaulle (principale voie permettant de desservir l'opération), de la rue de la Douve au Nord, la Rue de Pescheray à l'Est et la rue Cité Landon au Sud.

Le site est composé de parcelles naturelles et boisées. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte paysager.

L'objectif est d'aboutir à une opération d'ensemble cohérente, comportant une diversité dans la typologie de l'habitat et des fonctions urbaines (équipements, commerces) tout en étant intégré avec les habitations voisines et le paysage proche préservé. Une attention particulière sera portée à la qualité des espaces publics.



Secteur du Landon – Le Breil-sur-Merize

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat et d'équipements, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue du Général de Gaulle.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur du Landon – Le Breil-sur-Merize



Le Breil-sur-Merize

Principes paysagers

-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Principes urbains

-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Mixité fonctionnelle

Principes viaires

-  Mutualisation des entrées

Complément

-  Création d'ouvrage hydraulique



Réalisation : CITADIA -
Janvier 2022
IGN BD ORTHO® 2019

Rue de la Mérize – Le Breil-sur-Merize

Contexte et enjeux

Le secteur correspond à une dent creuse entre deux parcelles bâties. Il est délimité par une frange bocagère au Nord et une construction pavillonnaire au Sud.

D'une superficie de 3000m², le site est composé d'une parcelle enherbée, et se situe dans le prolongement de l'urbanisation existante, en renouvellement urbain en entrée Sud du bourg.

L'objectif est d'aboutir à une opération d'ensemble d'environ 5 logements, tout en étant intégré avec les habitations voisines et le paysage proche préservé.



Rue de la Mérisse – Le Breil-sur-Merize

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat et d'équipements, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue de la Mérisse.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Rue de la Mérize – Le Breil-sur-Merize



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊞ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↔ Mutualisation des entrées
- ∇ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➔ Voie primaire
- ➔ Voie secondaire
- ➔ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➔ Mode doux structurant
- ➔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP - Connerré

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logement aidés	Échéance prévisionnelle	
Secteurs en renouvellement urbain								
Dents creuses en diffus		0,5	0	4			Sur la durée de vie du PLUi	
Dents creuses stratégiques	Les Croisettes	0,31	20	6				OAP Habitat
	Anciens entrepôts	0,21	20	4				
	Les Grandes Landes	0,75	20	15				
Secteurs en extension								
Extension	ZAC Frange Ouest	4,3	20	86	15%	13	Court ou moyen terme	OAP Economie
	ZA-La Herse	3					Court ou moyen terme	OAP Equipements
	ZA- Les Terrasses du Challans	7						
Extension	ZAC Frange Ouest / Tranche 2	1,5	20	30			Long terme	
	Barreau Ouest	3,8						
	Secteur Gendarmerie	1,3						

Les Croisettes - Connerré

Contexte et enjeux

Situé au sein du quartier du Groseiller et à 2 minutes à pied de la Mairie de Connerré, entre le chemin des Croisettes et la Rue du Luart, le secteur des Croisettes, d'une superficie de 0,3 hectares, est stratégique dans la reconquête des espaces du centre-bourg de Connerré.

Les objectifs suivants sont à retenir :

- Assurer une desserte cohérente pour ne pas créer une urbanisation en « bulle »,
- Tenir compte de l'étroitesse du chemin des Croisettes,
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Proposer une densité bâtie en adéquation avec le secteur et renforçant le caractère de centre-bourg (17logt/ha minimum),
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site et les vues sur le centre-bourg de Connerré.



Les Croisettes - Conneré

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Une attention particulière sera apportée à l'implantation des nouvelles constructions pour respecter l'intimité du voisinage.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- Compte tenu de la largeur du chemin des Croisettes et du chemin d'accès au Sud, les accès sur ces voies seront préférentiellement à sens unique.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- Des espaces tampons (jardins familiaux, espace boisé...) devront être ménagés en rive des secteurs voisins habités, notamment aux abords des habitations longeant la rue du Luart.
- L'aménagement devra préserver des ouvertures visuelles vers la ville.
- La hauteur des bâtiments devra permettre une insertion cohérente avec le contexte urbain.

Les Croisettes - Conneré



Principes paysagers

❗ Perspective paysagère à valoriser

●● Haies et espaces de transition paysagère à créer

■ Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Principes viaires

↔ Voie de desserte locale

👉 Mutualisation des entrées et sorties

Éléments naturels

— Cours d'eau

CONNERRE

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Les Grandes Landes - Connerré

Contexte et enjeux

A l'intersection de la Rue des Grandes Landes qui rejoint le centre-bourg, et la rue du Petit Pont qui permet d'accéder en 15min à pied à la gare de Connerré-Beillé, le secteur des Grandes Landes, d'une superficie de 0,75 hectares, bénéficie d'une situation stratégique.

Il s'agit d'une entrée Nord du bourg de Connerré depuis la Gare, et dont le flux routier est important. L'aménagement futur de ce secteur devra permettre d'apaiser l'ambiance de la rue de la Gare en augmentant les espaces destinés aux piétons et cyclistes. L'aménagement urbain favorisera un front bâti pour renforcer l'ambiance urbaine de ce secteur.



Les Grandes Landes - Connerré

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le futur quartier devra être organisé en cours bordées en constructions mitoyennes, avec une plus forte compacité du bâti à proximité de la Cour-Haute.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé depuis la rue des Grandes Landes, et une sortie sur la Rue de la Gare.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- L'opération devra intégrer les fonds de jardin qui donneront sur la rue du Petit-Pont et sur la rue des Grandes-Landes.
- Les constructions seront orientées de façon à permettre aux habitants de jouir des vues lointaines sur le coteau en rive droite de l'Huisne.

Les Grandes Landes - Connerré



Principes paysagers

! Perspective paysagère à valoriser

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

➡ Mutualisation des entrées et sorties

Elements naturels

— Cours d'eau

CONNERRÉ

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Anciens entrepôts - Connerré

Contexte et enjeux

A proximité de la Mairie, en plein cœur de bourg, se situe un secteur composé d'anciens entrepôts, potentiel stratégique de renouvellement et de requalification urbaine.

Il se situe entre l'impasse du Dué, la rue des Vieux-Ponts et la rue du Luart, et se compose de plusieurs bâtis (habitations, entrepôts, annexes). Le renouvellement de ce secteur doit permettre de revaloriser le centre-bourg et de disposer d'une offre de logements à proximité des aménités urbaines de Connerré.



Anciens entrepôts - Connerré

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé depuis la rue des Vieux Ponts.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- L'opération devra intégrer les fonds de jardin qui donneront sur la rue du Petit-Pont et sur la rue des Grandes-Landes.
- Les constructions seront orientées de façon à permettre aux habitants de jouir des vues lointaines sur le coteau en rive droite de l'Huisne.

Anciens entrepôts - Connerré



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ➡ Mutualisation des entrées
- ▽ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

ZAC des Landes - Connerré

Contexte et enjeux

D'une superficie de 4 hectares, le secteur sur la frange Ouest du bourg de Connerré correspond à l'unique secteur en extension dédié au développement résidentiel pour Connerré.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Assurer la qualité de la nouvelle frange urbaine,
- Garantir la continuité des espaces verts existants dans le quartier Jean Moulin et le square Claude Nougaro,
- Créer un espace tampon entre la zone d'habitat et la zone d'activités des Terrasses des Challans,
- Accrocher l'opération aux quartiers voisins,
- Favoriser l'accès au centre-ville par des liaisons douces,
- Préserver la mixité sociale,



Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour chaque tranche.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Pour l'ensemble de la zone à urbaniser, la proportion de logements aidés devra être au minimum de 15%.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé sur la route des Landes. Le nombre de nouveaux logements attendus sur le secteur étant important, il conviendra de donner à ce nouvel aménagement un caractère sécurisé accru.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite). De plus, leur aménagement sera conçu de manière à inciter les véhicules à ralentir, à dissuader les traversées automobiles des non-résidents.
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg. Des connexions sécurisées à la hauteur de la rue Victor Hugo seront ainsi à rechercher.

Principes paysagers et environnementaux

- Les volumes d'eau pluviale devront être limités à la source. Sur le domaine public, leur collecte se fera de manière extensive et intégrée aux aménagements par noues, fossés d'infiltration... l'aménagement de ces dispositifs devra favoriser la biodiversité et s'insérer dans le paysage.
- Il conviendra d'adopter un traitement paysager qualitatif en bord de voie sur la route des Landes.
- L'aménagement assurera la qualité paysagère de la frange Ouest qui constituera la limite avec le futur contournement, en reproduisant une haie bocagère.
- L'aménagement paysager de l'opération devra prolonger le chapelet d'espaces verts du quartier Jean-Moulin et du square Claude-Nougaro.

ZAC des Landes - Connerré



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- ⬡ Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↕ Mutualisation des entrées
- ∇ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

ZAC des Landes - Connerré

L'aménagement global du secteur de la ZAC des Landes est illustré ici à titre indicatif.



Terrasses du Challans 3 - Connerré

Contexte et enjeux

D'une superficie de 7 hectares, ce secteur correspond à la troisième phase de l'aménagement des Terrasses du Challans, située en entrée de bourg en bordure de la RD323.

Plusieurs enjeux sont identifiés sur le secteur :

- Garantir une gestion des eaux pluviales,
- Assurer un confort acoustique des usagers de la zone par rapport aux nuisances sonores qui sont émises par la départemental 323,
- Favoriser l'intégration paysagère du site dans son environnement,
- Assurer la sécurité routière des accès,
- Garantir la visibilité de l'effet vitrine depuis la D323.



Terrasses du Challans 3 - Connerré

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activités industrielles nécessitant d'importantes emprises foncières et aux activités artisanales.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La commune bénéficie d'une dérogation à la loi Barnier permettant de réduire la marge de recul entre le front bâti et la RD323 de 75 m à 35m.

Principes d'accès et de desserte

- Les accès principaux à ce secteur se feront par la RD323 et par la première tranche de la zone d'activités en cours de réalisation.
- La desserte interne sera réalisée à travers une contre-allée à la RD323.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

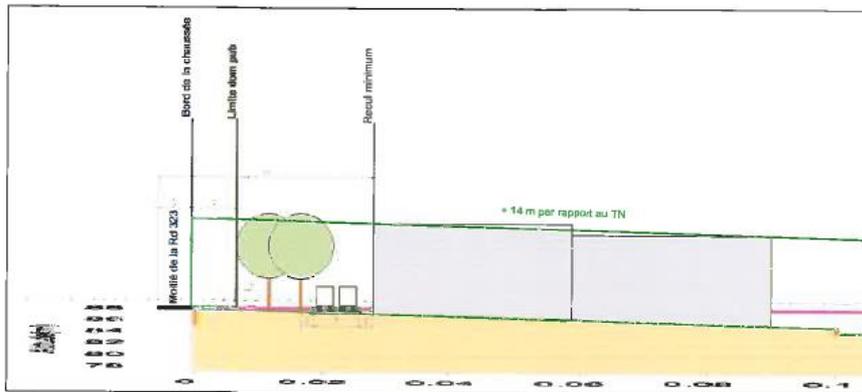
- Les volumes d'eau pluviale devront être limités à la source. Sur le domaine public, leur collecte se fera de manière extensive et intégrée aux aménagements par noues, fossés d'infiltration... l'aménagement de ces dispositifs devra favoriser la biodiversité et s'insérer dans le paysage.
- L'aménagement paysager devra garantir l'effet vitrine de la zone en assurant une visibilité sur les installations depuis la RD323. En revanche les fonds de parcelles (aires de stockage, dépôts de matériaux ...etc) ne devront pas être visibles depuis la RD323 pour ne pas nuire à l'effet vitrine.
- Pour intégrer l'urbanisation dans le paysage la future frange ouest urbaine sera traitée comme un écran boisé, en continuité des masses boisées que l'on perçoit en arrivant du Mans.
- L'implantation des arbres dans les espaces publics interne au secteur devront être d'une hauteur suffisante pour assurer une intégration paysagère des bâtiments par rapport aux vues lointaines sur la zone.

Terrasses du Challans 3 - Connerré

Justification de la dérogation à la loi Barnier

La marge de recul applicable au regard du positionnement du site le long d'une voie classée à grande circulation est de **75m**. Cependant la commune souhaite réduire cette marge à **35 m**. Pour justifier ce choix elle met en avant la nécessaire qualité urbaine de son entrée de ville et la recherche d'un effet vitrine le long de RD323. Pour parvenir à ce résultat elle détaille plusieurs orientations d'aménagements :

- l'orientation des façades vers la RD323 en veillant à la qualité architecturale et aux matériaux utilisés pour les bâtiments
- L'implantation d'un écran boisé le long de la RD323 sans obérer l'effet vitrine et permettant de conserver une vue de près qui se fera sous les troncs
- Une sécurisation de la desserte locale du site par une contre allée longeant la RD323



Profil altimétrique, l'unité est le mètre



Terrasses du Challans 3 - Connerré



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- ☀ Elément végétal à préserver
- ⊕ Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↔ Mutualisation des entrées
- ∇ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➔ Voie primaire
- ➔ Voie secondaire
- ➔ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➔ Mode doux structurant
- ➔ Mode doux secondaire
- - - Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- ▨ Secteur d'activités mixtes
- ▨ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- ▨ Bâtiment à démolir
- ▨ Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- ▨ Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

La Herse - Connerré

Contexte et enjeux

D'une superficie de 3 hectares, ce secteur se situe en arrière du supermarché ALDI, et est bordé par une frange bocagère au Sud.

Il est desservi par le chemin de la Herse, à proximité directe de la zone d'activités de la Herse (concessionnaires et garage automobiles, proche de la RD323).

Ce secteur est à vocation d'activités artisanales, afin de contribuer au dynamisme et l'attractivité de ce secteur, tout en limitant l'implantation commerciale afin de favoriser la vitalité du cœur de ville de Connerré.



Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activités artisanales et de commerces de gros.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

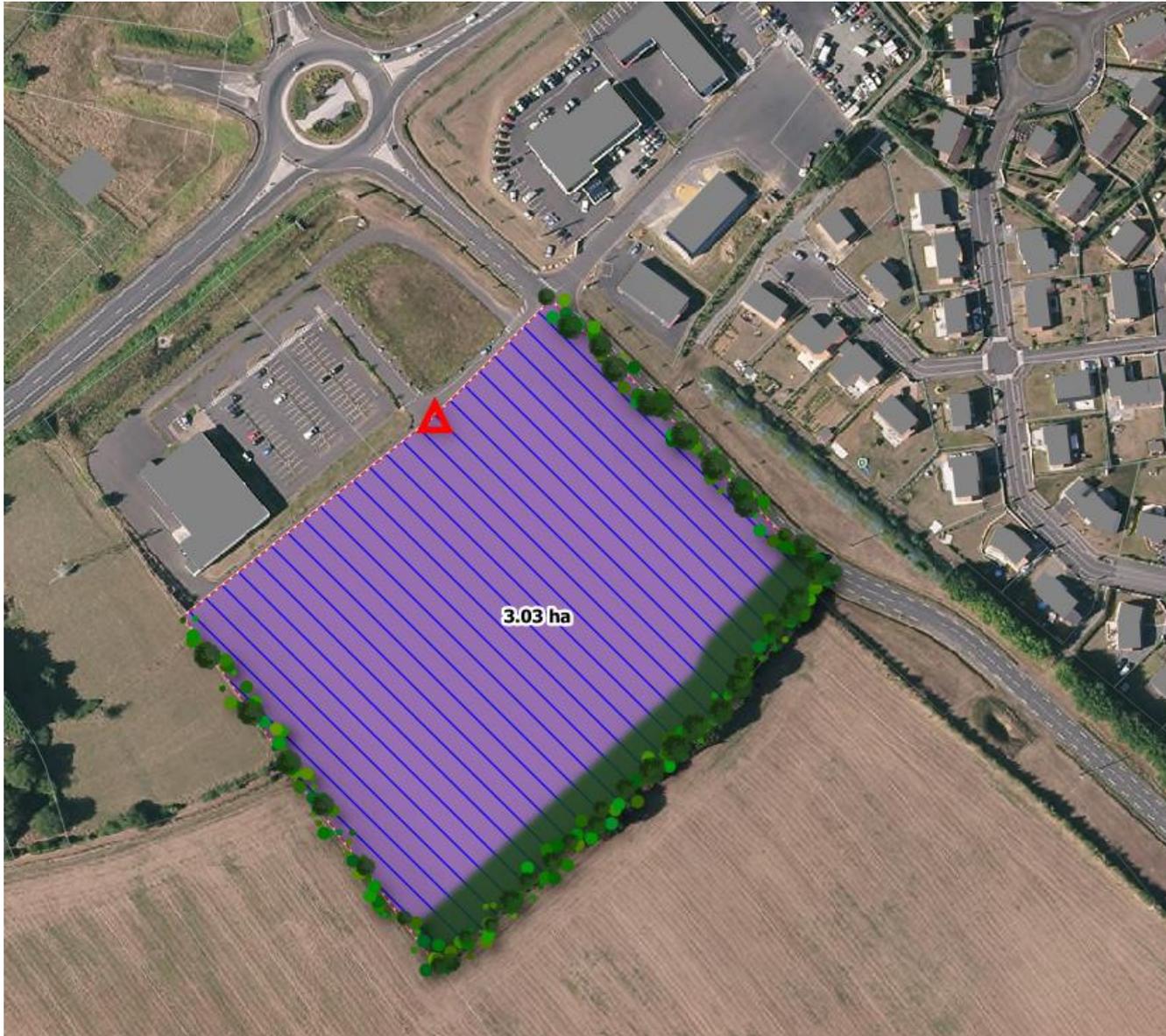
Principes d'accès et de desserte

- Les accès principaux à ce secteur se feront par le chemin de la Herse.
- La desserte interne sera réalisée à travers une contre-allée.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Les volumes d'eau pluviale devront être limités à la source. Sur le domaine public, leur collecte se fera de manière extensive et intégrée aux aménagements par noues, fossés d'infiltration... l'aménagement de ces dispositifs devra favoriser la biodiversité et s'insérer dans le paysage.
- L'aménagement paysager devra garantir l'effet vitrine de la zone en assurant une visibilité sur les installations depuis la RD323. En revanche les fonds de parcelles (aires de stockage, dépôts de matériaux ...etc) ne devront pas être visibles depuis la RD323 pour ne pas nuire à l'effet vitrine.
- L'implantation des arbres dans les espaces publics interne au secteur devront être d'une hauteur suffisante pour assurer une intégration paysagère des bâtiments par rapport aux vues lointaines sur la zone.

La Herse - Connerré



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ➡ Mutualisation des entrées
- ▽ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP - Coudrecieux

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation:

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Rue du Vivier	0,40	15	6			Sur la durée de vie du PLUi
	rue des Ruelles	0,30		5			
Secteurs en extension							
Extension	Lotissement de la Cour	0,4	15	6			Court ou moyen terme

→ Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement

 OAP Habitat

Rue du Vivier – Coudrecieux

Contexte et enjeux

Le secteur, d'une superficie de 0,4ha est situé à l'Ouest du cœur de bourg de Coudrecieux, de part et d'autre de la rue du Vivier. Il se compose de fonds de parcelles et jardins, formant un cœur d'îlot dont les jardins potagers confèrent au site un caractère naturel qualitatif en cœur de bourg.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Le parti d'aménagement doit permettre à l'opération de se raccrocher au tissu environnant en raccordant la voirie et les liaisons douces à l'existant. Des espaces paysagers seront préservés autant que possible pour connecter le projet au fond des jardins limitrophes et tendre vers un cœur d'îlot végétal traversé par des cheminements piétons.



Rue du Vivier – Coudrecieux

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

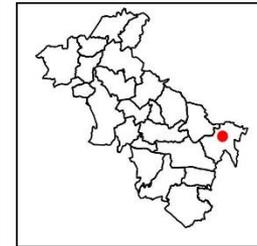
Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue du Vivier.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Rue du Vivier – Coudrecieux



Principes paysagers

- ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Principes viaires

- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

COUDRECIEUX

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril
2019

Rue des Ruelles – Coudrecieux

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en cœur de bourg, au Nord de la rue des Ruelles.

Ce secteur, d'une superficie de 0,3 ha, était identifié (au PLU en vigueur) en U, de part et d'autre d'habitations pavillonnaires.

Il est constitué d'un espace cultivé, et dispose d'accès sur les deux rues adjacentes en lisière du centre-bourg. L'OAP s'attachera à mettre en valeur à la fois les éléments patrimoniaux et paysagers du secteur et les formes urbaines du centre-bourg proche, qui se caractérise par une certaine densité sur les emprises publiques.

Elle devra garantir un espace tampon entre la partie urbanisée et les espaces agricoles au Nord, et assurer le maintien de beaux panoramas sur le paysage.



Rue des Ruelles – Coudrecieux

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

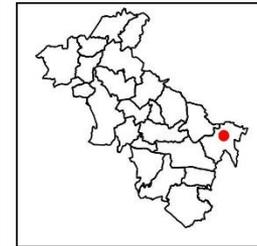
Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue des Ruelles. Une desserte est envisageable sur la rue de la Boudinerie.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Rue des Ruelles – Coudrecieux



COUDRECIEUX

Principes paysagers

- Haies et espaces de transition paysagère à créer

- Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Principes viaires

- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Lotissement de la Cour– Coudrecieux

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en extension du bourg de Coudrecieux, au Nord-Est du cœur de bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 4000 m², est composé d'une bande de champ agricole, et se situe en face d'une opération de logements groupés.

L'opération projetée devra correspondre au tissu urbain déjà constitué et garantir des formes urbaines denses.

Il conviendra de limiter l'impact sur le paysage par la création d'une haie arborée ou autre élément paysager permettant de constituer un espace tampon.



Lotissement de la Cour– Coudrecieux

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec l'opération groupée en façade Sud du site. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue du Lotissement de la Cour.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Lotissement de la Cour– Coudrecieux



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊞ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Élément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ➡ Mutualisation des entrées
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Fatines

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,6	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	La Baronnière	0,4	16	6			Long terme
	Extension Est	1,8		29			

 OAP Habitat

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Lombron

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,6	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Les Plantes	0,7	17	12			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	La Renardière	1,3	17	22			Sur la durée de vie du PLUi
	Route de Beillé	1,7		29			
	Le pré de la Planche	1,1		19			Long terme

 OAP Habitat

Route de Beillé – Lombron

Contexte et enjeux

D'une superficie de 1,7 hectares, ce secteur situé le long de la route de Beillé s'inscrit à l'Est du bourg de Lombron, dans la continuité d'un tissu pavillonnaire relativement lâche. Il est composé d'une vaste parcelle de friche agricole délimitée par des alignements d'arbres. Le site bénéficie d'une vraie qualité paysagère et sa situation en belvédère du bourg permet de dégager des vues lointaines sur le paysage de Lombron.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Insérer le projet dans un secteur déjà construit,
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg de Lombron,
- Proposer une densité bâtie en adéquation avec le secteur et renforçant le caractère de centre-bourg (16logt/ha),
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Route de Beillé – Lombron

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

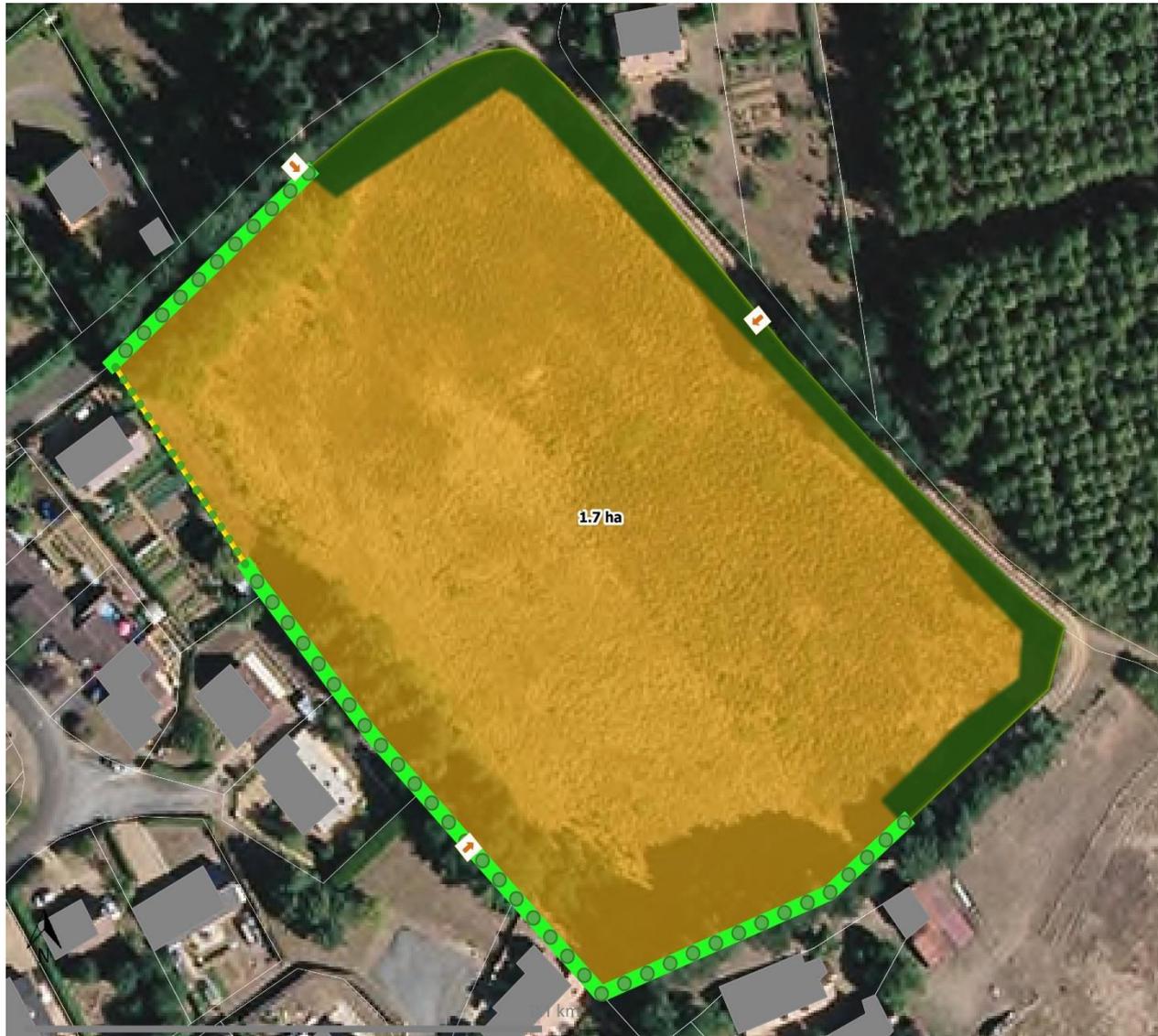
Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera à la fois depuis la Route de Beillé, le chemin de l'Allée et par la rue du Pressoir.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Un espace tampon paysager sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.
- Préserver les alignements d'arbres.

Route de Beillé – Lombron



Principes paysagers

- ● Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ● Frange boisée à préserver et à conforter

■ Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- Mutualisation des entrées et sorties

LOMBRON

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2019

Les Plantes – Lombron

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,7 hectares, le secteur des Plantes s'inscrit au Sud du bourg de Lombron, au sein d'un tissu pavillonnaire relativement lâche. Il est composé de parcelles naturelles et fonds de jardins. Localisé au nord de la rue de Montcheveau et à proximité directe de la rue de Montfort, le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité.

Plusieurs enjeux sont identifiés sur le secteur :

- Insérer le projet dans un secteur déjà construit,
- Créer des coupures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg de Lombron,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Les Plantes – Lombron

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue de Montcheveau.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Les Plantes – Lombron



LOMBRON

Principes paysagers

- Element végétal à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

La Renardière– Lombron

Contexte et enjeux

D'une superficie de 1,32 hectares, le secteur de la Renardière s'inscrit au Sud du bourg de Lombron, en continuité du square de l'Erabert (opération de logements au fromes urbaines denses). Il est composé d'une vaste parcelle agricole et de quelques arbres isolés. Délimité en limite séparative par de haies arbustives, le site bénéficie au Sud d'une large ouverture visuelle sur le grand paysage.

Plusieurs enjeux sont identifiés sur le secteur :

- Insérer le projet dans un secteur déjà construit,
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg de Lombron,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Montchevreau– Lombron

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis le square de l'Erabert.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace tampon paysager sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.
- Préserver l'intimité des habitations voisines en installant des haies.

