

OAP :

ORIENTATIONS

D'MENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

de secteurs



Vu pour être annexé la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes Sud Sarthe en date du 18 septembre 2025,

approuvant la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes Sud Sarthe avec la Procédure Intégrée d'une Opération de Revitalisation du Territoire (PIORT),

Le Président,
François BOUSSARD



PLUi APPROUVÉ LE 13/02/2020
RÉVISION ALLÉGÉE DU 11/02/2021
MODIFICATION N°1 DU 11/07/2024
MISE EN COMPATIBILITÉ DU 18/09/2025



PREAMBULE	4
Quelques rappels pour construire les OAP	4
PRINCIPES ILLUSTRATIFS DES DIFFERENTES VOIES	6
SITE DE LA FONTAINE – AUBIGNE-RACAN (OAP AUB-1)	7
LE CLOS D’AUBIGNE – AUBIGNE-RACAN (OAP AUB-2)	11
SITE DE L’ETRE POTTIER – AUBIGNE-RACAN (OAP AUB-4)	13
ZONE D’ACTIVITES DE L’ECOBUE – AUBIGNE-RACAN (OAP AUB-5)	18
SITE DE BEAUREGARD – CHATEAU L’HERMITAGE (OAP CHA-1)	20
SITE DU CHEMIN DE LA MAIRIE – LA CHAPELLE AUX CHOUX – (OAP CHO-1)	23
SITE DE LA RUE DE L’ANCIENNE POSTE – COULONGE (COU - 1)	27
SITE DE LA LUDOISSIERE – SAINT-GERMAIN D’ARCE (OAP – GER -1)	31
SITE DE LA RUE DES PRES 1 – LUCHE-PRINGE (OAP – LUC1)	34
SITE DE LA RUE DES PRES 2 – LUCHE-PRINGE (OAP – LUC2)	38

SITE DE LA RUE DE LA CROIX BLANCHE – LUCHE-PRINGE (OAP – LUC-3)	42
SITE D’ACTIVITES DE LA RUE DE LA FLECHE – LUCHE-PRINGE (OAP LUC-4)	45
EXTENSION DU LOTISSEMENT DE LA CROIX BLANCHE – LE LUDE (DISSE-SOUS-LE-LUDE) (OAP LUD-1)	47
SITE DE LA ROUTE DE TOURS – LE LUDE (OAP LUD-2)	50
SITE DE LA VALLEE DU SAULE – LE LUDE (OAP LUD - 3)	52
EXTENSION DE LA ZONE D’ACTIVITES DES TOURELLES – LE LUDE (OAP LUD -4)	57
SITE DE LA VELISIARD – LE LUDE (OAP LUD 5)	60
SITE DU NOUVEAU QUARTIER DU BORD DE LOIR – LE LUDE (OAP LUD-6)	64
SITE DU FROMENTEAU – MANSIGNE (OAP MAN - 1)	67
SITE DE DENSIFICATION DE LA COUR DES MIRACLES – MANSIGNE (OAP MAN - 2)	70
SITE DU CHAMP DE FOIRE – MANSIGNE (OAP MAN-3)	75
SITE DE LA RUE DU PLESSIS - MANSIGNE (OAP MAN - 4)	78
SITE DES SABLONS – MANSIGNE (OAP MAN -5)	80

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BARREAU – MANSIGNE (OAP MAN -6)	84
SITE DE L'ECOQUARTIER – MAYET (OAP MAY -1)	86
SITE DES VOLTIGEURS - MAYET (OAP MAY2)	90
SITE DU PIQUE-PRUNE - MAYET (OAP MAY3)	94
SITE DE LA CROIX BEUDET– MAYET (OAP MAY4)	97
SITE DU SABLE (OAP-MAY 5)	100
SITE DE MONTRUCHON - MAYET (OAP MAY6).....	103
SITE DE L'AUBEPIN - MAYET (OAP MAY7)	106
SITE DE LA ROUTE DE SARCE - MAYET (OAP MAY8)	109
SITE DE LA POTERIE – SAINT JEAN DE LA MOTTE (OAP MOT1).....	112
SITE DE LA ROUTE DE LUCHE – SAINT JEAN DE LA MOTTE (OAP MOT2)	115
SITE DES HAUTES BENARDIERES – PONTVALLAIN (OAP PON1)	118
SITE DU LOUPENDU – PONTVALLAIN (OAP PON2)	121
SITE DE LA BELLE CROIX - REQUEIL (OAP REQ1)	124

SITE DES MIMOSAS - REQUEIL (OAP REQ2)	127
SITE DE LA FORGE- REQUEIL (OAP REQ3)	130
SITE DE LA FONTAINE SAINT-PIERRE - REQUEIL (OAP REQ4)	133
SITE DES BAS - SARCE (OAP SAR-1)	136
SITE DE LA PIECE DES GILLARDS- VAAS (OAP VAA1)	139
SITE DES PRIMEVERES - VAAS (OAP VAA2)	142
SITE DES GENETS - VAAS (OAP VAA3)	145
SITE DE LA ROCHE A ERILLARD- VAAS (OAP VAA4)	148
LOIRECOPARK- AUBIGNE-RACAN - VAAS (OAP ARV1)	150
SITE DU LOUVRE- VERNEIL-LE-CHETIF (OAP VER1)	153
SITE DE LA FOSSE – YVRE-LE-POLIN (OAP YVR1).....	156
SITE DES PINS – YVRE-LE-POLIN (OAP YVR2).....	159

PREAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi Sud Sarthe intéressent principalement des sites à aménager :

- en densification dans chacune des communes,
- en extension urbaine à vocation principale d'habitat et de services
- en extension à vocation principale d'activités

QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP :

LES DENSITES ATTENDUES :

- 18 log/ha minimum sur les pôles relais : Le Lude, Mayet
- 17 log/ha minimum sur les pôles de proximité : Aubigné-Racan, Luché-Pingé, Mansigné, Pontvallain, Vaas et Yvré-le-Pôlin
- 15 log/ha pour les communes rurales : La Bruère-sur-Loir, la Chapelle-aux-Choux, Château l'Hermitage, Chenu, Coulongé, Requeil, Saint-Germain d'Arcé, Saint-Jean-de-la-Motte, Sarcé, Savigné-sous-le-Lude et Verneil-le-Chétif.

LÉGENDE DES OAP

PLUi - CC Sud Sarthe

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

DESTINATION ET VOCATION

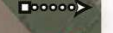
-  Vocation dominante résidentielle à court terme
-  Vocation dominante économique à court terme
-  Vocation dominante commerciale à court terme
-  Vocation dominante équipement et loisirs à court terme
-  Vocation mixte (résidentielle, économique, équipement) à court terme
-  Zone à aménager à court, moyen ou long terme

DESSERTE ET MOBILITÉ

Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet

-  Desserte principale
-  Desserte secondaire
-  Desserte tertiaire
-  Voie ferrée
-  Gare
-  Liaison douce, chemin rural existant à conserver
-  Desserte agricole à préserver
-  Accès automobile direct interdit

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

-  Desserte principale à créer ou à réaménager
-  Desserte secondaire à créer ou à réaménager
-  Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
-  Liaison douce à créer ou à réaménager
-  Accès à préserver pour un développement ultérieur
-  Carrefour à aménager, à sécuriser
-  Localisation préférentielle d'une offre de stationnement à créer ou à renforcer
-  Accès automobile principal à l'opération (entrée/sortie)
-  Accès automobile possible à l'opération
-  Accès groupé à envisager
-  Regroupement des accès par deux

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Éléments existants à prendre en compte dans le projet

-  Espace public aménagé
-  Haie ou alignement d'arbres à conserver
-  Arbre à conserver
-  Boisement à conserver
-  Espace à conserver en jardins
-  Zone humide
-  Point de vue à préserver
-  Mur, continuité bâtie à préserver
-  Élément de patrimoine à conserver

Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

-  Secteur de densification des typologies bâties
-  Front bâti à créer (des décrochements ponctuels sont possibles)
-  Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique
-  Orientation préférentielle des volumes principaux
-  Place, placette à créer
-  Espace public structurant à requalifier ou à créer
-  Espace public structurant à créer en appui sur la trame végétale existante
-  Courée à créer
-  Continuité verte à conserver ou à créer
-  Espace vert à aménager
-  Espace arboré à planter
-  Filtre végétal à conserver ou à créer : haie si parcelle privative ou mise en scène d'un espace public par le végétal (arbres de haute tiges, bosquets...)
-  Arbre à planter
-  Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales
-  Composition urbaine et architecturale
-  Mur, continuité bâtie à créer ou reconstituer
-  Limites indicatives de tranches d'aménagement possibles

PRINCIPES ILLUSTRATIFS DES DIFFERENTES VOIES

VOIES DE DESSERTES PRIMAIRES	VOIES DE DESSERTES SECONDAIRES	VOIES DE DESSERTES TERTIAIRES	VOIES DOUCES
Voie à double sens+stationnement longitudinal+liaison douce, profil type: Voie à double sens+stationnement+accotement enherbé, profil type:	Voie à double sens+corridor+accotement, profil type: Voie double sens+bande plantée+cheminement, profil type:	Voie double sens+bande minérale+cheminement, profil type: Voie sens unique, profil type:	Corridor écologique, profil type:

SITE DE LA FONTAINE – AUBIGNE-RACAN (OAP Aub-1)

CONTEXTE

Le site de la Fontaine est un site en partie agricole et en partie de jardins d'agrément, complètement enclavé par l'urbanisation des dernières décennies. Il se situe au nord du dernier lotissement communal

Il se situe entre :

- la RD 78 (rue du Haut Perrin), qui constitue la limite nord du site,
- un îlot bâti à l'est, qui crée le lien entre l'urbanisation récente et l'urbanisation ancienne du bourg,
- et la rue de la Fontaine qui crée les limites ouest et sud du site et
- un îlot bâti au sud, qui borde une partie de la rue des Fontaines.

L'angle nord-ouest du site est constitué par le carrefour entre la rue du Haut Perrin et la rue de la Fontaine, et l'angle sud-est se termine par le carrefour existant entre les rues de la Fontaine et la rue des Fromentaux. Cette localisation viaire engendre un enjeu en termes de desserte et de sécurisation des accès.

La topographie du site suit un axe nord-ouest / sud-est avec un point culminant au carrefour viaire, offrant un appel visuel vers le bourg et notamment vers le clocher de l'église, à valoriser dans le cadre du projet. Celle-ci entraîne un enjeu en termes de gestion des eaux pluviales, à intégrer dans le cadre du projet.



Vue sur l'église depuis l'arrivée au carrefour via la rue du Haut Perrin



Carrefour et vue sur le site entre la rue du Haut Perrin et la rue de la Fontaine.

Le site comporte une haie relictuelle au nord, plantée en continuité du talus, et englobe un verger comportant quelques arbres (un noyer notamment). Un diagnostic des arbres doit être réalisé pour identifier les sujets à préserver dans le cadre du futur projet.



Vue sur le verger, localisé au centre du site, depuis la rue du Haut Perrin.



OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur doit :

- Permettre la création d'un nouveau quartier en densification du tissu urbain du bourg, pour l'accueil d'habitat de typologies variées ;
- Préserver le lien visuel vers le centre-bourg en valorisant la vue vers l'église ;

- S'appuyer sur les éléments végétaux présents sur le site pour créer un cadre de vie agréable ;
- Assurer la transition au regard des habitations existantes ;
- Sécuriser les accès ;
- Mettre en scène la porte d'entrée vers le bourg ancien à l'extrémité sud-est du site.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,58 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	27 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé voire habitat intermédiaire en respectant un minimum de 4 logements non individuels purs
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession).
Phasage :	opération d'aménagement pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bâti rural de la commune. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les entrées nord-ouest et sud-est du quartier par une composition urbaine et

architecturale qui pourra s'appuyer le sur jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement. Sur la frange ouest du site, la façade sera qualifiée par une alternance végétale et minérale créée par le paysagement des parcelles et l'implantation du bâti par le pignon.

Le projet devra en outre proposer un plan des hauteurs permettant de mettre en scène la vue vers l'église.

LES DEPLACEMENTS

Le quartier sera desservi par une voie tertiaire à créer, depuis et vers la rue de la Fontaine. Cette voie, qui ne doit pas devenir un parcours alternatif vers le bourg pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Le carrefour entre la rue de la Fontaine et la rue des Haies devra être sécurisé et sera le point de départ pour créer des liaisons piétonnes agréables vers le centre-bourg, ses commerces, ses équipements et ses services. De même, le carrefour entre l'opération et la rue du Haut Perrin sera sécurisé par un aménagement adapté.

Le quartier devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles : soit par l'aménagement de voie partagée, soit par le ménagement de cheminements dédiés.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera au nord par l'entretien et le confortement de la haie résiduelle, en accompagnement du talus. Cette haie pourra ménager des fenêtres sur le bourg. Un espace de transition devra être ménagé en limite des habitations existantes : soit par des aménagements localisés sur l'espace public ou par la plantation de haies sur les espaces privés.

L'aménagement des espaces de gestion des eaux pluviales devra être intégré dans le quartier et constituer un élément de composition des espaces publics et des aménagements

paysagers. Ceux-ci pourront être le support d'usages multiples : espace récréatif, lieu de promenade...

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Il est rappelé que le projet devra faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Environnement (dossier Loi sur l'Eau).



LE CLOS D'AUBIGNE – AUBIGNE-RACAN (OAP AUB-2)

CONTEXTE

Le site du Clos d'Aubigné correspond à un espace en friche d'ancien bois en épaisseur de la rue des Haies. La Rue des Haies est un itinéraire secondaire du bourg d'Aubigné Racan, bordée d'urbanisation récente pavillonnaire.

Au nord du site, se situent des terrains agricoles cultivés.

Le site présente une légère pente vers le sud.

OBJECTIFS

- Animer la rue des Haies en assurant sa sécurité
- Organiser la densification du site pour éviter les découpages successifs
- Recréer une ambiance de clos de végétation

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,55 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	9 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bâti de la commune. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer l'entrée sud du quartier par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer le sur jeu de murets et d'accroches bâties ou de bâtis proches de l'alignement. Sur la frange sud du site, la façade sera qualifiée par une alternance végétale et minérale créée par le paysagement des parcelles et l'implantation du bâti.

LES DEPLACEMENTS

Une entrée unique au cœur de l'opération sera créée sur la rue des Haies.

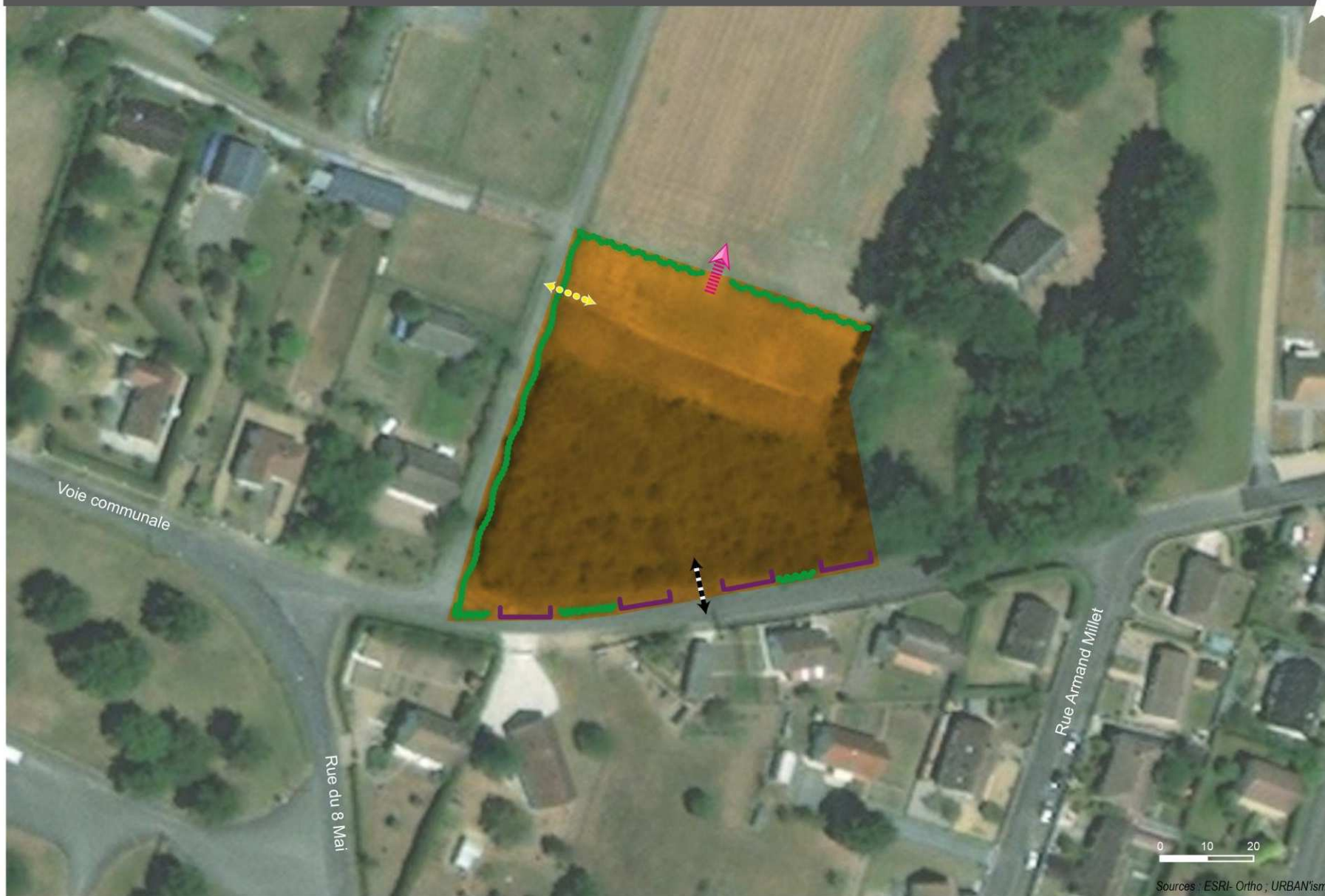
Un débouché viaire sera prévu au nord pour un développement futur de l'urbanisation.

Des entrées douces devront être aménagées sur le chemin rural.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE L'ETRE POTTIER – AUBIGNE-RACAN (OAP AUB-4)

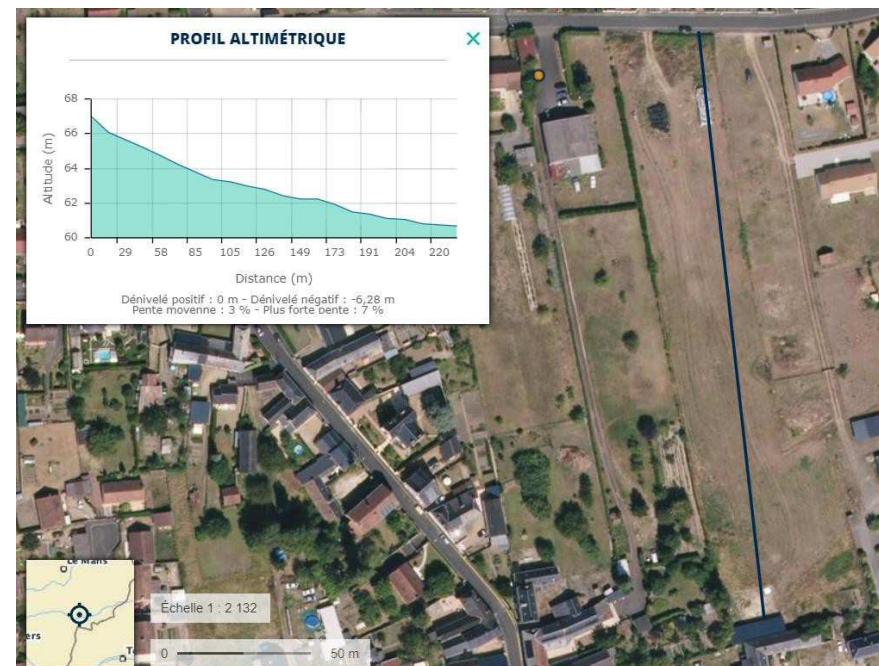
CONTEXTE

Le site de l'Etre Pottier est un site aujourd'hui enclavé par l'urbanisation qui dispose d'un accès depuis la rue de l'Etre Pottier au nord et un accès depuis la rue de Racan au sud (via un accès aujourd'hui privé), stratégiquement situé au nord de l'école. Il s'inscrit sur des espaces aujourd'hui majoritairement pâturés et sur un jardin. Il est bordé sur sa façade ouest par des jardins privatifs en partie arborés, qui participent de la qualité du cadre de vie dans le bourg, et par un artisan en activité. La frange ouest du site est constituée de maisons d'habitation.

Depuis la rue de l'Etre Pottier, le site, en pente légère vers le centre-bourg (selon une pente moyenne de 4%, source : www.geoportail.fr), offre une vue intéressante vers le clocher de l'église, dans un écrin de verdure constitué par les parcs et jardins du bourg.



Vue vers l'Eglise depuis l'entrée nord du site (rue de l'Etre Pottier).



Profil altimétrique, source : www.geoportail.fr



Accès privé au site depuis la rue de Racan.

OBJECTIFS

- Assurer une densification douce du site, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.
- Mettre en scène la vue vers le bourg et le clocher de l'église.
- Assurer les continuités douces vers l'école.
- Sécuriser les déplacements.
- Aménager des espaces de transition par rapport aux habitations existantes.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,45 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	24 à 25 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, voire habitat collectif, en respectant un minimum de 4 logements non individuels purs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La localisation de cette opération est à l'interface entre l'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple et le centre-bourg qui recense des typologies bâties plus denses et plus compactes.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La composition urbaine et architecturale de la frange nord veillera à préserver et à mettre en scène la vue vers le clocher de l'église, et pourra s'inspirer de l'implantation du bâti de la rue du Docteur Renaud ou de la Rue de Racan (implantation des constructions avec les façades gouttereau ou les pignons le long de la rue, organisation du bâti en cour carrée...).

Une vigilance particulière devra être mise en œuvre pour ménager une transition entre le futur quartier et les habitations existantes sur la façade est.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

LES DEPLACEMENTS

Le site est stratégiquement localisé à proximité immédiate du centre-bourg et de l'école.

L'accès sud vers la rue de Racan devra assurer les liaisons piétonnes depuis le site vers le bourg et pourra être aménagé en accès pour les voitures, dans la mesure où le carrefour est sécurisé. A cette fin, la collectivité a mis en place un emplacement réservé.

La desserte du site sera assurée par une voie tertiaire à créer depuis l'accès existant sur la rue de l'Etre Pottier, mais celui-ci pourra également être déplacé pour améliorer la faisabilité de l'aménagement.

Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Le quartier devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles : soit par l'aménagement de voie partagée, soit par le ménagement de cheminements dédiés.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Celles-ci seront avantageusement réparties par petites poches de stationnement sur l'ensemble du quartier. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera au nord par l'entretien et le confortement de la haie résiduelle, en accompagnement du talus. Cette haie pourra ménager des fenêtres sur le bourg. Un espace de transition devra être ménagé en limite des habitations existantes : soit

par des aménagements localisés sur l'espace public ou par la plantation de haies sur les espaces privés.

L'aménagement des espaces de gestion des eaux pluviales devra être intégré dans le quartier et constituer un élément de composition des espaces publics et des aménagements paysagers. Ceux-ci pourront être le support d'usages multiples : espace récréatif, lieu de promenade...

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Il est rappelé que le projet devra faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Environnement (dossier Loi sur l'Eau).

