

Octobre 2022

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ENVIRONNEMENT

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

du Gesnois Bilurien

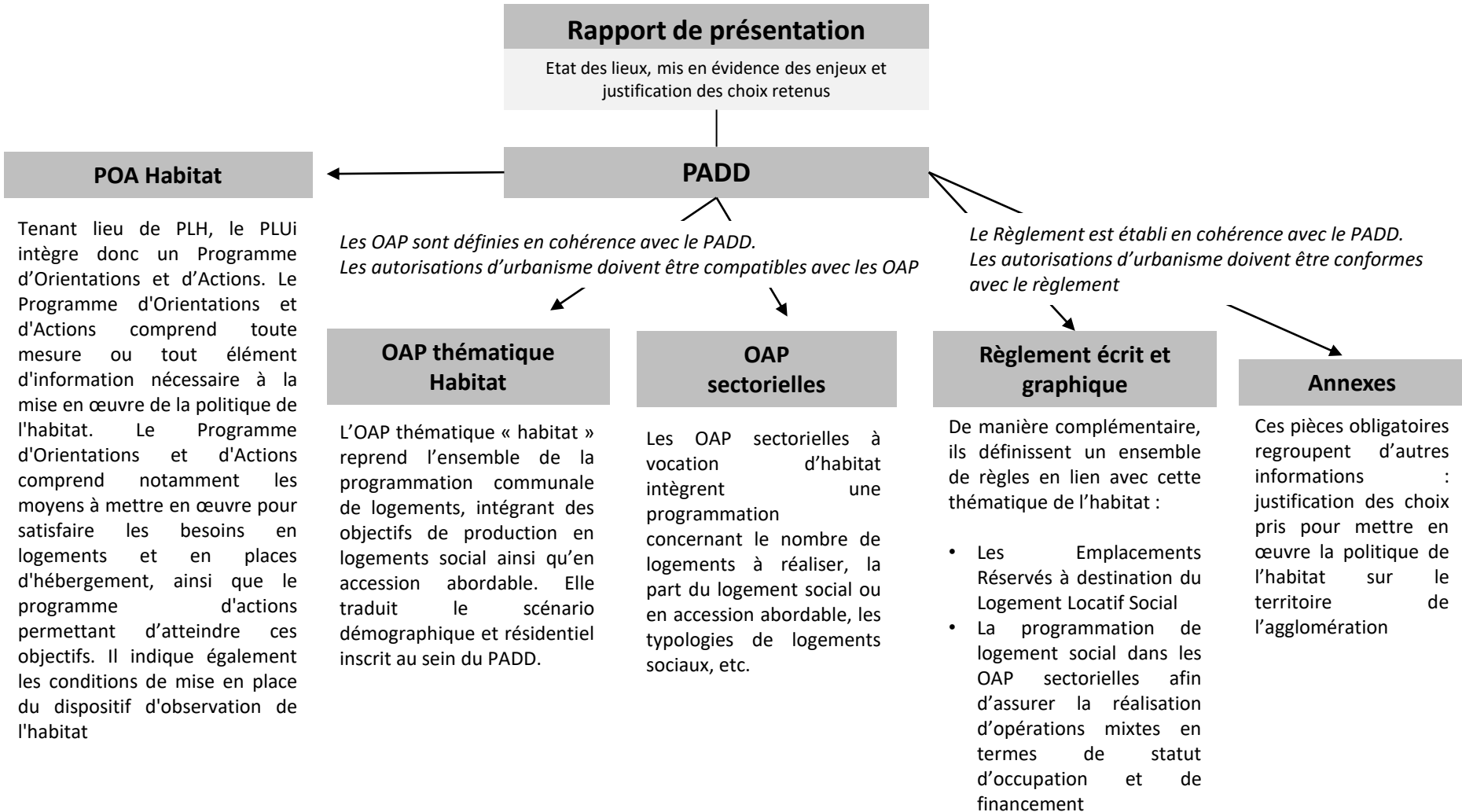
3.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

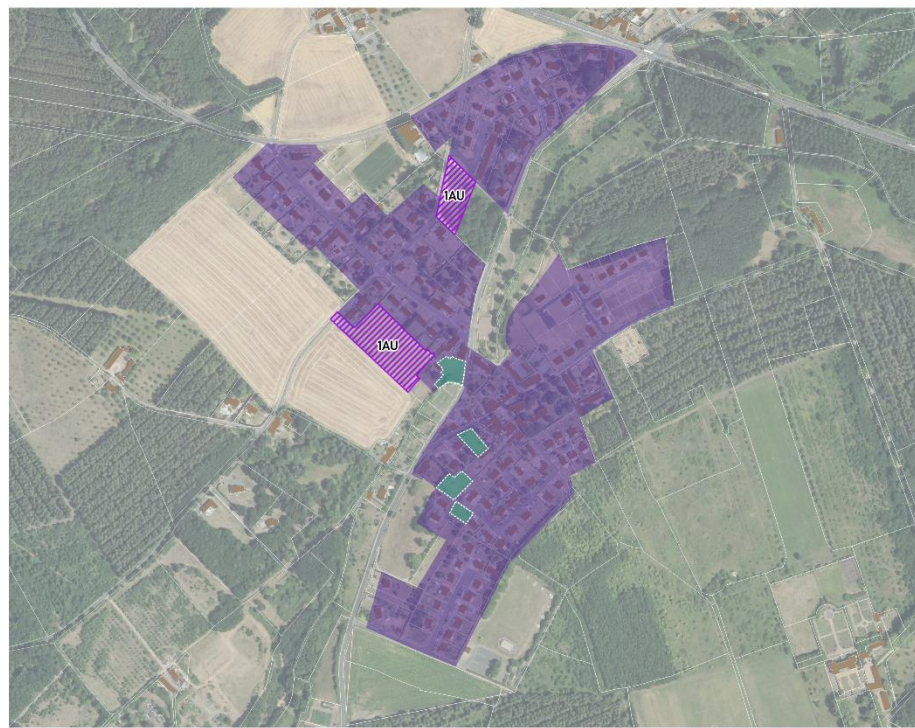
Production totale de la commune	28
Concernant le logement aidé	Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

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



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

CITADIA
 even

Bouloire

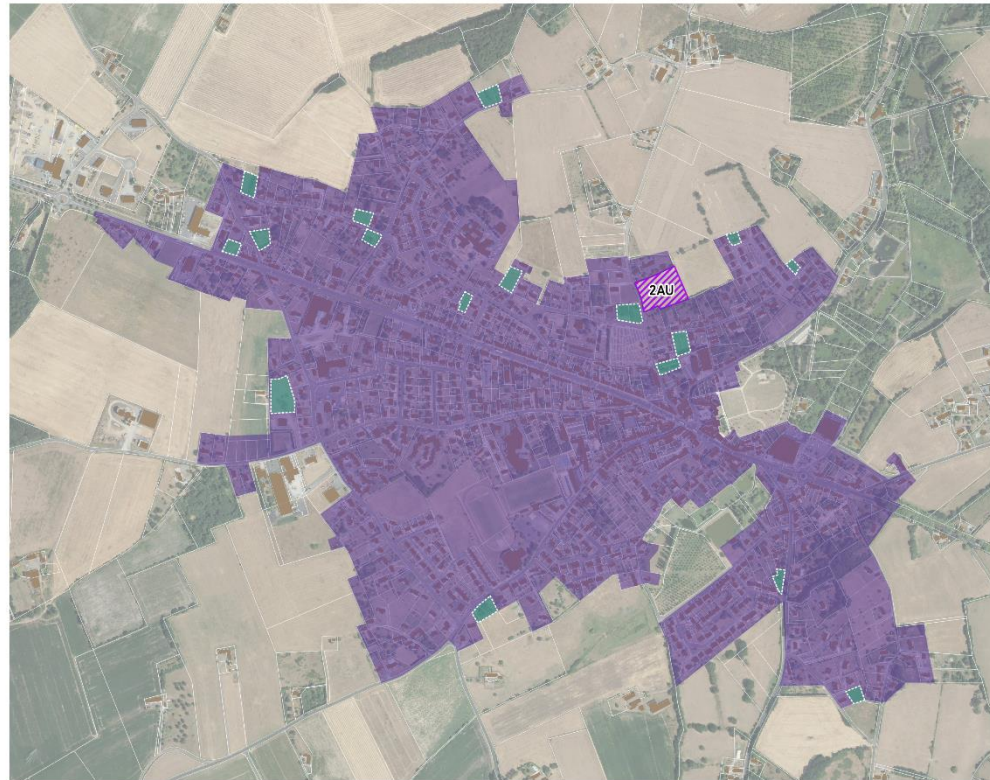
Objectifs de production de logements

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

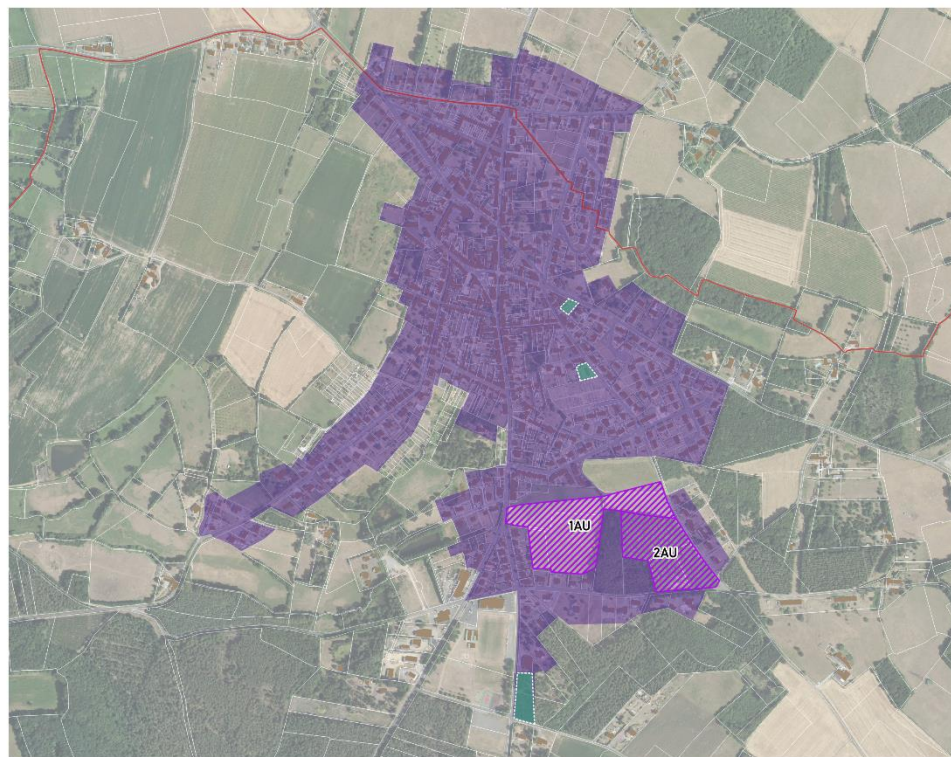
Production totale de la commune	66
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