Montchevreau– Lombron



Principes urbains

 Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

 Mutualisation des entrées

Principes paysagers

 Espace de nature à créer ou à préserver

 Perspective paysagère à valoriser

 Haies et espaces de transition paysagère à créer

LOMBRON

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Juin 2010

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Maisoncelles

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,5	0	3			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Entrée de Bourg	0,4	15	6			Sur la durée de vie du PLUi

 OAP Habitat

Entrée de bourg – Maisoncelles

Contexte et enjeux

Le secteur est situé à l'Est du centre-bourg de Maisoncelles, sur une parcelle en entrée de bourg (bordé par la RD90, la rue de l'Aiguille et la RD34).

Ce secteur, d'une superficie de 0,4 ha est bordé par une frange bocagère intéressante, qu'il conviendra de préserver dans la mesure du possible dans l'aménagement du secteur.

Le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.



Entrée de bourg – Maisoncelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue des Hautes Ventes (RD90).
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Entrée de bourg – Maisoncelles



Principes paysagers

- ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

MAISONCELLES

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Montfort-le-Gesnois

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		2	0	18			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur du parc	0,5	18	8			Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Route de Fatines	1,8	18	32			Long terme
	Route de Connerré	2,0	18	36	15%	5	Court ou moyen terme
				95			
Extension	Secteur Panorama	1,8	18	32			Long terme
	Extension EHPAD	0,9					

 OAP Habitat

 Equipements

Secteur du parc Montfort-le-Gesnois

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,5 hectares, le secteur d'urbanisation future est situé à l'Ouest du bourg de Montfort-le-Gesnois, en bordure Nord de la RD25.

Localisé à proximité de la Résidence du Parc (lotissement), le secteur est composé d'éléments patrimoniaux de caractère (muret en pierre, massifs boisés d'intérêt notamment) qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site.

Les enjeux répondent à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat, qui devra tirer parti de son emplacement en maintenant les éléments patrimoniaux.

Les formes urbaines devront ainsi respecter le site et permettre de dégager des vues sur le patrimoine du centre-bourg de Montfort en contre-bas.



Secteur du parc

Montfort-le-Gesnois

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec à la fois la Résidence du Parc et avec le patrimoine du centre-bourg.

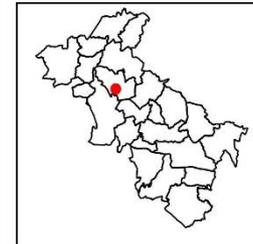
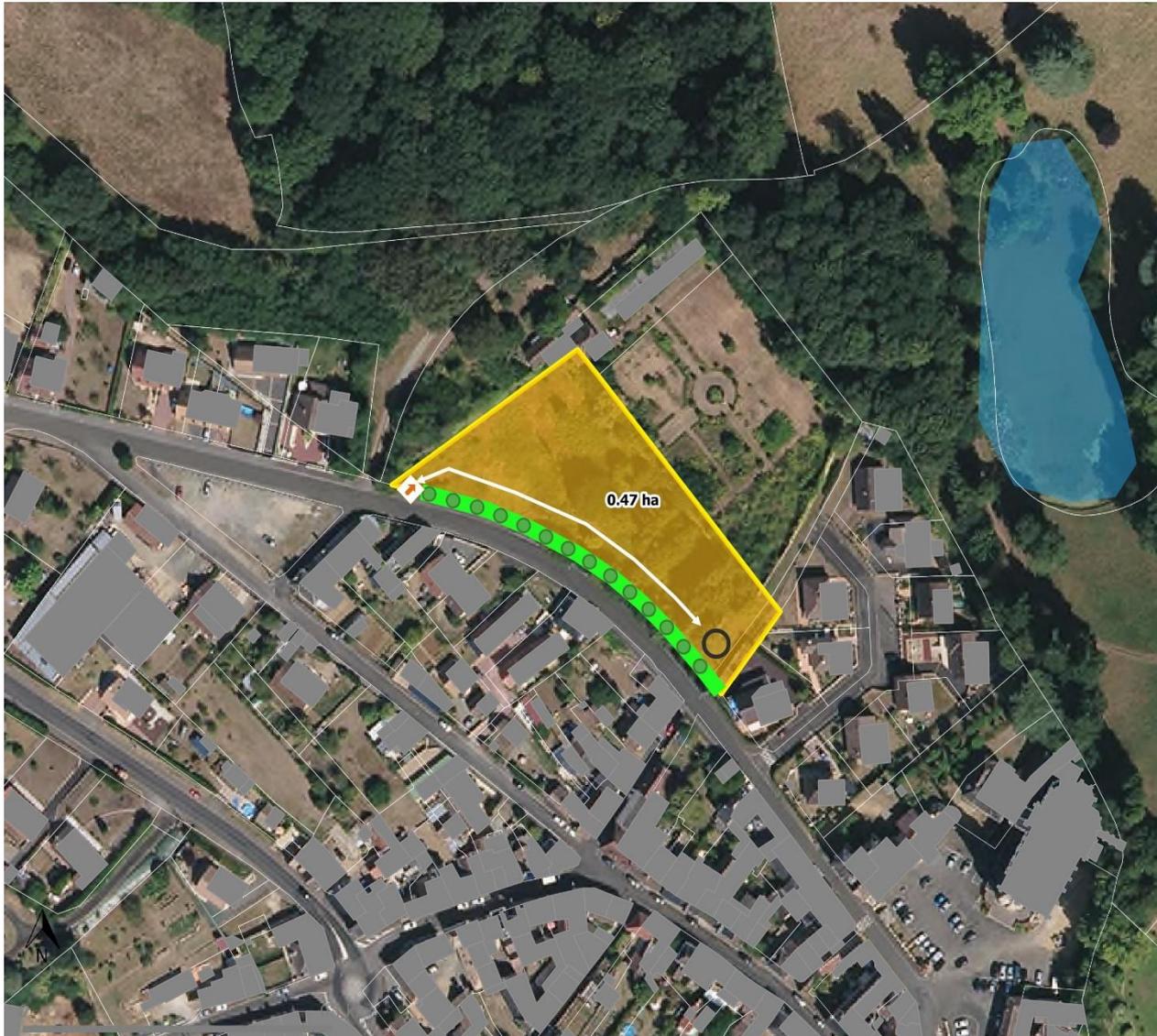
Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé sur la RD25.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et évitera tant que possible les raquettes de retournement.
- Une aire de stationnement mutualisée pourra être prévue pour répondre aux besoins du stationnement des visiteurs notamment.
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg. Des connexions sécurisées à la hauteur de la rue du Pavillon seront ainsi à rechercher.

Principes paysagers et environnementaux

- Le parti d'aménagement paysager veillera à valoriser la trame végétale existante (présence de linéaires boisés sur les franges de la zone) ainsi que les éléments patrimoniaux (muret).

Secteur du parc Montfort-le-Gesnois



Principes paysagers

- Frange boisée à préserver et à conforter

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- ↔ Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- Mutualisation des entrées et sorties

MONTFORT LE GESNOIS

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril
2010

Route de Connerré

Montfort-le-Gesnois

Contexte et enjeux

Le secteur en extension de l'urbanisation existante est situé au Nord de la route de Connerré, et longé par la rue de la Montrolière sur la frange Ouest. D'une superficie de 2,7 hectares, le site est composé de parcelles naturelles et boisées, à proximité directe des principaux équipements et commerces. Le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte paysager.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Proposer une densité bâtie en adéquation avec le secteur et renforçant le caractère de centre-bourg (17logt/ha minimum),
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Vue depuis la Route de Connerré / un environnement boisé à conserver



Vue depuis la Rue de la Montrolière / une insertion dans le tissu pavillonnaire à garantir

Route de Connerré

Montfort-le-Gesnois

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Un front urbain est attendu sur la partie la plus proche de la voie.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Pour l'ensemble de la zone à urbaniser, la proportion de logements aidés devra être au minimum de 15%.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé sur une des voies adjacentes au site (Rue de la Montrolière ou route de Connerré).
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur les linéaires boisés présents afin de les conforter (épaississement).
- La surface bocagère et boisée devra être conservée autant que possible dans l'aménagement du site.

Route de Connerré

Montfort-le-Gesnois



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↔ Mutualisation des entrées
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Mode doux structurant
- ↔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Clinique vétérinaire équine – rue du Haras

Montfort-le-Gesnois

Projet

Principes généraux devant guider la conception et la réalisation du projet

La conception du projet (architecture des constructions, implantation, etc.) et sa réalisation doivent :

- être compatible avec les principes d'aménagement déclinés ci-après et sur le schéma d'aménagement,
- permettre d'assurer l'intégration du projet dans le paysage urbain et rural environnant,
- mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps. L'usage de matériaux biosourcés et/ou locaux est recommandé.

Principes particuliers à respecter

Vocation de la zone

La zone est spécifiquement réservée à l'implantation d'une clinique vétérinaire équine et aux aménagements, installations et travaux qui lui sont nécessaires.

Desserte et stationnements

L'accès automobile à la zone sera réalisé sur la rue du Haras (RD20) en veillant à assurer la sécurité des usagers de la voie et de l'espace public et à permettre la desserte de l'ensemble des constructions et aménagements à édifier.

Le nombre de stationnements à créer dans l'emprise du projet à destination du personnel et des usagers du site, sera déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement du site. L'espace de stationnement sera aménagé avec des matériaux perméables et sera entièrement clôturé pour éviter la fuite des chevaux sur l'espace public.

Clinique vétérinaire équine – rue du Haras

Montfort-le-Gesnois

Insertion architecturale et paysagère

Les constructions et aménagements s’implanteront conformément au schéma d’aménagement.

Le bâtiment principal devra faire l’objet d’un traitement architectural qualitatif par le choix des matériaux que par le traitement des volumes, qui devront permettre d’assurer l’harmonie du bâtiment avec les constructions patrimoniales du haras.

Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu’une sobriété des usages (récupération des eaux de pluie, limitation des déchets, etc.) sont encouragés au sein du site du projet.

Le patrimoine végétal existant (haies) en périphérie nord et est du site sera préservé et pris en compte dans le cadre de la conception du projet.

Hors espaces bâtis, le capital végétal du site sera conforté par la plantation d’arbres pouvant permettre de renforcer la biodiversité. Les essences choisies seront locales et/ou adaptées au changement climatique. Le recours à des espèces allergisantes est à proscrire.

Gestion des eaux pluviales et perméabilité de l’ilot

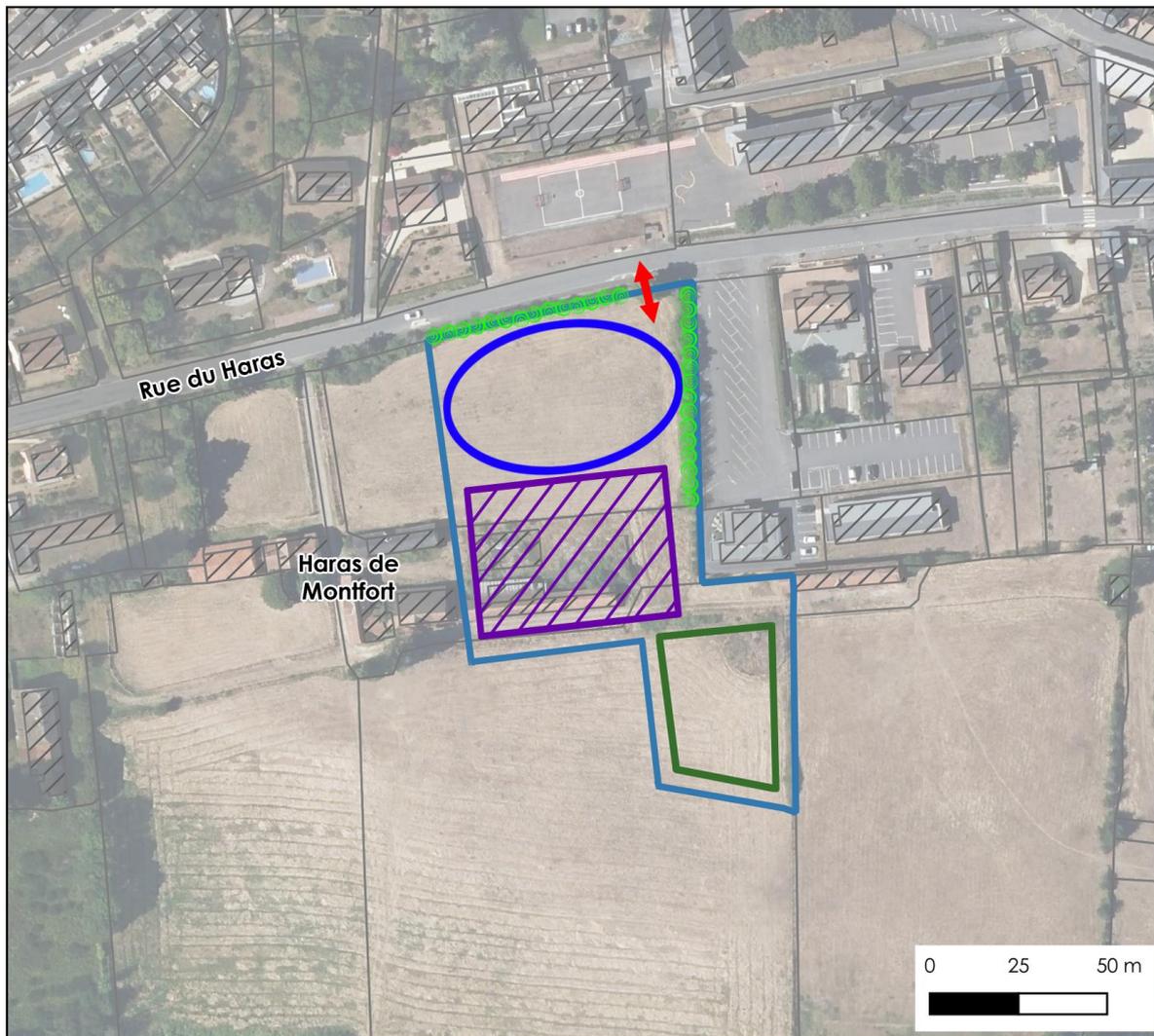
La gestion des eaux pluviales devra être assurée au sein de la parcelle, en créant les ouvrages nécessaires à la régulation des eaux de pluie avant leur rejet dans le milieu récepteur mais également en facilitant au maximum l’infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien d’espaces de pleine terre, utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, etc.)