UN MODE D'AMENAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COUREES

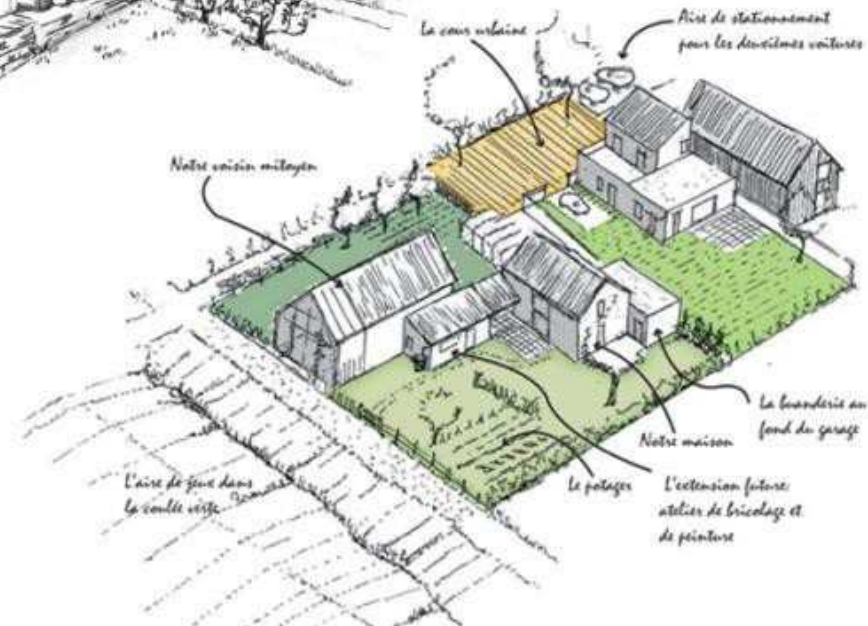
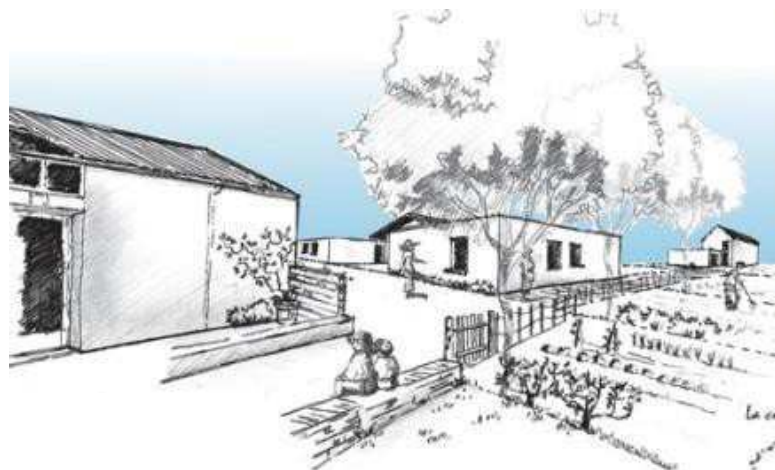
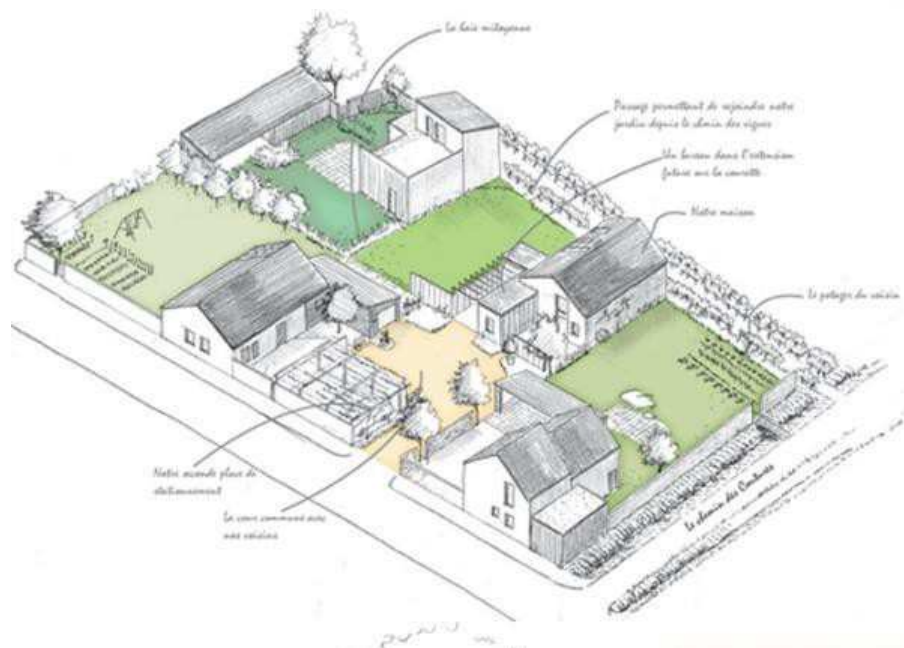
Le caractère rural du territoire Sud Sarthe est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site.

Les illustrations ci-dessous d'anciens corps de ferme et exploitations agricoles localisés dans l'environnement des sites de développement urbain mettent en évidence une composition urbaine qui s'adapte à l'évolutivité du bâti, et qui induit des espaces de convivialité partagés.



En effet, suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour. Cette cour était traditionnellement un espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de certains quartiers ne se résume pas à un linéaire de maisons égrainé le long de voies sinueuses. La cour prendra demain des fonctions d'espaces partagés, de convivialité, répondant à des usages de desserte, de stationnement, de jeux ... Elles déclinèrent des ambiances minérales et végétales, elles pourront mettre en scène les arbres existants à préserver, elles seront structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs existants ou à créer.

Les schémas de principe ci-contre illustrent les ambiances recherchées, les intentions d'aménagement ciblées à affiner en fonction des spécificités des secteurs d'OAP concernés.





ZONE D'ACTIVITES DE L'ECOBUE – AUBIGNE-

RACAN (OAP AUB-5)

CONTEXTE

Le site s'inscrit en extension urbaine, au sud de la zone d'activités existante.

Le site est actuellement occupé par des boisements de résineux, mais il est séparé aujourd'hui de la zone d'activités par une haie d'espèces feuillues à valoriser dans l'aménagement.

Le site est longé par la route départementale RD 194 qui n'autorise pas de nouvel accès, mais il est accessible depuis une voie en attente, aujourd'hui en impasse, dans la zone d'activités de l'Ecobue.

OBJECTIFS

- Permettre l'installation de nouvelles activités économiques sur le territoire de Sud Sarthe ;
- Assurer l'intégration paysagère de cette extension de la zone d'activités existantes.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,58 ha
Vocation principale de la zone	Vocation économique : activités artisanales, industrielles ou tertiaires
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

Les activités devront s'implanter de sorte à faciliter l'utilisation de l'ensemble de leur parcelle.

LES DEPLACEMENTS

Le site est desservi par une voie en attente depuis la zone d'activités de l'Ecobue, celle-ci pourra être prolongée au gré des besoins en surfaces foncières.

Un débouché viaire devra être préservé au sud de l'opération en prévision d'une extension future de la zone à long terme.

Aucun accès direct sur la RD 194 n'est autorisé. L'accès existant et son aménagement (« STOP3 ») devront être maintenu afin de maintenir la sécurité.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le maintien de résineux, en continuité de l'extension projetée, permettra d'assurer l'intégration paysagère du site depuis l'arrivée sud. Le déboisement devra toutefois être suffisant au regard du risque incendie.

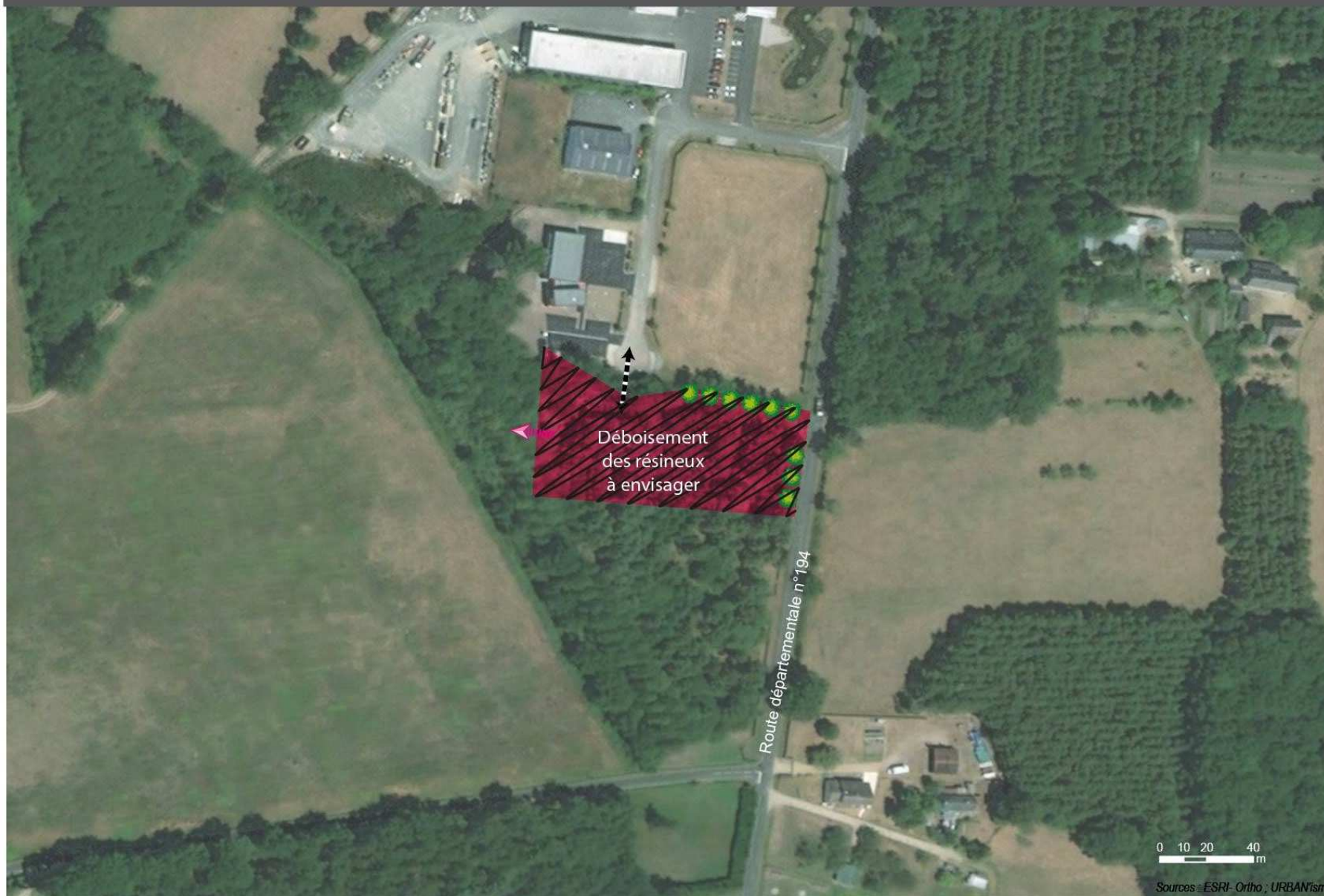
La haie existante en limite de la zone actuelle devra être maintenue, même si le percement pour la création d'accès est autorisé. De même des arbres devront être préservés, voire replanter le long de la RD 194, en continuité du paysagement existant, pour créer un filtre paysager le long de la future vitrine.

Les espèces végétales locales sont à privilégier.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



CONTEXTE

Le site s'inscrit au nord du lotissement communal de Beauregard, en appui de la lisière boisée à l'ouest.

Il est en discontinuité du bourg de Château l'Hermitage, mais en covisibilité avec le site patrimonial de l'abbaye.

Ce site dispose de fonctionnalités hydrologiques typiques des secteurs humides. En compensation de son urbanisation, le site des fossés de l'abbaye (identifié en Ne) devra faire l'objet d'une restauration écologique et pédagogique.

OBJECTIFS

- Permettre la construction de logements en extension urbaine, en dehors des espaces de protection du bourg,
- Assurer une intégration du bâti dans l'environnement, et gérer les covisibilités avec l'abbaye
- Assurer la transition avec l'espace agricole, tout en permettant une éventuelle extension vers le nord.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,60 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	9 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Compensation environnementale	Opération compensée par la restauration et la mise en valeur des fossés de l'abbaye (Ne)

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

LES DEPLACEMENTS

La desserte des lots sera assurée par la réalisation d'une voie tertiaire venant s'appuyer à rue du lotissement de Beauregard, permettant de desservir les constructions en profondeur. Son profil sera en adéquation avec le nombre de lots desservis. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Elle pourra se terminer par une placette, à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Cette placette pourra être dessinée par quelques accroches bâties.

Une voie douce devra être créée en bordure ouest du site (emplacement réservé prévu à cet effet) afin de le relier au centre-bourg.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Une frange paysagée, sous la forme d'une haie vive d'essences variées devra être plantée en limite avec l'espace agricole. Celle-ci devra comporter une strate arbustive et arborée. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : la gestion des eaux usées se fera à la parcelle par un assainissement autonome.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Du fait de la topographie du site, une attention



SITE DU CHEMIN DE LA MAIRIE – LA CHAPELLE AUX

CHOUX – (OAP CHO-1)

CONTEXTE

Le site s'inscrit au cœur du bourg de la Chapelle aux choux, au sud du chemin de la mairie et à l'ouest de la rue de Vallon sur Loir (route départementale 141).

OBJECTIFS

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,
- Assurer une intégration du bâti, notamment sur la frange ouest du site
- Sécuriser les accès.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,44 ha
Densité brute minimale recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	7 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein du bourg ancien, dans lequel l'implantation du bâti délimite les espaces publics, tout en veillant à une bonne orientation des façades principales. L'implantation bâtie des futures constructions devra permettre la préservation du droit au soleil pour les futures constructions. Elle s'inspirera formes urbaines existantes dans le bourg de la Chapelle-aux-Choux par l'implantation de bâti le long de la rue de Vallon du Loir ou avec un léger retrait.

L'aménagement devra veiller à favoriser une bonne orientation des futures constructions, en privilégiant une forme allongée des parcelles, qui permet une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un « vrai » jardin agréable.

UN MODE D'AMENAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COUREES

Le caractère rural du territoire Sud Sarthe est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site.

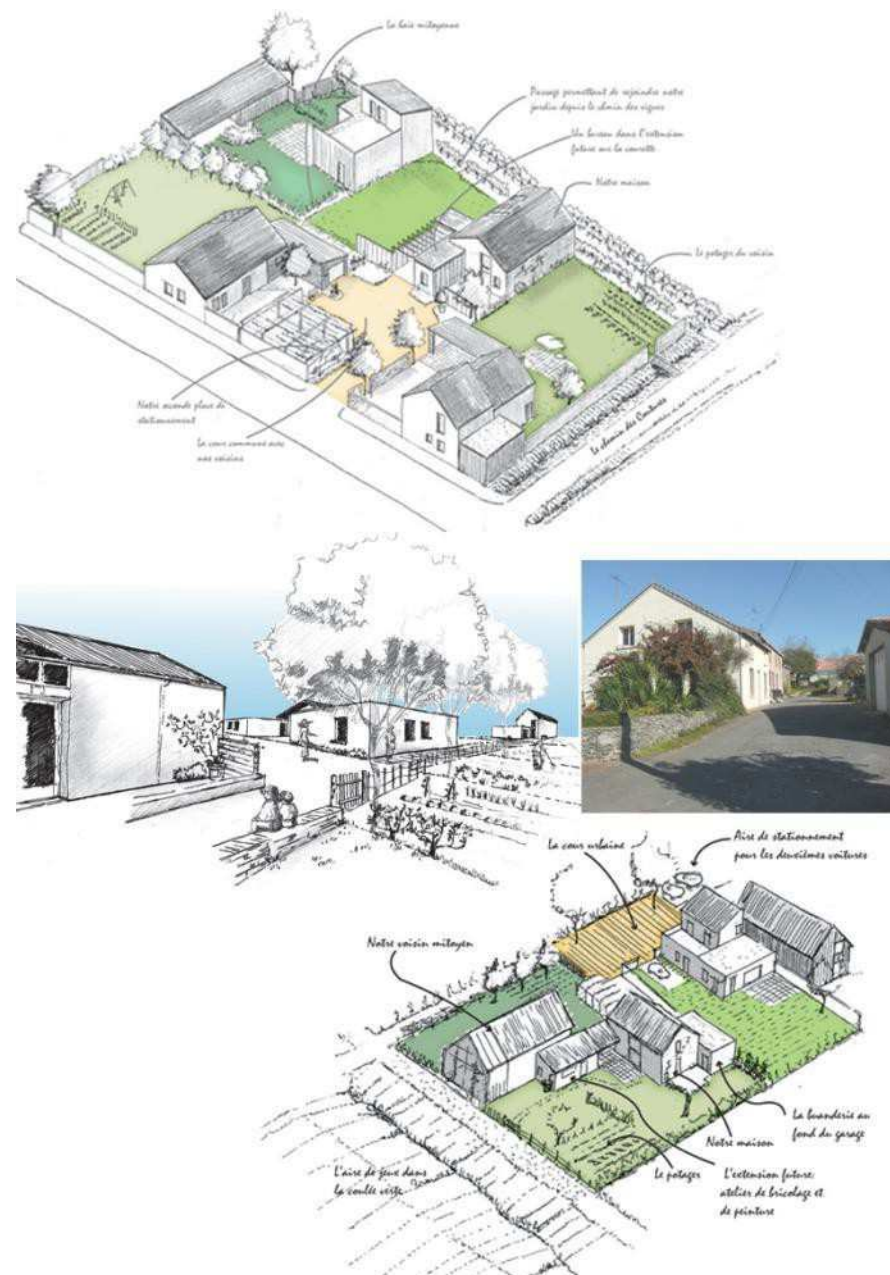
Les illustrations ci-dessous d'anciens corps de ferme et exploitations agricoles localisés dans l'environnement des sites de développement urbain mettent en évidence une composition urbaine qui s'adapte à l'évolutivité du bâti, et qui induit des espaces de convivialité partagés.



En effet, suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour. Cette cour était traditionnellement un espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de certains quartiers ne se résume pas à un linéaire de

maisons égrainé le long de voies sinueuses. La cour prendra demain des fonctions d'espaces partagés, de convivialité, répondant à des usages de desserte, de stationnement, de jeux ... Elles déclineront des ambiances minérales et végétales, elles pourront mettre en scène les arbres existants à préserver, elles seront structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs existants ou à créer.

Les schémas de principe ci-contre illustrent les ambiances recherchées, les intentions d'aménagement ciblées à affiner en fonction des spécificités des secteurs d'OAP concernés.



LES DEPLACEMENTS

Un seul accès pourra être créé depuis la rue de Vallon sur Loir pour desservir la profondeur du site. Les accès direct des habitations y sont toutefois autorisés.

Un accès pourra être créé depuis le chemin de la mairie : celui-ci pourra être piéton ou automobile.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS

En limite ouest du site : la réalisation d'un aménagement paysager arbustif et arboré, à l'image des haies qui existent à proximité, assurera l'intégration paysagère des constructions depuis sur la frange ouest.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE LA RUE DE L'ANCIENNE POSTE – COULONGE

(Cou - 1)

CONTEXTE

Le site de la rue de l'Ancienne Poste est localisé en extension immédiate du centre-bourg, au nord de la salle des fêtes. Il est accessible aujourd'hui à l'ouest par la rue de l'Ancienne Poste.

La façade ouest constituera la nouvelle entrée du bourg, depuis la route départementale RD 188 B. Le traitement de cette façade constitue un enjeu majeur pour l'intégration du futur quartier.



Vue lointaine vers le bourg depuis la RD 188 B, à gauche le site concerné par cette OAP.



Entrée du site depuis la rue de l'Ancienne Poste (RD 188 B), à droite, vue sur le chemin d'accès à la salle des fêtes existant.

La limite sud-est du site revêt un enjeu moins important malgré sa localisation en face de la place de l'Eglise Saint-Lubin, du fait de la présence d'une haie et de bâti en amont de cette entrée depuis la rue de la Mairie.



Le site est actuellement occupé par une prairie et est desservi par un chemin d'accès communal, permettant de rejoindre le parking et la salle des fêtes.

Une haie borde le site selon un axe nord-ouest – sud-est : celle-ci constitue le seul ensemble arboré du site. Un diagnostic des individus arborés permettra de déterminer les sujets à préserver.

OBJECTIFS

- Permettre la construction de nouvelles habitations en extension du bourg, tout en maîtrisant l'organisation et la consommation d'espace ;
- Qualifier l'entrée nord du bourg ;
- Préserver l'accès existant à la salle des fêtes.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.65 ha
Densité brute minimale recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	10 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé voire habitat intermédiaire.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Le chemin d'accès existant sera l'entrée principale du quartier. Des placettes ou courées pourront assurer la desserte des parcelles en profondeur. Un second accès pourra à terme être aménagé depuis la rue de la mairie, à minima pour une desserte piétonne (emplacement réservé prévu à cet effet) En cas de desserte viaire, le carrefour devra permettre un accès sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public : le nombre de stationnement nécessaire pour les visiteurs devra être évalué au regard de l'opportunité de mutualisation du parking de la salle des fêtes ou de celui de l'église. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bâti rural de la commune. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer la rue de l'Ancienne Poste pour affirmer son caractère rural par une composition urbaine et architecturale qui se traduira par un jeu d'alternance entre accroches bâties par le pignon le long de la voie ou à proximité de l'espace public, puis de masses végétales.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le croisement de chemins et d'entrées groupées autour de placettes offriront de nombreuses occasions de créer des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place d'une cour de ferme. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène.

La haie existante sera valorisée par le choix des arbres à conserver et pourra être confortée pour retrouver une trame arbustive et une trame arborée. Celle-ci pourra faire l'objet d'une ouverture pour la création d'un accès ou le passage d'une voie.

Des lisières arbustives et arborées devront être plantées sur la frange nord et la frange est du site, afin d'assurer l'intégration du futur quartier dans son environnement.

Les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : maîtrise des ruissellements en amont des habitations situées en contrebas, infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



CONTEXTE

Le site de la Ludoissière est localisé en extension directe du lotissement communal, en surplomb du bourg, entre la rue de la Ludoissière et la rue des Gravières, bordée marquée par un talus planté le long d'un fossé.

Actuellement occupé par une prairie et une partie agricole, le site est enclavé entre les constructions récentes réalisées ces dernières décennies. Il est traversé par une haie vive de qualité. Un diagnostic devra être réalisé pour assurer son entretien, voire son confortement ponctuel dans le cadre du projet.

OBJECTIFS

- Permettre la construction de quelques logements à proximité du bourg
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,63 ha
Densité brute minimale recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	10 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

La desserte sera assurée depuis la rue de la Ludoissière, aucun accès direct à la rue des Gravières ne sera autorisé. L'accès devra permettre la desserte des lots en profondeur. La venelle se terminera en placette autour de laquelle pourront s'implanter quelques constructions.

Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera sur la partie nord, non bordée d'une haie minima par une haie comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole, ce traitement peut être remplacé par une masse arborée haute et dense mais ne devra pas se limiter à une haie arbustive taillée. En limite ouest, une frange devra être ménagée afin d'assurer la transition avec les habitations existantes.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : assainissement autonome.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE LA RUE DES PRÉS 1 – LUCHE-PRINGÉ (OAP – Luc1)

CONTEXTE

Ce site est une enclave agricole au sein des tissus urbanisés de Luché-Pringé, longé au nord par la rue de la Flèche (RD 13), au sud par la rue des Prés et à l'est, comme à l'ouest par du tissu pavillonnaire récent. Localisé à proximité immédiate du bourg, le site s'insère entre un registre urbain qualifié par les quelques implantations en façade de la rue des Prés et un tissu urbain plus lâche, avec une implantation du bâti relativement souple.



Vue sur la frange est du site depuis la rue des Prés : la limite avec le tissu résidentiel est nue aujourd'hui.



La rue des Prés est qualifiée en partie par du bâti ancien implanté à l'alignement de la voie.

Une voie en attente permet la liaison vers le futur quartier depuis la rue du Loir, à l'ouest.

La zone d'équipement communale composée des terrains de sport, du camping et de la piscine est localisée au sud du site, un accès existant à son extrémité sud-est.

OBJECTIFS

- Permettre une densification maîtrisée à proximité du bourg et des équipements,
- Sécuriser les circulations pour tous les usagers,
- Qualifier les façades nord et sud du futur quartier.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,93 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	32 à 33 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé, logement intermédiaire voire petit collectif.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession),
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

Un accès unique devra être créé sur la rue de la Flèche, aucun accès direct n'y sera autorisé.

Une voie d'accès devra être créée depuis la voie en attente à l'ouest et depuis la rue des Prés au sud.

Cette voie pourra présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Le quartier devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles : soit par l'aménagement de voie partagée, soit par le ménagement de cheminements dédiés. En outre, la continuité des circulations piétonnes assurées par les trottoirs existants de part et d'autre du site devront être assurées sur le site (aménagement de la continuité des trottoirs par exemple).

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Celles-ci seront avantageusement réparties par petites poches de stationnement sur l'ensemble du quartier. Le nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs devra être évalué au regard de la possibilité de mutualisation avec le stationnement des équipements localisés au sud. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La composition architecturale et urbaine devra s'attacher à qualifier les façades nord et sud par des implantations bâties en alignement ou en léger retrait et par un registre de murets, à l'image du centre-bourg, sans systématisme dans l'implantation.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Des filtres paysagers devront être ménagés sur les limites est et ouest, en contact avec le tissu pavillonnaire existant. Ces espaces pourront être aménagés par les pétitionnaires, en limite des lots ou dans le cadre d'une plantation sur l'espace public.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

UN MODE D'AMENAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COUREES

Le caractère rural du territoire Sud Sarthe est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site.

Les illustrations ci-dessous montrent des organisées en courées dans le centre-bourg de Luché Pringé.



