

Communauté
de communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LOIR-LUCE-BERCE

Date d'approbation

PLUi approuvé le 15 avril 2021

Modification n°1 approuvée le 29 juin
2023

Révision allégée n°1 approuvée le 29 juin
2023

OAP
**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du
Approuvant le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal
Fait à _____, le _____

Président de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé

Pièce du PLUi

3

Sommaire

1	Préambule.....	3
1.1	Le cadre législatif.....	4
1.2	Les secteurs concernés.....	6
1.2.1	Les secteurs à vocation principale Habitat.....	6
1.2.2	Les secteurs à vocation principale Équipement.....	9
1.2.3	Les secteurs à vocation principale Économie.....	10
2	Les OAP.....	12
2.1	Les OAP « Cadre ».....	13
2.1.1	S’inscrire dans un environnement naturel et paysager.....	13
2.1.2	Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité de vie et des économies d’énergie.....	15
2.1.3	Rechercher des formes d’habitat variées.....	17
2.1.4	Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation.....	18
2.2	Les OAP « Secteur ».....	20
2.2.1	Les OAP à vocation Habitat.....	20
2.2.1.1	Les OAP " Secteur A ".....	20
2.2.1.2	Les OAP "Secteur B".....	28
2.2.2	Les OAP à vocation Equipement.....	93
2.2.3	Les OAP à vocation Economie.....	97
2.2.3.1	Les OAP " Secteur A ".....	97
2.2.3.2	Les OAP " Secteur B ".....	104
2.3	L’OAP thématique « Voie verte ».....	113
2.3.1	Le contexte.....	113
2.3.2	Les dispositions à l’échelle de la voie verte.....	114
2.3.2.1	Renforcer les connexions avec les espaces de centralité.....	114
2.3.2.2	La voie verte comme vitrine de la richesse patrimoniale de Loir - Lucé - Bercé.....	116
2.3.2.3	La voie verte comme composante de la Trame Verte et Bleue.....	122
2.3.3	Les dispositions à l’échelle locale.....	125

1

PRÉAMBULE

1.1 Le cadre législatif

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des outils du PLUi qui permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6, L.151-6-1, L.151-6-2 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article L151-6 indique que *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6 ».*

L'article L.151-6-1 prévoit que *« les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».*

L'article L.151-6-2 impose que : *« les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».*

L'article L151-7 précise que *« 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° Abrogé ;

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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour le territoire de Loir-Lucé-Bercé repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'espaces d'activités économiques nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui

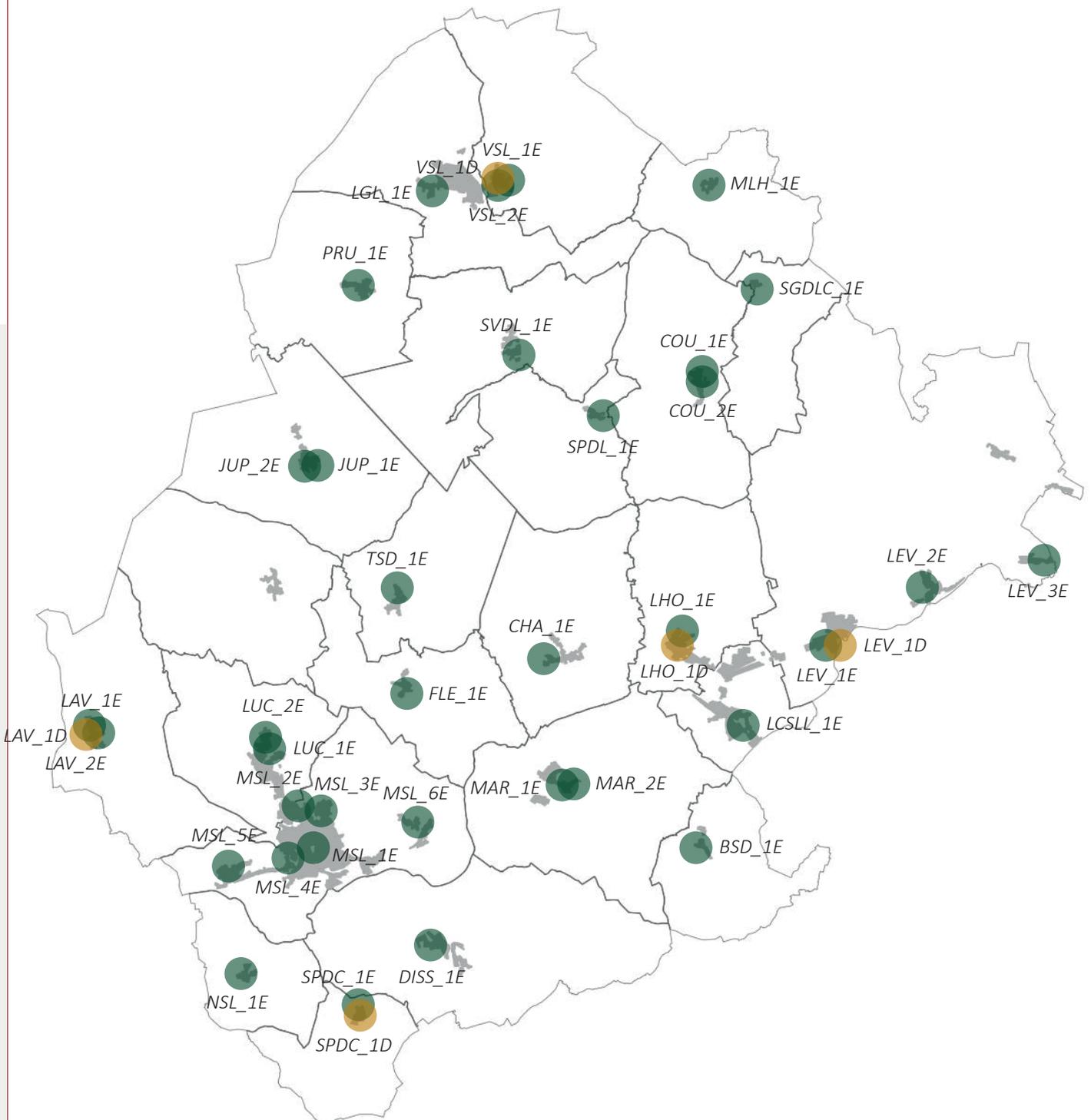
doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

1.2 Les secteurs concernés

1.2.1 Les secteurs à vocation principale habitat

- Secteur comportant des OAP en densification
- Secteur comportant des OAP en extension



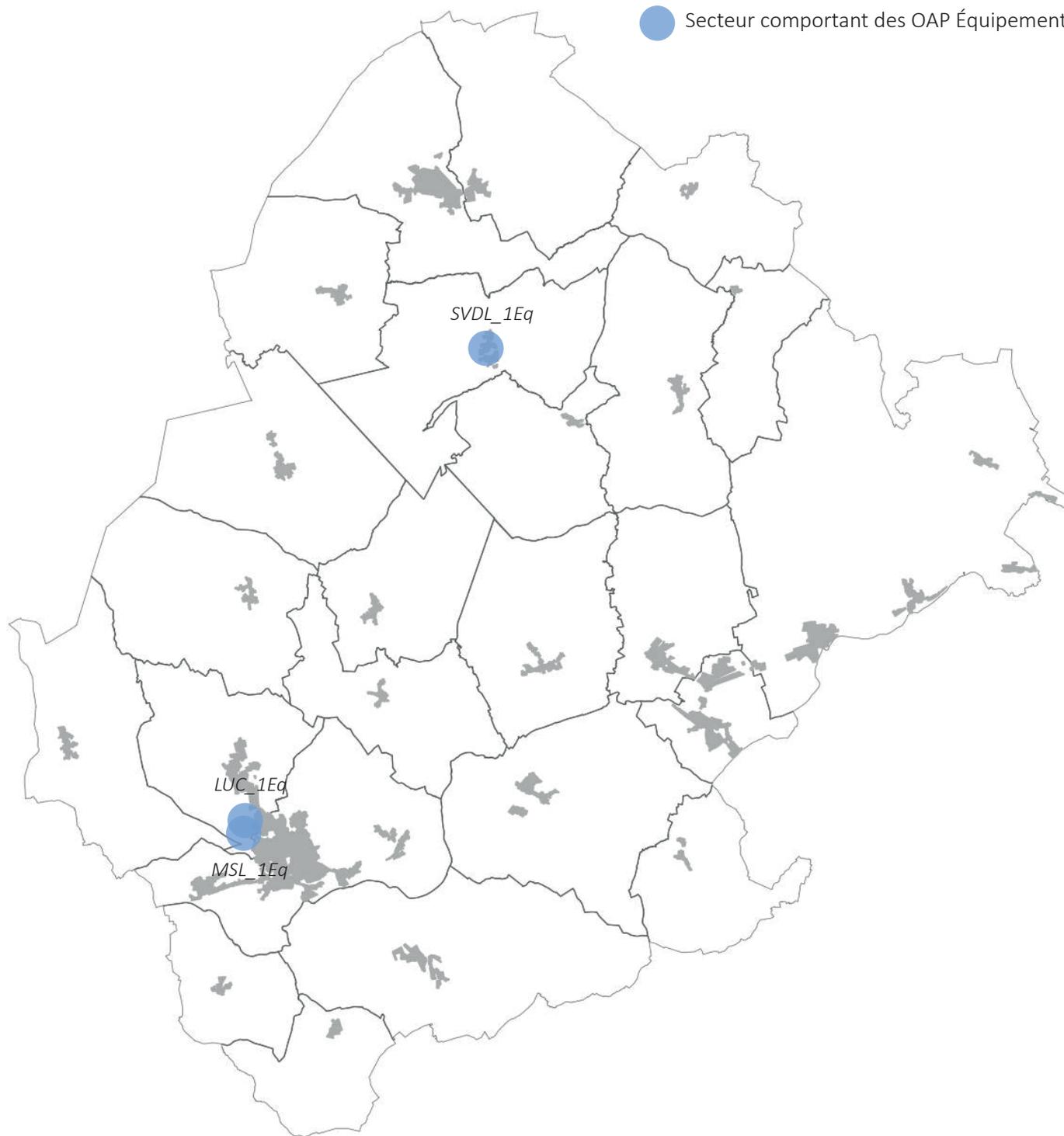
	Type	Surface (ha)	Pages
BEAUMONT-SUR-DÊME			
BSD_1E	Extension	0,6	29-30
CHAHAINES			
CHA_1E	Extension	0,6	31-32
COURDEMANCHE			
COU_1E	Extension	0,6	33-34
COU_2E	Extension	0,3	35-36
DISSAY-SOUS-COURCILLON			
DISS_1E	Extension	0,6	OAP secteur A
FLEE			
FLE_1E	Extension	0,6	37-38
JUPILLES			
JUP_1E	Extension	0,3	39-40
JUP_2E	Extension	0,5 (dont 0,2 en extension)	41-42
LAVERNAT			
LAV_1D	Densification	0,6	43-44
LAV_1E	Extension	0,3	OAP secteur A
LAV_2E	Extension	0,2	OAP secteur A
LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR			
LCSLL_1E	Extension	2,6	45-46
LE GRAND-LUCÉ			
LGL_1E	Extension	2,5	47-48
LHOMME			
LHO_1D	Densification	0,6	49-50
LHO_1E	Extension	1,4	51-52
LOIR-EN-VALLÉE			
LEV_1D	Densification	0,6	53-54
LEV_1E	Extension	2,0	55-56
LEV_2E	Extension	1,0	57-58
LEV_3E	Extension	0,5	59-60
LUCEAU			
LUC_1E	Extension	1,8	61-62
LUC_2E	Extension	1,0	OAP secteur A
MARÇON			

MAR_1E	Extension	0,2	OAP secteur A
MAR_2E	Extension	0,3	OAP secteur A
MONTREUIL-LE-HENRI			
MLH_1E	Extension	0,6	63-64
MONVAL-SUR-LOIR			
MSL_1E	Extension	2	65-66
MSL_2E	Extension	1,2	67-68
MSL_3E	Extension	0,6	69-70
MSL_4E	Extension	0,5	71-72
MSL_5E	Extension	1,0	73-74
MSL_6E	Extension	0,3	OAP secteur A
NOGENT-SUR-LOIR			
NSL_1E	Extension	0,5	75-76
PRUILLÉ-L'ÉGUILLÉ			
PRU_1E	Extension	0,8	77-78
SAINT-GEORGES-DE-LA-COUÉE			
SGDLC_1E	Extension	0,6	79-80
SAINT-PIERRE-DE-CHEVILLÉ			
SPDC_1D	Densification	0,4	81-82
SPDC_1E	Extension	0,4	83-84
SAINT-PIERRE-DU-LOROUER			
SPDL_1E	Extension	0,6	85-86
SAINT-VINCENT-DU-LOROUER			
SVDL_1E	Extension	0,8	OAP secteur A
THOIRÉ-SUR-DINAN			
TSD_1E	Extension	0,6 (<i>dont 0,5 en extension</i>)	87-88
VILLAINES-SOUS-LUCÉ			
VSL_1D	Densification	0,8	89-90
VSL_1E	Extension	1,2 (<i>dont 0,9 en extension</i>)	91-92
VSL_2E	Extension	0,5	OAP secteur A

➔ Les OAP "cadre" : pages n°13 à 19

1.2.2 Les secteurs à vocation principale équipement

● Secteur comportant des OAP Équipements

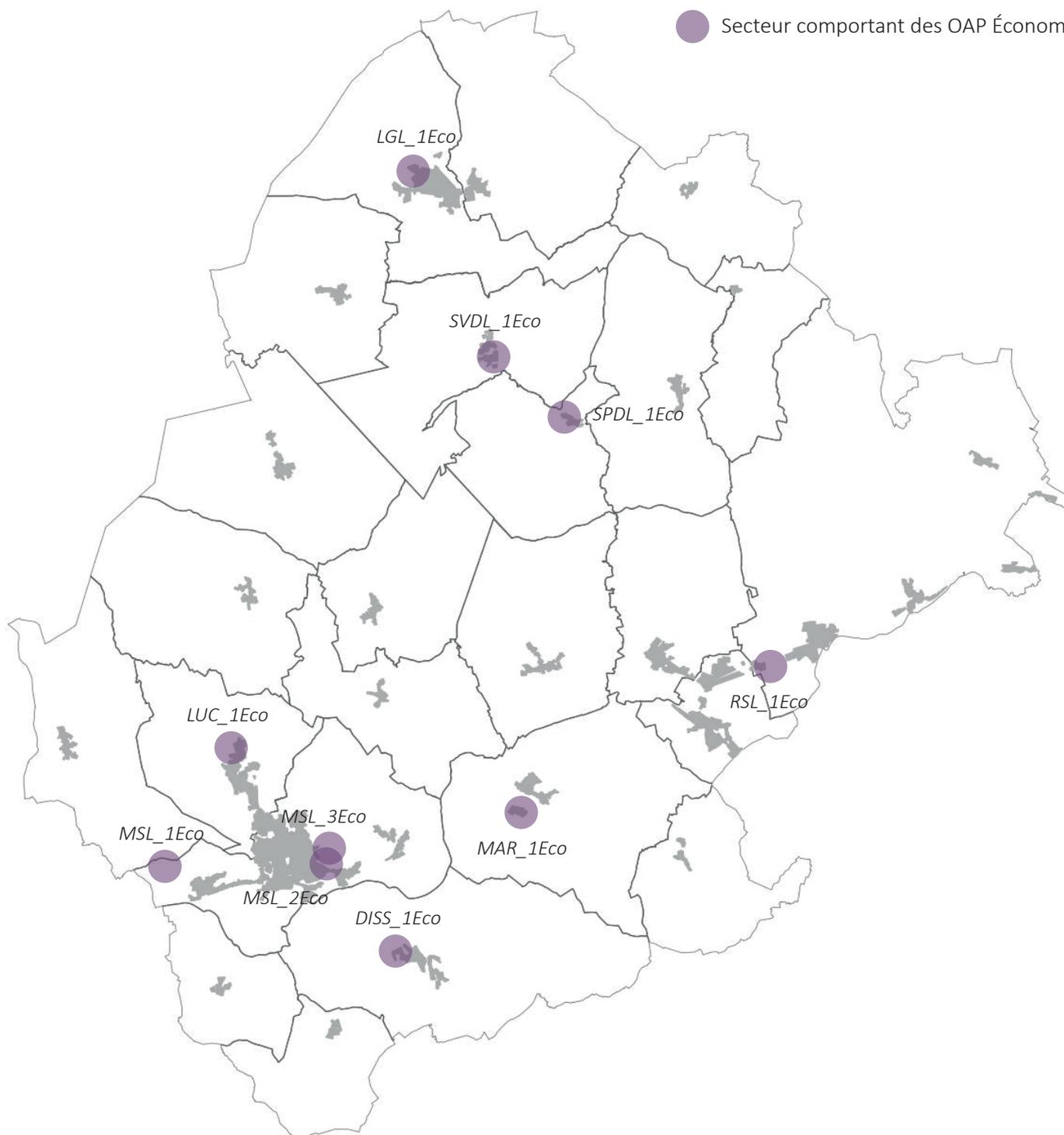


LUC_Eq	Extension	4,3	OAP secteur A
MSL_Eq	Extension	0,4	OAP secteur A
SVDL_1Eq	Extension	0,3	OAP secteur A

➔ Les OAP "cadre" : pages n°13 à 19

1.2.3 Les secteurs à vocation principale économie

● Secteur comportant des OAP Économie



	Type	Surface (ha)	Pages
DISS_1Eco	Extension	1,5	OAP secteur A
LGL_1Eco	Extension	1,2	105-107
LUC_1Eco	Extension	3,4	OAP secteur A
MAR_1Eco	Extension (2Auz)	0,6	OAP secteur A
MSL_1Eco	Extension	8,7	OAP secteur A
MSL_2Eco	Extension	0,9	107-108

MSL_3Eco	Extension	1,8	109-110
RSL_1Eco	Extension (2Auz)	4,4	111-112
SPDL_1Eco	Extension (2Auz)	0,3	OAP secteur A
SVDL_1Eco	Extension	0,9	OAP secteur A

→ Les OAP "cadre" : pages n°13 à 19

2

LES OAP

2.1 Les OAP « Cadre »

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD- Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Ces orientations sont ainsi communes à l'ensemble des secteurs de projets.

Ces OAP communes sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessous paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

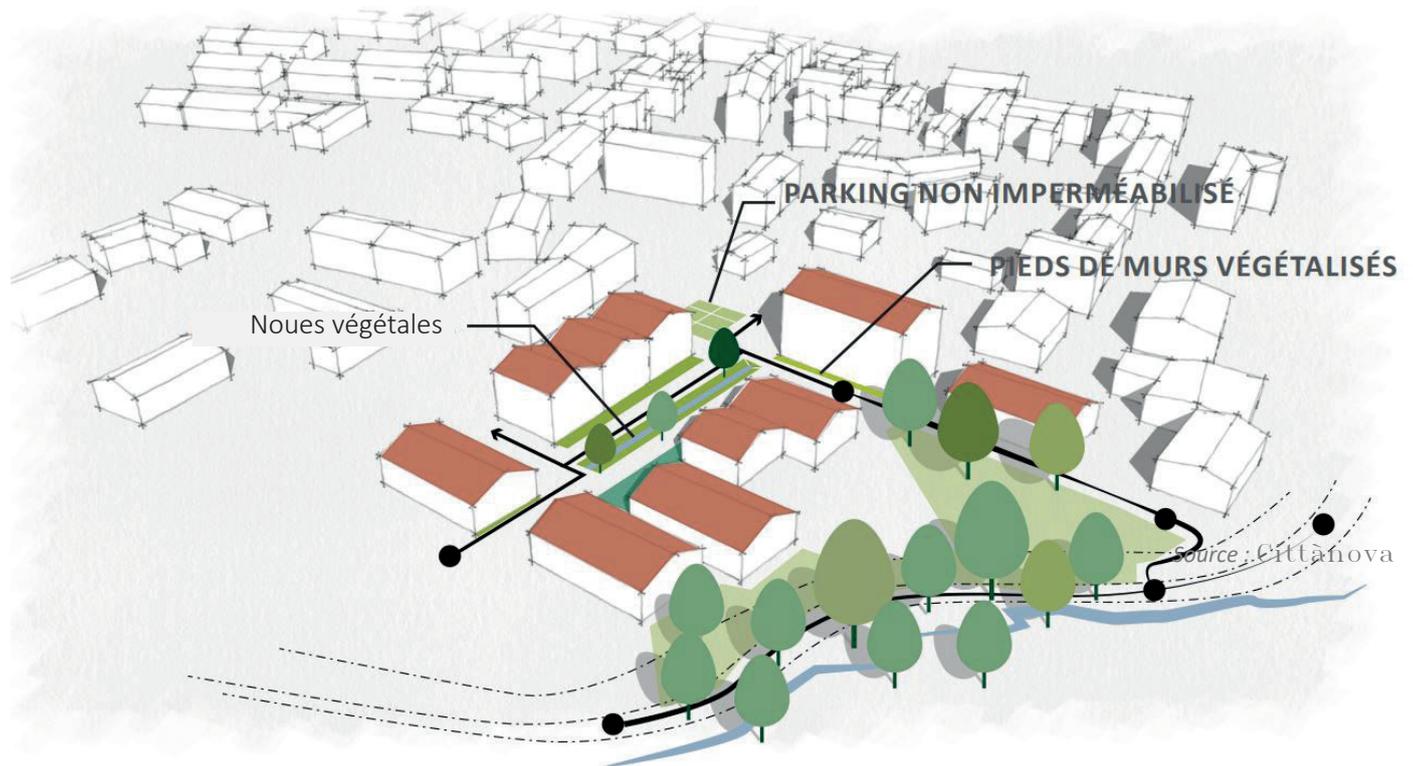
Sur les secteurs d'OAP concernés par un risque mouvement de terrain identifié sur le règlement graphique, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol. Les secteurs concernés sont : BSD_1E, MSL_1Eco et TSD_1E. Les OAP à vocation habitat "secteur A" concernées sont : MAR_1E et MAR_2.

2.1.1 S'inscrire dans un environnement naturel et paysager

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères (conçues pour éviter la stagnation de l'eau), la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des espaces communs et/ou publics.

Les traitements «perméables» (espaces de pleine terre, plantés ou non, toitures, façades et pieds de murs végétalisés) seront privilégiés.

Exemple de mise en situation :

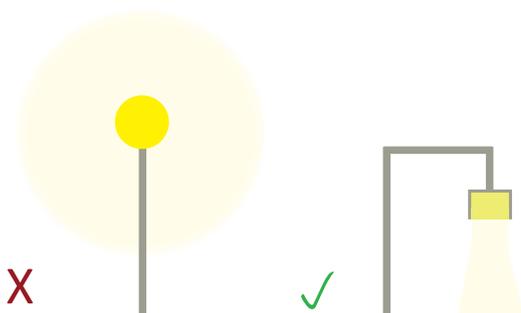


Une attention particulière sera portée à la qualité des haies séparatives sur les franges urbaines en entrée de bourg ou en contact avec un espace agricole/naturel. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes.

Les espaces verts doivent être conçus pour permettre un entretien économe des plantations. Les essences d'arbres et arbustes auront un développement aérien et racinaire adapté à l'espace disponible.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées (Annexe du règlement écrit).

Lorsqu'elles sont compatibles avec le projet d'urbanisation, les zones de fourrés et les haies, espaces de refuge pour la petite faune, doivent être au maximum préservées.



L'éclairage public et les opérations d'aménagements d'ensemble devront répondre aux exigences suivantes :

- > une orientation de la lumière vers le sol,
- > une température de couleur des lampes inférieure à 2400K pour les implantations à moins de 50 m des zones A et N et à l'intérieur de ces zones.

2.1.2 Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

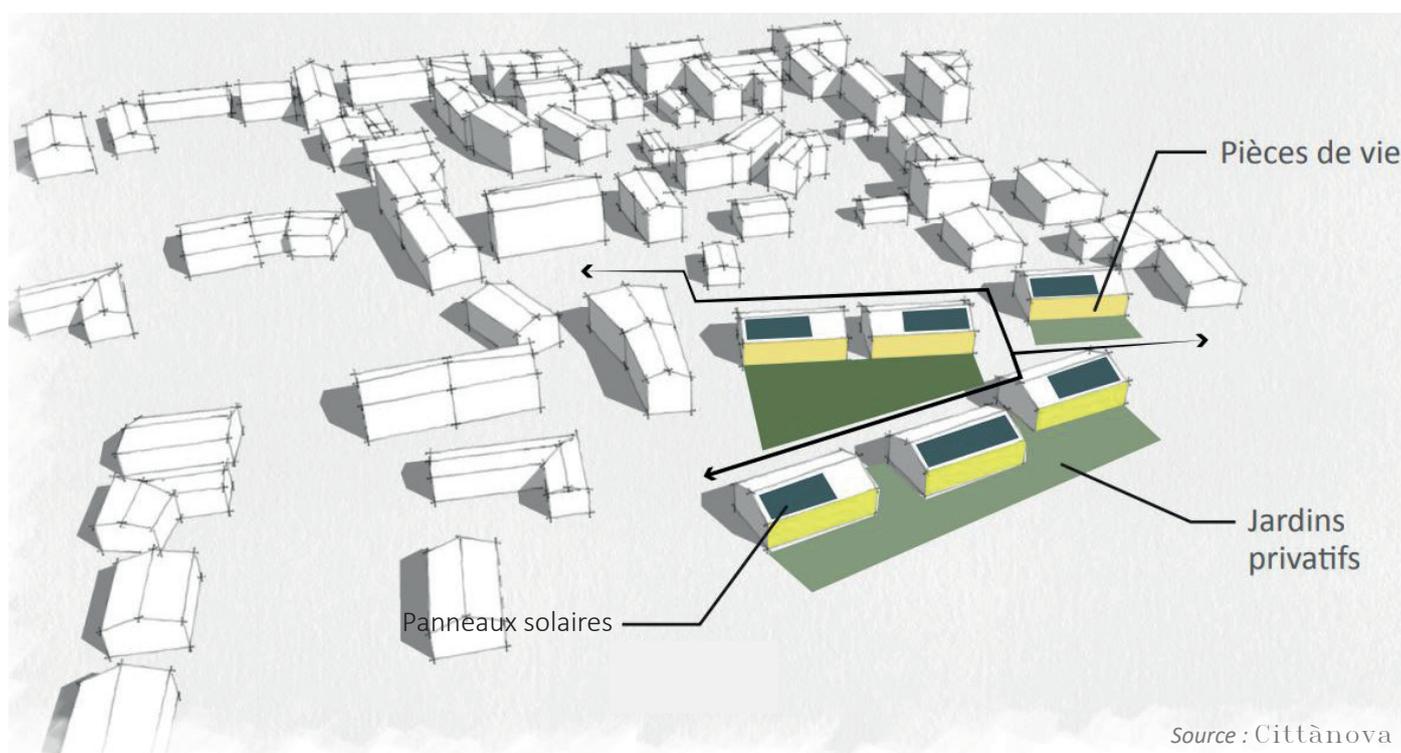
Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

Dans leurs principes de composition, les projets tacheront de considérer tant que possible les ombres projetées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchiée en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au Sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au Nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffés (garage, cellier, etc.) sera privilégié.

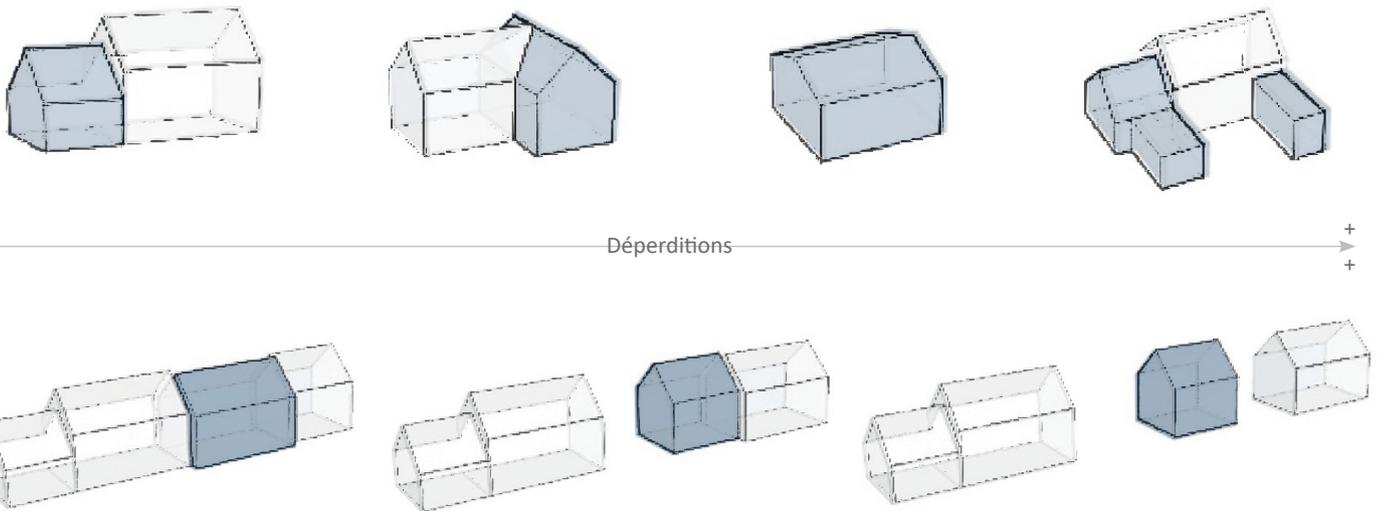
Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non l'inverse. Ainsi, l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs, et des panneaux solaires, est privilégié.

Exemple de mise en situation :



L'orientation et les volumes des constructions peuvent avoir un impact positif en termes d'économie d'énergie. Ces économies d'énergies ont un double intérêt : écologique et financier en permettant la réduction de la facture énergétique des ménages.

Ainsi, les constructions de maisons individuelles devront constituer des volumes simples et compacts. Ce sont les façades à l'Ouest les plus exposées au vent et à la pluie. C'est pourquoi, ces façades devront, tant que possible, être réduites afin de limiter les déperditions thermiques. La mitoyenneté et donc l'implantation en limite de parcelle est recherchée, sources d'économies d'énergie en permettant notamment une meilleure isolation (réduction des surfaces exposées au vent).

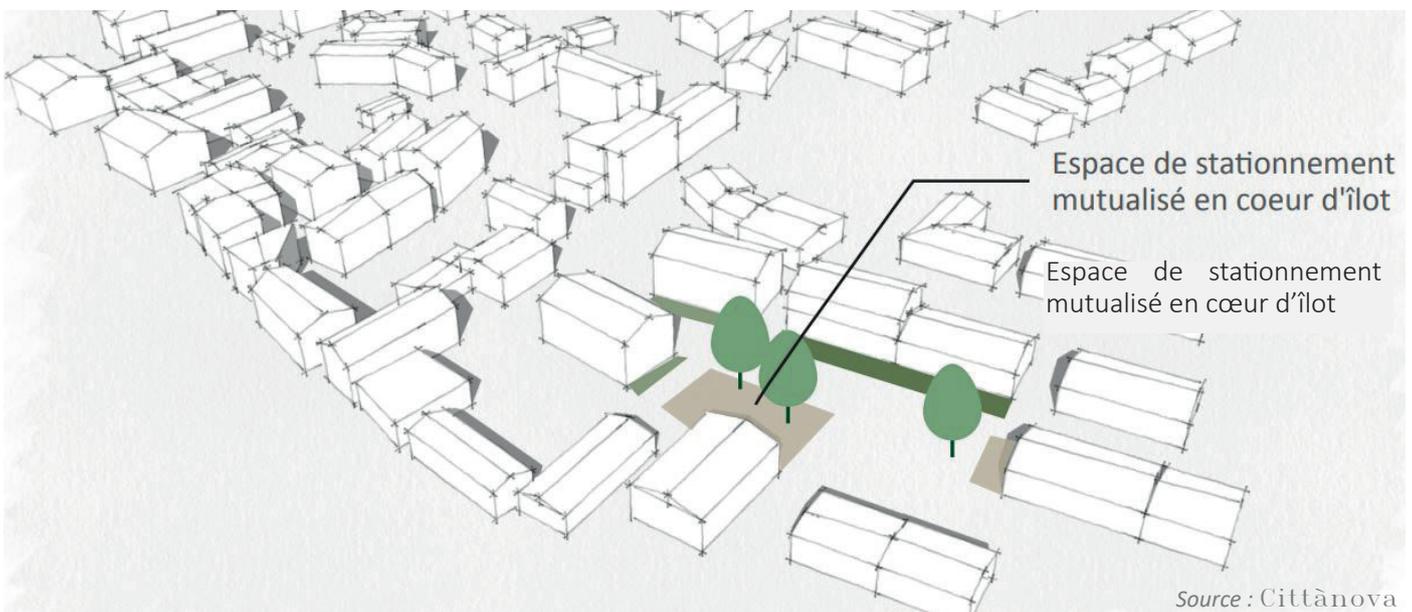


Une implantation des constructions en limite de voie ou en léger retrait et en limites séparatives est privilégiée ; elle permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces souvent privés d'ensoleillement et non utilisés. Des décrochés de façade ou de toiture sont réalisés pour animer la rue et rompre la monotonie.

Les besoins en matière de stationnement doivent être gérés sur le terrain d'assiette du projet. Quand les projets de logements sont individuels, il faut donc justifier d'un certain nombre de places de stationnement sur l'unité foncière, en accord avec le règlement écrit.

Toutefois, pour une opération d'ensemble, les possibilités de mutualisation des places de stationnement extérieures entre les différentes activités attendues sur site et leur complémentarité avec les activités voisines (activités diurnes et stationnement nocturne) seront recherchées et étudiées. Ces espaces de stationnement communs/mutualisés devront s'articuler de manière qualitative avec le tissu urbain proche et contribuer à la qualité de ce dernier, d'un point de vue fonctionnel et esthétique.

Exemple de mise en situation :



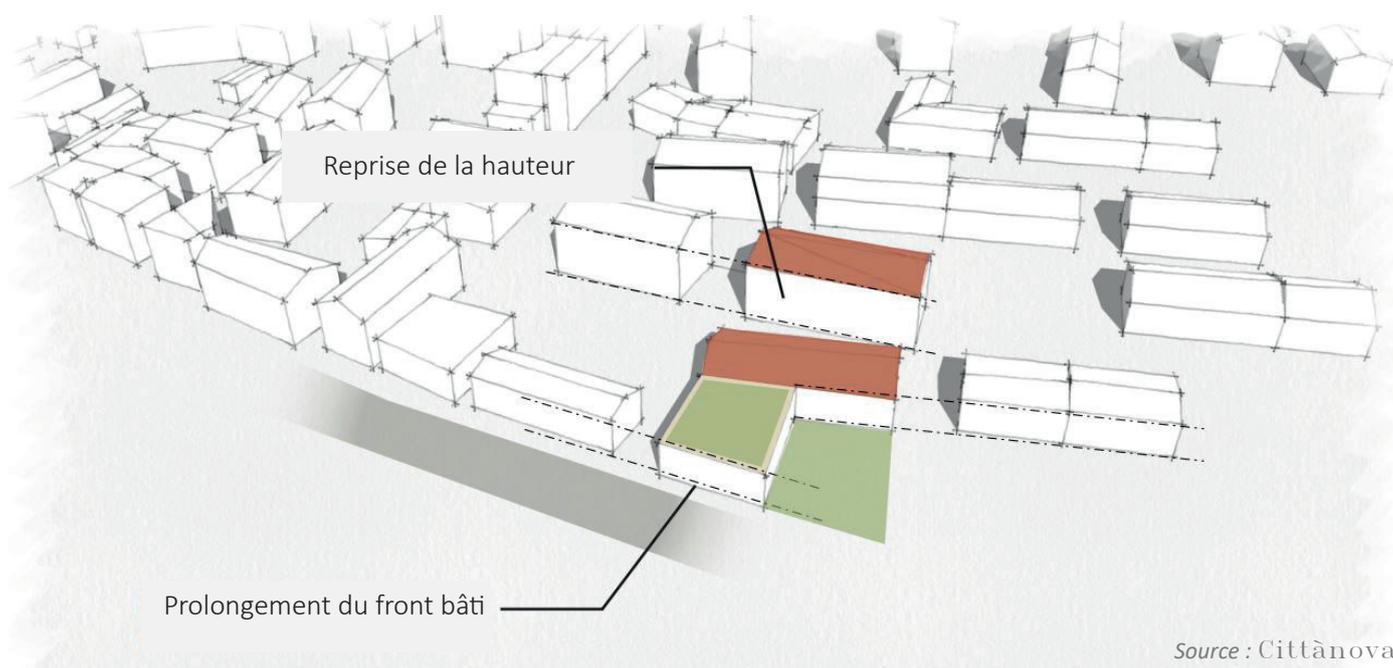
2.1.3 Recherche des formes d'habitat variées

Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

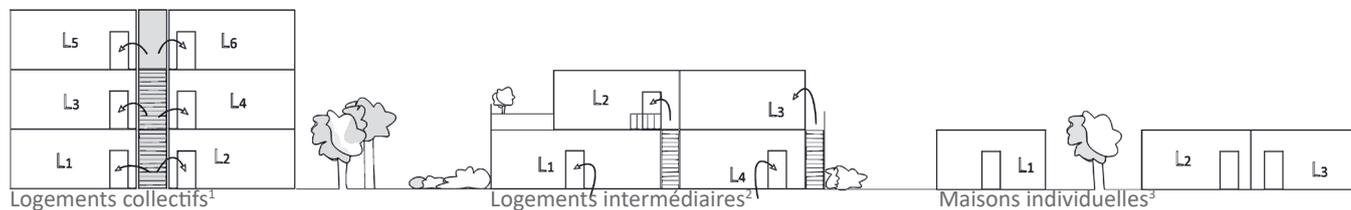
Dans un contexte de forte proximité avec un noyau ancien, une harmonie avec le tissu bâti environnant sera privilégiée notamment en termes d'implantation.

A l'échelle d'un secteur de projet, les tailles et les formes de parcelles devront être variées afin de limiter l'uniformisation des lots et offrir des conditions favorables à l'intégration des différents types d'habitat. Le découpage parcellaire concilie qualité de vie et densité et s'adapte à la typologie du bâti proche lorsque cela est possible.

Exemple de mise en situation :



Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire sera recherchée. En cohérence avec les orientations du PADD, la part de logements individuels purs dans la construction neuve ne devra pas dépasser 66% dans les pôles de centralité, 80% dans les pôles relais et 90% dans le pôle de proximité.



¹ Logements collectifs : Plus de deux logements superposés desservis par des parties communes.

² Logements intermédiaires : Logements superposés à la manière de l'habitat collectif mais possédant des configurations proches de la maison individuelle : chaque logement possède un accès individuel et un espace extérieur privatif.

³ Maisons individuelles : Constructions résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

En cohérence avec les orientations du PADD et du SCoT, une offre de logement aidés* doit être prévue parmi les nouveaux logements créés a minima de 20% dans le pôle de centralité (Montval-sur-Loir/Luceau) et de 10% dans les pôles relais (Le Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé et La Chartre-sur-le-Loir/Lhomme/ruillé-sur-Loir), à l'échelle de l'ensemble des sites pour chaque pôle. (*"Logement aidés : correspondent aux logements sociaux et aux logements en accession sociale à la propriété" Source DOO SCoT).

2.1.4 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité, d'où des échéances plus courtes.

S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seules parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- > Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes (à l'exception des zones "long termes" qui font l'objet d'un zonage 2Au) et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet,
- > A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales (à l'exception des zones "long termes" qui font l'objet d'un zonage 2Au).

Dans le tableau ci-contre, le court terme correspond à un horizon de moins 3 ans, le court-moyen terme à un horizon de 3 à 6 ans et le long terme à un horizon supérieur à 6 ans.

Échéance	Nom de l'OAP	Vocation	Commune	
Court terme	LUC_Eq	Equipement	LUCEAU	
	MSL_Eq		MONTVAL	
	LAV_1D	Habitat	LAVERNAT	
	LEV_1E		LOIR EN VALLEE	
	LHO_1D		LHOMME	
	MSL_4E		MONTVAL	
	SPDC_1D		SAINT PIERRE DE CHEVILLE	
	VSL_1D		VILLAINES SOUS LUCE	
	LGL_1Eco	Economie	LE GRAND LUCE	
	SVDL_1Eco		SAINT VINCENT	
Court-moyen terme	SVDL_1Eq	Equipement	SAINT VINCENT	
	BSD_1E	Habitat	BEAUMONT SUR DEME	
	CHA_1E		CHAHAINES	
	COU_1E		COURDEMANCHE	
	COU_2E		COURDEMANCHE	
	DISS_1E		DISSAY	
	FLE_1E		FLEE	
	JUP_1E		JUPILLES	
	JUP_2E		JUPILLES	
	LAV_1E		LAVERNAT	
	LAV_2E		LAVERNAT	
	LCSLL_1E		LA CHARTRE	
	LGL_1E		LE GRAND LUCE	
	LHO_1E		LHOMME	
	LEV_1D		LOIR EN VALLEE	
	LEV_2E		LOIR EN VALLEE	
	LEV_3E		LOIR EN VALLEE	
	LUC_1E		LUCEAU	
	LUC_2E		LUCEAU	
	MAR_1E		MARCON	
	MAR_2E		MARCON	
	MLH_1E		MONTREUIL	
	MSL_1E		MONTVAL	
	MSL_3E		MONTVAL	
	MSL_5E		MONTVAL	
	MSL_6E		MONTVAL	
	NSL_1E		NOGENT	
	PRU_1E		PRUILLE	
	SGDLC_1E		ST GEORGES	
	SPDC_1E		SAINT PIERRE DE CHEVILLE	
	SPDL_1E		SAINT PIERRE DU LOROUEUR	
	SVDL_1E		SAINT VINCENT	
	TSD_1E		THOIRE	
	VSL_1E		VILLAINES SOUS LUCE	
	VSL_2E		VILLAINES SOUS LUCE	
	DISS_1Eco		Economie	DISSAY
	LUC_1Eco			LUCEAU
	MSL_1Eco			MONTVAL
	MSL_2Eco			MONTVAL
	MSL_3Eco	MONTVAL		
Long terme	MAR_1Eco	Economie	MARCON	
	RSL_1Eco		LOIR EN VALLEE	
	SPDL_1Eco		SAINT PIERRE DU LOROUEUR	
	MSL_2E	Habitat	MONTVAL	

2.2 Les OAP « Secteur »

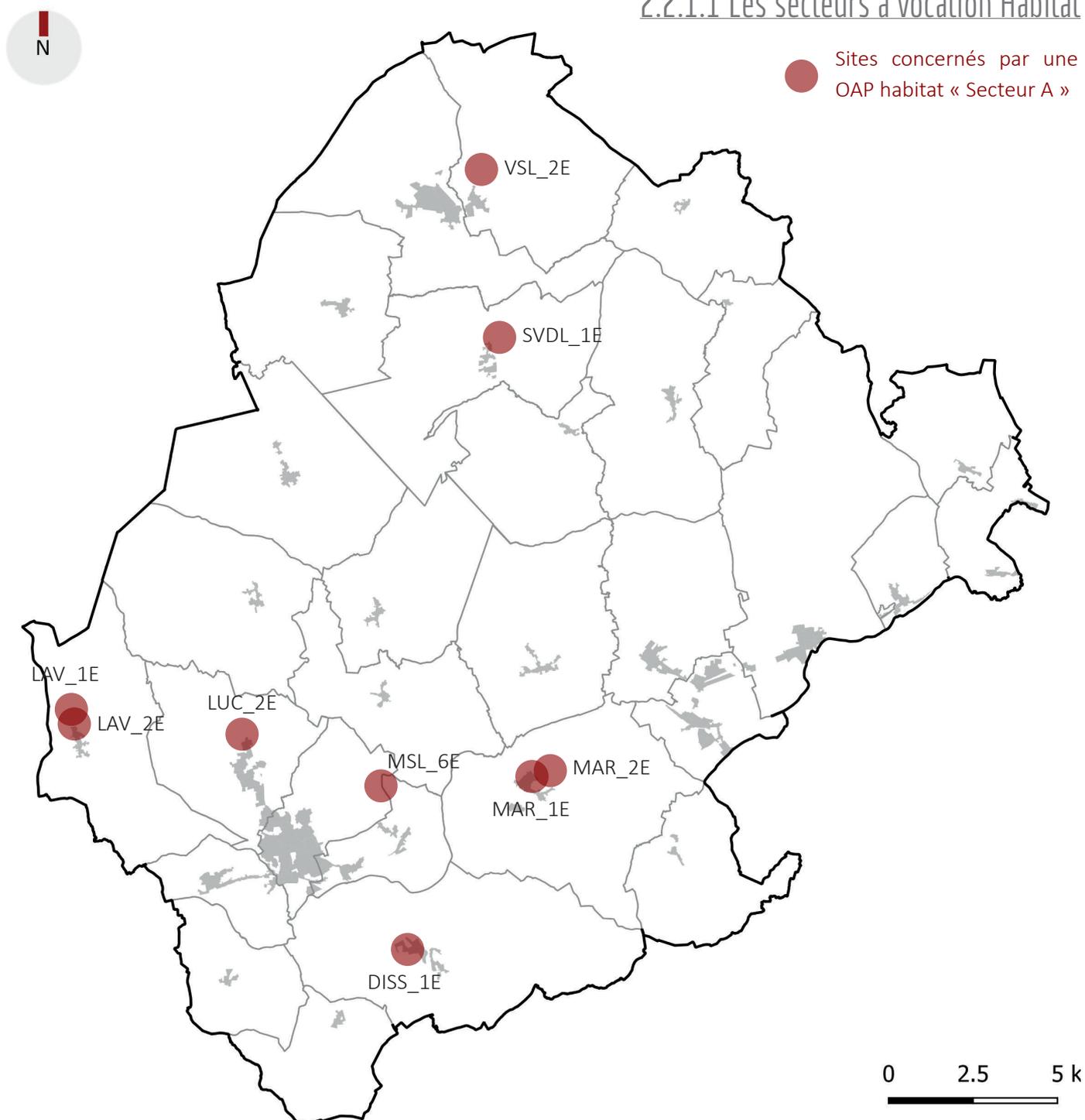
Deux types d'OAP « Secteur » sont distinguées :

- les **OAP « Secteur A »** qui définissent des OAP communes à un ensemble de secteurs de projet au regard des enjeux relativement faibles en termes de logiques d'organisation, de définition des caractéristiques des voies et espaces publics,
- les **OAP « Secteur B »** qui sont associées à des schémas d'aménagement précisant par site l'organisation générale.

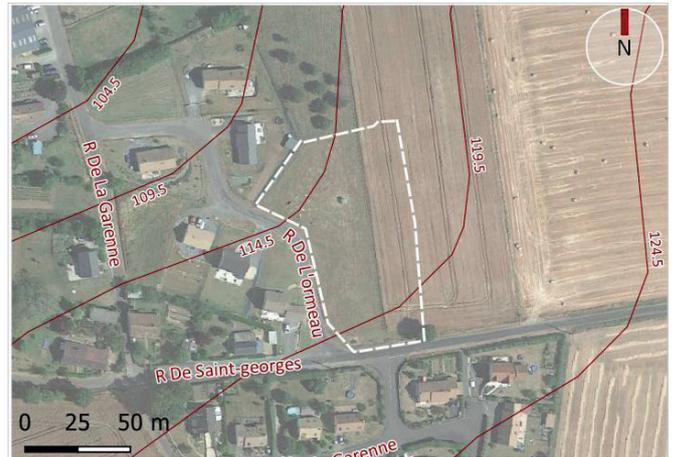
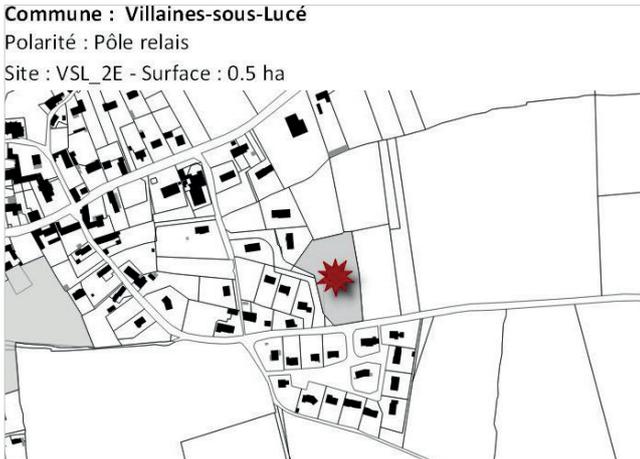
2.2.1 Les OAP « Secteur A »

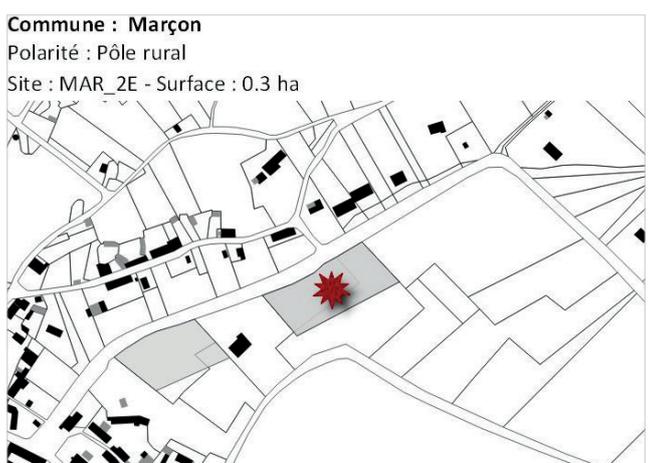
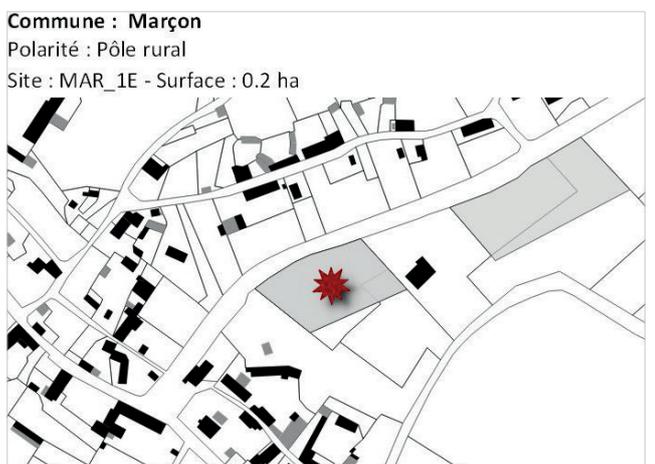
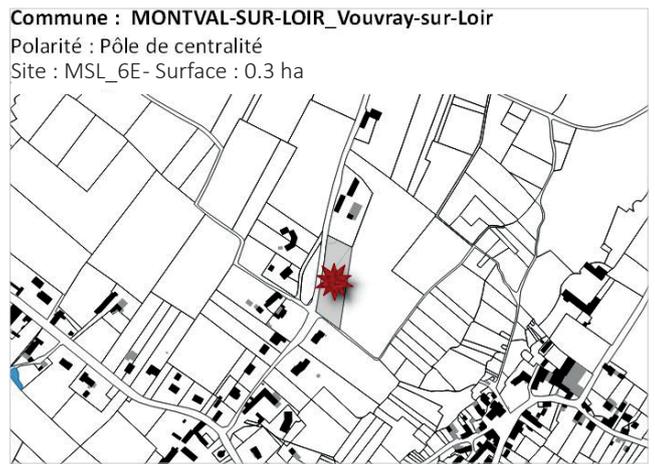
2.2.1.1 Les secteurs à vocation Habitat

● Sites concernés par une OAP habitat « Secteur A »

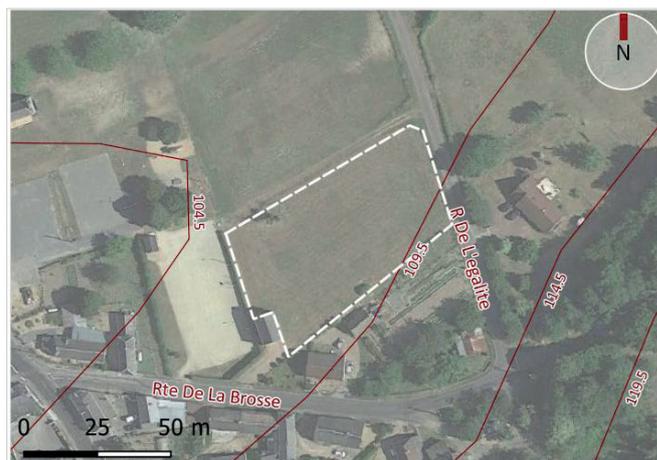
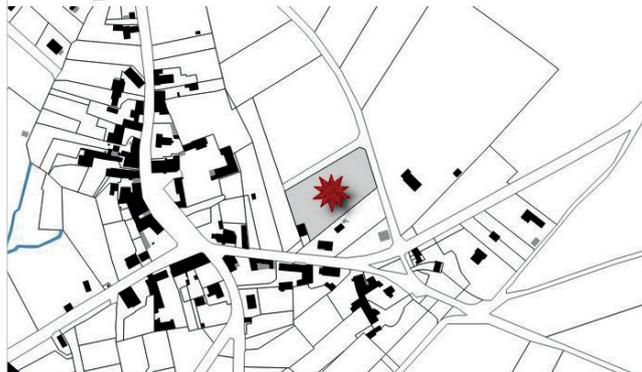


Il s'agit de terrains non bâtis au sein ou aux marges des bourgs, de surface relativement limitée, bordés par une ou plusieurs voies limitant généralement le besoin de recréer une desserte interne. Il s'agit également de terrains faisant déjà l'objet d'une réflexion en termes d'aménagement.

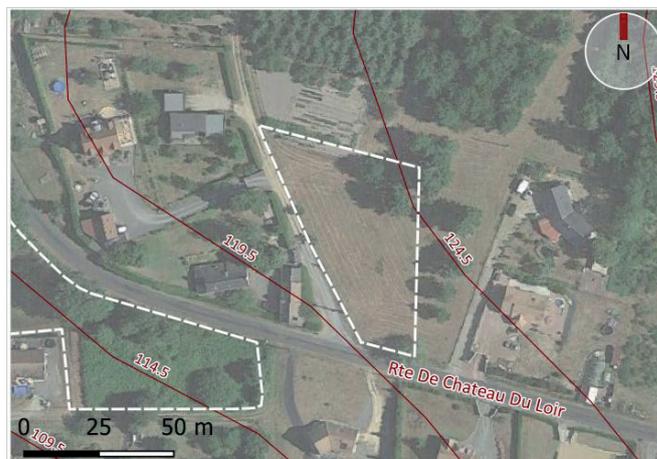
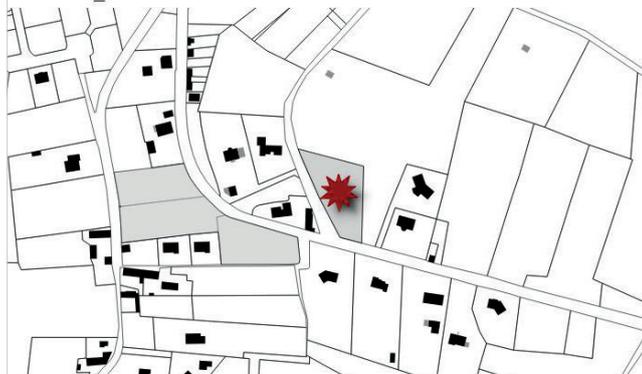




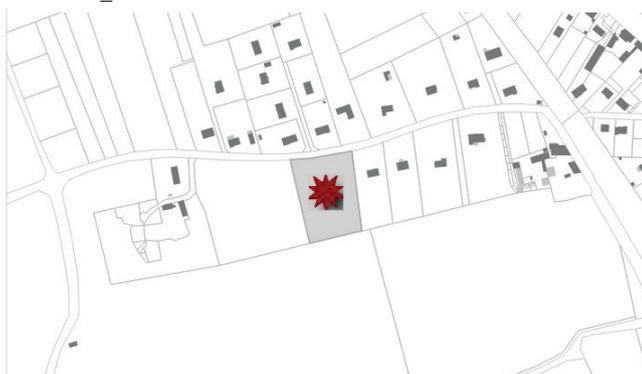
Commune : Lavernat
Polarité : Pôle rural
Site : LAV_1E - Surface : 0.3 ha



Commune : Lavernat
Polarité : Pôle rural
Site : LAV_2E - Surface : 0.2 ha



Commune : Dissay-sous-Courcillon
Polarité : Pôle rural
Site : DISS_1E - Surface : 0.6 ha



› Les orientations communes

En plus de respecter les OAP « Cadre », l'aménagement de ces secteurs doit être compatibles avec les OAP suivantes :

Les accès aux secteurs se feront prioritairement depuis les voies indiquées sur les schémas (↶ ↷).