Gestion des eaux usées

La réalisation du projet est conditionnée à la capacité du système collectif d’assainissement à collecter, acheminer et traiter l’ensemble des effluents générés par le projet.

Clinique vétérinaire équine – rue du Haras

Montfort-le-Gesnois



Légende

-  Périmètre du secteur OAP
-  Secteur potentiel d'implantation du bâtiment principal
-  Secteur potentiel d'implantation de l'espace de stationnement (matériaux perméables)
-  Secteur potentiel d'implantation des constructions et installations annexes
-  Accès automobile à la parcelle (positionnement indicatif)
-  Haie à préserver

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Nuillé-le-Jalais

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur Sud	0,3	15	5			Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Les Genets_2	0,90	15	14			Court ou moyen terme
	Secteur Bel-Air	0,35		5			Long terme

 OAP Habitat

Secteur Sud – Nuillé-le-Jalais

Contexte et enjeux

Le site identifié, d'une superficie de 0,3 hectares, est situé à proximité de la rue du Rougerai (RD33), à l'arrière de constructions existantes et bordé par l'impasse des Tilleuls.

Cet espace enherbé dispose de franges bocagères intéressantes. Par ailleurs, il est en interaction directe avec des équipements structurants du centre-bourg de Nuillé (mairie, école, église...). La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.



Secteur Sud – Nuillé-le-Jalais

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue du Rougerai.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur Sud – Nuillé-le-Jalais



Éléments ponctuels

-  Hauteur du bâti
-  Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
-  Aire de retournement
-  Carrefour à créer
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Aire de stationnement public
-  Elément végétal à préserver
-  Création d'ouvrage hydraulique
-  Ambiance végétale à créer
-  Mutualisation des entrées
-  Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie secondaire à restructurer
-  Voie de desserte locale
-  Mode doux structurant
-  Mode doux secondaire
-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Habitat individuel groupé
-  Secteur d'activités mixtes
-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Bâtiment à démolir
-  Secteur de mixité sociale
-  Espace public à dominante végétale
-  Espace public et partagé mixte
-  Espace naturel

Les Genets 2 – Nuillé-le-Jalais

Contexte et enjeux

Le secteur est situé au cœur du centre-bourg de Nuillé-le-Jalais, et s'inscrit en continuité du tissu existant composé d'une opération de lotissement (Les Genêts) et de bâti traditionnel aligné à l'alignement de la rue du Sablon.

Ce secteur, d'une superficie de 1,28 ha, est constitué d'espace en herbe et bordé par une trame boisée remarquable. Il est accessible par l'impasse des Lilas et depuis la Rue des Genêts. La topographie du site (pente Est-Ouest) devra être prise en compte avec attention dans l'opération future.

L'OAP s'attachera à mettre en valeur à la fois les éléments patrimoniaux et paysagers du secteur et les formes urbaines du centre-bourg proche, qui se caractérise par une certaine densité sur les emprises publiques. Elle devra intégrer les espaces verts comme réels interfaces entre la partie urbanisée et les espaces agricoles en frange Est, mais aussi comme des espaces permettant de garantir le maintien de beaux panoramas sur le paysage du centre-bourg de Nuillé.



Les Genets 2 – Nuillé-le-Jalais

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis l'impasse des Lilas (renforcée et sécurisée) en sens unique et en sortie par la rue des Genêts.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La trame paysagère devra être conforter par la mise en place d'alignement boisé sur le pourtour de la zone.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Les Genets 2 – Nuillé-le-Jalais



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ⬇ Mutualisation des entrées
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➔ Voie primaire
- ➔ Voie secondaire
- ➔ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Mode doux structurant
- ↔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Savigné l'Evêque

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

	OAP Habitat
	OAP Economie
	Equipements

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus							
Dents creuses stratégiques	Secteur de la CUMA	0,9	20	18			Sur la durée de vie du PLUi
	Secteur de l'Ardoise	0,5		9			
	Secteur de la Division Leclerc	0,8		16			
	Secteur Ouche	0,7		13			
Secteurs en extension							
Extension	Extension Grande-Rue	2,4	20	48	50%	24	Court ou moyen terme Long terme
	Extension Est	3,1		63		31	
	ZA-Pièce des Murs Sud	1,9					Court ou moyen terme
	Extension ZAC de l'Epine	3,5					
Extension	Route de Beaufay	2,7	20	54	50%	27	Long terme
	Extension équipements	1,3					
	La Maladrerie	0,4	20	8			

→ Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement

→ Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement

Secteur de la CUMA – Savigné l'Evêque

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en cœur de bourg de Savigné, entre la Rue de Verdun, la rue Alphonse Lavallée et la Rue du Taillis, à 10min à pied des principaux commerces et équipements.

Ce secteur, d'une superficie de 0,9 ha est composé en partie de parcelles bâties et s'insère dans un tissu pavillonnaire lâche. Une entreprise (Coopérative Utilisation de Matériel Agricole) est présente sur le site. Sa délocalisation est en cours de réflexion et conditionne la faisabilité d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'OAP actuelle sur ce secteur reprend et affine les orientations du PLU en vigueur.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Secteur de la CUMA – Savigné l'Evêque

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Un front bâti est attendu rue de Verdun.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Les formes urbaines seront limitées à du R+2+C.

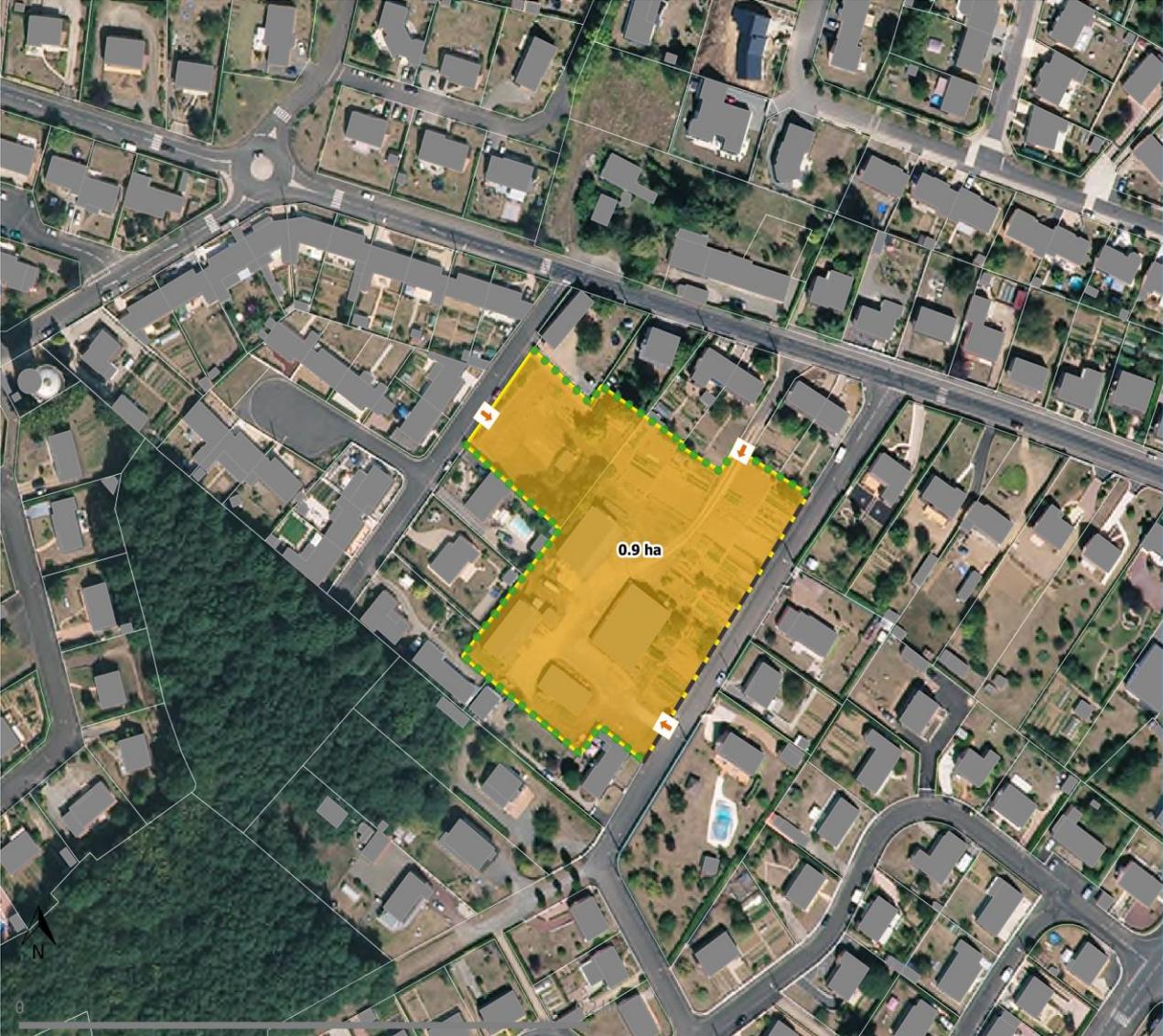
Principes d'accès et de desserte

- Trois possibilités d'accès sont envisageables, dont une accroche existante sur la rue Alphonse Lavallée. Les deux autres possibilités sont à créer depuis la Rue de Verdun ou la Rue du Taillis.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur de la CUMA – Savigné l'Evêque



Principes urbains

■ Secteur à dominante d'habitat

--- Front bâti

Principes viaires

➡ Mutualisation des entrées

Principes paysagers

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer

SAVIGNÉ L'EVÊQUE



Réalisation : CITADIA - Juin 2010

Secteur de l'Ardoise – Savigné l'Evêque

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en cœur de bourg de Savigné, à l'extrémité Nord de la Rue de l'Ardoise, au sein d'un îlot bâti, structuré par les voies de l'avenue François Mitterrand à l'Ouest, la Grande Rue à l'Est et Rue Alphonse Lavallée au Nord.

Ce secteur, d'une superficie de 0,5 ha est composé en partie de parcelles bâties et s'insère dans un tissu pavillonnaire.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

L'OAP actuelle sur ce secteur reprend et affine les orientations du PLU en vigueur.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Porter une attention particulière à la compacité et l'orientation des bâtiments, et la limitation des ombres portées,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Secteur de l'Ardoise – Savigné l'Evêque

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Les formes urbaines seront limitées à du R+1+C.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera en prolongement de la rue de l'Ardoise.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur de l'Ardoise – Savigné l'Evêque



- Éléments ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - Aire de retournement
 - ⊞ Carrefour à créer
 - ▲ Accès principal
 - ▲ Accès secondaire
 - P Aire de stationnement public
 - ☀ Elément végétal à préserver
 - ⊞ Création d'ouvrage hydraulique
 - Ambiance végétale à créer
 - ➡ Mutualisation des entrées
 - ↘ Perspective paysagère à valoriser
- Éléments linéaires**
- ➡ Voie primaire
 - ➡ Voie secondaire
 - ➡ Voie secondaire à restructurer
 - ↔ Voie de desserte locale
 - ➡ Mode doux structurant
 - ➡ Mode doux secondaire
 - Front bâti structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
 - Frange naturelle paysagère
- Éléments surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat individuel groupé
 - Secteur d'activités mixtes
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
 - Equipement d'intérêt collectif et service public
 - Bâtiment à démolir
 - Secteur de mixité sociale
 - Espace public à dominante végétale
 - Espace public et partagé mixte
 - Espace naturel

Secteur Ouche – Savigné l'Evêque

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en cœur de bourg de Savigné, entre l'Avenue François Mitterrand et la Grande Rue. D'une superficie de 0,7 ha il est composé en partie de parcelles bâties et s'insère dans un tissu pavillonnaire. Il se situe en cœur d'îlot, à l'arrière d'habitations pour partie vacantes (13 et 14 de la Grande Rue)

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

L'OAP actuelle sur ce secteur reprend et affine les orientations du PLU en vigueur.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Porter une attention particulière à la compacité et l'orientation des bâtiments, et la limitation des ombres portées,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Bâti vacant à démolir pour accès à la future opération depuis la Grande Rue

Secteur Ouche – Savigné l'Evêque

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Les formes urbaines seront limitées à du R+1+C.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès se réalisera depuis la Grande Rue, en lieu et place d'un bâti dégradé inclus dans le périmètre de l'OAP.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur Ouche – Savigné l'Evêque



Savigné-l'Évêque



Principes paysagers

Haie paysagère à créer ou à préserver

Espace naturel

Principes urbains

Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Bâtiment à démolir

Principes viaires

Mutualisation des entrées



Réalisation : CITADIA - Janvier 2022
IGN BD ORTHO® 2019

Secteur Division Leclerc – Savigné l'Evêque

Contexte et enjeux

Le secteur est situé au Nord du bourg de Savigné, à proximité directe de l'IEM.

D'une superficie de 0,8 ha il est composé en partie de surfaces boisées, en fond de parcelle. Il se situe dans un secteur bâti (équipement IEM, lotissement pavillonnaire proche, desserte par le RD20Bis)

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Préserver le caractère boisé en fonds de parcelles, en valorisant le caractère paysager du site,
- Porter une attention particulière à la compacité et l'orientation des bâtiments, et la limitation des ombres portées,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Permettre la programmation de logements aidés.