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-Mérisse



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.56 hectares

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



Connerré

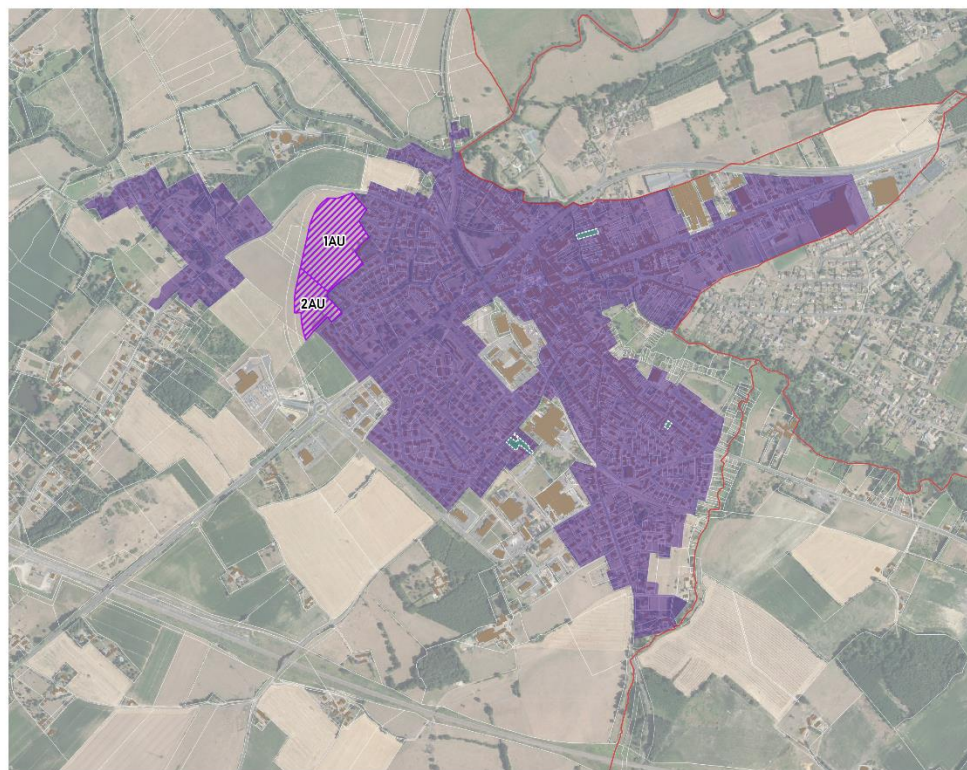
Objectifs de production de logements

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

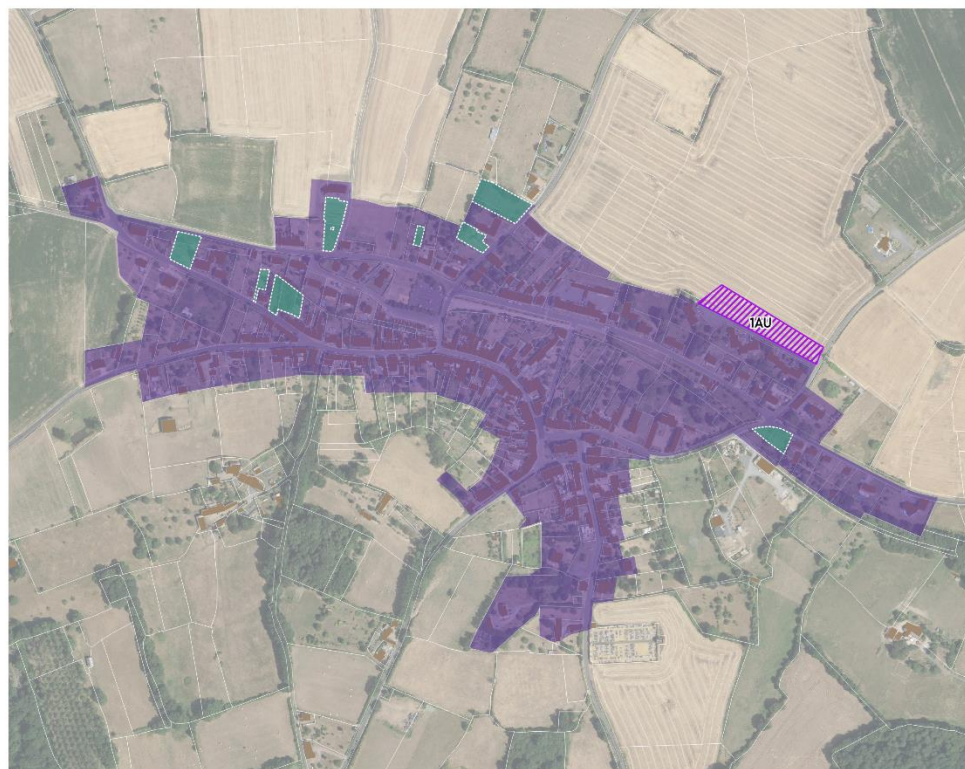
Production totale de la commune	22
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine	Potentiel nombre de logements	Dont logements aidés
	Total AU + dents creuses stratégiques	17
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

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



Lombron

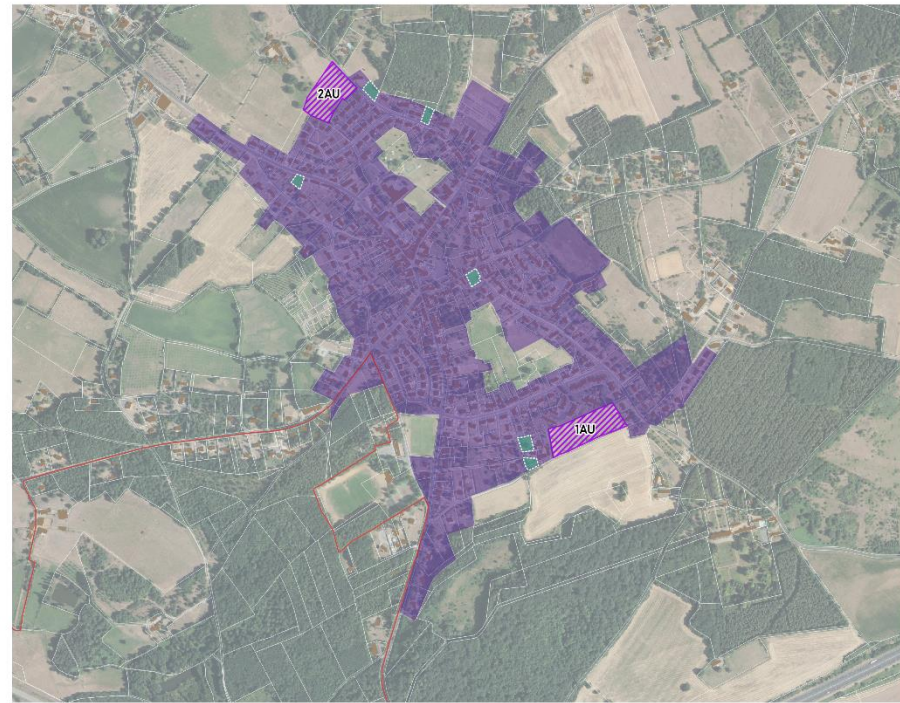
Objectifs de production de logements

Production totale de la commune	87
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	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

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
 DGRP Cadastre's 2022 - SII 80 CITHO's 2019



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 - 0,5 km 2022
 2022-08-10 10:48:2019



Montfort le Gesnois

Objectifs de production de logements

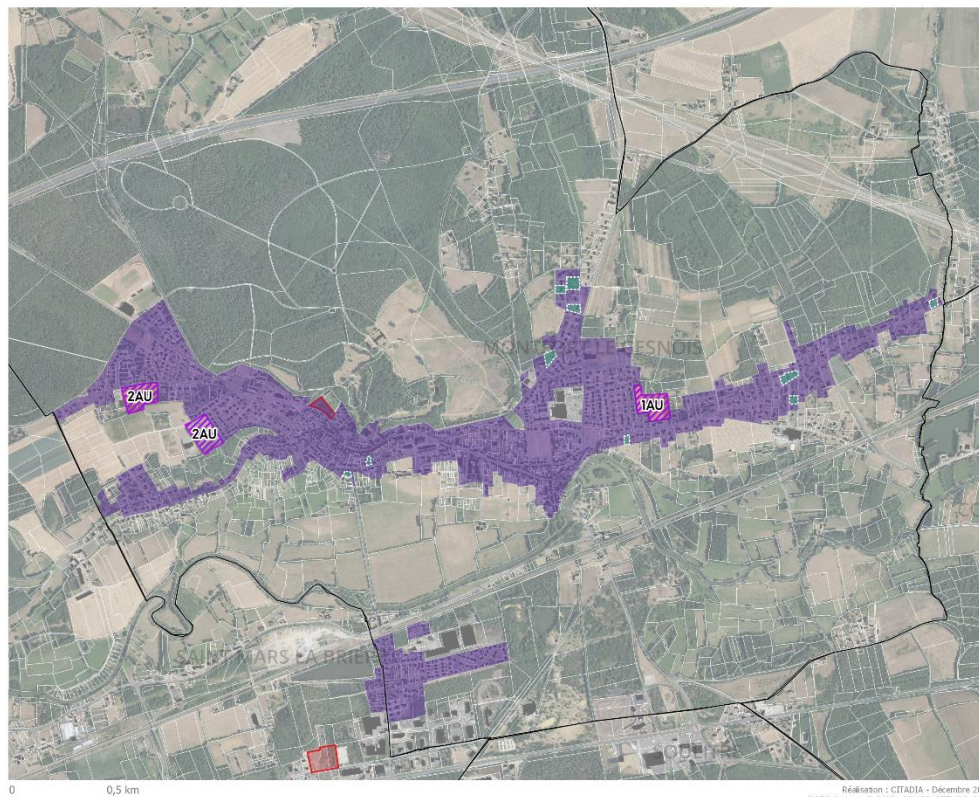
Production totale de la commune		105
Concernant le logement aidé	Part dans la production totale	15%