En effet, suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour. Cette cour était traditionnellement un espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de

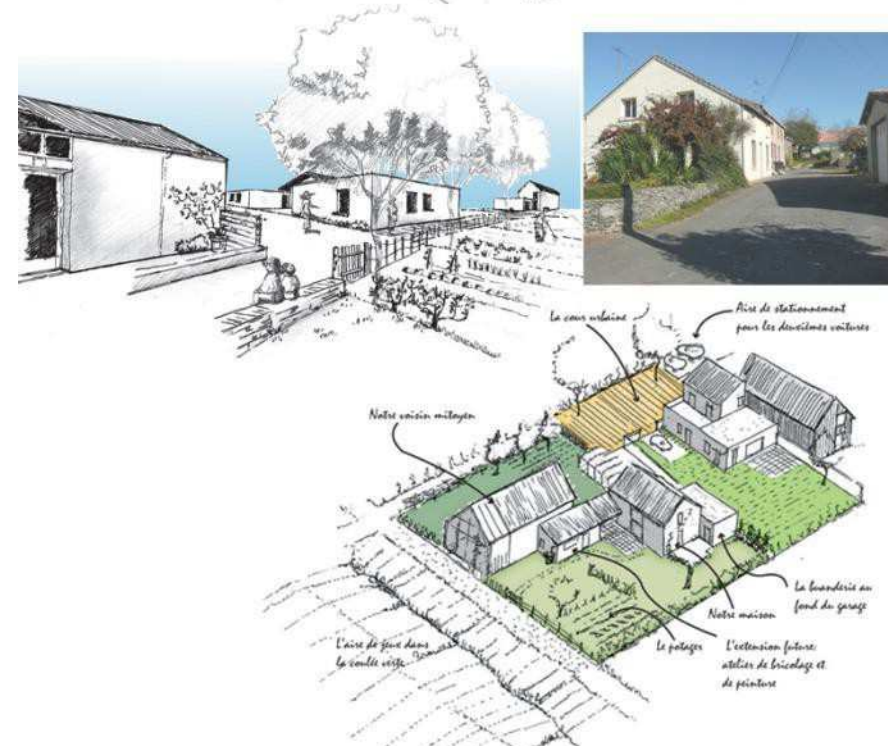
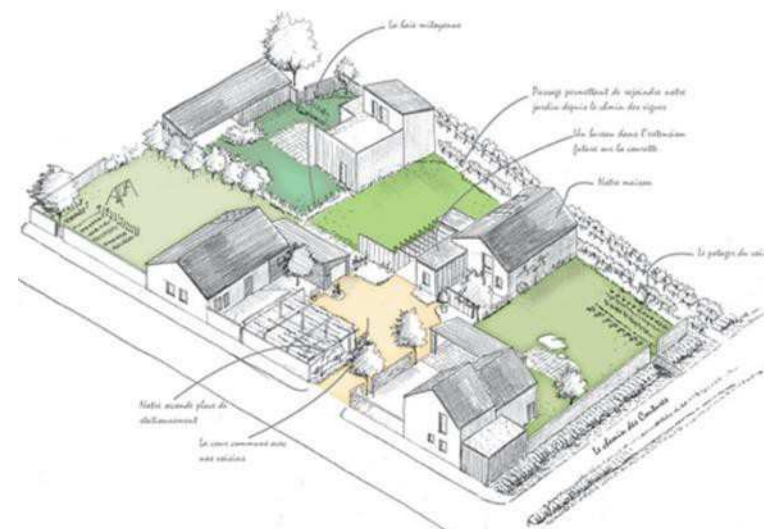
facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de certains quartiers ne se résume pas à un linéaire de maisons égrainé le long de voies sinueuses. La cour prendra demain des fonctions d'espaces partagés, de convivialité, répondant à des usages de desserte, de stationnement, de jeux ... Elles déclinèrent des ambiances minérales et végétales, elles pourront mettre en scène les arbres existants à préserver, elles seront structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs existants ou à créer.

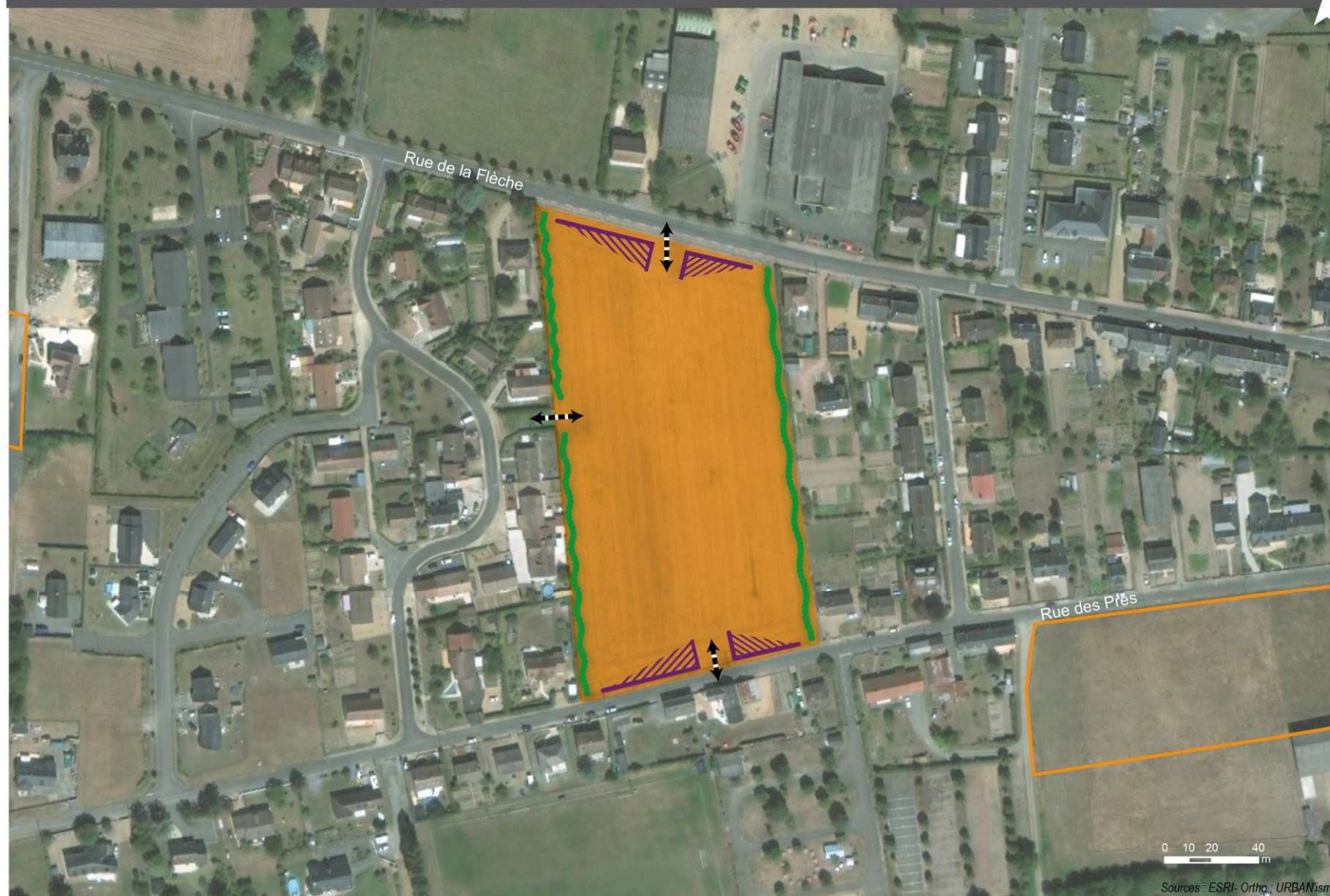
Les schémas de principe ci-contre illustrent les ambiances recherchées, les intentions d'aménagement ciblées à affiner en fonction des spécificités des secteurs d'OAP concernés.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.





CONTEXTE

Le site est une parcelle enclavée par l'urbanisation, localisée au sud de la rue des Prés, à proximité immédiate du pôle d'équipement localisé en bord du Loir (camping, piscine), du centre-bourg et de ses équipements, commerces et services.

Il est bordé sur sa frange nord par la rue des Prés, sa frange ouest par un chemin agricole à conserver, sa frange est par le chemin d'accès au lieu-dit les Chabottières (ancienne exploitation agricole). Il s'inscrit entre le tissu urbain qui s'implante le long des espaces publics ou en léger décrochés, ou autour de courrées, et entre le tissu pavillonnaire récent, aux implantations plus souples.

OBJECTIFS

- Permettre une densification maîtrisée à proximité du bourg et des équipements,
- Sécuriser les circulations pour tous les usagers,
- Qualifier la façade nord du futur quartier.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.81 hectare
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	14 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire voire petit collectif, en respectant un minimum de 8 logements non individuels purs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession).
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Le chemin agricole qui longe la frange ouest du site devra être maintenu et pourra également être le support de promenades vers le Loir.

Un voire deux accès au cœur du site devra être aménagés depuis la rue des Prés. Les accès directs y seront également autorisés. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Le quartier devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles : soit par l'aménagement de voie partagée, soit par le ménagement de cheminements dédiés.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Celles-ci seront avantageusement réparties par petites poches de stationnement sur l'ensemble du quartier. Le nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs devra être évalué au regard de la possibilité de mutualisation avec le stationnement des équipements localisés à l'ouest. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La composition architecturale et urbaine devra s'attacher à qualifier la façade nord par des implantations bâties en alignement ou en léger retrait et par un registre de murets, à l'image du centre-bourg, sans systématisme dans l'implantation.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Le cœur du quartier pourra s'organiser autour d'une voire plusieurs placettes, lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Des filtres paysagers devront être ménagés sur la limite sud du site sous la forme d'une haie vive composée à minima d'une strate arbustive et d'une trame arborée.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

UN MODE D'AMENAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COUREES

Le caractère rural du territoire Sud Sarthe est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site.

Les illustrations ci-dessous montrent des organisées en courées dans le centre-bourg de Luché Pringé.



En effet, suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour. Cette cour était traditionnellement un espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de

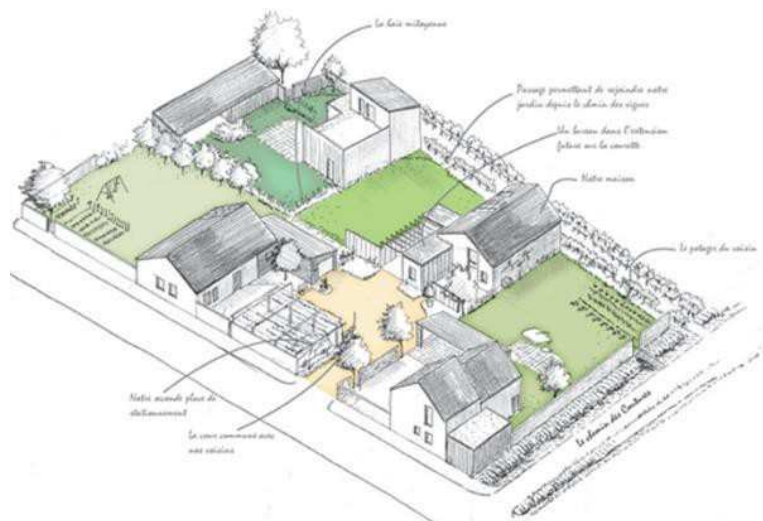
facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de certains quartiers ne se résume pas à un linéaire de maisons égrainé le long de voies sinueuses. La cour prendra demain des fonctions d'espaces partagés, de convivialité, répondant à des usages de desserte, de stationnement, de jeux ... Elles déclineront des ambiances minérales et végétales, elles pourront mettre en scène les arbres existants à préserver, elles seront structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs existants ou à créer.

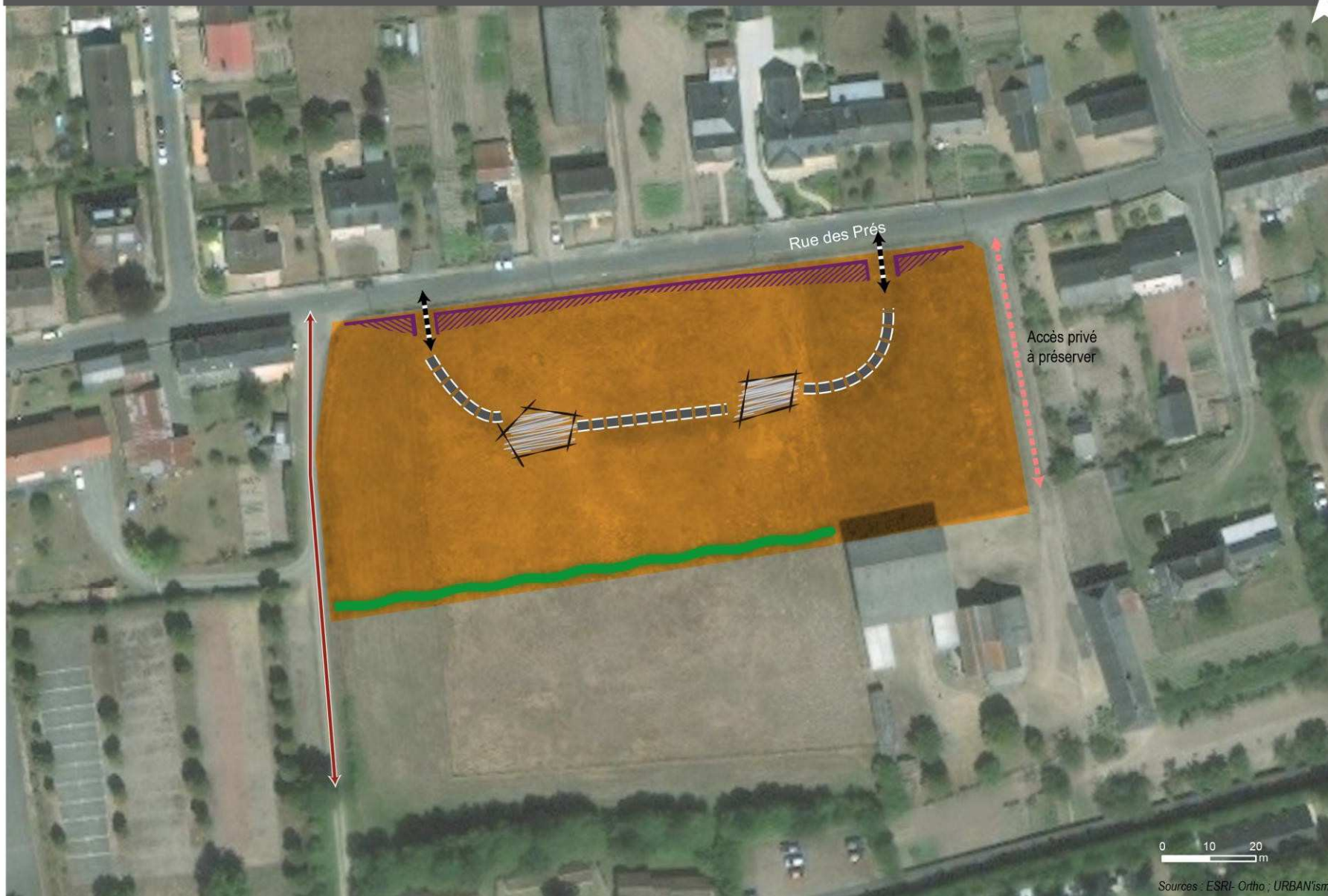
Les schémas de principe ci-contre illustrent les ambiances recherchées, les intentions d'aménagement ciblées à affiner en fonction des spécificités des secteurs d'OAP concernés.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.





SITE DE LA RUE DE LA CROIX BLANCHE – LUCHE-

PRINGE (OAP – Luc-3)

CONTEXTE

Le site se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine, en épaissement nord de la rue de la Croix Blanche. Dans sa partie ouest, il est constitué par des jardins arborés susceptibles d'être densifiés. Dans sa partie est, il correspond au sud d'une parcelle cultivée, enclavé entre lesdits jardins et un jardin pédagogique en limite est.

Le site se trouve en prolongement d'un contexte pavillonnaire.

Un large fossé et un talus coupent le site d'accès sur la rue, à l'exception d'un portail aménagé en limite est du parc.



OBJECTIFS

- Permettre la construction de quelques habitations en extension immédiate du bourg.
- Qualifier la frange avec l'espace agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.59 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements :	10 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et/ou habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'aménagement pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Les accès directs depuis la rue la Croix Blanche sont autorisés.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera sur la partie nord, non bordée d'une haie à minima par une haie comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE D'ACTIVITES DE LA RUE DE LA FLECHE – LUCHE-

PRINGE (OAP LUC-4)

CONTEXTE

Le site d'activités existant est localisé en limite ouest du bourg, le long de la rue de la Flèche. Il bénéficie d'un accès aménagé depuis cette rue.

Il est bordé par le site d'activités au nord, un quartier résidentiel à l'est à l'espace agricole à l'ouest et au sud.

La parcelle concernée est aujourd'hui agricole.

OBJECTIFS

- Permettre un potentiel d'accueil d'activités économiques supplémentaires, compatibles avec la proximité d'habitations, favorisant la mixité fonctionnelle du tissu urbain et participant du rapprochement des habitations de secteurs d'emplois.
- Profiter de l'accès existant pour desservir le site.
- Assurer une frange avec l'espace agricole

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,73 ha
Objectif d'accueil d'activités économiques	Activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
Phasage :	Opération d'aménagement pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

LES DEPLACEMENTS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La desserte du secteur sera assurée par le prolongement de l'accès existant depuis la rue de la Flèche.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera sur les franges ouest et sud, par une haie comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



EXTENSION DU LOTISSEMENT DE LA CROIX BLANCHE

– LE LUDE (DISSE-SOUS-LE-LUDE) (OAP LUD-1)

CONTEXTE

Le site se situe au sud du lotissement communal de la Croix Blanche, en extension de l'enveloppe urbaine. Aujourd'hui cultivé, le site longe un chemin rural (celui-ci détermine aujourd'hui la limite de la partie urbanisée) et s'oriente vers la RD 104 B au sud.

Il s'inscrit dans le tissu pavillonnaire lâche des constructions des dernières décennies.

Une haie relictuelle traverse le site du nord-est au sud-ouest, localisée sur un talus. Celle-ci n'est composée aujourd'hui que d'une très légère strate arbustive.

OBJECTIFS

- Permettre la construction de quelques habitations en extension immédiate du bourg
- Qualifier la frange avec l'espace agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1.10 ha
Densité brute minimale recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	19 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

LES DEPLACEMENTS

La desserte du secteur devra être assurée par la création d'une voie tertiaire en continuité de la rue de la Croix Blanche. Son parcours proposera des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Cette voie pourra prendre la forme d'une venelle partagée de largeur limitée.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées pour assurer le stationnement des pétitionnaires : soit sur les parcelles individuelles, soit sous forme de poches de stationnement externalisées.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La haie relictuelle sur le site pourrait être confortée et mise en valeur dans l'aménagement global, tout en y permettant la création d'accès ponctuels.

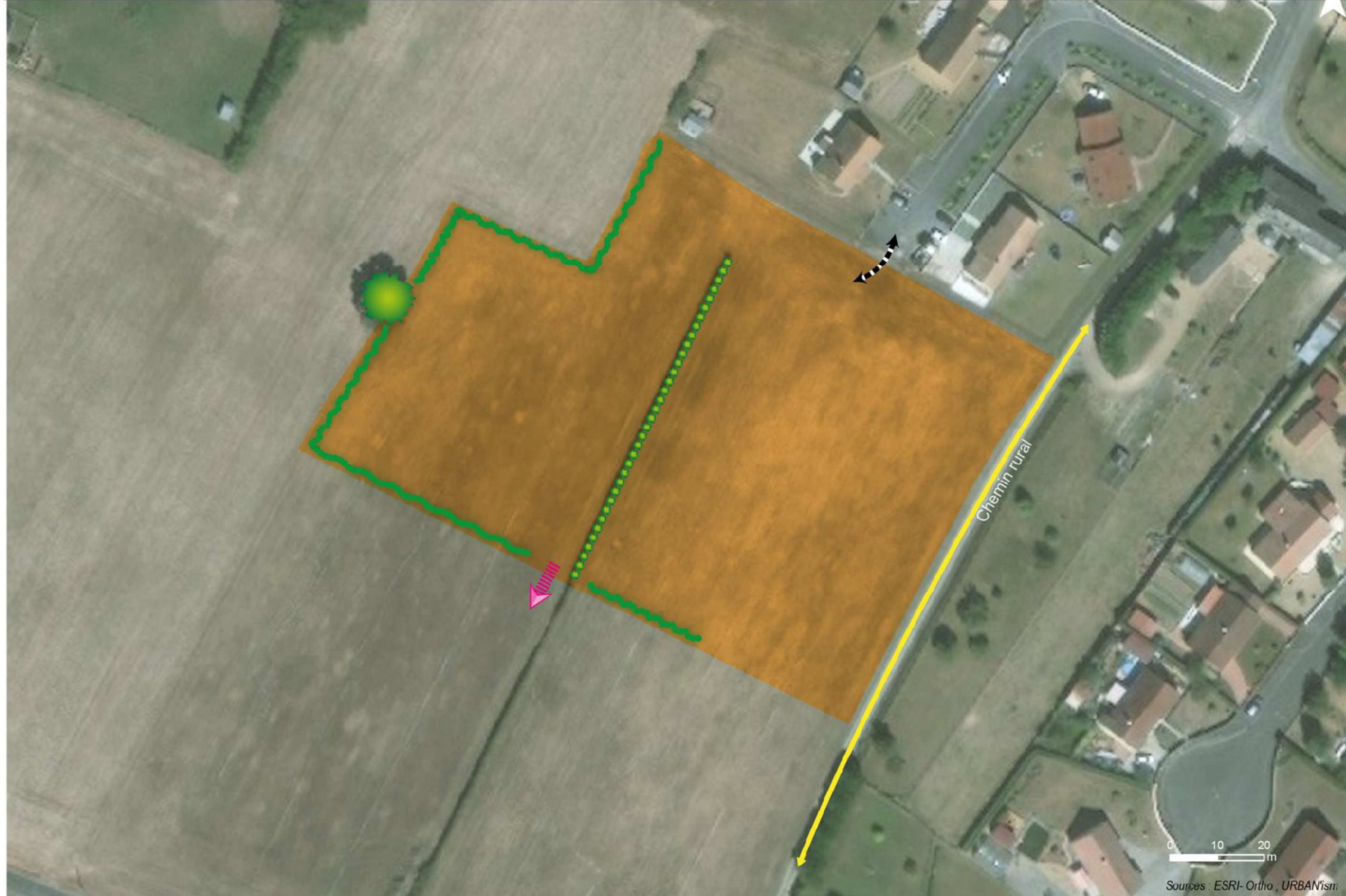
La qualification des lisières se fera sur les franges ouest, nord et sud, par une haie comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX



SITE DE LA ROUTE DE TOURS – LE LUDE (OAP LUD-2)

CONTEXTE

Le site de la Route de Tours est constitué d'une prairie de fauche enclavée dans l'agglomération de la Ville du Lude. En bordure est, en accroche sur la route de Tours, un accès a été préservé entre deux pavillons pour accéder au cœur du site. Au nord et au sud, le site est encadré par des fonds de jardins des pavillons avoisinants.

Au sud, le site est situé aux abords de l'ancienne voie ferrée qui a été reconvertie en itinéraire doux. Au-devant de cette dernière, une friche arbustive s'est développée.

OBJECTIFS

- Proposer une offre de logements en densification d'un secteur enclavé par l'urbanisation, la rue de Tours et l'ancienne voie ferrée
- Maîtriser l'organisation des constructions et l'optimisation de l'utilisation du foncier.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.89 ha
Densité brute minimale recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	16 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

La desserte est assurée par une voie tertiaire depuis la rue de Tours. Son parcours proposera des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Cette voie pourra prendre la forme d'une venelle partagée de largeur limitée.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées pour assurer le stationnement des pétitionnaires : soit sur les parcelles individuelles, soit sous forme de poches de stationnement externalisées.

Un débouché piéton et cycles sur la voie verte sera préservé.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au regard de la configuration du site (et sa profondeur notamment), pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à préserver au mieux les ensembles arborés intéressants localisés en fond de lot, par le biais d'un diagnostic exhaustif et un repérage précis des arbres existants et de leur état sanitaire. Les arbres préservés pourront être sur des espaces publics ou privés.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de

convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties.

Les plantations du fond de parcelle, en contact avec l'ancienne voie ferrée devront être préservées voire conforter.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE LA VALLEE DU SAULE – LE LUDE (OAP LUD - 3)

CONTEXTE

Ce site constitue le principal lieu de développement envisagé pour la ville du Lude, en extension au sud de l'enveloppe urbaine. Il est bordé sur sa frange nord et la moitié de sa frange ouest par des lotissements récents, formant un tissu pavillonnaire lâche (implantation du bâti relativement souple).

Le site est longé à l'est par le Chemin de la Vallée du Saule (voie circulaire), et à l'est par un chemin rural à préserver, sur lesquels existent néanmoins quelques accès privés. Ce chemin rural offre une vue dégagée vers la ville et le clocher de l'Eglise, qui devra être mise en scène dans le cadre du projet. Une ligne électrique aérienne longe le chemin sur sa partie nord, puis coupe le site vers le sud-est : cet élément devra être pris en compte dans la composition urbaine du quartier. Une voie en attente a été créée dans le lotissement situé au nord, permettant la création d'un accès au site depuis la rue des Châtaigniers.



Vue sur la ville depuis le Chemin rural localisé à l'ouest du site.



La limite urbaine résidentielle actuelle n'est pas paysagée et est très franche entre tissu pavillonnaire et espace agricole. Ce traitement peu qualifiant ne permet pas révéler la richesse architecturale, urbaine et paysagère de la ville depuis cette entrée sud.



Vue depuis le chemin rural vers le site, ouvert sur l'espace agricole. Le traitement de la frange avec l'espace agricole sera primordial pour assurer l'intégration du futur quartier.

En majeure partie cultivé, le site est occupé dans son extrémité sud-ouest par un terrain occupé par une habitation légère accompagnée de jardins. Le devenir de ce terrain devra être questionné dans le cadre de la mise en œuvre du projet.



Entrée sur le terrain occupé par une habitation légère depuis la chemin rural.

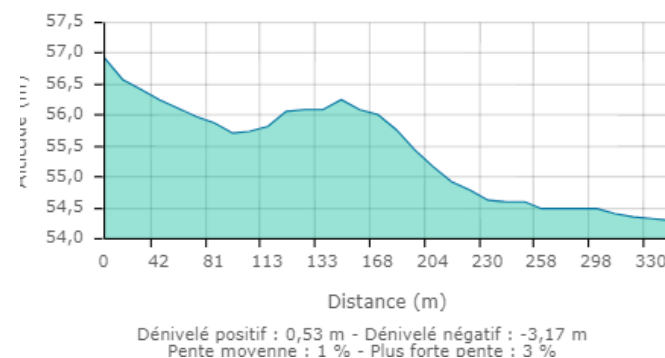


Vue remontante depuis la Chemin de la Vallée du Saule. La haie bordant le chemin participe de l'ambiance végétale du secteur.