Secteur Division Leclerc – Savigné l'Évêque

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Les formes urbaines seront limitées à du R+1+C.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès se réalisera depuis la Grande Rue, en lieu et place d'un bâti dégradé inclus dans le périmètre de l'OAP.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur Division Leclerc – Savigné l'Evêque



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ➡ Mutualisation des entrées
- ▽ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Extension Grande-Rue – Savigné l'Evêque

Contexte et enjeux

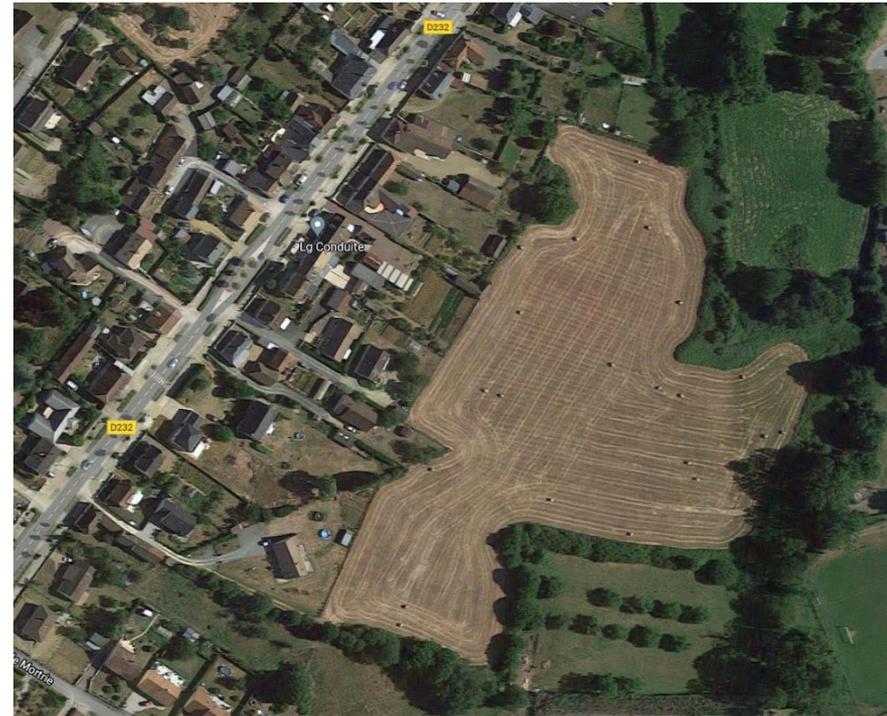
Le secteur est situé en arrière de l'artère principale Grande-Rue, et se situe à proximité des équipements (écoles, pôle d'équipements sportifs,) et des espaces naturels (ruisseau de la Morte-Parente notamment).

D'une superficie de 2,4 ha il est délimité à l'ouest par des parcelles construites en retrait de la Grande-Rue et par des franges naturelles paysagères à l'Est.

Il se compose actuellement de terrains enherbés. La desserte du secteur se fera par la Grande Rue.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Extension Grande-Rue – Savigné l'Evêque

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La typologie du bâti sera mixte avec à la fois de l'habitat individuel et de l'habitat collectif.
- Le principe de mixité sociale devra être respecté pour la majeure partie des nouvelles constructions.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès se réalisera depuis la Grande Rue mais également par le secteur en cours d'urbanisation adjacent.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et les opérations adjacents. Ils utiliseront le cheminement de la trame végétal existante.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Un espace naturel doit être préservé à l'est et au sud-est du site notamment pour assurer la protection des zones humides et la bonne gestion des interfaces.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du quartier environnant en termes de traitement paysager.
- Les volumes d'eau pluviale devront être limités à la source. Sur le domaine public, leur collecte se fera de manière extensive et intégrée aux aménagements par noues, fossés d'infiltration... l'aménagement de ces dispositifs devra favoriser la biodiversité et s'insérer dans le paysage.

Extension Grande-Rue – Savigné l'Evêque



- Éléments ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - Aire de retournement
 - ⊠ Carrefour à créer
 - ▲ Accès principal
 - ▲ Accès secondaire
 - P Aire de stationnement public
 - Elément végétal à préserver
 - Création d'ouvrage hydraulique
 - Ambiance végétale à créer
 - ⊠ Mutualisation des entrées
 - ∇ Perspective paysagère à valoriser
- Éléments linéaires**
- ➔ Voie primaire
 - ➔ Voie secondaire
 - ➔ Voie secondaire à restructurer
 - ↔ Voie de desserte locale
 - ➔ Mode doux structurant
 - ➔ Mode doux secondaire
 - Front bâti structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
 - Frange naturelle paysagère
- Éléments surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat individuel groupé
 - Secteur d'activités mixtes
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
 - Equipement d'intérêt collectif et service public
 - Bâtiment à démolir
 - /// Secteur de mixité sociale
 - Espace public à dominante végétale
 - Espace public et partagé mixte
 - Espace naturel

Pièce des Murs – Savigné l'Evêque

Contexte et enjeux

A l'est du bourg, à l'intersection entre les RD 20 et 301 (lieu-dit « Pièce des murs »), cette zone permettra l'accueil d'activités artisanales et de services en complément de celles existantes, sur une superficie de 1,8 ha.

Afin de ne pas pénaliser le commerce en centre-ville et de ne pas accroître les déplacements motorisés, ce secteur devra garantir des liens fonctionnels avec son environnement et ne pas permettre l'implantation de commerces de proximité.



Pièce des Murs – Savigné l'Evêque

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur est réservé à l'implantation d'activités économique à caractères artisanales.
- Le raccordement pourra se faire par extension éventuelle du réseau de la Grande Rue ou ces zones seront équipées d'installation d'assainissement non collectif.

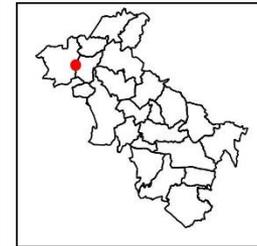
Principes d'accès et de desserte

- La desserte du secteur sera assurée par l'accès existant sur le RD20, à proximité du giratoire, sans création de nouvel accès.
- L'organisation de la desserte interne est libre.

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace tampon paysager sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.
- Conserver, voire renforcer les plantations en bordure de la RD30.
- Préserver l'intimité des habitations voisines en installant des haies.

Pièce des Murs – Savigné l'Evêque



Principes paysagers

- Haies et espaces de transition paysagère à créer

- Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Principes viaires

- Mutualisation des entrées et sorties

SAVIGNÉ L'EVÊQUE

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Extension ZAC de l'Épine – Savigné l'Évêque

Contexte et enjeux

La ZAC de l'Épine se situe en entrée d'agglomération, depuis la route du Mans. Elle est composée d'activités artisanales et commerciales. Le nord du secteur accueille à la fois des activités économiques et de l'habitat. Un site d'environ 3,5 ha doit permettre d'accueillir des activités artisanales à moyen terme, en portant une attention particulière à l'entrée de ville.

Le site dispose également d'enjeux en termes de préservation environnementale et paysagère. Le ruisseau du Courdoux en frange Ouest doit être préservé dans ses abords, et la grange bocagère doit permettre de délimiter le périmètre de l'aménagement.



Extension ZAC de l'Épine – Savigné l'Évêque

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Une étude Trame Verte et Bleue devra être réalisée afin de démontrer la bonne préservation des éléments de cette trame dans le projet d'OAP.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur est réservé à l'implantation d'activités économiques artisanales.
- L'implantation devra permettre de constituer un front bâti garantissant un effet vitrine qualitatif en entrée de ville.

Principes d'accès et de desserte

- La desserte du secteur sera assurée à partir de la RD301, en évitant les voies en impasse.
- L'organisation de la desserte interne est libre.

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace tampon paysager sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles, ainsi qu'entre les habitations existantes et l'aménagement des espaces à vocation économique.
- Conserver, voire renforcer les plantations en bordure de la RD301.
- Préserver l'intimité des habitations voisines en installant des haies.

Extension ZAC de l'Épine – Savigné l'Évêque

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- ☀ Élément végétal à préserver
- ⊕ Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↔ Mutualisation des entrées
- ∇ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➔ Voie primaire
- ➔ Voie secondaire
- ➔ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➔ Mode doux structurant
- ➔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- ▨ Secteur d'activités mixtes
- ▨ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- ▨ Bâtiment à démolir
- ▨ Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- ▨ Espace public et partagé mixte
- Espace naturel



Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Sillé-le-Philippe

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Rue de la Liberté	0,23	16	4			Sur la durée de vie du PLUi
	Les Loriottières	0,29		5			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Extension centre-bourg 1	1,90	16	30			Court ou moyen terme
	Extension centre-bourg 2	0,60		10			Long terme

 OAP Habitat

Rue de la Liberté – Sillé-le-Philippe

Contexte et enjeux

Le secteur est situé entre le n°15 et n°17 de Rue de la Liberté (parcelle 41b), à 5min à pied des principaux équipements du centre-bourg. D'une superficie de 2300 m², le site est considéré comme une dent creuse, en bordure de la voie et entre deux parcelles bâties.

Le futur aménagement doit répondre aux besoins en logements futurs, s'intégrer avec l'environnement bâti en place.



Rue de la Liberté – Sillé-le-Philippe

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare (soit un potentiel de 3 logements).
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

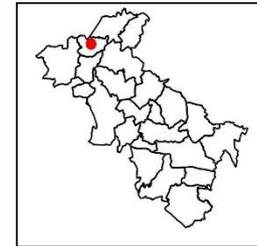
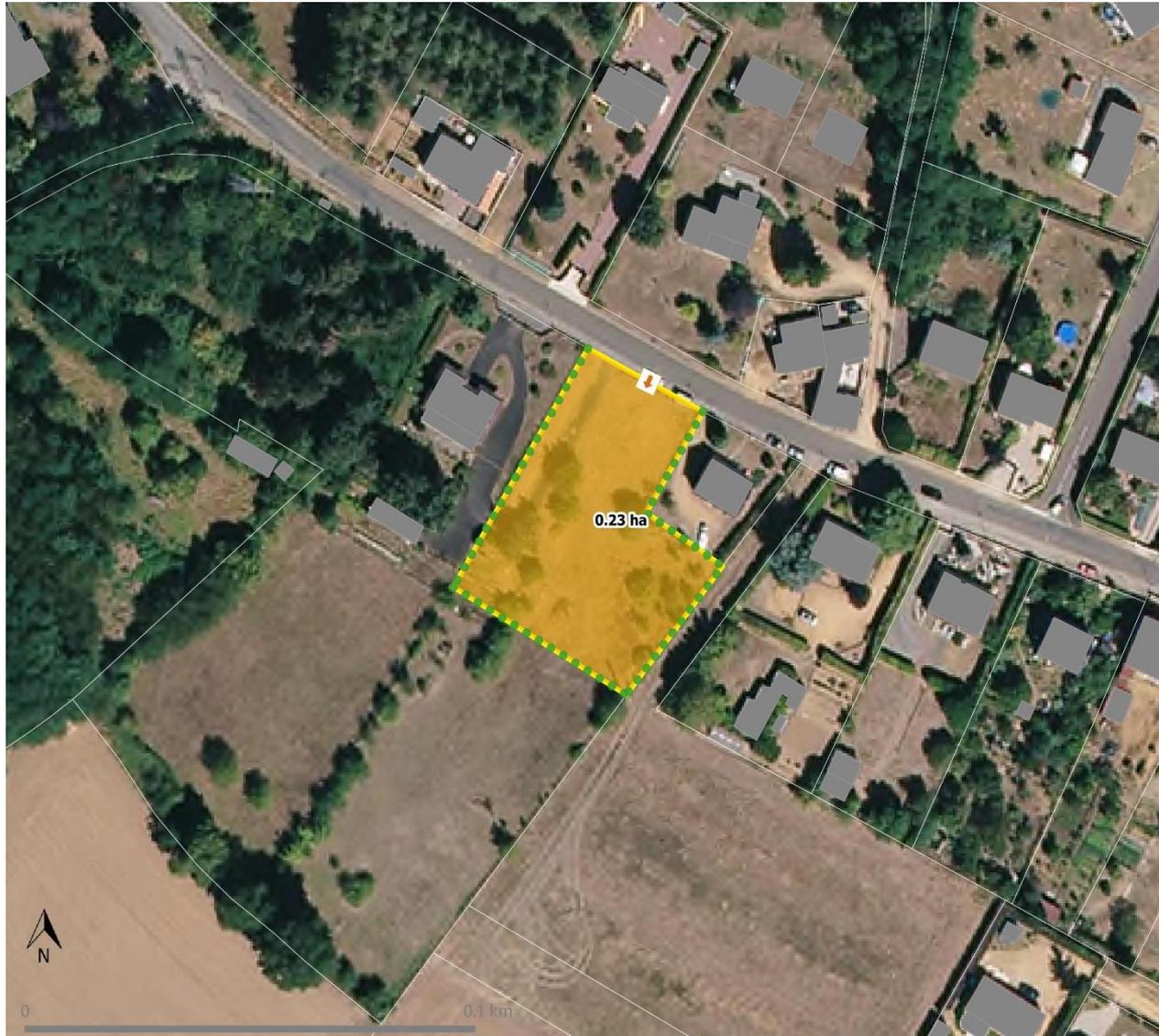
Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue de la Liberté.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Rue de la Liberté – Sillé-le-Philippe



SILLE LE PHILIPPE

Principes paysagers

- ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Les Loriottières – Sillé-le-Philippe

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en cœur de bourg de Sillé (parcelles 72 et 65), à 7min à pied des principaux équipements du bourg de Sillé-le-Philippe (salle polyvalente, école, Mairie...), au sein d'un îlot bâti, structuré par les voies des Loriottières à l'Ouest, la rue de la Futaie à l'Est et la rue principale au sud.

Ce secteur, d'une superficie de 2000m², est composé en partie de parcelles bâties et s'insère dans un tissu pavillonnaire.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Porter une attention particulière à la compacité et l'orientation des bâtiments, et la limitation des ombres portées,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Les Loriottières – Sillé-le-Philippe

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue des Loriottières. Un accès sur la rue de la Futaie peut être envisagé.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Les Loriottières – Sillé-le-Philippe



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊞ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- ☀ Elément végétal à préserver
- ⊞ Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↔ Mutualisation des entrées
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➔ Voie primaire
- ➔ Voie secondaire
- ➔ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➔ Mode doux structurant
- ➔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Extension centre-bourg 1 – Sillé-le-Philippe

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en extension du centre-bourg, à l'arrière des constructions existantes rue Principale et accessible depuis la Rue de la Fontaine Saint-Pierre à l'Ouest du site.

Ce secteur, d'une superficie de 1,9 ha, était déjà identifié comme zone à urbaniser (1AU) au document d'urbanisme communal en vigueur, mais n'a pas été effectivement urbanisé.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants. Le système viaire devra conserver un accès pour une 2^e tranche à l'est du site.

L'opération d'ensemble s'attachera particulièrement à mettre en valeur à la fois les éléments patrimoniaux (bâti de caractère, église...) et paysagers du secteur et les formes urbaines du bourg qui se caractérisent par une certaine densité sur l'emprise publique. Elle devra intégrer des espaces verts comme réels interfaces entre le bourg et les espaces agricoles mais aussi comme des espaces de porosité permettant de garantir le maintien de panorama sur le grand paysage au Sud du bourg.

Il est signalé que des interrogations subsistent dans l'aménagement de cette OAP c'est pourquoi elle pourrait évoluer à la marge.