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



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

CITADIA
 ESN SAS

even
 03 44 00 00 00

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

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

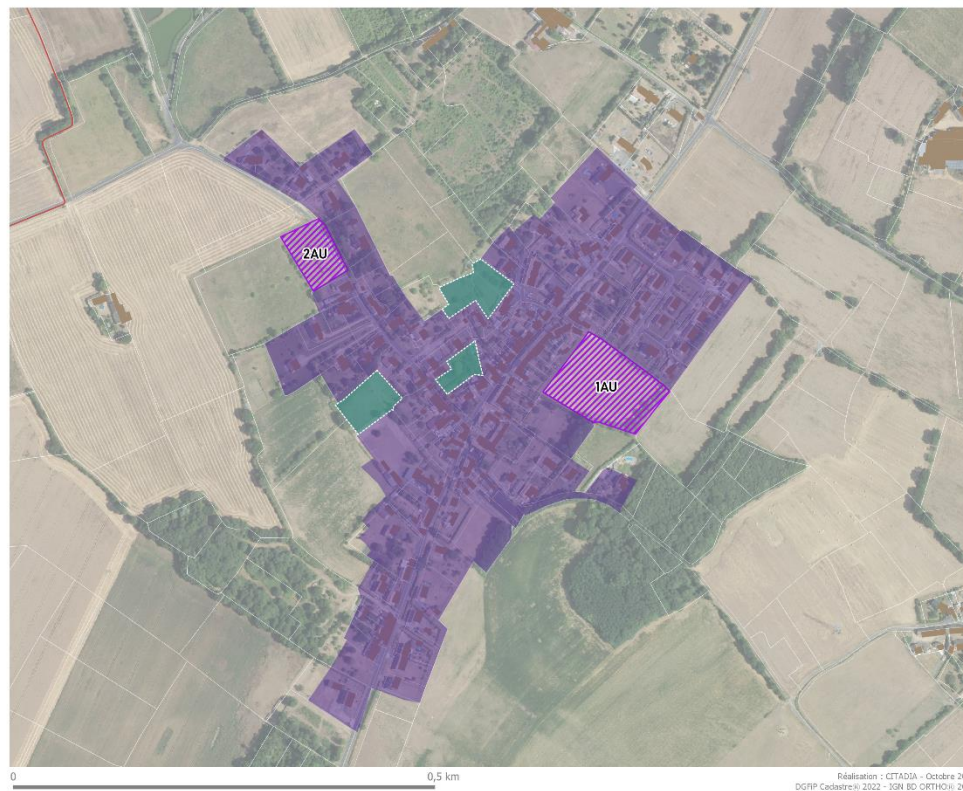
20

Non définis

Diffus

12

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Nuillé-le-Jalais



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.79 hectares

Réalisation : CTTADIA - Octobre 2022
 DGRFP Cadastre® 2022 - IGN BD CARTHO® 2019



Sillé-le-Philippe

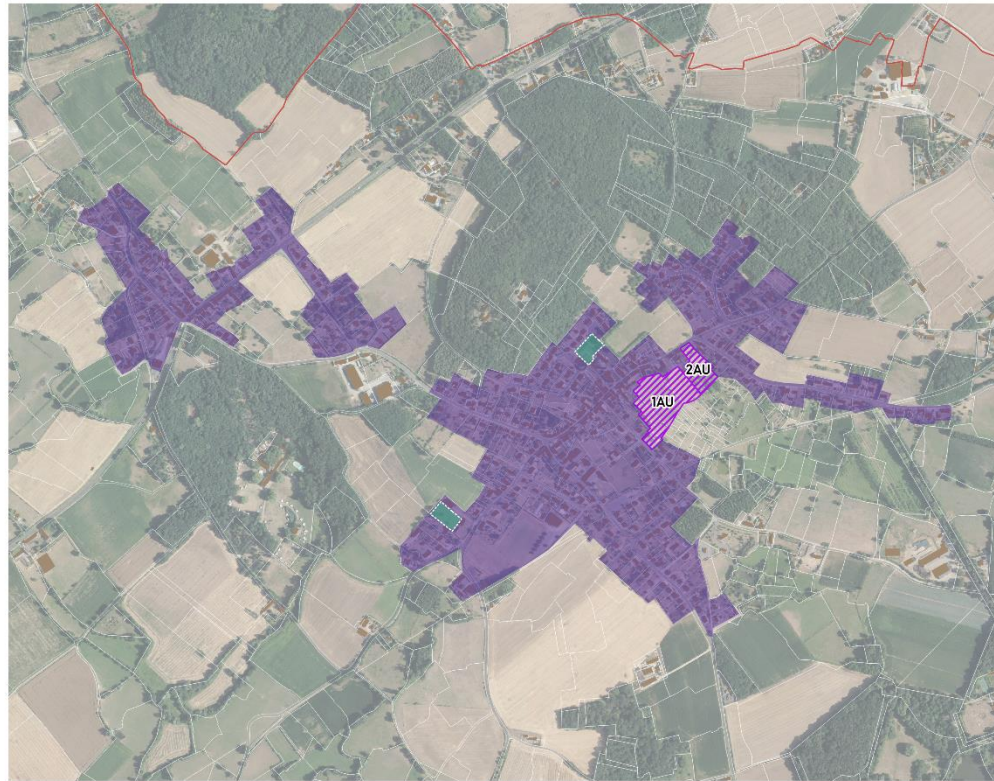
Objectifs de production de logements

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

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



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
 DGRP 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

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

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

0 0,5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
 DGRFP Cadastre 2022 - IGN SD ORTHO 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

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

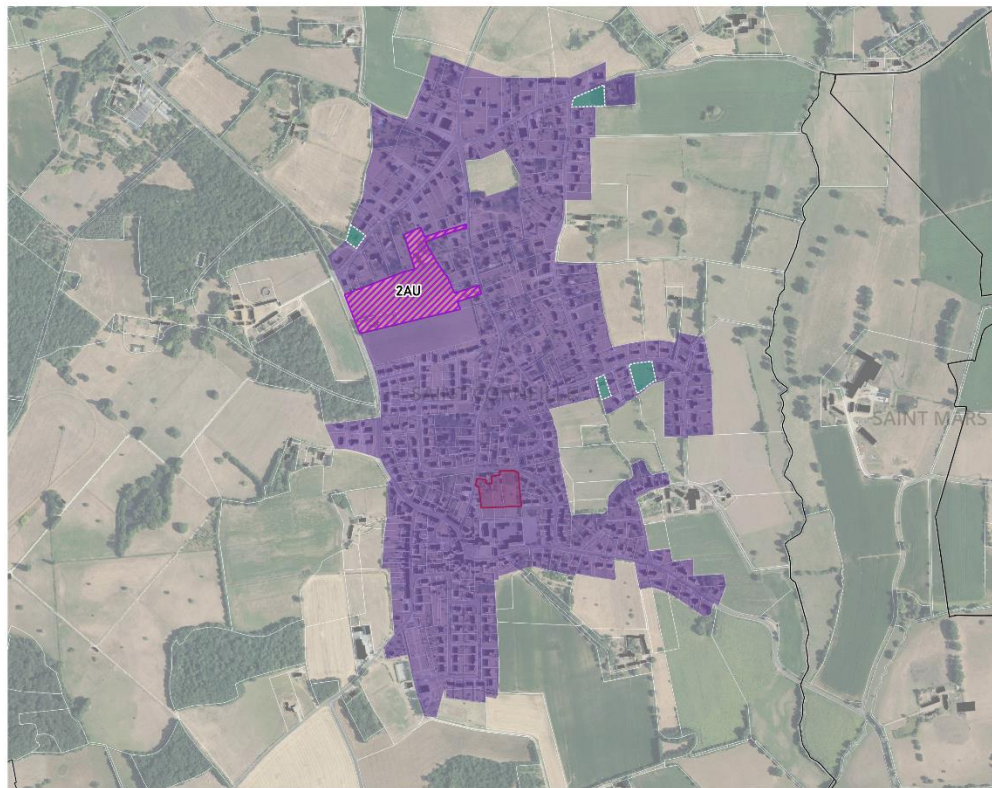
61

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
 DGFP Cadastre v. 2022 - IGN BD ORTHO v. 2019

CITADIA
 urbanisme

even
 architecture

Saint-Mars-la-Brière

Objectifs de production de logements

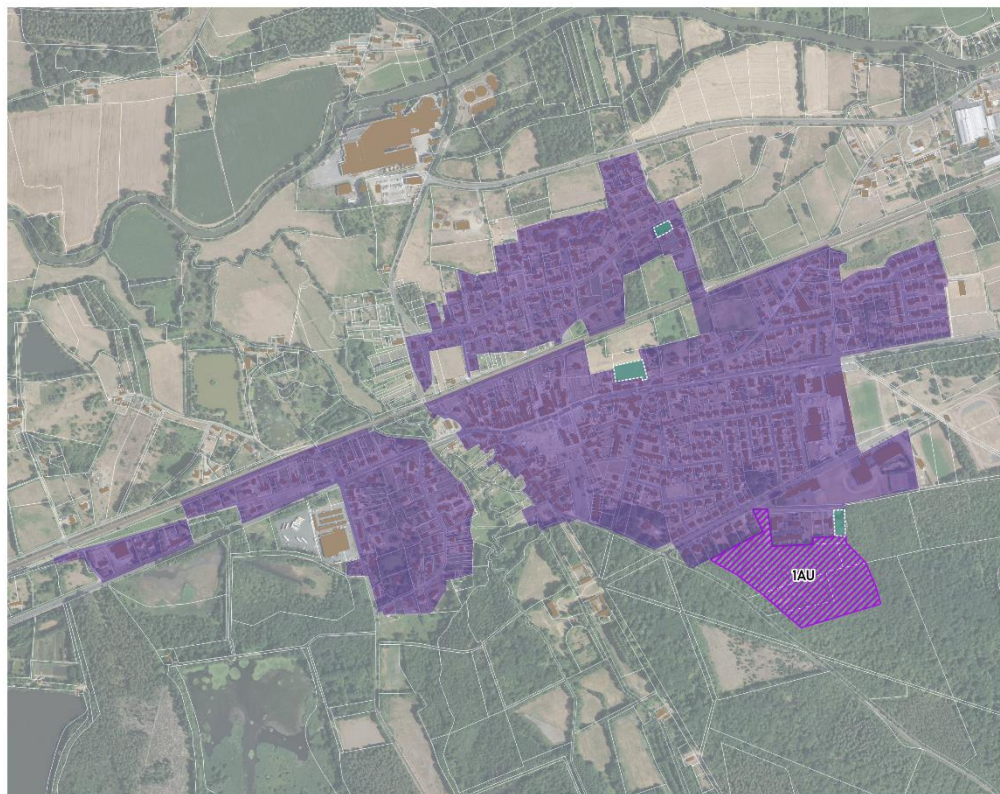
Production totale de la commune		121
Concernant le logement aidé	Part dans la production totale	15%

