Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

Modification n°5

28 mai 2026

APPROBATION - 30 janvier 2020

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n° 8.3 ▶ O.A.P. sectorielles

Le Mans métropole
Communauté urbaine

SOMMAIRE

Préambule

Phasage prévisionnel de réalisation des OAP

OAP sectorielles par commune

Aigné - ---------- 14
Allonnes ---------- 19
Arnage ---------- 28
Champagné ---------- 40
Chaufour-Notre-Dame ---------- 53
Coulaines ---------- 69
Fay ---- ---------- 87
La Chapelle-Saint-Aubin ---------- 95
La Milesse ---------- 105
Le Mans ---------- 115
Le Mans / Yvré l'Evêque ---------- 168
Mulsanne ---------- 172
Pruillé-le-Chétif ---------- 179
Rouillon ---------- 191
Ruaudin ---------- 198
Saint-Georges-du-Bois ---------- 215
Saint-Saturnin ---------- 235
Sargé-lès-Le Mans ---------- 246
Trangé ---------- 261
Yvré-l'Eveque ---------- 279

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles couvrent :

- des secteurs dans le tissu urbain existant, sur lesquels ont été identifiés des potentiels de mutation ou de densification,

- des secteurs en extension urbaine, correspondant aux zones 1 AU du plan de zonage.

Pour chacun de ces secteurs, les OAP ont pour objectif d'énoncer les orientations de la Collectivité dans le cadre d'un éventuel projet futur.

Dans un rapport de compatibilité, elles encadrent de futurs projets éventuels afin que ceux-ci puissent respecter les objectifs que la Collectivité s'est fixée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD – Pièce n°4).

Elles comprennent 4 parties :

1 – Une description du secteur et des contraintes (topographie, risques, servitude, gestion des eaux pluviales, ...) qu'il faudra prendre en compte lors de l'élaboration du projet.

2 – Les grands principes d'aménagement avec lesquels le projet futur devra être compatible.

3 – Une programmation prévisionnelle comprenant les formes urbaines envisagées, le statut d'occupation des logements, la proportion des logements économes en espace et un phasage prévisionnel. Elle peut préciser également la vocation autre que résidentielle.

4 – Un schéma d'aménagement localisant les grands principes d'aménagement énoncés.

Phasage prévisionnel de réalisation des OAP

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Afin de clarifier cet échéancier, un phasage est attribué à chaque OAP sur la base suivante :

- Phase 0 = Opérations en cours, correspondant à des autorisations d'urbanisme en cours d'instruction ou délivré sur 2023-2024
- Phase 1 = Opérations à réaliser à très court terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2024
- Phase 2 = Opérations à réaliser à court terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2025
- Phase 3 = Opérations à réaliser à moyen terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2026
- Phase 4 = Opérations à réaliser à long terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2027 et après
- Phase 5 = Phasage d'opération indéterminé. Le phasage est indéterminé pour les OAP dites « incitatives », concernant des opérations de moins de 10 logements sur un foncier privé et dont les délais de sorties sont aléatoires. Il peut aussi concerner des OAP sur des secteurs d'équipement qui sont très larges (ex : pôle d'excellence sportive).

Afin d'assurer la réalisation de ces opérations dans de bonnes conditions techniques, elles sont parallèlement **conditionnées à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés seront collectés, acheminés et traités par le système d'assainissement**.

Phasage prévisionnel des OAP à vocation économique

Commune	Nom OAP	Zonage	Phasage
Trangé	Etoile III	U éco 1 1 AU éco 1	0 en cours
Sargé-lès-Le Mans	ZAC de La Pointe II	1 AU éco 3	0 en cours
Coulaines	Bel Air - Rue Victor Schoelcher	1 AU éco 3	1 à partir de 2024
La Milesse	La Mare (Base de vie Eiffage)	1 AU éco 3	1 à partir de 2024
Rouillon	Le Vieil Hêtre	1 AU éco 1	1 à partir de 2024
Sargé-lès-Le Mans	La Mare aux Bœufs	1 AU mixte	2 à partir de 2025
Trangé	Rue des Hapelières	1 AU éco 3	2 à partir de 2025

Phasage prévisionnel des OAP à vocation d'équipements

Commune	Nom OAP	Zonage	Phasage
Trangé	Le Pré de La Bourdaisière	1 AU équip	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Pré de L'Anjuinière	1 AU équip	1 à partir de 2024
Le Mans	Chemin de l'Etre des Prés	U équipement	1 à partir de 2024
Saint-Georges-du-Bois	Champ Long de Trompe Souris	1 AU équip	4 à partir de 2027
Le Mans	Pôle d'excellence sportive - Le Mans Resort	U 24 heures U éco 1	5 indéterminé
Pruillé-le-Chétif	Asnillé	1 AU équip	5 indéterminé
Ruaudin	Chemin de La Lande de Saint-Pierre	1 AU équip	5 indéterminé