L'ambiance générale végétale du site devra être prise en compte dans le cadre des aménagements et de la composition urbaine.

Le site est marqué par une légère pente se dirigeant vers le nord, avec une pente moyenne moyenne d'environ 1% selon le profil altimétrique de géoportail (source : www.geoportail.fr). Un léger ressaut coupe le site d'est en ouest et marque un léger changement de profil. Celui-ci devait être anciennement bordé d'une haie, dont il ne reste qu'un noyer, planté le long du Chemin de la Vallée du Saule. Ce dernier sera à valoriser dans le cadre de la composition d'ensemble.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



OBJECTIFS

- Maitriser l'urbanisation du tissu résidentiel par la réalisation d'une opération d'ensemble
- Contribuer au maillage des liaisons douces qui définit de nombreux chemins de promenade
- Assurer l'intégration paysagère de l'opération et la transition avec l'espace agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site :	6,40 ha
-------------------------	---------

Densité brute minimale recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	115 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles), tout en respectant un maximum de 75% de logements individuels purs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 15% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le site se situe dans le fuseau de prise en compte de la déviation du Lude. En fonction de l'avancée du projet de déviation, le programme de logement pourra être proratisé à la part restante.

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée par une voie à créer entre le Chemin de la Vallée du Saule. Cet accès sera l'accès principal du quartier support du plus grand trafic. Un bouclage pourra être assuré par une voie secondaire reliée à la rue des Châtaigniers vers le nord, celle-ci ne devant pas entraîner un trafic important vers le lotissement existant.

La desserte des lots pourra ensuite être assurée par la réalisation de voies tertiaires, au profil en adéquation avec le nombre de lots desservis. Le traitement des voies sera différencié afin de créer une hiérarchie lisible et cohérente en termes de largeur et d'aménagement, permettant de proposer pour chaque statut de voie un profil type correspondant. Cependant, chaque voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Les voies de desserte seront animées de placettes, lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties. Elles permettront de créer des espaces de rencontre tout en permettant de répartir des espaces de stationnement.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Un réseau dense de liaisons douces devra être aménagé permettant de faciliter les connexions vers le centre-ville, proposant des circuits de promenade et permettant d'assurer l'entretien des franges paysagées à créer, en liaison notamment avec le chemin rural qui longe la façade ouest du site et devra être préservé. Des accès ponctuels pourront toutefois y être envisagés, dans la mesure où ils permettent la sécurité de chaque usager et qu'ils ne dénaturent pas la vocation du chemin.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

La composition architecturale et urbaine devra s'attacher à qualifier les façades est et ouest par des implantations bâties en pignons ou en léger retrait en alternance avec des franges végétales, sans systématisme dans l'implantation.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à prévoir un traitement paysager des franges de l'opération au sud et à l'ouest. Ces franges pourront accueillir des liaisons douces, ce qui faciliterait l'entretien des haies. La topographie devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons.

Le raccordement aux voies existantes et les croisements des voies internes offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs

résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties.

L'aménagement des espaces de gestion des eaux pluviales devra être intégré dans le quartier et constituer un élément de composition des espaces publics et des aménagements paysagers. Ceux-ci pourront être le support d'usages multiples : espace récréatif, lieu de promenade...

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

- Eaux usées : raccordement au réseau collectif.
- Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Il est rappelé que le projet sera soumis à la réglementation du Code de l'Environnement (application de la Loi sur l'Eau notamment).



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES TOURELLES

– LE LUDE (OAP LUD -4)

CONTEXTE

La zone d'activités des Tourelles est une zone d'activités d'intérêt communautaire. La parcelle faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est localisée en continuité immédiate, au sud des terrains viabilisés. Il s'inscrit en frange avec l'espace agricole ou naturel sur ses limites ouest, sud et est.

OBJECTIFS

- Permettre un potentiel d'accueil d'activités économiques supplémentaires,
- Profiter de l'accès existant pour desservir le site.
- Assurer une frange avec l'espace agricole
- Préserver une possibilité d'accès pour un aménagement ultérieur.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,45 ha
Objectif d'accueil d'activités économiques	Activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
Phasage :	Opération pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

Le site se situe dans le fuseau de prise en compte de la déviation du Lude. En fonction de l'avancée du projet de déviation, la surface du site pourra être modulée.

LES DEPLACEMENTS

La desserte du secteur sera assurée par le prolongement de l'accès existant depuis l'intérieur de la zone d'activités.

L'organisation des bâtiments devra laisser la possibilité de créer un accès vers le sud, pour un éventuel aménagement ultérieur.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera sur les franges ouest, sud et est, par une haie comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE LA VELISIARD – LE LUDE (OAP LUD 5)

CONTEXTE

Le site de la Vélisiard est localisé en extension ouest de la ville, le long de l'Avenue de la Libération. Il s'inscrit sur une parcelle agricole, localisée entre une maison d'habitation et la clinique vétérinaire.

Le site est longé sur sa frange ouest par un chemin agricole à préserver, même s'il peut permettre un accès sécurisé au site, sans création de nouveau carrefour sur l'Avenue.

L'Avenue de la Libération, est bordée sur tout son linéaire par des alignements de platanes, de part et d'autre de la voie. La création d'accès depuis cette voie pourra être étudiée, à condition de respecter l'objectif de conserver un maximum d'arbres, tout en assurant la sécurisation du carrefour.

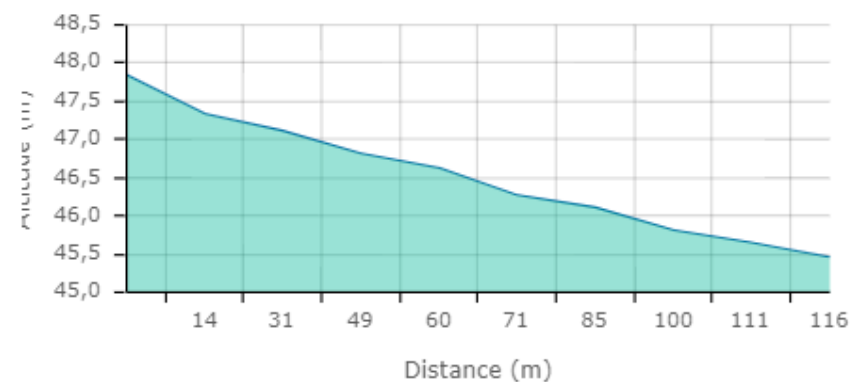


Vue sur le carrefour existant entre le chemin rural et l'Avenue de la Libération, bordée par des alignements de platanes.



Vue sur le site, aujourd'hui cultivé et très ouvert. Le traitement des franges avec la future limite d'urbanisation est primordial pour assurer l'intégration paysagère du projet. La pente générale s'oriente selon un axe sud-ouest – nord-est, avec une pente moyenne de 2%.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -2,41 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 4 %

Profil altimétrique - Source : www.geoportail.fr

OBJECTIFS

- Maîtriser l'urbanisation cette extension urbaine, localisée en continuité avec du tissu résidentiel lâche, par la réalisation d'une opération d'ensemble
- Assurer la transition avec les espaces agricoles.
- Préserver le chemin agricole existant.

PROGRAMME

Surface brute du site :	2,54 ha
Densité brute minimale recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	45 à 46 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles), tout en respectant un maximum de 80% de logements individuels purs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 15% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Le site se situe dans le fuseau de prise en compte de la déviation du Lude. En fonction de l'avancée du projet de déviation, le programme de logement pourra être proratisé à la part restante.

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Le chemin agricole existant (la Vélisiard) devra être préservé, mais pourra servir d'accès au futur quartier.

La desserte du site sera assurée par une voie secondaire dimensionnée depuis le chemin agricole. Cet accès sera l'accès principal du quartier support du plus grand trafic. Le

déboucher sur l'Avenue de la Libération devra être aménagé de sorte à sécuriser les entrées/sorties et à préserver au maximum l'alignement d'arbres existants.

La desserte des lots sera ensuite assurée par la réalisation de voies tertiaires, au profil en adéquation avec le nombre de lots desservis. Le traitement des voies sera différencié afin de créer une hiérarchie lisible et cohérente en termes de largeur et d'aménagement, permettant de proposer pour chaque statut de voie un profil type correspondant. Cependant, chaque voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à hauteur d'au moins 0,5 place de stationnement par logement pour les visiteurs). Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Un réseau dense de liaisons douces devra être aménagé permettant de faciliter les connexions vers le centre-ville, proposant des circuits de promenade. Ces liaisons pourront être en site propre ou sur chaussée mixte ou partagée (notamment en limite est du site, pouvant faciliter à termes la densification des parcelles mitoyennes).

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La topographie, même peu marquée devra être appréhendée pour maîtriser l'implantation des voies, placettes et maisons.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à mettre en scène.

La qualification des lisières se fera sur les franges ouest, nord et est, par une haie comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole. La frange nord pourra également intégrer des espaces de gestion des eaux pluviales, qui devront constituer un élément de composition des espaces publics et des

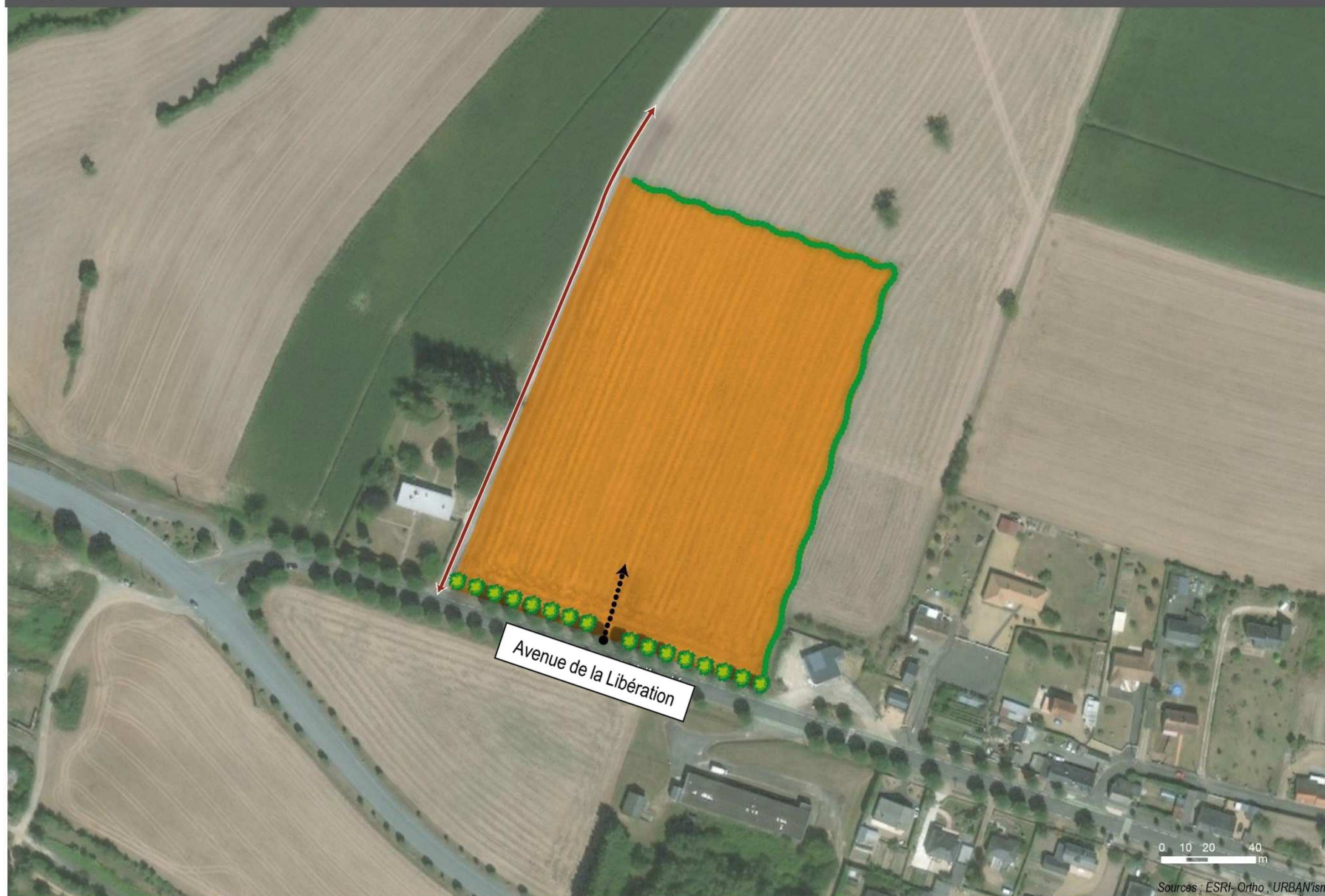
aménagements paysagers. Ceux-ci pourront être le support d'usages multiples : espace récréatif, lieu de promenade...

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DU NOUVEAU QUARTIER DU BORD DE LOIR – LE LUDE

(OAP LUD 6)

1. CONTEXTE

Le site, lieu symbolique de l'industrie Ludoise, est un facteur stratégique primordial dans les objectifs de revitalisation et d'attractivité pour la ville.

Une première tranche de reconversion de la friche Candia a été réalisée avec la construction de la gendarmerie et de l'aménagement des bords de Loir attenants. Le site est situé dans le périmètre des abords du Château du Lude, monument historique. Il est soumis de ce fait à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France pour tout projet s'implantant dans le périmètre de protection et de mise en valeur correspondant.

Ce projet de nouveau quartier est localisé sur la friche Candia, en bordure Nord-Est du cœur de ville. Il se situe à proximité des éléments stratégiques suivants :

- entrée de Ville et bordure du Loir à Est,
- quartier résidentiel à l'ouest,
- au nord et à proximité de la route départementale 307.

Le site est longé en frange Ouest par la rue des Bichousières (quartier résidentiel) permettant des accès sécurisés au site. Un accès secondaire sécurisé peut se faire par la frange sud, boulevard de l'hospice entre le site et la nouvelle gendarmerie.

L'OAP se situe dans le périmètre ORT.



Vue aérienne : zoom sur la partie sud



Vue aérienne : zoom de la partie nord



Point de vue du site depuis la rue des Ponts



Point de vue du site depuis la rue des Bichousières

2. OBJECTIFS

L'aménagement de ce site a pour objectifs :

- La réalisation d'un nouveau quartier de centre-ville articulé autour de trois fonctions majeures : habitat, économie et culture en respectant le patrimoine,
- D'assurer le renouvellement urbain de cet espace en conférant une vocation mixte,
- Contribuer au maillage des liaisons douces vers le centre-ville.

3. PROGRAMME

Surface brute du site	6 ha
Densité brute minimale recherchée sur l'ensemble des secteurs à dominante habitat	18 logements/ha minimum
Densité brute minimale recherchée sur le secteur n°3 à dominante habitat	19 logements/ha minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat collectif, Activités économiques, artisanat et commerce de détail (dont 80% de logements individuels purs)
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatifs ou accession)
Phasage	Zone 1 : 2025 à 2035 Zone 2 : 2025 à 2035 Zone 3 : 2026 à 2035 Zone 4 : 2025 à 2035

4. PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de constructions individuelles vertueux.

LES DEPLACEMENTS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les voiries de dessertes se feront principalement sur l'axe Est-Ouest en accroche de la rue des Bichousières afin de respecter la forme historique en lanières du parcellaire. Une connexion sera assurée entre les différents quartiers par la voie douce prévue le long du bord du Loir.

Des filtres végétaux devront être plantés en limite Sud et Nord des différentes opérations thématiques dans une optique paysagère et environnementale et afin de conserver l'aspect historique en lanières du quartier, dans le sens Est-Ouest.

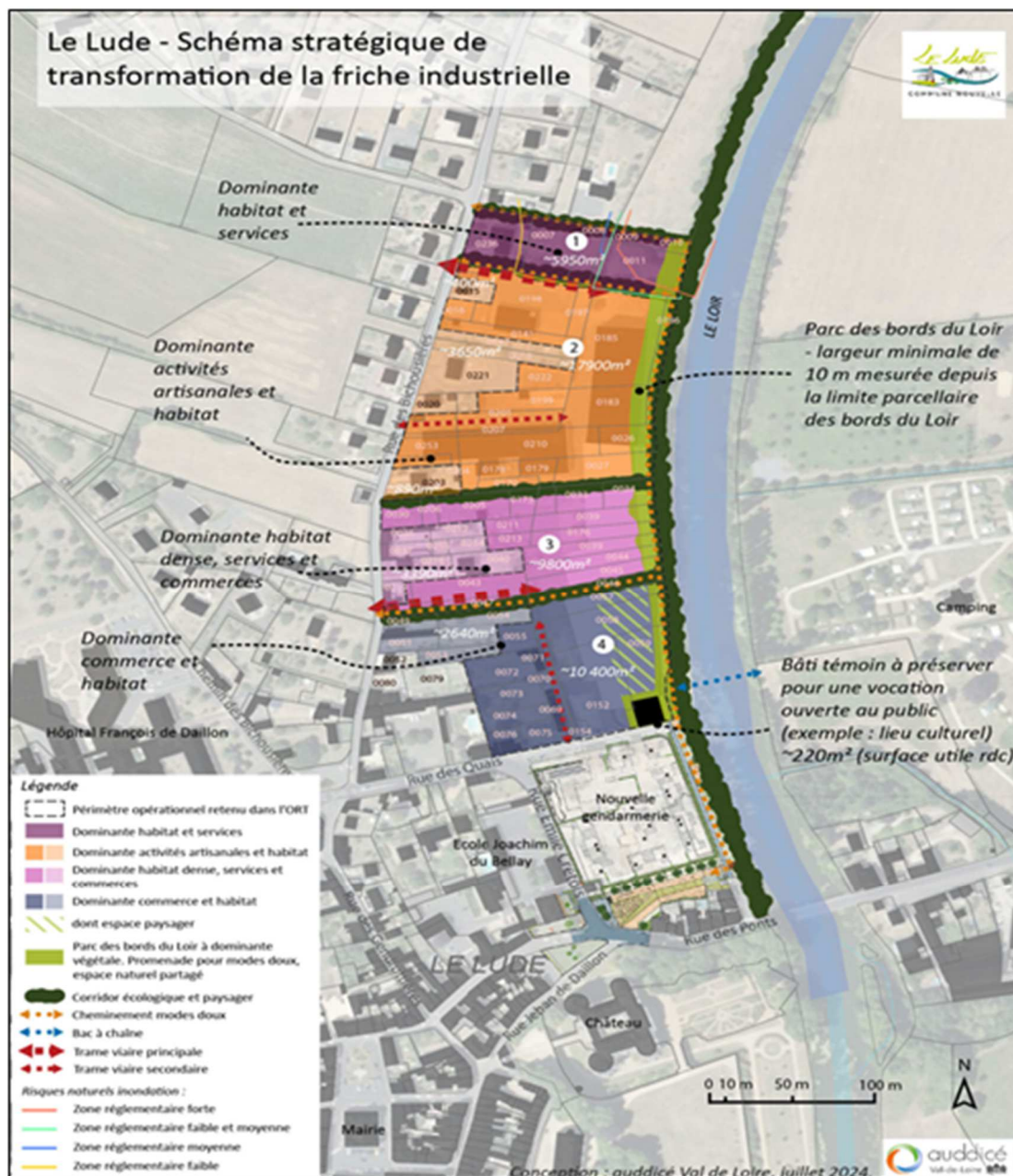
En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques associées au contexte des bords de Loir.

Une frange naturelle sera maintenue le long du bord de Loir dans la continuité des aménagement existants et à venir. Les parties privatives seront délimitées de la frange naturelle publique par des clôtures perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre. Pour les aménagements à dominante économique, les clôtures pourront être d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour la sécurisation des bâtiments.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible, avec les aménagements et ouvrages prévus par la réglementation de la Loi sur l'Eau.



CONTEXTE

Le site du Fromenteau est situé au nord du bourg de Mansigné. Il est composé d'une partie cultivée au sud, et d'un espace de jardins au nord, présentant quelques sujets arborés.

Le site est par ailleurs accessible depuis le Boulevard du Fromenteau. Le boulevard offre des vues très qualitatives sur la silhouette compacte du bourg et le clocher de l'Eglise. Certaines vues devront être mises en scène dans le cadre de la composition du quartier.

OBJECTIFS

- Permettre la densification de ces jardins, stratégiquement situés par rapport au bourg, ses équipements, des commerces et ses services.
- Contribuer au maillage des liaisons douces vers le bourg.
- S'inscrire dans le registre urbain du cœur de Mansigné : entre murs, bâtis et jardins.
- Mettre en scène et préserver les vues vers l'église.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,83 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	15 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire voire petite collectifs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Un accès sera créé sur le Boulevard du Fromenteau. Cette voie tertiaire pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Son profil permettra le déplacement sécurisé des piétons et cycles au sein de l'opération.

Une liaison douce permettra de relier la rue du Ripot. Un emplacement réservé a été prévu à cet effet. En accompagnement de ces liaisons, l'aménagement de continuités sécurisées pour les piétons et les cycles le long du Boulevard de Fromenteau pourrait être étudiée.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public : pour les visiteurs des futurs habitants. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Un inventaire de la végétation présente devra déterminer les plus beaux sujets à grader dans l'opération. Un filtre paysager devra être ménagé sur les pourtours de l'opération, en lien

avec le tissu pavillonnaire existant. Constitué de haies vives, celui-ci pourra être créé sur les parcelles privatives.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques et être choisies dans le registre des jardins et des vergers.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE DENSIFICATION DE LA COUR DES MIRACLES –

MANSIGNE (OAP MAN - 2)

CONTEXTE

Le site de la Cour des Miracles est constitué par des jardins, plus ou moins entretenus, localisés sur les arrières des Habitations de la rue Principale. Difficilement accessibles, ces jardins constituent aujourd'hui un espace stratégique du fait de la proximité des services, commerces et équipements du centre bourg de Mansigné, avec la difficulté d'un parcellaire très morcelé et d'une frange bâtie dense et compacte limitant les possibilités d'accès depuis la rue Principale.

Ceux-ci sont par contre irrigués par un réseau de venelles piétonnes enchevêtrés dans le tissu urbain, caractéristiques sur la commune de Mansigné. Idéalement situé au regard des commerces de proximité, l'aménagement de secteur devra considérer la création d'une nouvelle offre en stationnement pour pallier au manque de stationnement de la rue Principale (visiteurs de la maison de retraite, chalands...)

Le site est par ailleurs accessible depuis le Boulevard du Fromenteau, via le chemin d'accès au cabinet vétérinaire et au parking existant, ainsi que par un jardin privé. Le boulevard offre des vues très qualitatives sur la silhouette compacte du bourg et le clocher de l'Eglise. Certaines vues devront être mises en scène dans le cadre de la composition du quartier.



Accès et parking existant depuis le Boulevard Fromenteau.



Vue vers la silhouette du bourg depuis le parking existant, relié à la rue Principale par une venelle piétonne.



Le site est irrigué depuis la rue Principale via un réseau de venelles étroites, sinueuses et complexes, imbriquées dans le bâti qui s'organise sous forme de courées. Le registre des murs et des jardins est omniprésent sur le secteur.



Une réserve est identifiée au sud du site, au regard de son positionnement stratégique pour l'avenir, mais celui-ci ne dispose pas d'accès viaire aujourd'hui. Il ne pourra devenir accessible qu'après démolition de l'une des constructions de la rue Principale.

Le site est caractérisé par un registre de murs et de jardins et recense un certain nombre d'arbres. Un diagnostic devra être réalisé pour identifier les sujets à préserver.

OBJECTIFS

- Permettre la densification de ces jardins, stratégiquement situés par rapport au bourg, ses équipements, des commerces et ses services.
- Contribuer au maillage des liaisons douces vers le bourg.
- S'inscrire dans le registre urbain du cœur de Mansigné : entre murs, bâtis et jardins.
- Mettre en scène et préserver les vues vers l'église.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,64 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	11 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire voire petits collectifs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession),
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Deux voire trois accès pourront être créés depuis le Boulevard du Fromenteau : le premier via le chemin d'accès existant, le deuxième et troisième depuis des jardins aujourd'hui privés (des emplacements réservés ont été positionnés à cet effet). A cette fin, la collectivité a mis en place un emplacement réservé. A noter que l'aménagement de l'accès sur le Boulevard de Fromenteau devra faire l'objet d'un dégagement de visibilité vers la gauche, conformément au règlement des voiries départemental. La voie interne pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Une liaison douce sera proposée au travers du quartier. En accompagnement de ces liaisons, l'aménagement de continuités sécurisées pour les piétons et les cycles le long du Boulevard de Fromenteau pourrait être étudiée.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public : tant pour les visiteurs des futurs habitants que pour pallier au manque de stationnement actuel dans le centre-bourg. A cette fin, la requalification du parking existant, et un deuxième espace de stationnement devront être envisagés. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond. La composition urbaine et architecturale devra s'appuyer sur l'identité forte du site, marquée par la présence de murs et de jardins. Les murs existants devront être intégrés à la composition d'ensemble, mais pourront être percés pour la création de nouveaux accès. Enfin, la composition urbaine devra s'attacher à mettre en valeur la vue vers la silhouette du bourg par un travail fin sur l'implantation du bâti et l'étalement des hauteurs.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les venelles piétonnes seront préservées et reliées pour assurer les circulations directes au centre-bourg, en préservant l'esprit village.

La voie de desserte sera animée de placettes, lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image

d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante ou les murs existants à préserver et mettre en scène.

Les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques et être choisies dans le registre des jardins et des vergers.