En amont de l'aménagement des sites LUC_2E, MAR_1E et MAR_2E, une vérification du bon fonctionnement du réseau assainissement doit être réalisée.

Pour les secteurs MAR_1E et MAR_2E, il importe au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol afin de ne pas accroître le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes.

les constructions et installations peuvent être interdites si par leur nature et leurs caractéristiques, elles augmentent le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes.

1. Les secteurs ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

L'aménagement des secteurs LAV_1E, LUC_2E, VSL_2E, SVDL_1E sont soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Pour les autres secteurs, la construction des logements peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps.

2. Une densité d'au moins 22 logements par hectare à Montval-sur-Loir et Luceau, 18 logements par hectare à Villaines-sous-Lucé et 15 logements/hectare dans les autres communes, doit être mise en œuvre.

Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière (plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents), ou lorsqu'il fait l'objet d'un aménagement sur une partie du terrain seulement, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

3. L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche.

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect :

- > du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti où elles s'inscrivent,
- > de la topographie : le projet ne doit conduire ni à un bouleversement du relief naturel, ni à la création d'un relief artificiel,
- > de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- > du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.

Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

4. La volumétrie des nouvelles constructions doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes de hauteur, de largeur de façades, de forme de toiture.

5. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

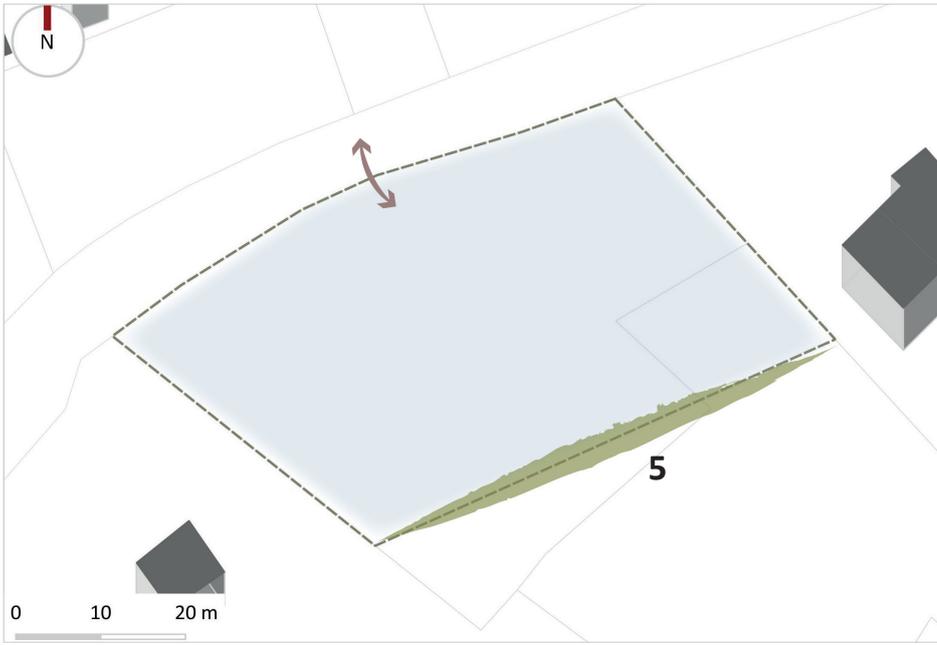
6. Un espace de transition d'une largeur d'au moins 10 mètres devra être créé entre les nouvelles constructions et la zone d'activités. Il pourra prendre la forme d'un espace commun à l'ensemble de l'opération ou des jardins privatifs à chaque lot. Aucune construction à vocation de logement ne sera autorisée dans cette bande.

7. Une végétalisation (création d'une haie, plantation d'arbres, d'arbustes, etc) sera à prévoir en frange du site, afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions et assurer une transition harmonieuse.





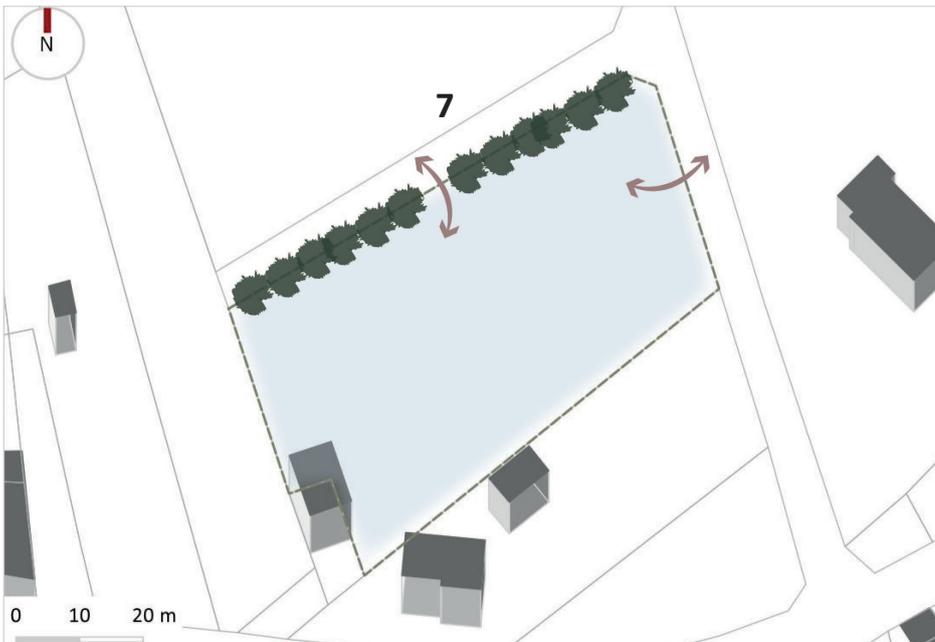
- Secteur MSL 5E -



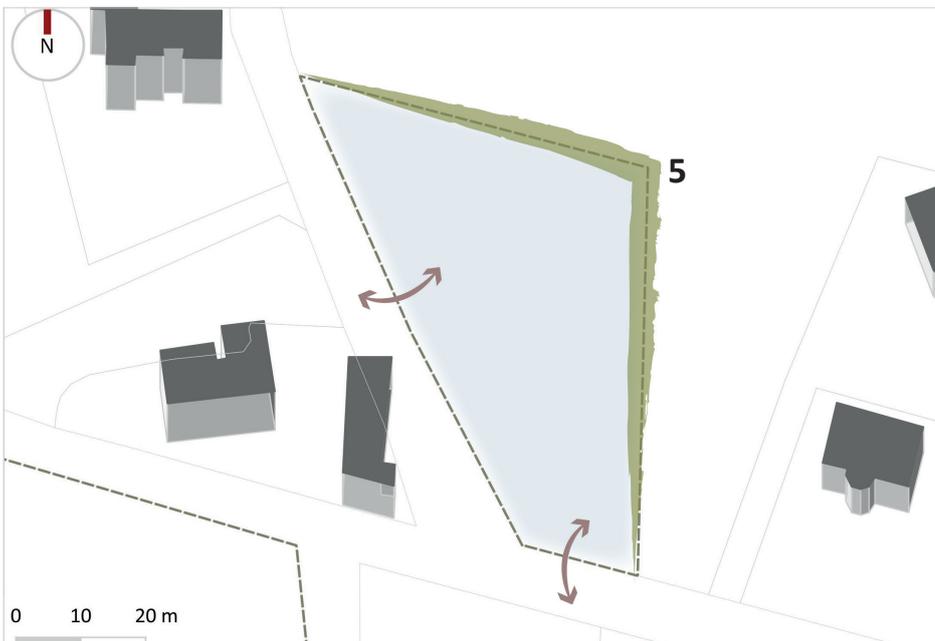
- Secteur MAR 1E -



- Secteur MAR 2E -



- Secteur LAV 1E -



- Secteur LAV 2E -



- Secteur DISS 1E -

Les schémas d'aménagements des OAP utilisent une légende commune détaillée ci-dessous.

_Vocation dominante des espaces

-  Espace destiné prioritairement à la création de logements
-  Espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs)
-  Espace destiné prioritairement aux activités économiques
-  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace dédié à un usage spécifique dans le corps du texte des OAP

_Accès et desserte

-  Voie de desserte structurante à créer (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Amorce de voirie à conserver (position indicative)

_Organisation et implantation

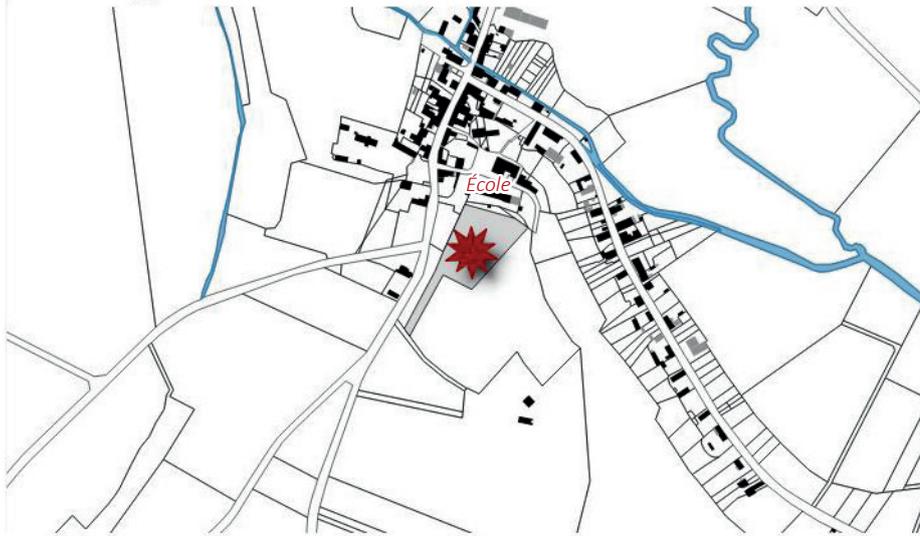
-  Créer un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc. autour duquel les constructions pourront s'organiser (position indicative)
-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes.
-  Éléments d'ordre patrimonial à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : calvaire)
-  Éléments d'ordre naturel à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : sources d'eau)

_Paysage et environnement

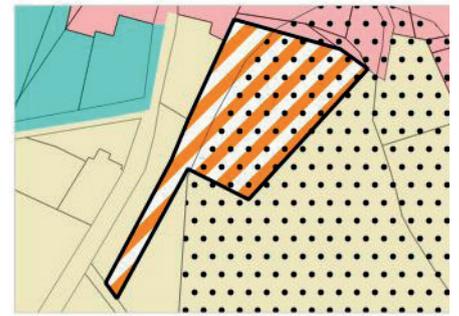
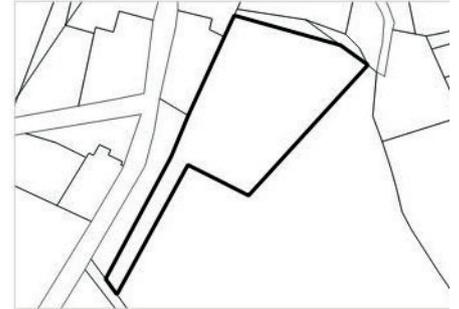
-  Maintenir, voire renforcer, les haies et alignements d'arbres existants
-  Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants
-  Végétaliser (création d'une haie, plantation d'arbres, d'arbustes etc.)
-  Conserver des vues
-  Zone humide identifiée sur le règlement graphique : le projet d'aménagement applique le principe «évite réduire compenser» et est soumis aux dispositions de la Loi sur l'eau

Site et Situation

Commune : Beaumont-sur-Dême
 Polarité : Pôle rural
 Site : BSD_1E - Surface : 0.6 ha



Beaumont-sur-Dême



Le secteur est situé en extension au sud du centre ancien. Il est accessible depuis le Tertre et la rue de l’Eglise (parking de l’école).

Environnement urbain, naturel et paysager



L’intérêt patrimonial du centre-bourg de la commune est relevé : les formes urbaines anciennes ont été conservées (constructions implantées à l’alignement de la voie et en limites), des façades souvent mises en valeur (conservation des matériaux d’origine), l’introduction du végétal dans le tissu et l’existence d’un château à proximité immédiate. Comme observé sur d’autres communes proches, à Beaumont-sur-Dême, aucune extension pavillonnaire n’est venue rompre avec l’environnement bâti existant.

Le secteur de projet se trouve en surplomb et en retrait de la rue Alexis de Tocqueville. Sa visibilité depuis cette dernière est nulle du fait de cette localisation et de l’existence d’une haie arbustive à l’entrée du village.

Le site est actuellement en friche.
 Une haie borde la lisière Est et Ouest du secteur.



Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements par hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

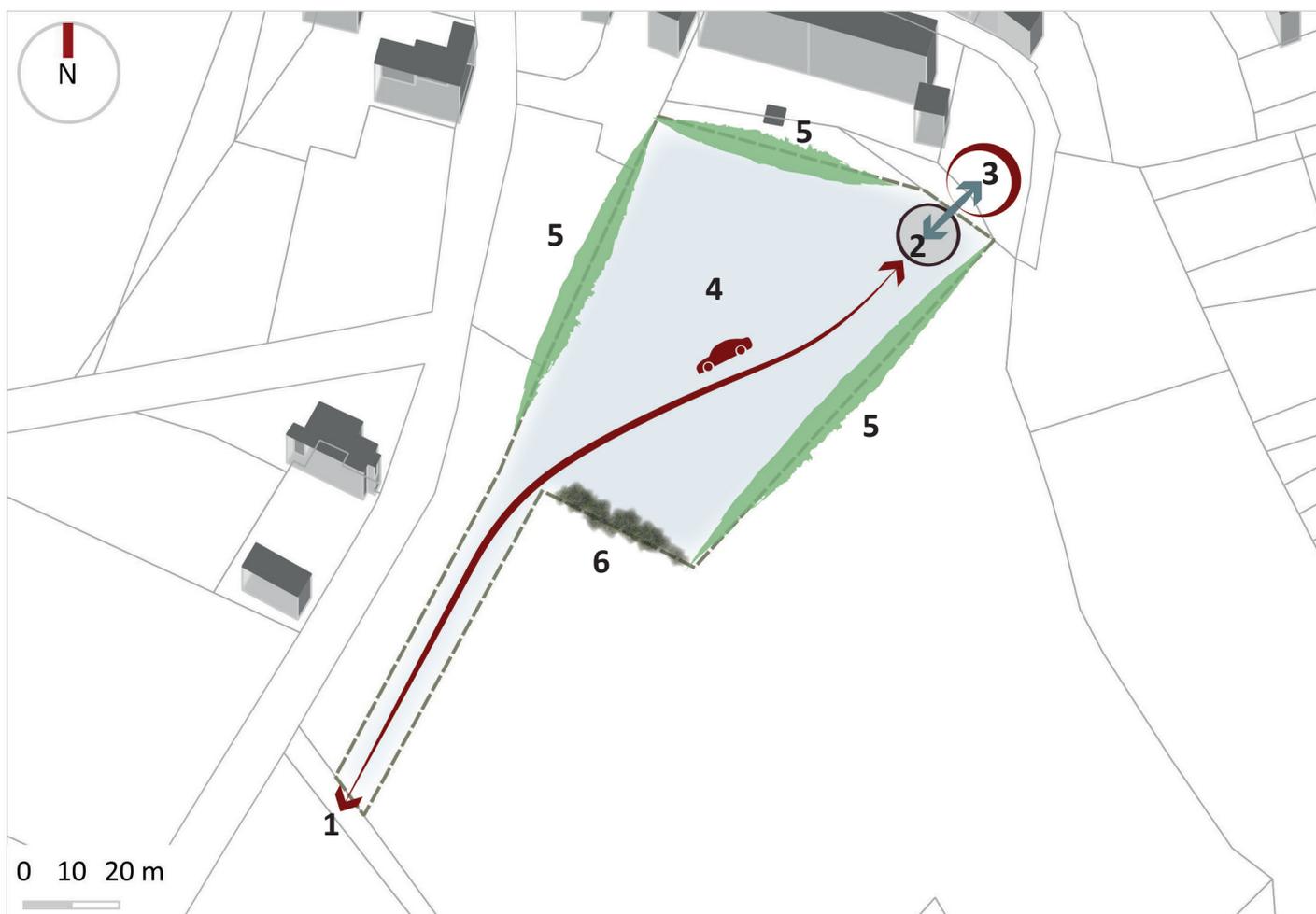
Il importe au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol afin de ne pas accroître le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans son aménagement, l'opération devra anticiper le déplacement de la limite d'agglomération pour y intégrer le futur accès (chemin du Tertre) et sécuriser le carrefour avec la RD 62. Le chemin du Tertre devra être élargi et un dégagement de visibilité vers la gauche pourra s'avérer nécessaire.

Les constructions s'organiseront autour d'une voie provenant du chemin du Tertre (1). Une voie traversante sera privilégiée afin de relier le parking de l'école (prolongement de la rue de l'Eglise) et le Tertre. Elle pourra également déboucher sur un espace commun (2). Un traitement sobre et qualitatif (matériaux, dessins des espaces...) inspiré des cours rurales traditionnelles devra être utilisé. La perméabilité de la cour sera privilégiée (espace entre des pavés, gravillons, etc.). Il pourra permettre une gestion mutualisée du stationnement et/ou accueillir de petits aménagements (jeux pour enfants, boulodrome, mobilier urbain, etc.). Dans le cas de la création d'un espace commun, celui-ci intégrera une amorce de voie en lien avec le parking de l'école (3). Elle prendra la forme d'un cheminement doux, suffisamment dimensionné afin de pouvoir être transformé en voie carrossable.

L'aspect sur rue des constructions devra rappeler la morphologie du tissu ancien tant que possible (4). En effet, les constructions devront s'inscrire le plus possible en cohérence avec la forme urbaine originelle : dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc. Pour les volumes principaux, les enduits présenteront des teintes similaires à celles existantes dans le centre-bourg.

Les haies existantes en bordure de site seront préservées et confortées (5). Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre l'espace bâti et l'espace situé au Sud. A ce titre, la création d'une haie est demandée (6).

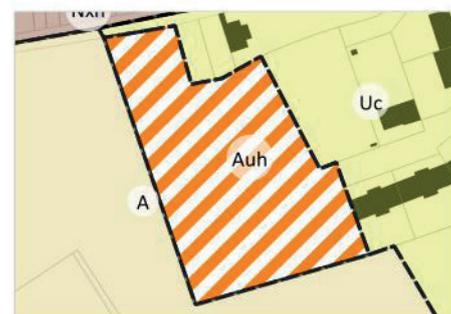
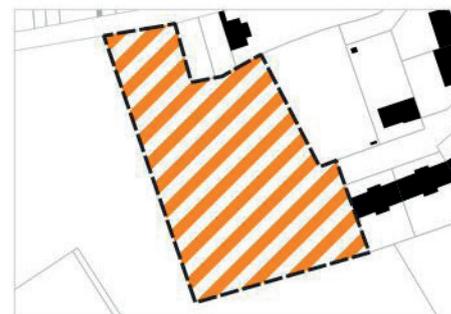
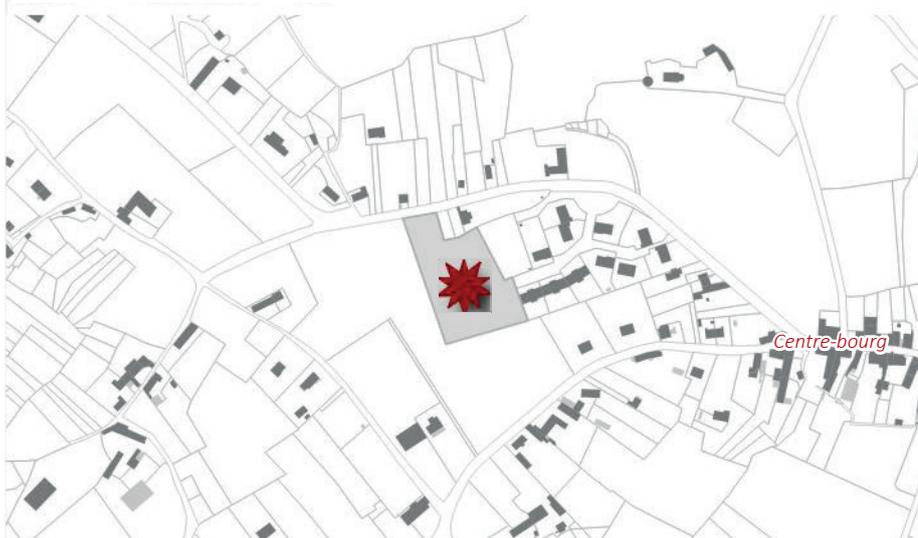


_Site et Situation

Commune : Chahaignes

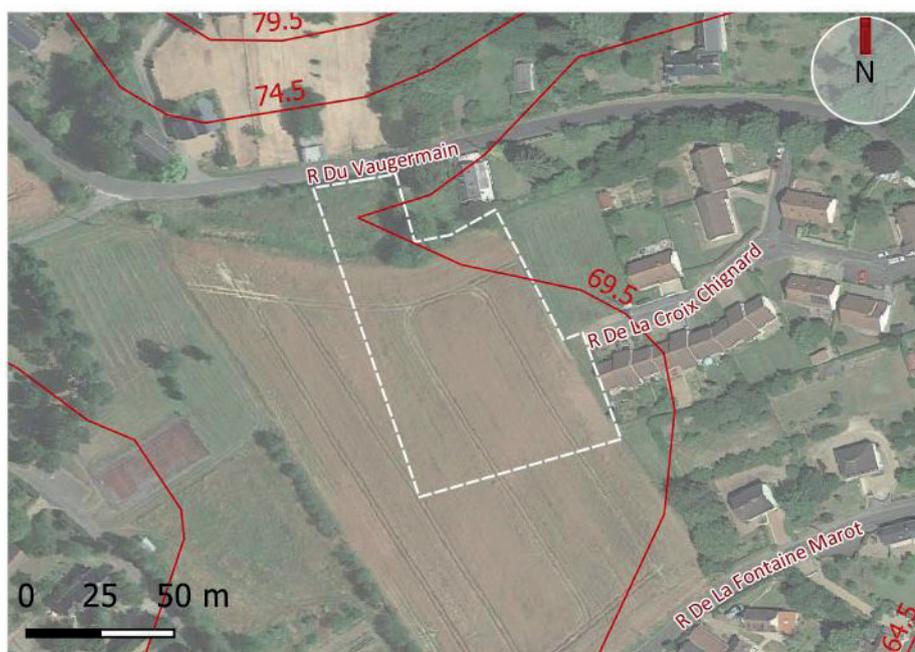
Polarité : Pôle rural

Site : CHA_1E - Surface : 0.6 ha



Le secteur est situé en extension, à l'ouest du centre-bourg historique. Il est accessible depuis la rue de la Croix Chignard à l'est et depuis la rue du Vaugermain au Nord.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le centre-bourg, organisé autour d'un nœud historiquement, s'est étendu de part et d'autre des voies de circulation y partant. Le secteur de projet s'inscrit dans une de ces extensions (rue du Vaugermain) caractérisées par un habitat de type individuel. Il constitue une partie d'un vaste espace agricole, en léger surplomb par rapport à la rue de la fontaine Marot située au Sud.



Le site est actuellement un espace agricole.

Au nord, une ligne à haute tension survole une partie du site.

Une haie borde la lisière Nord du site.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

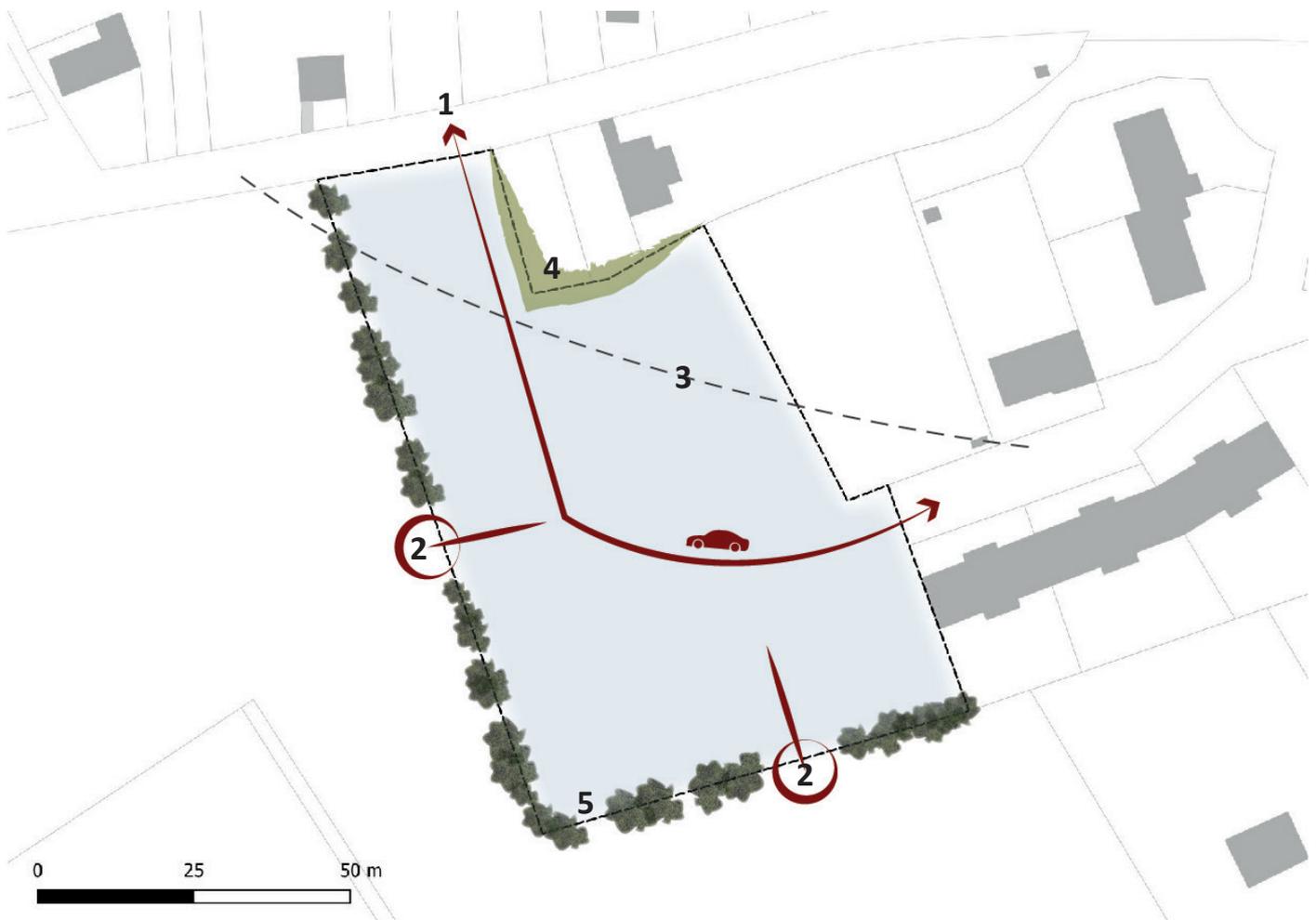
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Dans son aménagement, l'opération devra anticiper la présence de la ligne à haute tension aérienne et le déplacement de la limite d'agglomération pour y intégrer le futur accès.

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie principale reliant la rue du Vaugermain à la rue de la Croix Chignard (1). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Des amorces de voie seront conservées vers l'Ouest et le Sud du secteur (2) ; elles pourront prendre la forme d'un cheminement doux.

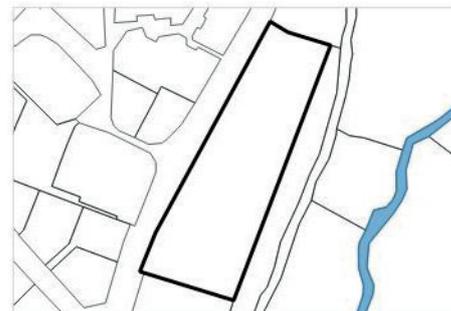
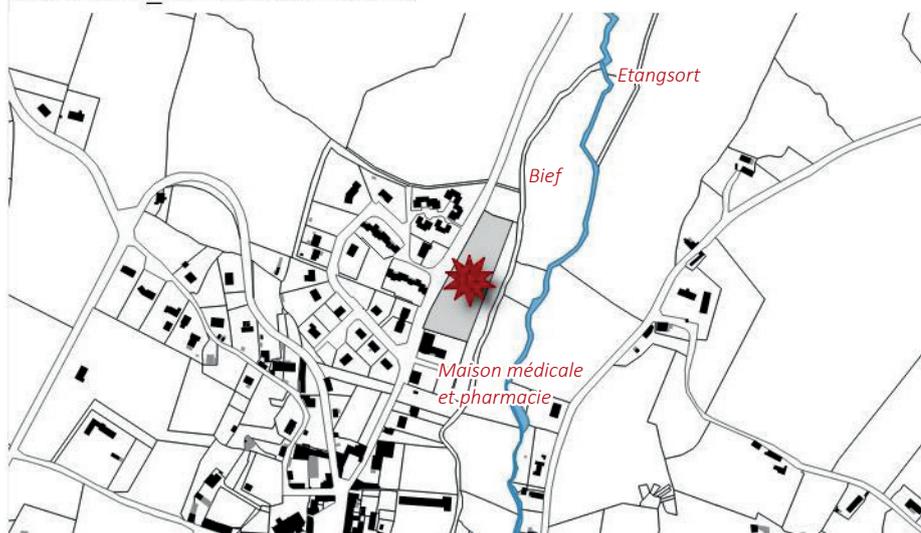
Le passage de la ligne à haute tension devra être anticipé dans l'aménagement du secteur afin de limiter son impact sur les constructions (3).

Les motifs végétaux au Nord du site seront préservés tant que possible (4). Les lisières Sud et Ouest du site, au contact de l'espace agricole, devront être traitées de manière qualitative et végétalisées (5).



_Site et Situation

Commune : Courdemanche
 Polarité : Pôle de proximité
 Site : COU_1E - Surface : 0.6 ha



Le secteur est situé en extension à l'entrée Nord du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue de Beauregard.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet bénéficie d'une proximité immédiate avec les services et les équipements du centre-bourg de Courdemanche. Il s'inscrit dans le prolongement de la maison médicale qui jouxte le site au Sud. De l'autre côté de la rue de Beauregard, un quartier d'habitat de type pavillonnaire est retrouvé, mixant maisons individuelles pures et logements mitoyens (densité d'environ 11 logements par hectare).



D'un point de vue paysager, le secteur constitue une des « portes d'entrée » principale dans le centre-bourg.

Un alignement d'arbre marque la limite sur voie du site (le long de la rue de Beauregard).

A l'Est, le site borde un bief longé par des boisements. Plus à l'Est, est présent un cours d'eau, l'Etangsort.

Le site constitue actuellement un espace enherbé.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 à 18 logements par hectare est attendue. Le site va accueillir trois logements locatifs sociaux (projet avec le bailleur social Sarthe Habitat).

Aménagement :

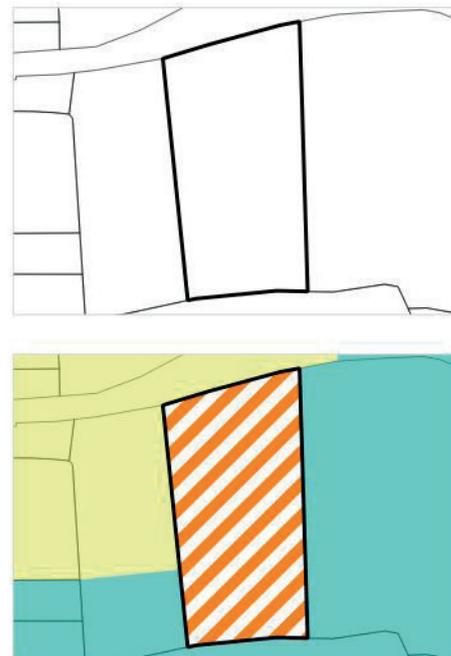
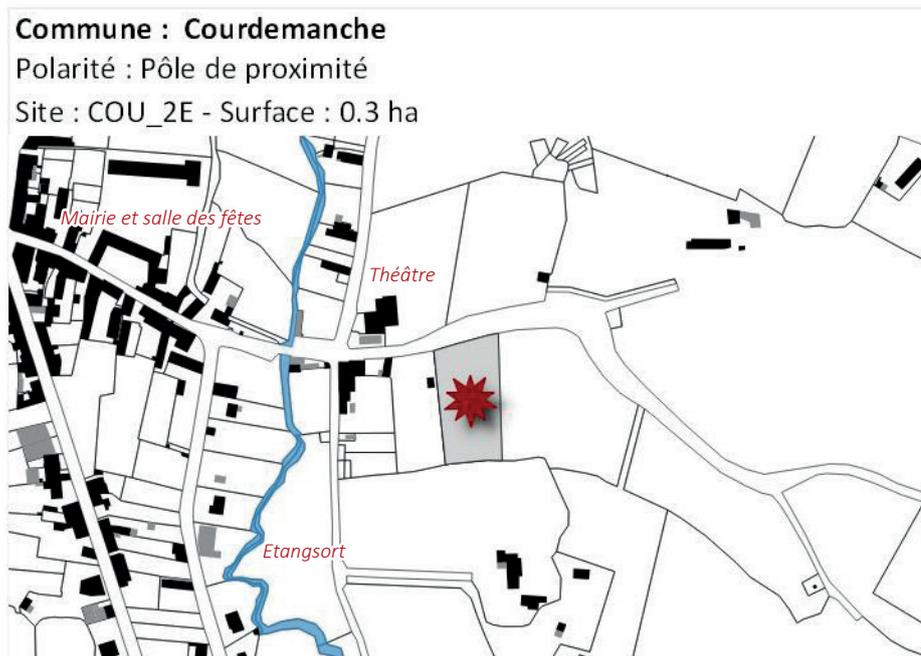
Le projet d'aménagement tiendra compte de la zone humide identifiée sur le règlement graphique (0) et appliquera le principe « éviter/réduire/compenser » et sera soumis aux dispositions de la Loi sur l'eau.

Les nouvelles constructions seront desservies par un ou deux accès maximum, créés depuis la rue de Beauregard (1). La création de ces accès est conditionnée à la bonne visibilité (les arbres d'alignement ne doivent pas constituer des obstacles à la visibilité). Le site pourra également être desservi par le parking public situé au Sud (2).

L'alignement d'arbres le long de la rue de Beauregard sera au maximum préservé (3). Une transition entre le site nouvelle urbanisé et l'espace naturel sera créée tant que possible via des espaces jardinés non imperméabilisés, privés ou communs à l'opération (4). Un accès piéton au minimum sera conservé depuis la nouvelle opération (5).

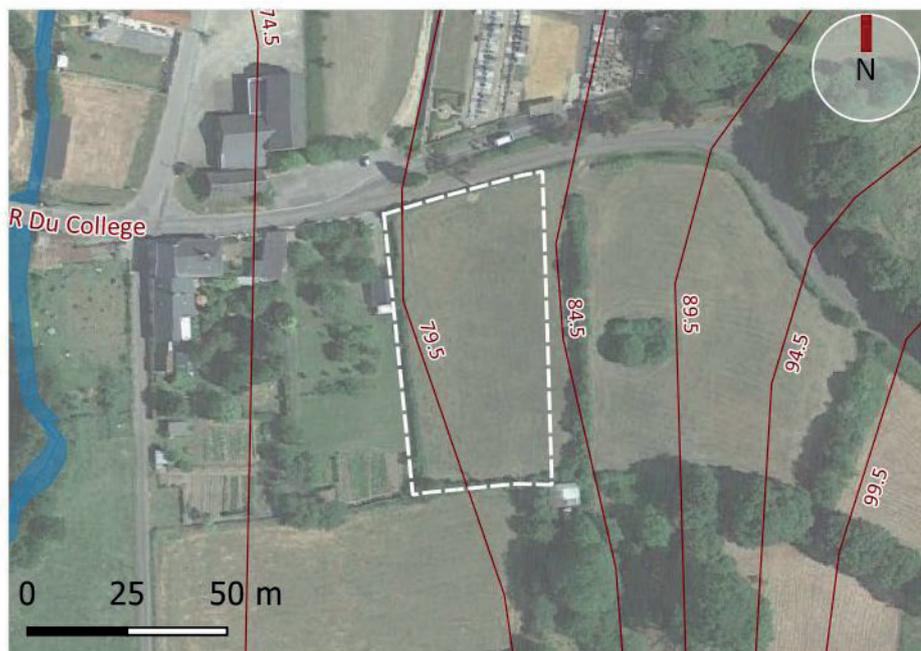


_Site et Situation



Le secteur est situé en extension à l'entrée Est du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue du collège.

_Environnement urbain, naturel et paysager



D'un point de vue paysager, le secteur est situé en entrée de bourg.

Le site constitue actuellement un espace enherbé.

Un alignement d'arbre marque la limite Ouest du site et un second est située à proximité de la limite Ouest.

Si le secteur de projet est situé à l'Est de l'Etangsort composant une barrière naturelle, il bénéficie d'une proximité avec les services et les équipements du centre-bourg de Courdemanche. Dans la même rue se trouve, la Mairie, la salle des fêtes, le théâtre et le cimetière.

Le bâti environnant est ancien et se caractérise par une relative densité même si les tailles de parcelles sont plus importantes sur ce côté de la rive de l'Etangsort.

En face du secteur se situe le cimetière communal. Au sud et à l'Est, le secteur est bordé par des espaces agricoles et naturels.

Un poteau électrique est présent le long de la lisière Nord du site et une ligne électrique aérienne survole le site.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 à 18 logements par hectare est attendue.

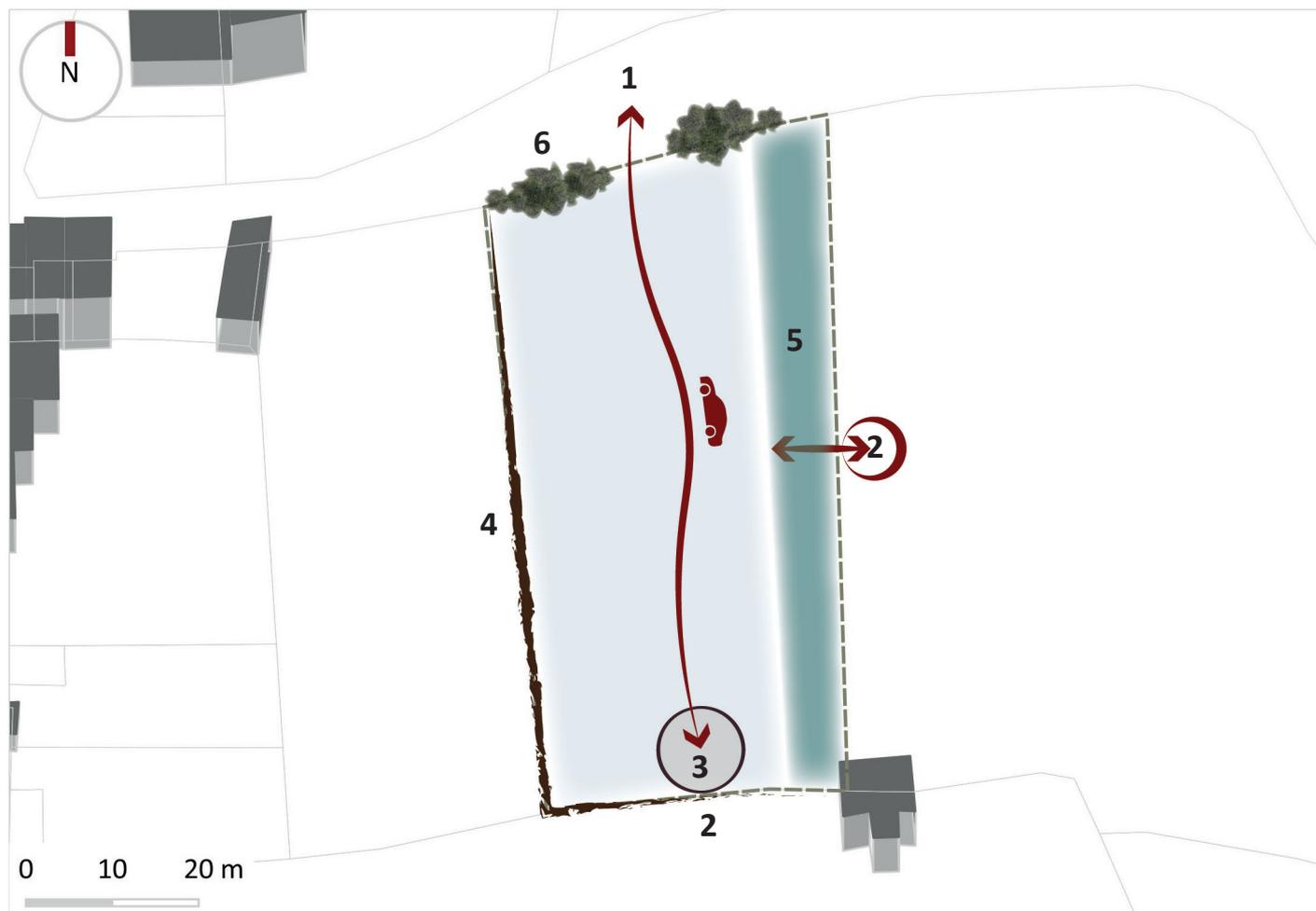
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Dans son aménagement, l'opération devra anticiper la présence du poteau et de la ligne électrique aérienne.

L'opération s'organisera autour d'une voie principale accessible depuis la rue du Collège (1). A travers son profil et son aménagement, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, où la circulation se fait à faible vitesse. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction (largeur de voie faible, etc.). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. La création d'une amorce de voirie vers l'Est et/ou le Sud pourra être demandée (2). Les constructions seront organisées autour d'un/ou des espaces publics pouvant servir d'espace de retournement (3). Un traitement sobre et qualitatif (matériaux, dessins des espaces...) inspiré des cours rurales traditionnelles devra être utilisé. Il pourra permettre une gestion mutualisée du stationnement. La perméabilité de la cour sera privilégiée (espace entre des pavés, gravillons, etc.).

A l'Est, une transition harmonieuse entre le site nouvellement urbanisé et les constructions voisines sera assurée (4). Une transition entre le site nouvellement urbanisé et l'espace naturel sera créée via des espaces de jardins (5). Les abords de la rue du Collège seront végétalisés afin de constituer un écran végétal (6).

Concernant les clôtures, seules les haies doublées ou non d'une grille sont autorisées. Elles devront être composées d'essences multiples et tendre le plus possible vers un effet champêtre.

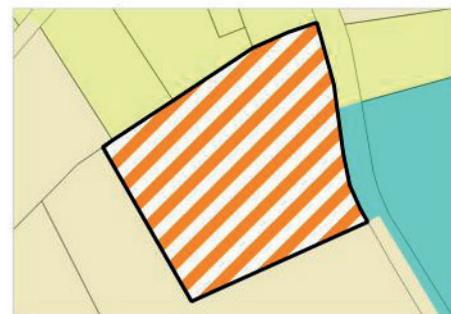
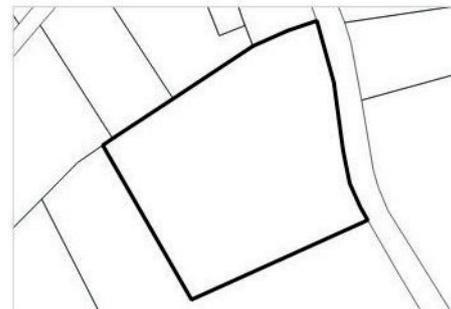
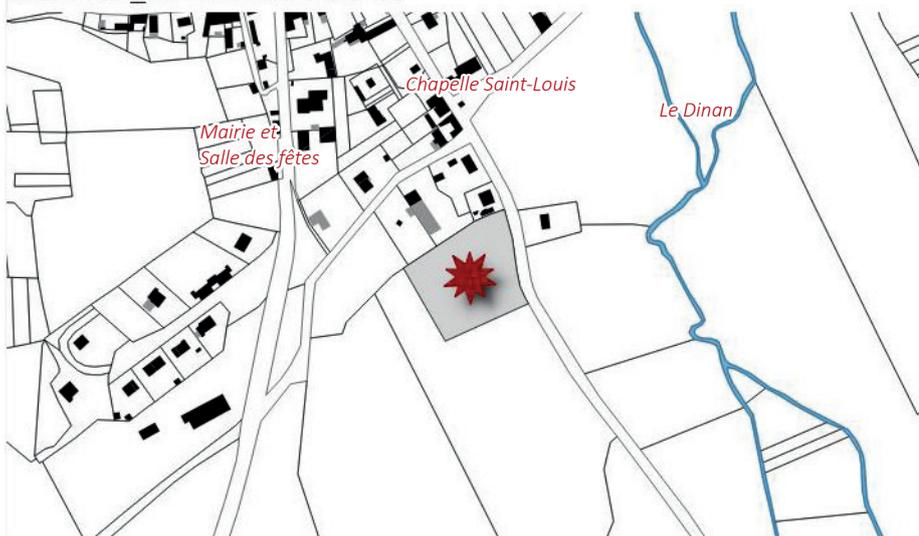


_Site et Situation

Commune : Flée

Polarité : Pôle rural

Site : FLE_1E - Surface : 0.6 ha



Le secteur est situé en extension au sud-est du centre-bourg en direction de Marçon et de la base de loisirs de Varennes. Il est accessible depuis la rue des Meuniers.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Une faible déclivité marque le site d'Ouest en Est.

A l'exception de la haie champêtre en bordure Nord, aucun élément végétal/motif paysager n'est présent sur le site ou sur ses limites.

L'enveloppe urbaine historique du centre-bourg de Flée a peu évolué. Seul un développement de type pavillonnaire est observé au sud du centre-bourg, déconnecté de ce dernier (allée du coteau, entrée Sud-ouest) en raison de sa localisation et des formes urbaines associées. Le secteur de projet concerné par la présente OAP constitue l'entrée Sud-est du village. Il borde des habitations et jouxte un hangar au Nord qui abrite, actuellement, des activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances sonores.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

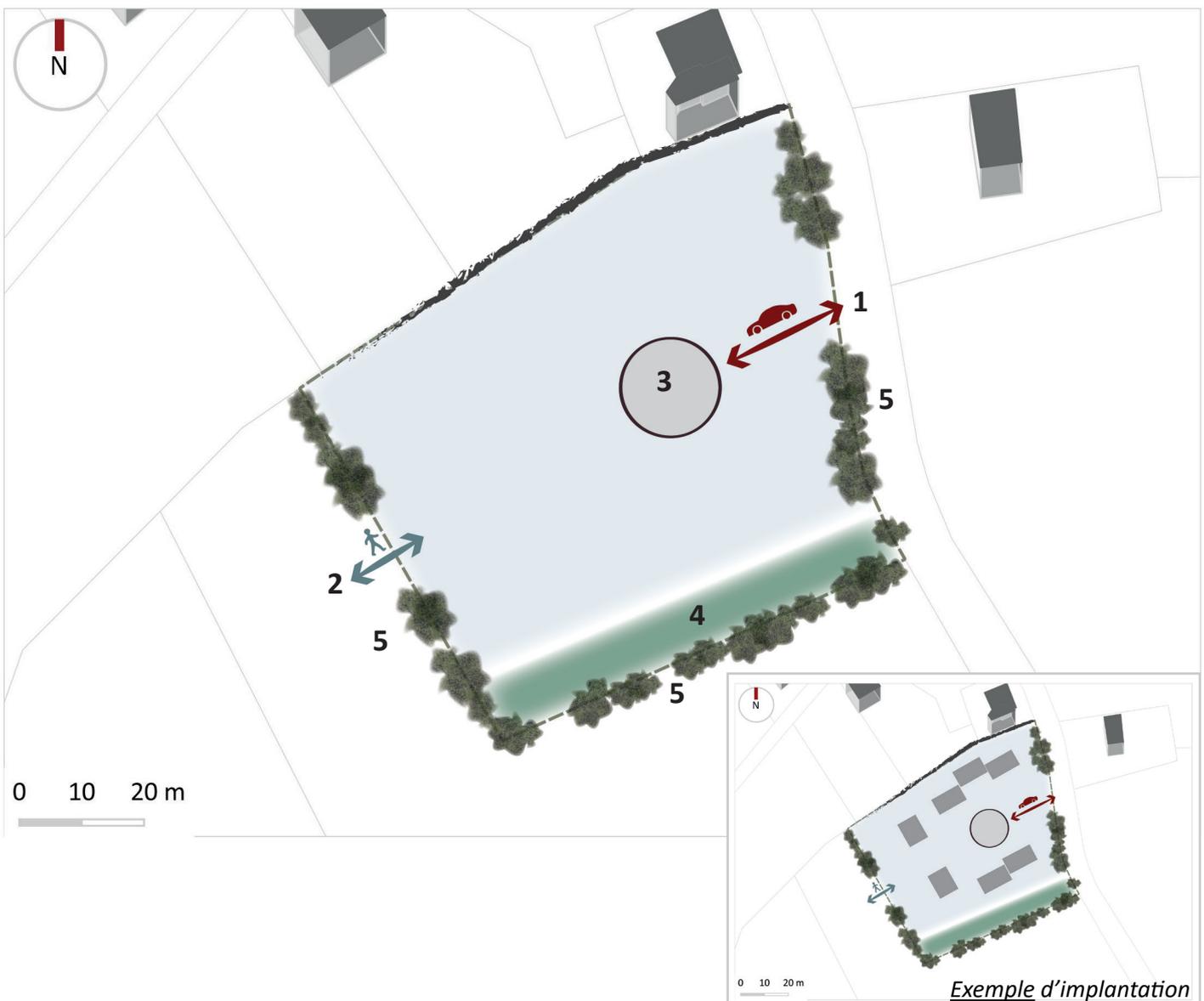
Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

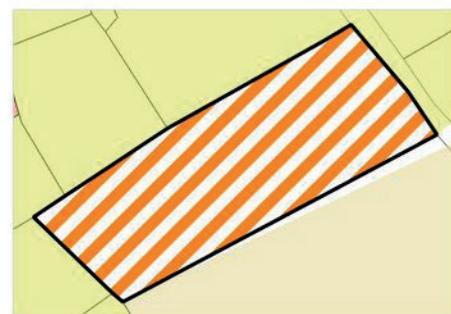
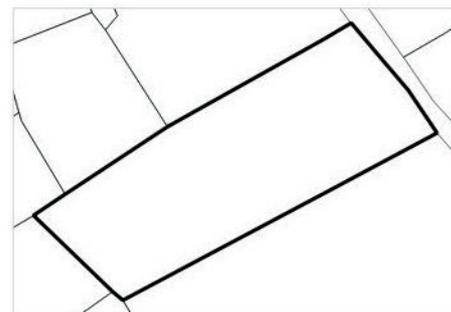
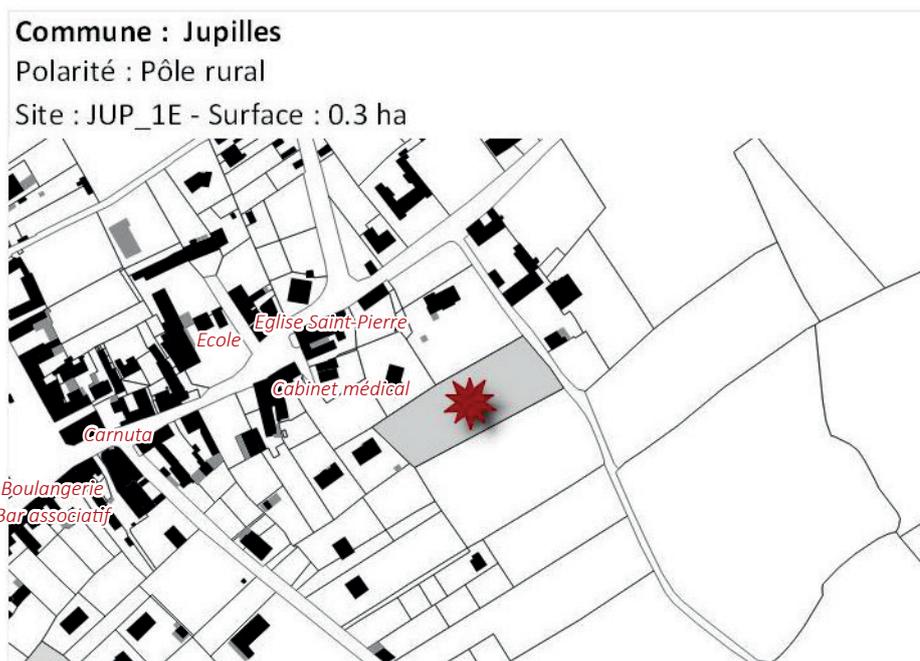
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Dans son aménagement, l'opération devra anticiper la sécurisation des abords de la rue des Meuniers (exemple : création de trottoir).

La voie de desserte ou l'accès sera organisé(e) en impasse depuis la rue des Meuniers du fait de la géométrie et de la localisation du site (1). Un accès piéton sera créé depuis l'opération afin de relier le site au projet d'espace vert communal (2). Les constructions seront organisées autour d'un espace public (3). Celui-ci recevra un traitement sobre et qualitatif (matériaux, dessins des espaces...) inspiré des cours rurales traditionnelles. Il pourra permettre une gestion mutualisée du stationnement. La perméabilité de la cour sera privilégiée (espace entre des pavés, gravillons, etc.).

Au Sud, les jardins associés aux constructions, espaces communs, voies, etc. constitueront une ceinture jardinée d'une épaisseur significative sur les limites au contact avec les espaces agricoles afin de garantir un "espace tampon"(4). Une attention particulière sera portée au traitement des lisières entre le site nouvellement urbanisé, l'espace agricole et la rue ; la création d'une haie de grande hauteur, dense et composée d'essences variées est, à ce titre, demandée (5). L'entrée du village sera ainsi plus qualitative et végétalisée, en accord avec le caractère rural de la commune. Cette haie permettra également de limiter les effets de ruissellement des eaux et assura une transition avec l'espace agricole.



_Site et Situation



Le secteur est situé en extension à l'Est du centre-bourg de Jupilles. Le site est accessible depuis la place du Clocher à l'arrière de l'Église Saint-Pierre et qui mène à la rue du Bourg Ancien.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le centre-bourg historique organisé autour d'un nœud est situé à proximité immédiate vers l'Ouest. Ainsi, le secteur de projet bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité des équipements et commerces.