Extension centre-bourg – Sillé-le-Philippe

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue Principale, une sortie ou entrée est également envisageable sur la Rue de la Fontaine Saint-Pierre.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement. L'opération devra conserver un accès pour une opération d'ensemble à l'Est du site (zone 2AU).
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.
- L'aménagement garantira des vues sur le paysage bocager du Sud du bourg.

Extension centre-bourg – Sillé-le-Philippe



- Éléments ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - Aire de retournement
 - ⊠ Carrefour à créer
 - ▲ Accès principal
 - ▲ Accès secondaire
 - P Aire de stationnement public
 - Elément végétal à préserver
 - ⊕ Création d'ouvrage hydraulique
 - Ambiance végétale à créer
 - ➡ Mutualisation des entrées
 - ▽ Perspective paysagère à valoriser
- Éléments linéaires**
- ➡ Voie primaire
 - ➡ Voie secondaire
 - ➡ Voie secondaire à restructurer
 - ↔ Voie de desserte locale
 - ➡ Mode doux structurant
 - ➡ Mode doux secondaire
 - Front bâti structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
 - Frange naturelle paysagère
- Éléments surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat individuel groupé
 - Secteur d'activités mixtes
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
 - Equipement d'intérêt collectif et service public
 - Bâtiment à démolir
 - /// Secteur de mixité sociale
 - Espace public à dominante végétale
 - Espace public et partagé mixte
 - Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Soultré

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,1	0	1			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Eco-Quartier phase 1	1,1	16	18			Court ou moyen terme
	Les Thuaux	0,4		6			Long terme

 Secteur soumis à OAP

Eco-quartier – Soultré

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,8 hectares, le secteur est situé à l'Ouest du bourg de Soultré, entre la rue du Closeau (RD52) et la rue du Fourneau (RD267). Le site est composé de surfaces enherbées et cultivées, dont le contour est formé par une lisière bocagère qu'il conviendra de conserver.

Ce secteur constitue un espace d'entrée de bourg conséquent, à l'arrière de la chapelle Sainte-Anne du XIXe, qui marque l'entrée dans le cœur de bourg de Soultré. Le site était intégré à la zone AUh du PLU de Soultré. A travers le PLUi, le caractère stratégique de ce site situé en entrée de bourg est conforté : il s'agit de l'unique secteur de développement urbain du bourg, l'opération devra porter une attention particulière à l'impact des constructions sur le paysage et la cohérence urbaine de Soultré.

Le site présente un enjeu particulier en termes de composition urbaine, du fait de son impact sur l'entrée de bourg de Soultré mais aussi par la topographie présente sur le site, nécessitant une attention particulière sur l'insertion paysagère de l'opération.

L'opération devra créer une entrée de bourg au caractère villageois et marquer la transition avec le paysage rural environnant. Le futur aménagement doit répondre aux besoins en logements futurs, s'intégrer avec l'environnement bâti en place.



Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue du Fourneau ou la rue du Closeau.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Eco-quartier – Soultré



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ↔ Mutualisation des entrées
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Mode doux structurant
- ↔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Saint-Celerin

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		1,8	0	11			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Les Ormeaux	0,94	16	15			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	La Tricotterie	1,4	16	22			Long terme

 OAP Habitat

Les Ormeaux – Saint-Célerin

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en cœur de bourg de Saint-Célerin, entre la Rue des Ormeaux et le Chemin des Ruelles, à proximité directe des principaux équipements.

Ce secteur, d'une superficie d'un hectare (0,7 ha au Sud de la rue des Ormeaux et 0,3 ha en bordure Nord de la voie) est composé en partie de parcelles bâties et s'insère dans un tissu pavillonnaire lâche.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site.



Les Ormeaux – Saint-Célerin

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue des Ormeaux, un accès sur le chemin des Ruelles peut être envisagé.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Les Ormeaux – Saint-Célerin



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Élément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ➡ Mutualisation des entrées
- ∇ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Saint-Corneille

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	6			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur de l'Ecole	0,5	16	8			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Le Grand Sablon 2	3,30	16	53			Long terme

 OAP Habitat

 OAP Mixte

Secteur de l'École – Saint-Corneille

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en plein cœur du bourg de Saint-Corneille, à l'arrière de l'école et de la mairie. Le site est inclus dans un îlot dont les habitations au Nord structurent l'emprise de l'OAP. Les voies suivantes enserrant le secteur : la rue des Noyers, Grande Rue, Rue des Sablons et Rue de la Charmille.

D'une superficie de 0,71 hectares, le site est composé de parcelles naturelles, pour certaines cultivées en jardin potager. Une attention particulière sera portée sur le maintien du caractère naturel de ce secteur. L'opération est à vocation mixte : une frange au Sud du secteur d'environ 2000m² est réservée à la construction d'équipements, tandis que le reste du secteur (5000m²) permettra la construction d'habitations.

Le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité. Le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte paysager.



Secteur de l'École – Saint-Corneille

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

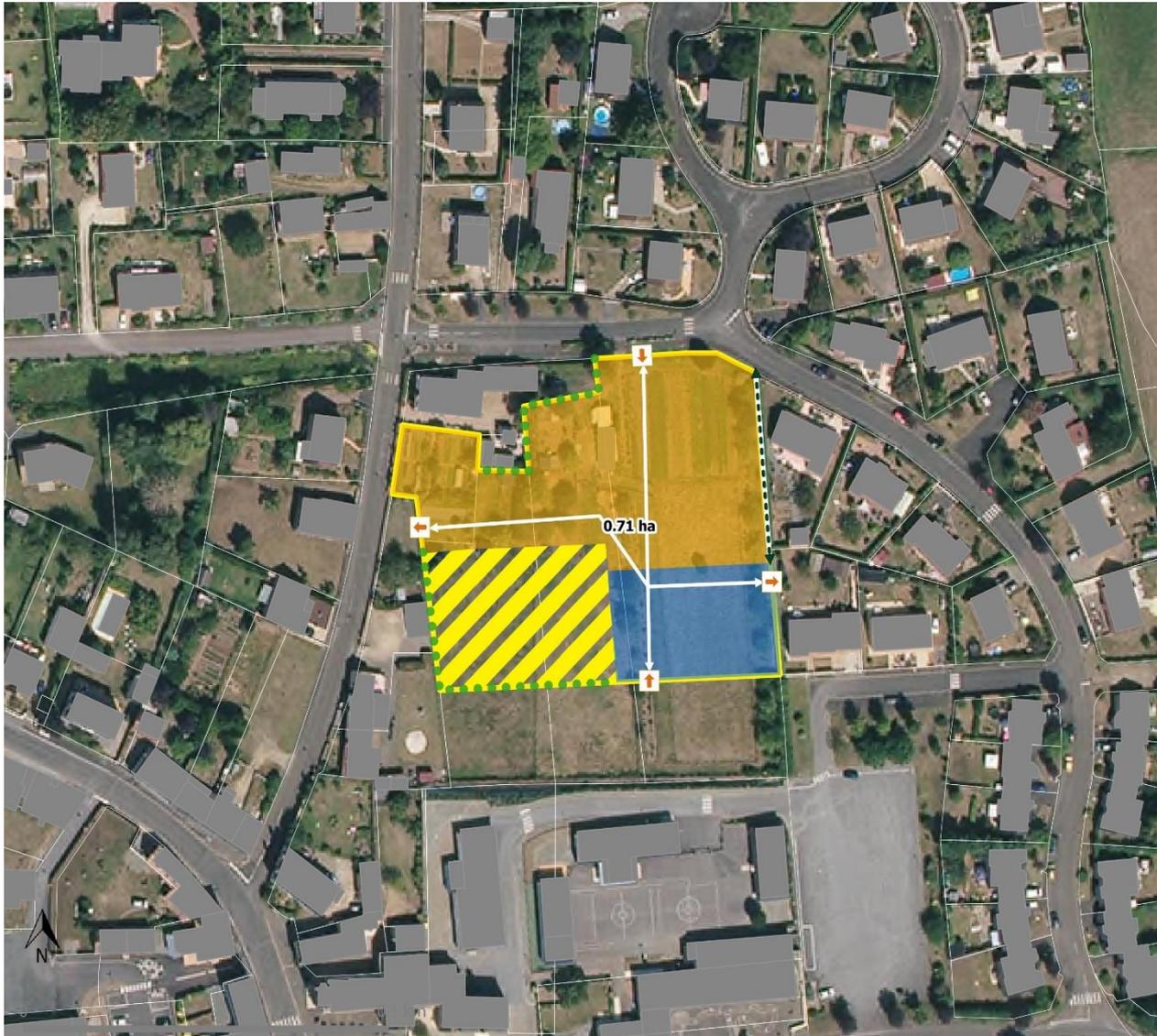
Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue de la Charmille au Nord, un accès est possible également au Sud depuis la voie derrière l'école.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur de l'École – Saint-Corneille



SAINT CORNEILLE



Principes paysagers

- ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Secteur de mixité sociale

Principes viaires

- ↔ Voie de desserte locale
- ⚡ Réseau de promenades et modes doux

- ↔ Mutualisation des entrées et sorties

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Saint-Mars-la-Brière

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,5	0	4			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Rue de la Crépinière	0,9	18	17			Court ou moyen terme
	Renouvellement Pécardière	1,5					Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Secteur des Hauts-Champs	5,0	18	90	15%	14	Court ou moyen terme
	Extension Pécardière	6,5					Long terme

 OAP Habitat

 OAP Economie

ZAC des Hauts-Champs – Saint-Mars-la-Brière

Contexte et enjeux

Le secteur des Hauts-Champs, d'une surface de 5 ha, fait l'objet d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il est situé à environ 1 kilomètre du centre-bourg, à proximité immédiate d'équipements communaux d'importance : Ecole maternelle, gendarmerie, gymnase, terrains de sport et salle communale du Narais, mais aussi des réseaux nécessaires à son urbanisation. La desserte du site est assurée par l'allée des Châtaigniers et l'allée de la Forêt au Nord, la RD267 dite « route de Saint- Denis » à l'Ouest. Si le site bénéficie d'une situation favorable, il est en grande partie boisé.

L'objectif est de créer un quartier accueillant principalement de l'habitat tout en s'inspirant du caractère boisé et paysager initial pour s'insérer dans l'environnement. Ainsi la création d'aires de détente et de promenade paysagères (dans le prolongement des équipements publics existants) profitera à l'ensemble des Brièrois.

L'urbanisation de ce secteur est accompagnée d'une mesure forte de compensation d'espaces boisés.



ZAC des Hauts-Champs – Saint-Mars-la-Brière

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Un front urbain est attendu sur la partie la plus proche de la voie.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Pour l'ensemble de la zone à urbaniser, la proportion de logements aidés devra être au minimum de 15%.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier sera réalisé depuis l'Allée de la Forêt.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur les linéaires boisés présents afin de les conforter (épaississement).
- La surface bocagère et boisée devra être conservée autant que possible dans l'aménagement du site

ZAC des Hauts-Champs – Saint-Mars-la-Brière



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Élément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ⊠ Mutualisation des entrées
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➔ Voie primaire
- ➔ Voie secondaire
- ➔ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➔ Mode doux structurant
- ➔ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

ZAC des Hauts-Champs – Saint-Mars-la-Brière



Rue de la Crépinière– Saint-Mars-la-Brière

Contexte et enjeux

Situé au Nord de la rue de la Crépinière et longé par l'impasse de la Lande sur la frange Ouest, ce secteur s'implante dans une dent creuse stratégique. D'une superficie de 9000 m², il est distant d'environ 500 m du centre Bourg et se localise à proximité des principaux équipements, services et commerces du bourg. La desserte du secteur est assurée à la fois par la rue de la Crépinière et par l'impasse de la Lande. Le site est soumis à plusieurs contraintes qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement du site avec la présence d'une ligne de chemin de Fer au Nord et d'une zone humide au Sud.

L'objectif est de prolonger la zone pavillonnaire existante en y implantant de nouvelles habitations individuelles. Une rue transversale au site et un espace public à la fois minéral et végétal viendront structurer le site.



Rue de la Crépinière– Saint-Mars-la-Brière

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé selon une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- Deux accès à ce nouveau secteur seront réalisés par le biais des voies adjacentes au site (Rue de la Crépinière et impasse de la Lande)
- Le dessin de la voie nouvelle sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- L'implantation d'une aire de stationnement public est à privilégier.

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace public partagé à la fois végétal et minéral est à prévoir.
- **La zone humide devra être impérativement conservée** dans l'aménagement du site.

Rue de la Crépinière– Saint-Mars-la-Brière



Principes urbains

 Secteur à dominante d'habitat

Principes viaires

 Voie de desserte locale

 Aire de stationnement public

 Mutualisation des entrées

Principes paysagers

 Espace public et partagé mixte

Saint-Mars-la-Brière



Réalisation : CITADIA - Juin 2010

Renouvellement Pécardière – Saint-Mars-la-Brière

Contexte et enjeux

Le secteur se situe au sein de la zone économique La Pécardière, et est composé actuellement d'une friche.

Sur une surface de 1,5ha, il s'agit de permettre un aménagement pour l'accueil d'entreprises artisanales, dont la desserte peut être assurée sur la voie traversante La Pécardière.

Une préservation des espaces naturels et des limites bocagères naturelles doit être garantie en frange du secteur.



Renouvellement Pécardière – Saint-Mars-la-Brière

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur est à vocation d'activités artisanales et de commerces de gros.
- L'aménagement sera réalisé selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Principes d'accès et de desserte

- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- L'implantation d'une aire de stationnement public est à privilégier.

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace public partagé à la fois végétal et minéral est à prévoir.
- **La zone humide devra être impérativement conservée** dans l'aménagement du site.

Renouvellement Pécardière – Saint-Mars-la-Brière



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- P Aire de stationnement public
- Élément végétal à préserver
- Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ➡ Mutualisation des entrées
- ▽ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Saint-Mars-de-Locquenay

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		1	0	6			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Secteur Ouest	0,7	15	10			Court ou moyen terme
	Entrée de bourg	0,3		4			

 OAP Habitat

Secteur Ouest – Saint Mars de Locquenay

Contexte et enjeux

Le site identifié, d'une superficie de 0,7 hectares, est situé à l'arrière des habitations alignées sur la rue Ferdinand Rondeau (RD90).

L'accès principal de l'opération se réalisera préférentiellement depuis la voie permettant d'accéder aux habitations à l'Est du site. Un renforcement de l'accès existant (Chemin de la Normandie) est nécessaire.