UN MODE D'AMENAGEMENT REPRODUCTIBLE : LE PRINCIPE DE COUREES

Le caractère rural du territoire Sud Sarthe est un atout à valoriser dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. La typologie urbaine des anciennes cours de ferme est une source d'inspiration intéressante pour proposer de nouvelles typologies bâties permettant de répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site. (Cf. photos ci-avant).

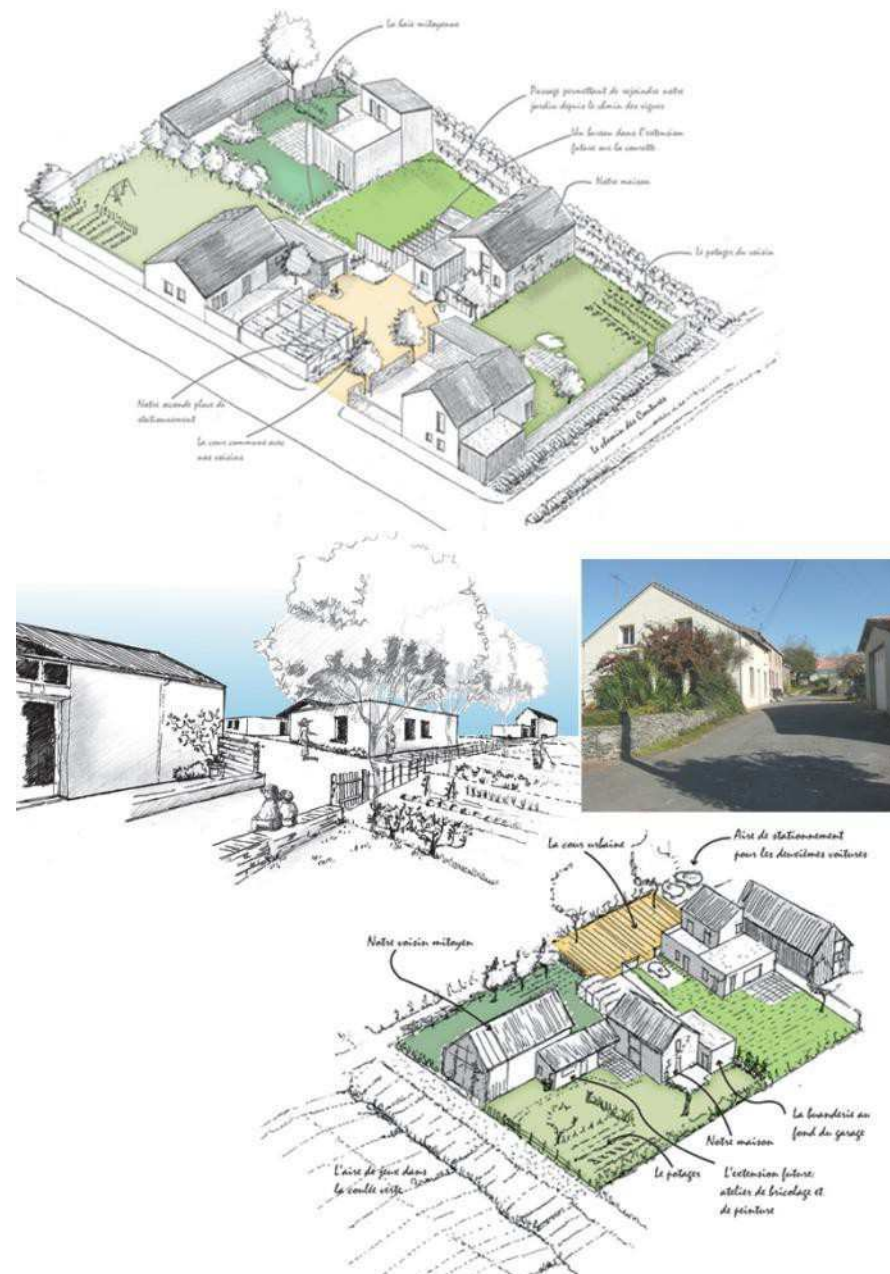
Suite à une évolution des besoins, ces ensembles bâtis suivent la logique de plusieurs campagnes de construction, organisées autour d'une cour. Cette cour était traditionnellement un espace clos qui évoque les notions de défense, de déplacements, de facilité de surveillance des biens... Elles sont structurées par la trame bâtie qui s'organise au fil des années le long des limites de l'espace public. C'est ce principe qui sera décliné et adapté pour que l'urbanisation de certains quartiers ne se résume pas à un linéaire de maisons égrainé le long de voies sinueuses. La cour prendra demain des fonctions d'espaces partagés, de convivialité, répondant à des usages de desserte, de stationnement, de jeux ... Elles déclineront des ambiances minérales et végétales, elles pourront mettre en scène les arbres existants à préserver, elles seront structurées et appuyées par les accroches bâties de quelques constructions et/ou des registres de murs existants ou à créer.

Les schémas de principe ci-contre illustrent les ambiances recherchées, les intentions d'aménagement ciblées à affiner en fonction des spécificités des secteurs d'OAP concernés.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.





SITE DU CHAMP DE FOIRE – MANSIGNE (OAP MAN-3)

CONTEXTE

Le site de la rue du Champ de Foire est un espace résiduel enclavé entre les constructions existantes et le Boulevard des Nocherries. Il s'inscrit dans un tissu pavillonnaire en partie récent avec une implantation bâtie souple notamment au sud, mais au contact de constructions récentes ou plus anciennes délimitant la rue : le long de la rue du Champ de Foire au nord-ouest ou le long d'un chemin privatif au nord-ouest.



Vue sur le site depuis le Boulevard des Nocherries

Le site est actuellement occupé par une prairie, coupée par une haie. Un inventaire des sujets existants permettra de définir les sujets à préserver et à prendre en compte dans l'aménagement. Du fait de son imbrication, l'urbanisation de ce secteur sera peu perceptible depuis les alentours.

OBJECTIFS

- Permettre la densification d'une enclave agricole, tout en optimisant l'utilisation du foncier, à proximité de l'école.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,91 ha
Densité brute minimale recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	15 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire voire petite collectifs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

L'accès au site se fera au niveau du Boulevard des Nocherries, cette voie secondaire permettra la desserte en profondeur des lots. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Aucun accès direct ne sera autorisé depuis la RD 76.

Une liaison douce pourra être créée vers la rue du Champ de Foire, facilitant les déplacements les plus directs vers l'école. A cette fin, la collectivité a mis en place un emplacement réservé. La continuité du trottoir existant le long de la rue du Champ de Foire devra être préservée.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations

thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La voie de desserte sera animée de placettes, lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces places pourront être dessinées

par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène (haie et arbres existants, si leur état sanitaire le permet.

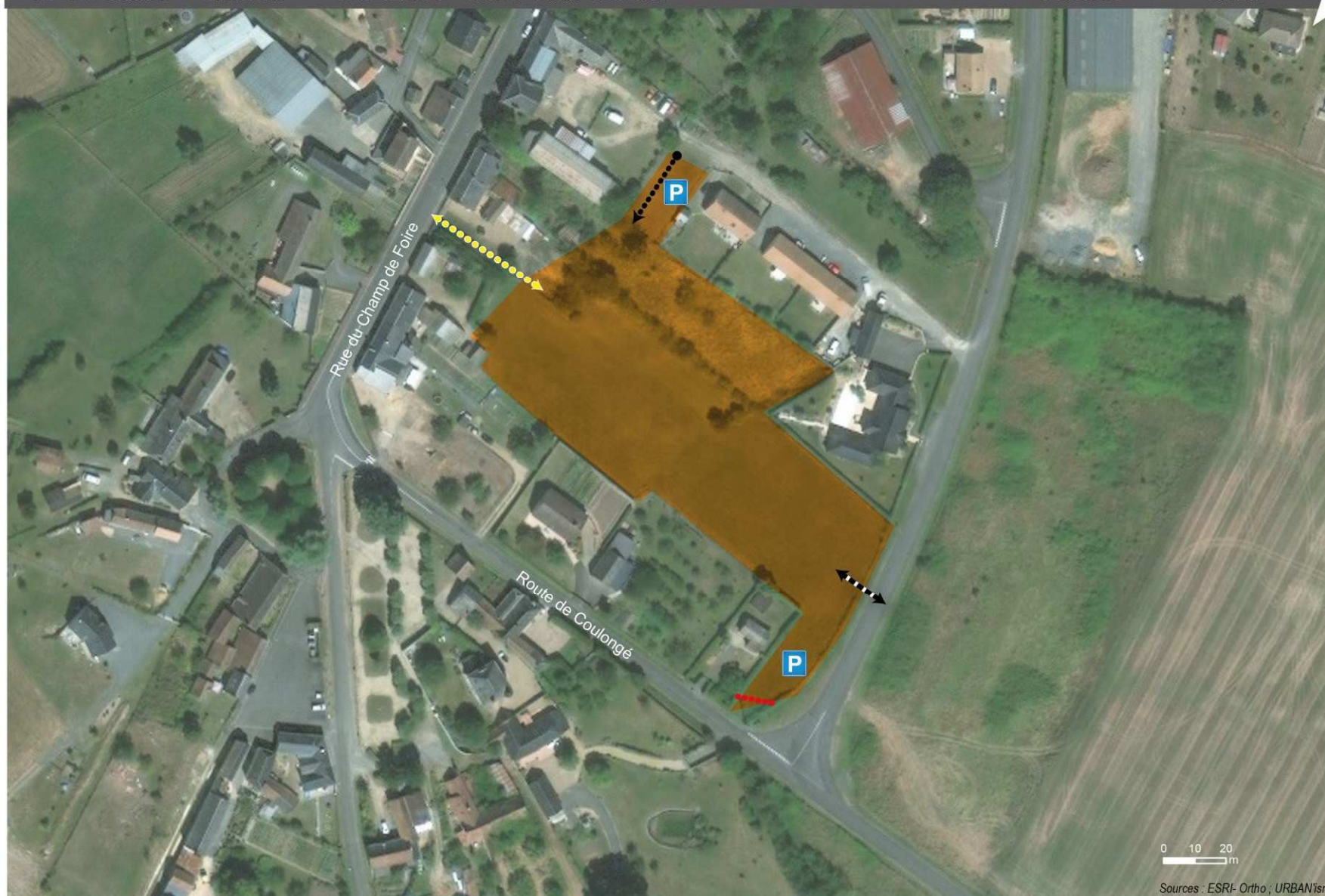
La haie existante pourra également être confortée pour participer à la qualité du cadre de vie au sein du futur quartier : la composition urbaine du quartier devra être travaillée en ce sens.

Les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



CONTEXTE

Le site de la rue du Plessis est constitué d'une enclave agricole, localisée au sein d'un tissu pavillonnaire lâche à l'implantation souple et le secteur d'équipements et du camping autour du plan d'eau communal.

Du fait de cette localisation, l'urbanisation de ce secteur n'aura que peu d'impact paysager et urbain sur la commune.

OBJECTIFS

- Organiser une densification douce sur un secteur enclavé par l'urbanisation antérieure.
- Sécuriser les déplacements et notamment la traversée vers le pôle d'équipements
- Permettre un programme adaptatif en fonction des besoins de la commune

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,84 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	14 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé voire logement intermédiaire ou collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Autre vocation possible	Équipement – dans ce cas, la partie éventuelle restant à vocation d'habitat observera une densité de 17 logements à l'hectare minimum
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Une voie interne devra être créée depuis la rue du Plessis. Cette voie pourra être à sens unique et pourra être traitée sous la forme d'une voie partagée pour l'ensemble des usagers : voiture, vélos et piétons et devra permettre la desserte de la profondeur du site.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Un filtre paysager devra être ménagé sur les pourtours de l'opération, en lien avec le tissu pavillonnaire existant. Constitué de haies vives, celui-ci pourra être créé sur les parcelles privatives.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

LES FORMES URBAINES

Cette opération se situe au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple. La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Le site pourra accueillir sur tout ou partie du site la construction d'un équipement en lien avec la valorisation de la base de loisirs. Les aménagements liés à l'équipement devront faire en sorte de limiter les nuisances générées pour les habitations environnantes (bruit notamment)

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DES SABLONS – MANSIGNÉ (OAP MAN -5)

CONTEXTE

Le site des Sablons est situé est extension sud-ouest du Bourg de Mansigné. Aujourd'hui cultivé, (prairie de fauche), le site présente une facilité d'accès via le lotissement de la Courtille, qui présentent 3 possibilités d'accès différenciés. Ce lotissement comporte notamment un ensemble bâti dense d'habitat groupé en bordure du site des Sablons, avec des profils de voie étroites et de dessert tertiaire. Le site borde également la RD 13.

Les investigations zones humides ont permis de définir trois secteurs humides (pédologie).



Vue sur le site depuis la RD13



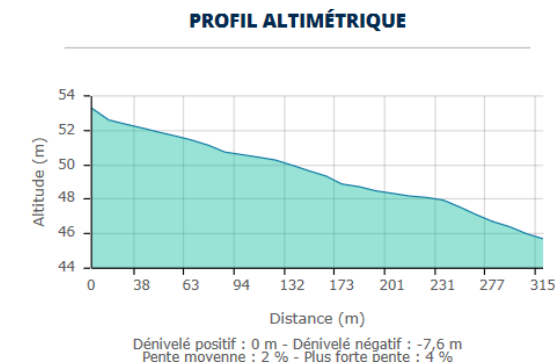
Vue sur le site depuis le lotissement de la Courtille



Formes urbaines de la Courtille et gabarit des voies

L'est du site est composé de diverses propriétés et fonds de jardin présentant quelques arbres. Toutefois, elles ne sont pas bâties et sont majoritairement engazonnées.

Le Site présente une déclivité moyenne de 2% vers le nord-ouest.



OBJECTIFS

- Organiser et structurer le développement de résidentiel en extension de lotissements existants
- Organiser les déplacements pour les rendre sécurisés pour tous les usagers, notamment en limitant la création d'accès sur la route de Luché (RD 13)
- Tenir compte des zones humides repérées sur l'opération.
- Assurer la transition avec l'espace agricole existants.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,50 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	25 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif, avec un minimum de 8 logements non individuels purs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée la création d'un accès unique depuis la route de Luché (RD 13) et la création d'un ou plusieurs accès via les voies en attente depuis la Résidence de la Courtille. Des voies tertiaires permettront la desserte en profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques (orientation la plus favorable possible, malgré l'orientation du site). Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties.

Si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, il devra être intégré à un espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants.

Les zones humides seront préservées de l'urbanisation et intégrées au quartier ; la valorisation de leur fonctionnalité et la mise en place d'une pédagogie autour du cycle de l'eau pourra avantageusement être mise en place sur ces espaces.

Un filtre paysager devra être planté le long de la limite nord-ouest, en contact avec l'espace agricole, par la mise en œuvre, a minima d'une haie composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée. Celle-ci pourra néanmoins être plantée sur les parties privatives. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BARREAU –

MANSIGNE (OAP MAN -6)

CONTEXTE

La zone d'activités du Barreau est une zone à vocation artisanale, localisée à environ 3 km au sud-est du bourg, le long de la RD 76.



Entrée de la zone artisanale du Barreau depuis la RD 76.



Une voie interne dessert aujourd'hui les artisans depuis la RD 76, la zone étant en appui sur une lisière boisée. Celle-ci pourra être prolongée pour assurer l'accès futur.

Le site concerné par le projet se localise en prolongement vers l'ouest de la zone actuelle. Aujourd'hui occupé par des espaces en friche, peu entretenus, il s'appuie sur une limite boisée au sud.

OBJECTIFS

- Permettre un potentiel d'accueil d'activités économiques supplémentaires,
- Profiter de l'accès existant pour desservir le site.
- Assurer une frange avec l'espace agricole
- Préserver une possibilité d'accès pour un aménagement ultérieur.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,0 ha
Objectif d'accueil d'activités économiques	Activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
Phasage :	Opération pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

LES DEPLACEMENTS

La desserte du secteur sera assurée par le prolongement de l'accès existant depuis l'intérieur de la zone d'activités du Barreau.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera sur sa frange est, par une haie comportant une strate arbustive et arborée pouvant ménager quelques fenêtres sur l'environnement agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE L'ÉCOQUARTIER – MAYET (OAP MAY -1)

CONTEXTE

Le site de l'écoquartier de Mayet se situe sur l'emplacement d'une colonie de vacances désaffecté et en friche. Il est situé en limite nord-est du bourg, à environ 1300m du cœur de bourg. Il présente l'avantage d'être à moins de 15 minutes à pied du collège et de la gare de Mayet.

Le site comporte plusieurs bâtiments vétustes et d'intérêt architectural et patrimonial secondaire. Une pièce d'eau artificielle est également présente au cœur du site. Le projet devra statuer sur son intérêt afin de la conserver ou non dans le cadre de l'urbanisation envisagée. La frange nord est constituée d'un empiètement d'un boisement de résineux. L'ensemble du site est bordé de végétation variée assurant son intégration dans le grand paysage. Un inventaire des arbres déterminera les sujets à conserver dans le cadre de l'aménagement de la zone.



OBJECTIFS

- Assurer le renouvellement urbain sur cet espace en lui conférant une vocation d'habitat ;
- Garantir la connexion du site au tissu urbain par un ensemble de liaisons viaires ;
- Préserver le cadre environnemental du site en mettant s'appuyant sur les éléments naturels existants ;
- Proposer un quartier d'habitation particulièrement innovant du point de vue des formes architecturales et urbaines.

PROGRAMME

Surface brute du site :	2,12 ha
Densité brute minimale recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	38 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif, avec un objectif d'au moins 15 logements non individuels purs.

Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont au moins 13 logements conventionnés
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

La desserte du site sera assurée la création d'un bouclage viaire depuis la route des Mûriers jusqu'à la route des Arrachées. Des voies tertiaires permettront la desserte en profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au regard de la configuration du site, pour favoriser une bonne orientation des futures constructions, une forme allongée des parcelles (façade étroite et profondeur étirée) sera privilégiée, et permettra une utilisation rationnelle de la parcelle tant en ce qui concerne la préservation de l'intimité par une implantation maîtrisée, que pour la création d'un jardin agréable et profond. La composition urbaine et architecturale devra s'appuyer sur l'identité forte du site, marquée par la présence de murs et de jardins. Les murs existants devront être intégrés à la composition d'ensemble, mais pourront être percés pour la création de nouveaux accès. Enfin, la composition urbaine devra s'attacher à mettre en valeur la vue vers la silhouette du bourg par un travail fin sur l'implantation du bâti et l'étalement des hauteurs.

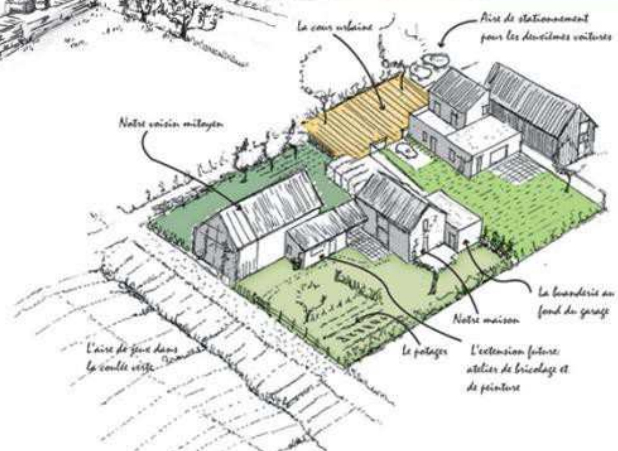
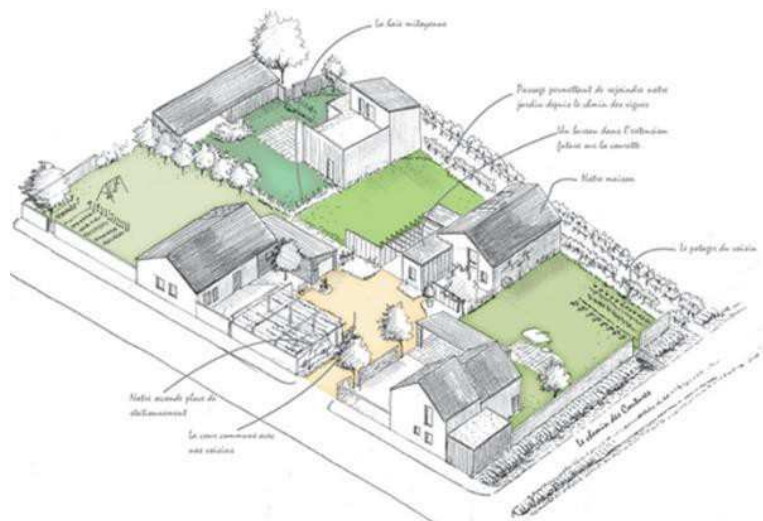
Reprenant la trame des placettes créées, des petites poches de stationnement visiteurs (au moins une place pour deux logements) seront insérées ici et là, et paysagées, afin de réduire l'impact visuel de la voiture et de proposer une ambiance apaisée au quartier. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces placettes pourront être dessinées par quelques accroches bâties.

Si la gestion des eaux pluviales induit la nécessité de créer un espace de collecte à ciel ouvert, il devra être intégré à un espace public paysager qualitatif, contribuant aux usages récréatifs des futurs habitants.

L'intégration paysagère du site s'appuiera sur la trame végétale existante. En outre, les plantations réalisées sur les espaces publics et privés devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.





SITE DES VOLTIGEURS - MAYET (OAP MAY2)

CONTEXTE

Le site des Voltigeurs se situe dans l'épaisseur du bourg de Mayet, il rejoint le chemin du cimetière (Allée de Vezin) et la rue des Voltigeurs. A l'est, le terrain cultivé s'étend entre le Cimetière, la Cité des Roses (habitat locatif groupé) et le vallon du Sable. Un muret traditionnel en pierres est implanté en limite est. Sur sa partie ouest (prairie avec dépôt de graviers, sables), il est inséré entre des secteurs résidentiels plutôt anciens, avec des volumétries et formes urbaines traditionnelles (en appui sur l'emprise publique). Un bâtiment d'aspect vétuste est présent. L'ensemble est globalement plat.



Vue depuis l'Allée de Vezin



Vue depuis la rue des Voltigeurs



Bâtiment existant donnant sur la rue des Voltigeurs

OBJECTIFS

La densification de cet espace doit permettre :

- d'assurer une urbanisation à vocation d'habitat, en prenant en compte la sensibilité paysagère du site, en bord de vallon
- d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel
- de conserver une identité de centre-ville en s'inspirant du registre des murets traditionnels
- de connecter le quartier avec le centre-ville, tant physiquement que visuellement.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,86 ha
Densité recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	33 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, et habitat individuel groupé pour au moins 13 logements).
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont un minimum de 6 logements conventionnés.
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au bord de la rue des Voltigeurs, des accroches bâties sur la voie, sans toutefois marquer un front urbain linéaire, permettront de conserver l'identité actuelle de la rue.

A l'intérieur du site, des placettes viendront animer le cœur du quartier. Une implantation des constructions à l'alignement de ces placettes permettra alors de structurer l'espace public. Depuis les espaces publics du site, des liens visuels avec le centre-ville et le grand paysage seront aménagés et mis en valeur.

Les murs et murets traditionnels présents sur le site seront conservés. Ils pourront néanmoins faire l'objet de percées pour des voies à créer.

Des franges bocagères sont à créer en limite nord de l'opération, au moins sur les espaces privés. Les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques. Les haies devront au minimum être composées d'une strate arbustive et d'une strate arborée.



Vue sur le Centre-ville depuis la rue des Voltigeurs

LES DEPLACEMENTS

Deux accès principaux devront être créés formant un bouclage, à minima piétons au sein du site. Le premier sur la rue des Voltigeurs, le second sur l'Allée de Vezin. Des voies tertiaires assureront la desserte en profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Un accès au nord devra être prévu, en vue d'un développement ultérieur de l'urbanisation. Des liaisons douces seront aménagées depuis la partie est jusqu'à la rue du Moulin de Vezin, avec un caractère de chemin rural bordé d'arbres (un emplacement réservé a été prévu à cet effet). Un autre chemin piéton / cycles sera aménagé à côté des garages de la Cité des Roses (emplacement réservé prévu à cet effet). Un autre débouché doux pourra également être prévu à l'intérieur de la cité des Roses par le percement ponctuel du mur.

Le site proposera en outre des itinéraires doux entre les constructions, en appui ou non des voies à créer.