Phasage prévisionnel des OAP à vocation d'habitat ou mixte

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Aigné	La Métairie	1 AU mixte	30	Tranche 1 : 0 / en cours Tranche 2 : 2 / à partir de 2025
Aigné	Maquère	U mixte 1	16	1 à partir de 2024
Allonnes	Cœur de ville	U mixte 1	160	0 en cours
Allonnes	Boulevard Pasteur	U mixte 1	20	1 à partir de 2024
Allonnes	Quartier du Marin	U mixte 1	20	2 à partir de 2025
Allonnes	ZAC de La Bussonnière - Secteur des Perrières	1 AU mixte	228	Tranches 1 et 2 : réalisées Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Arnage	Chemin de La Grande Ecobue	U mixte 1	15	0 en cours
Arnage	Bords de Sarthe	U mixte 1	40	1 à partir de 2024
Arnage	La Tête Noire	U mixte 1	10	4 à partir de 2027
Arnage	Place de La Gautrie	U mixte 1	25	4 à partir de 2027
Arnage	La Héronnière	1 AU mixte	210	4 à partir de 2027
Champagné	Site des Tours - Ancien LBC	U mixte 1	95	Site des Tours : 0 / en cours Ancien LBC : 2 / à partir de 2025
Champagné	Vaudrou III	1 AU mixte	150	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 3 / à partir de 2026

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Champagné	Chemin des Sables	U mixte 1	4	5 indéterminé
Champagné	Rue Louis Aragon	U mixte 1	10	5 indéterminé
Champagné	Rue Saint-Exupéry	U mixte 1	3	5 indéterminé
Chaufour-Notre-Dame	Chemin de La Chapelle	U mixte 1	3	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Le Petit Plessis	1 AU mixte	35	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Rue du Chêne Vert	U mixte 1	15	1 à partir de 2024
Chaufour-Notre-Dame	Sud route du Mans	U mixte 1	15-20	2 à partir de 2025
Chaufour-Notre-Dame	Les Maisons Rouges	U mixte 1	8	5 indéterminé
Chaufour-Notre-Dame	Ferme du Petit Plessis	U mixte 1	4	0 en cours
Coulaines	Route de l'Arpent	U mixte 1 N	55	0 en cours
Coulaines	Hameau Richemont	U mixte 1	10	0 en cours
Coulaines	Rue de Kitty Hawk	U mixte 1	24	L'opération est en cours (phase 0). Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.
Coulaines	Rue de Belle Ile	U mixte 1	80	2 à partir de 2025
Coulaines	Centre-ville	U mixte 1	170	Tranche 1 : 0 / en cours Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Coulaines	Espace vert rue de La Closerie	U mixte 1	3	5 indéterminé
Coulaines	Espace vert rue de l'Enclos	U mixte 1	2	5 indéterminé
Fay	Champ de Saint-Pierre	U mixte 1	5	1 à partir de 2024
Fay	Centre-Bourg	U mixte 1	20	3 à partir de 2026
Fay	Le Parc	U mixte 1	16	4 à partir de 2027

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue de la Corne	U mixte 1	5	0 en cours
La-Chapelle-Saint-Aubin	Sud du Bourg	U mixte 1 AU mixte	224	Projet résidentiel privé (secteur Nord-Est) : 1 / à partir de 2024 Dernière tranche de Cœur de Vie 2 : 2 / à partir de 2025 Croix Véron : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 4 / à partir de 2027
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue de Beausoleil	U mixte 1	6	5 indéterminé
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue Sainte-Geneviève	U mixte 1	4	5 indéterminé
La Milesse	Impasse des Surgettières	U mixte 1	20	Ancien garage : 0 / en cours Sud de l'impasse : 1 / à partir de 2024
La Milesse	Ilot Docteur Jean-Pierre Mantey	U mixte 1 U mixte 2	20	1 à partir de 2024
La Milesse	Le Grand Pré	1 AU mixte	45	2 à partir de 2025
Le Mans	Rue Bary - rue de Belfort	U mixte 1	15	0 en cours
Le Mans	Rue Prémartine	U mixte 1	180	0 en cours
Le Mans	ENGIE	OAP de Secteur d'Aménagement	200-250	0 en cours
Le Mans	ZAC du Ribay-Pavillon secteur Belle Chasse	1 AU mixte 1 AU éco 1 2 AU	400	L'opération est en cours (phase 0). Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.
Le Mans	Rue de l'activité	U mixte 1	20	1 à partir de 2024
Le Mans	Avenue Jacques Maury	U mixte 1	40	1 à partir de 2024
Le Mans	Espace vert rue Alfred de Vigny	U mixte 1	10	1 à partir de 2024