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



Réalisation : CITADIA - Octobre 2022
 DGPFP Cadastre/2022 - IGR BD ORTHO/2019

CITADIA CONSEIL **even** ESPACE URBAIN

Saint-Mars-de-Locquenay

Objectifs de production de logements

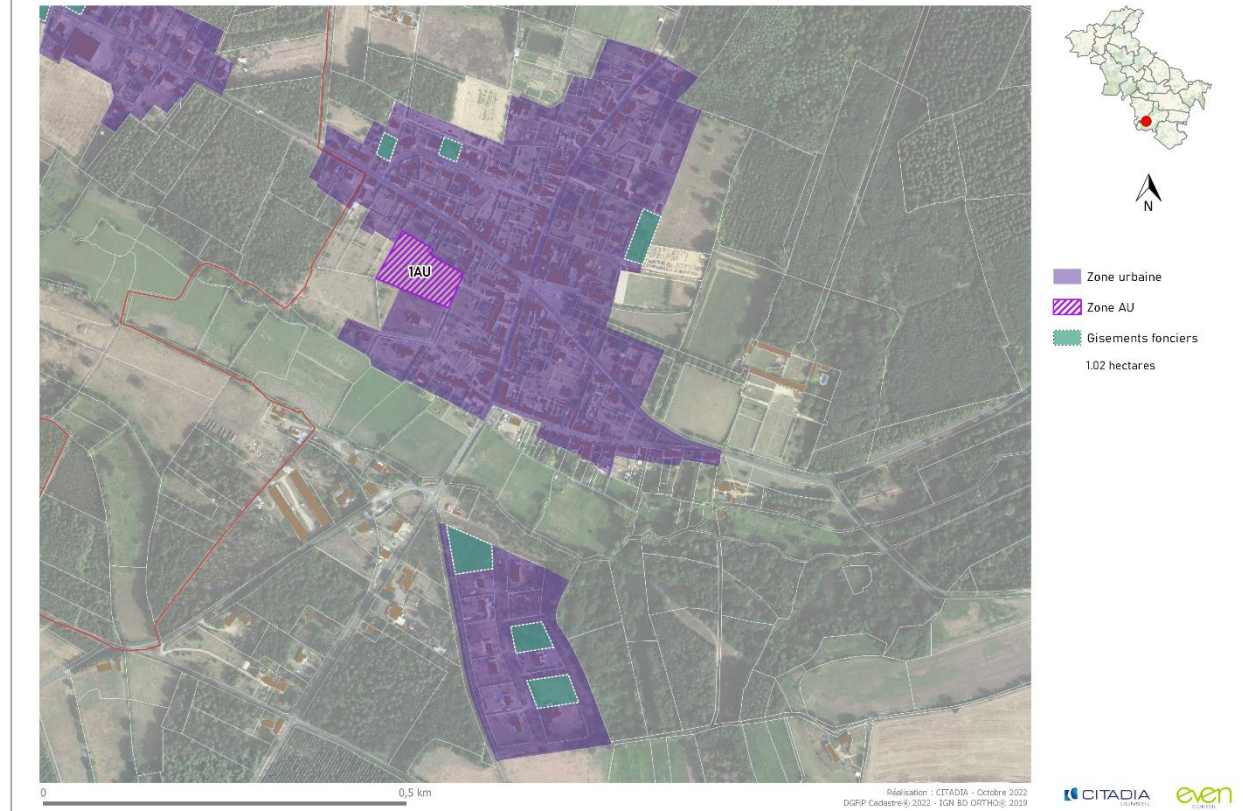
Production totale de la commune	20
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

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

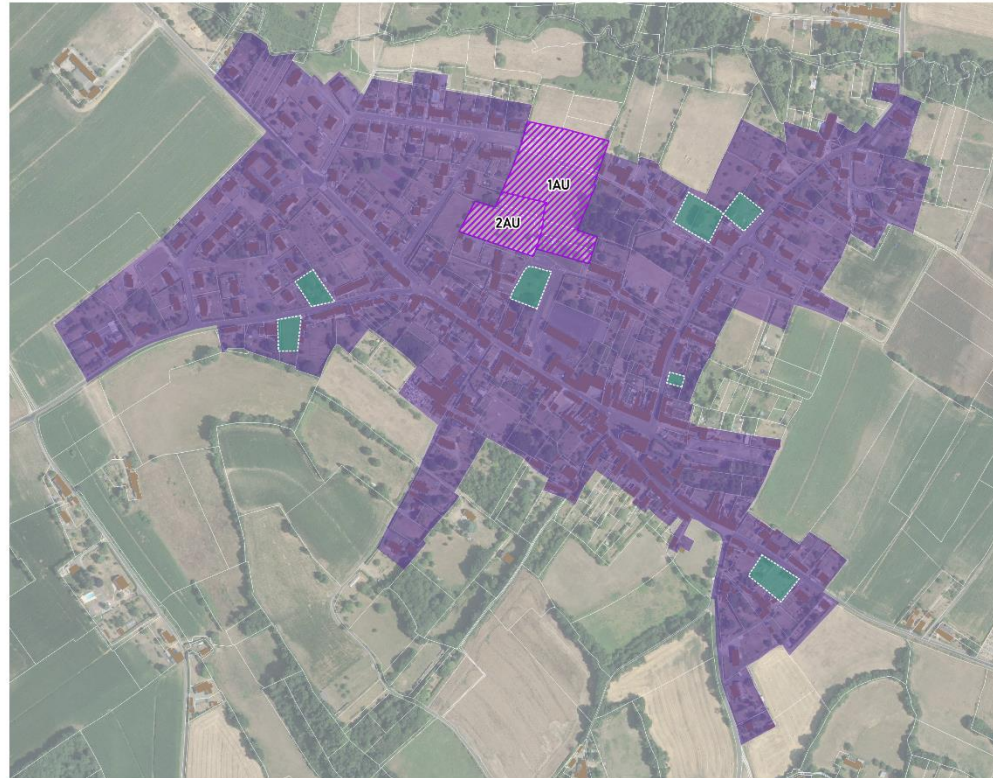
Production totale de la commune	34
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	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 & 2022 - IGN BD ORTHO © 2019



Savigné l'Evêque

Objectifs de production de logements

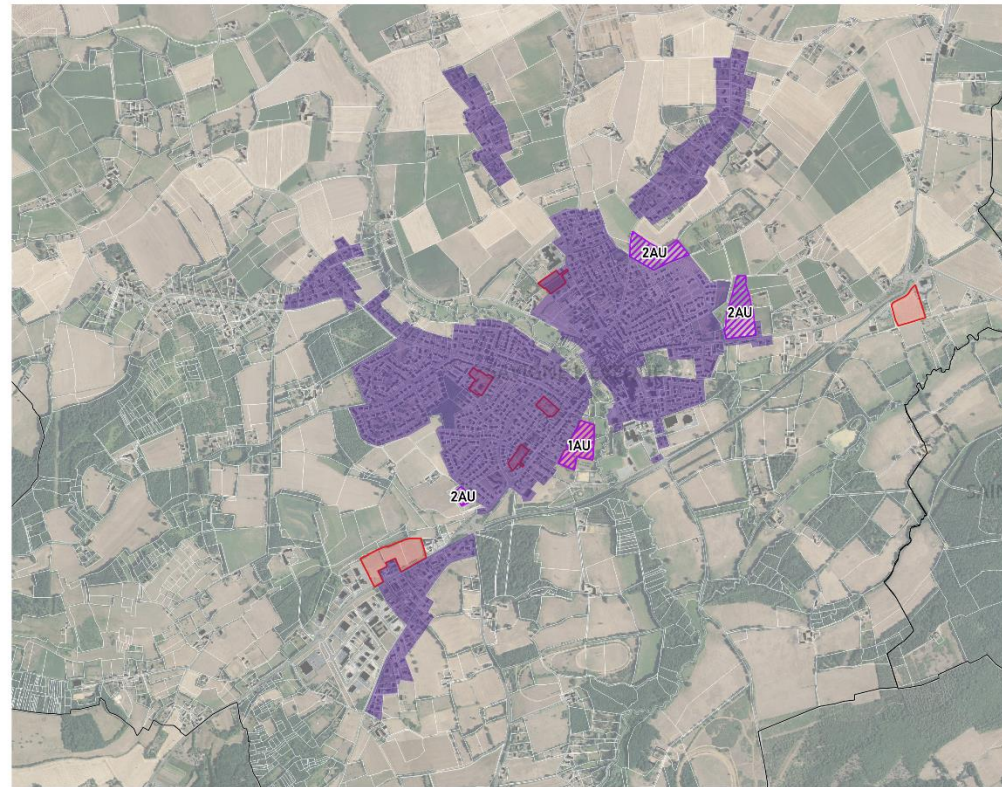
Production totale de la commune	221
Concernant le logement aidé	Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

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
 DGFP 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