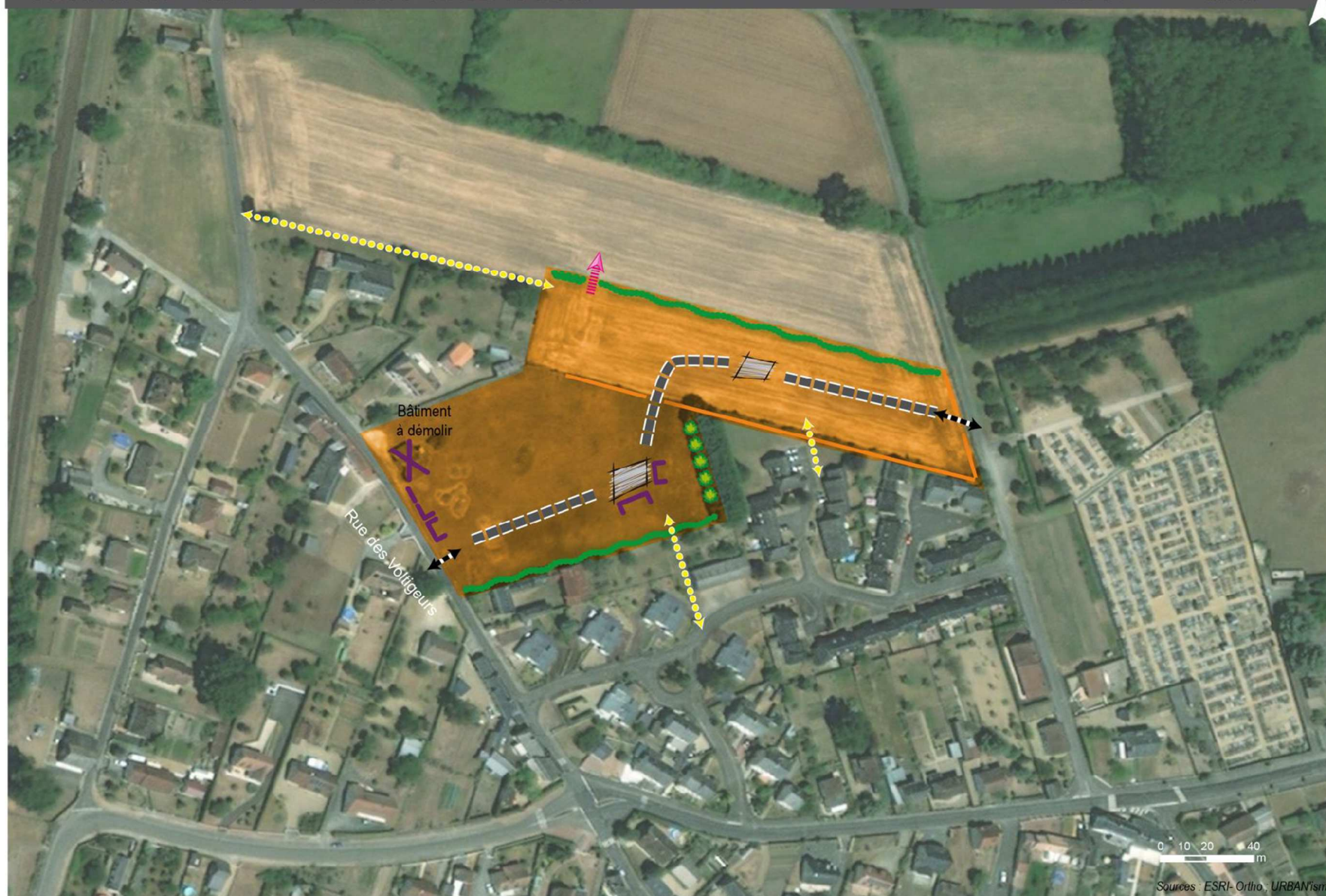
Reprenant la trame des placettes créées, des petites poches de stationnement visiteurs (au moins une place pour deux logements) seront insérées ici et là, et paysagées, afin de réduire l'impact visuel de la voiture et de proposer une ambiance apaisée au quartier.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Il est rappelé que le projet devra faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Environnement (dossier Loi sur l'Eau).

Des emplacements mutualisés pourront être prévus pour le dépôt des déchets et/ou les boîtes aux lettres, et recevront une attention particulière quant à leur intégration au quartier (choix des matériaux et teintes).



CONTEXTE

Le site du Pique-Prune se situe en continuité d'un espace récemment aménagé à vocation d'équipements scolaires (école, restaurant scolaire), et en continuité du lotissement de l'Aubépin au nord. Une liaison douce permet de relier le site de l'école maternelle au quartier Saint Nicolas.

Aujourd'hui espace cultivé, il ne présente un intérêt agronomique faible du fait de son encadrement par l'urbanisation et un intérêt environnemental et écologique faible.

La frange ouest de l'opération est marquée par une haie bocagère. Au sud de la zone, un espace de jardins est délimité par un fossé d'écoulement qui vient alimenter le lavoir à proximité.

OBJECTIFS

La densification de cet espace doit permettre :

- d'assurer une urbanisation à vocation d'habitat, tout en prenant en compte la continuité hydraulique et en maintenant le caractère paysager du site.
- Assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel
- De s'appuyer sur les réseaux viaires présents au droit du site, ainsi que sur les liaisons douces présentes

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,25 ha
Densité recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	23 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au centre de l'opération, un carrefour entre deux voies pourra prendre la forme d'une placette, venant ponctuer et apporter une animation dans ce nouveau quartier d'urbanisation.

Le site présente des franges bocagères déjà constituées à maintenir et entretenir. De plus, là où elles sont inexistantes, un espace de transition devra être ménagé en limite des habitations existantes : soit par des aménagements localisés sur l'espace public ou par la plantation de haies sur les espaces privés. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

LES DEPLACEMENTS

Aucun nouvel accès ne devra être créé en dehors d'un embranchement sur la place des écoles et d'un accès sur l'avenue du Pique-Prune. A noter que celui-ci devra être conforme au règlement de la voirie départementale. Un accès devra être réservé pour une progression ultérieure de l'urbanisation vers l'ouest.

Le maintien du caractère rural de la liaison douce au nord de l'opération devra être assuré.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible, notamment sur les ouvrages créés à proximité

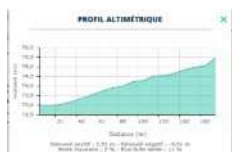
des écoles. Il est rappelé que le projet devra faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Environnement (dossier Loi sur l'Eau).



SITE DE LA CROIX BEUDET– MAYET (OAP MAY4)

CONTEXTE

Le site est localisé en dent creuse d'urbanisation, bordé au nord par la rue de la Subelière et au sud par le Chemin de la forge, aux caractéristiques plus rurales. Le bâti ancien y est implanté à l'alignement. Le terrain présente une pente douce vers le nord.



Profil altimétrique, source : www.geoportail.fr

Le site est actuellement occupé par une prairie de fauche, plus ou moins entretenue, présentant sur la partie sud quelques fruitiers. Le site présente une vue sur le cœur de bourg et notamment vers le clocher, qu'il s'agira de valoriser et de mettre en scène.

Au milieu de l'emprise du site, une voie transversale de bouclage sud de l'agglomération est prévue à moyen ou long terme.



Vue depuis le Chemin de la Forge, et lien avec le clocher

OBJECTIFS

- Assurer une urbanisation qui intègre le contexte urbain
- Permettre, à terme un bouclage viaire
- Créer une liaison visuelle entre le quartier et le centre-bourg

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,83 ha
Densité recherchée :	18 logements/hectare
Objectif de logements	15 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La localisation de cette opération sur ce site à caractère naturel et paysager doit pouvoir s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La création d'un front bâti en partie sud du site pourra reprendre ou imiter les formes traditionnelles présentes sur le Chemin de la forge. Les constructions de la partie nord du site et la partie sud s'organiseront autour d'une voie de desserte terminée d'une placette. Le site présente quelques arbres fruitiers : un diagnostic des arbres et arbustes existants devra être réalisé, pour déterminer les éléments à conserver et à intégrer dans la composition d'ensemble du quartier. Un lien visuel avec le centre-bourg (clocher) sera préservé par une fenêtre paysagère et une vigilance sur la hauteur des constructions. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

LES DEPLACEMENTS

Deux accès seront créés : un accès au nord sur la rue de la Subelière, et un accès au sud sur le chemin de la Forge.

Seule une liaison douce permettra de traverser le site, en reliant les placettes créées ; aucune desserte carrossable ne traversera le site du nord au sud, afin de ne pas créer de carrefour viaire sur l'itinéraire de bouclage à créer. Le croisement avec la liaison piétonne sera sécurisé. Dans l'attente de la réalisation de la voie centrale pouvant intervenir à moyen ou long terme, un espace vert sera maintenu sur une bande de 9m, et ses franges seront plantées.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en entrée d'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)



SITE DU SABLE (OAP-MAY 5)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui une prairie pâturée, présentant une pente moyenne vers le nord-ouest. Il se situe dans l'épaisseur nord du bourg de Mayet, et est bordé au nord par le talweg du ruisseau du Sable, à l'est par la RD30 dont la frange est aménagée (piétons, paysagement et voie cyclable), à l'ouest par le cimetière du Mayet, et au sud par une voirie menant au cimetière.

OBJECTIFS

- Assurer une densification, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.
- Assurer la connexion du quartier au réseau viaire existant.



Vue depuis la RD 30



Vue depuis la RD 30

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.83 ha
Densité recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	Au moins 15 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	logements aidés (locatif ou accession)
Stationnement	Au moins 8 places visiteurs
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

Une organisation de l'urbanisation interne pourra se faire autour de placettes structurées par une implantation à l'alignement, créant un front bâti rappelant les motifs urbains environnants.

LES DEPLACEMENTS

Les constructions devront être desservies par une voie secondaire accrochée sur la rue transversale primaire à créer au nord. Les voies seront ainsi hiérarchisées et adaptées aux flux qu'elles sont destinées à recevoir. Le profil des voies devra assurer la visibilité de cette hiérarchisation et assurer le déplacement sécurisé de tous les usagers. Leur profil pourra présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Une liaison douce devra être aménagée pour relier l'axe de la RD30. Un second itinéraire doux pourra rejoindre le site des Voltigeurs par le contournement nord du Cimetière.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

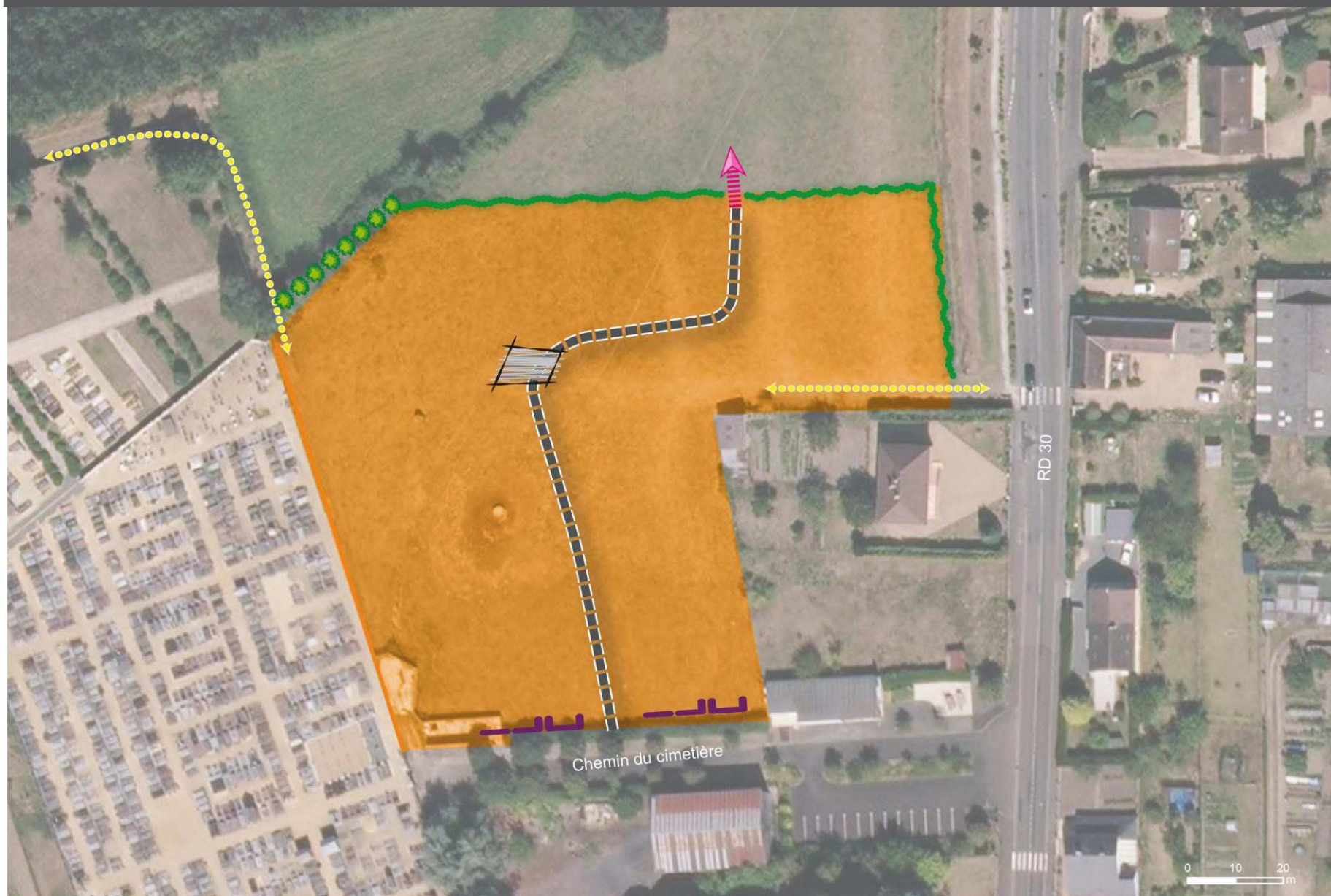
Un lien visuel avec le centre-bourg (clocher) sera préservé par une fenêtre paysagère et une vigilance sur la hauteur des constructions.

Le site présente des franges bocagères déjà constituées à maintenir et entretenir. De plus, là où elles sont inexistantes, un espace de transition devra être ménagé en limite des habitations existantes : soit par des aménagements localisés sur l'espace public ou par la plantation de haies sur les espaces privés. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en entrée d'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.).

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Le site est soumis à la réglementation de la Loi sur l'Eau.



Sources : ESRI- Ortho ; URBAN'ism

SITE DE MONTRUCHON - MAYET (OAP MAY6)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui une prairie de fauche, présentant une pente moyenne vers le sud. Il se situe dans l'épaisseur de l'entrée sud du bourg de Mayet, dans un contexte de développement urbain par densification douce, articulée autour de noyaux anciens.

Au nord de l'emprise du site, un projet de création d'un bouclage sud du bourg est prévu à moyen ou long terme.

Objectifs

- Assurer une densification, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.



Vue depuis la Rue Raymond Justice

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,38 ha
Densité recherchée :	18 logements par hectare
Objectif de logements	Au moins 25 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel et au moins 45% d'habitat individuel groupé

Mixité sociale :	logements aidés (locatif ou accession) – au moins 45% ou terrain à bâtir
Stationnement	Au moins 10 places visiteurs
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Afin d'optimiser les espaces jardinés, ainsi que de réinterpréter les poches d'urbanisation traditionnelles incluses dans l'enveloppe urbaine de Mayet, une implantation préférentielle à l'alignement des voies devra être privilégiée.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

Une organisation de l'urbanisation interne devra se faire autour de placettes structurées par une implantation à l'alignement, créant un front bâti rappelant les motifs urbains environnants, et mettant en valeur les cheminements piétons.

LES DEPLACEMENTS

Les constructions devront être desservies par une voie secondaire accrochée sur la rue transversale primaire à créer au nord entre la rue Raymond Justice et la rue Eugène Termeau. La sécurisation de l'accès sur la rue Eugène Termeau devra être assurée par la mise en œuvre de plateaux au nord et au sud de l'accès. Les voies seront ainsi hiérarchisées

et adaptées aux flux qu'elles sont destinées à recevoir. Le profil des voies devra assurer la visibilité de cette hiérarchisation et assurer le déplacement sécurisé de tous les usagers. Leur profil pourra présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

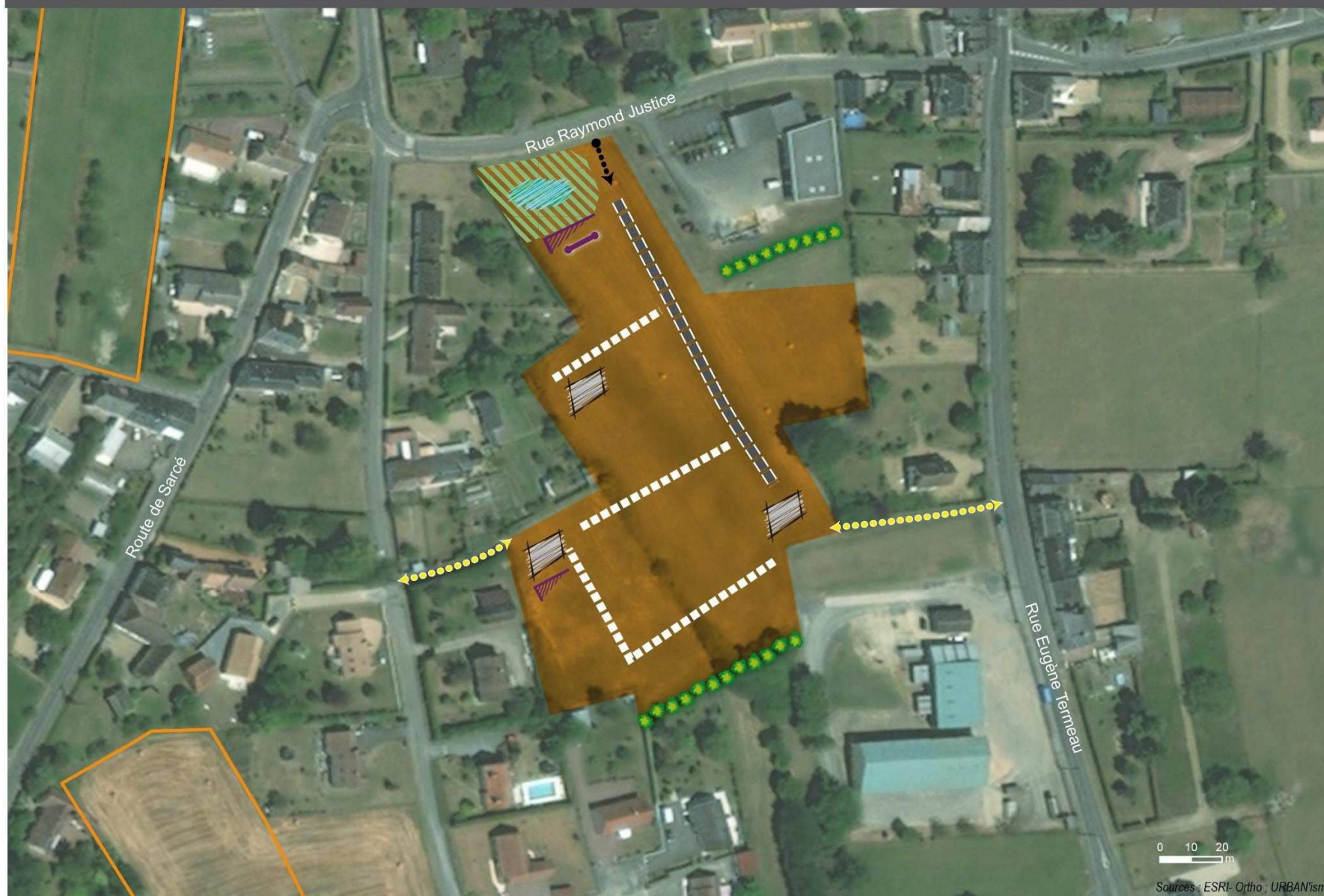
Une liaison douce devra être aménagée afin de relier la rue de la Croix Beudet à l'ouest et vers le rue Eugène Termeau à l'est.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Les espaces délaissés entre la rue Raymond Justice et la nouvelle voie à implanter pourront être utilisés pour la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, le site étant soumis à la réglementation de la Loi sur l'Eau.

Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en entrée d'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)



SITE DE L'AUBEPIN - MAYET (OAP MAY7)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui une prairie de fauche, sans topographie particulière, enclavée au milieu du développement pavillonnaire. Il borde d'une opération dense composée de petits logements locatifs.

En bordure sud de l'opération, un fossé court, animé de part et d'autre par une végétation en partie spontanée.



Vue depuis la Rue de l'Aupébin

OBJECTIFS

- Assurer une densification de l'enveloppe urbaine
- Proposer une continuité d'un parcours doux au cœur de la ville.

- Assurer la continuité écologique que constitue le fossé et ses abords

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,8 ha
Densité recherchée :	18 logements par hectare
Objectif de logements	14 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

Une organisation de l'urbanisation interne pourra se faire autour de placettes qui pourront animer le quartier, et accueillir de petites poches de stationnement, en évitant un stationnement visiteur linéaire parallèle à la voie.

LES DEPLACEMENTS

En limite sud une liaison douce devra être aménagée (emplacement réservé de 3m) et paysagée sur un registre de chemin rural, bordé d'une haie bocagère à créer au nord du sentier.

Les constructions devront être desservies par une voie secondaire en accroche sur l'avenue de l'Aubépin.

Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires



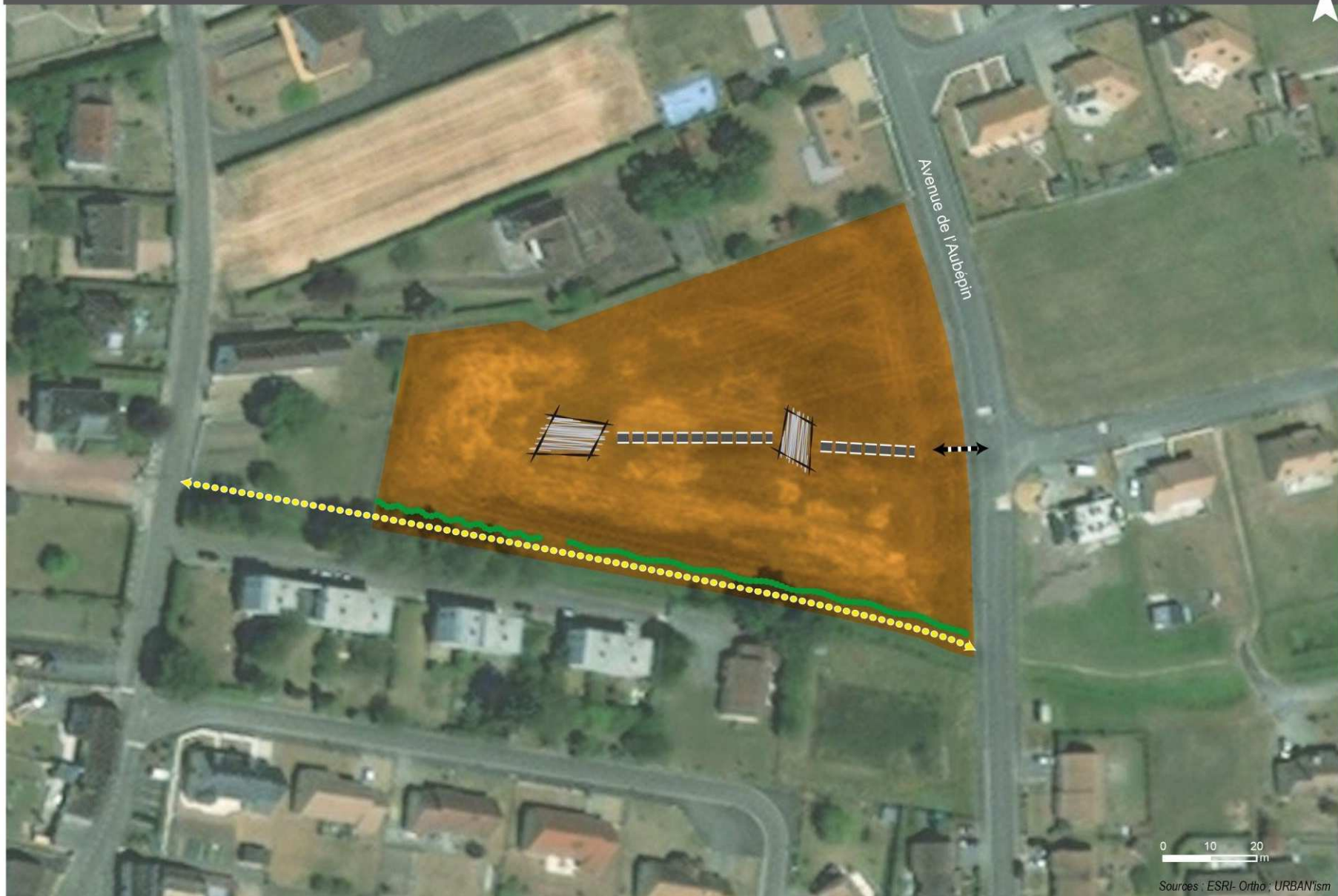
Vue depuis l'opération au sud du site (avec le fossé)

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en entrée d'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)



CONTEXTE

Le site est aujourd'hui cultivé. Il présente une pente vers le nord (5%).

Il se situe dans l'épaisseur de l'entrée de ville de Mayet, depuis Sarcé, et en limite de l'espace agricole.

Les sols du site ont des caractéristiques qui en font une zone humide fonctionnelle.

OBJECTIFS

- Assurer une extension urbaine en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.
- Compenser l'artificialisation de la zone humide par la valorisation d'un milieu similaire dégradé.
- Marquer la limite d'urbanisation avec l'espace agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,42 ha
Densité recherchée :	18 logements par hectare
Objectif de logements	8 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Un filtre végétal devra être planté en limite sud et est de l'opération, dans une optique paysagère et environnementale, afin de marquer la limite d'urbanisation. Ceux-ci devront de minima être composés d'une strate arbustive et d'une strate arborée.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

DEPLACEMENTS

Les constructions devront être desservies par une voie en accroche sur la route de Sarcé sur l'emplacement d'un jardin privé. Un bouclage pourra être réalisée sur le Chemin de la Croix Beudet. Des voies tertiaires pourront permettre de desservir les lots en profondeur de l'opération. Ces voies de desserte seront animées par une ou plusieurs placettes, lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur de la végétation. En complémentarité avec les aménagements propres à la zone, la continuité du cheminement piéton le long de la route de Sarcé pourrait être étudiée (aménagement de trottoirs par exemple).



ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en entrée d'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)

Afin de compenser l'artificialisation de ce site, présentant les caractéristiques pédologiques d'une zone humide, la collectivité a identifié un terrain devant faire l'objet d'une mise en valeur et d'une restauration de ses fonctionnalités biologiques et hydrologiques (parcelle AE 081, identifiée au plan de zonage).



SITE DE LA POTERIE – SAINT JEAN DE LA MOTTE (OAP

MOT1)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui cultivé, sans topographie particulière. Ouvert sur l'espace agricole, le site revêt un enjeu fort en matière d'intégration paysagère sur cette frange.

Sur ses franges sud est ouest, il s'inscrit entre le développement pavillonnaire de Saint Jean de la Motte et le hameau ancien de la Poterie.

Le terrain est entouré sur 2 cotés par de l'urbanisation récente, fortement paysagée. Sur la frange est, un fossé est présent, le long de la rue de la Poterie.



Vue depuis le Chemin de la Poterie.

OBJECTIFS

- Assurer une urbanisation en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,50 ha
Densité recherchée :	15 logements par hectare

Objectif de logements	8 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

DEPLACEMENTS

Les constructions devront être desservies par une voie en accroche sur la route de la Poterie. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Elle pourra être ponctuée d'une placette. Le carrefour devra être sécurisé entre cette accroche et la route de la Poterie.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

La composition d'ensemble devra permettre la création ultérieure d'un accès vers le nord-est, pour une extension future

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Une frange paysagée, sous la forme d'une haie vive d'essences variées devra être plantée en limite avec l'espace agricole. Celle-ci devra comporter une strate arbustive et arborée. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE LA ROUTE DE LUCHE – SAINT JEAN DE LA

MOTTE (OAP MOT2)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui cultivé, ce qui lui confère un enjeu fort en matière d'intégration dans le paysage et de gestion de conflits d'usage. Il présente une pente vers le nord assez marquée (5%).

Sur la pointe nord du site, une zone humide est identifiée. Un fossé en partie busé s'écoule depuis cette zone pour rejoindre le talweg localisé au nord de la route de Luché.

Le terrain est encadré sur 3 cotés par de l'urbanisation récente, pavillonnaire, au tissu lâche ; au nord et à l'est par l'urbanisation linéaire de l'autre côté de la Route de Luché (RD 54), à l'ouest par le lotissement des Magnolias, et le dépôt municipal, jouxtant le cimetière.

Le site peut être desservi par des accès laissés en attente depuis le dépôt municipal et sur le lotissement des Magnolias à l'ouest.



Vue depuis la Route de Luché

OBJECTIFS

- Assurer une densification tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.
- Assurer la transition avec l'espace agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,0 ha
Densité recherchée :	15 logements par hectare
Objectif de logements	15 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

Cette opération s'insère au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti est relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

DEPLACEMENTS

Les constructions devront être desservies par une voie reliée à l'allée des Magnolias. Un accès secondaire pourra être créé depuis le parking du cimetière.

Des voies tertiaires pourront permettre de desservir le fond des lots. Ces voies de desserte seront animées de placettes, lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place ou placette d'ambiance minérale et végétale. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur de la végétation.

Aucun accès ne sera aménagé sur la route de Luché.

La composition d'ensemble devra permettre un accès vers le sud, pour une opération ultérieure.



Accès à l'opération depuis l'Allée des Magnolias

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Un filtre planté devra être créé en bordure de la route de Luché, permettant l'intégration paysagère des constructions sur le haut du talus. Celui-ci prendra la forme d'une haie vive d'essences variées et devra comporter a minima une strate arbustive et arborée.

En frange ouest, le site d'écoulement des eaux pluviales devra être préservé et intégré au sein d'un aménagement paysager. Celui-ci pourra assurer plusieurs usages : espace de biodiversité, espace de rencontre...

Une frange paysagée, sous la forme d'une haie vive (composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée) devra être ménagée au sud du site, en contact avec l'espace agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. La pointe nord de l'opération peut être aménagée pour y recevoir les eaux pluviales, dans la mesure où l'aménagement est en conformité avec la réglementation de la loi sur l'eau. Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en entrée d'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)



SITE DES HAUTES BENARDIERES – PONTVALLAIN (OAP

PON1)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui cultivé, ce qui lui confère une forte sensibilité paysagère (site ouvert). Il présente une pente douce vers le nord (4% environ).

Il se situe en extension urbaine, en bordure ouest du bourg, jouxtant des quartiers d'habitation pavillonnaires. A l'ouest, le plateau agricole cultivé s'étend avec quelques boisements en pas-japonais.

Une ligne électrique traverse le nord du site.

OBJECTIFS

- Assurer une urbanisation, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.
- Assurer la gestion des eaux pluviales
- Assurer la transition avec l'espace agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site :	2,56 ha
Densité recherchée :	17 logements par hectare
Objectif de logements	44 logements
Typologie autorisée :	Logement individuel pur dans la limite de 80% du nombre de constructions, logement individuel groupé.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Stationnement	Au moins 22 places de stationnement visiteurs
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est rappelé que le site est soumis à la réglementation de la Loi sur l'Eau.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux. Une organisation de l'urbanisation interne pourra se faire autour de placettes et espaces publics aux formes variées, venant animer le cœur du quartier. Depuis ces espaces publics, la composition urbaine et architecturale devra permettre une mise en valeur des vues vers le bourg.

Les plantations réalisées devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques. Les abords du site, notamment au bord du Chemin creux et le long des espaces déjà urbanisés recevront un traitement végétal sur un registre de haies multi-essences.

Au sud, un filtre paysager sera planté, et pourra intégrer un ouvrage de collecte des eaux pluviales, afin de ralentir leur écoulement sur le quartier à aménager.

DEPLACEMENTS

Les constructions devront être possiblement desservies par deux accès viaires : un sur la rue des Hauts Bois (ER), et un sur le Chemin de la Méchinière. Une antenne sur le Chemin de la Chapelle et l'actuel chemin creux de la Méchinière seront aménagés en liaisons douces à caractère naturel et paysager.

A l'intérieur du site, les voies seront hiérarchisées afin de proposer une palette de voirie adaptée aux flux projetés, les profils des voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Ces places seront avantageusement réparties sur des poches de stationnement afin de limiter l'emprise visuelle de la voiture sur le quartier. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

A l'ouest du site, des accès pour un développement ultérieur de l'urbanisation au sud et à l'ouest devront être préservés : la composition d'ensemble du quartier s'attachera à maintenir les réserves nécessaires.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Un filtre planté devra être créé en transition avec l'espace agricole. Celui-ci prendra la forme d'une haie vive d'essences variées et devra comporter a minima une strate arbustive et arborée.

Les espaces de gestion des eaux pluviales participeront de la composition du quartier et seront aménagés pour participer à la qualité du cadre de vie. Ils pourront assurer plusieurs usages : espace de biodiversité, espace de rencontre...

Une frange paysagée, sous la forme d'une haie vive (composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée) devra être ménagée au sud du site, en contact avec l'espace agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : compte tenu de la superficie et de la topographie du site, la gestion des eaux pluviales est particulièrement impactante sur le site. Ainsi, la perméabilité des sols, et l'infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie est à privilégier. La pointe nord de l'opération peut être aménagée pour y recevoir les eaux pluviales (déjà aujourd'hui espace de stagnation des eaux), en conformité avec la réglementation de la loi sur l'eau.

Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en plusieurs points de l'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)

Une ligne électrique traverse le nord du site. Une étude de faisabilité pourra prévoir l'enfouissement ou le déplacement de la ligne.



SITE DU LOUPENDU – PONTVALLAIN (OAP Pon2)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui cultivé, ce qui lui confère une forte sensibilité paysagère (site ouvert). Il présente une pente douce vers le nord.

Il se situe en bordure ouest de l'enveloppe urbaine, jouxtant des quartiers d'habitation pavillonnaires. A l'ouest, le plateau agricole cultivé s'étend avec quelques boisements en pas-japonais et il est bordé au sud par la rue de Loupendu.

Une ligne électrique traverse le site (partie sud).



Vue depuis la rue de Loupendu

OBJECTIFS

- Assurer une extension pour la zone d'activités de Loupendu avec une qualité environnementale et paysagère
- Assurer la gestion des eaux pluviales
- Assurer la transition avec l'espace agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site :	10 000 m ²
-------------------------	-----------------------

Typologie autorisée :	Activités économiques
Phasage :	Opération pouvant être réalisée au fur et à mesure de l'avancée des équipements. Il est rappelé que le site est soumis à la réglementation de la Loi sur l'Eau.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES CONSTRUCTIONS ET L'ENVIRONNEMENT

La localisation du site de Loupendu en bordure de talweg implique un impact paysager des constructions. Dans le but de le réduire, l'implantation des constructions, ainsi que leur composition architecturale recherchera une bonne intégration, en tenant compte de la topographie. Cette réflexion pourra aussi être complétée par des aménagements paysagers.

Quelques arbres sont présents au sud-est du site. Un diagnostic devra être réalisé pour déterminer les sujets à préserver, ce qui permettra de garantir une ponctuation végétale de la zone d'activités économiques. D'autres plantations pourront être effectuées.

Au nord, un écran paysager sera créé, qui pourra également recevoir à ses pieds un ouvrage de collecte des eaux pluviales.

DEPLACEMENTS

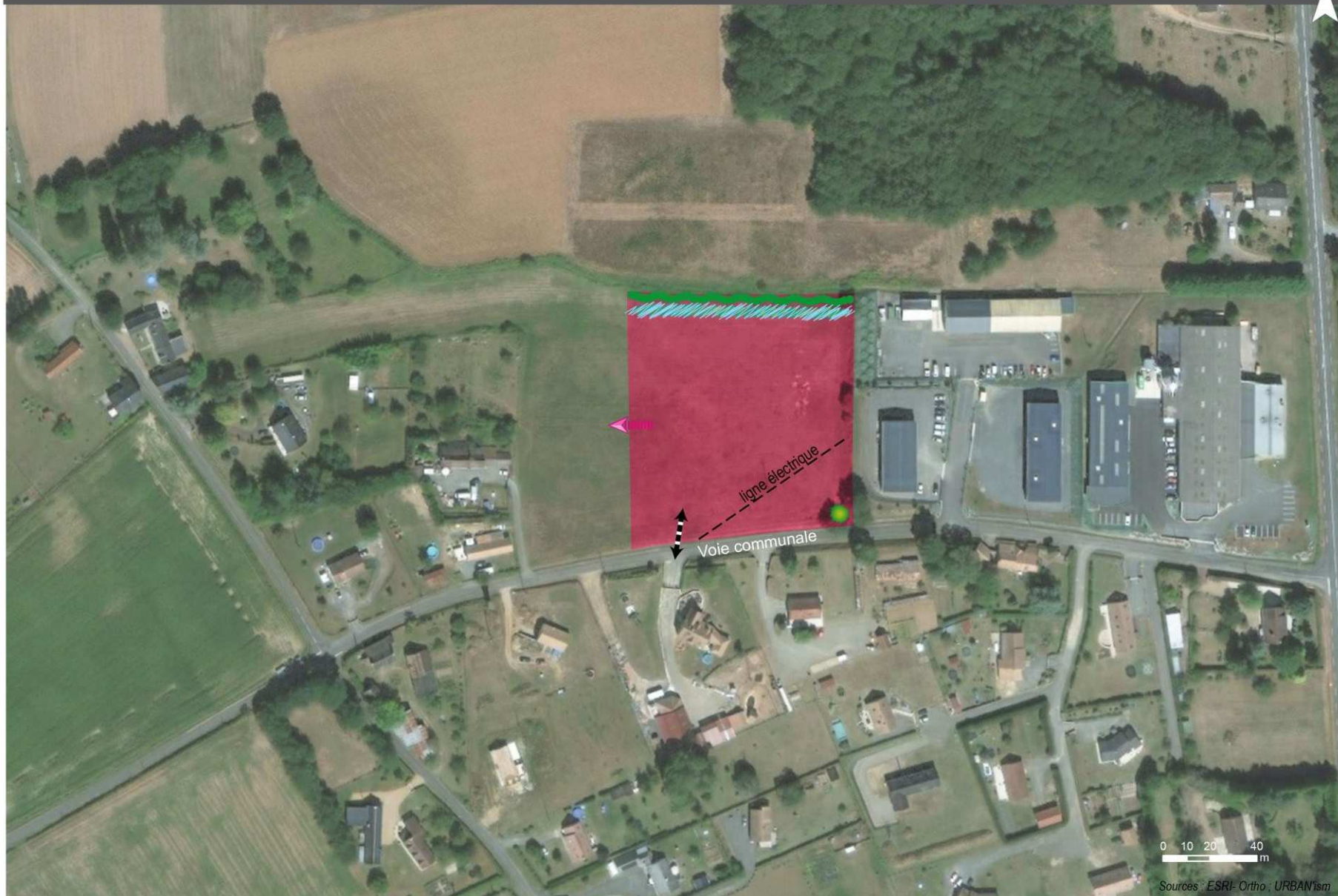
Les constructions seront desservies par un ou plusieurs accès sur la rue du Loupendu, en fonction des besoins des entreprises. On recherchera toutefois à mutualiser les accès dans la mesure du possible. Un accès à l'ouest du site pourra être maintenu.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Un ouvrage de collecte et rétention des eaux pluviales en limite nord peut être aménagé, dans le respect des prescriptions de la Loi sur l'Eau.

Une ligne électrique traverse le site. Une étude de faisabilité pourra prévoir l'enfouissement ou le déplacement de la ligne. Dans tous les cas, cette présence devra être prise en compte dans la composition d'ensemble et l'implantation des constructions.



SITE DE LA BELLE CROIX - REQUEIL (OAP REQ1)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui cultivé, ce qui lui confère une forte sensibilité paysagère (site ouvert). Il présente une pente douce vers le nord-est (environ 2%).

Il se situe au nord, la zone de la Belle Croix, dont il constitue l'extension. A l'est, la route départementale RD77 le sépare de la zone d'équipements de la Belle Croix (stade).

A l'ouest et au sud, l'occupation agricole représente la principale activité, mais 3 maisons d'habitations sont directement contiguës au terrain de la Belle Croix.

Deux lignes électriques traversent le site.



Vue depuis la RD77

OBJECTIFS

- Assurer une extension pour la zone d'activités de la Belle Croix avec une qualité environnementale et paysagère
- Assurer la transition avec l'espace agricole.
- Anticiper une éventuelle extension ultérieure.

PROGRAMME

Surface brute du site :	39 000 m²
Typologie autorisée :	Activités économiques (3,0ha) – aménagement naturel des espaces (0.9 ha)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble Il est rappelé que le site est soumis à la réglementation de la Loi sur l'Eau.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES CONSTRUCTIONS ET L'ENVIRONNEMENT

Dans le but de le réduire l'impact sur le grand paysage des constructions, leur implantation ainsi que leur composition architecturale (matériaux, revêtements, teintes) recherchera une bonne intégration, qui pourra aussi être complétée par des aménagements paysagers. La composition architecturale recherchera également la performance énergétique des bâtiments.

En limite nord du site, une continuité paysagère et écologique sera aménagée afin de lier les bois de la Belle Croix au réseau bocager situé plus au sud. Elle fera également office de filtre paysager. En bordure ouest, cette continuité verte pourra recevoir une liaison douce dans son épaisseur.

Au sud-est, les espaces non valorisés par la zone économique feront l'objet d'un aménagement leur conférant une vocation naturelle. Elle pourra accueillir une continuité douce ralliant les équipements sportifs situés de l'autre côté de la route du Mans.

DEPLACEMENTS

Les constructions seront desservies par un accès unique depuis la zone d'activité existante. A l'intérieur du site, les constructions pourront être organisées autour d'un bouclage viaire, en fonction des besoins en surfaces des entreprises qui s'implanteront.

La prévision d'un débouché à l'ouest du site devra être prévue dans l'optique d'un développement ultérieur de la zone d'activité par le maintien d'une réserve suffisante.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible, avec les aménagements et ouvrages prévus par la réglementation de la loi sur l'eau.

Deux lignes électriques traversent le site. Une étude de faisabilité pourra prévoir l'enfouissement ou le déplacement desdites lignes. . Dans tous les cas, cette présence devra être prise en compte dans la composition d'ensemble et l'implantation des constructions.



SITE DES MIMOSAS - REQUEIL (OAP REQ2)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui un terrain cultivé en limite sud du bourg de Requeil. Il se situe en épaisseur du lotissement pavillonnaire des Mimosas, duquel il constitue une greffe.

Depuis le site, il existe un lien visuel avec le centre-bourg (clocher).

Il est caractérisé par une pente légère vers le nord-ouest (3% environ).



Vue depuis la rue des Mimosas



Vue lointaine depuis la rue de la Henrière

OBJECTIFS

- Assurer une greffe urbaine en épaissement du bourg

- Affirmer les limites d'urbanisation par des transitions avec l'espace agricole

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,4 ha
Densité recherchée :	15 logements par hectare
Objectif de logements	6 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel ou habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux. Une placette pourra être créée.

La composition architecturale et urbaine s'attachera à préserver et mettre en valeur le lien visuel avec l'environnement, en mettant en scène des fenêtres donnant sur le clocher ou le grand paysage.

DEPLACEMENTS

Les constructions seront desservies par un accès unique, donnant sur la rue des Mimosas. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Elle pourra être ponctuée d'une placette.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires

Un accès pour un développement ultérieur de l'urbanisation devra être maintenu en limite ouest, par la préservation d'une réserve suffisante.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualification des lisières se fera au sud et au nord par la plantation d'une haie composée a minima d'une strate agricole et arbustive et par la préservation de la haie existante à l'est. Cette haie pourra ménager des fenêtres sur l'espace agricole.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DE LA FORGE- REQUEIL (OAP REQ3)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui une prairie de fauche, enclavé dans l'urbanisation de Requeil. Il présente une pente moyenne vers le sud. En limite sud du terrain, un boisement s'est développé sur le talus ; il pourrait contenir en son sous-sol des cavités présentant un risque d'effondrement. Avant tout aménagement, il conviendra de vérifier la compatibilité du projet avec la présence de cavités par une étude de sol adaptée.

Le site est stratégiquement situé en cœur de bourg et est accessible par le chemin de la forge, chemin privé en impasse (emplacement réservé prévu).



Chemin de la Forge (entrée de l'opération)

OBJECTIFS

- Assurer la densification de cet espace en prenant en compte les risques potentiellement présents (caves).

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,54 ha
Densité recherchée :	15 logements par hectare – cette densité pourrait toutefois être réduite si la présence de cavités avérée rend impossible le respect de cet objectif
Objectif de logements	8 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel ou habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

L'urbanisation de ce site sera possible après l'investigation révélant la neutralité du terrain au regard des risques d'effondrement de cavités.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Des espaces publics pourront venir ponctuer le quartier et structurer une placette autour de laquelle viendront s'implanter quelques constructions.

Quelques arbres déjà présents pourront être conservés. Les plantations réalisées privilégieront les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques. Un diagnostic des arbres présents à l'intérieur du site déterminera lesquels pourront être conservés dans le futur quartier d'habitation, en compatibilité avec le risque de cavités. L'entretien du secteur végétalisé existant au sud de la zone, en dessous duquel la présence de caves est avérée devra être entretenu en conséquence.

DEPLACEMENTS

Les constructions seront desservies par un accès unique depuis le Chemin de la forge, qui sera élargi par rapport à son emprise actuelle. L'accès devra être réaménagé afin de dégager la visibilité vers la droite, en accord avec les services du Conseil départemental. Un accès aux locaux techniques communaux devra être préservé (emplacement réservé prévu à cet effet).

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : raccordement au réseau collectif.

Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en plusieurs points de l'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)



SITE DE LA FONTAINE SAINT-PIERRE - REQUEIL (OAP

REQ4)

CONTEXTE

Le site est aujourd'hui une prairie. Il présente une pente douce vers le nord-ouest.

Il se situe dans l'épaisseur de l'entrée sud de Requeil, sur les arrières de bâtiments traditionnels, stratégiquement situé du fait de sa proximité avec le centre-bourg, ses équipements, ses commerces et ses services.

Le site présente quelques arbres : un diagnostic devra être réalisé pour identifier les sujets à préserver dans le cadre du projet.



Vue depuis le centre du site

OBJECTIFS

- Assurer une greffe urbaine au bourg de Requeil dans le respect des lieux environnants et dans une optique de développement durable.

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,34 ha en zone 1AUh non concernée par la zone humide
Densité recherchée :	15 logements par hectare
Objectif de logements	20 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel ou habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est rappelé que le site est soumis à la réglementation de la Loi sur l'Eau.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux. Une organisation de

l'urbanisation interne pourra se faire autour de placettes inspirées des formes urbaines environnantes, avec du bâti à l'alignement, venant animer le cœur du quartier.

Autour du site, des plantations seront réalisées pour constituer un filtre végétal. Elles privilégieront les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques. Une étude des arbres présents à l'intérieur du site déterminera lesquels pourront être conservés dans le futur quartier d'habitation.

La mise en scène et la valorisation de l'espace naturel à l'ouest du site sera recherchée par l'aménagement de liaisons douces vers le nord (écoles, centre-bourg).

DEPLACEMENTS

Les constructions seront desservies par un accès mutualisé depuis la route de la Dreurie, dont le carrefour sera sécurisé, ainsi qu'une accroche sur la rue de la Fontaine, permettant une traversée viaire (emplacement réservé prévu à cet effet).

Les voies auront un dimensionnement adapté au flux qu'elles recevront, afin de limiter l'impact de la voiture. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées,

tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Des poches de stationnement groupé pourront être aménagées en appui des placettes et courées, notamment pour le stationnement visiteur, qui devra être intégré à raison d'une place pour deux logements.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible, avec les aménagements et ouvrages prévus par la réglementation de la Loi sur l'Eau.

Une mise en valeur de la zone humide comprise dans l'orientation d'aménagement et d'orientation sera recherchée.



SITE DES BAS - SARCE (OAP SAR-1)

CONTEXTE

Le site est composé d'un site agricole appelé à cesser son activité, avec une reprise compliquée par sa situation en cœur de bourg qui génère des contraintes à l'exploitation agricole, notamment pour une activité d'élevage.

Il est composé de bâtiments agricoles, ainsi que d'un espace de stockage et un enclos à bétail. Une pente moyenne vers le nord-est est constatée. Quelques arbres sont présents en limite est et au nord de l'opération.

En bordure est du site un chemin creux arboré relie la station d'épuration, dont le profil doit être préservé. Au sud, la route de Mayet constitue une voie d'entrée au bourg, avec une implantation des bâtiments à l'alignement.



Vue du site de Sarcé depuis la route de Mayet.

OBJECTIFS

- Assurer une densification en renouvellement urbain de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,

- Assurer une intégration du bâti dans la pente
- Permettre la préservation des arbres de haute tige présents sur le site, en fonction de leur intérêt paysager et de leur état sanitaire.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,81, ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	12 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES

Toute opération sera précédée d'une déconstruction et éventuelle dépollution du site.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La composition urbaine et architecturale devra mettre à profit la topographie du site, qui peut rendre compliquée l'application des principes du bioclimatisme et devra ménager des vues vers le grand paysage.

LES DEPLACEMENTS

La desserte de l'opération sera assurée par la réalisation d'une voie secondaire venant s'appuyer sur la voie existante menant à la station d'épuration, ce qui permettra la valorisation

du chemin creux en liaison douce, sans modifier son profil. Des voies tertiaires pourront desservir la profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

La composition générale du quartier devra prévoir le ménagement d'accès pour un développement ultérieur de l'urbanisation au nord-ouest et nord-est du site.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les boisements au nord et en limite est de l'opération seront conservés, participant de l'intégration paysagère du site et de son cadre de vie. Les plantations à réaliser reprendront les essences locales ; les espèces invasives sont proscrites.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Du fait de la topographie du site, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux. Des espaces techniques mutualisés pourront être aménagés en plusieurs points de l'opération (aire de dépôt des poubelles, boîtes aux lettres, etc.)



SITE DE LA PIÈCE DES GILLARDS- VAAS (OAP VAA1)

CONTEXTE

Le site de la Pièce des Gillards de Vaas est situé dans l'épaisseur de l'avenue de la Libération, entre les fonds de jardins des pavillons et les prairies bordant le Loir.



Vue depuis l'entrée du Cimetière



Vue depuis la rue des Bertinières

OBJECTIFS

- Permettre la densification de cet espace en prenant appui sur l'environnement du site comme atout du cadre de vie
- Permettre une bonne gestion des eaux pluviales

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.81
Densité recherchée :	17 logements par hectare minimum
Objectif de logements	14 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel et/ ou groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Au cœur de l'opération, une placette viendra animer le cœur du quartier (en fond d'opération). Les plantations à réaliser privilégieront les essences locales. Les espèces invasives sont prosrites. Les pourtours de l'opération en lien avec les arrières de jardin des espaces

pavillonnaires seront de préférence plantés. L'espace de limite entre l'opération et la zone humide sera particulièrement soigné dans un objectif paysager et environnemental (des plantations en pointillés pourront être réalisées).

La zone naturelle humide au sud et à l'est pourra faire l'objet d'un aménagement pédagogique mettant en avant ses fonctionnalités écologiques, et des percées visuelles pourront être ménagées vers l'est et le sud de l'opération.

DEPLACEMENTS

Les constructions seront accessibles depuis le prolongement de la voie dans la continuité de l'accès au cimetière, qui sera aménagé en impasse. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs

habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Elle pourra être animée par une ou plusieurs placettes, aménagées comme lieu de rencontre entre les habitants.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier. Le rejet des eaux au réseau est en cas contraire possible.