Si le tissu ancien se traduit par une certaine densité, les nouvelles constructions, qui sont venues épaissir le centre-bourg entre la rue du Bourg Ancien et l'opération, disposent d'un tissu plus lâche. Le secteur de projet s'inscrit dans cette dynamique.

Le site est un espace agricole cultivé bordé, à l'Est, par le chemin du Gué Tesnon non viabilisé.

Une mare est présente à l'angle Nord-Est.

Quelques motifs végétaux bordent la lisière Nord et Est du site.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

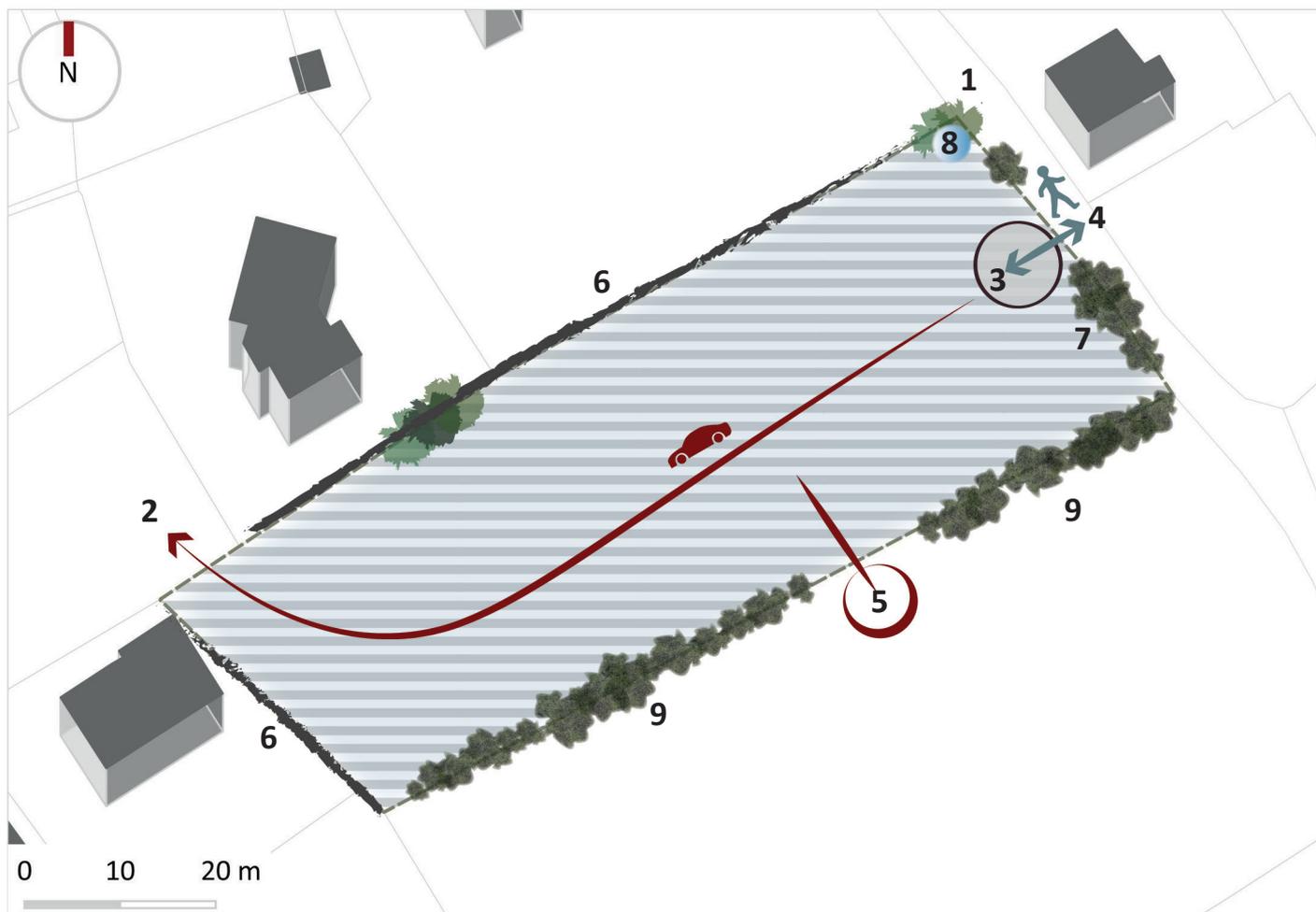
Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Dans son aménagement, l'opération devra anticiper l'aménagement des abords du chemin du Gué Tesnon (1).

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie structurante depuis la place du Clocher (2). A travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cet axe constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions et sera dimensionnée en cohérence avec sa fonction. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Les constructions seront organisées autour d'un espace public (3). Celui-ci recevra un traitement sobre et qualitatif (matériaux, dessins des espaces...) inspiré des cours rurales traditionnelles. La perméabilité de la cour sera privilégiée (espace entre des pavés, gravillons, etc.). Une liaison douce entre le secteur de projet et le chemin du Gué sera assurée (4). Au Sud, une amorce de voie sera conservée afin d'anticiper un éventuel futur développement (5).

Les gabarits, l'aspect extérieur et l'articulation des nouvelles constructions autour de la voie s'inspireront des formes urbaines traditionnelles observables dans le centre-bourg de Jupilles tant que possible. Pour les façades, les matériaux de type naturel (bardage bois, etc.) seront préférés. L'architecture contemporaine, dans l'esprit de Carnuta, est recevable. Une transition harmonieuse entre les habitations et l'opération sera assurée (6). Afin de garantir l'esprit champêtre du chemin du Gué Tesnon, la lisière entre celui-ci et le secteur de projet sera végétalisée (7) et la mare existante sera conservée voire valorisée (8). La Lisière Sud accueillera également un écran végétal (haie d'une hauteur suffisante) afin de limiter la perception des constructions depuis le chemin du Gué Tesnon et le Sud de la commune (9).

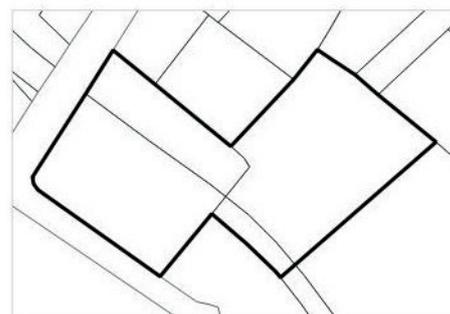
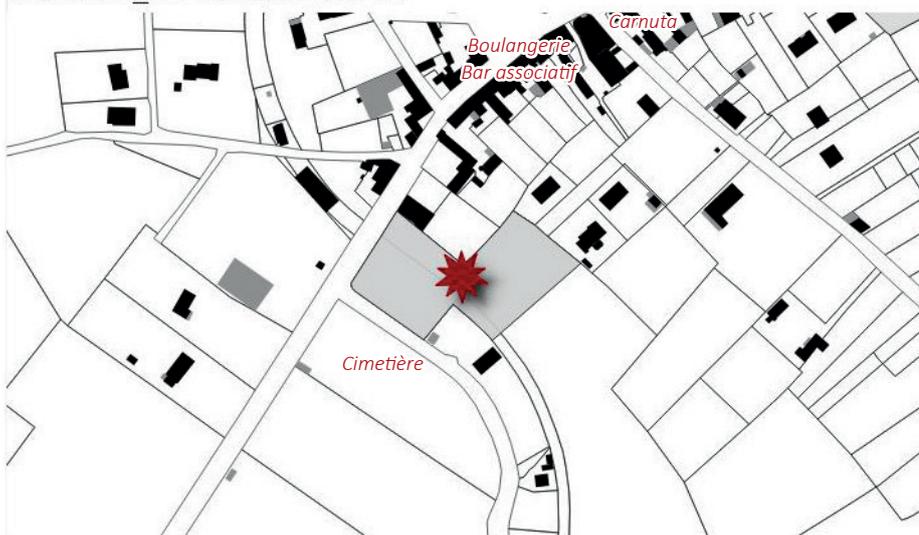


_Site et Situation

Commune : Jupilles

Polarité : Pôle rural

Site : JUP_2E - Surface : 0.5 ha



Le secteur est situé en extension au Sud du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue de la noue Saint-Jacques, la route de La Mercerie et la rue de Saint-Hubert.

_Environnement urbain, naturel et paysager



L'entrée dans le village est actuellement marquée par la présence du cimetière, le site se trouve dans son prolongement.

Sur sa partie Ouest, le site comprend quelques arbres fruitiers et est bordé d'une haie basse (composée d'une seule essence).

Sa partie Est est une prairie.

Le centre-bourg historique, au nord du site, est organisé autour d'un nœud (rue du bourg ancien, rue de Saint-Hubert, rue du 19 mars 1962). Si les constructions anciennes sont venues s'implanter le long de ces voies, les développements plus récents se sont réalisés plutôt en « épaisseur » du noyau historique, limitant la dispersion du bâti. Le secteur de projet s'inscrit dans cette dynamique. Il assure une connexion entre la rue du 19 mars 1962 et la rue de Saint-Hubert. Il permet un aménagement cohérent avec les extensions urbaines passées.

Il bénéficie d'une proximité immédiate avec les services et les équipements (moins de 200 mètres du centre).



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements par hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

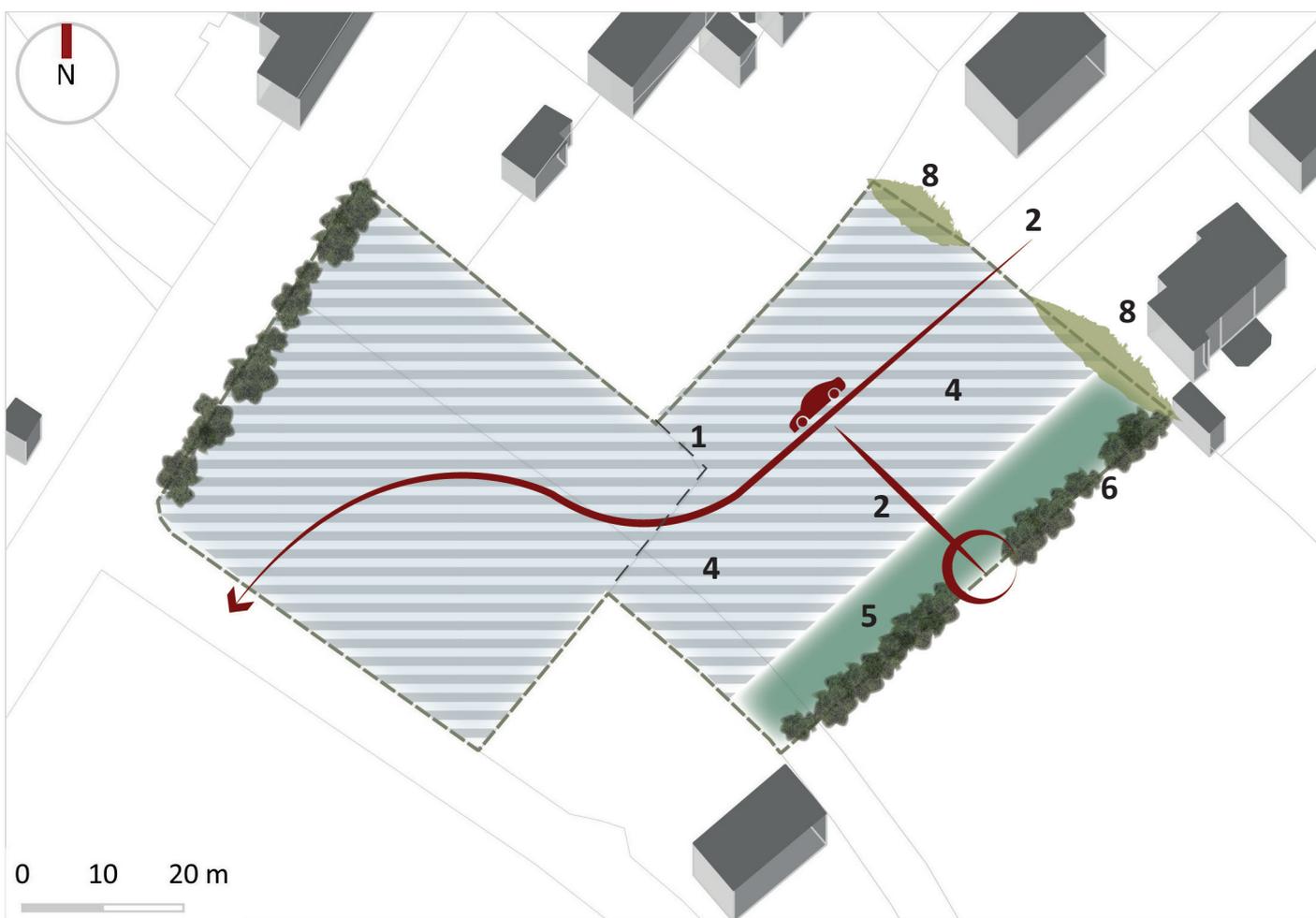
L'aménagement de la partie Nord du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (1).

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante partagée principale reliant la rue de la Noue de Saint-Jacques à la route de la Mercerie (2). La mise en sens unique depuis le centre-bourg vers la route de la Mercerie pourra être exigée. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Au Sud-Est, une amorce de voie sera conservée afin d'anticiper les développements urbains futurs (2).

Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront réfléchies par rapport à la voie et de manière à optimiser les surfaces jardinées au Sud (exemple : des parcelles en lanière avec un bâti implanté à l'alignement ou en léger retrait peuvent être privilégiées sur la partie Sud-est) (4).

Les jardins constitueront un espace tampon entre le site nouvellement urbanisé et l'espace agricole (5). Pour assurer une transition harmonieuse, la création d'une haie est demandée en lisière Est (6). Afin de garantir une entrée de bourg qualitative, la création d'une haie le long de la rue de Saint-Hubert est demandée (7). La haie présente en lisière Nord-Est sera préservée (8).

Les motifs végétaux présents sur le site seront conservés tant que possible.

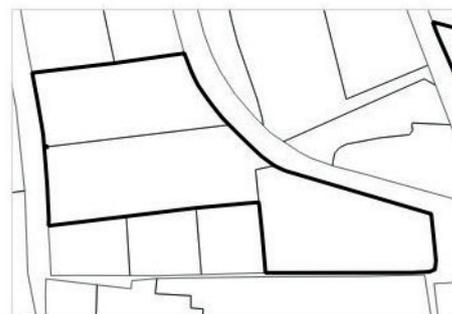
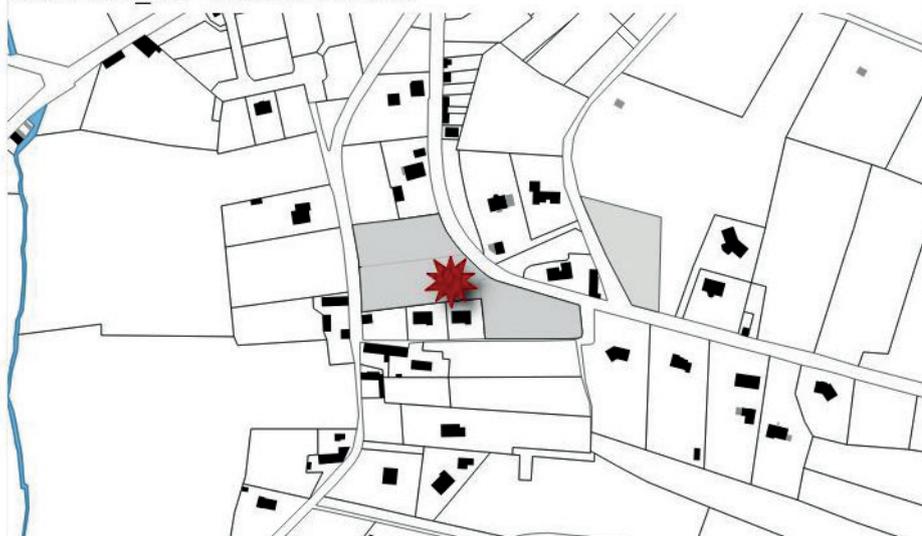


_Site et Situation

Commune : Lavernat

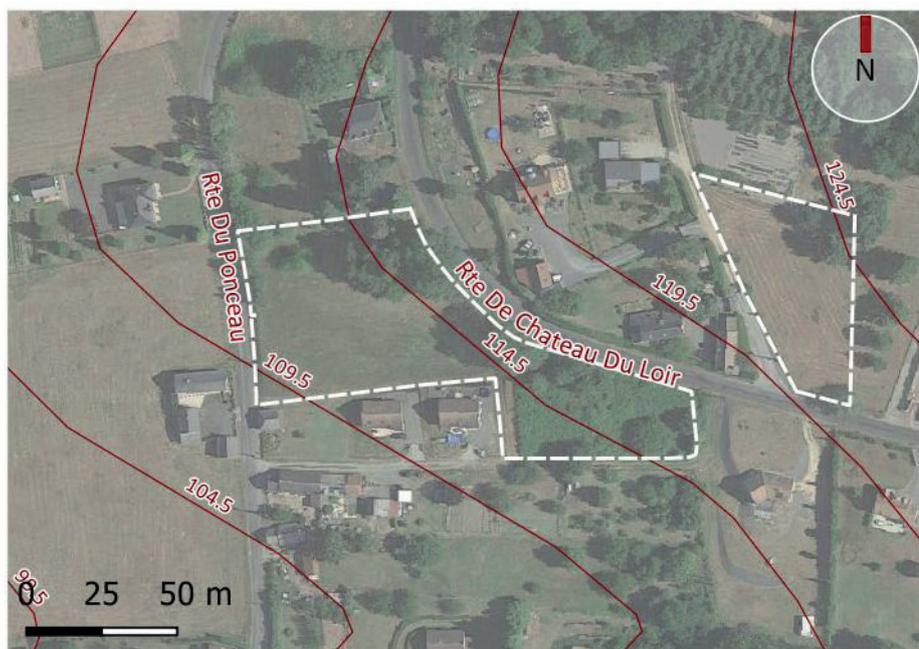
Polarité : Pôle rural

Site : LAV_1D - Surface : 0.6 ha



Le site est un espace de densification au sud du centre ancien de la commune. Il borde la RD 71, menant à Montval-sur-Loir (route de Château-du-Loir) à l'est et est longé, à l'ouest, par la route du Ponceau.

_Environnement urbain, naturel et paysager



La forme du bourg de Lavernat se distingue par des implantations historiques autour d'un nœud (croisement de plusieurs voies). Le développement s'est ensuite réalisé «au coup par coup» le long des rues créant un tissu urbain lâche parsemé par de nombreux espaces interstitiels vacants (dont le présent secteur de projet). Les constructions à proximité du site constituent des habitations de type pavillonnaire ; la densité bâtie proche est d'environ 5 logements/hectare. Deux pavillons récents bordent la limite Sud du site.

Une pente vers l'ouest (ruisseau du Ponceau) marque le site, qui surplombe ainsi la rue du Ponceau (existence d'un talus planté). Le secteur est actuellement un espace enherbé. Quelques arbres sont plantés sur la partie Nord.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

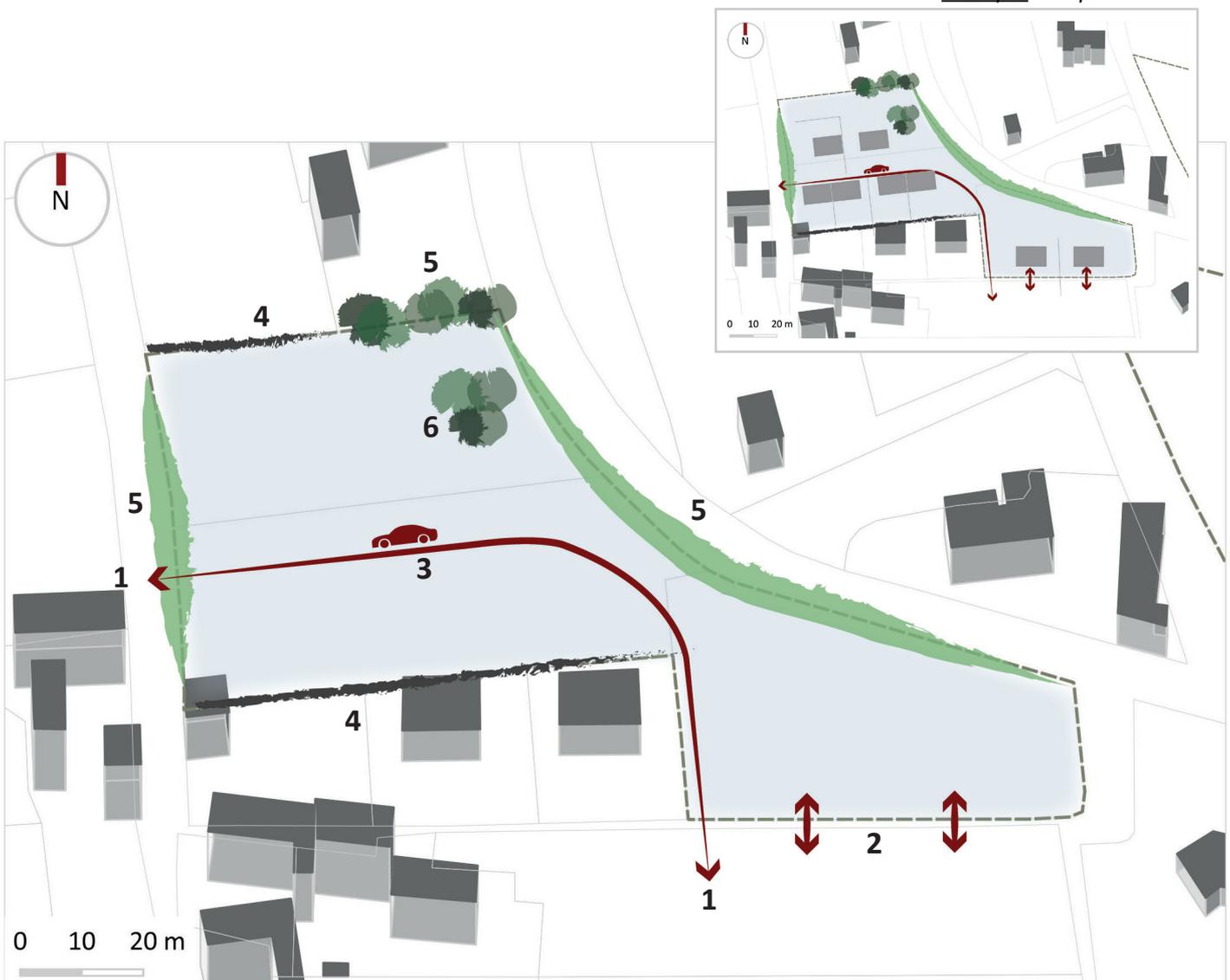
L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie principale reliant la rue du Ponceau et le chemin du Chardonneret (1). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Des accès individuels pourront être créés depuis le chemin du Chardonneret pour desservir les lots situés en limite Sud du secteur (2). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'opération ne devra pas « tourner le dos » à la voie traversante (3). Au contraire, le découpage parcellaires et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à marquer le caractère bâti du site nouvellement urbanisé mais aussi à optimiser les surfaces de jardins au Sud.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains (4), par exemple, en répondant aux jardins existants par des jardins.

La végétation existante en limite Est et Ouest ainsi que les arbres en limite Nord-est seront préservés (5). Le bois situé au Nord du secteur est à préserver (6).

Exemple d'implantation

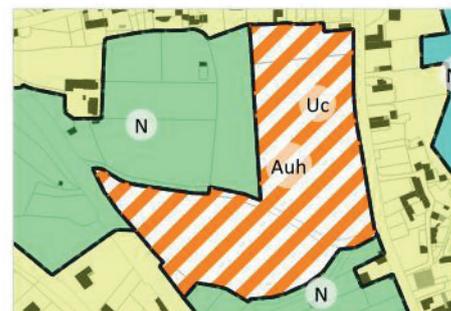


_Site et Situation

Commune : La Chartre-sur-le-Loir

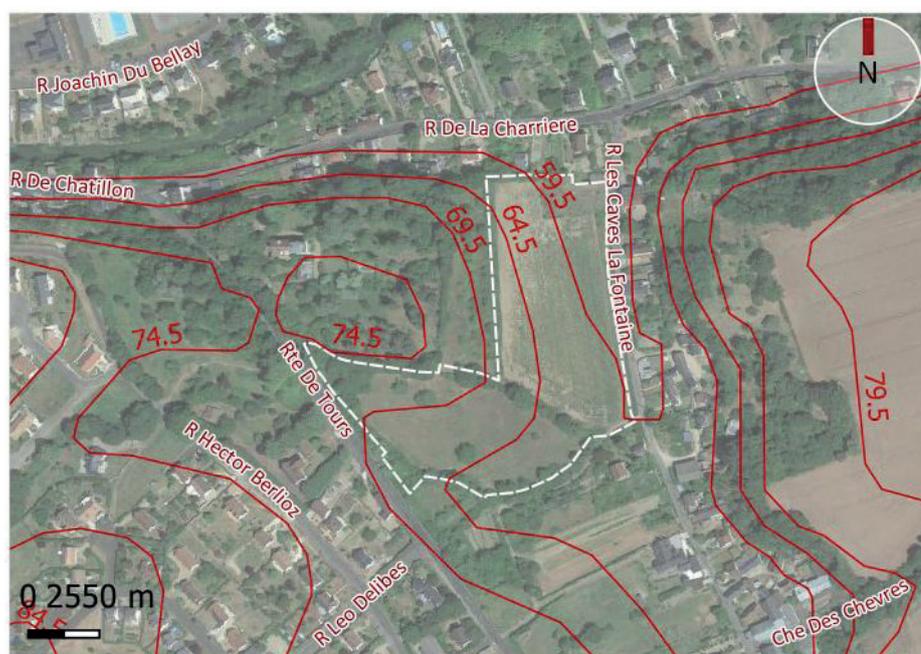
Polarité : Pôle relais

Site : LCSLL_1E - Surface : 2.5 ha



Le site est un espace en extension situé au lieu-dit Les Caves. Il est bordé à l'est par la rue Les Caves La Fontaine et à l'ouest par la route de Tours. Le chemin des vignes rouges longe la limite Sud du site.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le centre-ville de la Chartre-sur-le-Loir et ses abords immédiats sont relativement contraints en termes de constructibilité (risque inondation, coteaux, etc.). Ce contexte explique la localisation des extensions urbaines principalement le long de la route de Tours. L'urbanisation linéaire entraîne l'enclavement de certains terrains comme ce secteur de projet.

Une légère pente marque la partie Est site selon un axe Ouest-Est.

La partie Ouest longeant la route de Tours est plus accidentée.

Les terrains s'inscrivent dans un environnement à la fois naturel (le site est parsemé de nombreux arbres et borde un espace boisé jardiné) et agricole (avec des terrains actuellement cultivés (maïs)).

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante. Chaque opération devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante reliant la rue Les Caves La Fontaine à la route de Tours **(1)**. Celle-ci sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements (bonne exposition de la façade principale et des surfaces jardinées, etc.). A travers son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible et des espaces de stationnement mutualisés peuvent être envisagés. Dans le cadre d'un aménagement en deux tranches, des amorces de voirie devront être conservées pour assurer à terme la voirie traversante.

Une coulée verte dont l'emprise s'appuiera sur les éléments végétaux existants les plus structurants sera créée au centre de l'opération **(2)** permettant des connexions naturelles entre l'espace boisé jardiné situé sur les hauteurs et les espaces de prairie situés au Sud du site. Cette coulée verte sera en partie traversée par un cheminement doux menant au chemin de vignes rouges **(3)**.

L'implantation des constructions devra être réfléchi pour éviter tout bouleversement du terrain naturel sur la partie Ouest **(4)**. L'artificialisation de la partie basse est interdite ; cet espace devra conserver son caractère naturel (via la création d'un espace commun ou des jardins privatifs associés à chaque construction). Les arbres existants devront être préservés **(5)**. (sauf pour des nécessités techniques ou sécuritaires).

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces naturels et le site ; les jardins constitueront un espace tampon **(6)**.

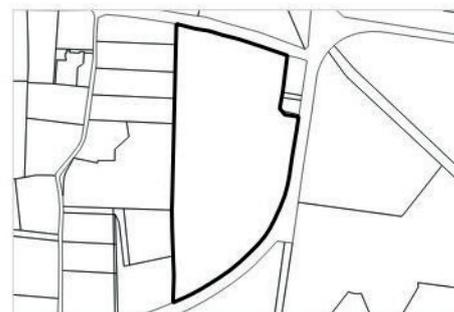
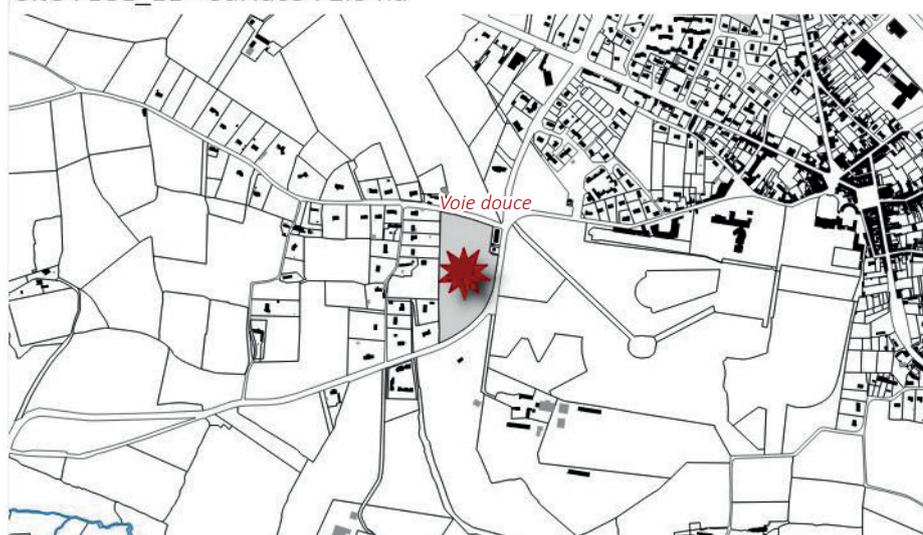


_Site et Situation

Commune : Le Grand-Lucé

Polarité : Pôle relais

Site : LGL_1E - Surface : 2.5 ha



Le site constitue un espace en extension au Sud-ouest du centre-ville du Grand-Lucé. Il est accessible depuis la rue de Belleville, qui longe sa limite Est, et la rue du Pavois (au Nord).

_Environnement urbain, naturel et paysager



L'entité urbaine principale du Grand-Lucé a la particularité d'être divisée en deux espaces urbains, séparés par la rue de Belleville. Le secteur de projet est l'opportunité de marquer le caractère bâti de "l'entre-deux". A l'Ouest, il s'insère dans le prolongement d'un quartier d'habitat de type pavillonnaire où la densité est faible (de l'ordre de 4 logements par hectare). Au Nord-est, il constitue le prolongement des développements urbains récents avec la maison des services, la salle des fêtes et le quartier de la rue des érables.

Un château d'eau est implanté au Nord-est du secteur.

Une voie piétonne a été aménagée pour sécuriser les déplacements doux lors du passage de l'une à l'autre entité urbaine ; elle longe la limite Nord du secteur de projet.

Les parcelles concernées par les présentes OAP sont actuellement cultivées. Des haies arbustives denses bordent la limite Ouest du secteur. A l'Est, se trouve un espace boisé.

Une pente vers le Sud marque le site.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

En amont de l'aménagement de ce site, une vérification du bon fonctionnement du réseau assainissement doit être réalisée. L'aménagement du site peut être envisagé en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante. Chaque opération devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

L'opération, structurée à partir d'une voie de desserte traversante, reliera la rue du Pavois au chemin des Vaumarquets (1). Des dessertes secondaires pourront être créées. Le réseau viarie sera organisé pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire recherchant une implantation qualitative pour les futures logements. A travers leur tracé, leur profil, leur aménagement, les matériaux et leur accompagnement végétal, les voies doivent constituer des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des espaces communs ou publics peuvent être créés au sein de l'opération, autour desquels les constructions peuvent s'implanter.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite bordant la rue de Belleville, marquant une limite physique entre un vaste espace naturel (parc boisé du château) et le site nouvellement urbanisé (2). Elle sera végétalisée (exemple : haie basse permettant à la fois de conserver l'ensoleillement sur l'opération et de marquer le caractère bâti de cette entrée de ville). Les haies arbustives sur la limite Ouest seront conservées (3).

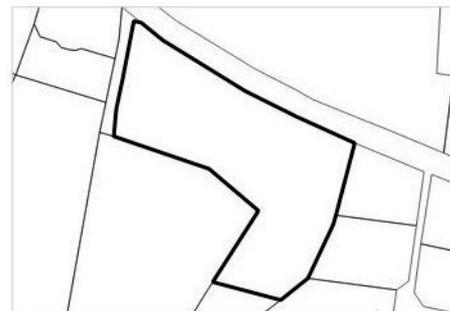
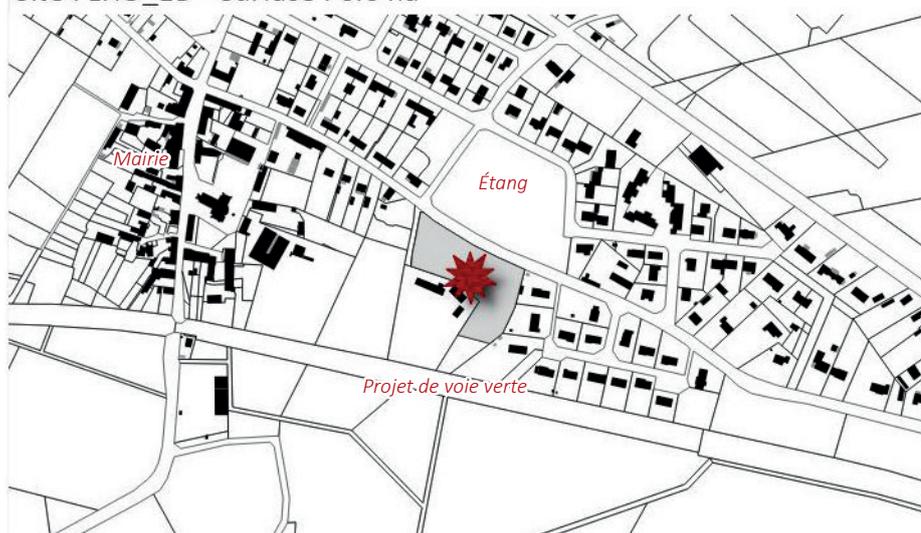


_Site et Situation

Commune : Lhomme

Polarité : Pôle relais

Site : LHO_1D - Surface : 0.6 ha



Le site est un espace de densification à l'est du centre ancien de la commune. Il est accessible depuis la rue Ronsard, la rue principale traversante du centre-bourg qui longe sa limite Nord-est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur se situe dans le prolongement des premières extensions urbaines du centre-bourg historique. Il bénéficie ainsi de la proximité immédiate des services et équipements. Il constitue un espace de transition entre le centre-bourg et les extensions pavillonnaires à l'est. Les densités bâties avoisinantes sont de l'ordre de 10 logements/hectare. Sur la limite Est, se trouve un fossé busé.

Au Sud, une ancienne ferme qui ne répond pas aux logiques d'implantation retrouvées de part et d'autre du secteur de projet.

Le site fait face à un espace naturel accueillant des activités de plein-air (étang, pique-nique) (de l'autre côté de la rue Ronsard).

Il est actuellement utilisé comme une prairie.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

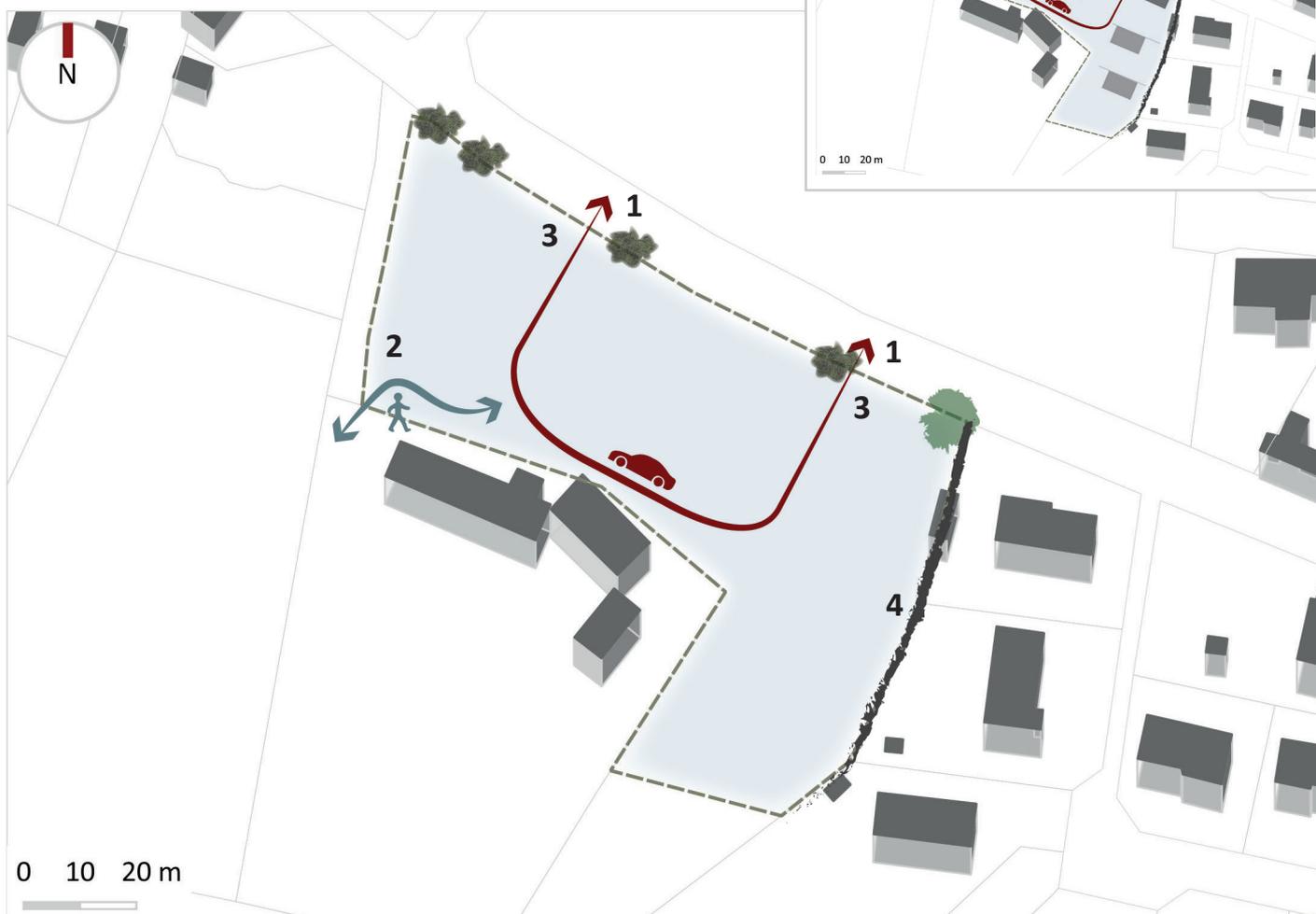
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération s'organisera autour d'une voie traversante en sens unique dont les accès donneront sur la rue Ronsard (1). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les lots seront découpés depuis cette voie et la mutualisation des accès privatifs à ces derniers sera recherchée tant que possible. Le projet de voie verte sera connecté à l'opération et à l'étang situé au Nord, via la conservation d'une liaison douce (2).

Afin de répondre à l'espace naturel situé de l'autre côté de la rue, les entrées sur le quartier seront végétalisés (3).

Le traitement des limites du projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains (4).

Exemple d'implantation

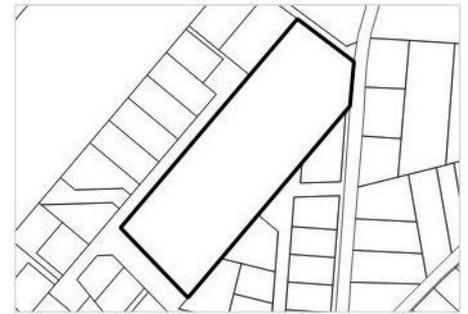
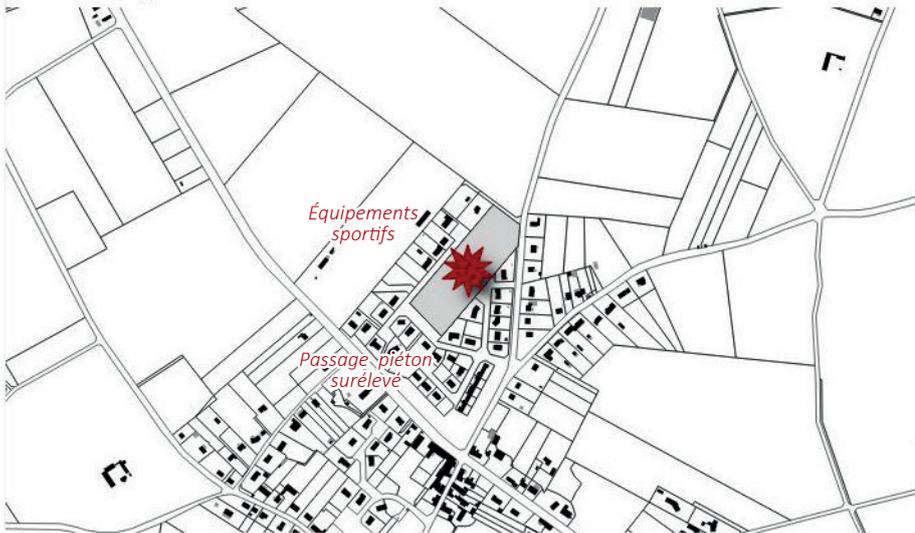


_Site et Situation

Commune : Lhomme

Polarité : Pôle relais

Site : LHO_1E - Surface : 1.4 ha



Le site se trouve en extension (enclave de plus d'1 hectare), au nord du centre-bourg historique. Il est inséré au sein d'un quartier d'habitat récent, entre la rue de la fraternité et la rue de l'avenir.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Aucun motif végétal et/ou paysager n'est identifié.



Après s'être étendu principalement vers le Sud-est (route de la Chartre), le centre-bourg s'épaissit aujourd'hui au Nord, à proximité des équipements sportifs. Le secteur s'insère dans ce contexte, au sein d'un quartier d'habitat récent de type pavillonnaire. Il est caractérisé par des maisons individuelles ; la densité est d'environ 10 logements/hectare. L'entrée dans le quartier est marquée par un habitat de type locatif, plus dense (implantation en limite, taille des parcelles réduites...).

Dans le cadre du PAVE, un passage piéton surélevé aux normes PMR a été créé afin de relier de façon sécurisée le secteur au Nord de la route du Mans au centre-bourg situé au Sud.

Le site est en partie surplombé par une ligne électrique.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare doit être mise en œuvre. Le secteur pourra accueillir des logements locatifs sociaux.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement sera réfléchi autour de deux voies traversantes principales reliant la rue de l'avenir à la rue de la fraternité pour l'une (1), et cette dernière à la route de Salvert pour l'autre (2). Une ou plusieurs voies de desserte pourront être créées et des accès individuels privés peuvent être envisagés depuis les voies existants bordant le site. A travers leur tracé, leur profil, leur aménagement, leur matériaux et leur accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de desserte et constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement.

Afin d'assurer la bonne intégration des constructions, situées en entrée de ville depuis la RD231, il s'agira de prévoir la végétalisation (3) de la lisière Nord du site par la création d'une haie, la plantation d'arbres, d'arbustes, etc.

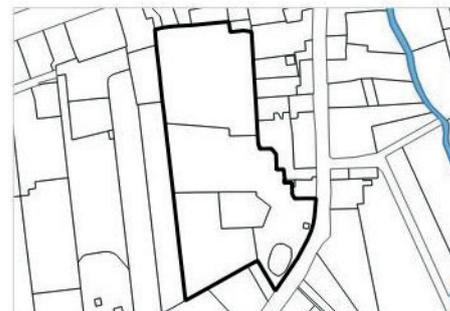
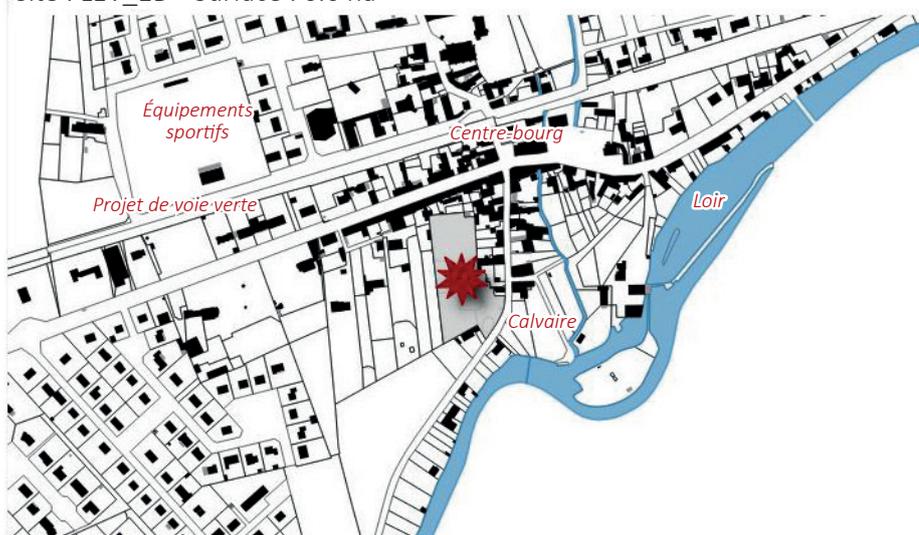


_Site et Situation

Commune : Loir-en-Vallée

Polarité : Pôle relais

Site : LEV_1D - Surface : 0.6 ha



Le site est un espace de densification au cœur du noyau historique de Ruillé-sur-Loir. Il est accessible depuis la rue de l'industrie.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est actuellement enherbé. Quelques arbres et arbustes le parsèment ; il s'agit d'une friche.

La proximité avec Le Loir est à noter.

Le noyau historique de Ruillé-sur-Loir est organisé autour d'un nœud, le croisement de la rue nationale avec la rue de l'Abbe Dujarie. Les constructions se sont implantées le long de ces voies (à l'alignement et en limites séparatives) créant un centre ancien relativement dense. Localisé entre deux de ces linéaires bâtis, le secteur de projet vient "épaissir" ce tissu.

Des bâtiments vacants existent au centre du secteur.

Un calvaire se trouve en bordure Sud-Est du site.

Il bénéficie d'une proximité immédiate avec les services et les équipements.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Un accès au site sera créé depuis la rue de l'Industrie (au Sud) (1). Cet accès devra être traité de manière concomitante avec l'entrée sur l'opération ; le caractère bâti pourra être marqué, par exemple, à travers le renforcement du front bâti (discontinu) existant le long de la rue. Il participe à la qualité du paysage urbain et à l'entrée dans le centre-bourg de la commune. Le gabarit des nouvelles voies créées devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur faible, etc.). Une amorce de voirie pourra être créée pour permettre l'évolution des parcelles situées à l'ouest du site (2). Afin de relier l'opération à la rue nationale, une amorce de voie sera conservée vers l'Ouest du secteur et pourra prendre la forme d'un cheminement doux, suffisamment dimensionné pour devenir à long terme une voie carrossable (3) (mise en place d'un emplacement réservé sur le document graphique).

Le découpage parcellaire sera réfléchi pour une implantation qualitative des futurs logements en termes d'ensoleillement notamment.

La haie existante sera préservée (4).

Le calvaire sera préservé ou déplacé à proximité dans le cas de contraintes trop importantes (5).

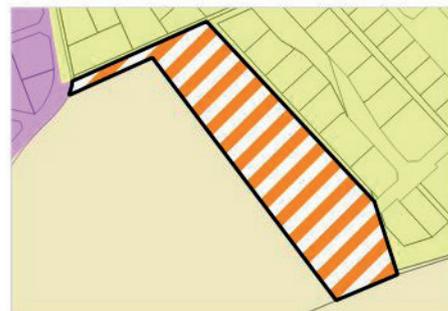
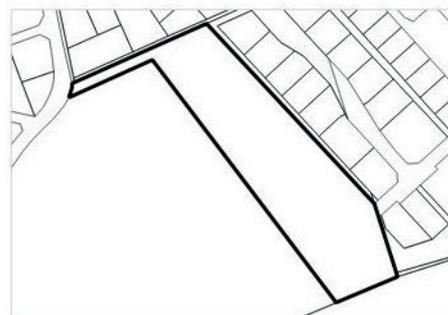
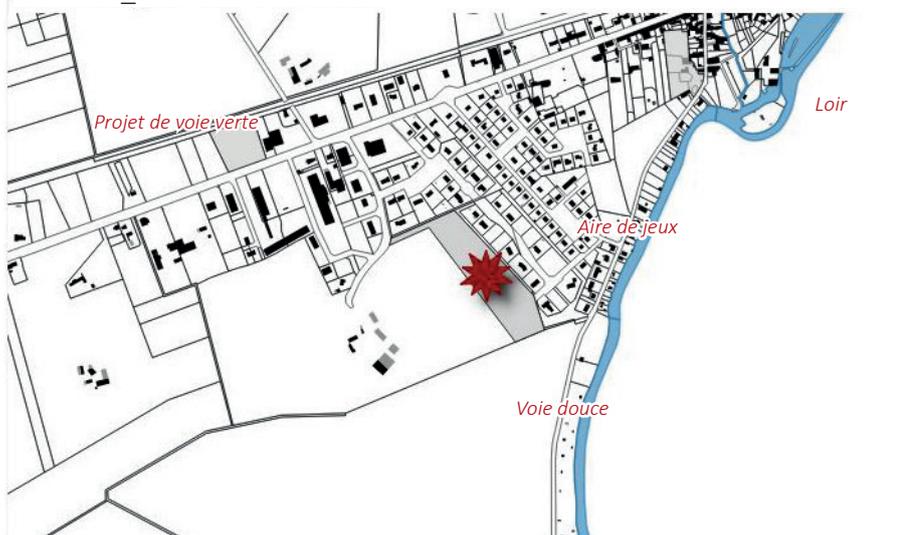


_Site et Situation

Commune : Loir-en-Vallée

Polarité : Pôle relais

Site : LEV_1E - Surface : 2.0 ha



Le site est un espace en extension au Sud-Ouest du centre-bourg historique de Ruillé-sur-Loir (ancienne commune). Il est accessible depuis la rue André Pineau à l'est et depuis la rue de la Quimperie à l'ouest.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet s'insère dans le prolongement des développements urbains récents ; en effet, de nouveaux quartiers d'habitat ont vu le jour durant ces dernières décennies entre le centre ancien et la zone d'activités économiques de l'Aurière. Le tissu alentour est de type pavillonnaire, caractérisé par des implantations en milieu de parcelles et des tailles de parcelles uniformes. La densité moyenne est d'environ 8 logements par hectare.

Une pente vers le Sud marque le site, qui surplombe ainsi la vallée du Loir. Le secteur n'est aujourd'hui plus cultivé. Aucun motif végétal n'est présent sur le site ou sur ses limites.

Le secteur s'inscrit dans un environnement naturel riche avec la vallée du Loir en contrebas (Sud-est).

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Ils pourront prendre diverses formes : individuels, intermédiaires, petits collectifs, etc. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

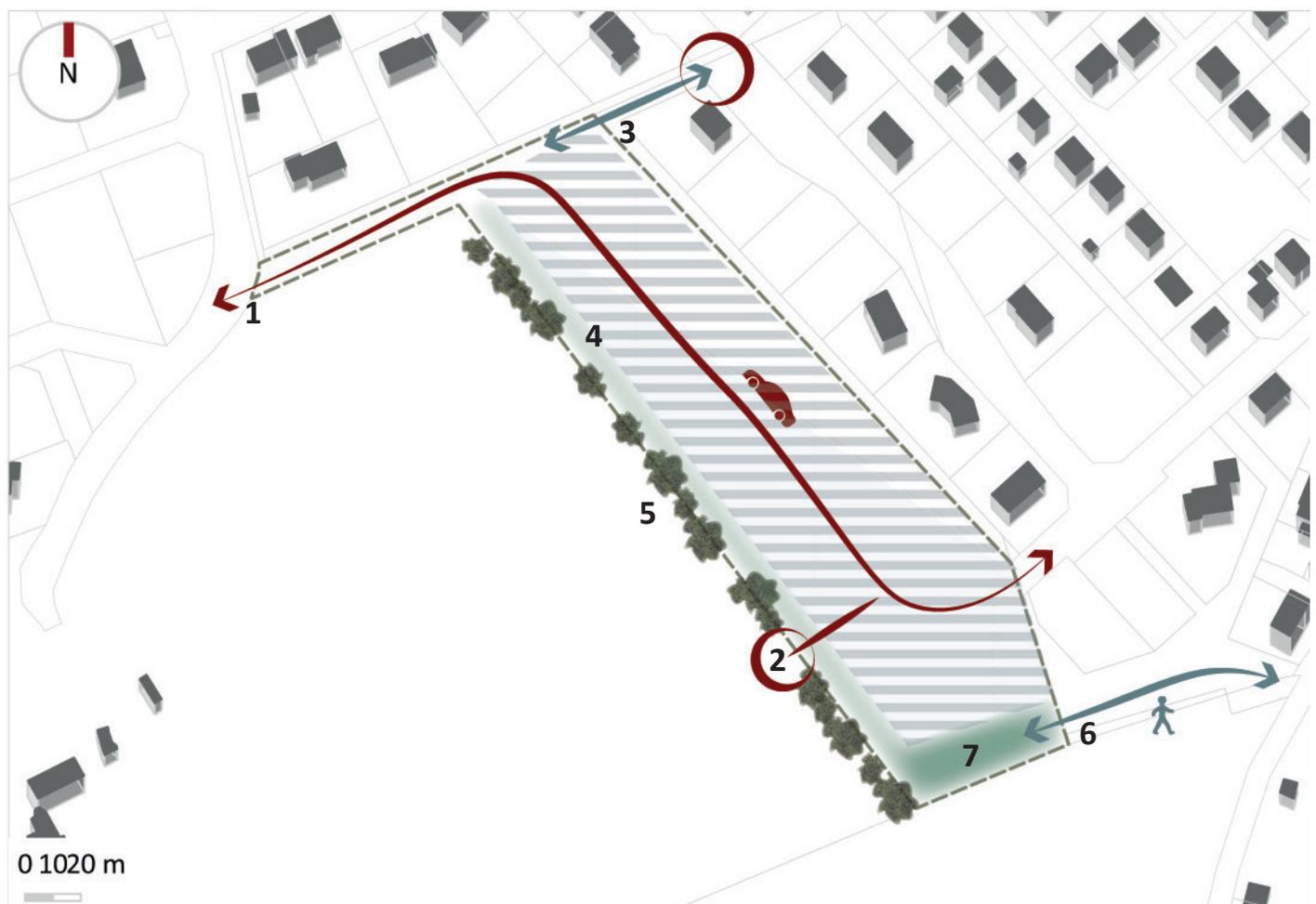
Aménagement :

L'aménagement du site est conditionné au lancement d'un programme de travaux suite à la finalisation du schéma directeur d'assainissement. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte traversante reliant la rue de la Quimperie à la rue André Pineau (1). A travers son tracé, son profil, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Son tracé sera réfléchi pour rechercher une implantation qualitative pour les futurs logements (orientation des façades principales, des espaces jardinés, etc.). Des voies de desserte secondaires peuvent être créées. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Une amorce de voirie pourra être créée afin de permettre l'évolution des parcelles situées à l'ouest du site (2). Au Nord, afin de relier l'opération à la rue André Pineau, une amorce de voie sera conservée et pourra prendre la forme d'un cheminement doux, suffisamment dimensionné pour devenir à long terme une voie carrossable (3).