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Le Mans	Rue d'Alembert	U mixte 1	45	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue des Lavandières	U mixte 1	12	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue des Sablons	U mixte 1	22	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Rodolphe Diesel	U mixte 1	12	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Voltaire - rue des Jardins	U mixte 1	15	1 à partir de 2024
Le Mans	Novaxud	U mixte 1	80	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Charles Faroux	U mixte 1	120	2 à partir de 2025
Le Mans	Avenue Geneslay - boulevard Rousseau	U mixte 1	30	2 à partir de 2025
Le Mans	Collège Le Ronceray	U mixte 1	20	2 à partir de 2025
Le Mans	Arsenal / Marais	OAP de Secteur d'Aménagement	700	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Le Mans	ZAC de La Cartoucherie	U mixte 1	400	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Le Mans	Rue de Ruaudin	U mixte 1	20	3 à partir de 2026
Le Mans	Avenue Durand - rue de Laigné	U mixte 1	100	3 à partir de 2026
Le Mans	Espace vert rue d'Isaac - rue de Casablanca	U mixte 1	30	3 à partir de 2026
Le Mans	Rue de l'Ardoise	U mixte 1	30	3 à partir de 2026
Le Mans	Rue de la Solitude	U mixte 1	100	3 à partir de 2026
Le Mans	Espace vert chemin de Montaigu	U mixte 1	6	5 indéterminé
Le Mans / Yvré l'Evêque	Les Perrières - Béner	U infrastructures 1 AU mixte 1 AU éco 2 N	180	1 à partir de 2024

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Mulsanne	La Grande Bouffière	1 AU mixte	25 log./ha	4 à partir de 2027
Mulsanne	Chemin du Tertre	U mixte 1	8	5 indéterminé
Mulsanne	Rue des Pins	U mixte 1	5	5 indéterminé
Pruillé-le-Chétif	Le Sorbier	1 AU mixte	30	0 en cours
Pruillé-le-Chétif	La Forfaitière	1 AU mixte 2 AU	61	Secteur en 1AU : 0 / en cours Secteur en 2AU : voir tableau échéancier 2AU
Pruillé-le-Chétif	La Bujerie	U mixte 1	10	2 à partir de 2025
Pruillé-le-Chétif	Route du Mans	U mixte 1	2	5 indéterminé
Rouillon	Sud Orée des Bourdonnières	U mixte 1	18	0 en cours
Rouillon	Chemin de La Pointe	1 AU mixte	65	0 en cours
Ruaudin	La Touchette	U mixte 1	10	1 à partir de 2024
Ruaudin	Allée de La Vallée - La Papinière	1 AU mixte	45	3 à partir de 2026
Ruaudin	Chemin de La Guyonnière	U mixte 1	6	3 à partir de 2026
Ruaudin	Rue des Taillis	1 AU mixte	18	4 à partir de 2027
Ruaudin	ZAC du Grand Plessis	U mixte 1 1 AU mixte 2 AU N	68	Secteur centre bourg : 1 / à partir de 2024 Secteur Sud Est, rue de la Bouchardière : 3 / à partir de 2026
Ruaudin	Route de Mulsanne	U mixte 1	3	5 indéterminé
Ruaudin	Rue des Primevères	U mixte 1	4	5 indéterminé
Saint-Georges-du-Bois	La Croix Sainte-Appoline	U mixte 1	5	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	La Raserie	U mixte 1	3	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	Le Clos des Hayes	U mixte 1	40	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	Champ de La Grange	1 AU mixte	41	0 en cours

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Saint-Georges-du-Bois	Val de l'Orne	1 AU mixte N	56	2 A partir de 2025
Saint-Georges-du-Bois	Les Noyers	U mixte 1	10	4 à partir de 2027
Saint-Georges-du-Bois	Rue de Sablé	U mixte 1	14	4 à partir de 2027
Saint-Georges-du-Bois	La Petite Pièce	U mixte 1	3	5 indéterminé
Saint-Saturnin	Les Surgettières	1 AU mixte	11	0 en cours
Saint-Saturnin	Les Morinières	1 AU mixte	25	0 en cours
Saint-Saturnin	Piessard / Petit Renaud	1 AU mixte U mixte 1	80	Secteur en U : 1 / à partir de 2024 Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Saint-Saturnin	Impasse des Chanoines	U mixte 1	5	5 indéterminé
Sargé-lès-Le Mans	Ouest Puits Lauriau	1 AU mixteN	96	0 en cours
Sargé-lès-Le Mans	Hameau Saint-Roch	N hameau	15	2 à partir de 2025
Sargé-lès-Le Mans	ZAC du Pâtis	1 AU mixte	100	ZAC du Pâtis : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024 AP 68 : 2 à partir de 2025 AP 75 : 5 (indéterminé)
Sargé-lès-Le Mans	Entrée de bourg Sud	U mixte 1	4	5 Indéterminé
Sargé-lès-Le Mans	Impasse des Sablons	U mixte 1	3	5 indéterminé

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Trangé	Le Roux (ZAC multi-sites)	1 AU mixte	49	0 en cours
Trangé	La Perrière (ZAC multi-sites)	1 AU mixte	53	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 4 / à partir de 2027
Trangé	Hameau de Rome	N hameau	4	5 indéterminé
Trangé	Le Fresne	U mixte 1	8	5 indéterminé
Trangé	Les Maisons Rouges	U mixte 1	2	5 indéterminé
Yvré-l'Eveque	Rue de Parence - ancienne usine GFL	U mixte 1 N équipement	20	1 à partir de 2024
Yvré-l'Eveque	Beaulieu	1 AU mixte	130	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024
Yvré-l'Eveque	ZAC Halle de Brou - route de Charot	1 AU mixte 2AU N	166	Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024 Secteur en 2AU : voir tableau échéancier 2AU
Yvré-l'Eveque	Route de La Vallée	1 AU mixte	40	4 à partir de 2027
Yvré-l'Eveque	Boulevard Pasteur	U mixte 1	3	5 indéterminé