Les éléments techniques pouvant être mutualisés (points déchets, boîtes aux lettres) seront regroupés en entrée d'opération, limitant les retournements.



SITE DES PRIMEVERES - VAAS (OAP VAA2)

CONTEXTE

Le site des Primevères est aujourd'hui un parc aménagé en continuité du développement pavillonnaire de Vaas, et qui a perdu sa vocation initiale. Son entretien étant coûteux et son appropriation relative, il a été identifié comme étant un site de densification.

Quelques arbres jalonnent le terrain, plantés récemment, et est délimité au nord par une haie bocagère également récemment plantée. Le site est plat.



OBJECTIFS

- Permettre la densification de cet espace et son intégration au contexte pavillonnaire environnant.

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.64 ha
Densité recherchée :	17 logements par hectare

Objectif de logements	11 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel ou habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au cœur de l'opération, une placette viendra animer le cœur du quartier, avec des constructions à l'alignement.

La haie au nord et à l'ouest du site sera conservée. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

DEPLACEMENTS

Les constructions seront desservies soit par la rue des Primevères, soit par une voie interne tertiaire à créer. Cette voie pourra présenter sur son parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Aucun lot ne sera desservi par la rue des Glycines

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



SITE DES GENETS - VAAS (OAP VAA3)

CONTEXTE

Le site des Genêts est une dent creuse agricole (prairie de fauche) au milieu de l'urbanisation pavillonnaire de Vaas. Elle présente un profil relativement plat. Plusieurs accès sont possibles rue des Genêts, rue des Primevères, et avenue de la Libération.

Un fossé d'écoulement marque la limite ouest du terrain.



OBJECTIFS

- Permettre la densification de cet espace en prenant compte l'écoulement des eaux pluviales

PROGRAMME

Surface brute du site :	1.46 ha
Densité recherchée :	17 logements par hectare

Objectif de logements	25 logements
Typologie autorisée :	- habitat individuel et - habitat individuel groupé (au moins 8 logements)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Stationnement visiteur	Au moins 12 places
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

DEPLACEMENTS

Les constructions seront accessibles depuis la rue des Genêts au Nord, la rue des Primevères (les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues) et l'Avenue de la Libération (au moins à sens unique).

Des voies internes permettront de desservir la profondeur des lots. Celles-ci seront hiérarchisées et leur dimensionnement adapté aux flux. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines.

Le quartier devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles : soit par l'aménagement de voie partagée, soit par le ménagement de cheminements dédiés. Une liaison douce vers le centre-bourg devra être aménagée vers l'Avenue de la Libération.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Celles-ci seront avantageusement réparties par petites poches de stationnement sur l'ensemble du quartier. Le nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs devra être évalué au regard de la possibilité de mutualisation avec le stationnement des équipements localisés au sud. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.



accès rue de la Libération



accès rue des Primevères

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Au cœur de l'opération, plusieurs placettes viendront animer le cœur du quartier, avec des constructions à l'alignement.

Les plantations à réaliser privilégieront les essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Les pourtours de l'opération, en lien avec les arrières de jardin des espaces pavillonnaires seront de préférence plantés, pour assurer la transition avec le tissu résidentiel existant. Ces plantations pourront être réalisées sur les espaces privés.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier. Le rejet des eaux au réseau est en cas contraire possible. Dans ce cas, on préférera l'aménagement de noues paysagères, laissant visible le parcours de l'eau et offrant un environnement propice au développement de la biodiversité au cœur du quartier. Le fossé sera maintenu et pourra faire l'objet d'une mise en valeur.

Les éléments techniques pouvant être mutualisés (points déchets, boîtes aux lettres) seront regroupés en de petits espaces communs.



SITE DE LA ROCHE A ERILLARD- VAAS (OAP VAA4)

CONTEXTE

Le site de la Roche à Erillard est une dent creuse semi-agricole semi-naturelle (paririe de fauche dans sa partie sud, friche dans sa partie nord), comprise entre le tissu résidentiel pavillonnaire à l'est et au sud, le site AG France à l'ouest et la voie ferrée de Montval-sur-Loir. Le site est globalement plat.



OBJECTIFS

- Permettre la densification de cet espace en prenant compte l'écoulement des eaux pluviales
- Assurer un espace de transition entre les activités et l'habitation

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,16
Densité recherchée :	Non applicable
Typologie autorisée :	Constructions artisanales et industrielles, entrepôts
Phasage :	Réalisation au fur et à mesure de la commercialisation de la zone.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES CONSTRUCTIONS ET L'ENVIRONNEMENT

La localisation du site de la Roche à Erillard en bordure de talweg implique un impact paysager des constructions. Dans le but de le réduire, l'implantation des constructions, ainsi que leur composition architecturale recherchera une bonne intégration, en tenant compte de la topographie. Cette réflexion pourra aussi être complétée par des aménagements paysagers.

Des plantations devront être effectuées, notamment en vue d'assurer un filtre paysager et sonore entre la zone et les espaces résidentiels à l'ouest, ainsi qu'avec les abords de la voie ferrée.

Au sud, en bordure de la rue de la Roche à Erillard, l'aménagement paysager permettra d'intégrer les constructions et installations dans la zone.

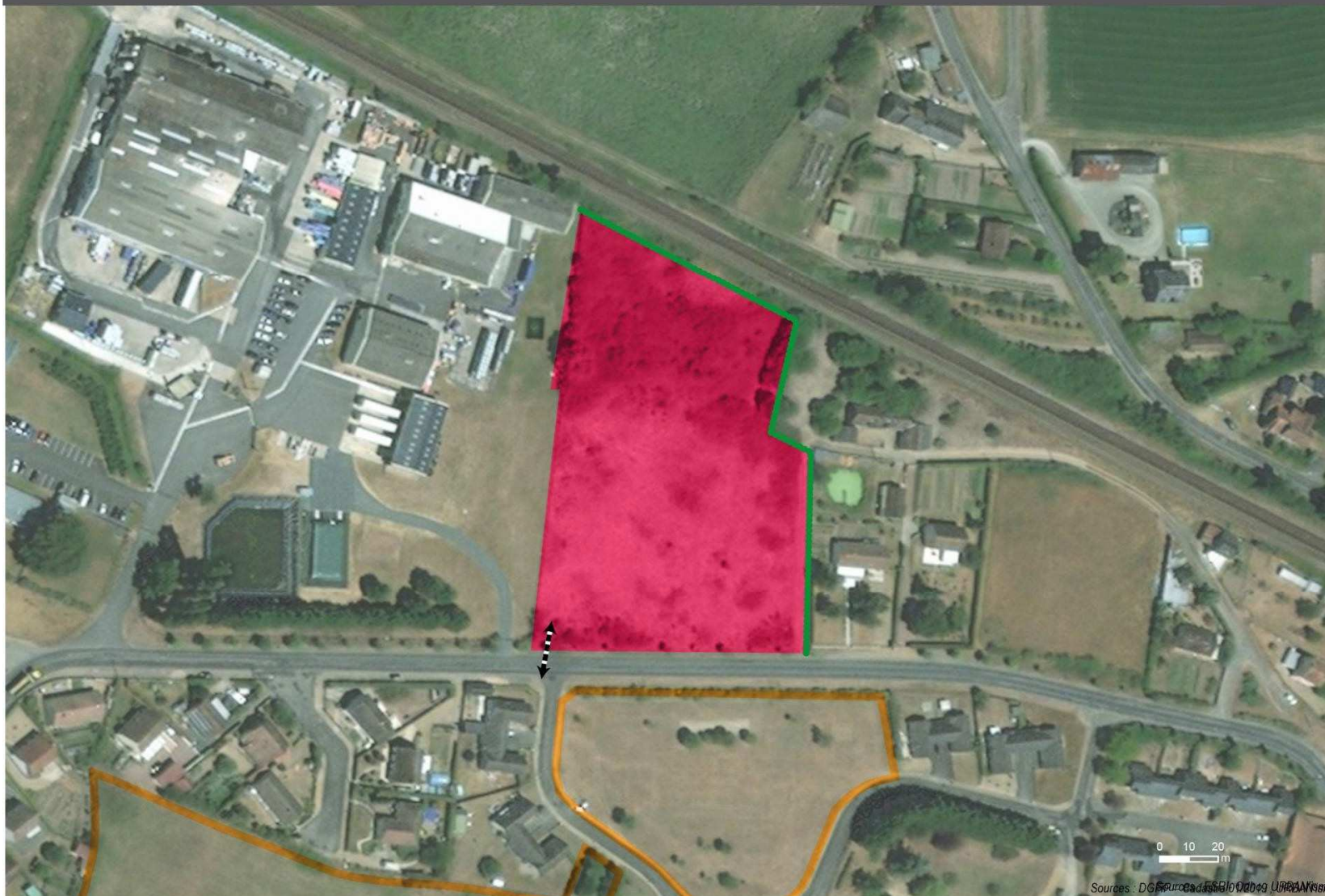
DEPLACEMENTS

Les constructions seront desservies par un ou plusieurs accès sur la rue de la Roche à Erillard, en fonction des besoins des entreprises. On recherchera toutefois à mutualiser les accès dans la mesure du possible. Un accès à l'ouest du site pourra être maintenu.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible. Un ouvrage de collecte et rétention des eaux pluviales en limite nord peut être aménagé, dans le respect des prescriptions de la Loi sur l'Eau.



LES FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

La dépollution de toute emprise de construction à implanter constitue un préalable à l'opération.

En limite est et ouest, on cherchera à préserver les boisements présents sur le site. En cœur d'opération, une trame végétale sera maintenue.

Les constructions à implanter chercheront des formes architecturales et teintes s'insérant correctement dans le grand paysage, et rechercheront l'optimisation des apports énergétiques nécessaires à leur fonctionnement.

DESSERTE

L'accès au site est déjà réalisé par un carrefour giratoire. A terme, un bouclage interne pourra être envisagé. Les voies à créer prendront en compte la typologie des

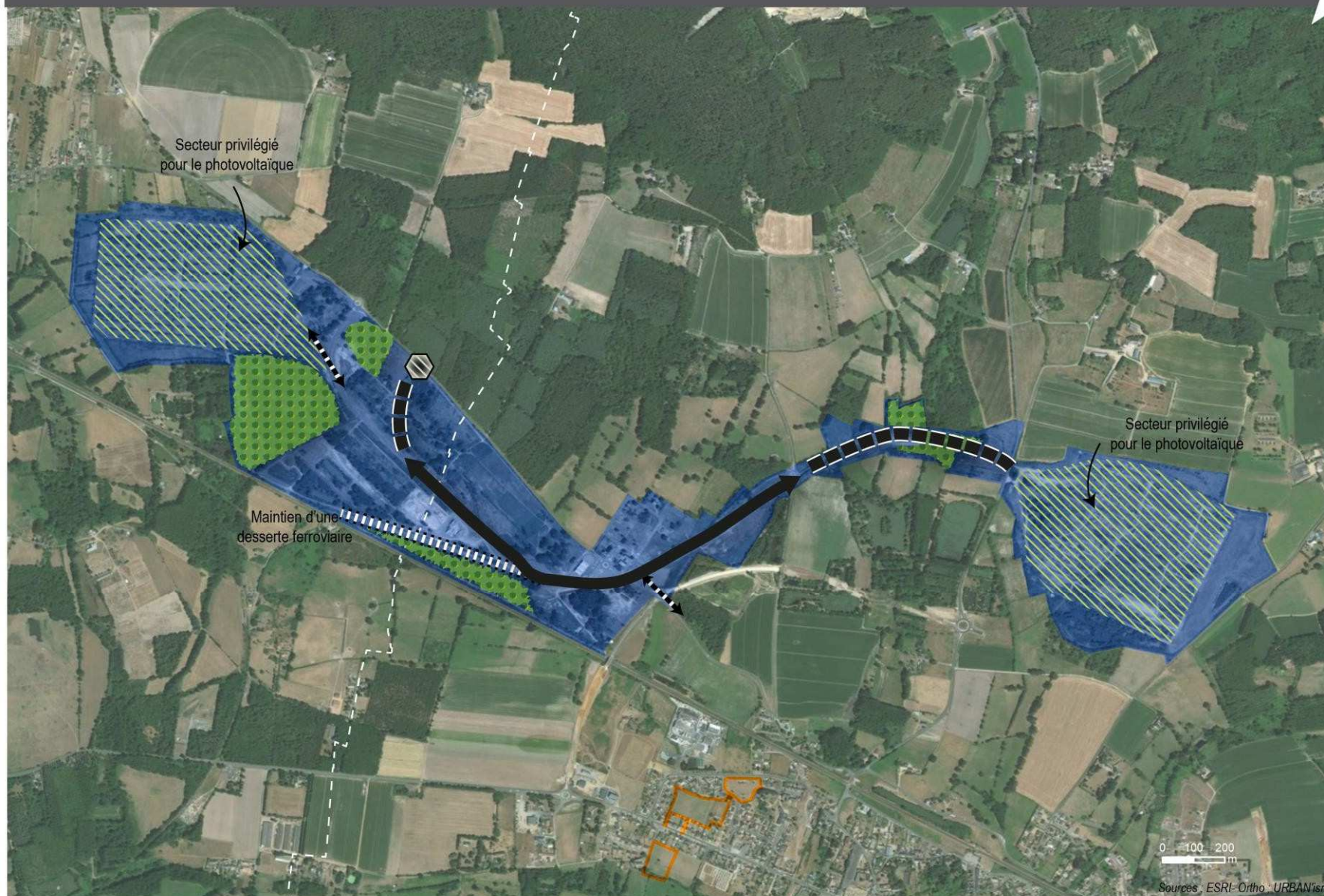
véhicules appelés à y circuler pour adapter leur dimensionnement et revêtement. Les anciennes emprises des voies ralliant la ligne ferroviaires seront maintenues afin de pouvoir le cas échéant redévelopper une station de fret ferroviaire à l'intérieur du site.

ENERGIE ET RESEAUX

Les installations photovoltaïques seront en priorité placées à l'intérieur de l'ancien faisceau ferroviaire.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux pluviales à privilégier, ou gestion interne via des ouvrages conformes à la réglementation de la Loi sur l'Eau.

.



SITE DU LOUVRE- VERNEIL-LE-CHETIF (OAP VER1)

CONTEXTE

Le site du Louvre se situe en continuité du lotissement du même nom. Il marque l'entrée est du bourg depuis les fermes situées à l'est de la commune. Implanté sur un champ cultivé, il se situe sur le point bas de la parcelle dont il reçoit les eaux en cas de forte pluies. Une vigilance particulière est donc nécessaire sur ce point.



Vue du site depuis la Pièce des Grands Maïs

OBJECTIFS

- Permettre la densification de cet espace en prenant compte l'écoulement des eaux pluviales
- Soigner le paysage d'entrée de bourg

PROGRAMME

Surface brute du site :	0.92 ha
Densité recherchée :	15 logements par hectare
Objectif de logements	14 logements
Typologie autorisée :	- habitat individuel et habitat individuel groupé

Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

DEPLACEMENTS

Un accès devra être aménagé depuis la rue du Louvre. Des voies tertiaires pourront compléter le maillage et permettre la desserte de la profondeur des lots. Ces voies pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Le quartier devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles : soit par l'aménagement de voie partagée, soit par le ménagement de cheminements dédiés.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Celles-ci seront avantageusement réparties par petites poches de stationnement sur l'ensemble du quartier. Le nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs devra être évalué au regard de la possibilité de mutualisation avec le stationnement des équipements localisés au sud. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

La composition d'ensemble du quartier devra permettre le ménagement d'un accès vers l'est pour un aménagement ultérieur.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition urbaine du quartier devra prendre en compte et valoriser le talweg et les haies existantes, qui pourront être aménagés pour recevoir les eaux pluviales du quartier.

Des filtres paysagers devront être ménagés les limites nord et est du site, sous la forme de haies vives composées a minima d'une strate arbustive et d'une trame arborée. Des fenêtres dans le rideau végétal pourront toutefois être aménagées sur le grand paysage. En bordure du chemin rural au sud, les plantations conserveront une hauteur permettant la sécurisation de la circulation sur cette voie sinueuse et étroite.

En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier. Le rejet des eaux au réseau est en cas contraire possible. Un espace sera dédié à l'évacuation des eaux pluviales. On recherchera à révéler le parcours de l'eau en proposant un réseau de surface (noues enherbées par exemple).

Les éléments techniques pouvant être mutualisés (points déchets, boîtes aux lettres) seront regroupés en entrée d'opération



CONTEXTE

Le site de la Fosse se situe en épaisseur nord-ouest du bourg d'Yvré-le-Pôlin. Il correspond à une prairie de fauche en deux parties, séparées par le chemin de la Fosse et délimitant une partie Nord et une partie Sud.

La partie sud est quasiment enclavée entre des tissus résidentiels : pavillonnaires au sud ou plus traditionnels au nord. En revanche, la partie nord est entourée d'espace agricole.

La Rue des Sources à l'est constitue l'entrée de bourg d'Yvré-le-Pôlin, une entrée plutôt pavillonnaire marquée par un rythme d'implantation assez régulier.

OBJECTIFS

- Permettre la densification de cet espace en prenant appui sur l'environnement du site comme atout du cadre de vie
- Affirmer une limite d'urbanisation claire.
- Assurer une greffe urbaine en facilitant les déplacements doux vers le centre-ville
- Permettre une bonne gestion des eaux pluviales

PROGRAMME

Surface brute du site :	2,67 ha
Densité recherchée :	17 logements par hectare minimum
Objectif de logements	45 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel et/ ou groupé, avec un minimum de 8 logements groupés ou d'habitat intermédiaire
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements conventionnés
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou en deux tranches : sud et nord.

LES FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble. Des logements conventionnés pourront préférentiellement être implantés au sud de l'opération, en appui sur l'espace public à créer.

Les plantations à réaliser privilégieront les essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. Les pourtours de l'opération en lien avec les arrières de jardin des espaces pavillonnaires seront de préférence plantés. L'espace de limite entre l'opération et la zone agricole sera particulièrement soigné dans un objectif paysager et environnemental (des plantations en pointillés pourront être réalisées) ; avec le ménagement de fenêtres sur le grand paysage. La plantation des franges en limite ouest du site répond également à un objectif de filtre sonore, du fait de la proximité de la salle des fêtes. Au sud de l'opération, un espace public répondant aux besoins des habitants de ce secteur du bourg pourra proposer des espaces récréatifs et constituer un espace de respiration végétalisée au cœur du bourg.

DEPLACEMENTS

Le site sera desservi par une voie principale en appui sur l'emprise du Chemin de la Fosse à requalifier. Cette voie distinguera la partie nord de la partie sud de l'opération.

Partie sud : en complément d'une desserte par le Chemin de la Fosse, elle s'organisera autour d'un axe nord sud ralliant la rue de l'Ormeau.

Partie nord : une desserte autour d'une voie principale, puis avec un principe de courées pourra être dessinée. Une implantation des constructions à l'alignement du Chemin de la

Fosse pourra venir animer les entrées de l'opération, et marquer une variation sur cette voie, rappelant les bâtiments existants. Les voies internes pourront présenter sur leur parcours des séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines. Elles pourront être animées par une ou plusieurs courées et placettes, aménagées comme lieux de rencontre entre les habitants. Le quartier devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles : soit par l'aménagement de voie partagée, soit par le ménagement de cheminements dédiés. En appui de la desserte Nord-Sud de l'opération, un principe de coulée verte aménagées pour les déplacements piétons pourra être établie en suivant la topographie.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Celles-ci seront avantageusement réparties par petites poches de stationnement sur l'ensemble du quartier. Le nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs devra être évalué au regard de la possibilité de mutualisation avec le stationnement des équipements localisés au sud. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

La composition d'ensemble du quartier devra permettre le ménagement d'un accès vers le nord et l'ouest pour un aménagement ultérieur.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier. Le rejet des eaux au réseau est en cas contraire possible. Le cas échéant, on recherchera à révéler le parcours de l'eau en proposant un réseau de surface (noues enherbées par exemple) en appui sur la trame verte proposée en appui sur la desserte viaire Nord-Sud. Le bassin d'infiltration pourra être intégré à un espace public récréatif et arboré créé au Sud de l'opération.

Les éléments techniques pouvant être mutualisés (points déchets, boîtes aux lettres) seront regroupés.



CONTEXTE

Le site des Pins se trouve dans l'épaisseur sud est du bourg d'Yvré-le-Pôlin. Aujourd'hui en bois résineux, plusieurs éléments confèrent à ce site d'urbanisation un cadre particulièrement intéressant :

Au nord, une forêt de résineux avec quelques sujets à feuilles caduques offre un îlot de fraîcheur en été au site, alors qu'il protège du froid venant du nord en hiver.

Au Sud, le site jouxte l'opération des Pins, de laquelle il est séparé par quelques beaux sujets arborés.

En limite est et ouest, deux voies de gabarit suffisant mais de desserte d'intérêt communal peuvent constituer des accès privilégiés à l'opération. Elles la séparent d'autres tissus pavillonnaires.

Ainsi, le site bénéficie d'une intégration paysagère présente ab-initio.

La présence des équipements sportifs et culturels (salle polyvalente) à l'est en font également un site stratégique, au regard de l'accès aux cheminements doux qui rejoignent le complexe d'équipement.

OBJECTIFS

- Permettre la densification de cet espace en prenant appui sur l'environnement du site comme atout du cadre de vie
- Assurer une greffe urbaine en facilitant les déplacements doux vers le centre-bourg
- Trouver un équilibre entre le bénéfice de la proximité des équipements sportifs et culturels et la gestion des nuisances induites (bruit).

PROGRAMME

Surface brute du site :	1.05
Densité recherchée :	17 logements par hectare minimum
Objectif de logements	18 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel et/ ou groupé,
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements conventionnés
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PARTI D'AMENAGEMENT

LES FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

Les plantations à réaliser privilégieront les essences locales. Les espèces invasives sont proscrites. La plantation des franges en limite est du site répond également à un objectif de filtre sonore, du fait de la proximité de la salle des fêtes.

DEPLACEMENTS

Le site sera desservi depuis la voie communale à l'ouest et la rue des Rosiers à l'est. Un bouclage viaire pourra être proposé, sans toutefois rechercher à créer un barreau direct entre les deux voies. Une implantation des constructions à l'alignement pourra venir animer les entrées de l'opération. Les voies internes pourront présenter sur leur parcours des

séquences variées, tantôt des pincements, tantôt des élargissements, créant autant de repères identitaires, des espaces de convivialité et de stationnement pour les futurs habitants et renouvelant ainsi les ambiances urbaines

En revanche, une traversée douce sera aménagée, et reliera en outre les espaces communs de l'opération des Pins au Sud.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public (à raison d'une place pour deux logements en stationnement visiteur). Celles-ci seront avantageusement réparties par petites poches de stationnement sur l'ensemble du quartier. Le nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs devra être évalué au regard de la possibilité de mutualisation avec le stationnement des équipements localisés au sud. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

La composition d'ensemble du quartier devra permettre le ménagement d'un accès vers le nord et l'ouest pour un aménagement ultérieur.

ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier. Le rejet des eaux au réseau est en cas contraire possible. Le cas échéant, on recherchera à révéler le parcours de l'eau en proposant un réseau de surface (noues enherbées par exemple).

Les éléments techniques pouvant être mutualisés (points déchets, boîtes aux lettres) seront regroupés en entrée(s) d'opération.



LÉGENDE DES OAP

DESTINATION ET VOCATION	
	Vocation dominante résidentielle à court terme
	Vocation dominante économique à court terme
	Vocation dominante commerciale à court terme
	Vocation dominante équipement et loisirs à court terme
	Vocation mixte (résidentielle, économique, équipement) à court terme
	Zone à aménager à court, moyen ou long terme
DESSERTE ET MOBILITÉ	
Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet	
	Desserte principale
	Desserte secondaire
	Desserte tertiaire
	Vole ferrée
	Gare
	Liaison douce, chemin rural existant à conserver
	Desserte agricole à préserver
	Accès automobile direct interdit
Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet	
	Desserte principale à créer ou à réaménager
	Desserte secondaire à créer ou à réaménager
	Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
	Liaison douce à créer ou à réaménager
	Accès à préserver pour un développement ultérieur
	Carrefour à aménager, à sécuriser
	Localisation préférentielle d'une offre de stationnement à créer ou à renforcer
	Accès automobile principal à l'opération (entrée/sortie)
	Accès automobile possible à l'opération
	Accès groupé à envisager
	Regroupement des accès par deux
QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Éléments existants à prendre en compte dans le projet	
	Espace public aménagé
	Haie ou alignement d'arbres à conserver
	Arbre à conserver
	Boisement à conserver
	Espace à conserver en jardins
	Zone humide
	Point de vue à préserver
	Mur, continuité bâtie à préserver
	Élément de patrimoine à conserver
Éléments de composition à développer dans le cadre du projet	
	Secteur de densification des typologies bâties
	Front bâti à créer (des décrochements ponctuels sont possibles)
	Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique
	Oriantation préférentielle des volumes principaux
	Place, placette à créer
	Espace public structurant à requalifier ou à créer
	Espace public structurant à créer en appui sur la trame végétale existante
	Courée à créer
	Continuité verte à conserver ou à créer
	Espace vert à aménager
	Espace arboré à planter
	Filterre végétal à conserver ou à créer : haie si parcelle privative ou mise en scène d'un espace public par le végétal (arbres de haute tiges, bosquets...)
	Arbre à planter
	Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales
	Composition urbaine et architecturale
	Mur, continuité bâtie à créer ou reconstituer
	Limites indicatives de tranches d'aménagement possibles