Un parcellaire en lanière est privilégié sur la frange Sud du site ; cette structuration permet d'optimiser les surfaces de jardins au Sud et que ceux-ci constituent un espace tampon entre le site nouvellement urbanisé et les espaces agricoles (4). Afin d'assurer une transition harmonieuse, la création d'une haie est également demandée (5).

Au Sud de l'opération, une liaison piétonne sera créée afin d'assurer une connexion avec la liaison douce (6). Sur la partie Sud du site située en zone réglementaire faible et moyenne (secteur naturel) du PPRI, des jardins privés ou un espace commun (espace vert, espace de stationnement, jeux, point tris, etc.) seront créés (7). La réglementation du PPRI devra être respectée et les matériaux perméables seront privilégiés.

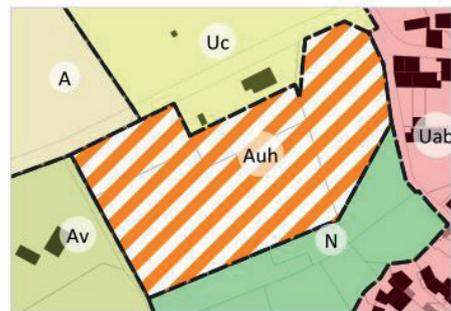
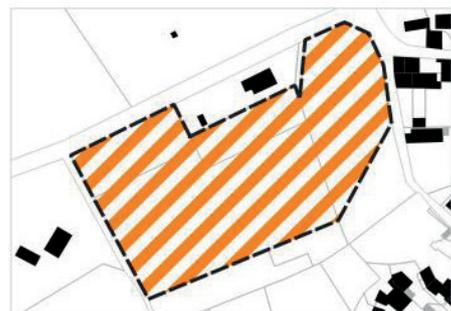
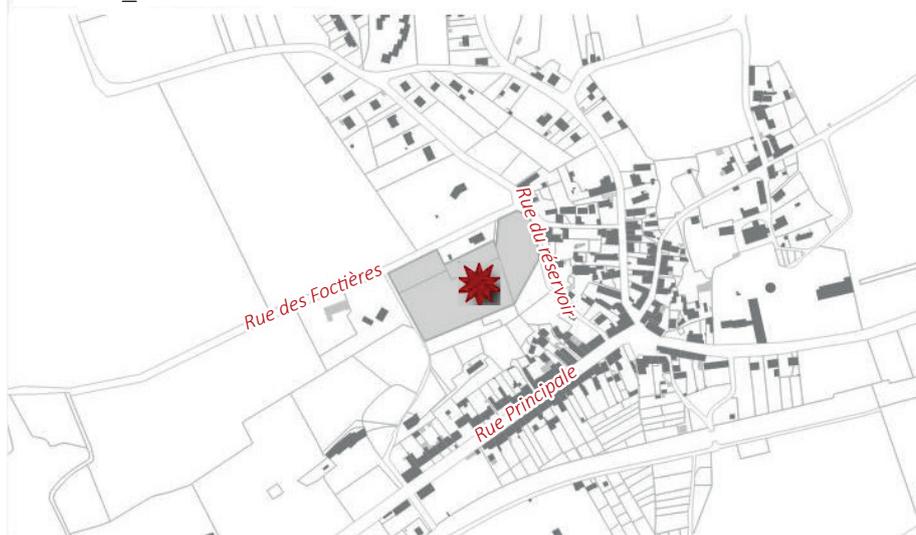


_Site et Situation

Commune : Loir-en-Vallée (Poncé-sur-le-Loir)

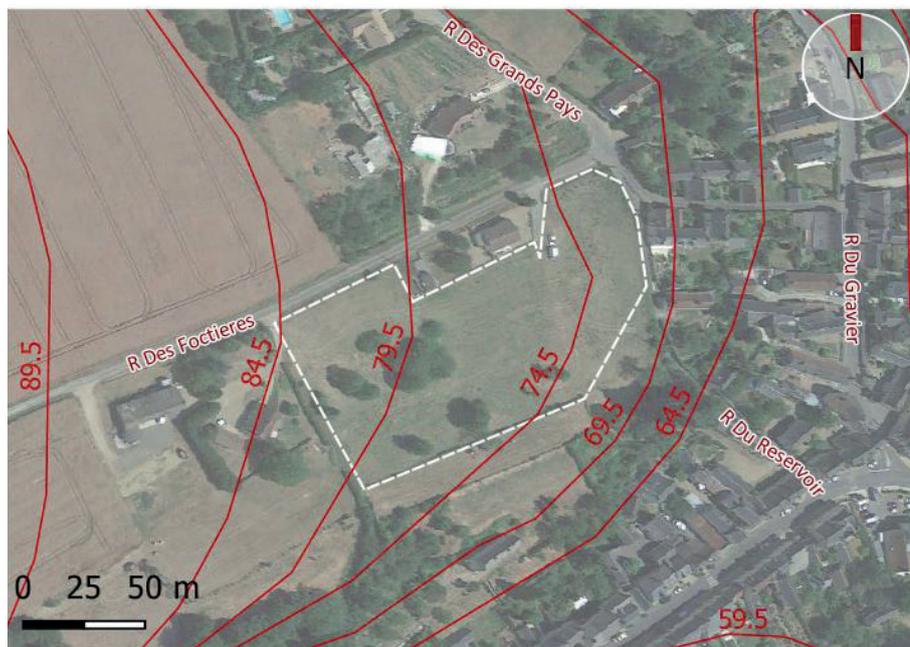
Polarité : Pôle rural

Site : LEV_2E - Surface : 1.0 ha



Le secteur de projet se situe à proximité immédiate du centre ancien de Poncé-sur-le-Loir ; il surplombe ce dernier. Il est accessible depuis sa partie Nord via la rue des fochières. La rue du réservoir relativement étroite borde sa limite Est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Une pente orientée selon un axe Est-Ouest marque le site de projet.

Une haie borde la limite Est du secteur (le long de la rue du réservoir) et quelques arbres parsèment le site.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

Il importe au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol afin de ne pas accroître le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes.

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte traversante dont les accès se réaliseront depuis la rue du réservoir (1). A travers son tracé, son profil, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Son tracé sera réfléchi pour rechercher une implantation qualitative pour les futurs logements (orientation des façades principales, des espaces jardinés, etc.). Des voies de desserte secondaires peuvent être créées. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Un cheminement doux sera conservé pour, à plus long terme, assurer une connexion vers le centre ancien (2).

Un parcellaire en lanière est privilégié sur la frange Sud du site ; cette structuration permet d'optimiser les surfaces de jardins au Sud et que ceux-ci constituent un espace tampon entre le site nouvellement urbanisé et les espaces naturels (3). Afin d'assurer une transition harmonieuse, la création d'une haie est également demandée (4).

La haie longeant la rue du réservoir et les arbres existants sur le site devront être au maximum préservés (5).

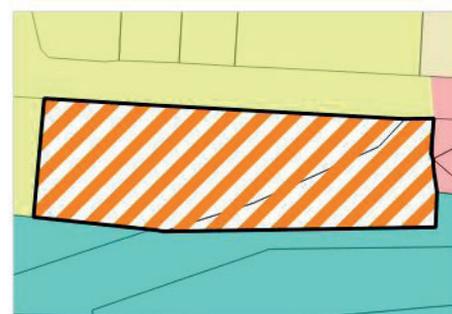
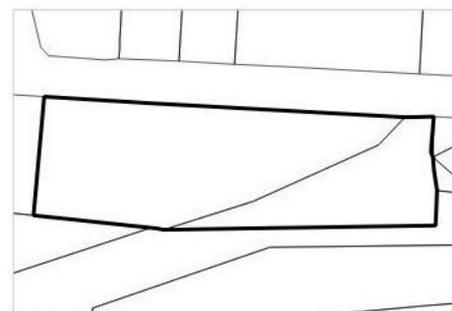
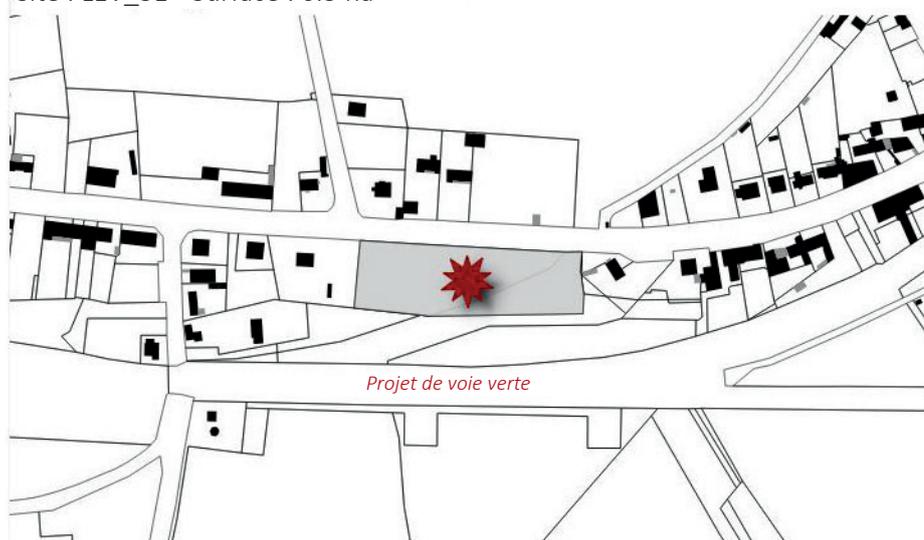


_Site et Situation

Commune : Loir-en-Vallée

Polarité : Pôle rural

Site : LEV_3E - Surface : 0.5 ha



Le site est un espace en extension à l'ouest du noyau historique du Hameau de Pont-de-Braye, à Lavenay (ancienne commune). Il est accessible depuis la rue du Val de Bray, route principale traversant l'entité urbaine.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est actuellement un espace de prairie traversé en partie par un fossé.

Au Sud, sont retrouvés des boisements, implantés le long de l'ancienne voie ferrée, qui va être transformée en voie verte.

La particularité de Lavenay est son développement bi-polaire avec le centre-bourg historique et le lieu-dit Pont-de-Braye qui constituent deux entités urbaines à part entière. Pont-de-Braye est caractérisé par un bâti implanté le long de la voie (rue du Val de Bray) avec un tissu ancien relativement dense en premier lieu, qui s'est délité au fil du temps. En direction de Ruillé-sur-Loir, l'urbanisation s'est développée « au coup par coup » générant un tissu beaucoup plus lâche.

Le secteur de projet s'inscrit dans le prolongement du tissu ancien à l'est (avec une densité d'environ 15 logements par hectare) et est en contact avec les extensions pavillonnaires linéaires à l'ouest (densité d'environ 8 logements par hectare).

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

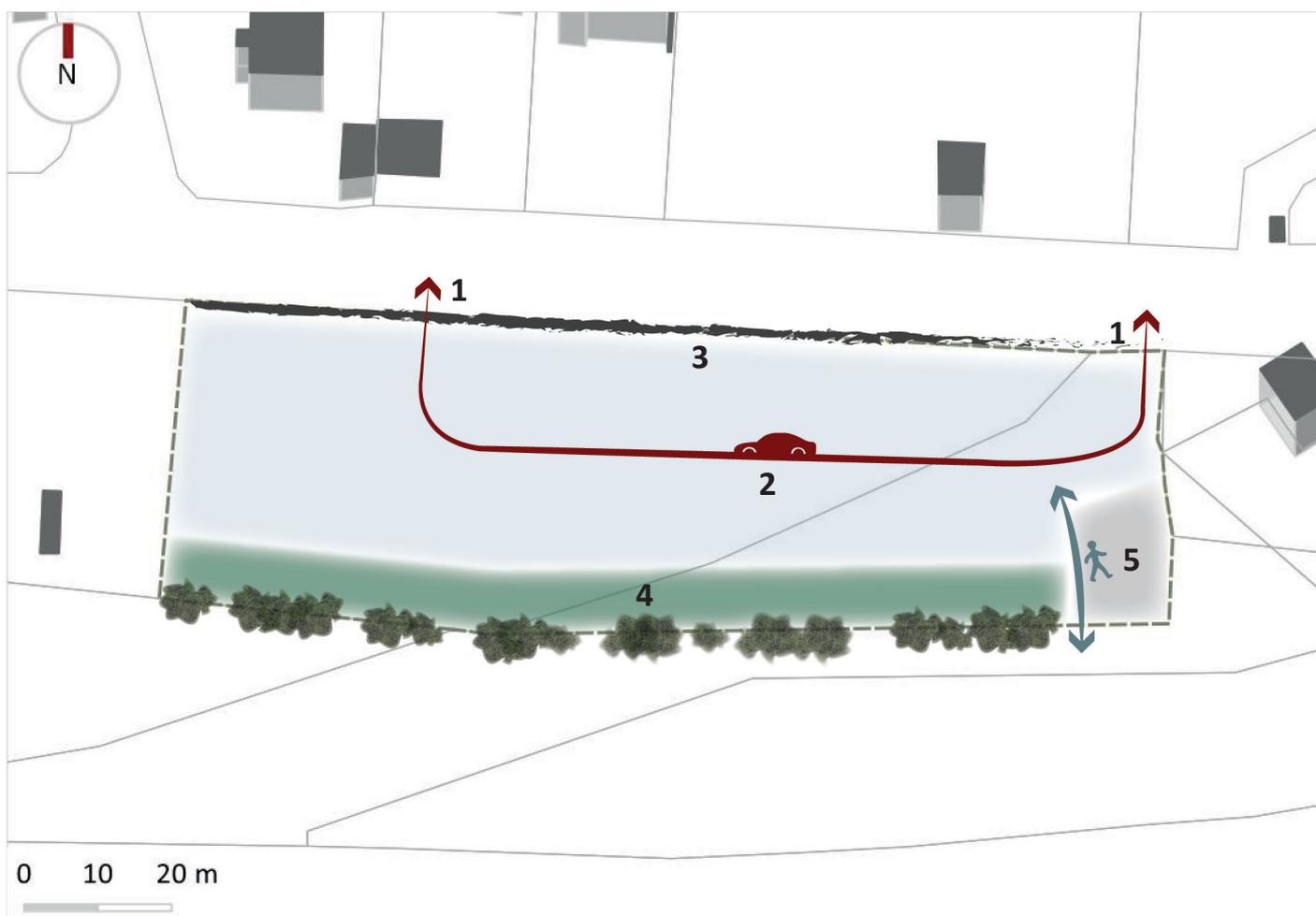
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Dans son aménagement, l'opération devra anticiper l'aménagement du fossé existant.

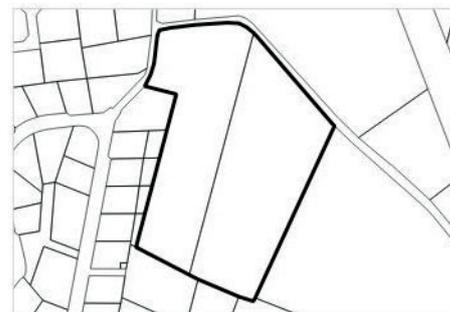
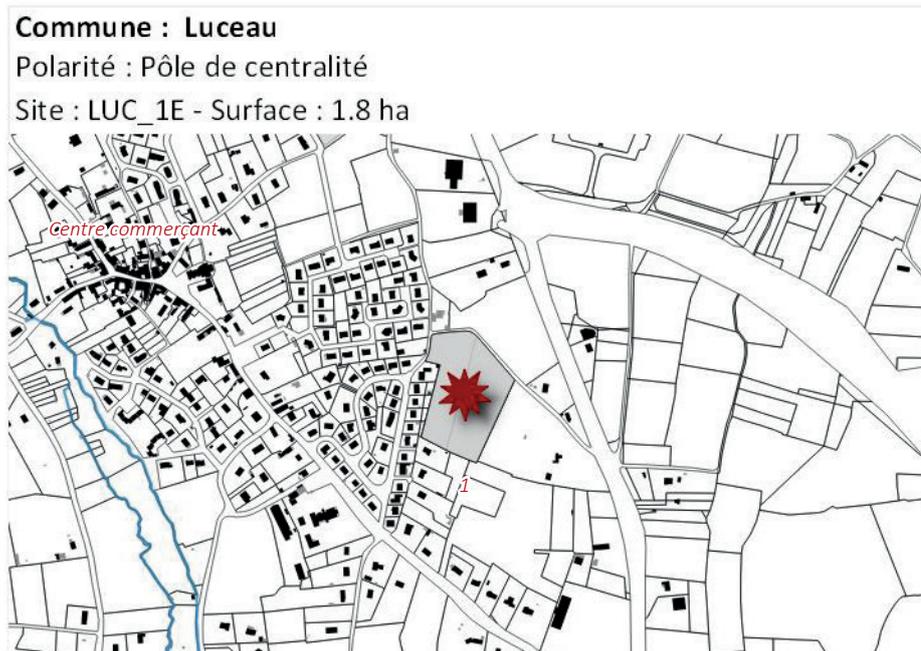
L'opération s'organisera autour d'une voie traversante dont les deux accès donneront sur la rue du Val de Braye (1). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Le découpage parcellaires s'appuiera sur cette voie et la mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Afin de concilier cadre de vie (optimisation des surfaces de jardins au Sud) et densité, des parcelles en lanières seront privilégiées au sud de la nouvelle voie (2). Une attention particulière sera portée à la lisière en contact avec la rue du Val de Braye afin d'atténuer les nuisances sonores (exemples : végétalisation, gabions, etc.) (3).

La lisière en contact des espaces agricoles/naturels sera végétalisée. Les espaces jardinés non imperméabilisés constitueront un espace tampon (4).

Afin d'intégrer le projet de voie verte à Pont-de-Braye, une halte pourra être créée au sein du secteur (5). Elle pourra comprendre des espaces de loisirs et être un des points d'accès à la voie verte en permettant une connexion avec le centre ancien du hameau.

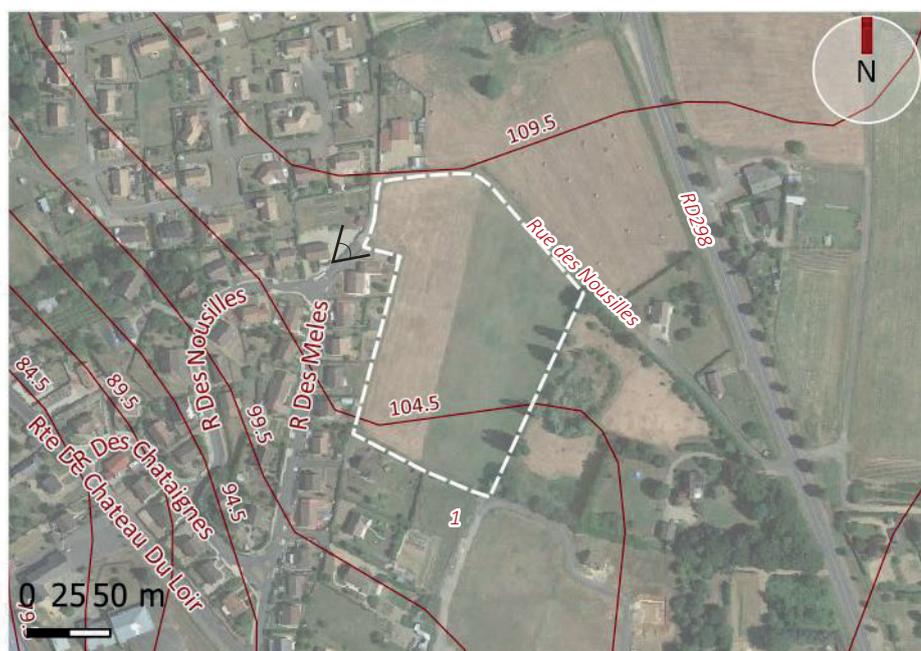


_Site et Situation



Le site se trouve en extension au Sud-Est de Luceau dans le prolongement d'opérations récentes. Il est accessible, au Nord, par la rue des Mèlés et, au Sud, par l'opération en cours de construction (amorce de voirie). Sur ce secteur, un béguinage seniors et 20 lots (pavillons) sont attendus (1).

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est un espace enherbé (friche).

Aucune végétation ne borde la rue des Nouisilles mais des motifs végétaux parsèment la lisière Est du secteur.

Un tissu pavillonnaire récent jouxte l'Ouest du secteur. Ce paysage urbain est caractérisé par des implantations en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Sa densité est relative : 13 logements par hectare environ.

Au Sud, l'opération en cours proposera un tissu urbain différent à travers le projet de béguinage qui sera au plus proche du secteur. L'espace à lotir accueillera le même type d'implantation que le secteur Ouest.

Au Nord, de l'autre côté de la rue des Nouisilles, l'espace agricole est enclavé entre la RD298 et la zone d'activités économiques.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 22 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

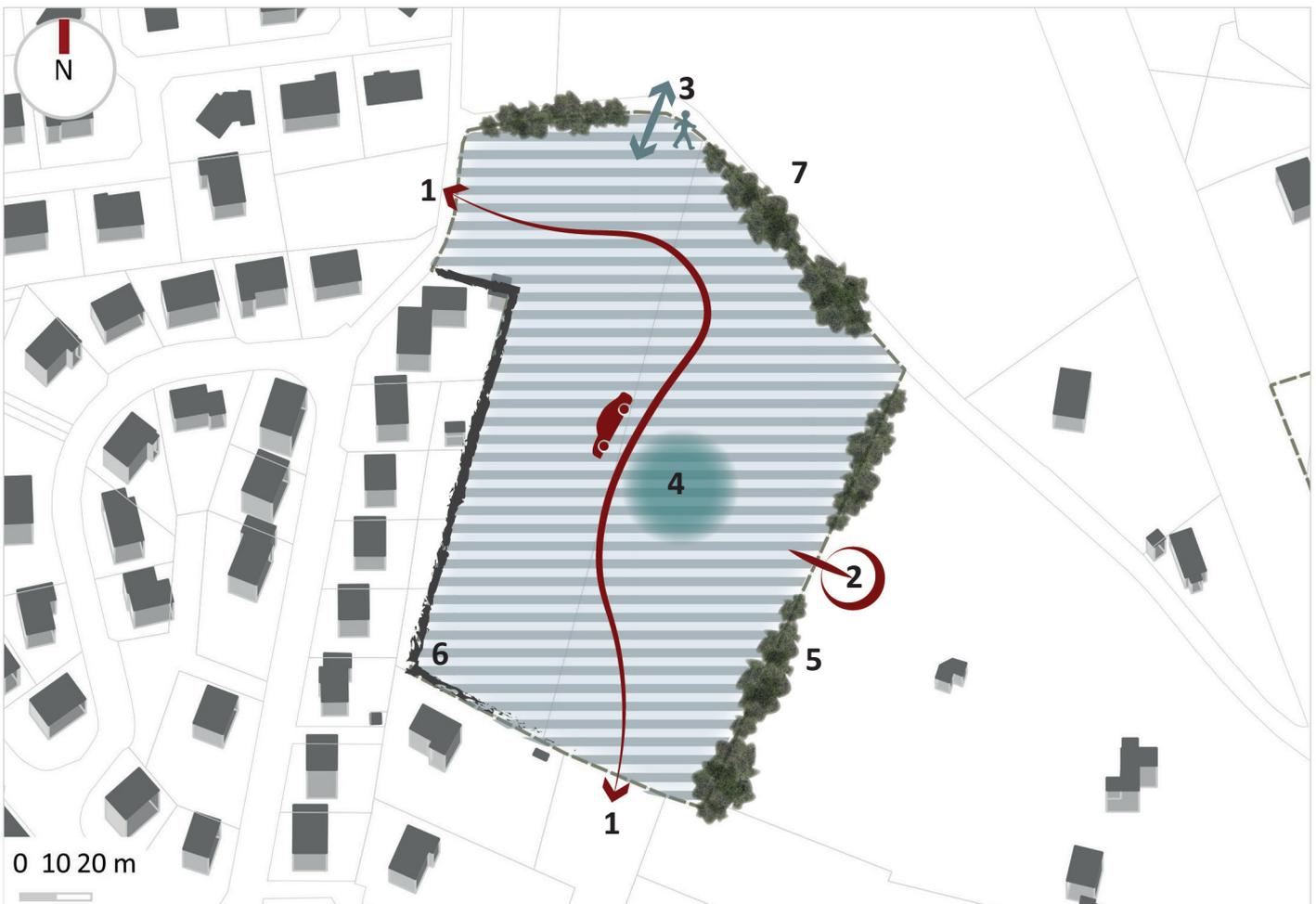
Aménagement :

En amont de l'aménagement de ce site, une vérification du bon fonctionnement du réseau assainissement doit être réalisée. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur sera structuré autour d'une voie de desserte traversante reliant la rue des Mêlés à l'opération récente située au Sud (1). A travers son tracé, son profil, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Son tracé sera réfléchi afin de rechercher une implantation qualitative pour les futurs logements (orientation des façades principales, des espaces jardinés, etc.). Des voies de desserte secondaires peuvent être créées. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. La création d'une amorce de voirie est demandée afin de permettre l'éventuelle évolution des parcelles situées à l'Est du site (2). Des accès individuels ou non pourront se faire depuis la partie Nord de la rue des Nousilles sous réserve qu'elle soit viabilisée en totalité. Dans tous les cas, une connexion piétonne au minimum devra être assurée depuis l'opération (3).

Un espace commun végétalisé et/ou en revêtement perméable devra être créé (4). Cet espace collectif profitant à l'ensemble des quartiers d'habitation du secteur et pourra offrir un espace de stationnement (automobiles et cycles) mutualisé ainsi qu'un espace commun, intégré, dédié à l'entreposage des poubelles. Seuls de petits aménagements pourront être installés sur l'espace collectif (boulodrome, jeux pour enfants, mobiliers urbains, etc.).

La végétation présente en lisière Est sera préservée et confortée (5). Une transition harmonieuse sera assurée entre l'opération et les habitations à présent à l'Ouest et au Sud (6). Un écran végétal (haie d'une hauteur suffisante) sera créé le long de la rue des Nousilles afin de garantir un caractère champêtre et de limiter la perception des nouvelles constructions (7). Ainsi, à terme, un nouvel axe de circulation douce, en partie partagée, permettra de connecter ce nouveau secteur urbanisé, le quartier des Tonnelliers, son secteur Nord et le centre-ville.

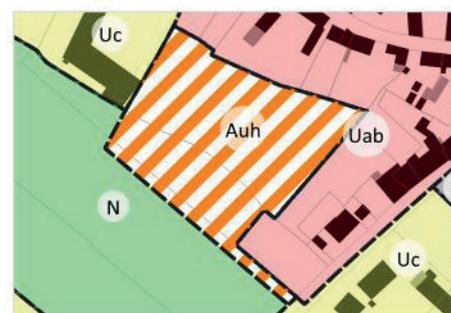
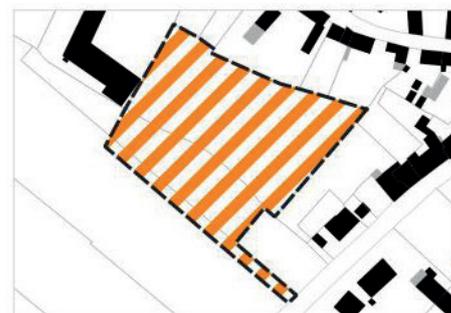
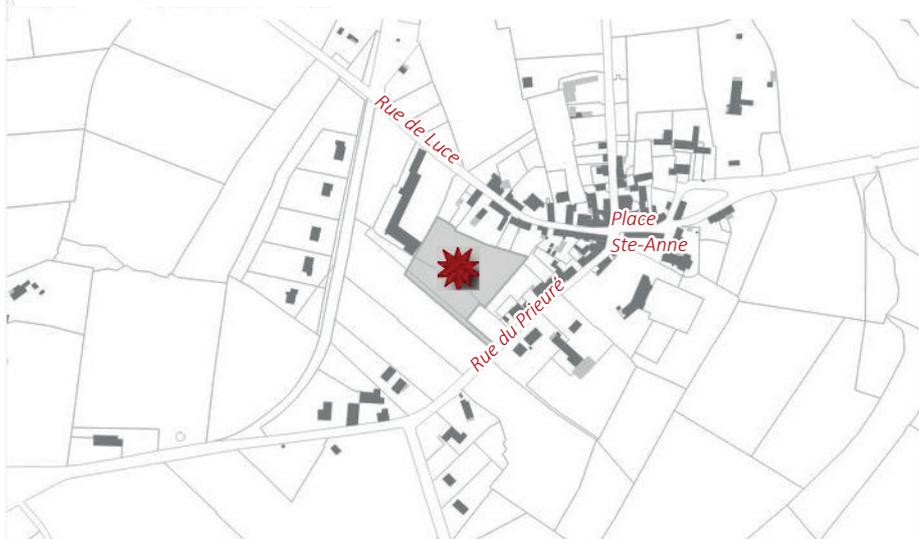


_Site et Situation

Commune : Montreuil-le-Henri

Polarité : Pôle rural

Site : MLH_1E - Surface : 0.6 ha



Le site constitue un espace enclavé entre deux linéaires bâtis anciens (rue de Luce et rue du Prieuré) et l'école. Il est accessible depuis la rue du Prieuré.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le centre-bourg de la commune est marqué par un tissu bâti dense concentré autour de la RD 66. Une seule extension urbaine de type pavillonnaire est venue rompre avec les formes urbaines anciennes : le lotissement Les Gravignes.

Le secteur de projet est situé en épaisseur d'un tissu ancien caractérisé par des implantations à l'alignement et en limites séparatives.

Il est à proximité immédiate des services et des équipements.

Le site bénéficie d'un cadre « bucolique » ; il n'est pas visible depuis les entrées dans le centre-bourg du fait de l'existence de haies composées d'arbres de haut jet le long des rues du prieuré et du lotissement des Gravignes, créant un cadre verdoyant.

Le secteur est actuellement cultivé.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'opération s'organisera autour d'une voie dont l'accès principal se réalisera depuis la rue du Prieuré (1). Le projet d'aménagement doit anticiper qu'à terme cette voie mènera sur la rue du lotissement des Gravignes (2). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les lots seront découpés depuis cette voie et la mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Un espace commun pourra être créé. Le cas échéant, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité. La possibilité de créer un accès piéton vers la rue de Luce doit être préservée (3).

Les éléments végétaux existants en bordure du site seront préservés (4).

Une attention particulière sera portée sur les constructions qui s'implanteront sur les parcelles en contact avec celles déjà bâties, notamment en termes de hauteur et d'aspect extérieur (5). Le traitement de la limite devra être soigné.

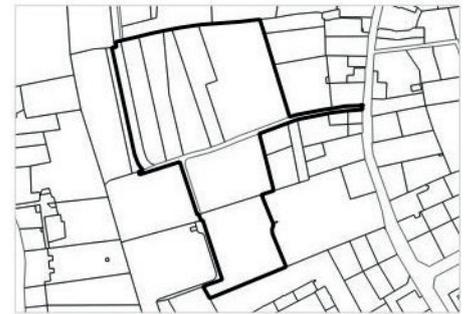
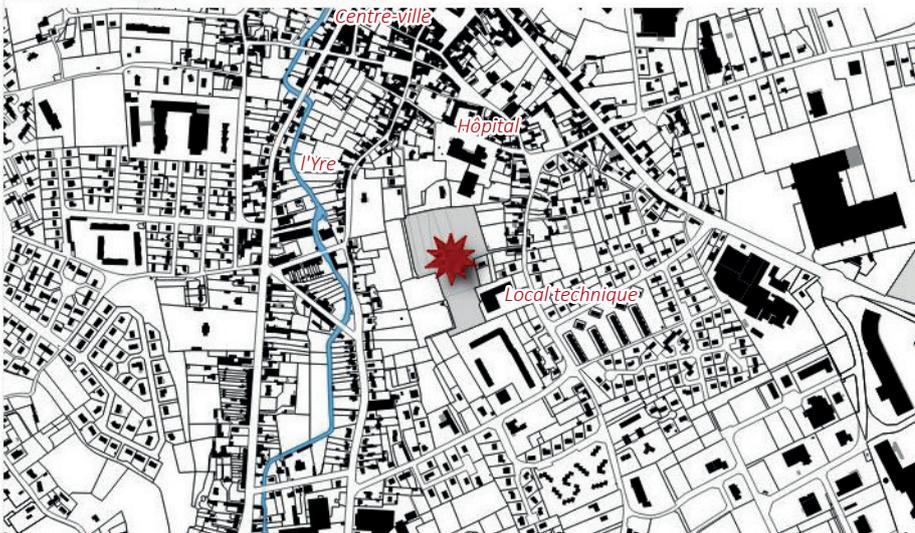


Site et Situation

Commune : MONTVAL-SUR-LOIR_ Château-du-Loir

Polarité : Pôle de centralité

Site : MSL_1E - Surface : 2 ha



Le site constitue un espace en extension (enclave de plus d'1 hectare), au sud du centre historique de l'ancienne commune de Château-du-Loir. Il est accessible depuis le chemin du faubourg des Rognouses au Nord, la rue Saint-Jacques et le chemin des Rognouses (piéton) à l'Est et la rue Laurentine Proust au Sud.

Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet s'insère au sein d'un tissu bâti mixte ; en effet, il se situe entre deux faubourgs historiques (le long des rues Saint-Jacques et Pitoulière) à l'est et à l'ouest, au Sud, un ensemble d'habitat collectif est retrouvé et du bâti de type pavillonnaire parsème les alentours. Le tissu bâti est ainsi très diversifié autour du site en termes de gabarit de constructions, de densité et d'aspect extérieur.

A noter, la présence du centre hospitalier au Nord-est et d'un local technique communal en bordure Sud-Est.

Le secteur est caractérisé par une situation en surplomb des parties Ouest et Nord de la commune. Si les abords du secteur peuvent être abrupts, la surface du terrain est quant à elle relativement plane.

Le site est actuellement occupé par des friches végétales et de la prairie.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et des activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Le secteur pourra accueillir un écoquartier. Une densité d'au moins 22 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet est conditionnée à la mobilisation de l'emplacement réservé situé au Sud-Ouest sur le document graphique et au lancement d'un programme de travaux suite à la finalisation du schéma directeur d'assainissement. L'aménagement du site peut être envisagé en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante. Chaque opération devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

L'opération est structurée autour d'une voie de desserte principale depuis la rue Saint-Jacques (via le prolongement de la rue Émile Zola longeant le local technique) (1). A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette voie structurante à l'échelle de l'opération doit recevoir un traitement adapté à sa fonction de transit. Des voies secondaires seront créées. Un espace commun et de retournement sera créé (2). Il contribuera à la qualité de vie du quartier et sera végétalisé. Les revêtements perméables seront privilégiés. Cet espace collectif pourra un être un espace vert. A terme, la voie principale sera connectée à une voie traversante reliant la rue Saint-Jacques à la rue Laurentine Proust au Sud (3). La création d'une amorce de voirie reliant l'opération à l'ancienne maison du centre hospitalier pourra être demandée par la collectivité (4). Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération et connectées au réseau de cheminements doux existant. Il pourra être garant de la préservation des cônes de vue existants et la mise en place de panneaux informatifs est envisageable (5). Une connexion piétonne devra être anticipée pour rejoindre le centre hospitalier et la rue Saint-Jacques via le chemin des Rognouses (6). Ces liaisons douces devront être accompagnées d'éléments végétaux prolongeant ainsi l'espace naturel situé en contre-bas à l'ouest.

Le découpage parcellaire devra être réfléchi pour permettre une implantation qualitative des futurs logements. La hauteur des constructions sera réfléchi selon un épannelage afin de limiter au maximum les incidences paysagères de l'urbanisation depuis les alentours. En termes de clôtures, seules les haies arbustives doublées ou non d'un grillage sont autorisées (sauf contraintes sanitaire et/ou de sécurité). Celles-ci devront être composées d'essences multiples. Pour les façades des constructions, les matériaux d'aspect naturel (bois, pierre de tuffeau, etc.) seront privilégiés. Les espaces non construits devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre haute tige ou deux arbustes au minimum par tranche de 100m² (haies de clôture non comprises). La végétation présente sur les limites du site sera conservée tant que possible, voire consolidée (7).

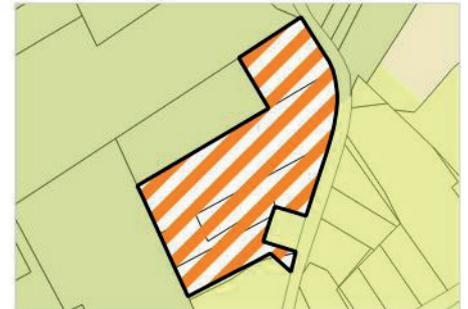
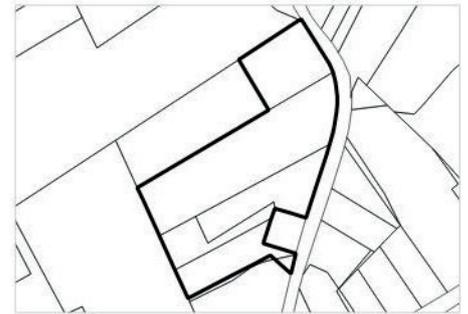
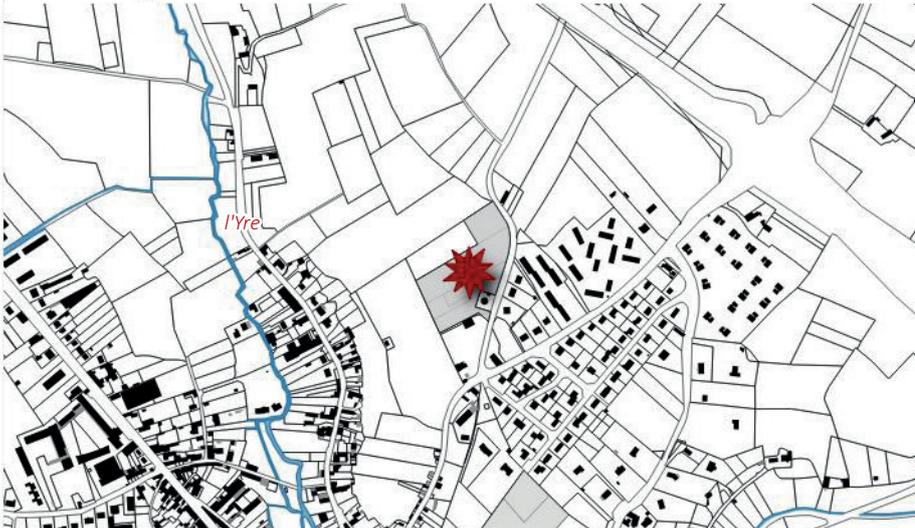


_Site et Situation

Commune : MONTVAL-SUR-LOIR_Château-du-Loir

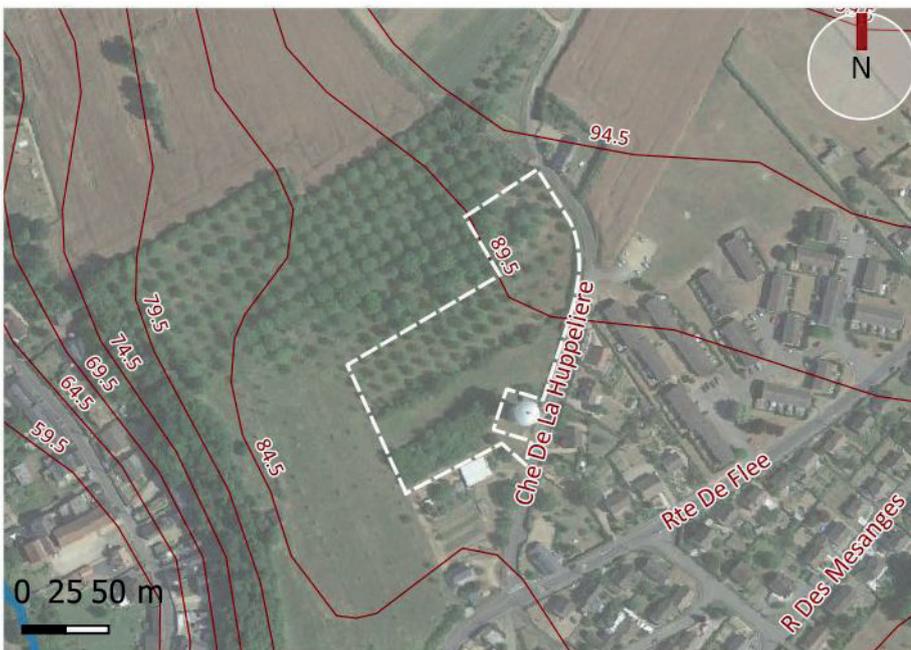
Polarité : Pôle de centralité

Site : MSL_2E - Surface : 1.2 ha



Le site est un espace en extension au nord du centre-ville de Château-du-Loir. Il est accessible depuis le chemin de la Huppelière.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet s'inscrit dans le prolongement des dynamiques récentes en matière de développement urbain, le long de la route de Flée permettant un accès rapide à la RD 338. L'habitat proche est de type individuel, relativement dense. La densité atteint près de 45 logements par hectare dans le quartier Allée des Goelands (habitat mitoyen).

Un château d'eau jouxte le secteur.

L'environnement du site est de type agricole avec notamment des espaces plantés.

Le site surplombe les faubourgs et la vallée de l'Yre.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 22 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du secteur de projet est conditionné au lancement d'un programme de travaux suite à la finalisation du schéma directeur d'assainissement. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie principale à sens unique, partagée et accessible depuis le chemin de la Huppelière (1). Une percée dans la haie sera ainsi possible. Des dessertes internes pourront être créées à partir de la voie principale structurante si nécessaire. Au sein de l'opération, la mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Le long de la voie traversante ou en bordure de site, un point de rassemblement des déchets intégré de manière qualitative sera créé. Une amorce de voie sera conservée dans une réflexion d'aménagement à plus long terme (2).

Une transition harmonieuse entre le secteur de projet et le château d'eau sera assurée, et, en ce sens un espace vert incluant des arbres à haute tige sera créé (3). Une aire de jeux pour enfants pourra être créée. Le découpage parcellaire et l'implantation des constructions devront prendre en compte au maximum cet édifice afin de réduire les incidences de l'ombre portée.

En bordure Ouest, un ou plusieurs cônes de vue seront préservés à travers une ou plusieurs percées visuelles (5) et le reste de la limite sera végétalisé à l'aide d'arbustes de faible hauteur. Ailleurs, la création d'une haie en limite d'opération est demandée (6). La haie présente en bordure Est le long du chemin de la Huppelière sera confortée (7).

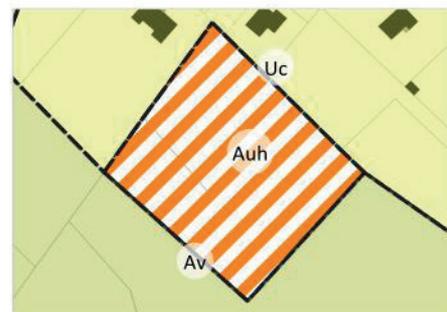
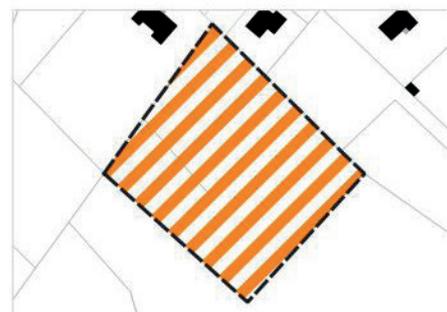
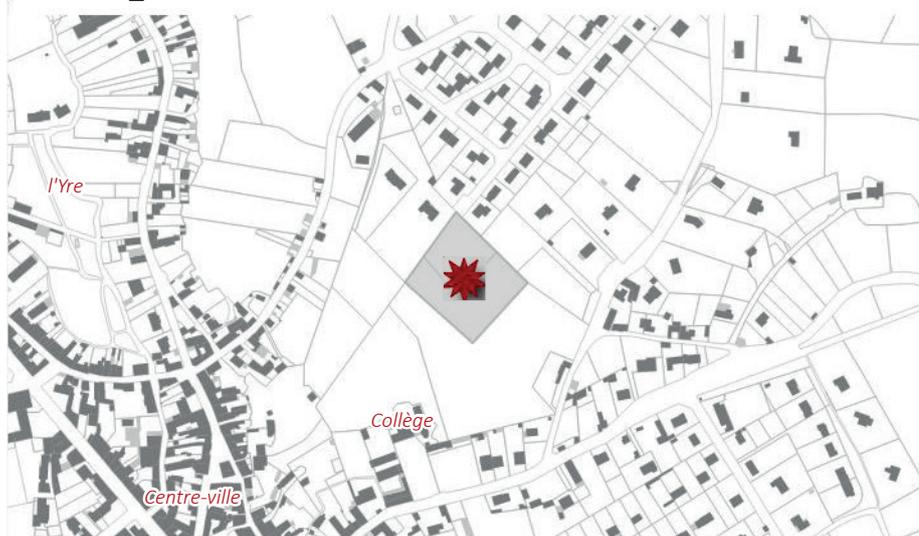


_Site et Situation

Commune : Montval-sur-Loir

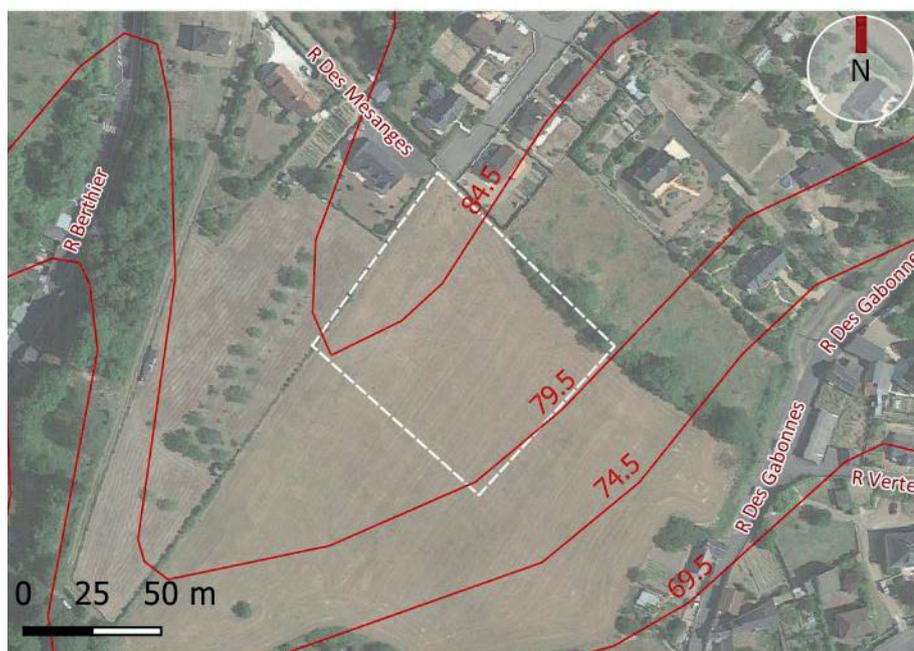
Polarité : Pôle de centralité

Site : MSL_3E - Surface : 0.6 ha



Le site est un espace en extension à proximité immédiate du centre-ville, au nord-est de celui-ci. Il est accessible depuis la rue des mésanges, au Nord.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet marque une limite physique, topographique, entre le centre-ville, son tissu urbain dense et patrimonial, et les extensions urbaines pavillonnaire qui se sont développées sur les hauteurs au Nord. Le site se trouve dans le prolongement de ces dernières.



Une pente vers le centre-ville et l'Est marque le site. Ainsi, le site surplombe le centre-ville de l'ancienne commune de Château-du-Loir et offre un panorama qualitatif sur la commune.

Le site est actuellement en prairie/foin.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 22 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

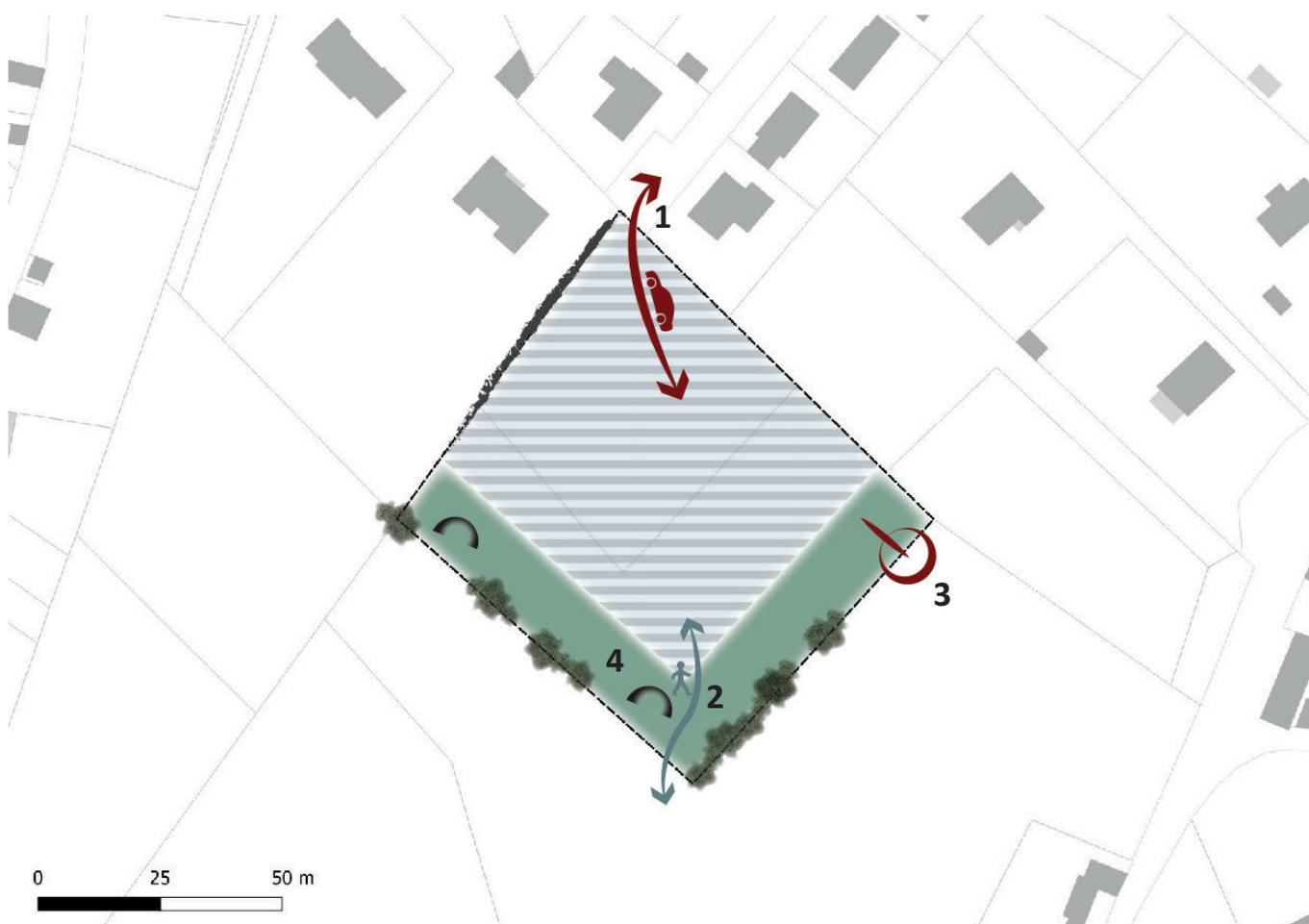
Aménagement :

L'aménagement du secteur de projet est conditionné au lancement d'un programme de travaux suite à la finalisation du schéma directeur d'assainissement. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. La gestion des eaux pluviales devra être anticipée. Le projet devra être justifié de manière à limiter sa perception depuis la rue Saint-Jean.

L'opération sera organisée autour d'une voie structurante depuis la rue des Mésanges (1). A travers son profil, son aménagement, les matériaux et son accompagnement végétal, la voie constituera un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Son tracé s'appuiera sur les courbes de niveau et les vues.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Une liaison douce permettra de relier l'opération à l'école située rue de Saint-Jean (2). La conservation d'une amorce de voirie pourra être demandée afin de relier le secteur à la rue des Gabonnes (3).

Les espaces verts privatifs ou communs à l'opération constitueront une ceinture jardinée d'une épaisseur significative sur les limites au contact avec les espaces agricoles/naturels. La création d'une haie basse est demandée, permettant de conserver les vues (4).



Site et Situation

Commune : Montval-sur-Loir

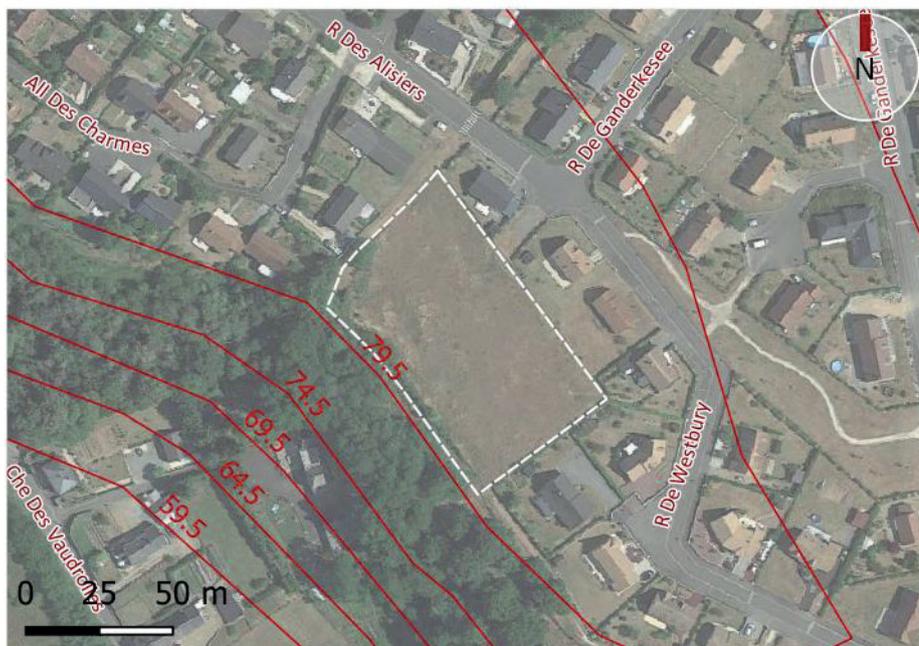
Polarité : Pôle de centralité

Site : MSL_4E - Surface : 0.5 ha



Le site constitue un espace enclavé au sein des extensions pavillonnaires caractérisant l'ouest de Château-du-Loir. Un accès existe depuis la rue de Westbury.

Environnement urbain, naturel et paysager



Les sites'inscrivent dans un environnement bâti de type pavillonnaire.

Il est bordé en limite Nord-est et Sud par un cheminement doux.

Un vallon boisé marque la limite Ouest.

Aucun motif végétal remarquable n'est présent sur le site.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 22 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du secteur de projet est conditionné au lancement d'un programme de travaux suite à la finalisation du schéma directeur d'assainissement. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Un accès commun à l'ensemble des constructions envisagées sera créé depuis la rue de Westbury (1).