Cet espace, en partie cultivé, dispose de franges naturelles intéressantes, et l'aménagement devra traiter la frange bourg/espace agricole de manière qualitative.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

L'urbanisation de ce secteur constitue un levier important pour permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en renforçant l'identité du bourg de Saint-Mars de Locquenay.



Secteur Ouest – Saint Mars de Locquenay

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis le Chemin de la Normandie (un renforcement de la voie est nécessaire).
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur Ouest – Saint Mars de Locquenay



SAINT MARS DE LOCCUENAY



Principes paysagers

- ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Principes viaires

- ↔ Voie principale à restructurer

- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

Elements naturels

- Cours d'eau

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Entrée de bourg – Saint Mars de Locquenay

Contexte et enjeux

Le secteur est situé à l'Est du centre-bourg de Saint-Mars de Locquenay, sur une parcelle en entrée de bourg (bordé par la RD90 et la rue de l'Aulnaie Guitton).

Ce secteur, d'une superficie de 0,3 ha, bénéficie d'éléments paysagers intéressants (haies, arbres), qu'il conviendra de préserver dans la mesure du possible dans l'aménagement du secteur. L'OAP devra permettre d'affirmer le caractère urbain et l'identité du bourg par l'alignement des constructions le long de l'emprise publique.

Le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.



Entrée de bourg – Saint Mars de Locquenay

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue de l'Aulnaie Guitton.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Entrée de bourg – Saint Mars de Locquenay



SAINT MARS DE LOCCUENAY



Principes paysagers

- ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- Front bâti
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Principes viaires

- Mutualisation des entrées et sorties

Elements naturels

- Cours d'eau

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Saint-Michel de Chavaignes

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Extension centre-bourg 1	1,2	15	18			Court ou moyen terme
	La Bordé Neuve	0,2		3			Court ou moyen terme
	Extension centre-bourg 2	0,5		8			Long terme

 OAP Habitat

Extension centre-bourg – Saint Michel de Chavaignes

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en extension du centre-bourg, à l'arrière des constructions existantes et à moins de 5 min à pied des principaux équipements du cœur de bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 1,2 ha, était déjà identifié comme zone à urbaniser (1AU) au document d'urbanisme communal en vigueur, mais n'a pas été urbanisé.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

L'opération d'ensemble s'attachera particulièrement à mettre en valeur les éléments paysagers du secteur et les formes urbaines du bourg. Elle devra intégrer des espaces verts comme réels interfaces entre le bourg et les espaces agricoles mais aussi comme des espaces de porosité permettant de garantir le maintien de panorama sur le grand paysage au Sud du bourg.



Extension centre-bourg – Saint Michel de Chavaignes

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis le giratoire de la Bordé Chailloux au Sud de l'opération et via la rue des Fleurs à l'Ouest.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Extension centre-bourg – Saint Michel de Chavaignes



- Éléments ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - Aire de retournement
 - ⊠ Carrefour à créer
 - ▲ Accès principal
 - ▲ Accès secondaire
 - P Aire de stationnement public
 - Elément végétal à préserver
 - ⊕ Création d'ouvrage hydraulique
 - Ambiance végétale à créer
 - ➡ Mutualisation des entrées
 - ▽ Perspective paysagère à valoriser
- Éléments linéaires**
- ➡ Voie primaire
 - ➡ Voie secondaire
 - ➡ Voie secondaire à restructurer
 - ↔ Voie de desserte locale
 - ➡ Mode doux structurant
 - ➡ Mode doux secondaire
 - Front bâti structurant
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
 - Frange naturelle paysagère
- Éléments surfaciques**
- Habitat individuel pavillonnaire
 - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Habitat individuel groupé
 - ▨ Secteur d'activités mixtes
 - ▨ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
 - Equipement d'intérêt collectif et service public
 - ▨ Bâtiment à démolir
 - ▨ Secteur de mixité sociale
 - Espace public à dominante végétale
 - Espace public et partagé mixte
 - Espace naturel

La Bordé Neuve – Saint Michel de Chavaignes

Contexte et enjeux

Le secteur est situé route de la Bordé Neuve, à l'Ouest du bourg, et s'inscrit en continuité du tissu existant (habitat pavillonnaire).

Ce secteur, d'une superficie de 2000m², est constitué d'espace en herbe. Il est accessible depuis la Rue de la Bordé Neuve.

Cet ilot doit bénéficier d'orientations simples d'aménagement afin de garantir la réalisation d'une opération d'urbanisation cohérente avec les voies attenantes et compatible avec le tissu urbain proche.

L'OAP s'attachera à mettre en valeur à la fois les éléments patrimoniaux et paysagers du secteur et les formes urbaines du centre-bourg proche.



La Bordé Neuve – Saint Michel de Chavaignes

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue de la Bordé Neuve.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

La Bordé Neuve – Saint Michel de Chavaignes



Saint-Michel-de-Chavaignes



Principes paysagers

- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Espace naturel

Principes urbains

- Habitat individuel pavillonnaire

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA -
Décembre 2021

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Surfonds

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		1,2	0	7			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Extension centre-bourg	1,4	15	21			Court ou moyen terme

 OAP Habitat

Extension centre-bourg – Surfonds

Contexte et enjeux

Le secteur de développement urbain de Surfonds, à vocation résidentielle, se situe au Nord de la route de Bouloire, sur la frange arrière du bourg. Il est partiellement entouré par des constructions pavillonnaires et doit gérer une interface avec les espaces naturels au Nord. L'espace considéré n'est à ce jour non cultivé et bénéficie d'un positionnement idéal à proximité des principaux services et équipements de la commune.

L'intérêt de cette réflexion vise également à la valorisation des abords naturels du site. D'une superficie de 1,4 hectares, le site est composé de parcelles naturelles et boisées. Le site bénéficie d'une situation favorable, dans un cadre paysager de qualité. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte paysager. L'opération devra garantir un front urbain qualitatif sur la route de Bouloire et une sauvegarde du caractère naturel du site.



Extension centre-bourg – Surfonds

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal s'effectuera depuis la route de Bouloire.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Extension centre-bourg – Surfonds



SURFONDS

Principes paysagers

- Element végétal à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer

- Espace de nature à créer ou à préserver

Principes urbains

- - - Front bâti

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Principes viaires

- ◄ - - - ► Réseau de promenades et modes doux

- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril
2019

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Thorigné-sur-Dué

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,95	0	6			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques							
Secteurs en extension							
Extension	Rue des Violettes 1	1,4	17	24			Court ou moyen terme
	Bourg Sud	1		17			Court ou moyen terme
	Rue des Violettes 2	1,6		27			Long terme

Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement

 OAP Habitat

Bourg Sud – Thorigné-sur-Dué

Contexte et enjeux

D'une superficie de 1 hectare, le secteur est situé au Sud du bourg, à proximité d'une opération d'ensemble (habitat pavillonnaire) et proche de constructions diffuses en frange Sud.

Il se situe en bordure de la rue de Pescheray. Situé en zone 1Auh dans le document d'urbanisme communal en vigueur, le site est en limite de la frange agricole, aussi l'aménagement devra traiter le rapport bourg/espace agricole en garantissant des porosités visuelles sur le grand paysage.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants. Le système viaire devra être relié aux voies existantes des opérations d'ensemble proches.



Bourg Sud – Thorigné-sur-Dué

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

Principes d'accès et de desserte

- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Bourg Sud – Thorigné-sur-Dué



THORIGNE SUR DUE



Principes paysagers

- Haies et espaces de transition paysagère à créer

- Espace public et partagé mixte

Principes urbains

- - Front bâti

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires

- ◄- - ► Réseau de promenades et modes doux

- ◻ Mutualisation des entrées et sorties

Elements naturels

- Cours d'eau

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2010

Rue des Violettes 1 – Thorigné-sur-Dué

Contexte et enjeux

Le secteur est situé en extension du centre-bourg, à l'arrière des constructions existantes d'une opération de lotissement pavillonnaire, à proximité des axes principaux et à 10min à pied des principaux commerces et équipements du cœur de bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 1,4ha, était déjà identifié comme zone à urbaniser (1AUh) au document d'urbanisme communal en vigueur, mais n'a pas été effectivement urbanisé.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

L'opération d'ensemble s'attachera particulièrement à mettre en valeur les éléments paysagers du secteur et les formes urbaines du bourg. Elle devra intégrer des espaces verts comme réels interfaces entre le bourg et les espaces agricoles mais aussi comme des espaces de porosité permettant de garantir le maintien de panorama sur le grand paysage au Sud du bourg.



Rue des Violettes 1 – Thorigné-sur-Dué

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue des Violettes.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Rue des Violettes 1 – Thorigné-sur-Dué



Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- ⊠ Carrefour à créer
- ▲ Accès principal
- ▲ Accès secondaire
- Ⓟ Aire de stationnement public
- Elément végétal à préserver
- ⦶ Création d'ouvrage hydraulique
- Ambiance végétale à créer
- ⬇️ Mutualisation des entrées
- ⚡ Perspective paysagère à valoriser

Éléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire à restructurer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Mode doux structurant
- ➡ Mode doux secondaire
- Front bâti structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace naturel

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Torcé-en-Vallée

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Anciens ateliers	0,2	16	3			Sur la durée de vie du PLUi
	Dépaillard	1,05		17			Long terme
Secteurs en extension							
Extension	Arrière Ecole	1,1	16	18			Sur la durée de vie du PLUi
	Stade	1,5		24			
	Stade	1,0		16			Long terme
	Chemin du Bois Olivier	0,6		10			

 OAP Habitat

Anciens Ateliers – Torcé-en-Vallée

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,2 hectares, le secteur des anciens ateliers municipaux est situé à l'arrière de la Rue Notre-Dame, en frange Sud du bourg de Torcé-en-Vallée.

Il se situe à l'arrière de la rue Notre-Dame, en lieu et place de la surface occupée par les anciens ateliers municipaux. Situé en zone constructible dans le document d'urbanisme communal en vigueur, le site est en limite de la frange agricole, aussi l'aménagement devra traiter le rapport bourg/espace agricole en garantissant des porosités visuelles sur le grand paysage.

L'accès principal à l'opération devra être renforcée par le chemin Les Bas. Compte tenu de la taille de la zone les voiries internes devront être qualifiées comme des voies de desserte. Le stationnement sur voie n'est pas souhaitable. La circulation piétonne est confondue avec la chaussée, soit par la création d'un plateau mixte (véhicule/ piéton) soit par un marquage sur la chaussée (changement de revêtement sur quelques mètres).



Anciens Ateliers – Torcé-en-Vallée

Projet

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

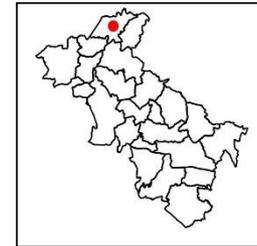
Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis le chemin des Bas.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Anciens Ateliers – Torcé-en-Vallée



Principes urbains

■ Secteur à dominante d'habitat

Principes viaires

← Voie de desserte locale

◄- - ► Réseau de promenades et modes doux

➡ Mutualisation des entrées

Principes paysagers

● ● ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

○ ○ ○ Frange boisée à préserver et à conforter

Elements naturels

■ Zones humides potentielles

Torcé-en-Vallée

CITADIA
CONSEIL

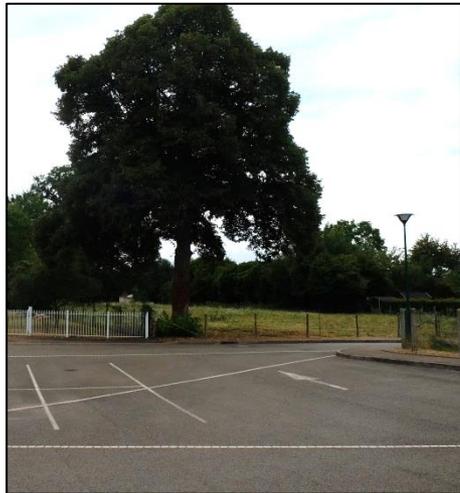
Réalisation : CITADIA - Juin 2020

Arrière Ecole – Torcé-en-Vallée

Contexte et enjeux

Le site identifié, d'une superficie de 1,9 hectares, est situé à proximité de la rue des Rosiers (RD25), à l'arrière de l'école élémentaire de Torcé. Il se situe entre des habitations à l'Ouest du site, situées en bordure de la rue des Rosiers et un ensemble bâti à l'Est, dont l'accès se réalise par une voie permettant de desservir le parking de l'école.

Cet espace, en partie cultivé, dispose de franges naturelles intéressantes. Par ailleurs, il est en interaction directe avec des équipements structurants du centre-bourg de Torcé (mairie, école...) La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.



L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Une bande de 10m est inconstructible à proximité des haies est et sud réduisant la capacité d'accueil de 4 000m².

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la voie perpendiculaire à la Rue des Rosiers permettant de desservir le parking de l'école.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager. Les haies en arrière des jardins attenants devront être maintenues.
- L'aménagement portera une attention particulière à la présence d'un plan d'eau au Sud du site.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Arrière Ecole – Torcé-en-Vallée



Torcé-en-Vallée



Principes paysagers

-  Element végétal à préserver
-  Ambiance végétale à créer
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Principes urbains

-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Principes viaires

-  Mutualisation des entrées

Une bande de 10m est inconstructible à proximité des haies et sud réduisant la capacité d'accueil de 4 000m² soit **1,1ha**



Réalisation : CITADIA -
Janvier 2022
IGN BD ORTHO © 2019

Secteur du Stade – Torcé-en-Vallée

Contexte et enjeux

Le site identifié, d'une superficie de 1,5 hectares, est situé à l'arrière de la Salle des Fêtes.

Cet espace, en partie cultivé, dispose de franges naturelles intéressantes, et l'aménagement devra traiter la frange bourg/espace agricole de manière qualitative.

Le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants. L'aménagement devra également composer avec la présence d'une zone humide à l'est

L'urbanisation de ce secteur constitue un levier important pour permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en renforçant l'identité du bourg de Torcé.

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.
- Le service incendie de ce secteur devra être renforcé de façon à ce qu'un poteau incendie soit à moins de 200 m de la zone par les voies praticables.