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

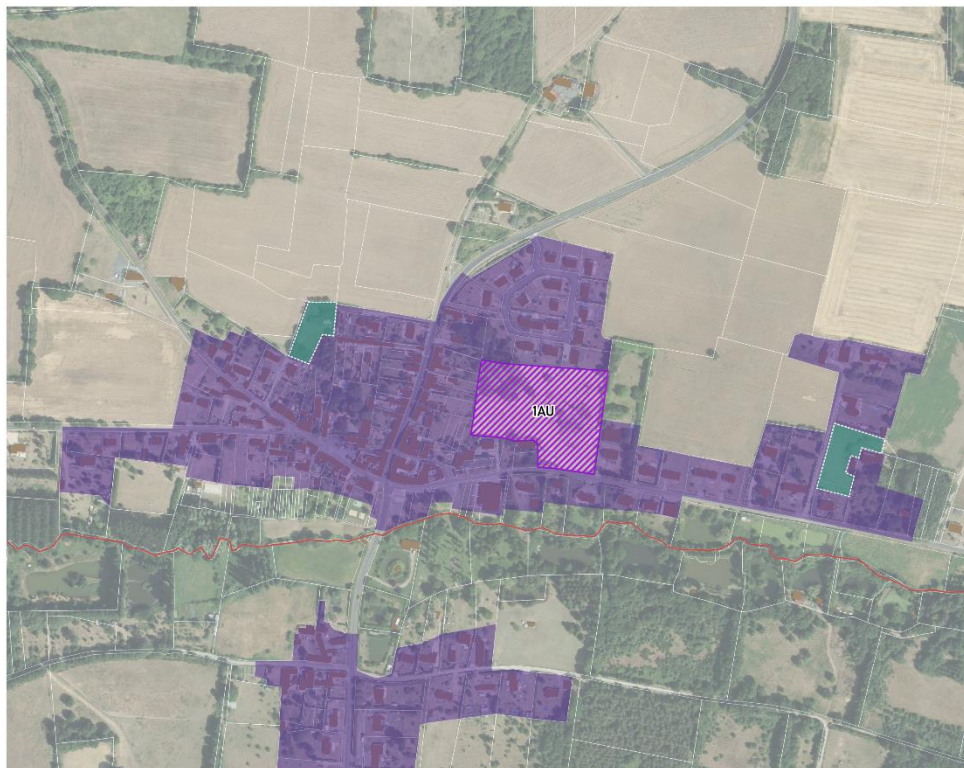
21

Non définis

Diffus

7

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Surfonds



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0,5 hectares

Réalisation : 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

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

68

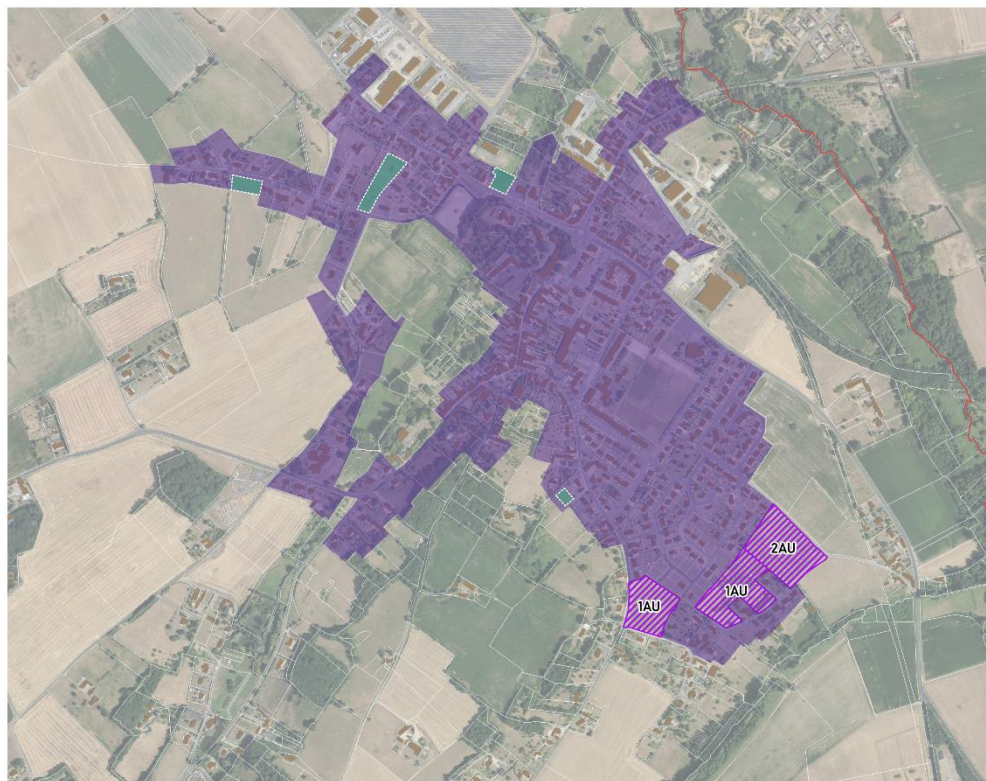
Non définis

Diffus

6

Gesnois Bilurien - Capacité de densification

Thorigné-sur-Dué



- Zone urbaine
- Zone AU
- Gisements fonciers
0.95 hectares

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



Torcé-en-Vallée

Objectifs de production de logements

Production totale de la commune

75

Concernant le logement aidé

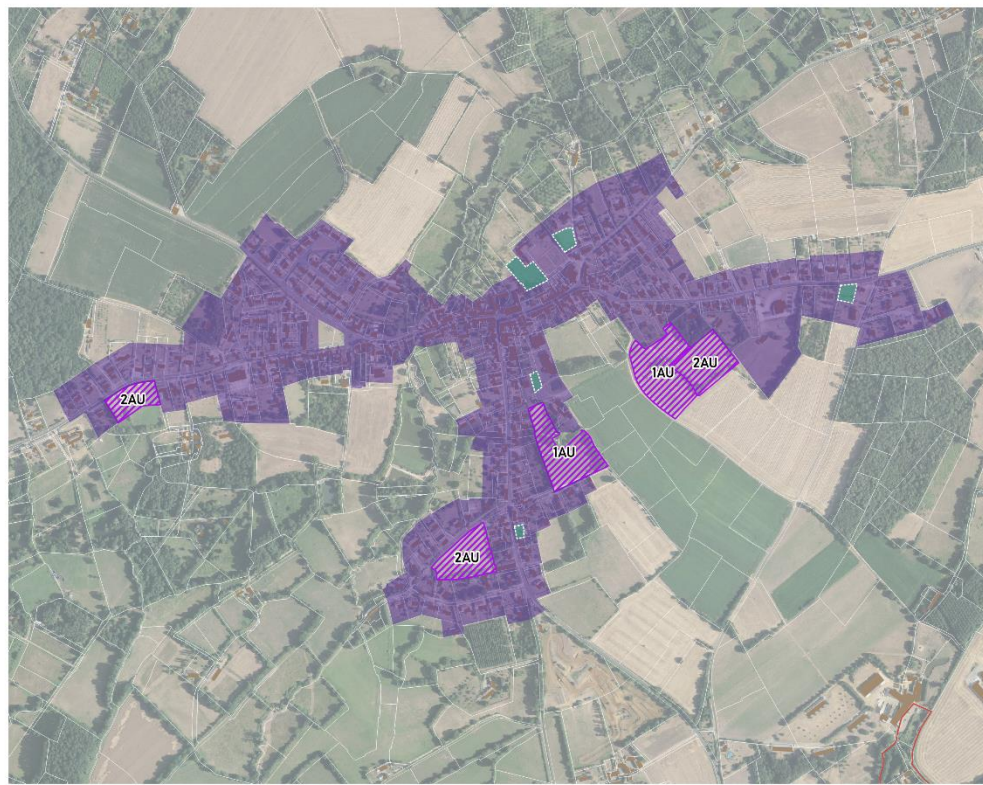
Objectif : Réaliser une production adaptée aux besoins locaux

Moyens et potentiels

Répartition urbaine	Règles définies et potentiel de logements associés	
	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
 DGFIP 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

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

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 Cadastres®) 2022 - IGN BD ORTHO®) 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

Règles définies et potentiel de logements associés

Répartition urbaine

Potentiel nombre de logements

Dont logements aidés

Total AU + dents creuses stratégiques

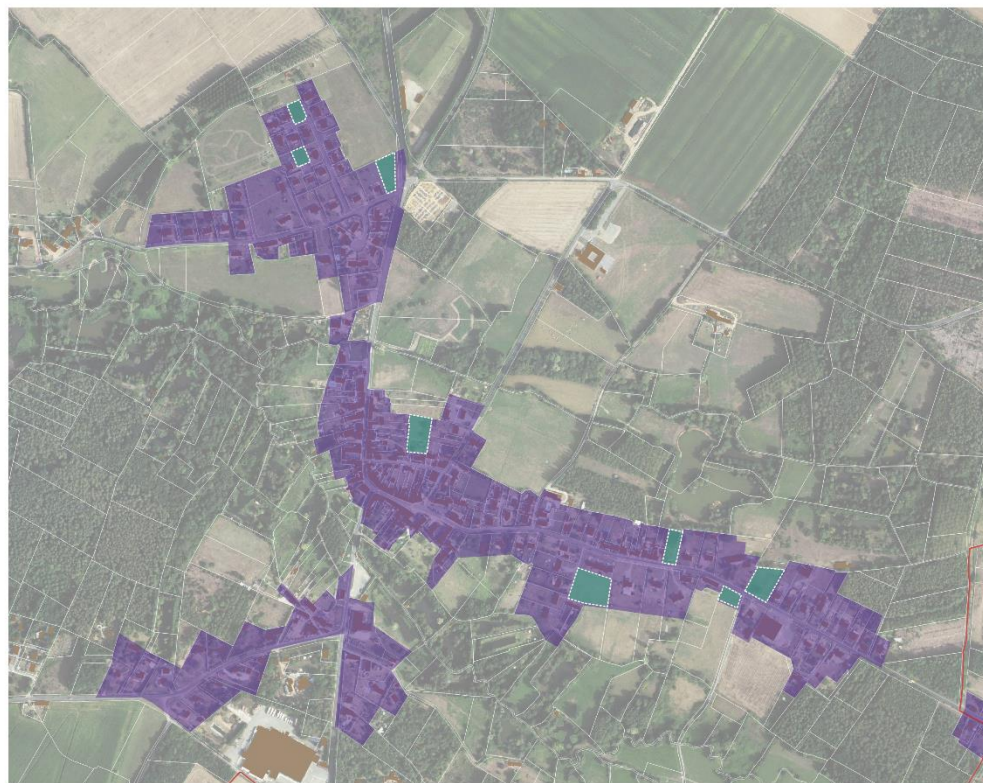
4

Non définis

Diffus

10

Gesnois Bilurien - Capacité de densification



Volnay



- 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, St-Amand-les-Eaux, 2022
 Mise à jour : 08/12/2022, BD DITHO, 2019



Octobre 2022

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ENVIRONNEMENT

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

du Gesnois Bilurien

3.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de secteurs



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 les déplacements**.

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 : validation du 11 Avril

Ambitions du PADD :

- **AMÉNAGEMENT DES FRANGES URBAINES**



Point de vue à valoriser

- **TRAITEMENT DES LISIERES ENTRE ESPACES URBANISES 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



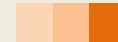
Arbre isolé à préserver

Du PADD aux OAP : validation du 11 Avril

Ambitions du PADD :

- **DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS**

Déclinaisons dans les OAP:



Gradient de densité

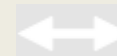


Mixité sociale

- **RENFORCEMENT DES LIAISONS DOUCES**



Mutualisation des entrées/sorties



Voie de desserte à aménager



Cheminements 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

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 Chataigners	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 pieds 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