La liaison douce bordant le sud du secteur sera préservée (2).

Afin de concilier cadre de vie (optimisation des surfaces de jardins au Sud) et densité, des parcelles en lanières seront privilégiées à l'ouest et au sud du site (3).

Les limites du secteur en contact avec des parcelles déjà bâties sera étudiée pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact de ces parcelles bâties (4).

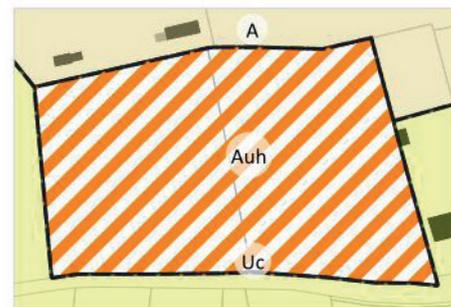
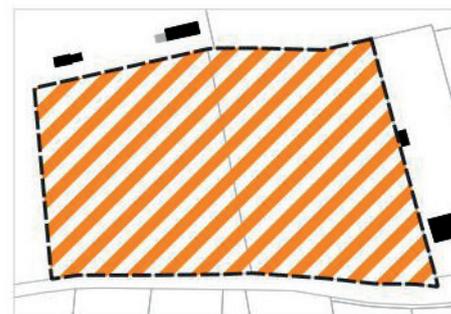
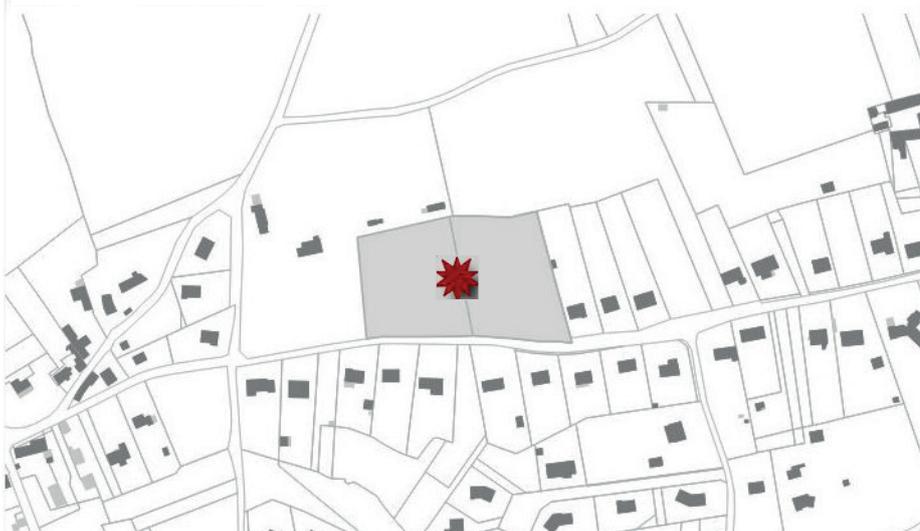


_Site et Situation

Commune : Montval-sur-Loir

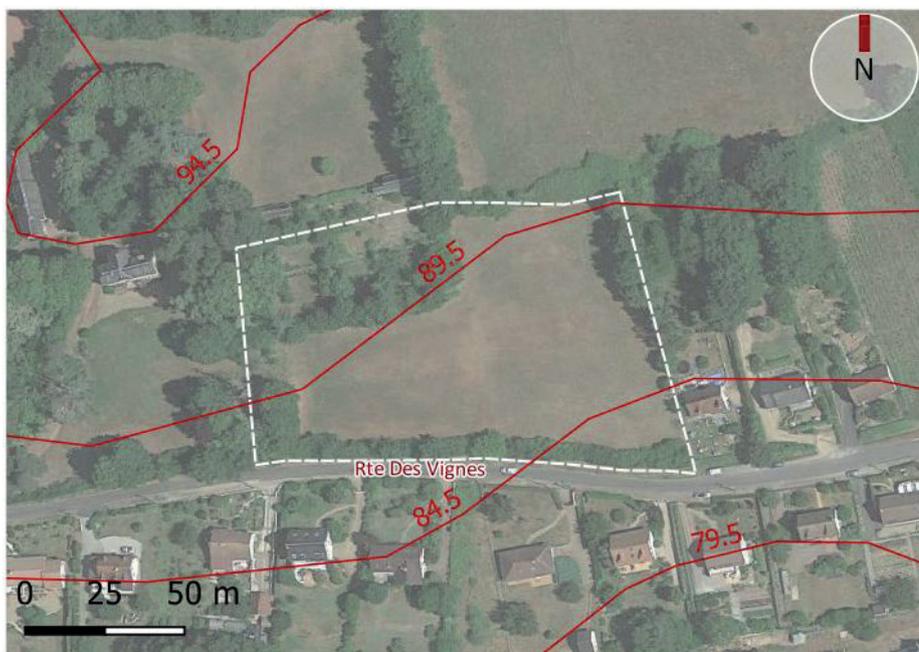
Polarité : Pôle de centralité

Site : MSL_5E - Surface : 1.0 ha



Le site est en extension par rapport au tissu urbain existant au nord-est du centre-bourg historique de l'ancienne commune de Montabon. Il est accessible depuis la route des Vignes.

_Environnement urbain, naturel et paysager



L'enveloppe urbaine de Montabon a la particularité d'être étendue uniquement à l'Est : les extensions de type pavillonnaire sont développées le long des axes de circulation menant à Château-du-Loir. Le site concerné par la présente OAP s'inscrit dans ces extensions, de type pavillonnaire ; en raison d'une urbanisation «au coup par coup» le long des voies, le tissu est relativement «lâche». Il borde des parcelles en lanières, caractérisant les franges urbaines du territoire.

Le site bénéficie d'un environnement de qualité ; des haies arbustives marquent les limites parcellaires.

Un talus planté longe la route des vignes.

Les parcelles sont actuellement cultivées.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 22 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération s'organisera autour d'une voie traversante dont les deux accès donneront sur la route des vignes (1). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les lots seront découpés depuis cette voie et la mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Le traitement des limites du projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains, notamment en conservant les haies marquant les limites séparatives (2).

Le talus et la haie le long de la route des vignes existants seront conservés (3). Une percée pour l'accès au site est néanmoins permise.

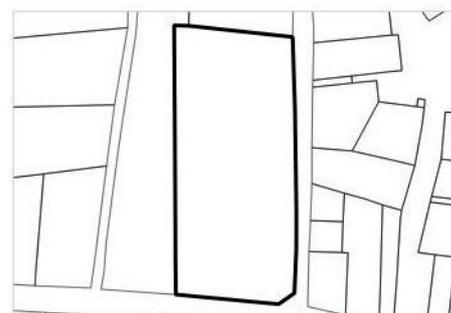
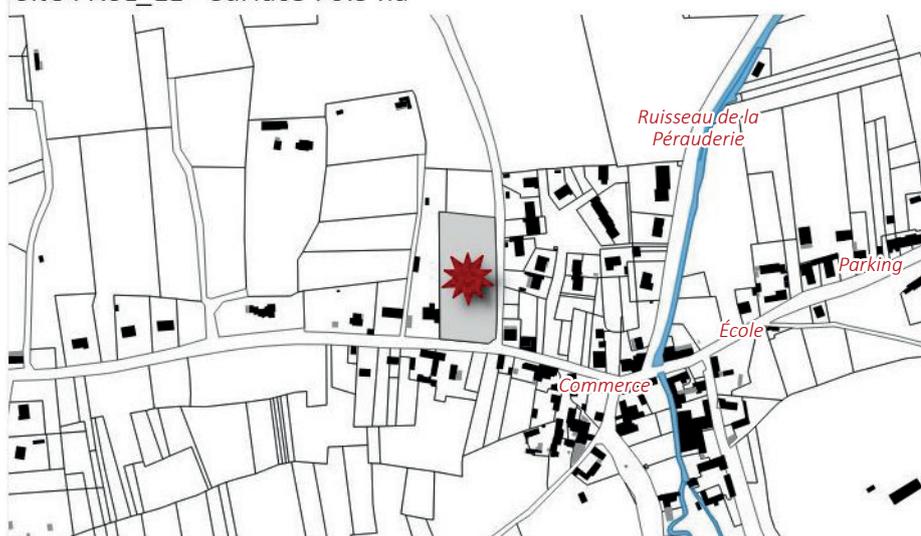


_Site et Situation

Commune : Nogent-sur-Loir_Le-Gué-de-Mézières

Polarité : Pôle rural

Site : NSL_1E - Surface : 0.5 ha



Le site constitue un espace en extension au Gué de Mézières, entité urbaine secondaire de Nogent-sur-Loir. Celle-ci constitue le principal pôle de vie de la commune ; les principaux équipements (sportifs, scolaires...) y sont retrouvés. Le site est accessible depuis la route du Gué et le chemin des rus longeant sa limite Est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



La surface du terrain est plane.

Le site est actuellement utilisé par l'agriculture.

Le secteur de projet se situe à proximité immédiate du noyau historique regroupant les équipements (moins de 200 mètres). Une opération d'aménagement d'ensemble existe à l'Est, organisée autour d'une voie en impasse. La densité de ce quartier est d'environ 12 logements par hectare. A l'Ouest, des pavillons sont implantés le long de la route du Gué. De l'autre côté de cette voie, on retrouve un bâti ancien implanté à l'alignement de la voie.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

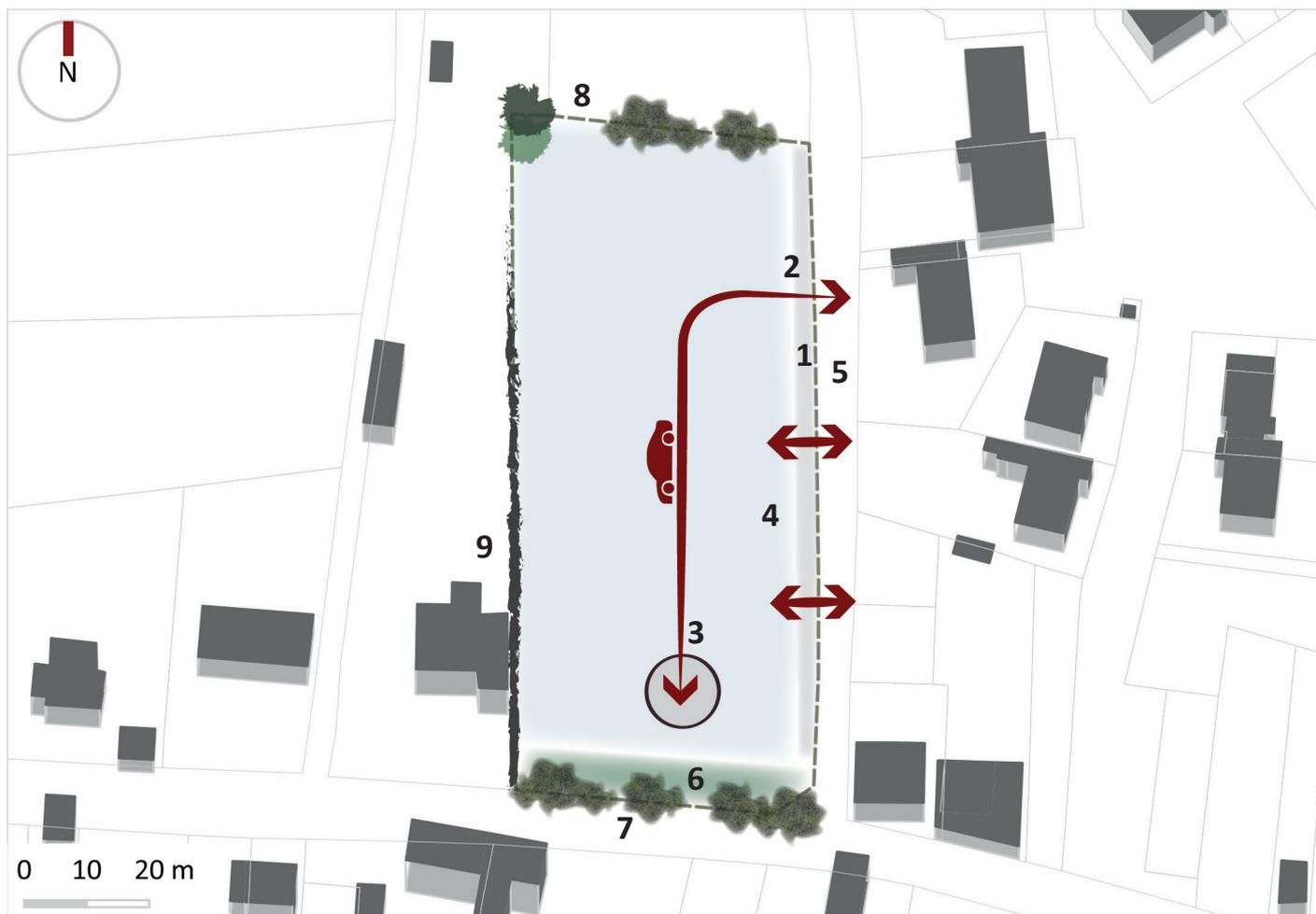
Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements par hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble et conditionné à l'élargissement du chemin des rus (1).

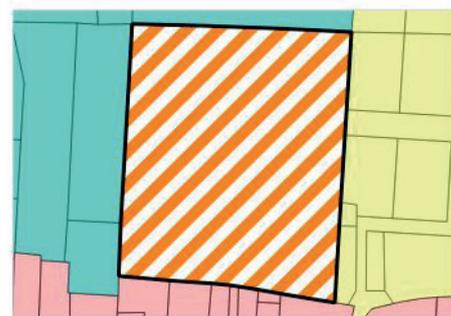
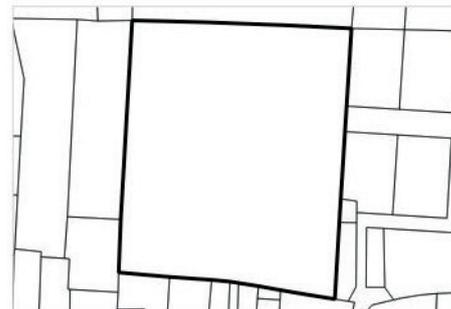
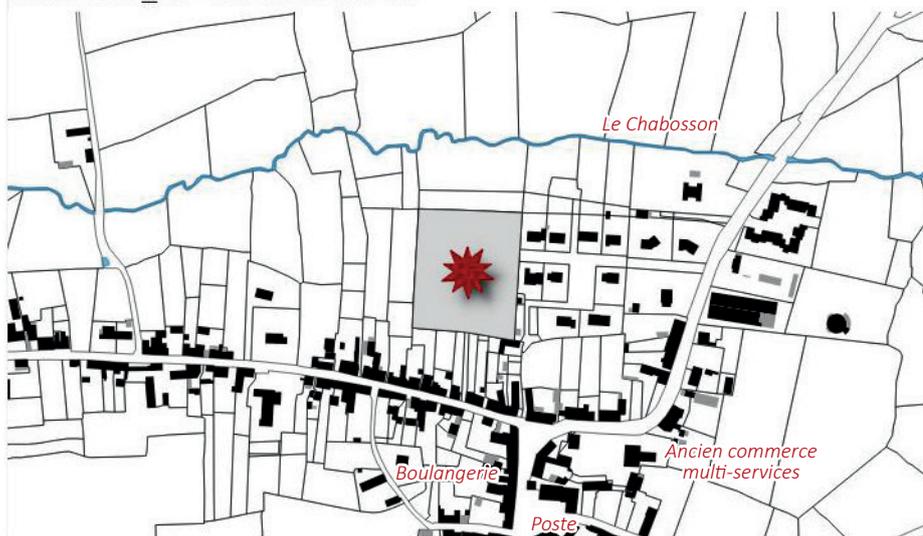
L'opération s'organisera autour d'une voie principale accessible depuis le chemin des rus (2). A travers son profil et son aménagement, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, où la circulation se fait à faible vitesse. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction (largeur de voie faible, etc.). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Les constructions seront organisées autour d'un/ou des espaces publics (3). Un traitement sobre et qualitatif (matériaux, dessins des espaces...) inspiré des cours rurales traditionnelles devra être utilisé. Il pourra permettre une gestion mutualisée du stationnement. La perméabilité de la cour sera privilégiée (espace entre des pavés, gravillons, etc.). La mise en place d'accès individuels depuis la rue de la Closière sera possible (4). Une implantation des constructions en léger retrait par rapport à la rue de la Closière (maximum 5 mètres) est privilégiée (5) afin de recréer l'esprit du tissu bâti ancien.

Au Sud, Les jardins associés aux constructions constitueront une ceinture jardinée d'une épaisseur significative sur les limites au contact avec la route du Gué afin de garantir un "espace tampon"(6). Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et la route du Gué ; la création d'une haie de grande hauteur, dense et composée d'essences variées est, à ce titre, demandée (7). L'entrée du village sera ainsi plus qualitative et végétalisée, en accord avec le caractère rural du Gué-de-Mézières et dans l'objectif de répondre à la haie située en face. Cette haie permettra également d'absorber les éventuelles nuisances sonores. Au Nord, une transition harmonieuse entre le site nouvellement urbanisé et l'espace agricole sera créée à travers le maintien des éléments végétaux existants les plus structurants et les plus intéressants et le confortement de cette lisière verte (8). Une attention particulière sera portée sur les constructions qui s'implanteront sur les parcelles en contact avec celles déjà bâties, notamment en termes de hauteur et d'aspect extérieur (9).



Site et Situation

Commune : Pruillé-l'éguillé
 Polarité : Pôle rural
 Site : PRU_1E - Surface : 0.8 ha



Le site est un espace en extension au nord du bourg de Pruillé-L'Eguillé. Il est accessible depuis la résidence des Coemonts à l'Est et depuis une liaison douce donnant sur la rue René Salmon.

Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet a la particularité de s'insérer entre deux tissus urbains différents ; au Sud, le long de la rue René Salmon, est retrouvé un tissu ancien caractérisé par des implantations à l'alignement et en limites séparatives cadrant l'espace rue (densité : env. 15 logements/hectare) tandis que la partie Est du site jouxte une opération d'habitat récente, de type pavillonnaire avec des constructions implantées en milieu de parcelle (densité : env. 12 logements/hectare). Une amorce de voirie existe depuis ce quartier.

Le site bénéficie d'une proximité immédiate avec les services et équipements concentrés dans le centre-bourg (env. 200 mètres).

Le site, dont la commune est propriétaire, est actuellement mise à disposition pour entretien et il est parfois occupé par des chevaux.

Des arbres marquent les limites Ouest et Sud (avec des espaces jardinés).

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare sera mise en œuvre avec le souhait d'une mixité entre logements locatifs et en accession à la propriété.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Le projet d'aménagement tiendra compte de la zone humide identifiée sur le règlement graphique (0) et appliquera le principe « éviter/réduire/compenser » et sera soumis aux dispositions de la Loir sur l'eau.

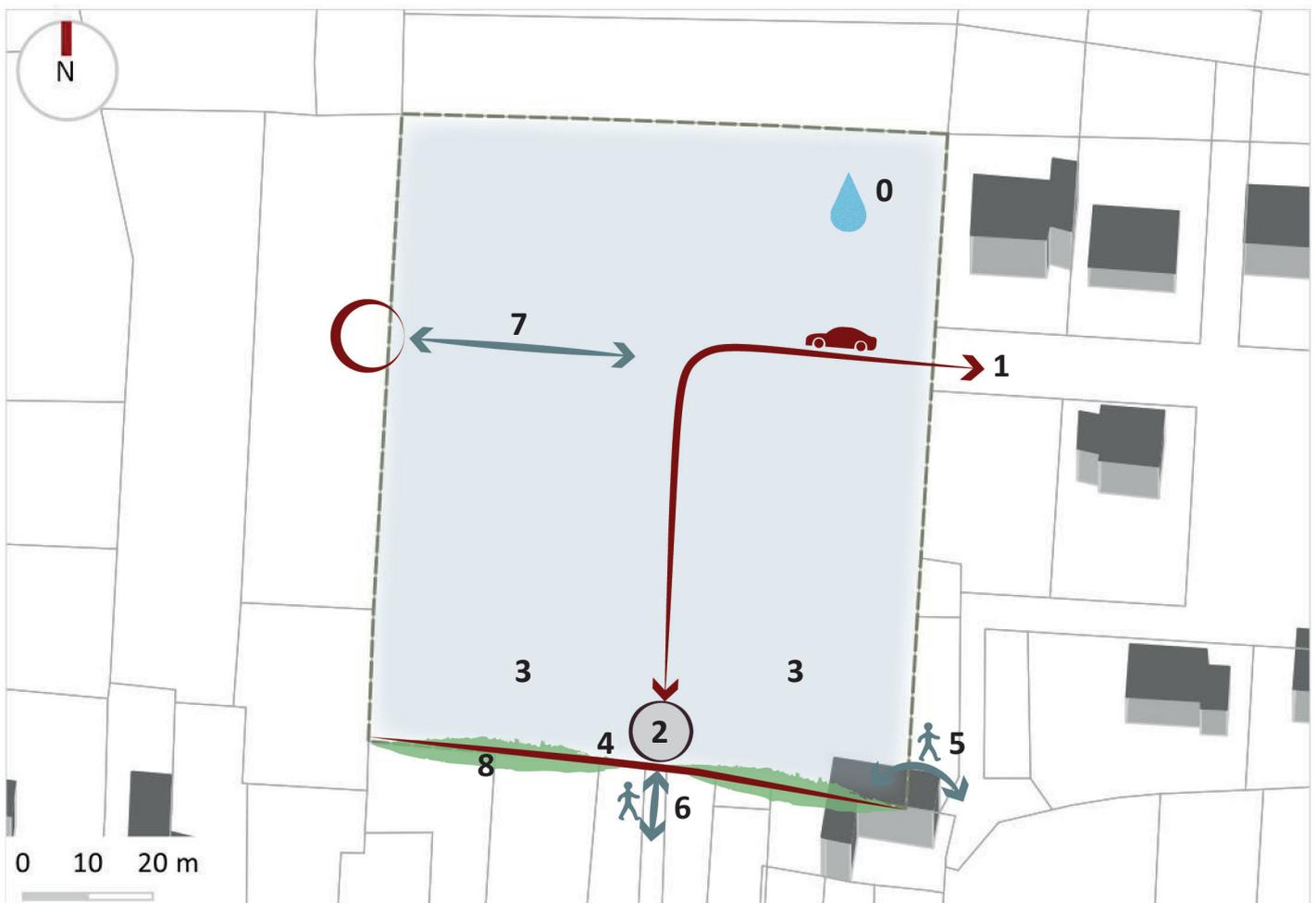
Une voie sera créée depuis la résidence des Coemonts (1). Celle-ci devra être positionnée pour assurer une desserte interne optimisée ainsi qu'un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La voie aboutira à un espace commun (2) ; un parcellaire en lanière, reprenant les codes urbains retrouvés le long de la rue René Salmon sera privilégié conciliant cadre de vie et densité (3). En connexion avec l'axe principale et l'espace commun, une voie longeant la limite Sud du secteur devra être créée afin de desservir les habitations situées au Sud (4). Une liaison douce entre cet axe et l'impasse des Coemonts devra être créée sous réserve de la mobilisation d'un emplacement réservé (5).

L'espace commun sera conçu de manière à contribuer à la qualité de vie du nouveau quartier, par exemple, en formant une placette plantée et/ou en offrant un espace de stationnement mutualisé à l'ensemble des futures constructions.

Une liaison douce sera créée depuis cet espace commun permettant de relier le secteur à la rue René Salmon (prolongement du chemin existant (6).

Une amorce de voie sera conservée vers l'ouest du secteur et pourra prendre la forme d'un cheminement doux, suffisamment dimensionné pour devenir à long terme une voie carrossable (7).

Les éléments végétaux existants au Sud du site pourront être confortés le long de la voie nouvellement créée (8).

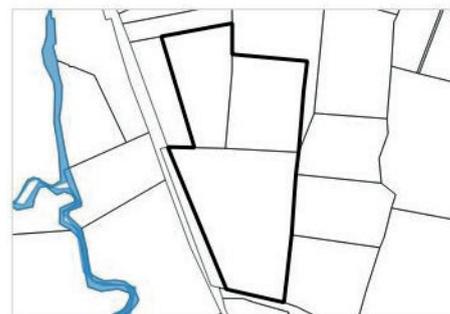
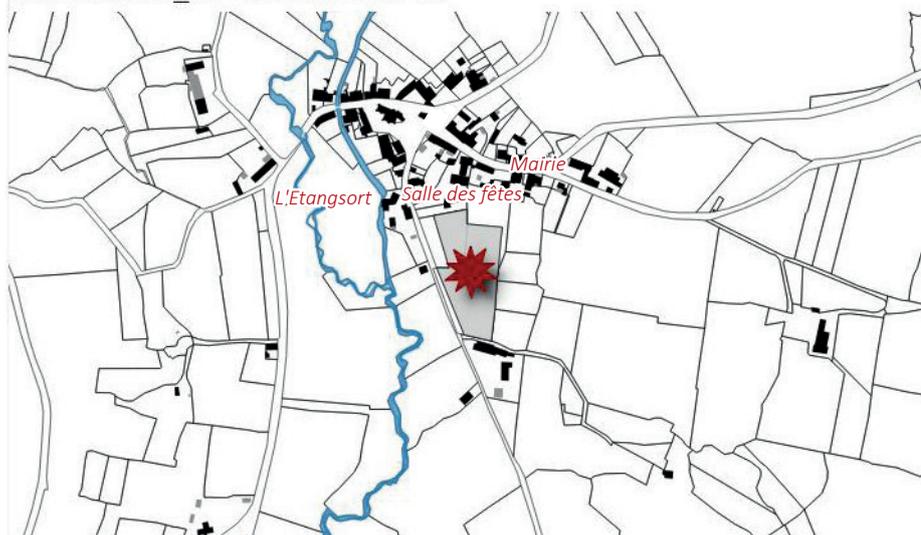


_Site et Situation

Commune : Saint-Georges-de-la-Couée

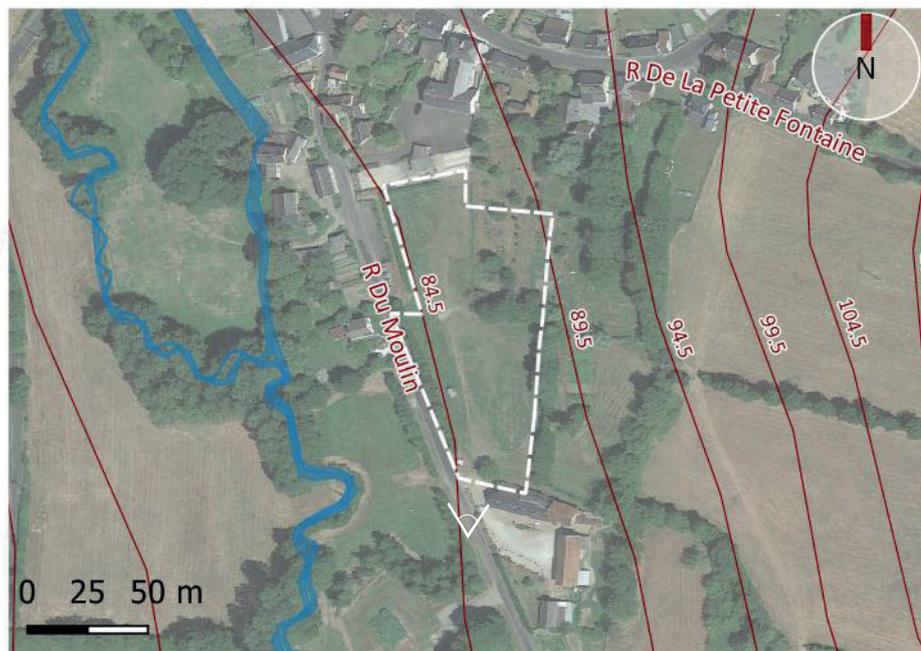
Polarité : Pôle rural

Site : SGDLC_1E - Surface : 0.6 ha



Le site est en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du centre-bourg (au Sud). Il est accessible depuis la rue du Moulin et l'arrière du bâtiment de la salle des fêtes.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le caractère paysager de l'entrée dans le village est à noter : perspective sur l'église, haie arbustive sur les abords de voie, etc.

Le site se trouve en léger surplomb par rapport à la rue du Moulin.

Il est, aujourd'hui, enherbé et un verger existe dans la partie Nord-est. Un ligne électrique aérienne surplombe une partie Sud du site.

Le centre-bourg de la commune est marqué par un tissu bâti dense concentré autour de la place de l'église et des voies menant. Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie et en limites séparatives créant un tissu relativement dense.

Le secteur de projet s'inscrit dans le prolongement de ce tissu et constitue l'une des entrées du centre-bourg.

Un calvaire est présent en bordure Sud-Ouest du site.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements par hectare doit être mise en œuvre. La partie Nord du site accueillera préférentiellement des logements locatifs sociaux mitoyens (1).

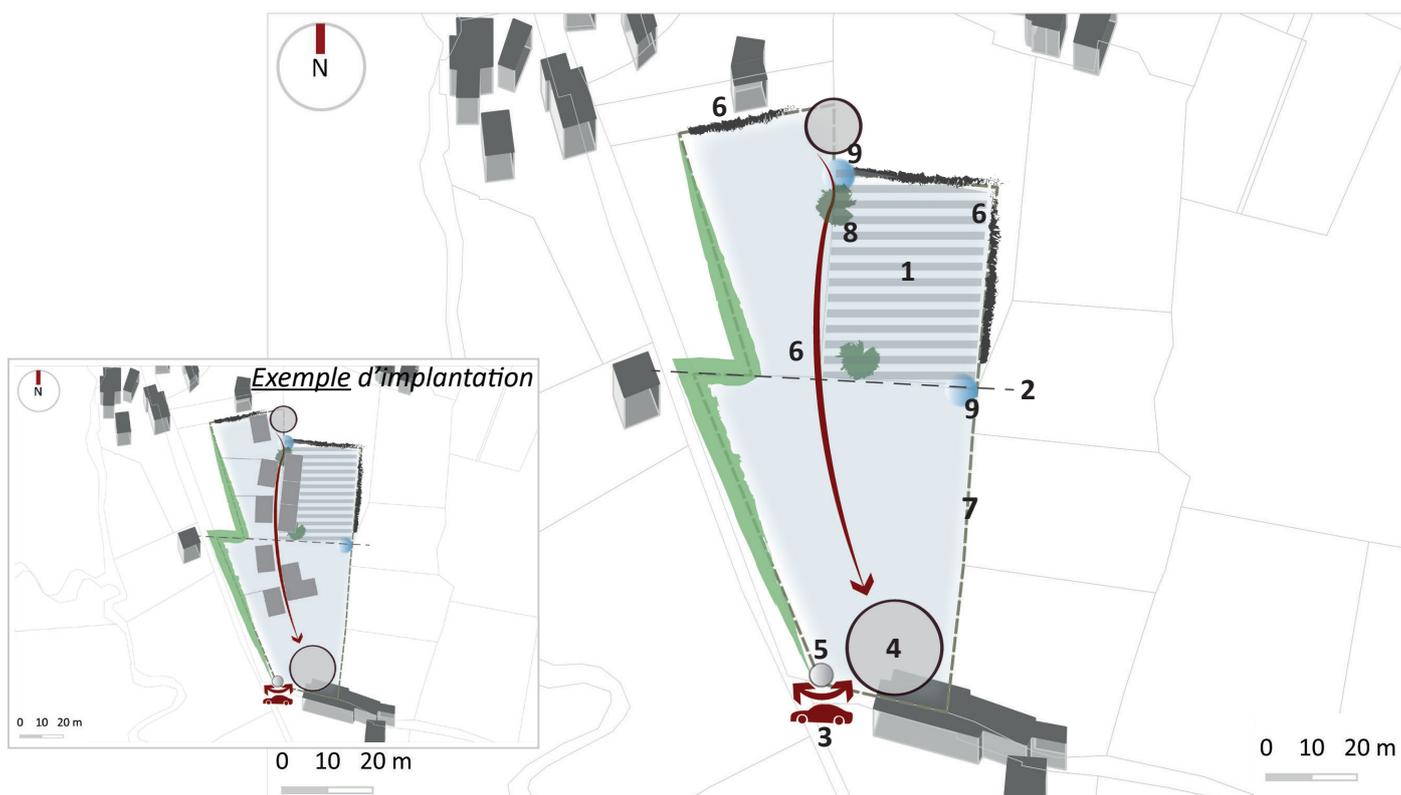
Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante. Dans le cas d'une urbanisation en deux temps, la partie Nord devra être bâtie en premier lieu (2). Chaque opération devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

Le site sera desservi via la rue du Moulin depuis un axe le reliant à un espace de stationnement mutualisé (3). Cet espace sera situé en limite sud du site et notamment en dessous de la ligne électrique aérienne et les matériaux utilisés seront perméables (4). Les abords de l'espace de stationnement seront végétalisés, en compatibilité avec la ligne électrique aérienne, à l'aide de haies arbustives variées (essences, persistance, etc.) afin de limiter la perception des automobiles depuis les futures habitations et la rue du Moulin. Il sera également végétalisé via la plantation de plusieurs arbres à haute tige. Un espace vert pourra aussi y être créé. Le calvaire présent au Sud du site sera préservé (5). Le reste du site sera accessible via une liaison douce principale. Elle pourra également être conçue dans l'objectif d'être utilisée par des véhicules motorisés (voie en impasse ou débouchant sur un espace de retournement). D'autres sentes piétonnes peuvent être créées à partir de cette liaison structurante si nécessaire.

Les gabarits, l'aspect extérieur et l'articulation des nouvelles constructions autour de la voie s'inspireront des formes urbaines traditionnelles observables dans le centre-bourg afin de garantir l'esprit de village de Saint-Georges-de-la-Couée. Ainsi, le long de l'axe structurant, une implantation en limite sur voie est demandée. Les panneaux solaires visibles depuis l'espace public sont interdits dans l'opération. Pour les façades, les matériaux de type naturel seront préférés.

Des transitions harmonieuses entre le secteur de projet et les constructions avoisinantes seront assurées (6). Afin de garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, les haies et les motifs végétaux présents en lisière seront préservés (7) et ceux présents sur le site le seront tant que possible (8). Concernant les clôtures, seules les haies doublées ou non d'une grille sont autorisées. Elles devront être composées d'essences multiples et tendre le plus possible vers un effet champêtre. Les sources présentes sur le site seront prises en compte, préservées voire valorisées (9).

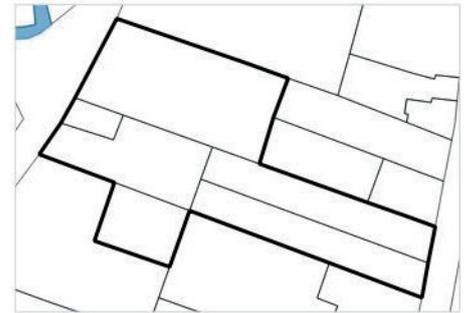
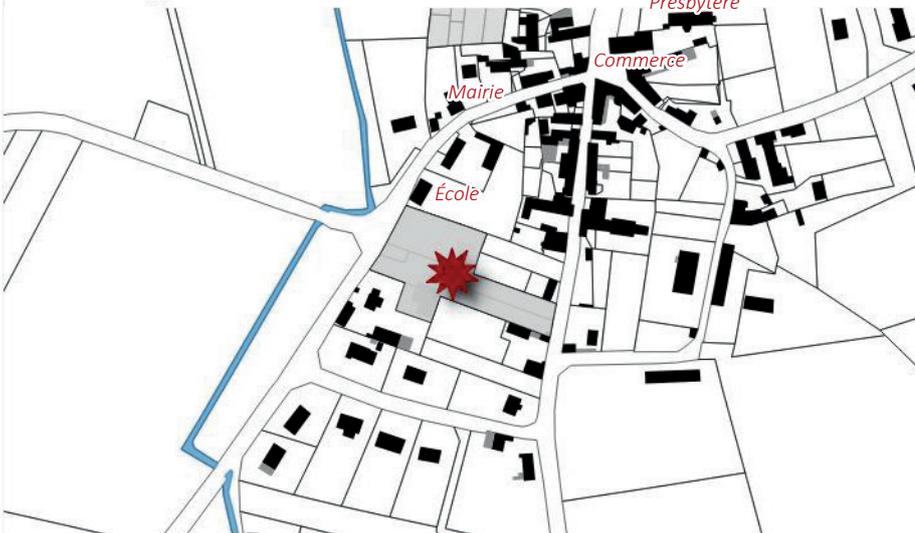


_Site et Situation

Commune : Saint-Pierre-de-Chevillé

Polarité : Pôle rural

Site : SPDC_1D - Surface : 0.4 ha



Le site constitue un espace de densification stratégique au cœur du centre-bourg de Saint-Pierre-de-Chevillé. Il est accessible depuis la rue Maurice Bourgoïn à l'Ouest et depuis la rue de la Sargeais à l'Est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet se trouve dans la continuité du tissu ancien du centre-bourg, caractérisé par des implantations à l'alignement de la voie et en limites séparatives. Il bénéficie de la proximité immédiate des équipements ; l'école jouxte le site au Nord notamment. Au Sud, est retrouvé un tissu pavillonnaire (extensions du centre-bourg) avec des implantations en milieu de parcelle généralement. Au Sud-ouest, un hangar existe.

Le site constitue aujourd'hui un espace enherbé. Il est bordé par des espaces jardinés privés au Nord-est et au Sud.

Quelques arbres et arbustes marquent la limite du site avec la rue Maurice Bourgoïn.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements, un espace vert commun et une aire de stationnement. Pour la partie comprenant les logements, une densité d'au moins 15 logements par hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'entrée de l'opération, depuis la rue de la Sargeais, sera marqué par un espace public dédié au stationnement (1). A terme, cet espace intégrera une voie traversante autour de laquelle l'opération s'organisera ; elle reliera la rue Maurice Bourgoïn et la rue de la Sargeais (2). A travers son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée. Des accès individuels depuis la rue Maurice Bourgoïn peuvent être créés (3). Dans un premier temps, dans l'hypothèse d'une urbanisation progressive, un espace de retournement peut être créé.

Dans le prolongement de l'espace dédié au stationnement, un espace public vert, accessible à l'ensemble des habitants du centre-bourg sera mis en place (4). Il pourra comprendre des équipements de loisirs légers et sera arboré. Les constructions s'implanteront autour de celui-ci afin de concilier densité et qualité du cadre de vie.

Les haies et les motifs végétaux présents en limites du site seront au maximum préservés (5).

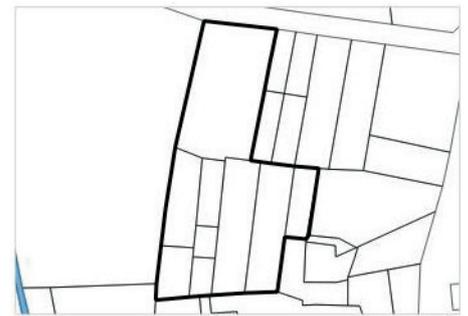


_Site et Situation

Commune : Saint-Pierre-de-Chevillé

Polarité : Pôle rural

Site : SPDC_1E - Surface : 0.4 ha



Le secteur est en extension au Nord-Ouest du noyau historique. Il est accessible depuis l'impasse de la Rote qui longe la limite Nord. Une connexion piétonne est envisageable depuis la mairie.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité immédiate du centre-bourg, dans sa continuité directe. Celui-ci est caractérisé par des implantations à l'alignement de la voie et en limites séparatives, créant un tissu dense, cadrant l'espace rue. Quelques maisons de type pavillonnaire, en rupture avec ce tissu, existent au Nord-est du secteur.

La mairie est accolée au site (sud).



Le Nord du Site est un espace enherbé sur lequel des arbres fruitiers sont présents. Le sud du site se caractérise par des espaces jardinés en lien avec les habitations situées à l'Est. Des arbres de petite taille et des arbustes sont situés au Nord-Est de la partie Sud.

Le site surplombe l'Ouest du secteur offrant une vue sur la vallée.

Une haie arbustive est présente en bordure Sud-Ouest du site.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

A terme, l'opération l'organisation autour d'une voie traversante reliant l'impasse de la Rote à la rue de la Ragotière (1). Celle-ci devra être dimensionnée de manière rationnelle (faible largeur notamment), avoir un usage partagé et des matériaux perméables seront privilégiés utilisés. Dans un premier temps, la création d'un espace commun servant au retournement des véhicules pourra être créé. Il sera situé de manière à désenclaver les habitations situées au Sud-Est (2). Il pourra également accueillir des places de stationnement mutualisées en revêtement perméable et végétalisées pourront être créées (maximum trois) (3).

La hauteur, l'aspect extérieur des constructions et les abords de ces dernières devront être traités de manière à limiter l'émergence du bâti depuis la vallée. Une attention particulière sera ainsi portée aux façades fortement perceptibles depuis ces espaces (teintes notamment) et au traitement de la lisière avec le projet de construction. Afin de préserver des percées visuelles sur la vallée à l'Ouest (4), la création d'un front bâti (selon une orientation Nord-Sud) ne sera pas autorisé. Sur la partie Sud de l'opération, un espace jardiné commun (jardins familiaux/partagés) sera créé (en lien avec l'identité maraîchère du site) ou les jardins privatifs actuels seront conservés (5). Une liaison piétonne permettra de relier les voies partagées, l'espace de jardins, la Mairie et les parcelles enclavées (6).

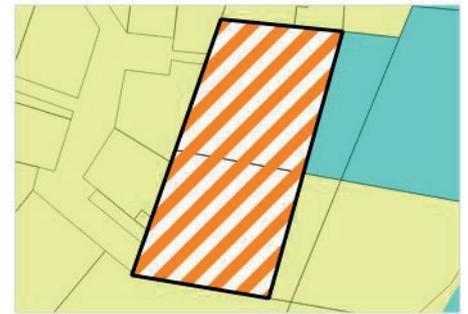
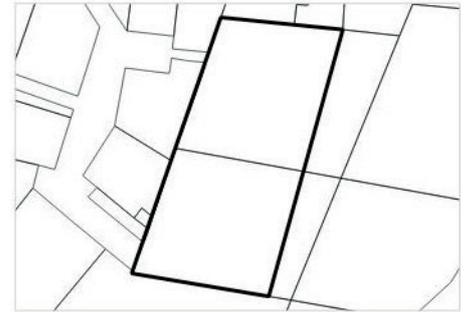
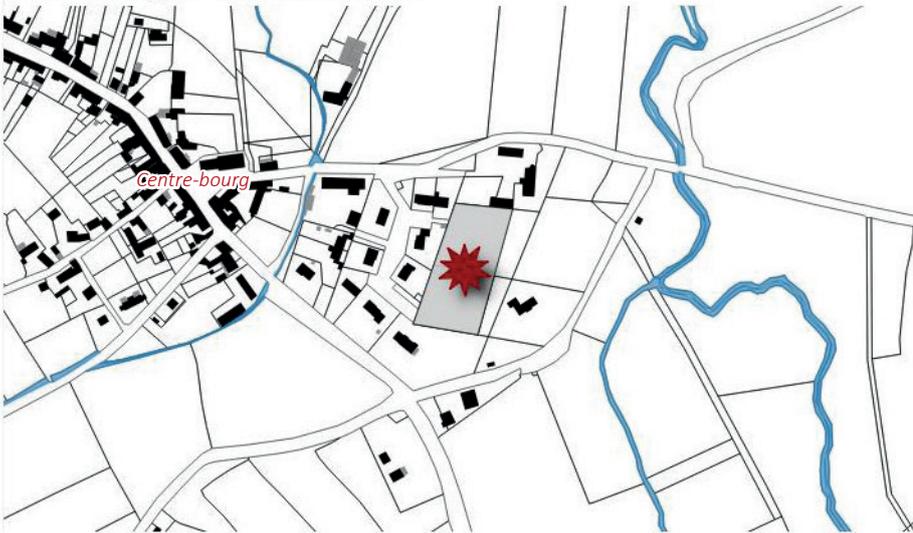


Site et Situation

Commune : Saint-Pierre-du-Lorouër

Polarité : Pôle rural

Site : SPDL_1E - Surface : 0.6 ha



Le secteur est en extension, à l'est du centre-bourg. Il est accessible depuis le lotissement de la Cour (deux amorces de voirie existantes).

Environnement urbain, naturel et paysager



Le développement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-du-Lorouër s'est réalisé à l'est du noyau historique sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, le lotissement de la Cour, qui jouxte le secteur de projet. Ce dernier s'inscrit donc dans un tissu résidentiel, de type pavillonnaire, en rupture avec les formes urbaines traditionnelles. La densité retrouvée dans le lotissement est de l'ordre de 8 logements par hectare.

Le site se trouve à environ 300 mètres du cœur du centre-bourg.

Le site constitue un espace enherbé. Des haies permettent de marquer ses limites avec les parcelles déjà bâties.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

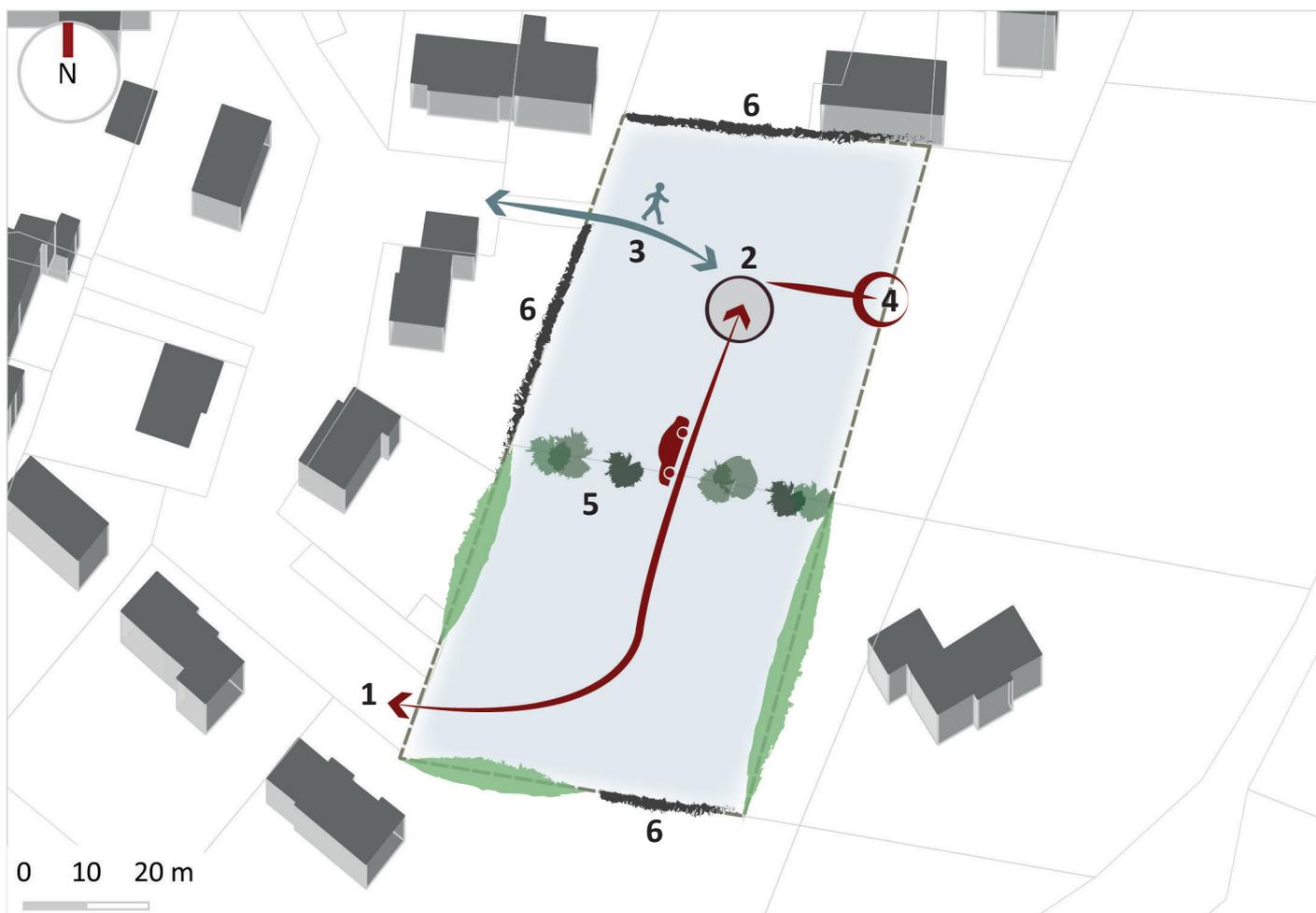
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Il est conditionné à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

L'accès à l'opération s'appuiera sur l'amorce de voirie Sud existante depuis le lotissement de la Cour (1). A travers son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, la desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Un espace collectif qualitatif et végétalisé autour duquel s'organiseront les constructions sera créé (2). Pour cet espace pouvant également servir aux retournements des véhicules, les matériaux perméables seront privilégiés.

A l'Ouest, via l'amorce de voirie Nord, une liaison douce reliera l'espace commun et le lotissement de la Cour (3). Une amorce de voirie sera conservée à l'Est, afin d'anticiper le développement du quartier à plus long terme (4).

Le découpage parcellaire et les nouvelles constructions seront réalisés en prenant en compte la végétation de manière à ce que les plantations existantes soient préservées tant que possible (5).

Une attention particulière sera portée au traitement de certaines limites du site (6). A ce titre, la création d'une haie pourra être demandée.

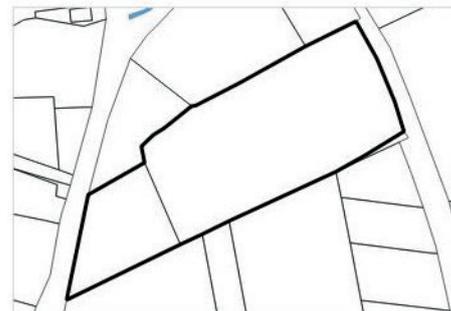
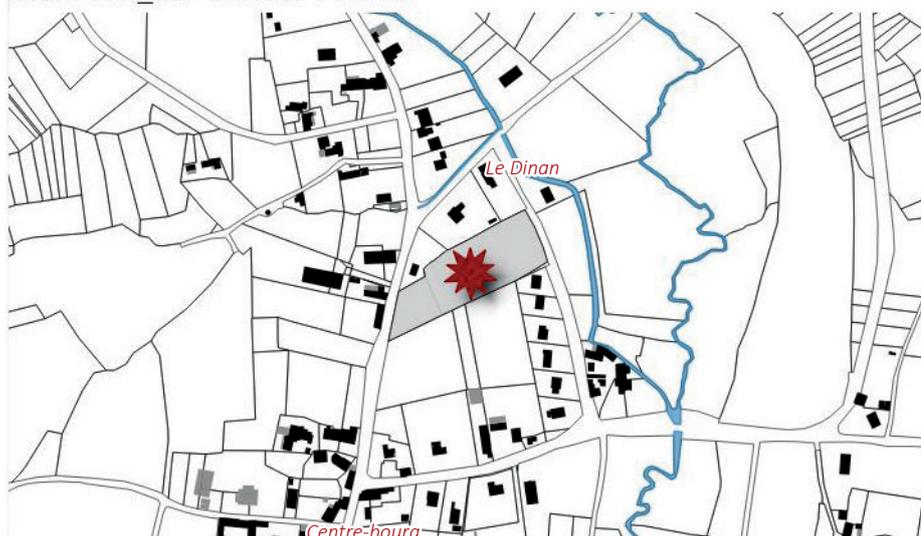


_Site et Situation

Commune : Thoiré-sur-Dinan

Polarité : Pôle rural

Site : TSD_1E - Surface : 0.6 ha



Le site se trouve en extension car sur une partie d'enclave de plus d'1 hectare, au nord du centre-bourg historique. Il est inséré entre deux voies de circulation : la rue du Dinan et la rue du Genetay.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur s'insère entre plusieurs groupements bâtis aux formes urbaines différentes ; la partie Nord et Est est caractérisée par une urbanisation linéaire de type pavillonnaire, et à l'ouest, est retrouvé du bâti ancien implanté à l'alignement. La densité moyenne retrouvée dans le tissu proche est d'environ 10 logements/hectare. Une construction récente se trouve au Sud-Ouest et une enclave naturelle est conservée au Sud.

Le site bénéficie d'une proximité immédiate avec le noyau historique, organisé autour de la rue de Beau Soleil (prolongement de la rue de Dinan) et la rue Gabriel Guyon.

Une pente vers le Nord marque le site. Elle génère une ouverture paysagère depuis la rue du Genetay vers les coteaux boisés. Un haut talus planté borde la limite Est donnant sur la rue du Dinan.

Le site est actuellement un espace enherbé.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 15 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

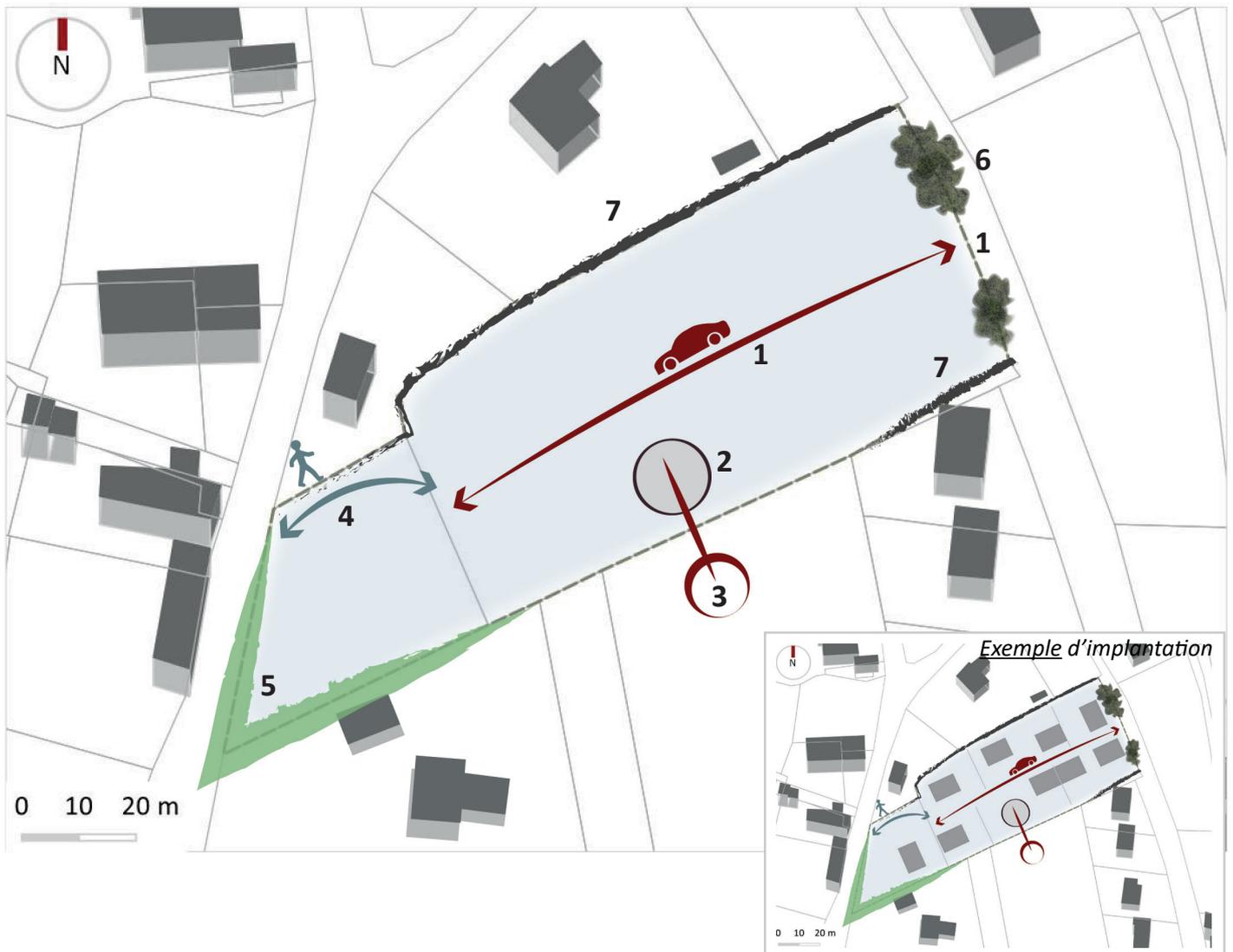
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération est structurée à partir d'une voie de desserte dont l'accès se fera depuis la rue Genetay (1). Celle-ci sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire recherchant une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité où la circulation se fait à faible vitesse. Un espace commun assurant la sécurité des usagers sera créé (exemple : placette plantée permettant le retournement des véhicules motorisés) (2). Il comprendra un espace de stationnement mutualisé aux constructions bordant cet espace. La liaison de cet axe structurant avec la partie Sud du site devra être anticipée (3). Une connexion entre le quartier nouvellement urbanisé et la rue du Dinan sera conservée via la création d'un cheminement doux (4). Il permettra un accès rapide au centre-bourg.