Phasage prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Il s'agit d'une estimation qui tient compte de l'échéancier de réalisation des potentiels de renouvellement urbain et des zones 1AU. Toutefois, l'ouverture de chaque zone 2AU fera l'objet d'une procédure spécifique, qui s'appuiera si besoin sur la réalisation des études environnementales nécessaires et la production d'une justification argumentée qui sera réalisée à l'occasion de ces procédures.

Secteurs 2AU à destination économique		
Commune	**Nom du secteur 2AU**	**Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation**
Allonnes	Route de la Suze	Après 2027
Champagné	Petit Tambour	A partir de 2024
Le Mans	Hunaudières / route de Tours	Après 2027
Trangé	Etoile Sud	Après 2027
Trangé	Etoile Est	Après 2027
Yvré l'Evêque	Polucan	Après 2027

Secteurs 2AU à destination équipement		
Commune	**Nom du secteur 2AU**	**Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation**
Coulaines	Les Plessis	Après 2027
Mulsanne	Golf	Après 2027

Secteurs 2AU à destination résidentielle ou mixte		
Commune	**Nom du secteur 2AU**	**Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation**
Aigné	Pré d'Aigne 2	Après 2027
Aigné	Les Blins	Après 2027
Aigné	Les Vallées 3	Après 2027
Allonnes	La Bussonnière	Après 2027
Champagné	Bons Enfants	Après 2027
Champagné	Les Chapelles	Après 2027
Chaufour-Notre-Dame	La Chesnaie	Après 2027
Fay	La Fontaine	Après 2027
Fay	Aigreville	Après 2027
La Milesse	Route des Robinières	Après 2027
La Milesse	Hauts de Saint Ouen	Après 2027
Le Mans	Rougemonts	Après 2027
Le Mans	Extension Belle Chasse	Après 2027
Le Mans	Grande Sapinière	Après 2027
Le Mans	Vallée St Blaise	Après 2027
Mulsanne	Rue du Stade	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Champ Rondeau	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Auberdière Sud	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Auberdière Nord	Après 2027
Rouillon	Orée des Bourdonnières	Après 2027
Ruaudin	Chemin de la Guyonnière	Après 2027
Saint-Georges-du-Bois	Chérelle	Après 2027
Saint Saturnin	Rue de la Bruyère	Après 2027
Saint Saturnin	Mesliers	Après 2027
Saint Saturnin	Maison enfance	Après 2027
Trangé	Maison neuve	Après 2027
Yvré l'Evêque	Route de Charot	Après 2027
Yvré l'Evêque	Route de la Vallée	Après 2027

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

p.15
p.17

Aigné

- Maquère
- La Métairie

AIGNE – MAQUERE

Compléter l'urbanisation dans l'épaisseur bâtie

► Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle

► Le site se localise dans la partie Nord du hameau de Maquère, en deuxième rideau par rapport à la route départementale reliant Le Mans à Sillé-le-Guillaume (RD 304).

► Superficie : 1,1 ha

► Zonage : U mixte 1

► Nombre de logements minimum : 16 (soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis, occupés par des prairies.
Topographie	Terrains en pente (5%-6%), orientée principalement Nord/Sud.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort. Site exposé en partie Sud au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau d'eaux usées rue de la Verrerie ou chemin de Brulay.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la rue de La Verrerie et le chemin du Brulay.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra préserver le plus possible les éléments naturels existants (haies et arbres de haute tige au Nord-Est et au Sud-Est) afin de favoriser une bonne transition entre l'espace agricole et les futures constructions. Un traitement paysager de la limite Nord s'appuyant sur ces éléments permettra d'atténuer la future lisière bâtie.
- Le site sera desservi par une voie à créer entre la rue de La Verrerie et le chemin du Brulay au Nord-Ouest. Le tracé de cette voie devra permettre de réaliser des carrefours francs avec les voies existantes et de supprimer l'accès au chemin du Brulay par la route départementale. L'aménagement d'un carrefour giratoire entre la RD304, la rue de La Verrerie et la rue de Maquère sera étudié.
- L'opération, s'inscrivant dans un tissu bâti caractérisé par un habitat de type individuel sur grandes parcelles, privilégiera une diversité dans la taille des lots afin de s'harmoniser avec ce contexte.
- En l'absence de réseaux suffisants et au regard des risques d'inondations en aval du site (ruisseau du Moran), il est demandé d'infiltrer la pluie de 45 mm / 36mn. L'aménageur devra réaliser des essais de perméabilité en profondeur dans les sables et grès de la Trugalle sous-jacents. Dans le cas où la perméabilité des sables et grès ne serait pas favorable, une frange végétalisée dédiée à l'infiltration sera aménagée au point bas du terrain. Son emprise sera fonction de la perméabilité des terrains rencontrée. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

AIGNE – LA METAIRIE

Poursuivre l'urbanisation autour du centre-bourg et des équipements

► Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle

► Le site se localise à proximité directe du pôle d'équipements de la commune, et est bordé sur sa limite Sud par la rue de La Houltière.