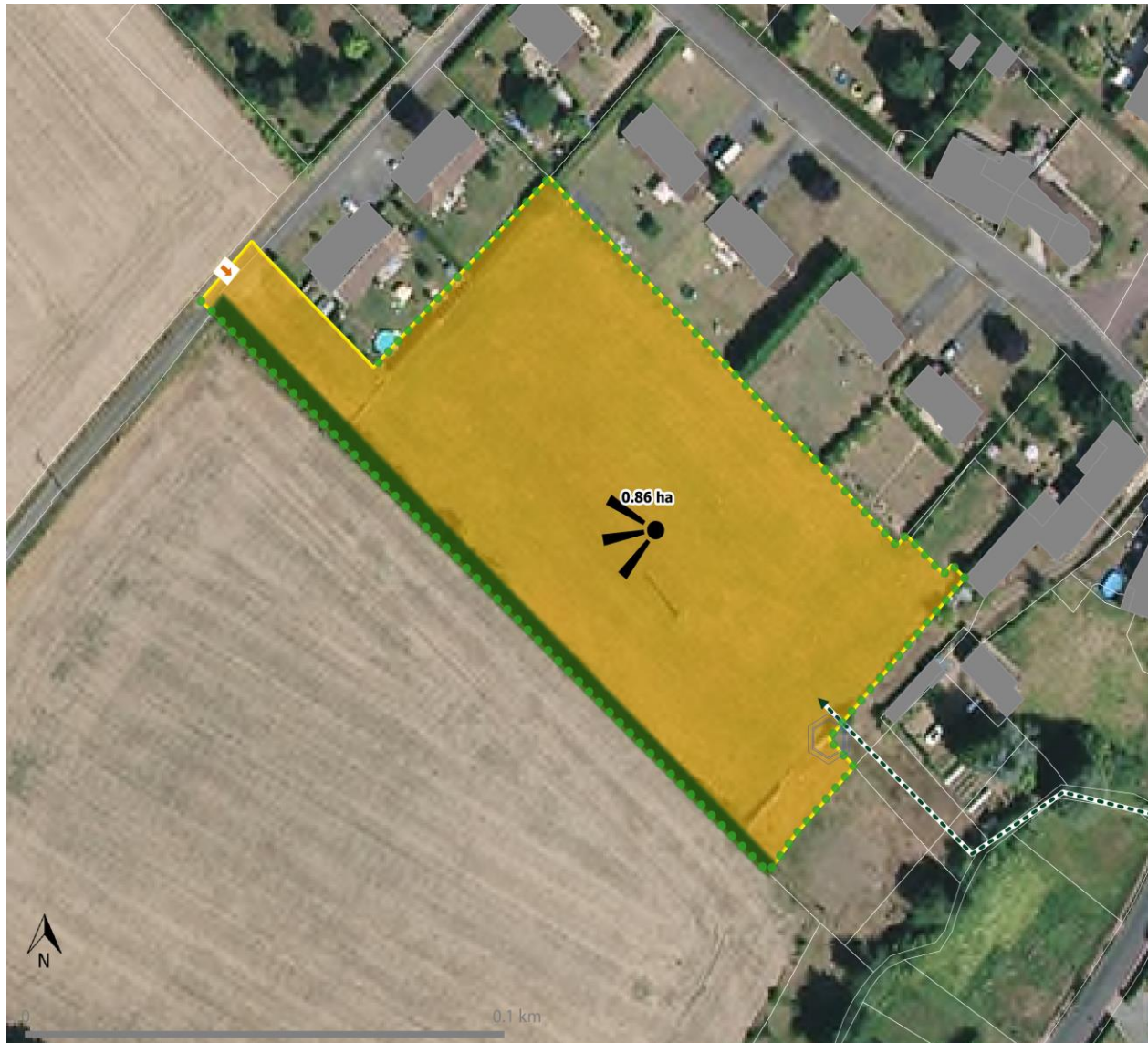
Principes d'accès et de desserte

- 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 terme 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 2022

Rue des Chataigniers – 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 pieds 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 terme 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 pieds des principaux commerces et équipements du bourg.

Ce secteur, d'une superficie de 2 ha est inscrit au sein d'en 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

Chemin rural du Rocher – Bouloire

Contexte et enjeux

Le secteur est situé au Sud du centre-bourg de Bouloire, à 5min à pieds 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

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 pieds 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 terme de traitement paysager.

Secteur du Landon – 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

Le Breil-sur-Merize

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA -
Janvier 2022
IGN BD ORTHO® 2019

Rue de la Merize – 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-Merise

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 terme de traitement paysager.

Rue de la Merize – 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 pieds 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 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
- 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 - Connerre

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 - Connerre




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

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

CONNERRE

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 ce se 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
- Ⓟ 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



ZAC des 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 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, le 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 chapelets 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 illustrée ici à titre illustratif.



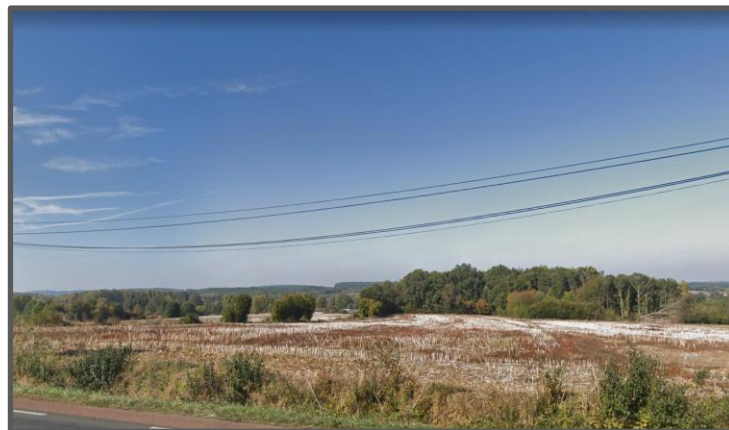
Terrasses du Challans 3 - Connerre

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 - Connerre

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.
- 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 - Connerre

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 a 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 - Connerre



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

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 bacagère 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
- 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 – Coudrécieux

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 terme 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

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'autres 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 terme de traitement paysager.

Rue des Ruelles – 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

COUDRECIEUX

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 an 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 terme de traitement paysager.

Lotissement de la Cour– Coudrecieux



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 – 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

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

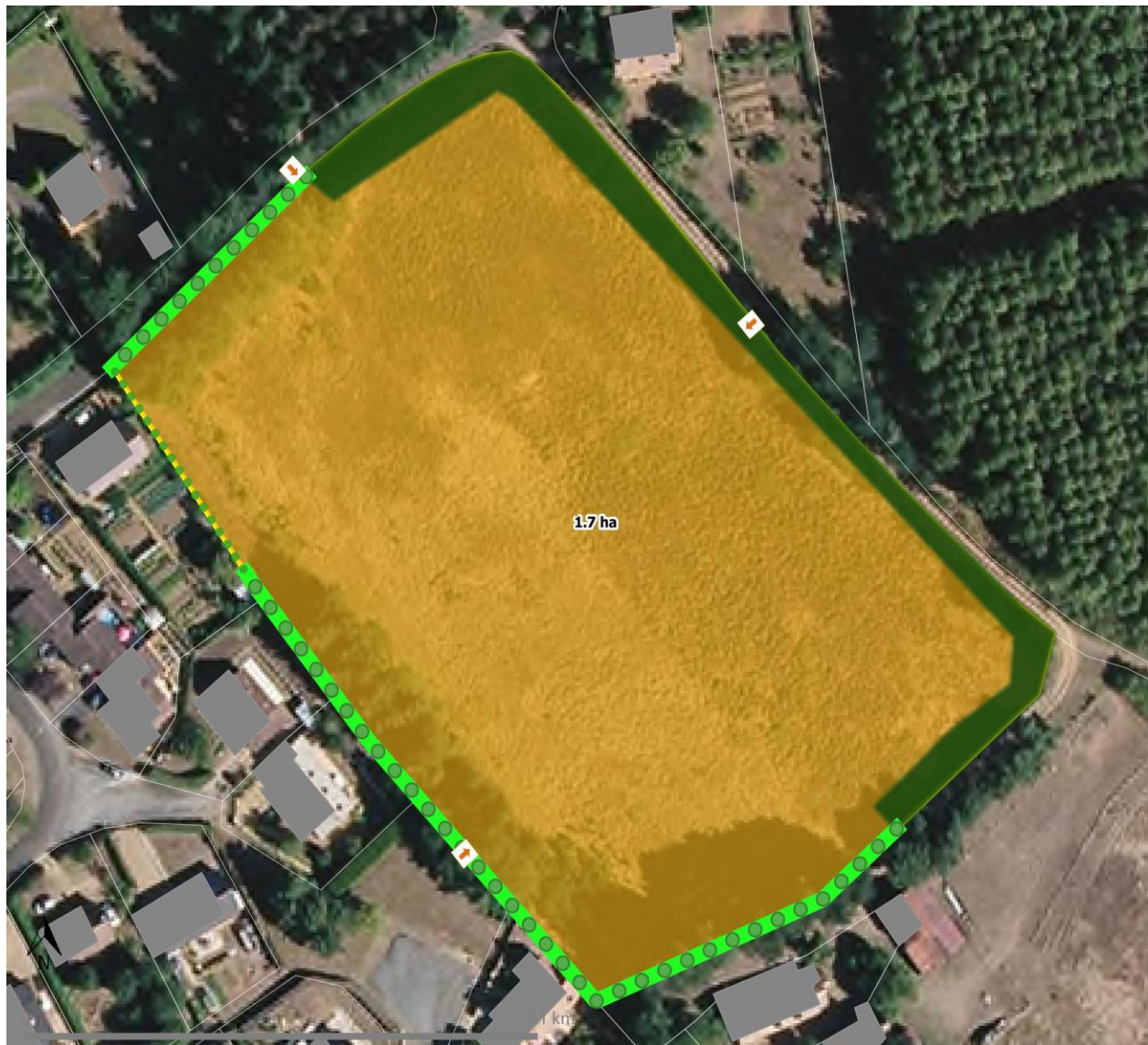
Principes d'accès et de desserte

- 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 terme 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

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 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,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site



Les Plantes – Lombron

Projet

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 terme 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 2022

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

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 terme 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



Réalisation : CITADIA - Juin 2022

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

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 terme 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

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

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

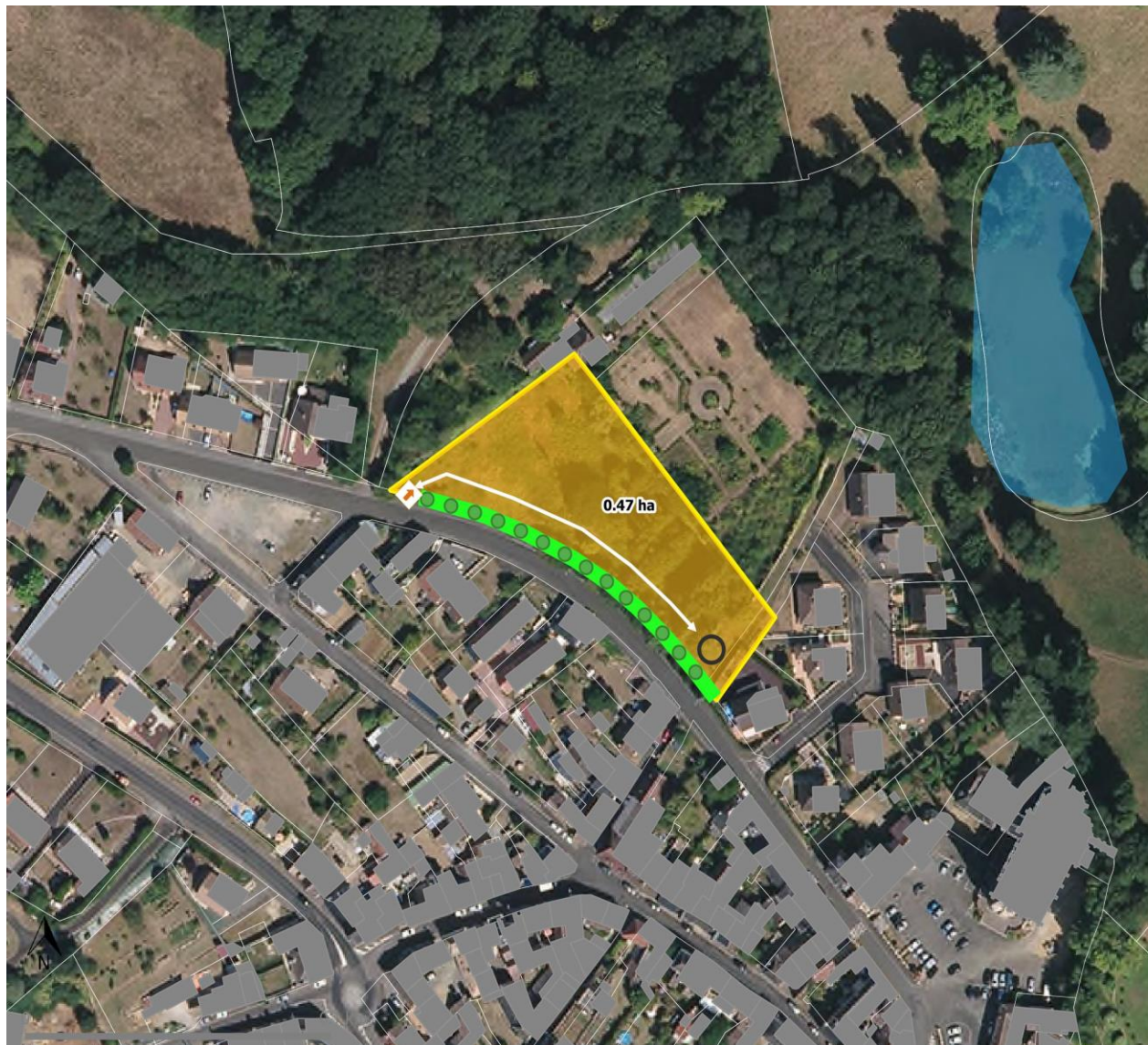
Principes d'accès et de desserte

- 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



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

Route de Conneré

Montfort-le-Gesnois

Contexte et enjeux

Le secteur en extension de l'urbanisation existante est situé au Nord de la route de Conneré, 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 Conneré / 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