Les motifs végétaux présents en lisière seront conservés voire confortés (5). La lisière Est de l'opération sera végétalisée dans le même esprit que ce qui a été fait plus au Sud le long de la rue Genetay (6).

Les limites du secteur en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant les jardins au contact des jardins existants, etc (7).

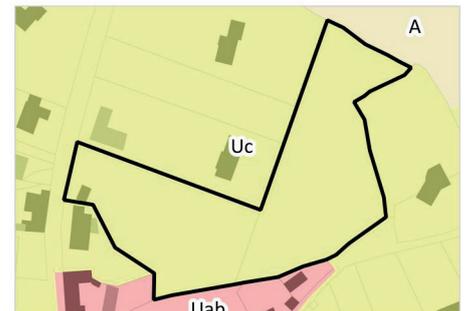
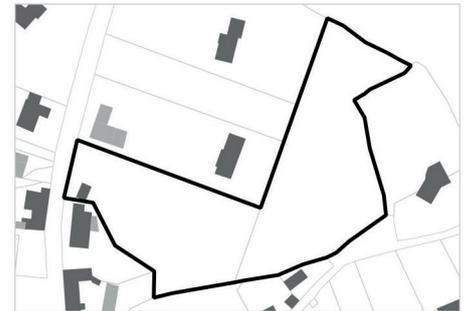
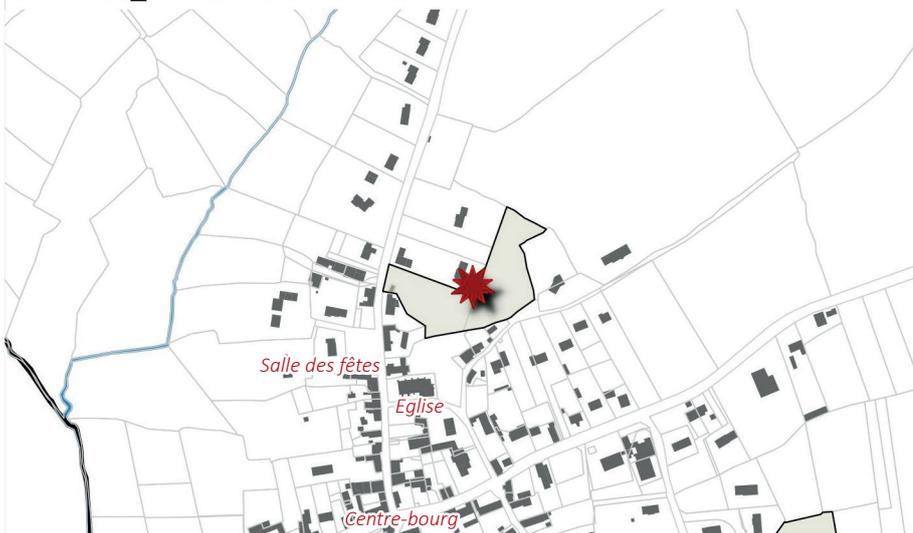


_Site et Situation

Commune : Villaines-sous-Lucé

Polarité : Pôle relais

Site : VSL_1D - Surface : 0.8 ha



Le site constitue un espace enclavé de densification au coeur du centre-bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue de Cassière à l'Ouest et depuis l'impasse de la côtière au Sud-est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur se trouve en surplomb de la rue de Cassière sur sa partie Nord-ouest. Quelques plantations éparses marquent la limite du site aujourd'hui en friche.

Une haie dense borde les limites Est et Nord-est.

Le secteur s'insère entre deux linéaires bâtis (rue de Cassière et impasse de la côtière). Les parcelles bâties accolées au site accueillent des maisons de type pavillonnaire et couvrent de grandes surface (densité proche de 3 logements/hectare). Ce tissu rompt avec celui du centre ancien (au sud du secteur de projet), caractérisé par des implantations à l'alignement de la voie et en limites séparatives. Le secteur de projet constitue donc un espace de transition entre deux formes urbaines très différentes.

Le site bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité immédiate des équipements.

Un bâtiment vacant est implanté à l'ouest du secteur.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

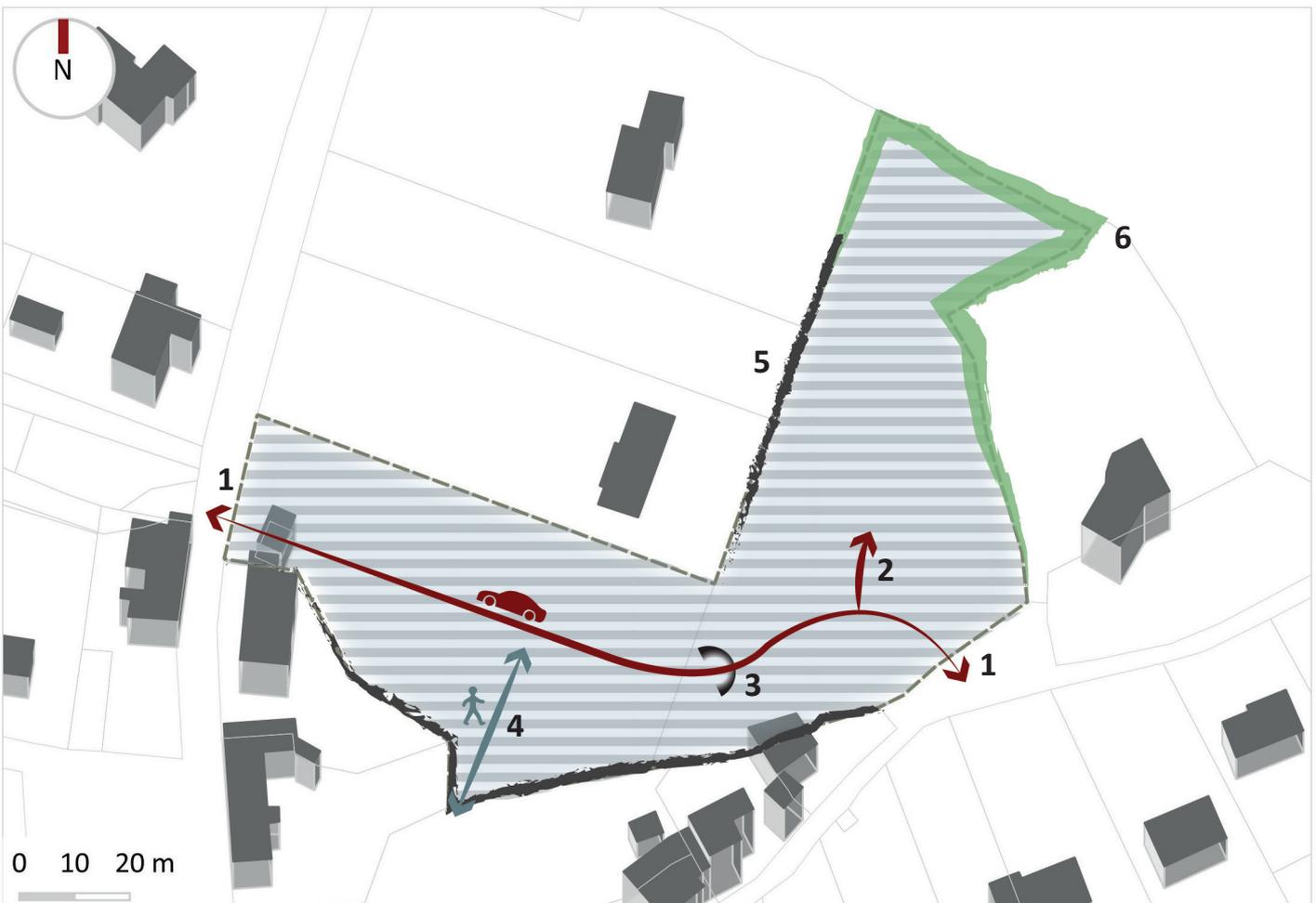
L'aménagement du site peut être envisagé en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante. Chaque opération devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie principale partagée, à sens unique reliant la rue de Cassière à l'impasse de la Cottière (1). Celle-ci pourra être en sens unique. Des dessertes internes pourront être réalisées (2). En connexion avec l'axe principal, un espace public ou commun à l'opération pourra être créé, autour duquel pourront s'organiser les constructions. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité du secteur, par exemple, en formant une placette plantée et pouvant offrir un espace de stationnement mutualisé.

Espace de transition entre un tissu ancien dense et des formes pavillonnaires, l'implantation des constructions devra rappeler la morphologie du tissu ancien (implantation à l'alignement de la voie ou en retrait de 5 mètres maximum). Les fronts bâtis seront animés par des variations de hauteur ou de teinte en façade. Pour les volumes principaux, les enduits présenteront des teintes similaires à celles existantes dans le centre-bourg.

Le tracé de la voirie et l'implantation des constructions devront prendre en compte la perception du clocher, tant que possible (3). Une connexion piétonne sera assurée pour s'inscrire dans le réseau de liaisons douces du centre-bourg (4) et afin d'établir un lien avec l'éventuel futur espace public aux abords de l'Église au Sud.

Les limites du secteur en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles bâties (5). Les motifs végétaux existants sur les limites Nord et Est seront conservés voire confortés (6).

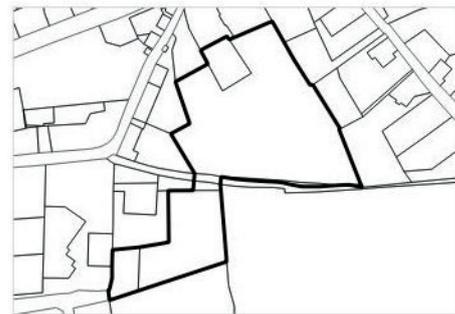
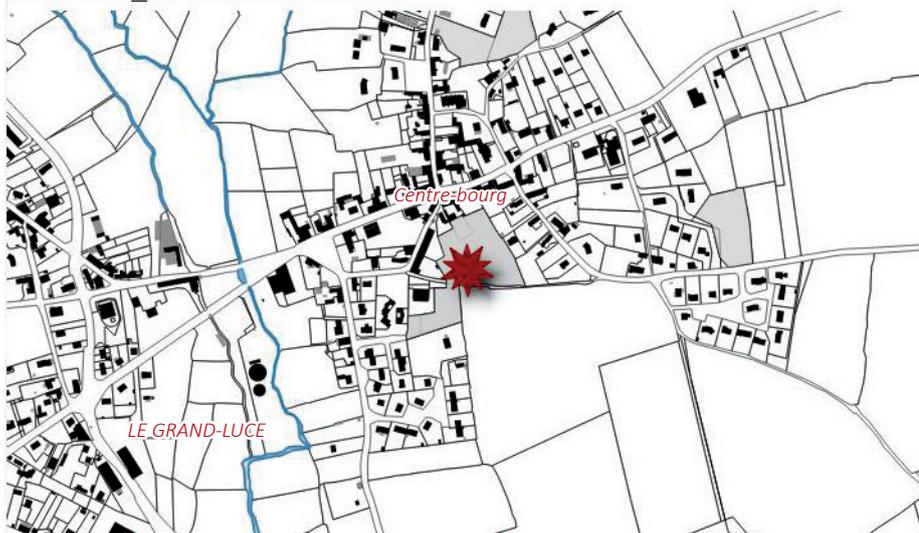


_Site et Situation

Commune : Villaines-sous-Lucé

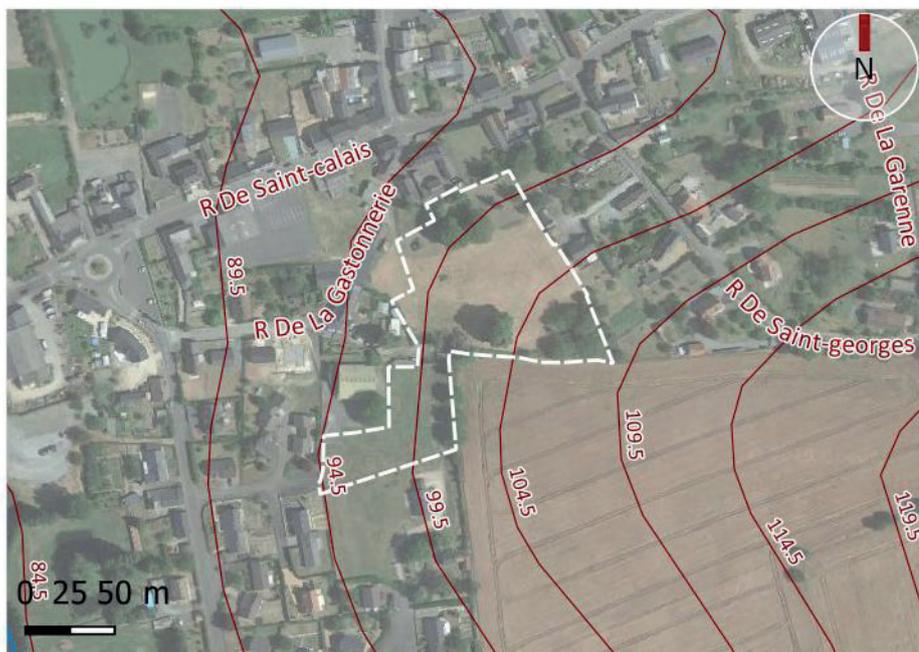
Polarité : Pôle relais

Site : VSL_1E - Surface : 1.2 ha



Le site est un espace en extension dans la continuité directe du centre-bourg existant, au sud de la route principale traversant ce dernier. Il est accessible depuis la rue de la Gastonnerie.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Une légère pente vers l'Ouest marque le site.

Les terrains sont aujourd'hui enherbés. Quelques arbres parsèment le site.

Le secteur représente un «épaississement» du centre-bourg en raison de son insertion entre trois linéaires déjà bâtis : le long de la rue de Saint-Calais, de la rue de la Gastonnerie et de la rue de Saint-Georges. Dans sa partie Nord, il s'inscrit dans le prolongement d'un tissu ancien, caractérisé par des implantations à l'alignement de la voie et en limites séparatives. Au sud, le tissu bâti pavillonnaire récent se veut moins dense.

Un hangar est situé à proximité de la lisère Ouest du site.

Le site bénéficie d'un positionnement stratégique au cœur du centre-bourg, et donc de la proximité immédiate avec les équipements.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante. Chaque opération devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

L'opération s'organisera autour d'une voie traversante reliant la rue de la Gastonnerie par deux endroits et la rue de Saint-Georges (1). Celle-ci sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire recherchant une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité où la circulation se fait à faible vitesse. Des voies de desserte secondaires pourront être créées. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Au regard de la localisation du secteur de projet, l'aménagement doit être réfléchi pour prolonger les séquences urbaines rencontrées le long des rues de la Gastonnerie et Saint-Georges. Les gabarits et l'articulation des nouvelles constructions s'inspireront des formes urbaines anciennes (implantation à l'alignement de la voie ou en retrait de 5 mètres maximum) (2).

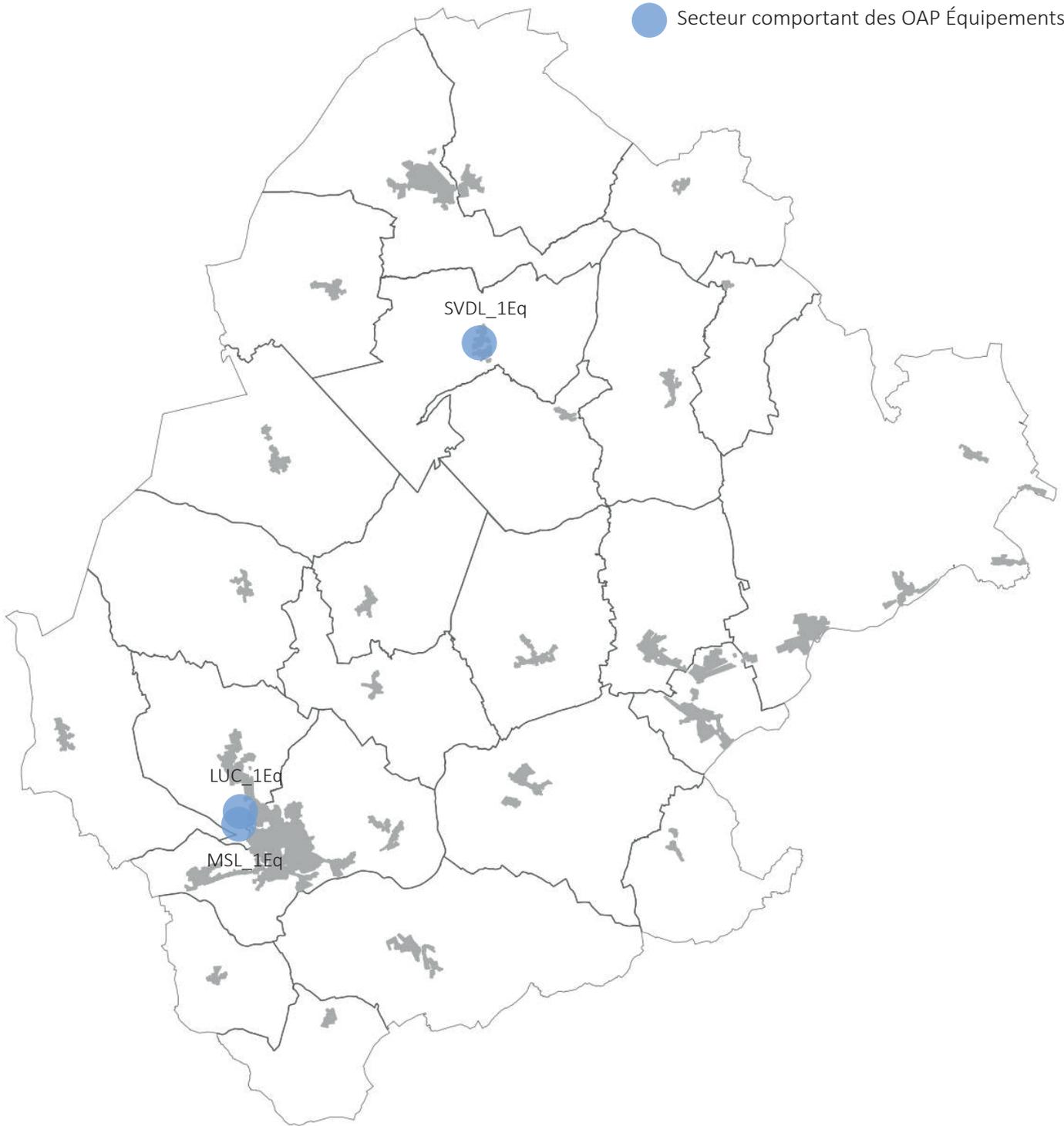
Si des espaces communs ou publics sont créés au sein de l'opération, ils chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Ils pourront comprendre des espaces de stationnement mutualisés. Ils seront végétalisés et des matériaux perméables seront privilégiés.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains (3). La lisière Ouest commune avec le hangar sera végétalisée (4). La lisière Sud du site sera plantée afin de former un écran végétal (5).

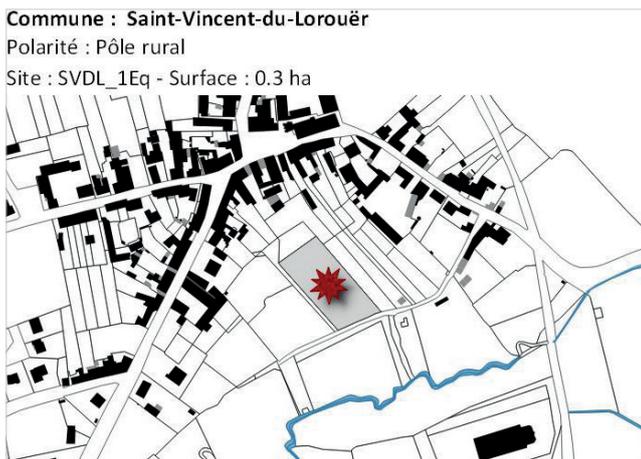
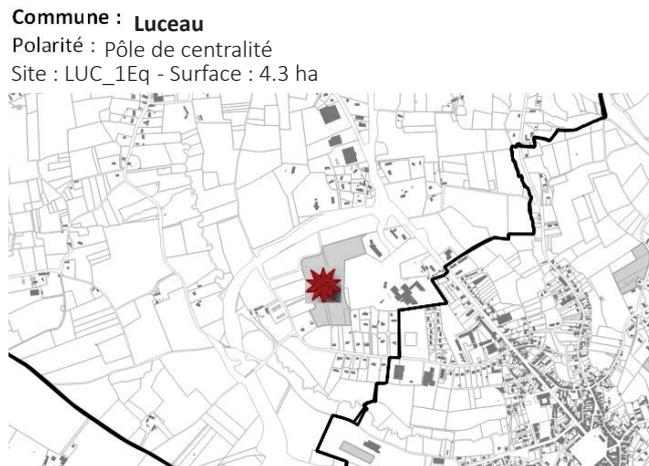
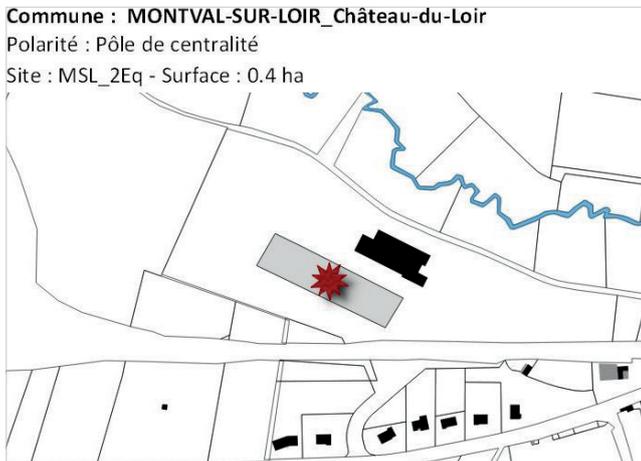


2.2.2 Les OAP à vocation Equipement

● Secteur comportant des OAP Équipements



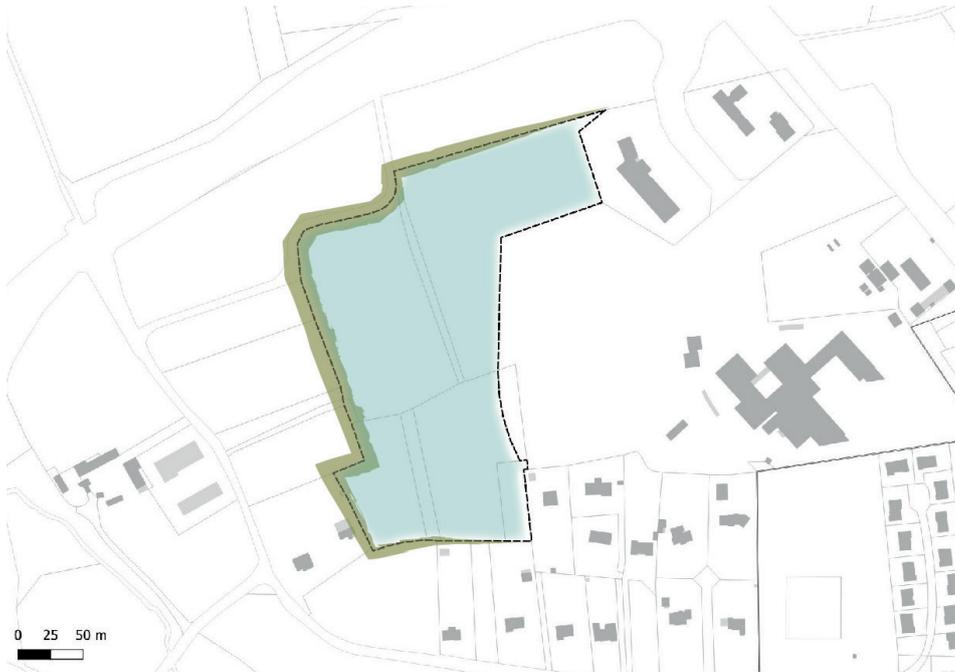
→ L'ensemble des OAP équipement sont "secteur A"



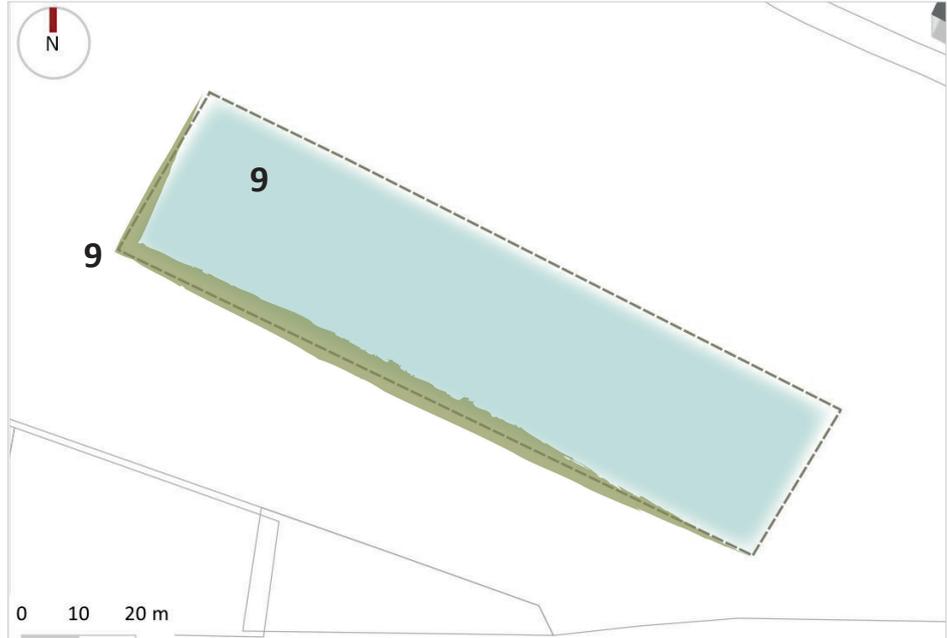
L'aménagement de l'ensemble des secteurs "équipement" doit être compatibles avec les OAP suivantes :

1. Les secteurs ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage équipement d'intérêt général ou collectif. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.
2. Les voies de desserte doivent permettre de créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité. Leurs abords seront arborés. Un revêtement perméable est privilégié pour les voies de desserte secondaire. **Les accès aux secteurs se feront prioritairement depuis les voies indiquées sur les schémas ().**
3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200m² d'espace libre de construction.
4. Les stationnements devront être gérés sur le terrain d'assiette du projet de la construction. Lors de l'implantation de plusieurs équipements, la création d'aires de stationnement mutualisées à l'échelle du secteur est obligatoire. Les matériaux de revêtements utilisés doivent être perméables. Les espaces de stationnement devront être arborés en utilisant des essences à feuilles caduques permettant de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver.
5. Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux (grilles, haies, gabions, etc.). Les grilles seront doublées d'une haie arbustive composées d'essences variées. Les murs et murets pleins sont interdits.
Il est possible de déroger aux dispositions précédentes en cas de contraintes techniques, de sécurité ou de salubrité.
6. Les extensions et annexes aux constructions existantes doivent être de même teintes ou de teintes approchantes. Les matériaux réfléchissants et les teintes criardes sont interdits.
7. Les locaux techniques doivent être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront situés à l'arrière des constructions ou, en cas de contraintes techniques, végétalisés à l'aide d'une haie compacte et de hauteur suffisante.
8. Les sites devront intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.
9. Une attention particulière sera portée au traitement des lisières des secteurs nouvellement urbanisés. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

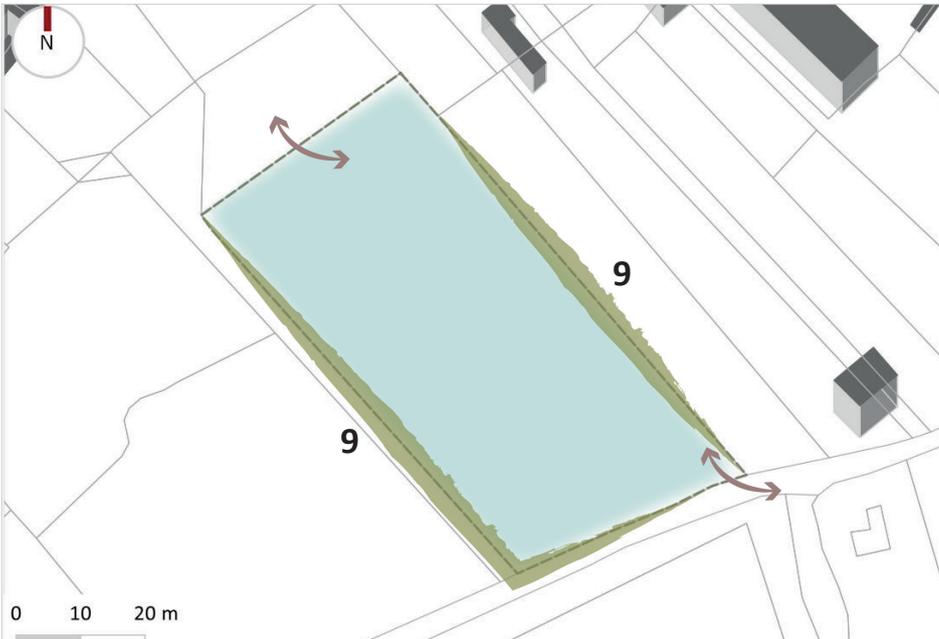
Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.



- Secteur LUC 1Eq -



- Secteur MSL 2Eq -

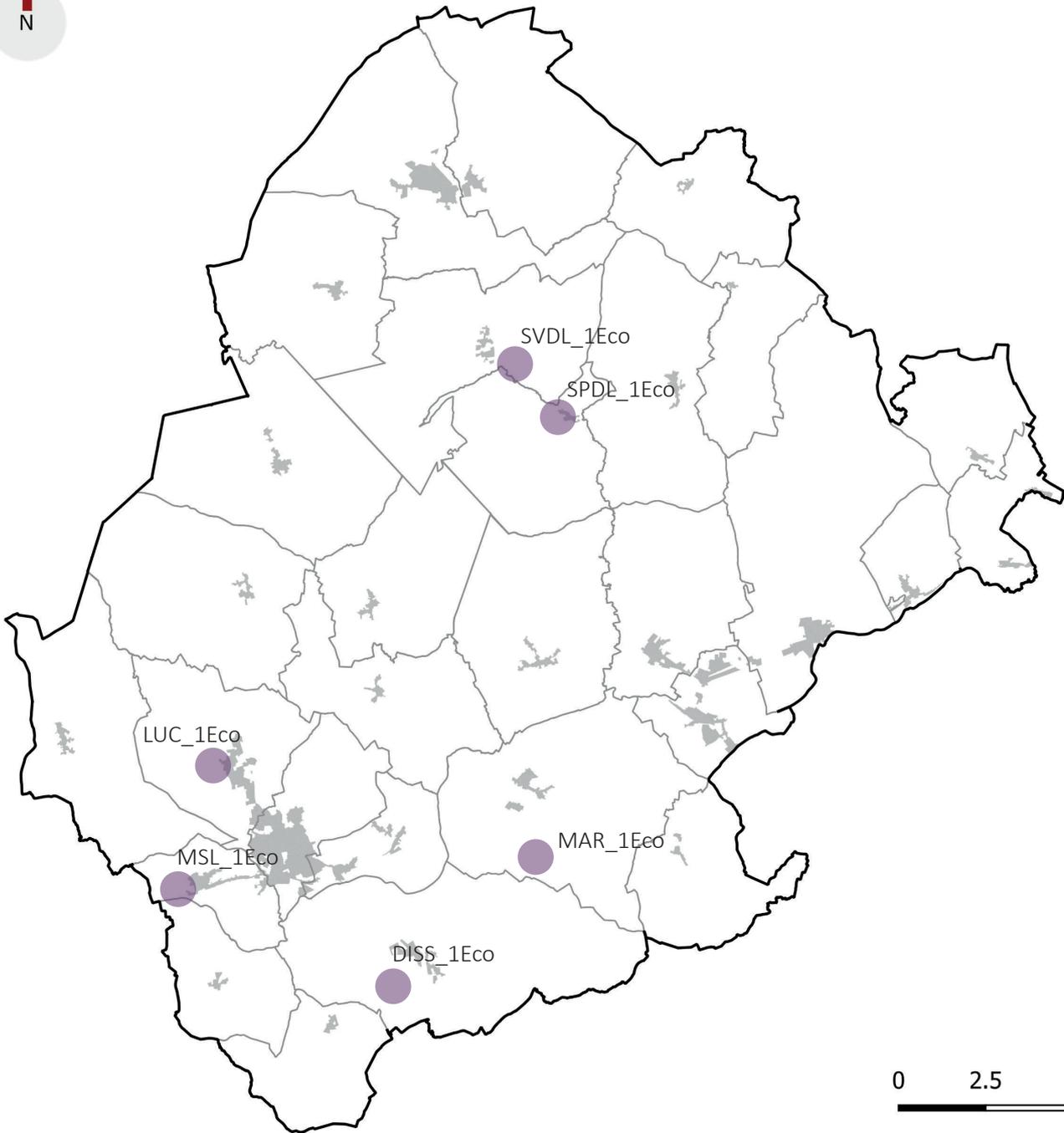


- Secteur SVDL 1Eq -

2.2.3 Les OAP à vocation Economie

2.2.3.1 Les OAP " Secteur A "

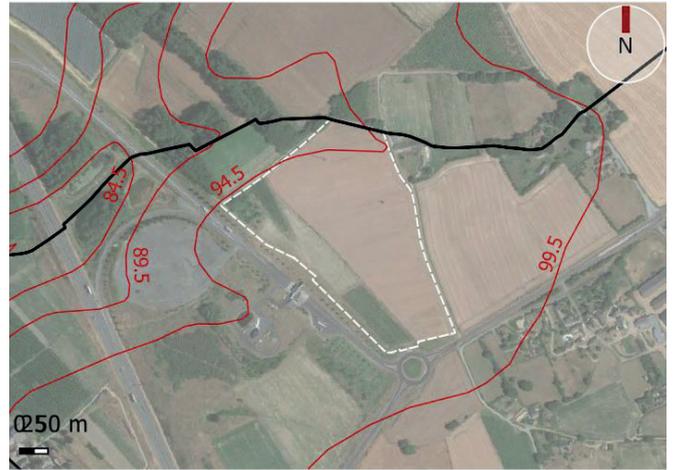
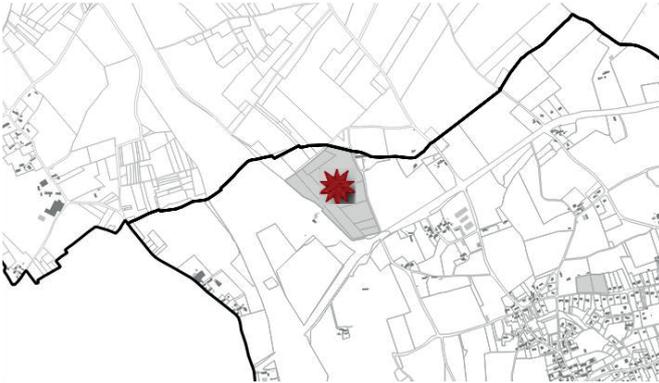
● Sites concernés par une OAP économie « Secteur A »



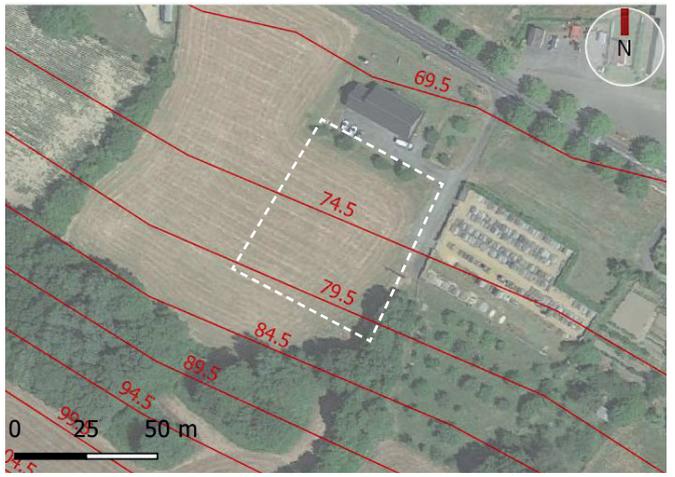
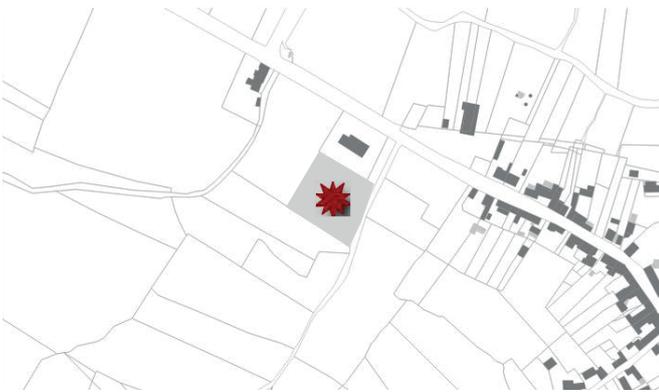
Il s'agit de terrains non bâtis en lien avec une zone d'activités économiques existante et d'une surface relativement limitée. Il s'agit, le plus souvent, de secteurs dédiés à l'extension d'activités existantes à proximité ou d'un projet de création de ZAC comme à Montabon.

Il peut également s'agir de secteurs réservés à l'implantation de l'artisanat local ou de petites activités économiques.

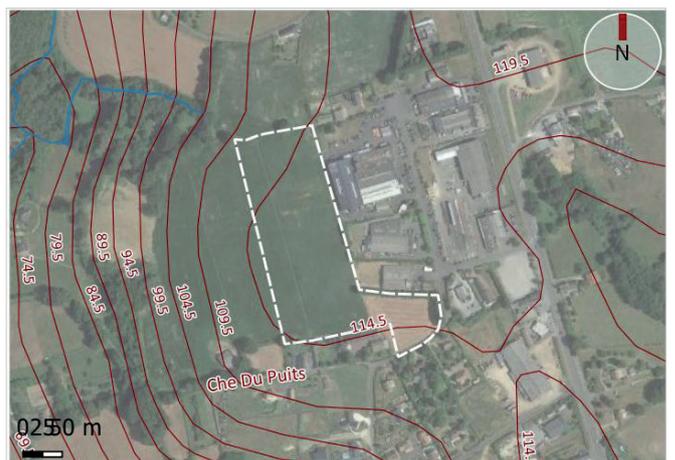
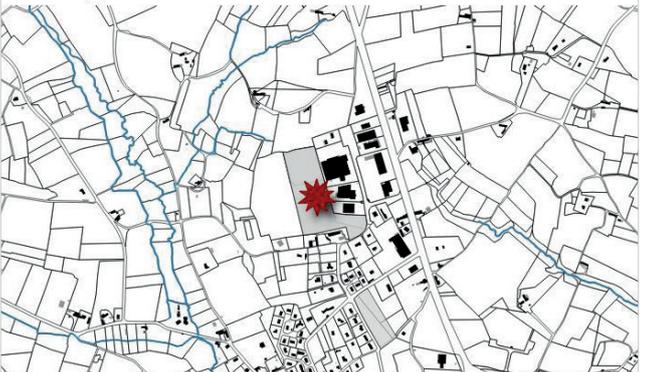
Commune : Montval-sur-Loir
 Polarité : Pôle de centralité
 Site : MSL_1Eco - Surface : 8.7 ha



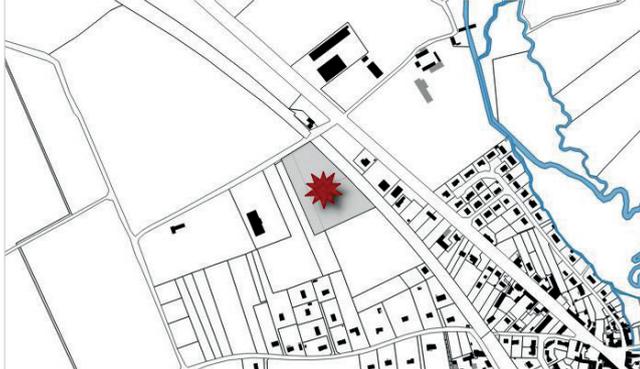
Commune : Saint-Pierre-du-Lorouër
 Polarité : Pôle rural
 Site : SPDL_1Eco - Surface : 0.3 ha



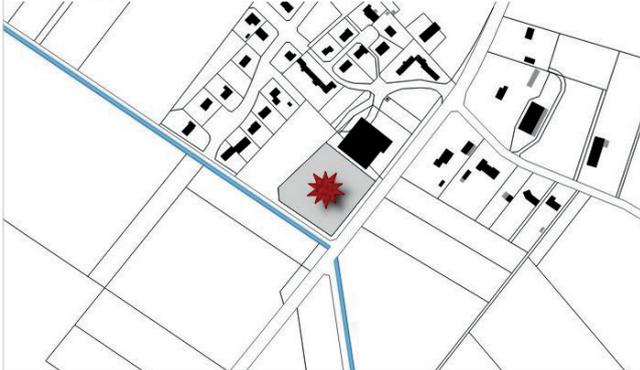
Commune : Luceau
 Polarité : Pôle de centralité
 Site : LUC_1Eco - Surface : 3.4 ha



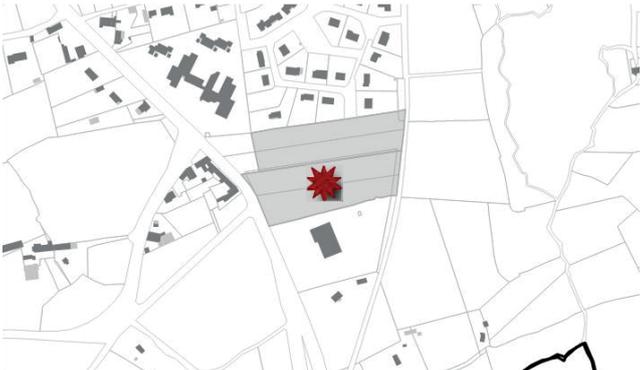
Commune : Dissay-sous-Courcillon
Polarité : Pôle rural
Site : DISS_1Eco - Surface : 1.5 ha



Commune : Marçon
Polarité : Pôle rural
Site : MAR_1Eco - Surface : 0.6 ha



Commune : Saint-Vincent-du-Lorouër
Polarité : Pôle rural
Site : SVDL_1Eco - Surface : 0.9 ha



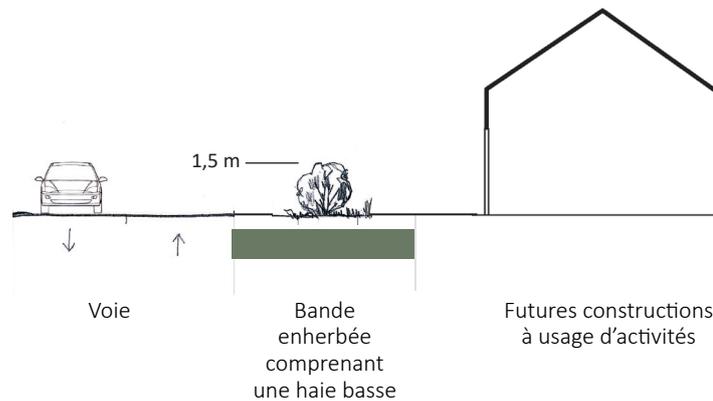
L'aménagement de ces secteurs doit être compatibles avec les OAP suivantes :

1. Les secteurs ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à vocation économique. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

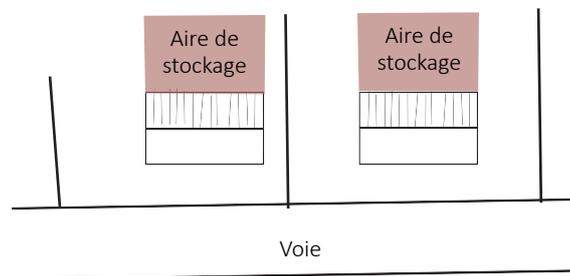
L'aménagement du secteur MSL_1Eco est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Pour les autres secteurs, les constructions peuvent être réalisées simultanément ou de manière répartie dans le temps.

2. Les voies de desserte doivent permettre de créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité. Leurs abords seront arborés. Un revêtement perméable est privilégié pour les voies de desserte secondaire lorsque l'usage de la voie le permet. *Les accès aux secteurs se feront prioritairement depuis les voies indiquées sur les schémas (↷).*

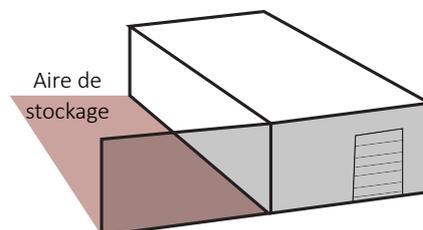
3. Entre la voie et les futures constructions, une bande enherbée d'une emprise sera conservée afin de concilier visibilité des entreprises et qualité paysagère. Elle fera l'objet d'une strate arborée de faible hauteur.



4. Il est souhaité que le stockage soit réalisé au maximum sous couvert. Néanmoins, le stockage de matériel, matériaux, engins ne pouvant être réalisé sous abri pour des raisons techniques, devra être réalisé en arrière de la construction principale et non visible des voies principales. Dans le cas d'un terrain comprenant deux façades sur voie, une haie suffisamment importante devra être plantée pour masquer la zone de stockage.



Si la zone de stockage reste largement visible depuis les voies et emprises publiques, en raison de sa taille ou de l'orientation de la construction, un écran végétal ou un masque devra être créé, dans le prolongement de la construction.



5. Les stationnements sur l'espace public sont interdits et devront être gérés à l'intérieur des lots. Lors de l'implantation de plusieurs bâtiments d'activités économiques dans un même temps, la création d'une aire de stationnement mutualisée à l'échelle du secteur est recherchée tant que possible et les espaces de stationnement par lots sont limités. Les matériaux de revêtements utilisés doivent être perméables. Les espaces de stationnement seront végétalisés et les essences devront être variées. Afin de limiter la prédominance visuelle de l'automobile dans ce type d'opération, la situation des aires de stationnement sera privilégiée dans les interstices entre les constructions ou à l'arrière de ces dernières.

Il est possible de déroger aux dispositions précédentes en cas de contraintes techniques, de sécurité ou de salubrité.

6. Les extensions et annexes aux bâtiments existants doivent être de même teintes ou de teintes approchantes. Les matériaux réfléchissants sont interdits. L'utilisation de teintes criardes doit être limitée ; elle sera autorisée uniquement pour les enseignes.

7. Les sites devront anticiper la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement

8. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200m² d'espace libre de construction.

9. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

10. Pour le secteur MSL_1Eco, une attention particulière sera portée au traitement des interfaces entre la RD305 et la bretelle de l'A28 et les futurs aménagements et constructions.

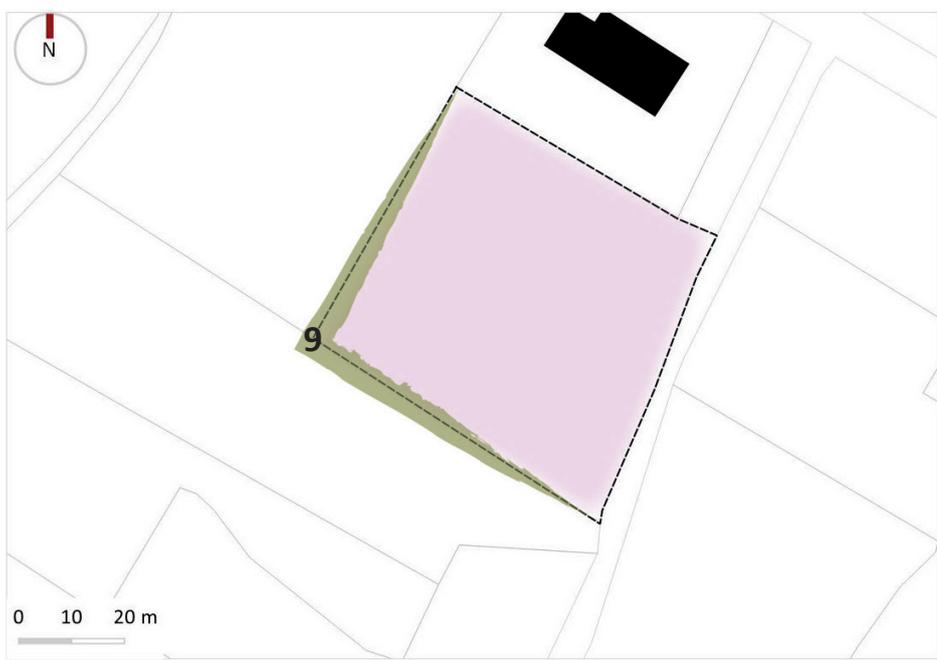
Le long de la bretelle d'autoroute, il s'agira de développer une lisière arborée et arbustive, en s'appuyant sur la végétation existante, rappelant l'essence de l'ancien verger et servant d'écran dense vis-à-vis de la bretelle d'insertion d'autoroute (protection des nuisances sonores et visuelles). Cette bande arborée et arbustive, notamment composée d'arbres de haut jet, s'étirera jusqu'au Nord du secteur pour venir se raccrocher aux boisements au Nord du site, afin de faire la transition avec les espaces naturels existants et de s'inscrire dans le respect de la trame verte locale. Les boisements situés au Nord-Ouest du secteur seront, à ce titre, maintenus (10 bis).

Sur la frange Sud du site, en bordure de la RD305, la future bande végétalisée se traduira par un aménagement végétal du type haie bocagère et bande d'herbacées (espaces spontanées), afin de s'inscrire dans la continuité des paysages environnants en utilisant un motif et des essences locaux. Cette barrière végétale offrira des abords de la RD plus qualitatifs et permettra une bonne intégration des constructions tout en assurant leur visibilité (gage d'attractivité dans une zone d'activités). Le long de la RD, il s'agira en outre de maintenir l'ouverture visuelle présente au niveau du giratoire afin de ménager une entrée lisible et sécurisée pour la zone d'activités.

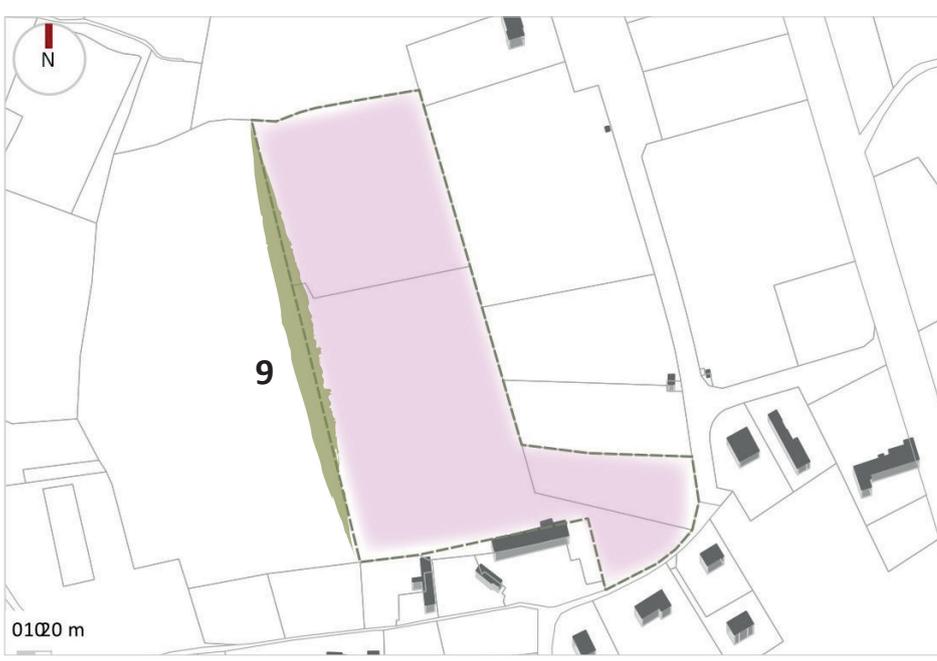
Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.