► Superficie : 2 ha

► Zonage : 1 AU mixte

► Nombre de logements minimum : 30 (soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis, occupés par une prairie.
Topographie	Terrains en légère pente (3%-4%), orientée principalement Nord/Sud en limite Ouest et Nord/Sud-Est en limite Est.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau d'eaux usées rue Gaston Waringhein.
Servitudes	Passage d'une canalisation eau potable à l'extrémité Sud-Est.
Accès	Site desservi par la rue de La Houltière au Sud et la rue des Roses à l'Ouest.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Des percées visuelles sur le grand paysage agricole vers l'Est seront à maintenir. L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et préserver le plus possible les éléments naturels existants (haie bocagère et arbre isolé de haute tige au Nord) afin de s'intégrer au contexte environnant.
- Le site sera desservi par une voie qui prendra accès depuis la rue des Roses à l'Ouest et débouchera sur la rue de La Houltière au Sud. La trame viaire, qui évitera les voies en impasse, pourra être aménagée en zone de rencontre et devra prévoir une amorce de voie enherbées en limite Est, dans le cas d'une poursuite ultérieure de l'urbanisation.
- Un cheminement doux sera à aménager en limite Ouest de façon à assurer une continuité piétonne sécurisée entre le centre-bourg plus au Sud et le pôle d'équipements au Nord. Cette sente paysagée permettra à la fois de créer une transition avec les constructions existantes, et de gérer une partie des eaux pluviales.
- L'opération privilégiera une diversité dans la taille des lots de manière à s'harmoniser avec le contexte bâti adjacent. Un traitement paysager des limites Est et Sud est attendu afin d'assurer une transition entre espaces bâtis et terres agricoles.
- Au regard de l'insuffisance du fossé situé en aval et des risques d'inondations sur la rue du Vieil Hêtre, il est demandé d'infiltrer la pluie de 45 mm / 36 mn. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Dans le cas où l'aménageur démontrerait l'impossibilité d'atteindre l'objectif d'infiltration des eaux pluviales sur son terrain d'assiette, il pourra mobiliser des terrains avoisinants son opération.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	10% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	20 %
Phasage prévisionnel	Tranche 1 : En cours Tranche 2 : A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Allonnes

p.20 - Boulevard Pasteur
p.22 - Cœur de ville
p.24 - Quartier du Marin
p.26 - ZAC de la Bussonnière - Secteur des Perrières

ALLONNES – BOULEVARD PASTEUR

Inscrire une nouvelle opération d'habitat dans le tissu du centre-ville ancien

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise dans le vieux bourg sur l'emprise de l'ancienne Ecole Curie le long du boulevard Pasteur.
- ▶ Superficie : 0,5 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