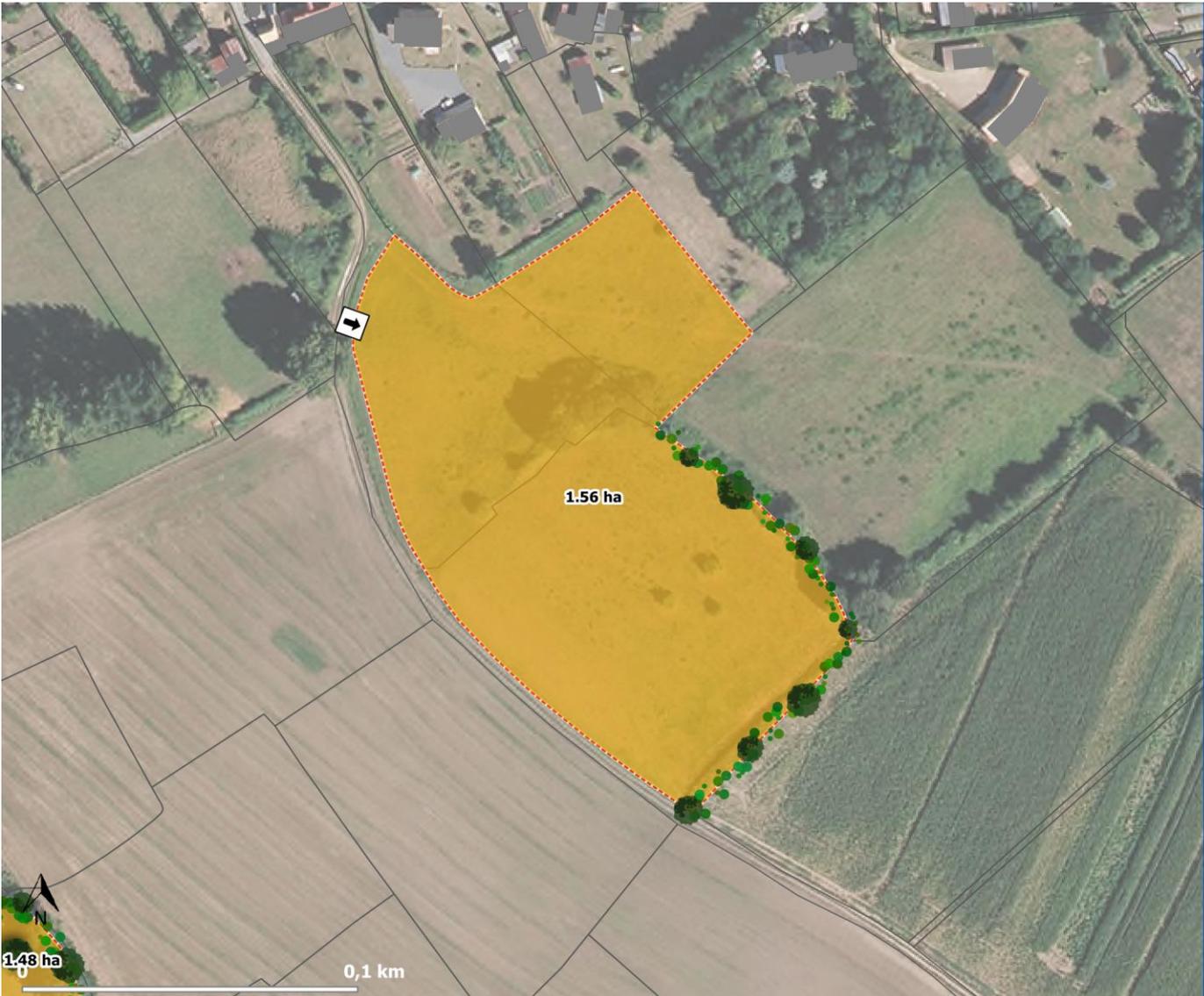
Principes d'accès et de desserte

- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur du Stade – Torcé-en-Vallée



Torcé-en-Vallée

Principes paysagers

 Haie paysagère à créer ou à préserver

Principes urbains

 Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Principes viaires

 Mutualisation des entrées



Réalisation : CITADIA - Janvier 2022
IGN BD ORTHO® 2019

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Tresson

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,7	0	4			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Les Lilas	0,5	15	8			Sur la durée de vie du PLUi

 OAP Habitat

Les Lilas – Tresson

Contexte et enjeux

Le secteur, d'une superficie de 0,5 ha, est situé au Sud de bourg de Tresson, à l'arrière de constructions implantées en retrait de la RD34, et au Sud des habitations du lotissement des Lilas. Il se compose de surface enherbée et bordée de lisière boisée ou de fonds de jardin, qui confèrent au site un caractère naturel qualitatif proche du cœur de bourg.

L'aménagement d'ensemble prendra en compte la présence d'une ligne haute tension aérienne allant du Nord-Est au Sud-Ouest du site.

La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Le parti d'aménagement doit permettre à l'opération de se raccrocher au tissu environnant en raccordant la voirie et les liaisons douces à l'existant.



L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue du Champ du Four.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

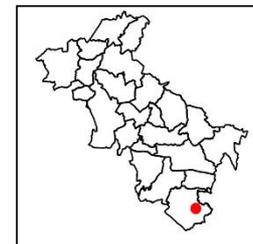
Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Les Lilas – Tresson



TRESSON



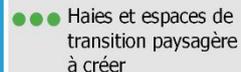
Principes paysagers



Perspective paysagère à valoriser

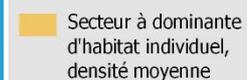


Espace public et partagé végétal



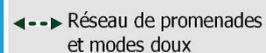
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains



Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires



Réseau de promenades et modes doux



Mutualisation des entrées et sorties

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2020

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Volnay

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		1,6	0	10			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur Henri Pasteau	0,3	15	5			Sur la durée de vie du PLUi

 OAP Habitat

Secteur Henri Pasteau – Volnay

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,3 hectares, le secteur Henri Pasteau se situe à proximité directe du cœur de bourg de Volnay, à l'arrière de la route de Saint-Mars de Locquenay et bordé par une opération de logements groupés.

Situé en zone constructible dans le document d'urbanisme communal en vigueur, le site est en limite de la frange agricole au Sud du bourg, aussi l'aménagement devra traiter le rapport bourg/espace agricole en garantissant des porosités visuelles sur le grand paysage.

L'accès principal à l'opération devra être renforcée par la voie de desserte de la résidence Henri Pasteau.

Compte tenu de la taille de la zone les voiries internes devront être qualifiées comme des voies de desserte. Le stationnement sur voie n'est pas souhaitable. La circulation piétonne est confondue avec la chaussée, soit par la création d'un plateau mixte (véhicule/ piéton) soit par un marquage sur la chaussée (changement de revêtement sur quelques mètres).



Secteur Henri Pasteau – Volnay

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis le Chemin des Prés. Un élargissement de la voie est souhaitable.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.

Secteur Henri Pasteau – Volnay



Principes paysagers

- ● ● Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Principes viaires

- ↔ Voie principale à restructurer
- ➡ Mutualisation des entrées et sorties

VOLNAY

 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril 2019

Janvier 2022

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ENVIRONNEMENT

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

du Gesnois Bilurien

3.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation
Patrimoine



Manoir du Bois Doublet – Saint-Célerin



Contexte et enjeux

Le secteur du Manoir du Bois Doublet d'une superficie de 22 ha est situé au Nord-Ouest du bourg de Saint-Célerin, bordé par la rue de Bonnetable à l'Ouest et la rue des Prévelles au Sud. Il se compose d'un grand domaine naturel composé de zones humides, bois, vergers et champs agricoles.

La particularité de ce secteur réside dans la présence d'une maison de maître de caractère, érigé au XVII^e siècle. La bâtisse a été remaniée dans l'esprit Renaissance au tournant des XIX^e et XX^e siècles par l'architecte Pascal Vérité. L'accès principal se fait par une longue allée arborée traversant le domaine depuis la Rue de Prévelles.

L'OAP affirme la nécessité de conserver l'identité patrimoniale forte de ce secteur. Aujourd'hui propriété privée, ce site doit conserver ses spécificités naturelles, patrimoniales et paysagères. Dans le cadre de la valorisation de ce secteur, des aménagements légers touristiques ou de loisir pourront être envisagés, dans une bonne intégration au milieu dans lequel ils s'insèrent.

Plusieurs enjeux paysagers et patrimoniaux sont identifiés sur ce secteur :

- Préserver l'Orangerie et la valoriser,
- Ne pas créer de nouvelles voies d'accès,
- Rénover le bâti qualitativement et dans le respect du site, pour continuer à faire vivre le patrimoine de Saint-Célerin et de la Communauté de Communes,
- Préserver les vergers situés au Nord-Est du site,
- Protéger et valoriser le cadre naturel du domaine.



Manoir du Bois Doublet – Saint-Célerin



Projet

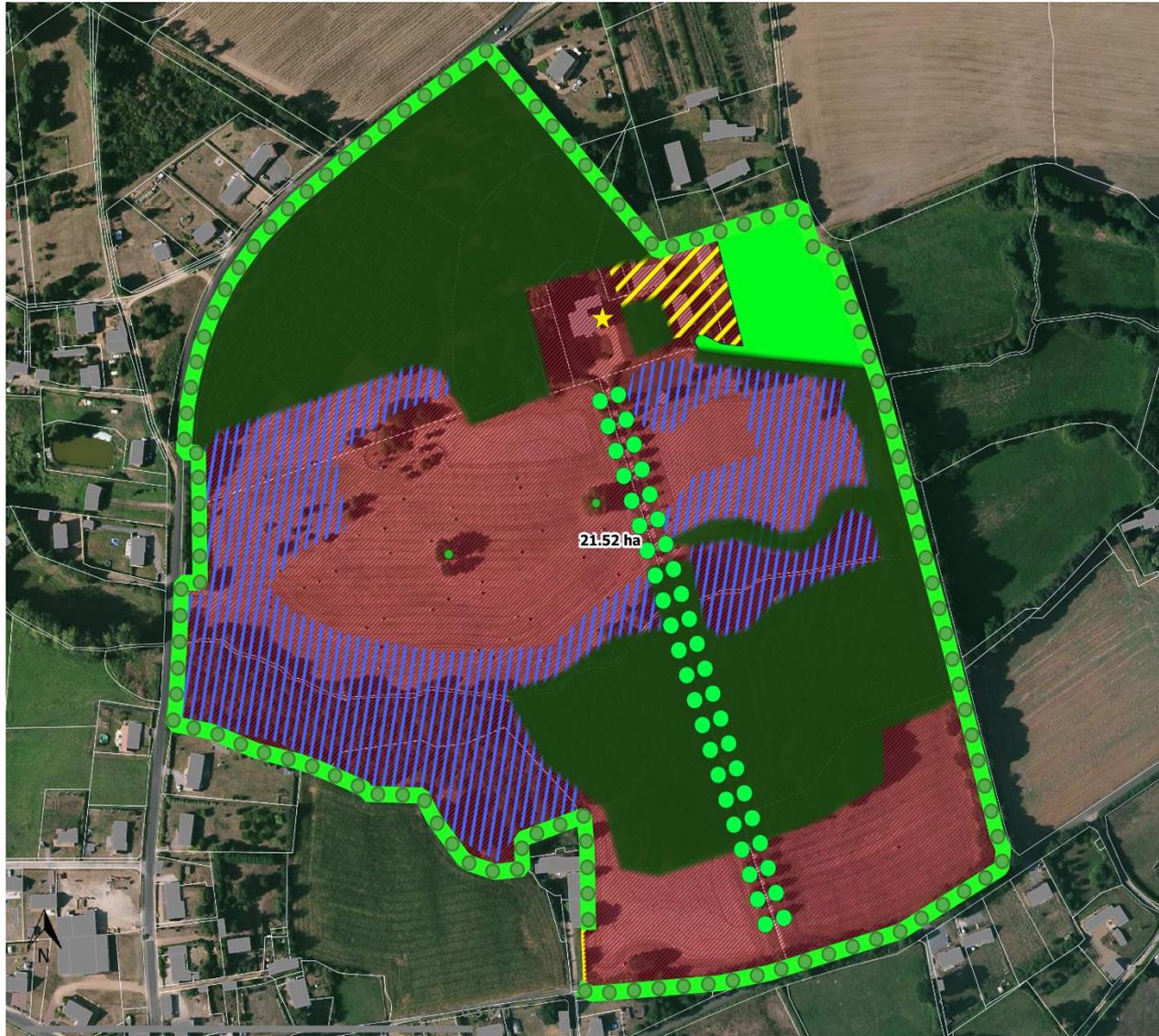
Principes d'occupation de l'espace

- Le style architectural et la volumétrie du Manoir doivent être préservés.
- Le patrimoine historique ainsi que les composantes paysagères du site doivent être valorisés dans le cadre de l'aménagement.
- A des fins de valorisation touristique, des aménagements légers de loisir pourront être autorisés type habitat atypique (roulotte, yourte). Ces aménagements devront rester discrets dans le parc du manoir en privilégiant une insertion respectueuse du site (emplacement préférentiel en sous-bois pour limiter l'impact visuel). Ils devront également respecter une volumétrie de faible taille et des couleurs neutres.
- En dehors des extensions et annexes du Manoir susceptibles d'accueillir une activité touristique, aucune construction en dur (dalles béton) n'est autorisée.
- Concernant les extensions ou annexes, la volumétrie des bâtiments et les matériaux utilisés devront s'inscrire dans la continuité des bâtiments existants pour préserver le caractère patrimonial du site.
- Les constructions types mobile-homes sont interdites.
- Les clôtures, murs et portails, notamment en fer forgé doivent être préservés.

Principes paysagers et environnementaux

- La qualité paysagère du domaine doit être particulièrement préservée notamment dans le choix des aménagements et des essences. Il faudra notamment préserver les franges boisées et les espaces naturels boisés présents sur le site.
- Le mail arboré, constituant le principal accès au domaine, doit être conservé.
- Une attention particulière sera portée aux multiples zones humides sur le site.
- Les vergers et l'Orangerie doivent également être préservés.

Manoir du Bois Doublet – Saint-Célerin



SANT CÉLERIN

Principes urbains

-  Secteur à protéger
-  Périmètre lié à l'activité touristique du Manoir (nouvelle construction ou extension autorisée type salle de réception)
-  Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Principes paysagers

-  Espace de nature à créer ou à préserver
-  Zone humide
-  Patrimoine naturel de caractère à préserver (serre, verger et zone humide)
-  Element végétal à préserver
-  Frange boisée à préserver et à conforter
-  Alignements d'arbres à préserver



Réalisation : CITADIA - Mai 2010