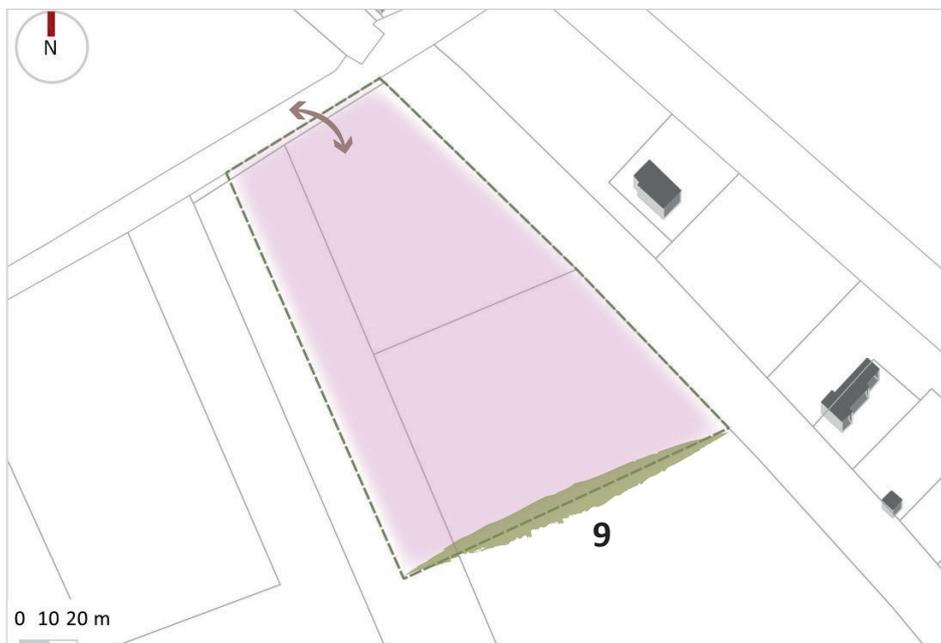
- Secteur MSL 1Eco -



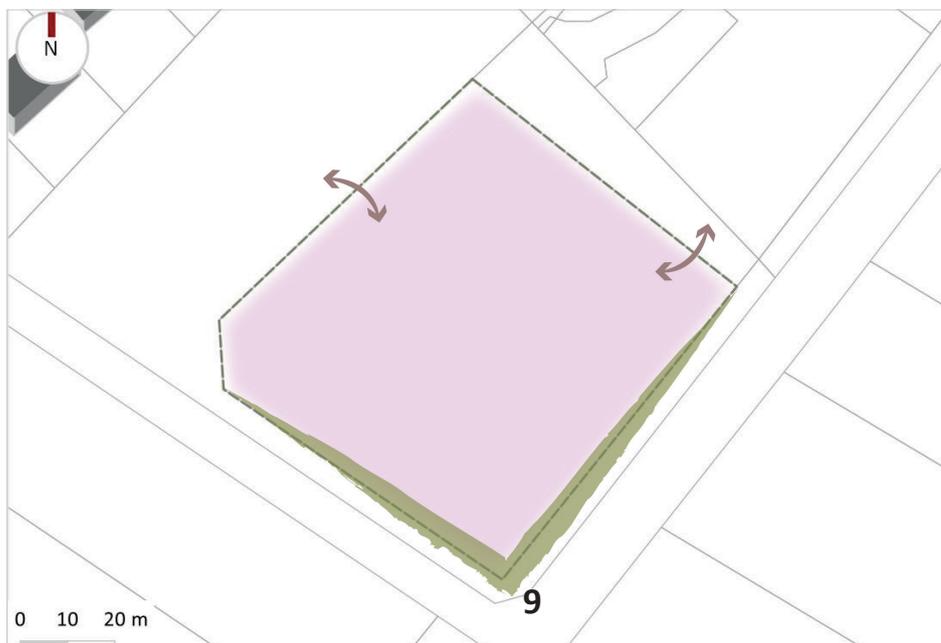
- Secteur SPDL 1Eco -



- Secteur LUC_1Eco -



- Secteur DISS 1Eco -



- Secteur MAR 1Eco -



- Secteur SVDL 1Eco -

Les schémas d'aménagements des OAP utilisent une légende commune détaillée ci-dessous.

_Vocation dominante des espaces

-  Espace destiné prioritairement à la création de logements
-  Espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs)
-  Espace destiné prioritairement aux activités économiques
-  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace dédié à un usage spécifique dans le corps du texte des OAP

_Accès et desserte

-  Voie de desserte structurante à créer (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Amorce de voirie à conserver (position indicative)

_Organisation et implantation

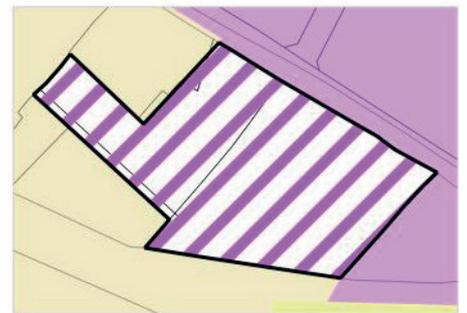
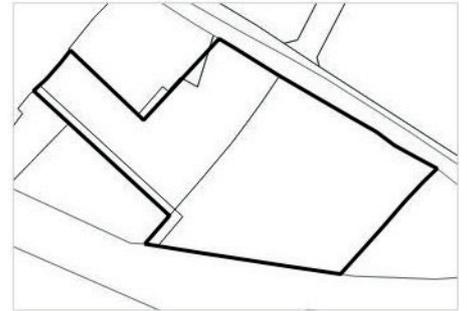
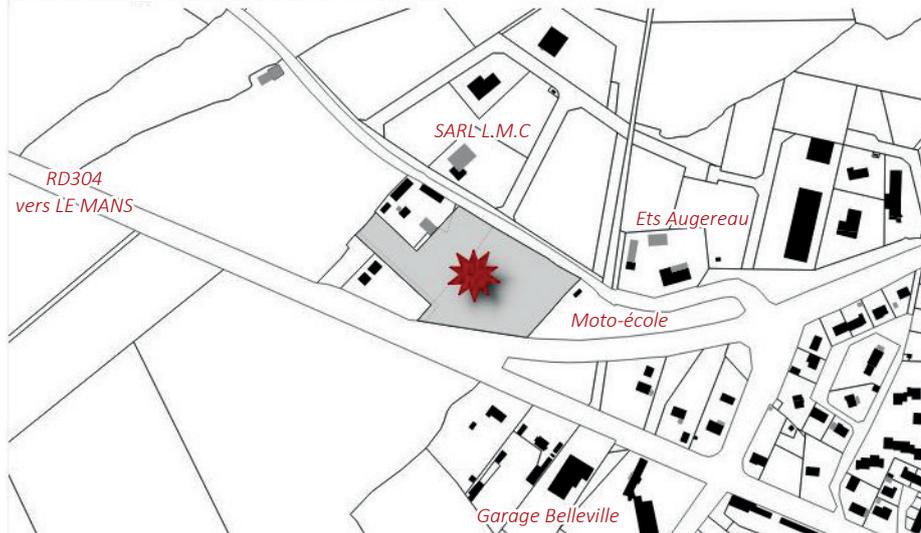
-  Créer un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc. autour duquel les constructions pourront s'organiser (position indicative)
-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes.
-  Éléments d'ordre patrimonial à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : calvaire)
-  Éléments d'ordre naturel à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : sources d'eau)

_Paysage et environnement

-  Maintenir, voire renforcer, les haies et alignements d'arbres existants
-  Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants
-  Végétaliser (création d'une haie, plantation d'arbres, d'arbustes etc.)
-  Conserver des vues
-  Zone humide identifiée sur le règlement graphique : le projet d'aménagement applique le principe « évite réduire compenser » et est soumis aux dispositions de la Loi sur l'eau
-  Zone humide identifiée sur le règlement graphique : le projet d'aménagement applique le principe « évite réduire compenser » et est soumis aux dispositions de la Loi sur l'eau

_Site et Situation

Commune : Le Grand-Lucé
 Polarité : Pôle relais
 Site : LGL_1Eco - Surface : 1.2 ha



Le site est une enclave dans la zone d'activités économiques (ZA) de la Prairie située le long de la RD304 vers Le Mans et la rue menant au hameau des Saintonnières. Cette ZA est en périphérie Nord du centre du Grand-Lucé.

_Environnement urbain, naturel et paysager



L'extension de la zone d'activités économiques de la Prairie a pour objectif de renforcer le poids économique du pôle relais Le-Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé. Dans cette ZA, peu d'espaces restent disponibles. Le secteur dispose d'un positionnement stratégique le long de la RD304 menant au Mans. Situé dans une ZA aménagée, le site peut être desservi via la rue des Saintonnières et, ainsi, son urbanisation n'engendrerait pas la création d'une nouvelle entrée/sortie sur la RD.

Au Nord, la ZA dénombre diverses entreprises. A l'Ouest, des habitations bordent le secteur. Au Nord-Ouest, se trouvent des bâtis anciens (ferme) et au Sud-Ouest un pavillon plus récent. Un fossé longe la RD304 et la rue des Saintonnières.

Une faible déclivité marque le secteur d'Ouest en Est.

Aucun motif végétal ne marque le site mis à part la présence d'une haie arbustive en bordure Est.



Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques et/ou artisanales en un ou plusieurs lots.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement devra respecter la marge de recul liée à la RD304.

Une voie de desserte principale sera créée pour desservir l'opération depuis la rue des Saintonnières au Nord **(1)**. Le carrefour existant sera préférablement aménagé et sécurisé pour permettre le raccordement de la nouvelle voirie et de nouveaux flux. Des voies secondaires pourront être créées pour assurer la circulation interne du site et desservir les emprises situées à l'Est notamment. Un espace de stationnement mutualisé devra être créé. Celui-ci devra être végétalisé via la plantation d'arbres à haute tige et de haies arbustives afin d'assurer une transition qualitative avec les habitations à proximité. Les revêtements de l'aire de stationnement seront perméables. Aucun stationnement ne sera autorisé sur l'espace public. Les stationnements, qui devront être gérés à l'intérieur des lots, seront limités afin de privilégier l'espace de stationnement commun. Ils seront végétalisés et des revêtements perméables seront privilégiés. Une amorce de voirie sera conservée afin d'anticiper le développement de la zone d'activités économiques de la Prairie vers l'Ouest. **(2)**.

Les lisières en contact avec les habitations devront être adaptées afin de permettre de réduire les nuisances sonores et l'impact visuel des nouvelles constructions **(3)**. Une haie de taille haute composée d'arbres à haute tige et d'arbustes devra être plantée entre l'opération et la RD304 afin de garantir une entrée de ville qualitative et de limiter les perceptions des bâtiments d'activités **(4)**. Le fossé présent devra être préservé. Aucun accès depuis et vers le RD304 n'est autorisé. La lisière de la rue menant au hameau des Saintonnières devra être végétalisée à l'aide d'une haie composée d'essences variées. Le fossé devra être préservé, un seul accès busé est autorisé **(5)**. La haie arbustive présente en lisière Est **(6)** devra, en priorité et dans la mesure du possible, être préservée voire confortée. Cependant, pour les besoins du projet d'aménagement :

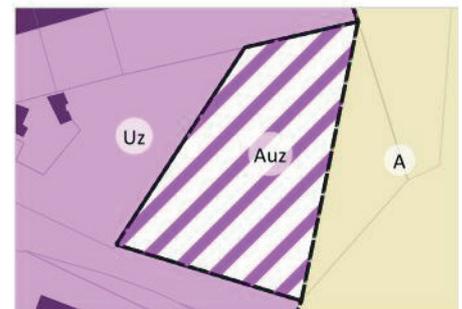
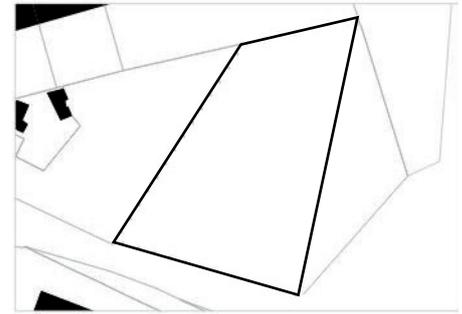
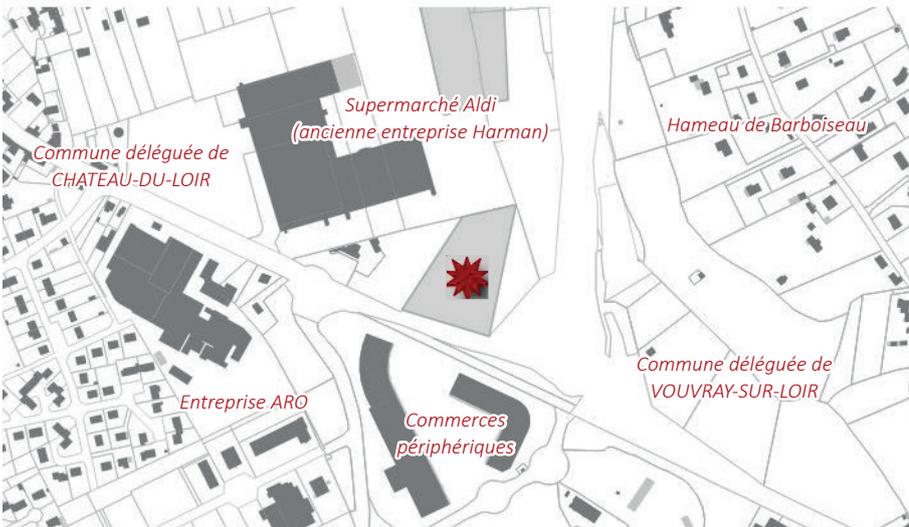
- Une destruction partielle de la haie, sur un linéaire maximum représentant 1/3 de la haie existante, est possible. Le ou les percements pourront être réalisés en une ou plusieurs fois sans jamais cependant entraîner une destruction de plus de 1/3 du linéaire total existant.
- Un arrachage total de la haie est possible à condition de compenser la destruction par la plantation, au sein du secteur de l'OAP (mais en dehors des haies à aménager déjà identifiées sur le schéma de l'OAP et matérialisées en n°5), d'une haie de même linéaire, composée d'essences variées et au caractère champêtre.

Sauf exigences techniques, de sécurité, etc. les murs plein ou murets en guise de clôtures sont interdits. Elles devront permettre l'écoulement des eaux (grilles, haies, gabions, etc.). Les grilles seront doublées d'une haie arbustive ou végétalisées.



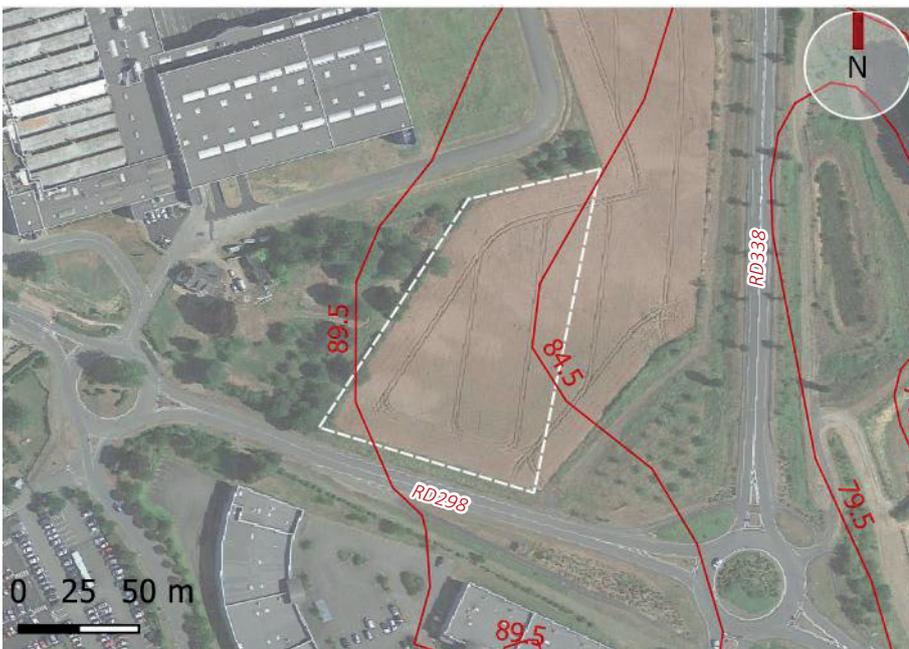
Site et Situation

Commune : Montval-sur-Loir
 Polarité : Pôle de centralité
 Site : MSL_2Eco - Surface : 0.9 ha



Le site est situé à l'une des entrées Sud de Montval-sur-Loir. Il est bordé par la RD298 menant au centre de la commune déléguée de Château-du-Loir au Sud.

Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur est situé au cœur d'un pôle d'activités économiques et commerciales de Montval-sur-Loir, pôle de centralité. Situé en entrée de ville dans un tissu urbain caractéristique des ZA, le site dispose d'un positionnement stratégique le long deux axes structurants.

L'objectif est de renforcer ce pôle économique central à l'échelle du territoire de Loir-Lucé-Bercé, impacté récemment par le départ de l'usine Harman qui a fait place à d'autres activités.

Le site est aujourd'hui une enclave agricole.

Aucun motif végétal ne parsème le secteur. En limite Ouest, se trouve un bois épars lié à un bâti ancien. La lisière entre cet espace et le secteur est composé d'une haie arbustive de faible hauteur. Au sud, les abords du giratoire, sont arborés dans un esprit de verger. Le long de la RD298 se situe un fossé.



_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir une ou plusieurs activités économiques et/ou artisanales en un ou plusieurs lots.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur sera étudié en fonction des contraintes du site (RD298) et du projet d'aménagement global. L'axe structurant devra être végétalisé. Des voies secondaires pourront être créées pour assurer la circulation interne du site. Une amorce de voirie sera conservée à l'Est afin d'anticiper le développement de la zone d'activités économiques à plus long terme et sous réserve d'une étude loi Barnier (1). Dans le cas où le site accueille plusieurs entreprises, la création d'un espace de stationnement mutualisé est obligatoire (2 : position indicative). Celui-ci devra être végétalisé, via la plantation d'arbres à haute tige et de haies arbustives, et composé de revêtements perméables. Aucun stationnement ne sera autorisé sur l'espace public. Des stationnements devront donc être prévus également sur les terrains d'assiette des projets de construction. Ils seront végétalisés et leurs revêtements seront perméables (sauf contraintes techniques). La haie arbustive se trouvant en limite Ouest sera préservée et confortée (3). Afin de garantir une entrée de ville qualitative et de limiter l'impact visuel des constructions, des haies de taille haute composées d'arbres à haute tige et d'arbustes d'essences variées devront être plantées en lisière de site (4). Néanmoins, des percements pourront être effectués dans les haies existantes ou à créer pour des motifs d'accessibilité.

Le fossé présent le long de la RD298 sera préservé (5). A ce titre, les accès seront limités. Une haie sera créée.

Sauf exigences techniques ou de sécurité, etc. les murs plein ou murets en guise de clôtures sont interdits. Elles devront permettre l'écoulement des eaux (grilles, haies, gabions, etc.). Les grilles seront doublées d'une haie arbustive ou végétalisées.

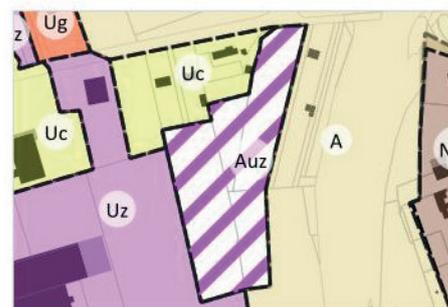
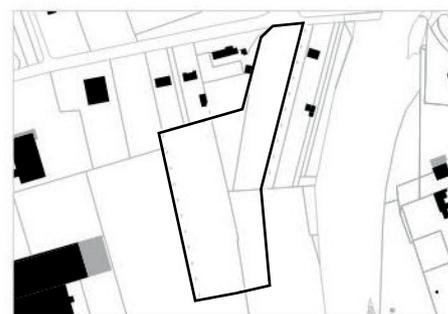
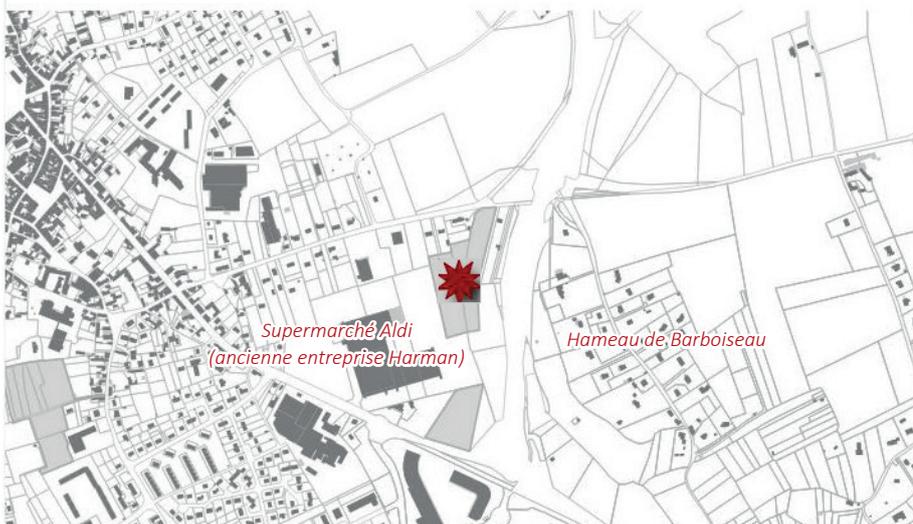


_Site et Situation

Commune : Montval-sur-Loir

Polarité : Pôle de centralité

Site : MSL_3Eco - Surface : 1.8 ha



Le secteur est situé à l'entrée Est de Montval-sur-Loir (Château-du-Loir). Il est accessible depuis la rue Sainte-Cécile au Nord, voie de circulation reliant le centre-ville à la RD 338.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur constitue la frange Nord de la zone d'activités économiques et commerciales de Montval-sur-Loir, pôle de centralité. Il s'inscrit dans la continuité de la zone existante (avec l'ancienne usine Harman au Sud-ouest).

Quelques habitations implantées le long de la rue Sainte-Cécile borde la partie Nord du secteur de projet.

Le site constitue un espace agricole enclavé entre un espace urbanisé (à vocation dominante économique) et la RD 338. Il se situe en légère surélévation par rapport à la rue Sainte-Cécile. Aucun motif végétal remarquable n'existe sur le secteur.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir une ou plusieurs activités économiques et/ou artisanales en un ou plusieurs lots.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de la rue Sainte-Cécile devra être réfléchi en conséquence.

Une voie de desserte unique sera créée pour desservir les constructions projetées **(1)**, depuis la rue Sainte-Cécile. Une connexion avec la voie de desserte interne de l'ancienne usine Harman pourra être créée **(2)** afin d'éviter une organisation viaire en impasse. Dans tous les cas, la possibilité doit être prévue (via la conservation d'une amorce de voie par exemple). Un accès agricole et/ou technique devra être maintenu vers l'est pour la gestion de l'espace entre le site de projet et la RD 338 **(3)**.

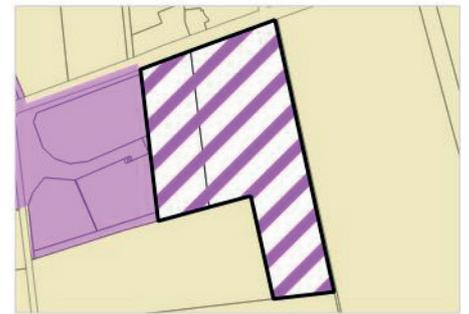
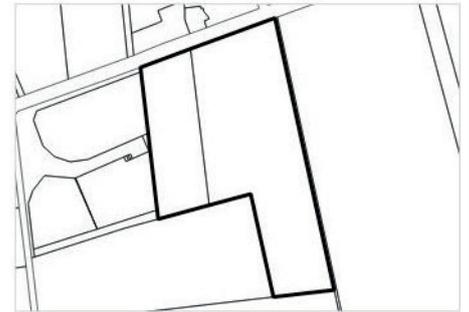
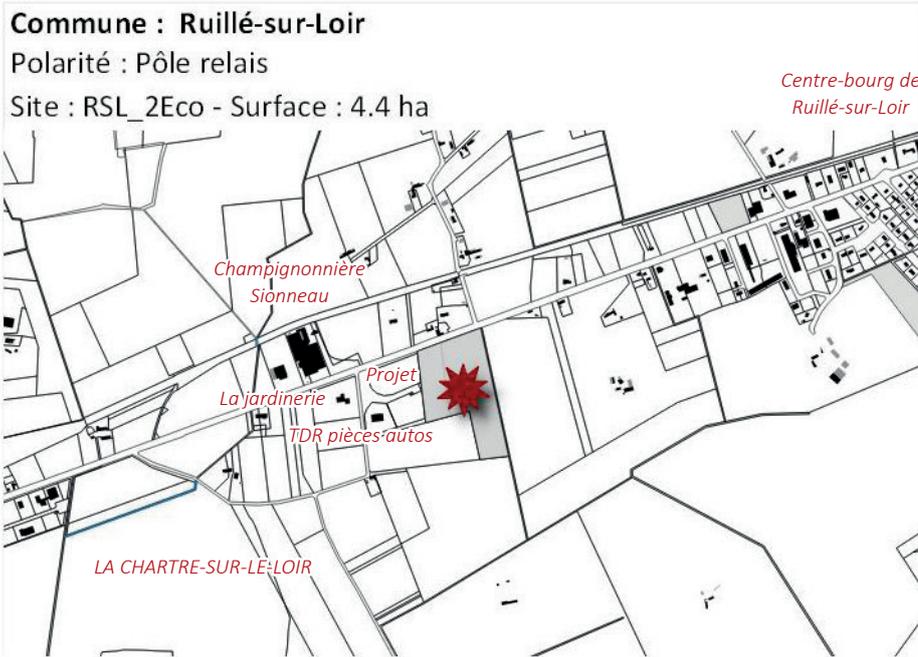
Dans le cas où le site accueille plusieurs entreprises, la création d'un espace de stationnement mutualisé est obligatoire **(4 : position indicative)**. Celui-ci devra être végétalisé, via la plantation d'arbres à haute tige et de haies arbustives, et composé de revêtements perméables. Aucun stationnement ne sera autorisé sur l'espace public. Des stationnements devront donc être prévus également sur les terrains d'assiette des projets de construction. Ils seront végétalisés et leurs revêtements seront perméables (sauf contraintes techniques).

Un traitement adapté devra être prévu en limite des secteurs avec des habitations afin de limiter les nuisances (sonores, visuelles, etc.) et les ombres portées **(5)**.

Une transition végétale sera assurée en lisière avec les espaces non bâtis **(6)**. Des essences locales devront être utilisées.



_Site et Situation



Le site est un espace en extension de la zone d'activités économiques (ZA) de l'Aurière situé le long de la route de la Chartre-sur-le-Loir (RD305). Cette ZA est déconnectée du centre-bourg de Ruillé-sur-Loir et en entrée de La Chartre-sur-le-Loir.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Aucun relief ne marque le site.

Aucun motif végétal ne marque le site mis à part la présence d'un petit bosquet en limite Sud-Ouest.



Le secteur en extension représente un renforcement de la zone d'activités économiques de l'Aurière située à Ruillé-sur-Loir (pôle relais). Aujourd'hui peu d'espaces sont mobilisables dans cette ZA.

Inscrit dans le prolongement d'une ZA existante, une amorce de voirie permet de desservir le centre du site.

Le secteur dispose d'un positionnement stratégique le long d'un axe structurant sans que des habitations ne soient en trop grande proximité.

En limite Est, la construction d'un bâtiment communautaire d'une surface d'environ 5 500m² est en projet.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir une ou plusieurs activités économiques et/ou artisanales en un ou plusieurs lots.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Une voie de desserte principale sera créée pour desservir le site depuis l'amorce de voirie existante au Nord-Ouest (1). Cet axe structurant devra être végétalisé. Des voies secondaires pourront être créées pour assurer la circulation interne du site. Une amorce de voirie sera conservée à l'Est afin d'anticiper le développement de la zone d'activités économiques (2). Une liaison douce sera assurée à l'angle Nord-Est afin de ne pas entraver une possible connexion du secteur au projet de voie verte (via la rue située de l'autre côté de la RD) (3).

Dans le cas où le site accueille plusieurs entreprises, la création d'un espace de stationnement mutualisé est obligatoire (4 : position indicative). Celui-ci devra être végétalisé, via la plantation d'arbres à haute tige et de haies arbustives, et composé de revêtements perméables. Aucun stationnement ne sera autorisé sur l'espace public. Les stationnements, qui devront être gérés à l'intérieur des lots, seront limités afin de privilégier l'espace de stationnement commun. Ils seront végétalisés et leurs revêtements seront perméables (sauf contraintes techniques).

Afin de garantir une entrée de ville qualitative et de limiter l'impact visuel des constructions, des haies de taille haute composées d'arbres à haute tige et d'arbustes d'essences variées devront être plantées en lisière de site (5).

En lisière Sud-Ouest, les motifs végétaux doivent être préservés et confortés (6).

Le fossé présent le long de la route de La Chatre-sur-le-Loir sera préservé (7).

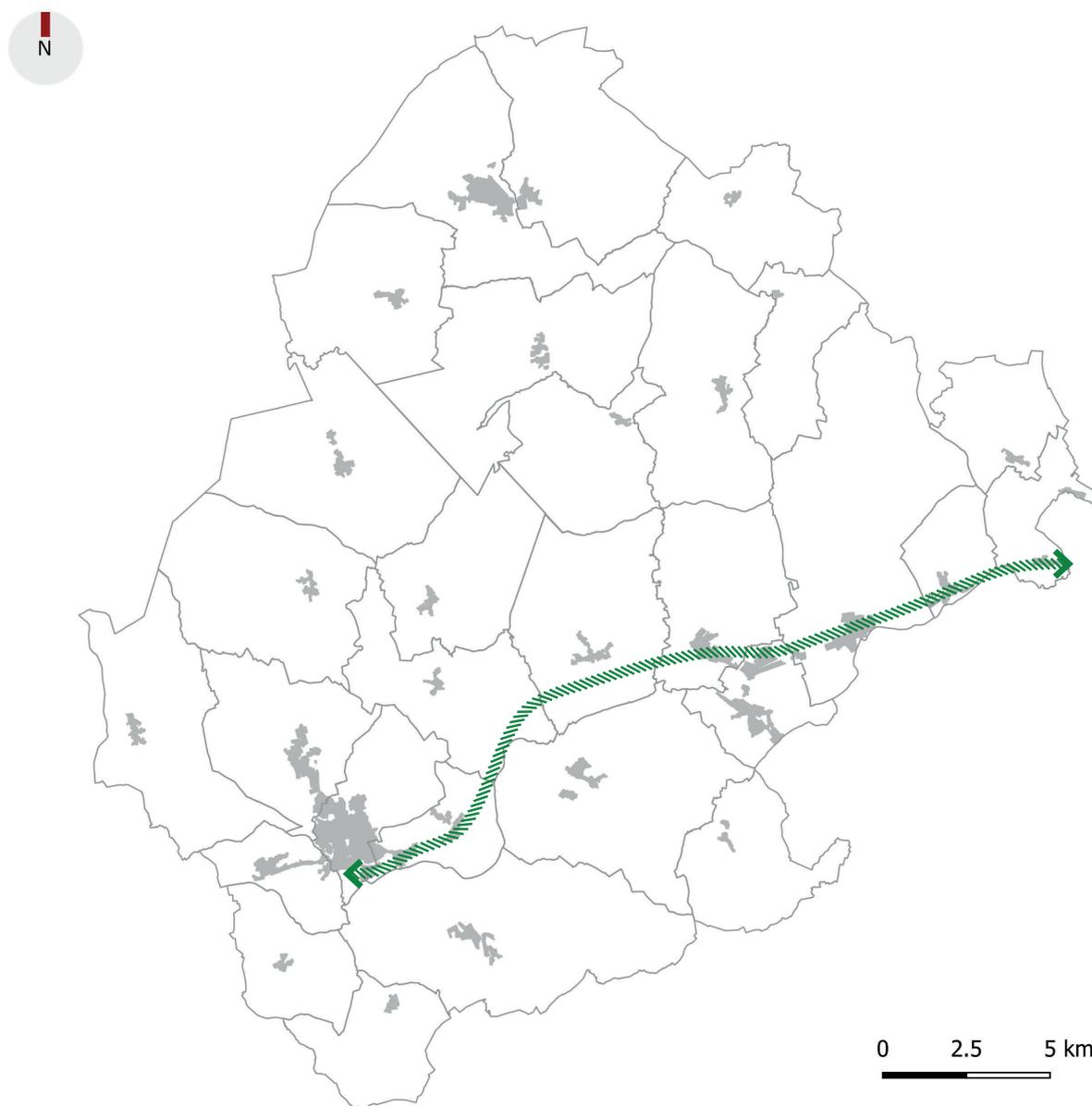
Sauf exigences techniques, de sécurité, etc. les murs plein ou murets en guise de clôtures sont interdits. Elles devront permettre l'écoulement des eaux (grilles, haies, gabions, etc.). Les grilles seront doublées d'une haie arbustive ou végétalisées.



2.3 L'OAP thématique "voie verte"

2.3.1 Le contexte

Le territoire connaît une forte dépendance à la voiture individuelle : 84 % des actifs du territoire se rendent sur leur lieu de travail en voiture et près de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture. Ainsi, à Loir-Lucé-Bercé, la place de la voiture est donc importante dans les aménagements et l'existence sur le territoire de cheminements en site propre est faible, ce qui rend les déplacements piétons et cycles dangereux. Pourtant, les capacités de développement des modes alternatifs à la voiture individuelle existent sur le territoire : il dispose d'une gare à Montval-sur-Loir qui permet de rejoindre rapidement les pôles extérieurs que sont Le Mans et Tours. De plus, le développement du tourisme à travers la mise en valeur et le développement des itinéraires touristiques a été identifié comme un enjeu pour le territoire.



Le projet à l'échelle de la Sarthe est de créer une voie verte à partir d'anciennes voies ferrées, en concertation avec la SNCF. Trois tronçons du département sont concernés : un tronçon de 30 km entre Bessé-sur-Braye et Montval-sur-Loir, un second tronçon de 30 km entre La Flèche, La Suze-sur-Sarthe et Le Mans et un troisième tronçon de 20 km entre Sillé-le-Guillaume et Fresnay-sur-Sarthe. Loir-Lucé-Bercé est traversé, en partie, par le premier tronçon (cf carte ci-dessus). L'objectif général du projet est de s'appuyer sur ces 80 km de voies vertes nouvelles pour développer les boucles locales en les connectant aux itinéraires interdépartementaux, notamment celui de "Loire à vélo".

2.3.2 Les dispositions à l'échelle de la voie verte

Ces dispositions prennent en compte la dimension intercommunale du projet de voie verte. Ainsi, les orientations proposées concernent la voie verte et ses abords dans sa globalité et permettent de décliner les objectifs généraux.

2.3.2.1 Renforcer les connexions avec les espaces de centralité

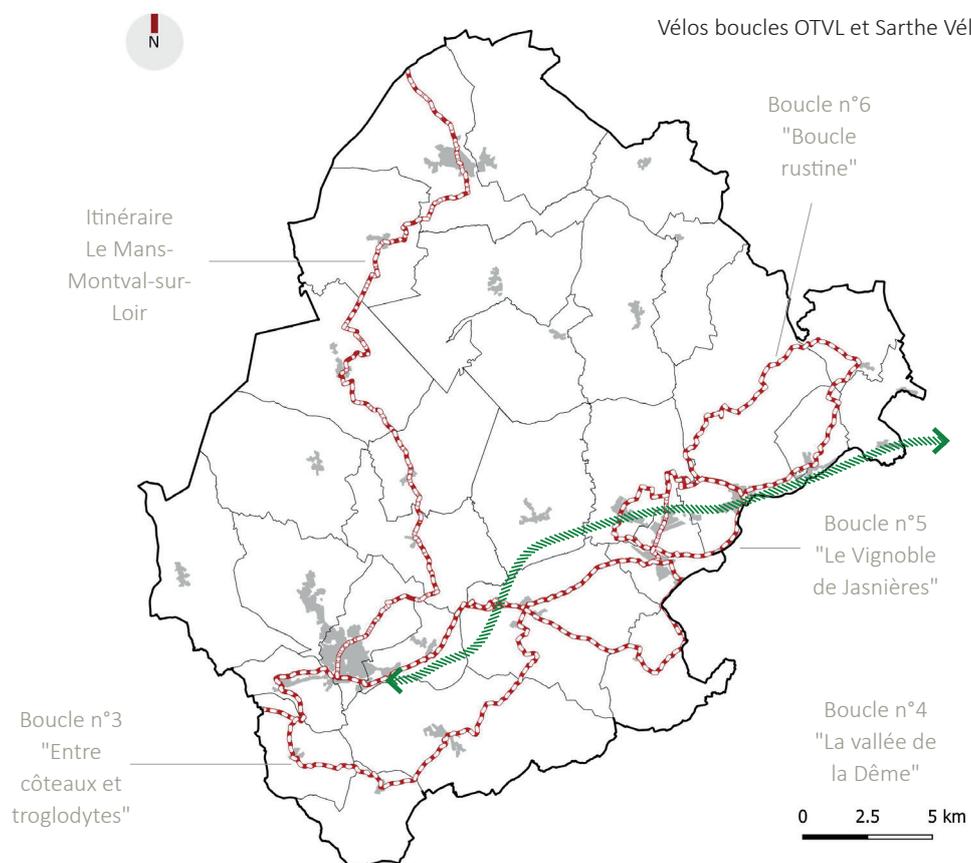
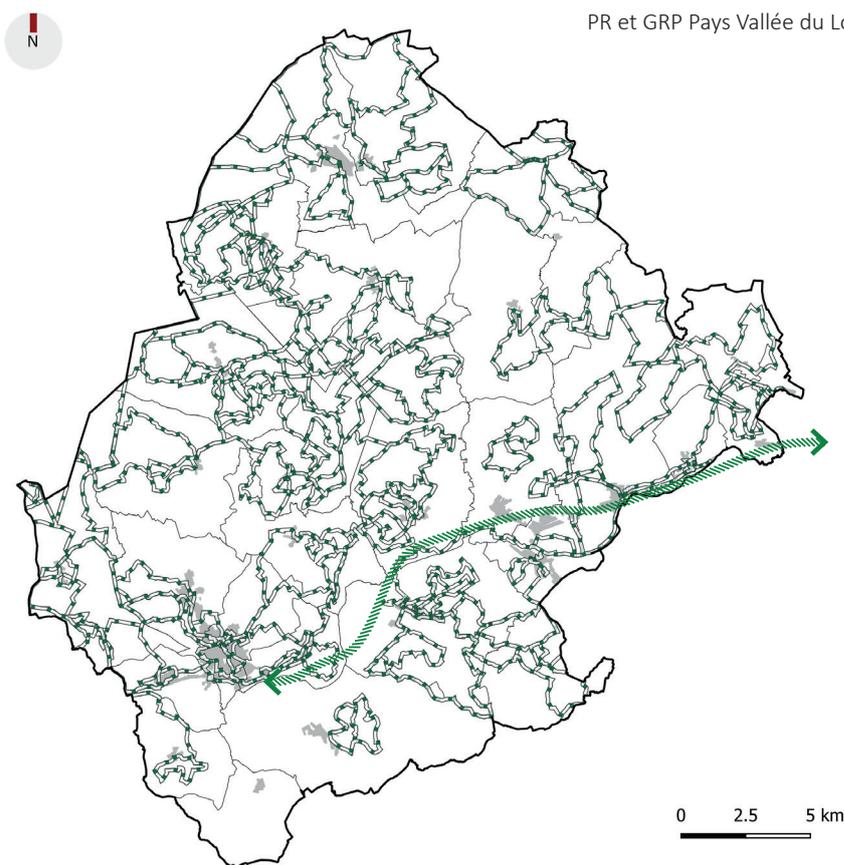
La voie ferrée traverse plusieurs communes du territoire, le pôle de centralité Montval-sur-Loir (Château-du-Loir et Vouvray-sur-Loir), le pôle relais La Chartre-sur-le-Loir/Lhomme/Ruillé-sur-Loir et les pôles ruraux Flée, Marçon, Chahaignes, Poncé-sur-le-Loir et Lavenay.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES :

- (1) Harmoniser les dispositifs de signalisation tout au long de la voie verte à travers l'unification du graphisme pour améliorer la lisibilité du territoire Loir-Lucé-Bercé et un traitement sobre veillant à ne pas compromettre la qualité paysagère des sites.
- (2) Signaler l'offre en services (commerces, hébergement...) et équipements à chaque connexion principale avec un centre-bourg.
- (3) Dans les lieux de connexions, proposer un plan général de la voie verte afin de localiser le point de connexion par rapport aux autres et les services existants.



- Exemple fictif -

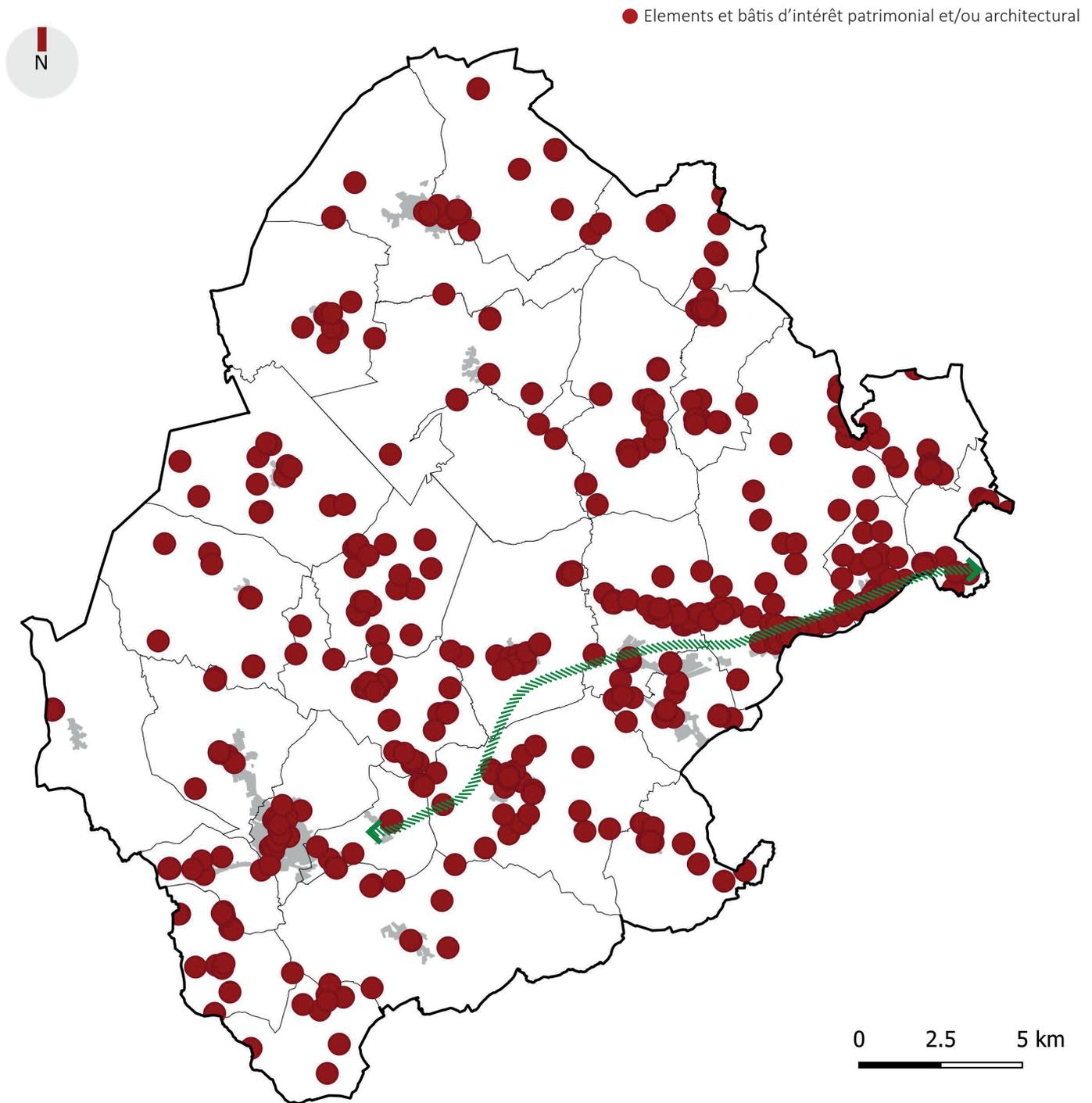


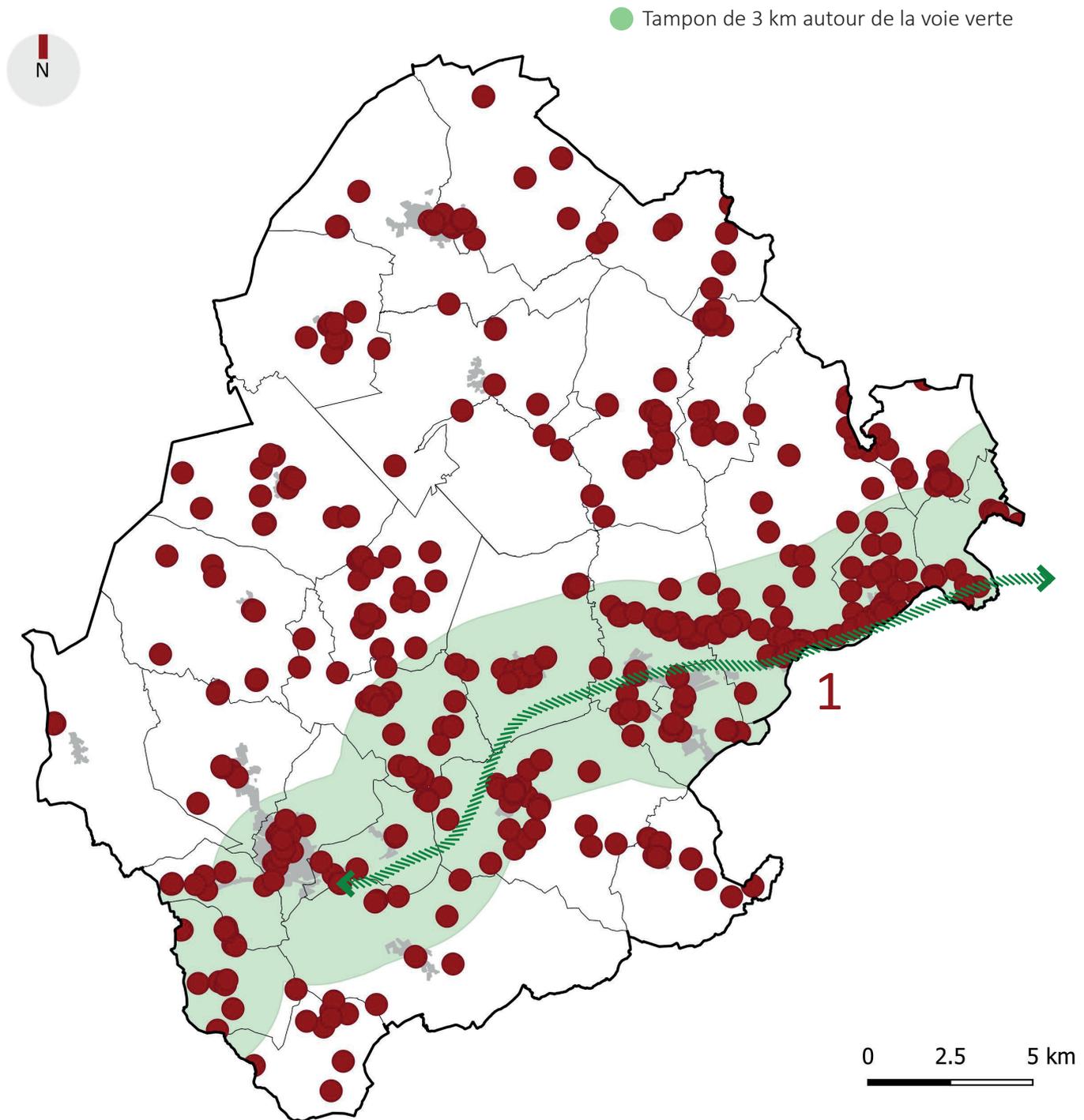
(4) Sécuriser l'ensemble des connexions de la voie verte avec d'autres axes de circulation pour les mobilités douces (partage de voirie, etc.).

(5) Marquer et signaler les connexions avec les chemins de randonnée identifiés par le Pays Vallée du Loir, l'Office du Tourisme de la Vallée du Loir (OTVL) et Sarthe Vélo.

2.3.2.2 La voie verte comme vitrine de la richesse patrimoniale de Loir-Lucé-Bercé

Les implantations humaines historiques qui se sont appuyées sur le socle naturel ont généré un patrimoine riche et identitaire. Environ 30 monuments historiques sont dénombrés et le patrimoine vernaculaire est omniprésent. L'intercommunalité souhaite que la voie verte donne à voir aux usagers la richesse patrimoniale de Loir-Lucé-Bercé.





→ Plus de la moitié des éléments et bâtis patrimoniaux identifiés dans le cadre du PLUi sont situés à moins de 3 km de la voie verte.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES :



(1) Dans un périmètre de 3 km autour de la voie verte, tout élément d'intérêt patrimonial ou architectural majeur sera indiqué (Exemple du château de la Flotte à Poncé-sur-le-Loir, La Providence à Ruillé-sur-Loir etc.). L'offre en hébergement hôtelier, campings ou autre sera également mentionnée depuis la voie verte. Dans le cas d'une connexion directe possible entre la voie verte et un hébergement (privé ou public) celle-ci sera encouragée.

(2) La signalétique optimisée et cohérente, support de la création d'une identité visuelle pour le territoire devra indiquer voire valoriser l'histoire de la voie verte à travers :

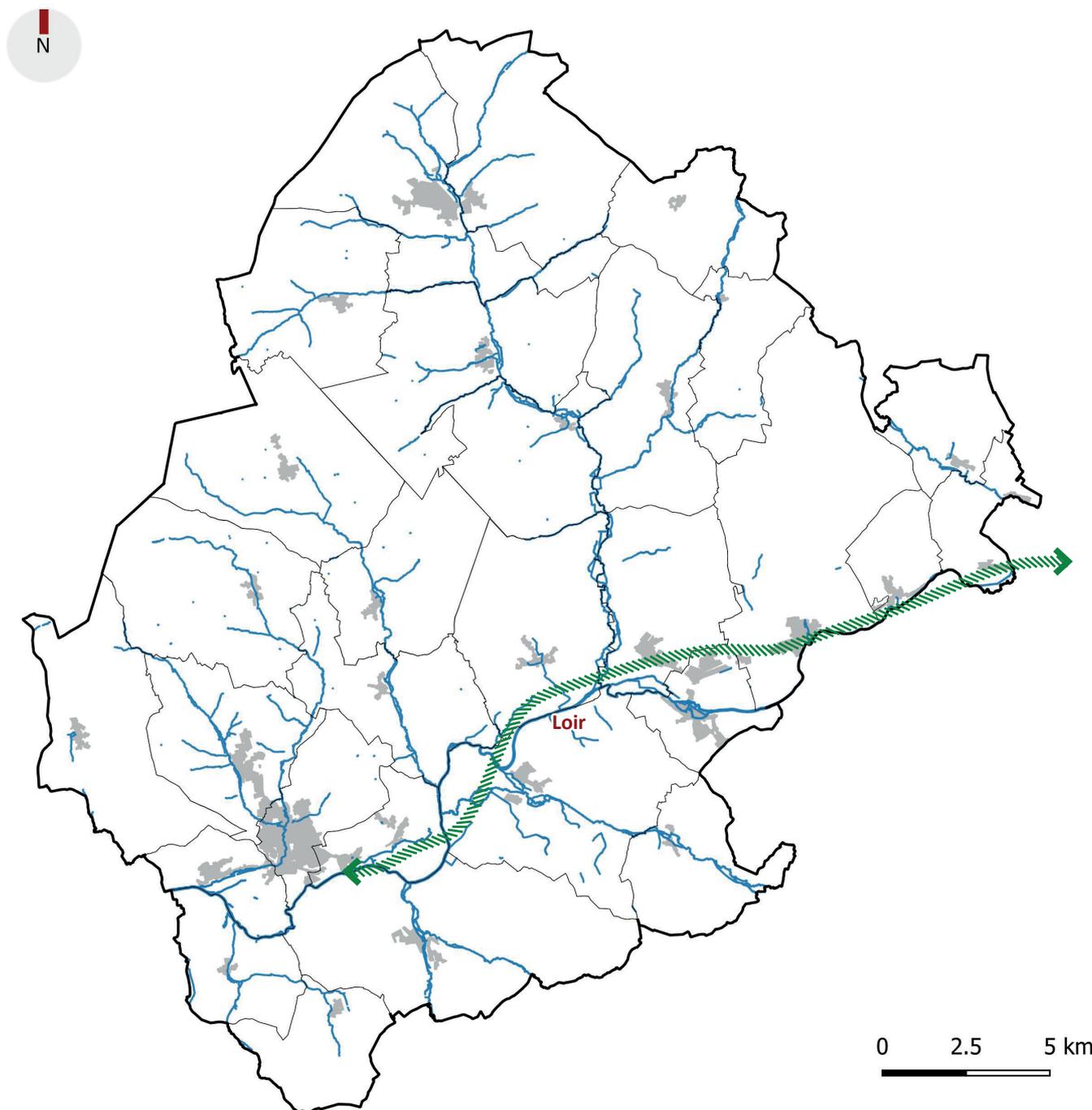
- La conservation voire la valorisation du patrimoine bâti ferroviaire (exemple de l'ancienne Rotonde ferroviaire de Montabon). En cas d'intervention sur le bâti existant, les travaux doivent assurer la sauvegarde et la mise en valeur des volumes et des détails d'architecture existants. Les extensions sont conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.
- Des aménagements valorisant le passé ferroviaire du lieu. La conservation ou la réutilisation dans les aménagements (aire de repos par exemple) des rails, pierres en ballast, traverses, etc. sera privilégiée sous réserve de ne pas présenter de risques (dé-pollution parfois nécessaire). L'utilisation de matériaux bruts (exemple acier Corten) sera préférée dans l'esprit ferroviaire tout en assurant une cohérence avec l'esprit champêtre du lieu (exemple matériaux bois, haies, etc).



- Exemple de la Presqu'île de Rollet à Rouen -

(3) Le territoire dispose d'un réseau hydrographique dense. Celui-ci devra être valorisé à travers notamment :

- La création de percées visuelles sur le Loir depuis la voie verte,
- La considération de ce réseau et des étangs lors du positionnement des aires de repos en lien avec la voie verte et la valorisation de la pratique de la pêche,
- L'indication, voire la valorisation, du patrimoine lié à l'eau (lavoir, moulin, etc.) situé à proximité de la voie verte.





(4) La vallée du Loir se caractérise par un relief et notamment par ses coteaux et leurs caves. Ils seront valorisés tant que possible depuis la voie verte. Le panorama de Lhomme, offrant une vue sur la partie Sud du territoire, sera indiqué depuis la voie verte. Le circuit de l'OTVL n°5 "Le Vignoble de Jansières", menant au panorama, sera relié et valorisé depuis la voie verte. A terme, la liaison entre ce lieu et la voie verte proposera un aménagement cohérent avec la pratique d'une mobilité douce.

(5) Le vignoble, composante paysagère identitaire de la Vallée du Loir, sera mis en valeur tant que possible. La voie verte doit être un des supports du développement de l'oenotourisme. En ce sens, le circuit de l'OTVL n°5 "Le vignoble de Jansières" sera indiqué et connecté à la voie verte.