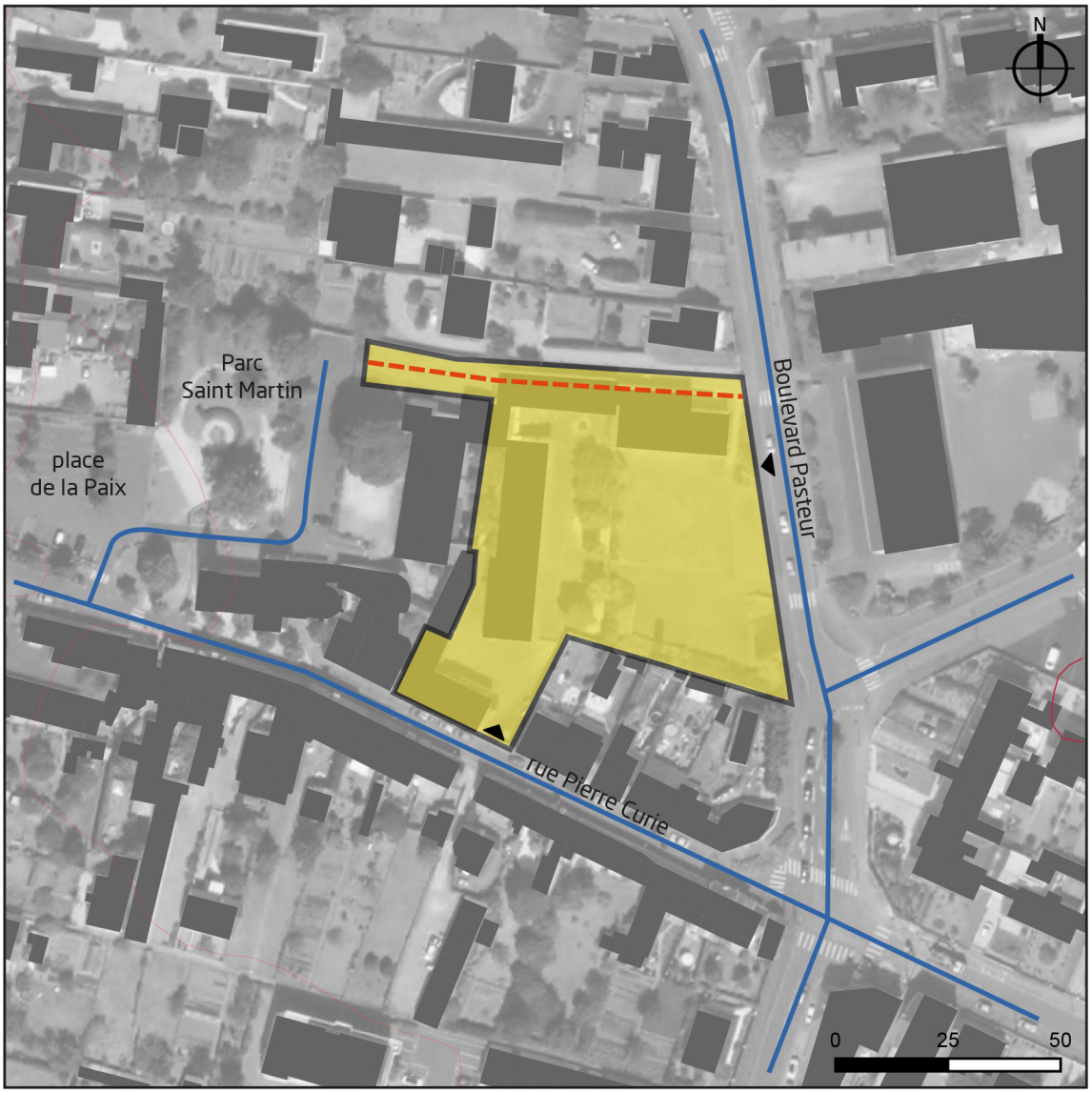
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace bâti, occupé par les locaux de l'école Marie Curie aujourd'hui libérés.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis le boulevard Pasteur et la rue Pierre Curie.
Servitudes	Site inscrit dans le périmètre de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (ZPPAU) au titre « sites archéologiques » et pour partie « centre-bourg ».
Accès	Depuis le boulevard Pasteur et la rue Pierre Curie.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Le projet préservera dans la mesure du possible la maison située à l'alignement rue Pierre Curie.
- Un cheminement doux pourra être aménagé en limite Nord afin de relier le boulevard Pasteur au Parc Saint-Martin sur la place de la Paix.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant à proximité (Ecole élémentaire Louis-Pasteur) sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense / intermédiaire / collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

ALLONNES – CŒUR DE VILLE

Recomposer un ensemble urbain pour assurer la redynamisation commerciale du centre-ville

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- ▶ Le site se localise dans le centre-ville d'Allonnes, le long de la place Nelson Mandela.
- ▶ Superficie : 1,5 ha (0,3 ha pour l'ilot place Nelson Mandela au Nord ; 1,2 ha au Sud pour l'ilot centre commercial du Mail)
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 160