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, le 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 Montrivière 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

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 terme 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 Genêts 2 – Nuillé-le-Jalais

Contexte et enjeux

Le secteur est situé au coeur 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 Genêts 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 terme 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
- Ⓟ 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

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
	Extension Est	3,1		63		31	Long terme
	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'Évêque

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 pieds 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'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
- 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

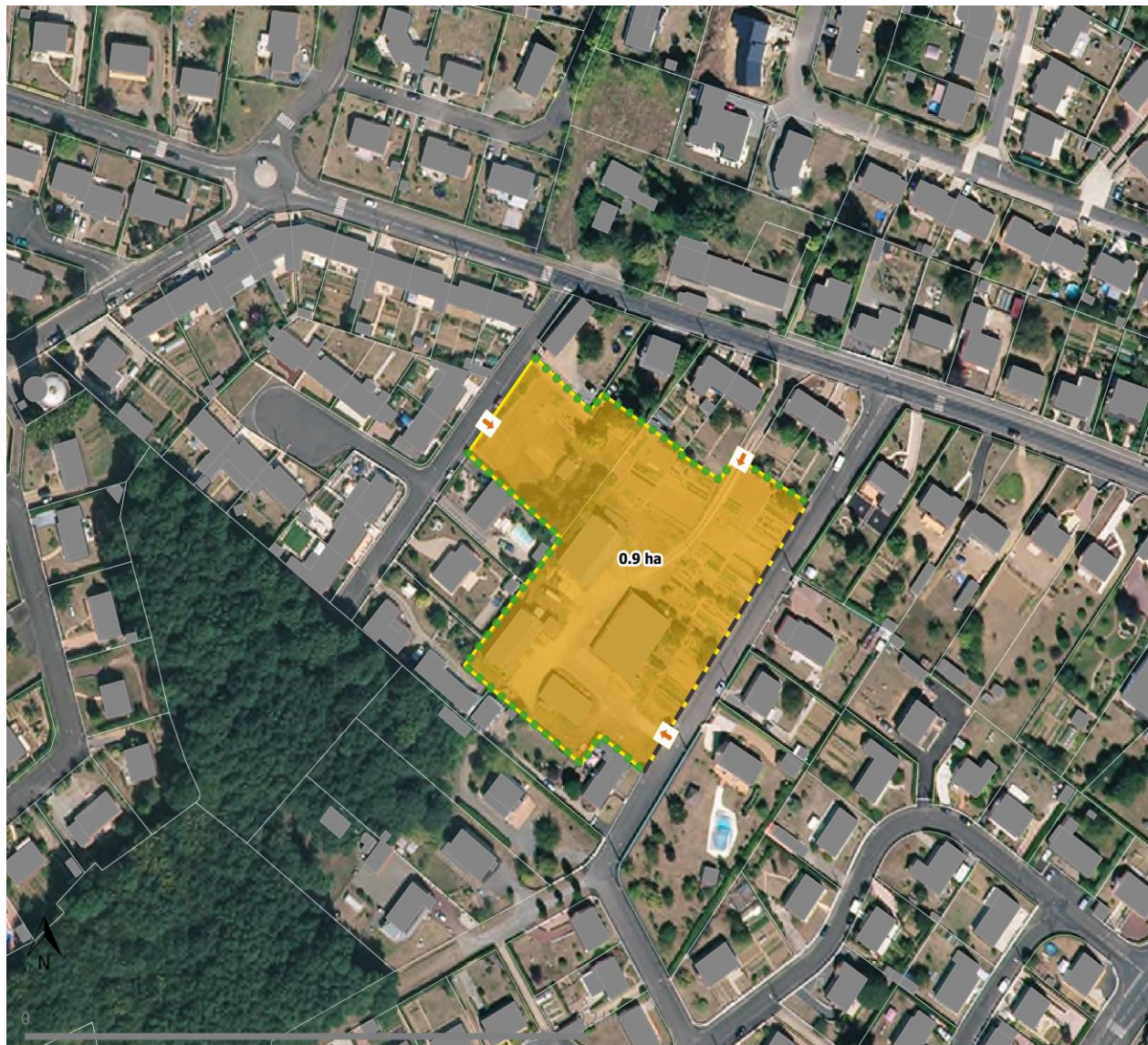
Principes d'accès et de desserte

- 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 terme 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

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'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 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 terme 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'Évêque

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'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 terme de traitement paysager.

Secteur Ouche – 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

Savigné-l'Évêque



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 terme 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'Évêque

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'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
- 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 terme 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'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

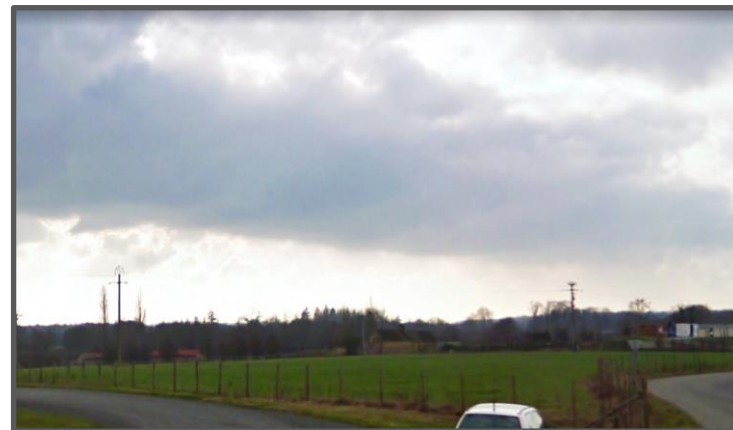
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel groupé
- Secteur d'activités mixtes
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à démolir
- /// Secteur de mixité sociale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

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'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 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

SAVIGNE L'EVÊQUE

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 terme 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 réalisé afin de démontrer la bonne préservation des éléments de cette tarme 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
- ★ 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 – 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 pieds 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

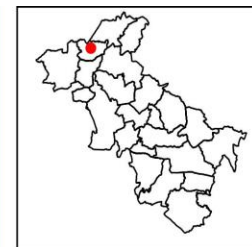
Principes d'accès et de desserte

- 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 terme de traitement paysager.

Rue de la Liberté – 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

SILLE LE PHILIPPE

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 pieds 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. Une sortie sur la rue de la Futaie 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 terme de traitement paysager.

Les Lorientières – 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 terme 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
 - Ⓟ 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

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,8 hectares, le secteur est situé à l'Ouest du bourg de Soulitré, 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 Soulitré. Le site était intégré à la zone AUh du PLU de Soulitré. 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 Soulitré.

Le site présente un enjeu particulier en terme de composition urbaine, du fait de son impact sur l'entrée de bourg de Soulitré 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 terme de traitement paysager.

Eco-quartier – Soullitré



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

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 terme de traitement paysager.

Les Ormeaux – Saint-Celerin



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-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

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

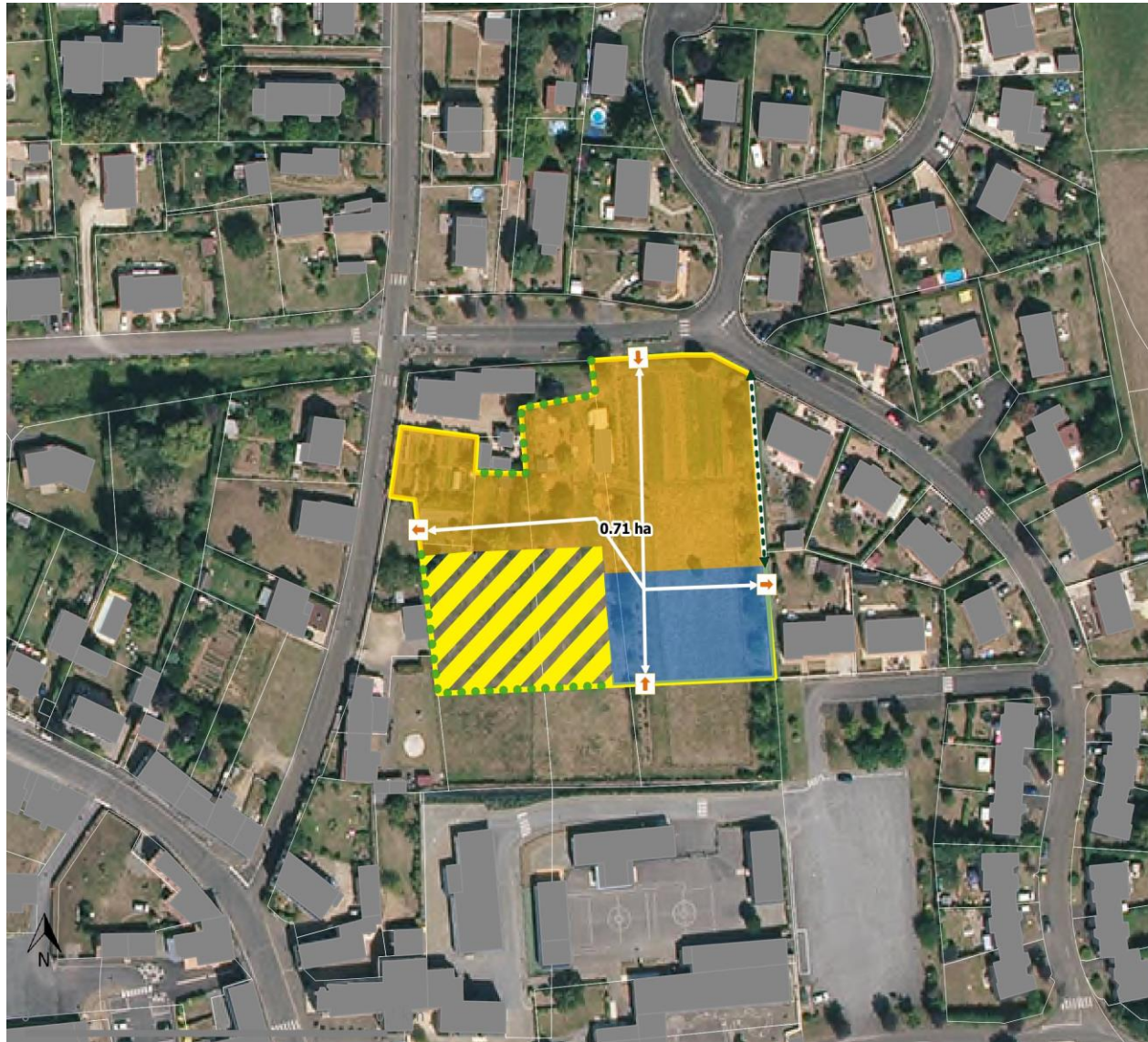
Principes d'accès et de desserte

- 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 terme de traitement paysager.