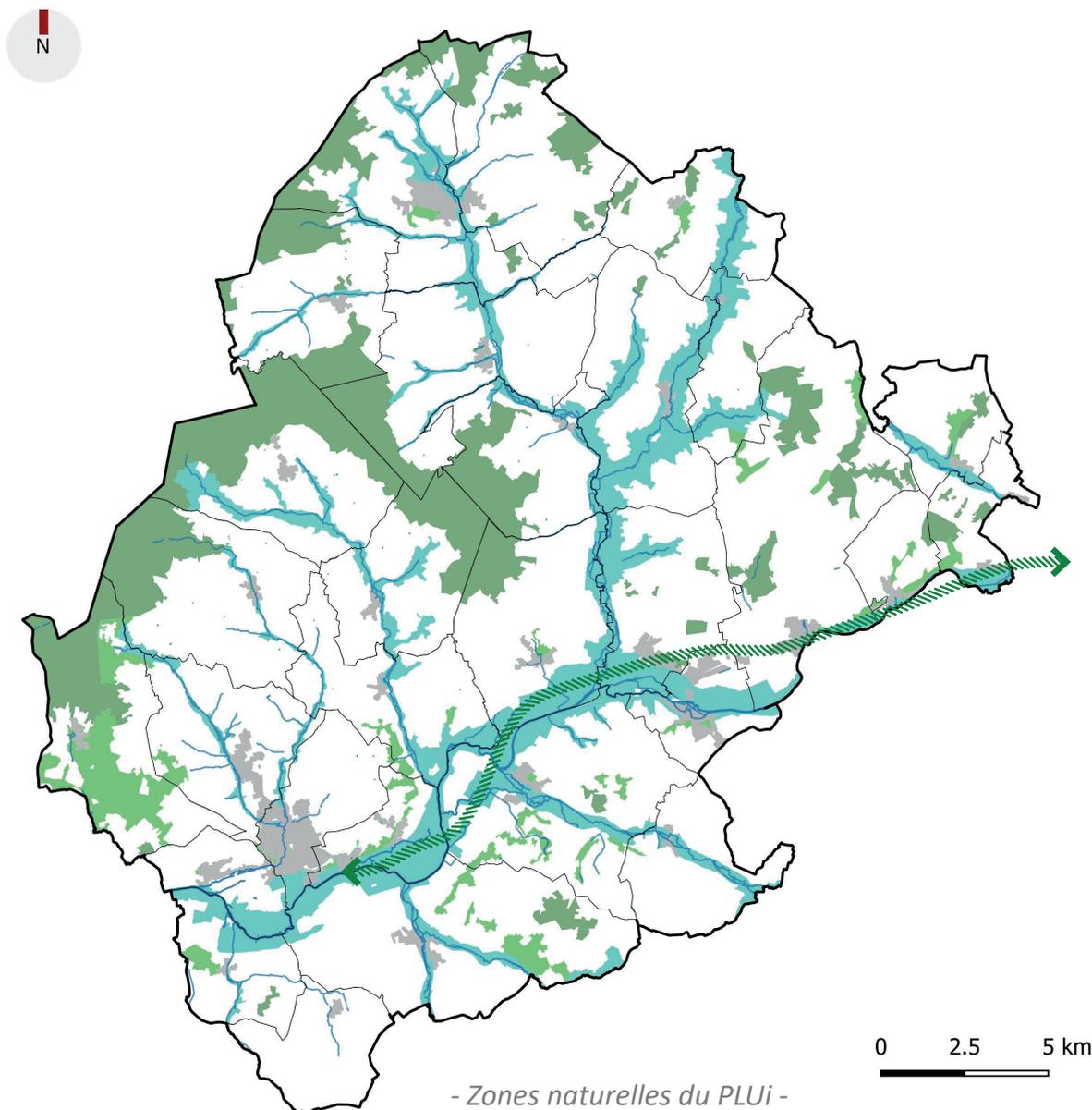
(6) La voie verte devra indiquer et valoriser la connexion possible à la forêt de Bercé via l'itinéraire Sarthe à Vélo entre Montval-sur-Loir et Le Mans qui traverse les communes du Grand-Lucé, Pruillé-l'Eguillé, Jupilles, Thoiré-sur-Dinan et Flée.

(7) La mise en place d'équipements légers d'accueil touristique sera encouragée le long de la voie verte tout en assurant une cohérence à l'échelle du territoire et en veillant à ne pas démultiplier l'offre (préférer les lieux identifiés dans la partie suivante).



2.3.2.3 La voie verte comme composante de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire de Loir-Lucé-Bercé est lisible à travers les vallées, vallons et la densité des espaces boisés. Toutefois, des connexions ont été fragilisées par le développement diffus de l'urbanisation et des infrastructures. Ainsi, le maintien et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est un enjeu fort du PLUi. Ici, l'objectif est de faire de la voie verte un corridor écologique notamment en valorisant son positionnement en trame bleue, sur les abords du Loir.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES :

(1) Les haies et alignements d'arbres existants le long de la voie verte doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises dans les cas suivants :



- pour des raisons sanitaires (maladie...),
 - pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
 - pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,
- Néanmoins, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante.

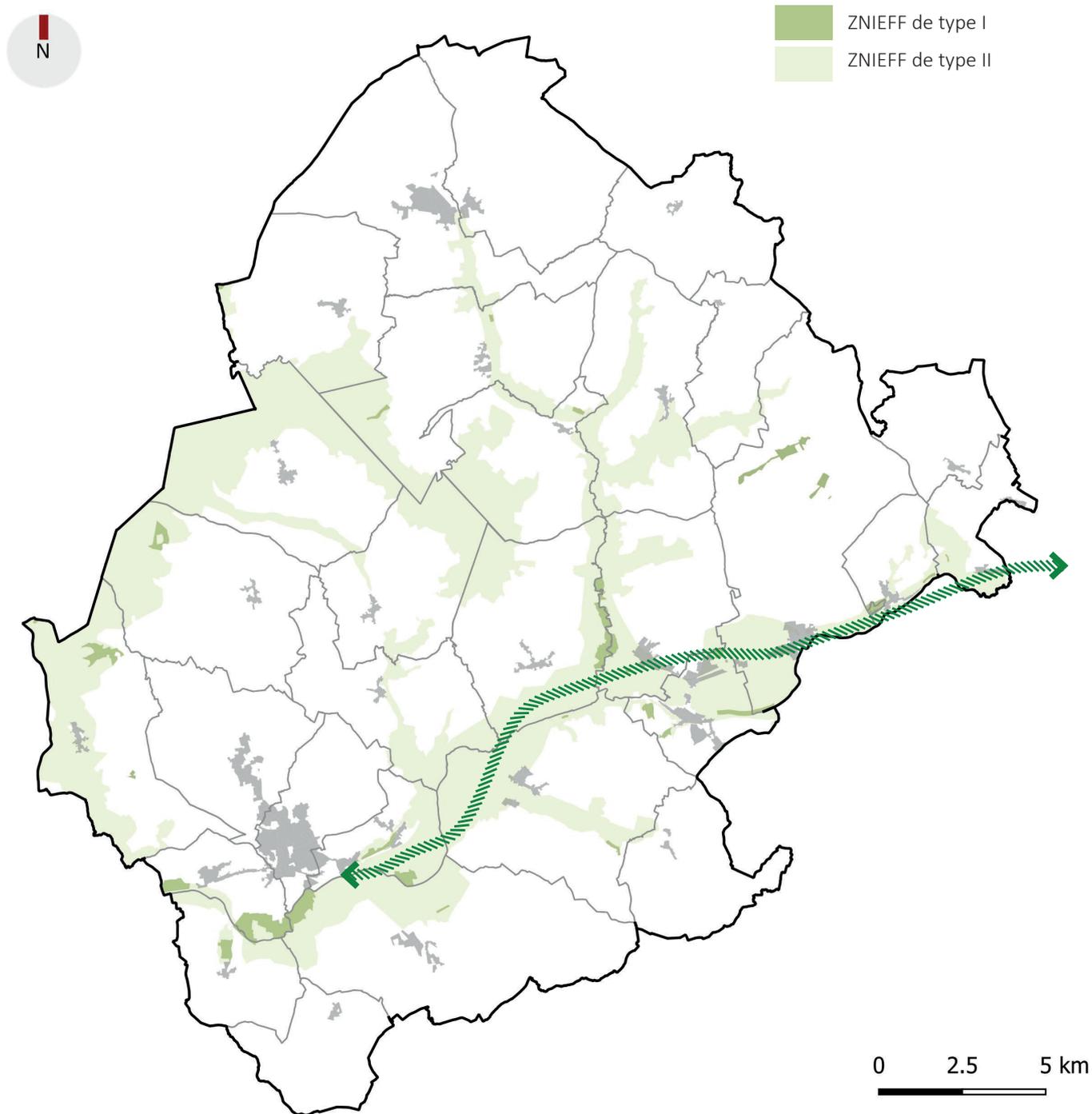
(2) Lors de nouvelles plantations, des essences locales doivent être utilisées (annexe du règlement écrit). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

(3) Privilégier un traitement perméable des surfaces dédiées aux aménagements liés à la voie verte et proposer des surfaces plantées pour améliorer l'intégration de ces espaces dans le paysage mais aussi afin de prolonger la trame verte.



(4) La voie verte traverse plusieurs ZNIEFF de type I et II. Valoriser cette position en faisant de la voie verte un espace de sensibilisation sur les espaces naturels et la biodiversité. Pour ce faire, des panneaux d'interprétation du milieu seront proposés le long de la voie verte aux endroits les plus pertinents. Un, à minima, observatoire en accès libre sera créé sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère du site.





- Les ZNIEFF du territoire - Source de la donnée : DREAL, 2016

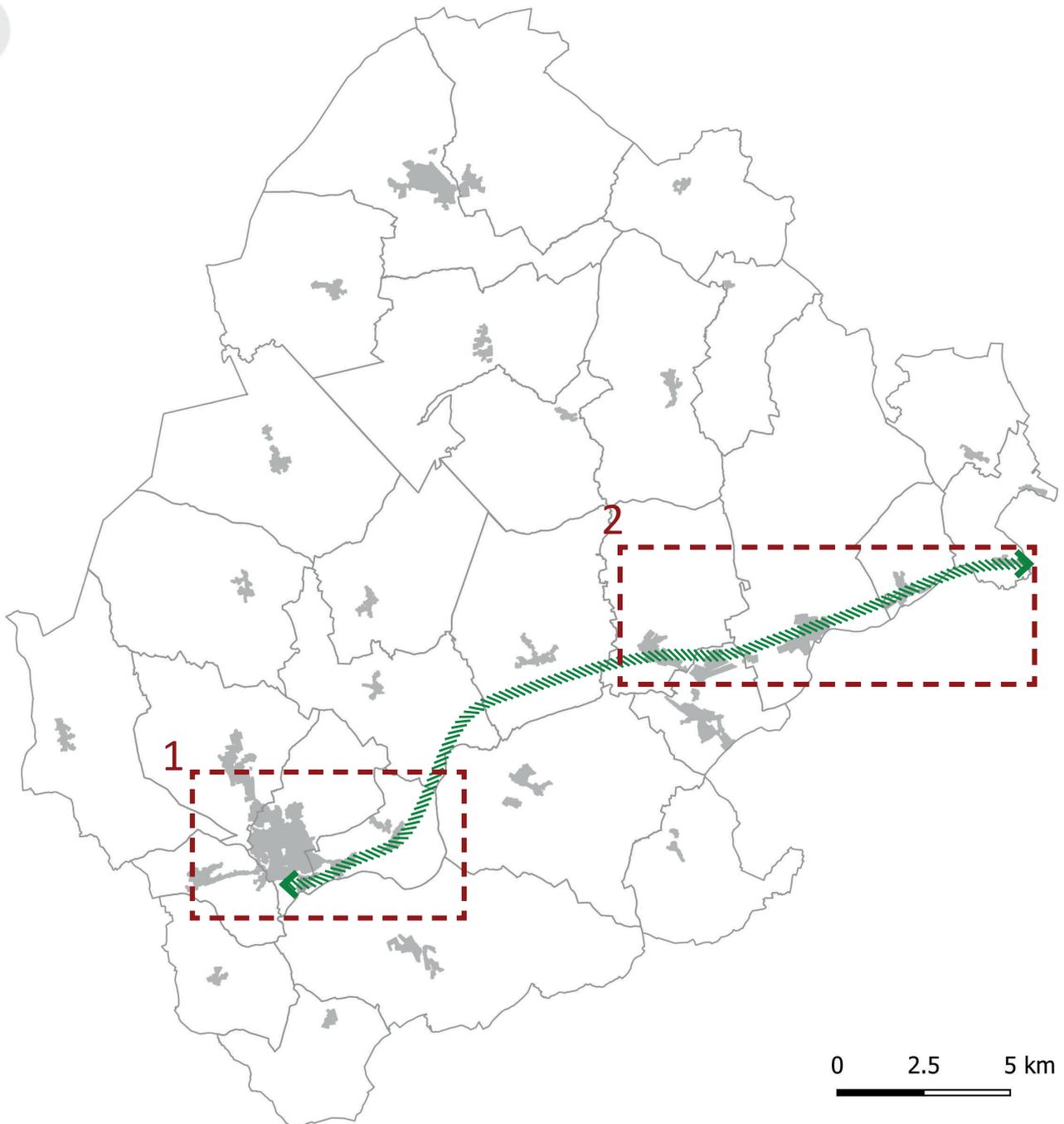
(5) La gestion des déchets des usagers de la voie verte devra être anticipée tout en limitant les répercussions budgétaires pour la collectivité. En ce sens, les points déchets seront rationalisés et situés à proximité des connexions avec les centres-bourgs. Les containers devront proposer une intégration paysagère soignée.

(6) Si la voie verte est éclairée, l'éclairage devra être raisonné pour limiter la pollution lumineuse et son impact sur la faune et la flore. Ainsi, il devra être à détecteur de mouvement et la lumière devra être orientée vers le sol. De plus, la température de couleur des lampes devra être inférieure à 2400K.

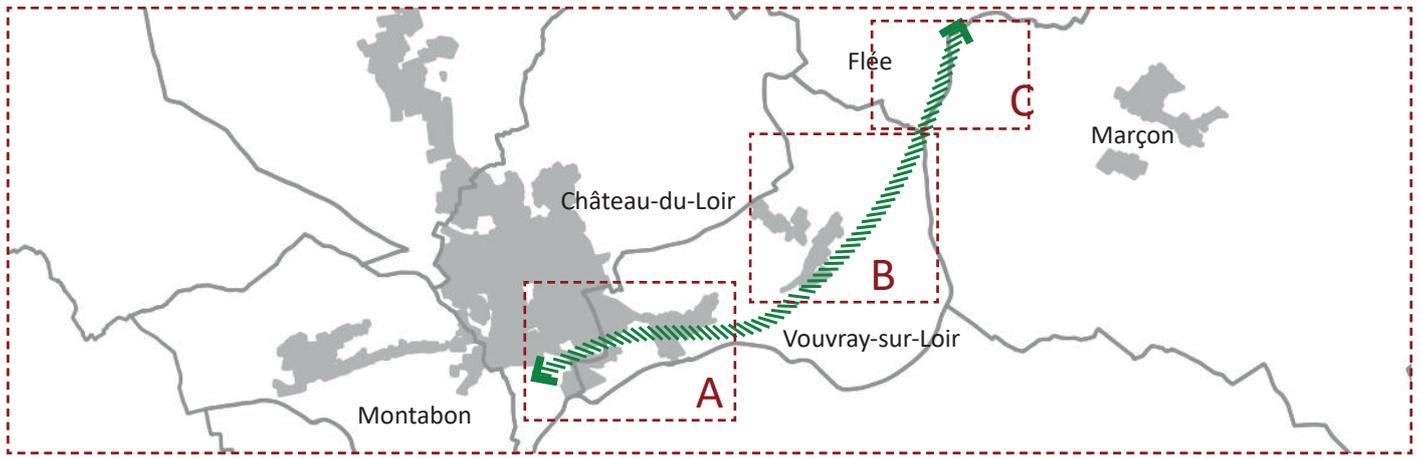
2.3.3 Les dispositions à l'échelle locale

Ces dispositions permettent de traduire les enjeux généraux à une échelle plus locale, les groupements bâtis notamment. Les dispositions déclinées ici sont celles qui répondent aux enjeux clefs sur un secteur donné.

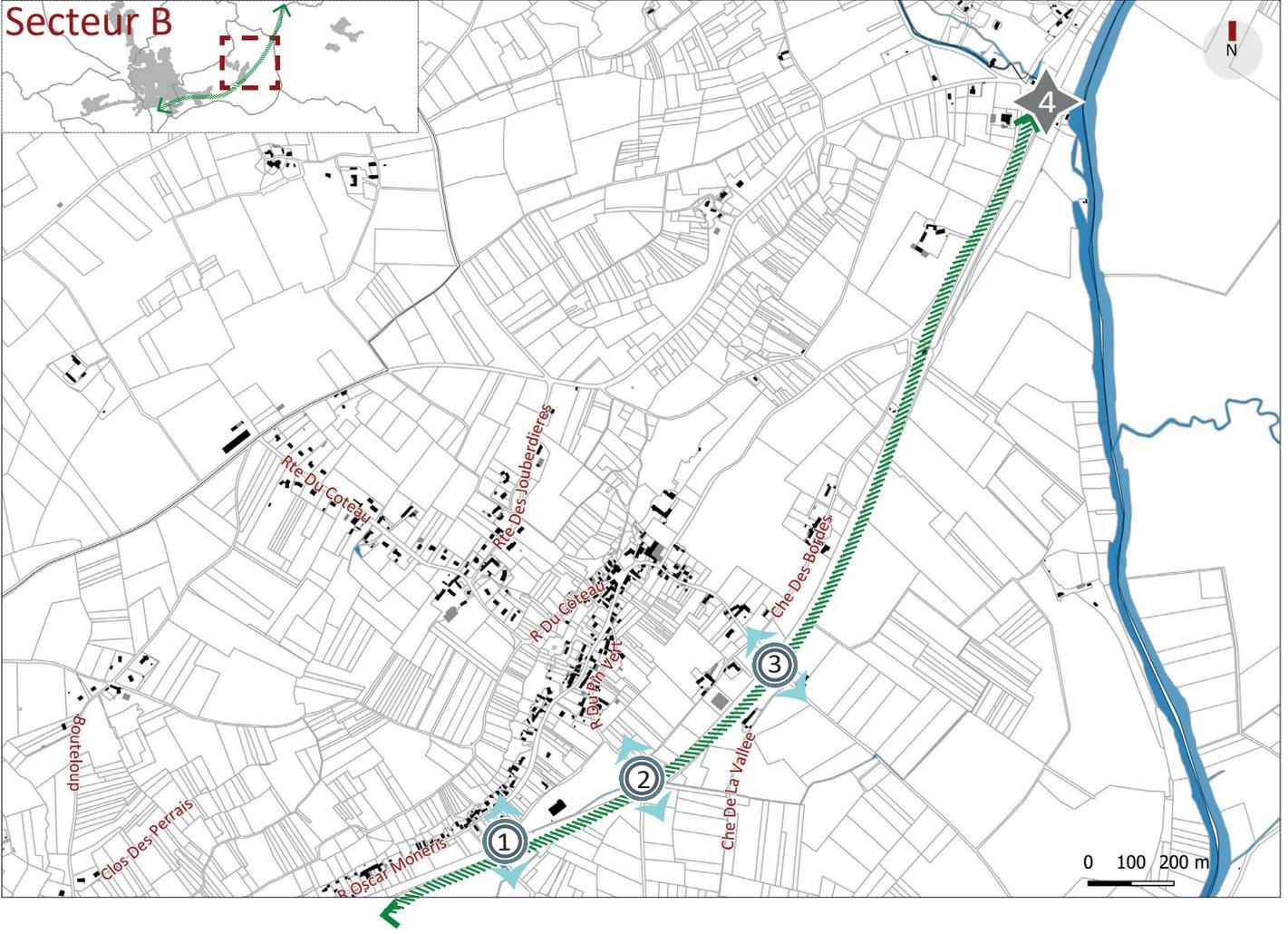
Deux secteurs présentent des enjeux forts en termes de connexion sur l'ancienne voie ferrée. Effectivement, dans le secteur n°1, à l'Est, dans lequel la voie ferrée traverse ou est située à proximité immédiate des centres-bourgs de Lhomme, Ruillé-sur-Loir, Poncé-sur-le-Loir et Pont-de-Braye (Lavenay). Dans le secteur n°2, à l'Ouest, l'ancienne voie ferrée est située à proximité du centre-bourg de Vouvray-sur-Loir et rejoint le secteur gare de Château-du-Loir.



Le secteur n°1



Secteur B



Les enjeux clefs de ce secteur

Les orientations



Renforcer les connexions avec les espaces de centralité



La voie verte comme lieu de découverte du territoire

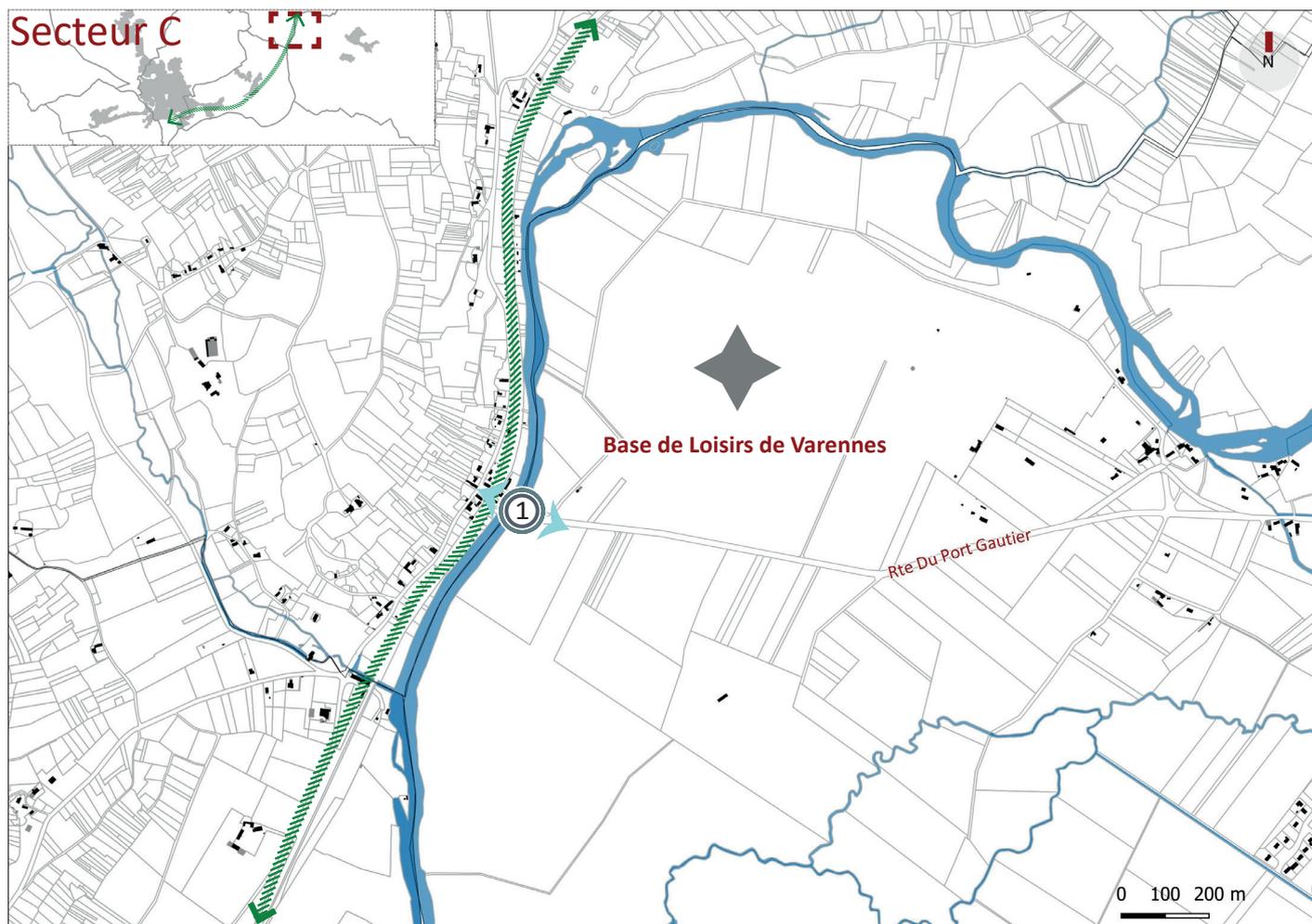


(1) Créer une liaison douce entre la voie verte, la salle polyvalente "La Vouvryonne" et le stade.

(2) Indiquer le centre-bourg de Vouray-sur-Loir, ses services et commerces depuis la voie verte. A terme, le cheminement vers le centre-bourg devra être sécurisé et adapté à la pratique de mobilités actives.

(3) Sécuriser le carrefour entre la route de la Vallée et la voie verte à proximité du cimetière tout en atténuant sa perception.

(4) Si l'emplacement réservé "préservation d'un accès au Loir" est mobilisé, la connexion depuis la voie verte devra être réalisée et indiquée.



Les enjeux clefs de ce secteur



Renforcer les connexions avec les espaces de centralité



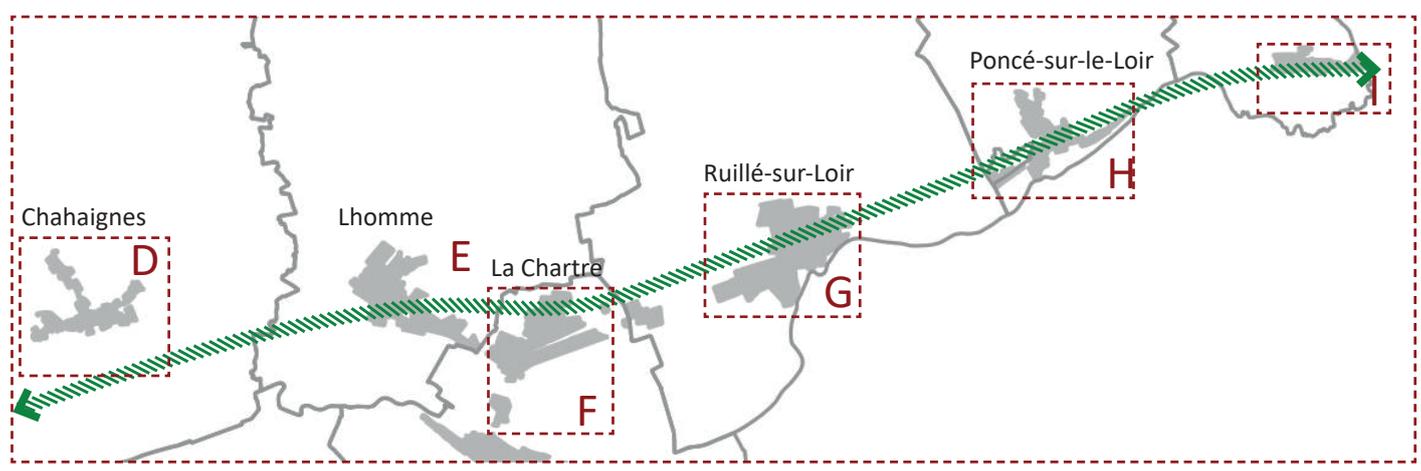
La voie verte comme lieu de découverte du territoire

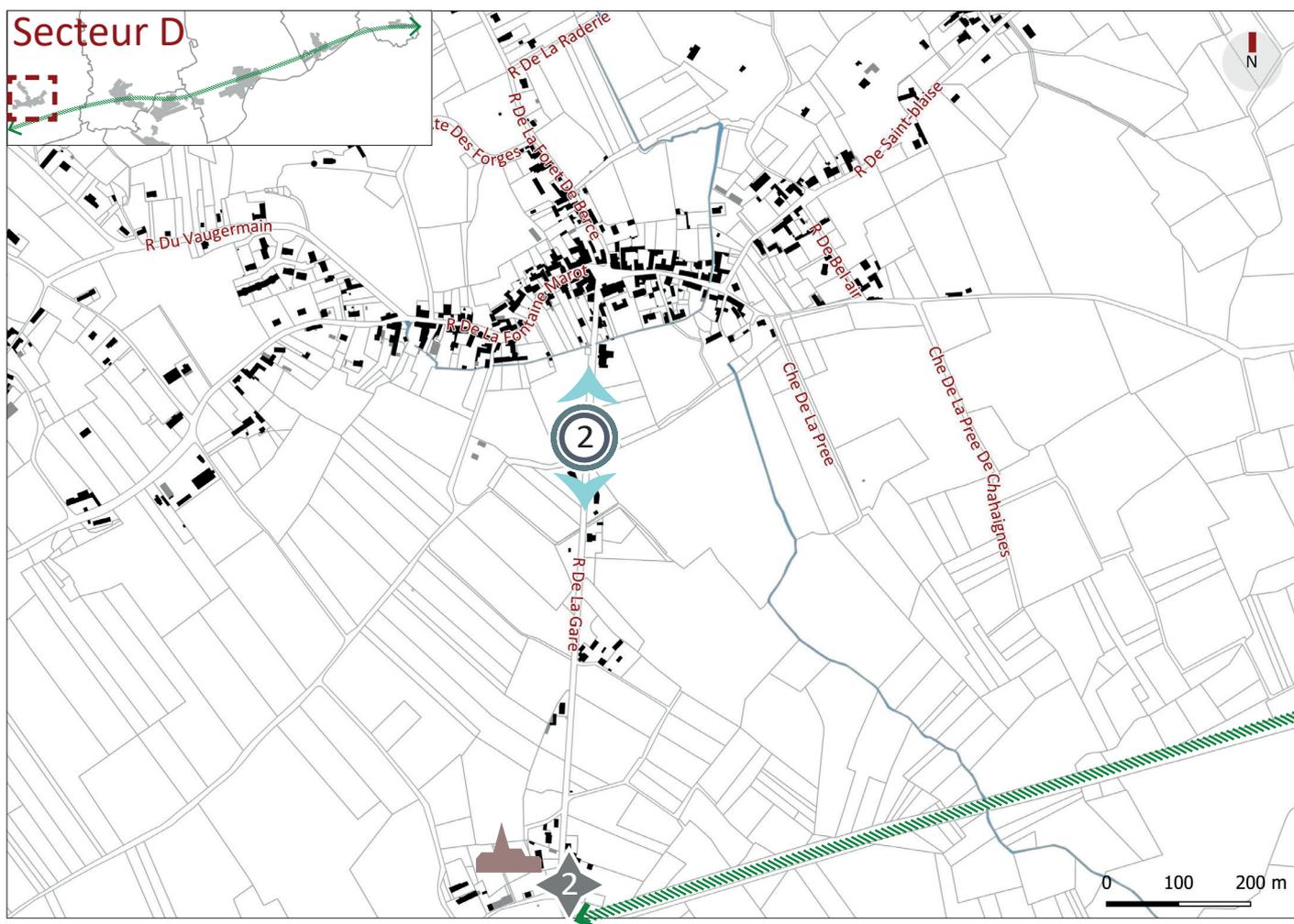
Les orientations

(1) Valoriser la proximité du Loir et de la base de loisirs de Varennes (Marçon) depuis la route du Port Gautier à l'aide de la mise en place d'une signalétique adaptée. Sécuriser le carrefour et la liaison entre la voie verte et la base de loisirs. La création d'une voie dédiée aux déplacements doux est à ce titre demandée. Envisager la création d'une liaison cohérente avec les modes de déplacement actifs vers le centre-bourg de Flée.



Le secteur n°2





Les enjeux clefs de ce secteur



Renforcer les connexions avec les espaces de centralité



La voie verte comme vitrine de la richesse patrimoniale de Loir-Lucé-Bercé

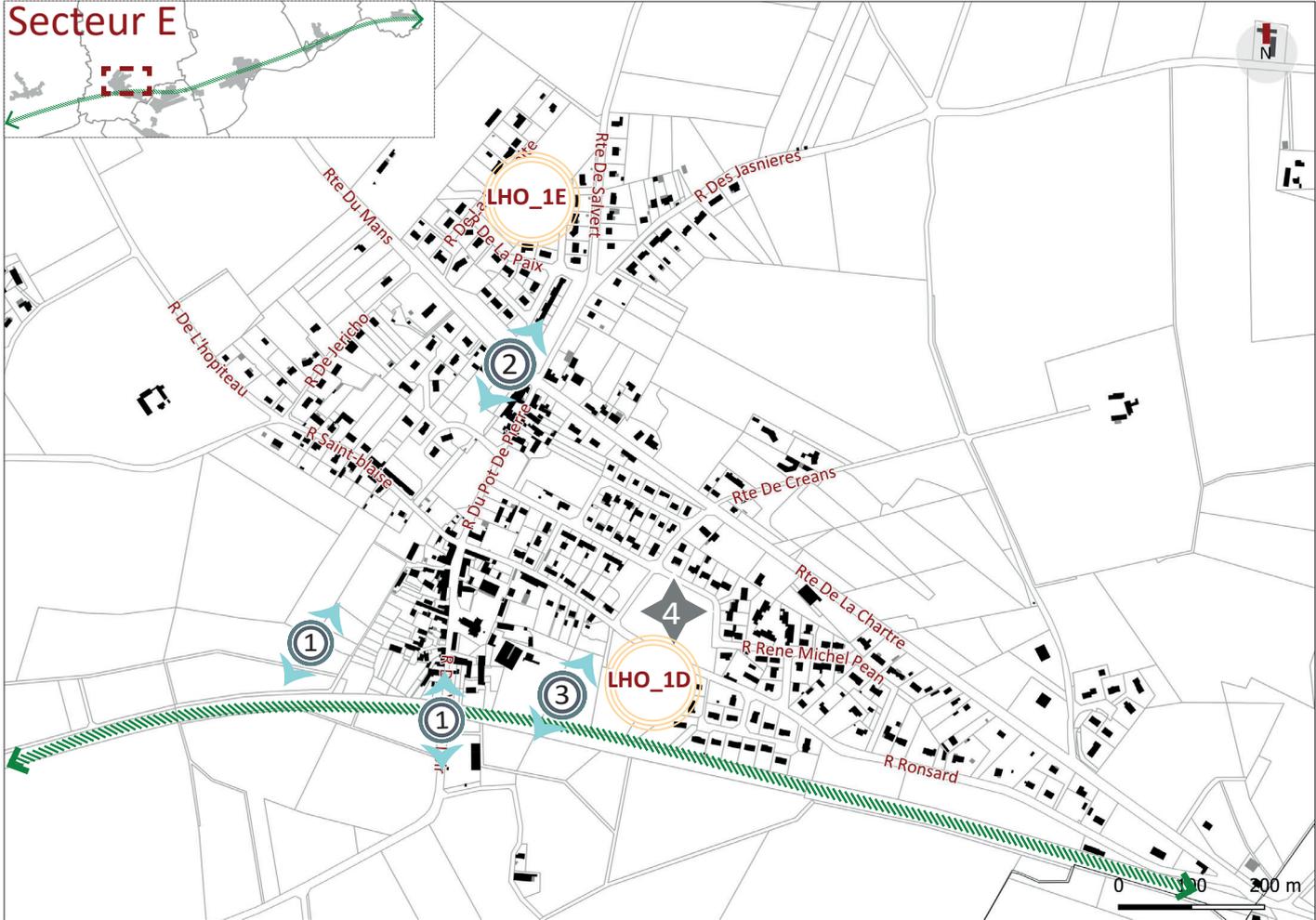


La voie verte comme lieu de découverte du territoire

Les orientations

(1) Valoriser la boucle OTVL "Chaignes- entre caves et côteaux" depuis la voie verte par l'amélioration du partage de la voie à destination des mobilités douces. La proximité avec le centre-bourg (moins d'un kilomètre), sera affichée et les commerces et services seront fléchés depuis la voie verte.

(2) Considérer le secteur de l'ancienne gare comme le lieu prioritaire d'un aménagement (ex : aire de pique-nique) en lien avec la voie verte sur la commune de Chaignes. Préserver voire valoriser l'ancienne gare. En cas d'intervention sur le bâti existant, les travaux doivent assurer la sauvegarde et la mise en valeur des volumes et des détails d'architecture existants. Les extensions sont conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial



Les enjeux clefs de ce secteur

Les orientations

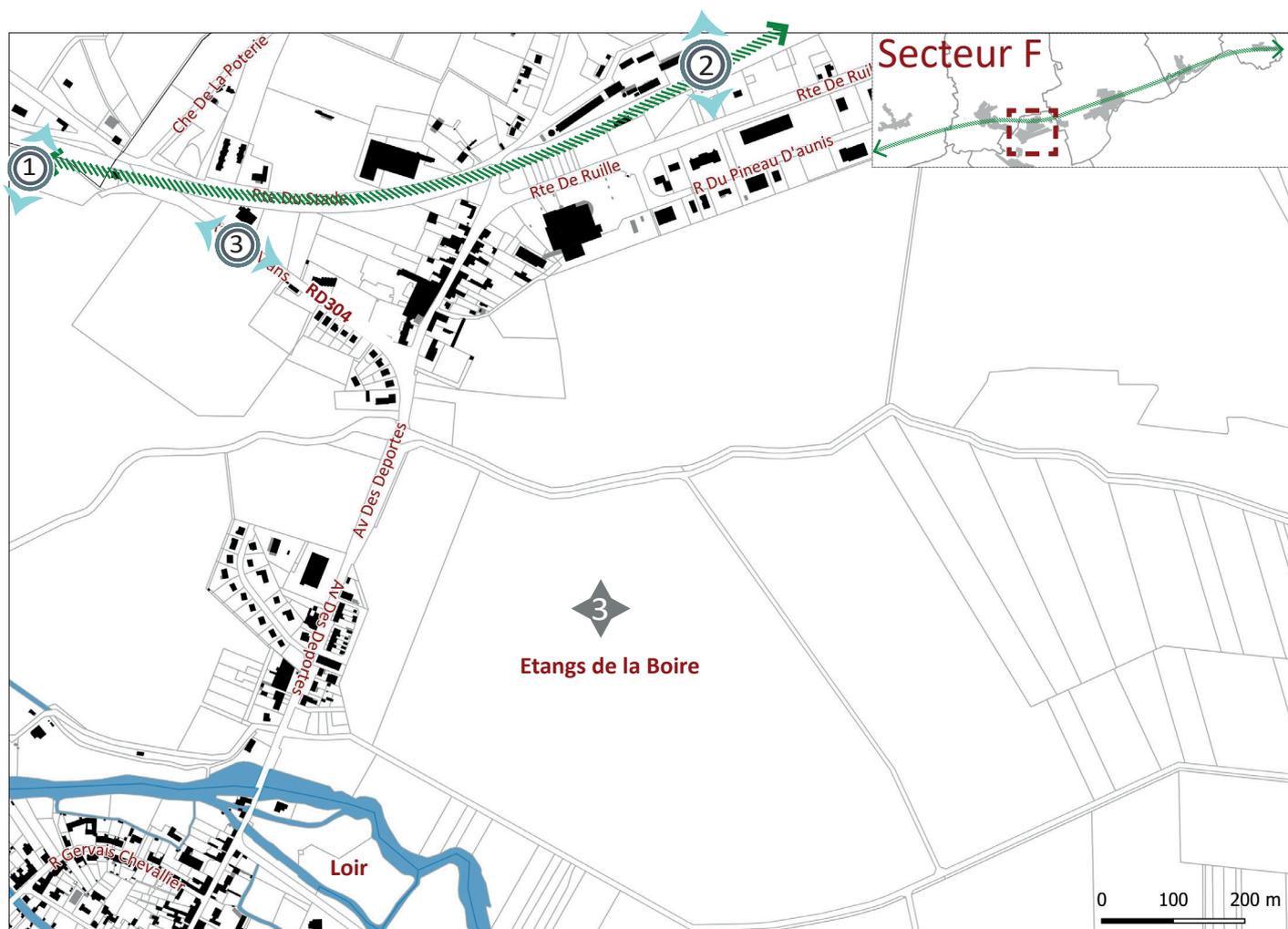


Renforcer les connexions avec les espaces de centralité



La voie verte comme lieu de découverte du territoire

- (1) Assurer une connexion avec le centre-bourg de Lhomme et notamment via le secteur à l'arrière de la rue du Luxembourg (secteur Nxl sur le règlement graphique) situé à proximité de l'aire de camping car ou la rue du Val de Loir. Valoriser tout particulièrement la proximité du centre-bourg depuis la voie verte et la présence des commerces.
- (2) Établir un lien entre la voie verte et le passage piéton surélevé aux normes PMR reliant de façon sécurisée le secteur au Nord de la route du Mans au centre-bourg (notamment le secteur en extension LHO_1E).
- (3) Mobiliser, tant que possible, l'emplacement réservé (cf document graphique) afin d'établir une connexion avec l'étang communal et le secteur de densification (LHO_1D). Sécuriser la RD64 pour favoriser les mobilités douces et valoriser les abords de l'étang pour créer un espace de détente le long de la voie verte.
- (4) Valoriser le lien entre voie verte, centre-bourg et vignoble en travaillant sur le partage de voirie de la rue des Étangs et la route de Créans. Depuis la voie verte, indiquer la boucle OTVL n°5 menant aux vignobles ainsi qu'au point de vue panoramique.



Les enjeux clefs de ce secteur

Les orientations



Renforcer les connexions avec les espaces de centralité

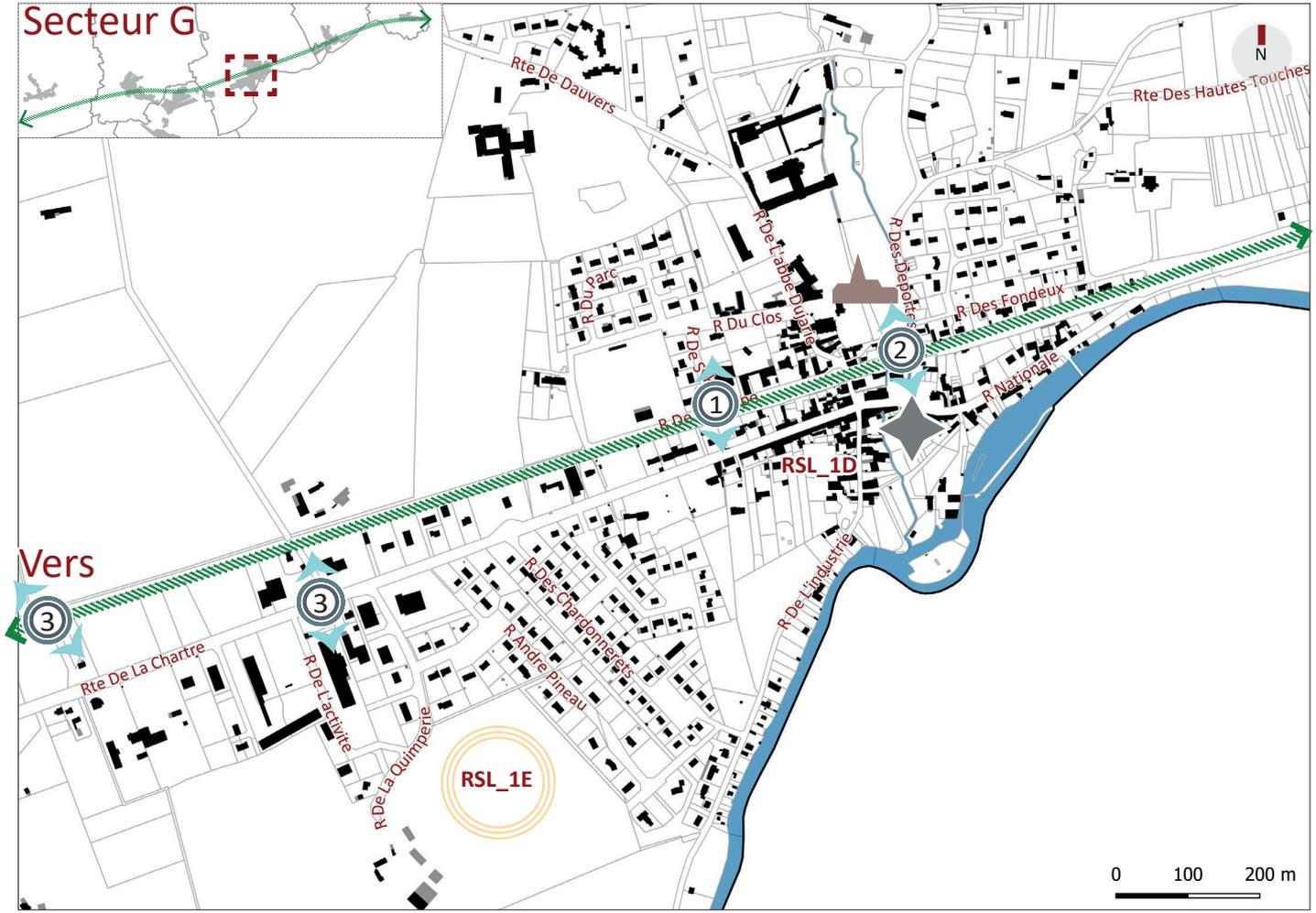


La voie verte comme lieu de découverte du territoire

(1) Travailler la sécurisation de la voie verte dans son croisement avec la RD304 et sur la connexion avec le stade, la gendarmerie et le chemin de la Poterie.

(2) Établir une connexion entre la voie verte et la zone d'activités économiques Nord de la Chartre-sur-le-Loir afin de favoriser les modes de déplacement doux chez les employés et l'implantation d'entreprises.

(3) Assurer une connexion entre la voie verte, les étangs de la Boire et les abords du Loir. En ce sens, travailler sur la création d'une piste cyclable en site propre, végétalisée et sécurisée le long de la RD304. La connexion avec le centre-ville sera également assurée et le parcours découverte "chinez en vallée du Loir" de l'OTVL sera valorisé depuis la voie verte.



Les enjeux clefs de ce secteur

Les orientations



Renforcer les connexions avec les espaces de centralité



La voie verte comme vitrine de la richesse patrimoniale de Loir-Lucé-Bercé



La voie verte comme lieu de découverte du territoire

(1) Assurer à minima une connexion avec le secteur Nord de Ruillé-sur-Loir en privilégiant une connexion à proximité des équipements sportifs, scolaire, etc.

(2) Faire du tronçon entre la rue des déportés et la Mairie, ancien passage à niveau compris, le point de connexion principale avec le centre-bourg en :

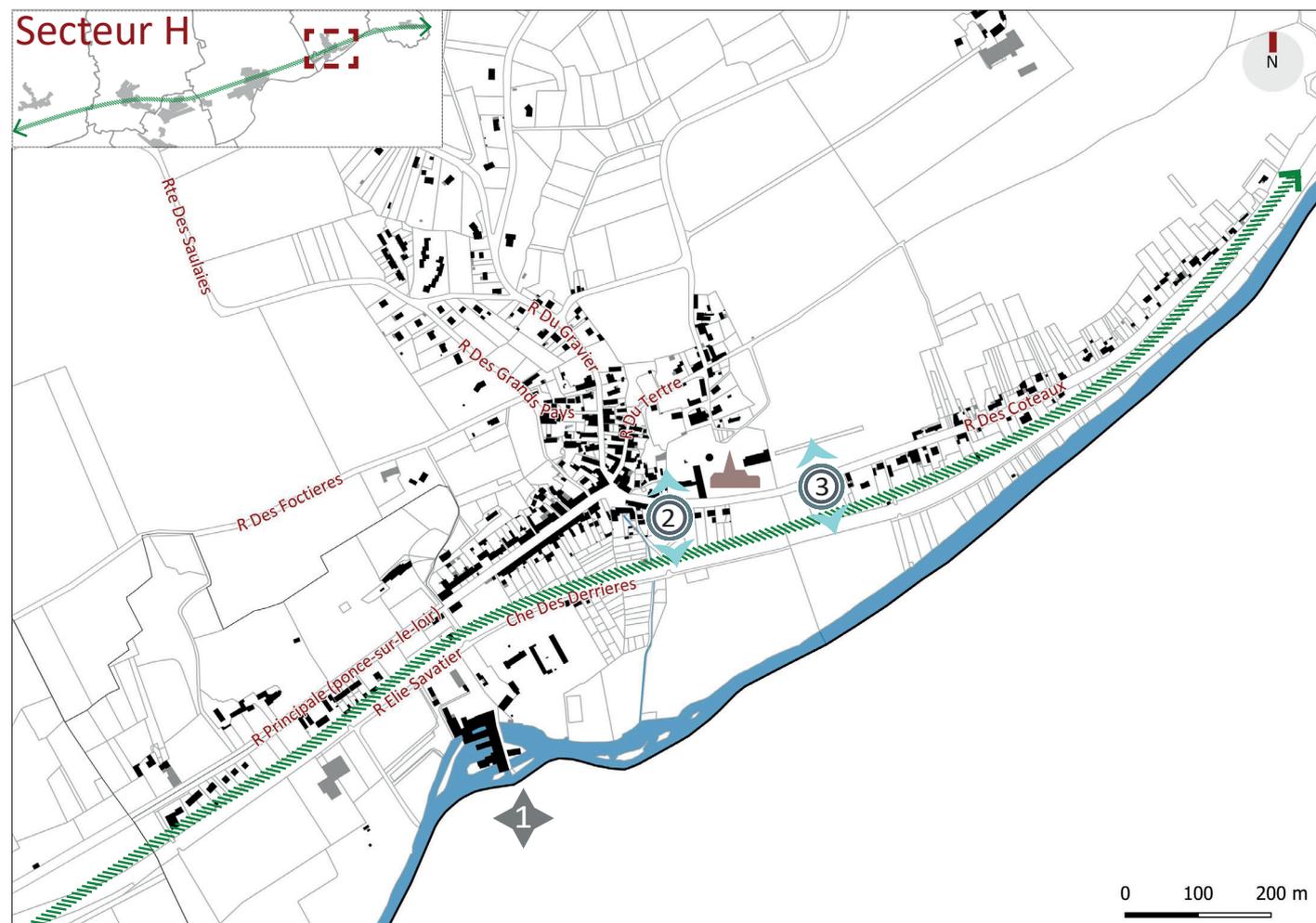
- Valorisant la proximité avec les Soeurs de la Providence (signalétique, traitement des matériaux au sol, etc.)
- Établissant une connexion directe depuis la place de la Mairie (rue Nationale) et la voie verte.



- Valorisant la voie verte sur la place de la Mairie (signalétique, matérialisation au sol, connexion avec le ramassage scolaire etc).

- Requalifiant, tant que possible, la rue Nationale sur le tronçon allant du restaurant "Le Saint-Pierre" au croisement avec la rue des Grands Moulins (mise en place d'une zone de rencontre, changement de l'aspect du revêtement, etc.)

(3) Faire, à partir du croisement avec la rue La Touche, un accès à la ZA du centre-bourg de Ruillé-sur-Loir en travaillant sur une sécurisation de cette liaison. Dans le même esprit, établir un accès à la ZA de l'Aurière via la rue de la Foctière.



Les enjeux clefs de ce secteur

Les orientations



Renforcer les connexions avec les espaces de centralité



La voie verte comme vitrine de la richesse patrimoniale de Loir-Lucé-Bercé



La voie verte comme lieu de découverte du territoire



- Ponce-sur-le-Loir -

- (1) Indiquer Le Moulin de Paillard, centre d'art contemporain. Valoriser ce lieu et son lien avec le Loir (aménagement léger, indication comme espace détente, de pêche, etc.).

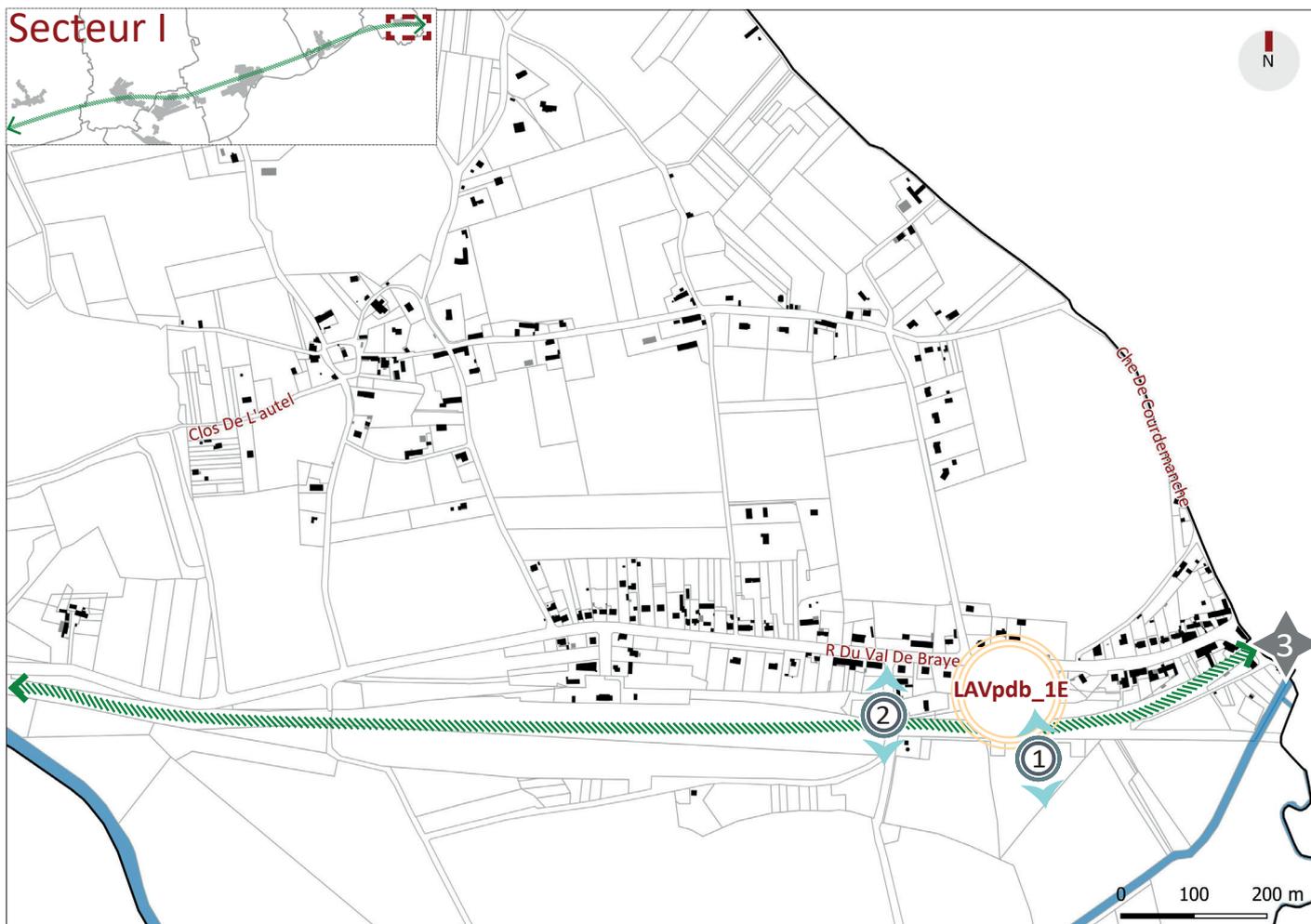
(2) A proximité du croisement de la rue de la Fontaine et de la voie verte, deux emplacements réservés ont été mise en place (cf règlement graphique). Sur ce secteur, les objectifs sont multiples :



> (a) Établir une connexion avec le centre-bourg via la rue de la Fontaine. Valoriser, depuis la voie verte, la présence des commerces

> (b) et (c) Mobiliser l'emplacement réservé le long du chemin des derrieres afin de créer des espaces publics (espace vert, stationnement, etc). Sur le secteur (c), valoriser la perception du clocher, des bâtis anciens et la proximité avec le château : tout aménagement devra être réfléchi de façon à conserver et valoriser la perception du clocher depuis le site. Si le site n'est pas un espace vert, les constructions, installations et aménagements devront s'intégrer au mieux dans le centre-bourg de Ponce-sur-le-Loir (teintes). Sur les deux secteurs (b) et (c), l'imperméabilisation sera limitée tant que possible.

(3) Valoriser la connexion entre le chemin de la Fontaine Job donnant accès au château et au Loir (signalétique, traitement des matériaux au sol, etc.).



Les enjeux clefs de ce secteur

Les orientations



Renforcer les connexions avec les espaces de centralité



(1) Établir une connexion entre la voie verte et le secteur d'extension urbaine (LAVpdb_1E) si cela est compatible avec le projet. L'aménagement d'une halte peut également être envisagé.



La voie verte comme lieu de découverte du territoire



(2) Valoriser le croisement de la rue de la Prairie des Hettes et la voie verte (sécurisation, traitement paysager, revêtement des sols, etc.) Un fléchage des commerces de Pont-de-Braye sera établi. Le développement des connexions et des mobilités douces entre Pont-de-Braye et la Vallée de la Flotte sera recherchée le long de la RD305 et de la rue de la Grande Pièce. En ce sens, la traversée de la RD305 sera matérialisée et sécurisée.

(3) Depuis l'entrée sur la voie verte, donner à voir, l'entrée du territoire et du département (traitement des revêtements au sol, signalétique, etc.). En complément, afficher les points de connexion et d'intérêt, leur distance et leur nature.