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

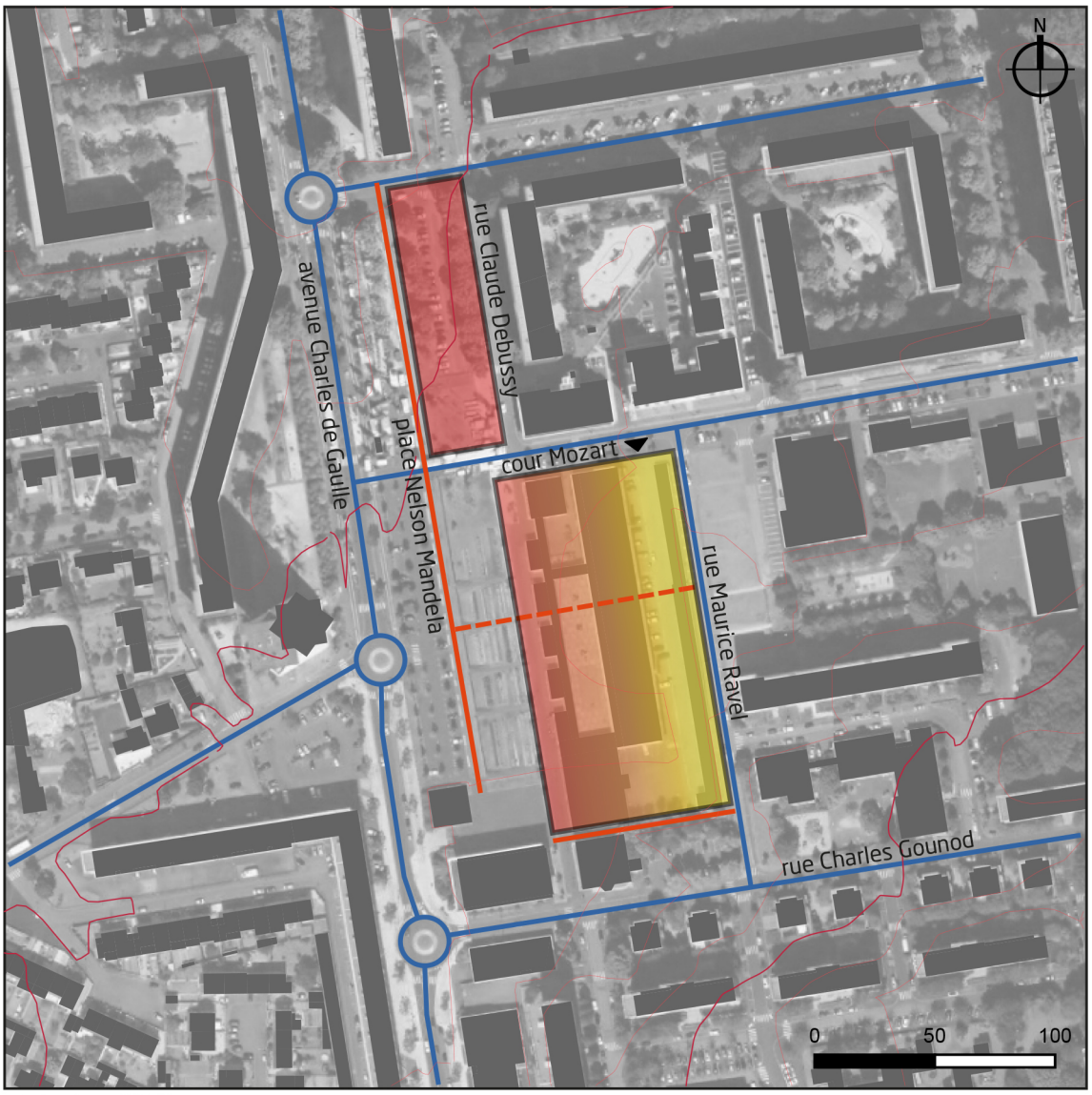
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Ilot place Nelson Mandela : parking. Ilot Centre Commercial du Mail : cellules commerciales, logements et garages boxés.
Topographie	Terrains terrassés et décaissés lors de l'urbanisation. Dénivelés importants entre la rue Maurice Ravel à l'Est et l'ilot centre commercial du Mail.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé en partie Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées public à proximité Raccordement au réseau eaux pluviales depuis la rue Claude Debussy et/ou rue Léo Delibes pour l'ilot Nord, et depuis la rue Maurice Ravel et/ou la rue du Mail pour l'ilot Sud.
Servitudes	Passage de canalisations (eau potable, eaux pluviales et eaux usées) sur l'ilot Centre Commercial du Mail. Site compris dans un secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques. Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la rue Claude Debussy, la cour Mozart, la rue Maurice Ravel et la rue du Mail.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Cette opération de démolition/reconstruction proposera une reconfiguration du centre-ville :
  - sur l'ilot place Nelson Mandela l'ensemble des façades seront traitées comme des façades principales,
  - sur l'ilot Centre Commercial du Mail, les immeubles collectifs seront implantés sur la façade Ouest, le long de la rue du Mail. Leur implantation se fera dans la mesure du possible à niveau avec l'espace public. Les logements intermédiaires ou individuels denses seront localisés en second rideau. Le dénivelé avec la rue Ravel pourra être utilisé pour aménager des stationnements en ouvrage sur 2 niveaux et permettre des accès aux logements directs depuis la rue Ravel.
- Le site sera desservi par les voies existantes. Le stationnement public supprimé sur l'ilot place Nelson Mandela a été en partie reconstitué sur la rue Debussy. Il sera complété dans le prolongement de celui existant sur la place, le long de l'avenue de Gaulle. La rue du Mail qui longe le centre commercial sur sa limite Ouest sera réaménagée.
- L'ilot Centre Commercial du Mail sera traversé par un ou plusieurs cheminements piétons publics qui permettront de relier le cœur du quartier de Chaoué au centre-ville d'Allonnes.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant avenue Charles de Gaulle sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif et intermédiaire Commerces / Services / Equipements (en RDC notamment)
Statut d'occupation	10 à 15% maximum de logements locatifs sociaux (hors RPA)
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

ALLONNES – QUARTIER DU MARIN

Valoriser un potentiel libéré pour développer une nouvelle offre de logements

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise au sein du quartier du Marin entre l'avenue François Cevert et la rue Auguste Renoir.
- ▶ Superficie : 0,90 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