Secteur de l'Ecole – 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

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 Briérois.

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

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, le 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

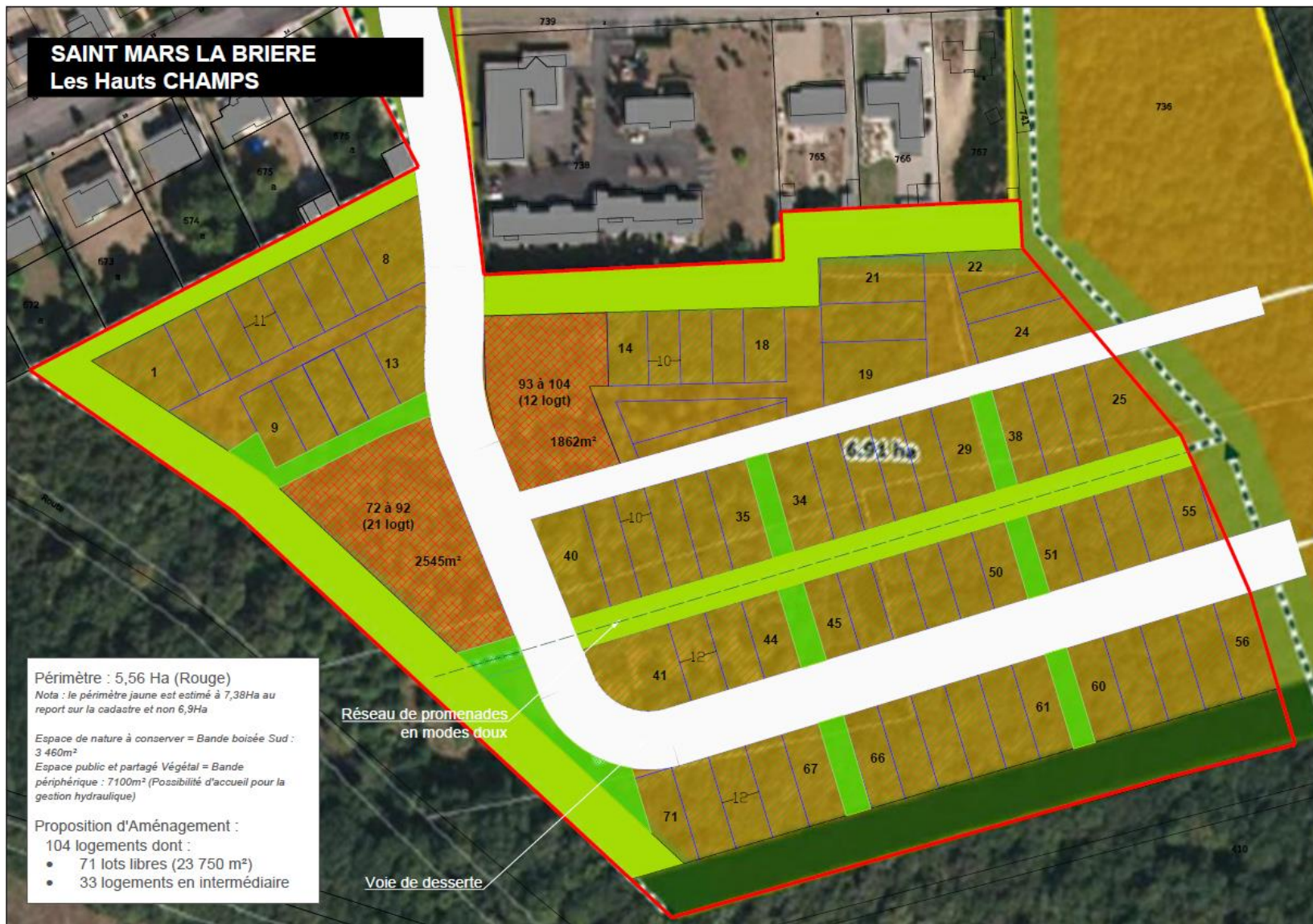
Éléments linéaires

- ➔ 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 Crépière – Saint-Mars-la-Brière

Contexte et enjeux

Situé au Nord de la rue de la Crépière 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 Crépière 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

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

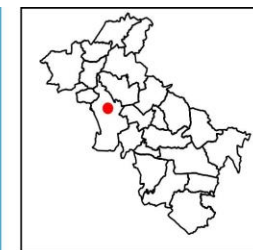
Principes d'accès et de desserte

- 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

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 garantir en frange du secteur.



Renouvellement Pécarière – Saint-Mars-la-Brière

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, est à vocation d'activités artisanales
- 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
- ★ 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-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. Une 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 terme 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

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 terme 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

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 pieds 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 terme 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 terme de traitement paysager.

La Borde Neuve – 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 terme 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 2022

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 terme 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



Réalisation : CITADIA - Avril 2022

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 pieds 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 terme 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
- 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 – 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-Valleé

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 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 terme 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

Arrière École – 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.



Arrière École – Torcé-en-Vallée

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
- 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 terme 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 terme de traitement paysager.




Arrière École – 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.

Secteur du Stade – Torcé-en-Vallée

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.

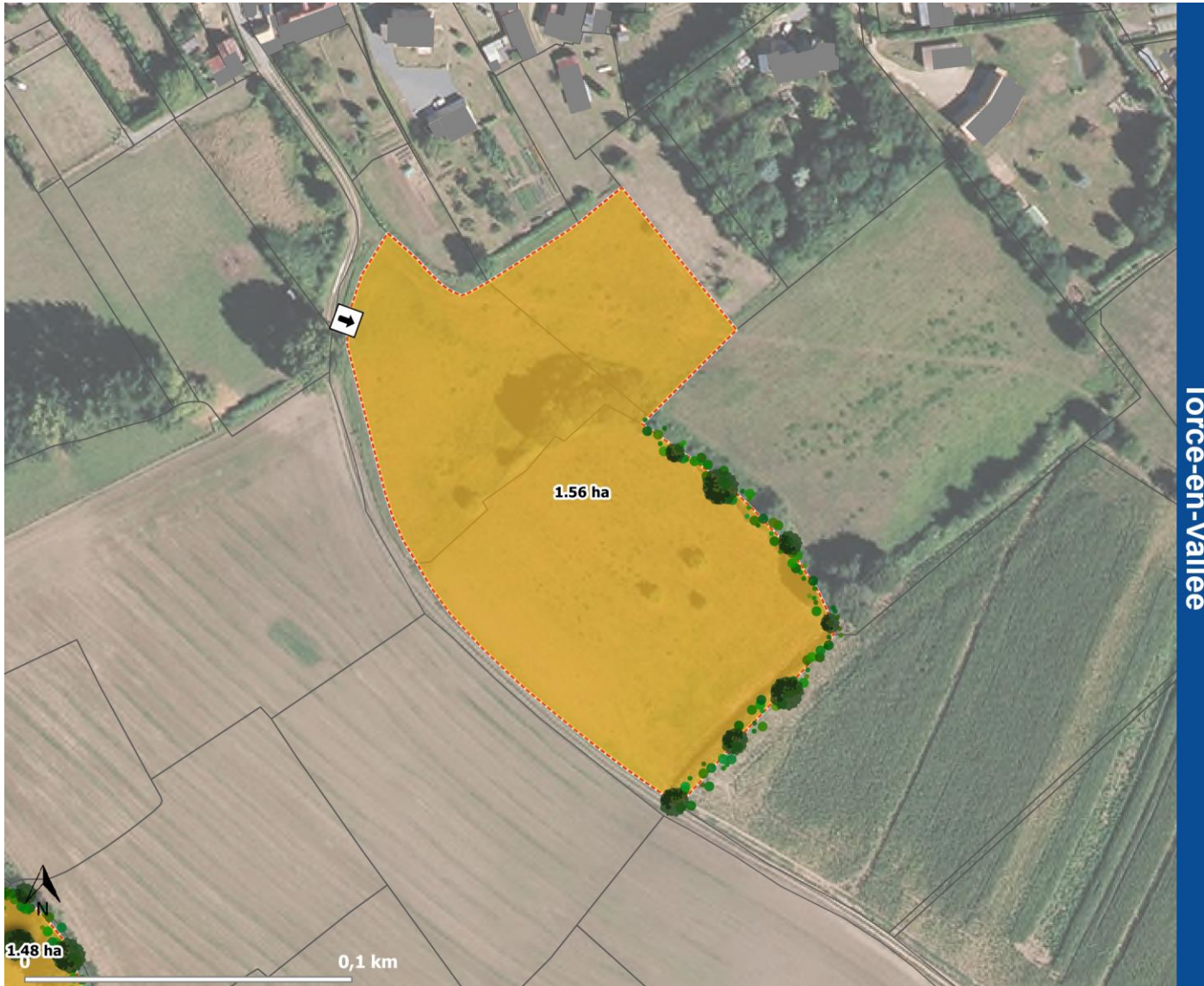
Principes d'accès et de desserte

- 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 terme de traitement paysager.


Secteur du Stade – 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

Torcé-en-Vallée

 **CITADIA**
CONSEIL

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.



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 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 terme de traitement paysager.

Les Lilas – Tresson



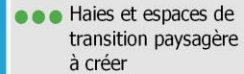
Principes paysagers



Perspective paysagère à valoriser

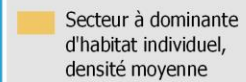


Espace public et partagé végétal



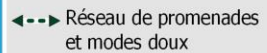
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Principes urbains

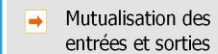


Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Principes viaires



Réseau de promenades et modes doux



Mutualisation des entrées et sorties

TRESSON

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 terme 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