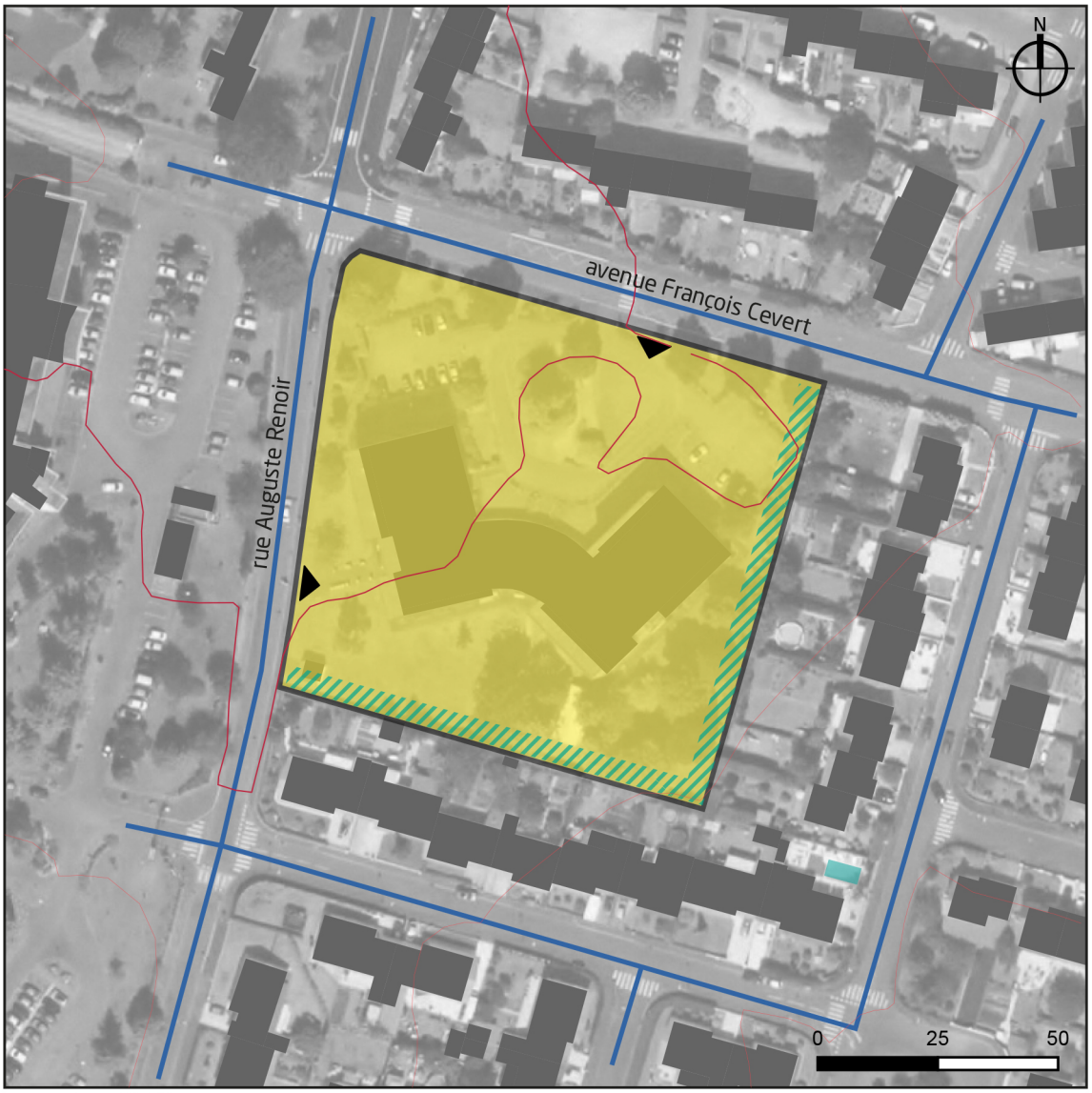
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace bâti, occupé par les locaux de la résidence pour personnes âgées Jean Duchesne qui sera démoli après transfert en centre-ville.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées et rejet gravitaire des eaux pluviales au réseau depuis l'avenue François Cevert et la rue Auguste Renoir.
Servitudes	Site compris dans un secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques. Site compris dans un secteur soumis en partie à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis l'avenue François Cevert et la rue Auguste Renoir.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie reliant l'avenue François Cevert et la rue Auguste Renoir.
- Le projet s'inscrira dans le tissu bâti environnant, caractérisé par des opérations de maisons groupées et jumelées. Un traitement végétal sera à prévoir en limite avec les parcelles bâties existantes au Sud et à l'Est de façon à garantir une bonne insertion des futures constructions.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant avenue François Cevert sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense - intermédiaire
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

ALLONNES – LA BUSSONNIERE - SECTEUR DES PERRIERES

Créer un nouveau quartier résidentiel proche du centre-ville et dans un environnement boisé

- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en ZAC
- ▶ Le site se localise au Sud du centre de gériatrie de l'hôpital du Mans entre la rue d'Argenton et la rue Auguste Renoir.
- ▶ Superficie : 8,15 ha
- ▶ Zonage : 1 AU mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 228 (soit une densité de l'ordre de 28 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains en friche en cours d'aménagement.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Site qui se trouve en limite du réservoir terrestre de biodiversité du Bois d'Allonnes.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées depuis la rue d'Argenton et la rue Auguste Renoir.
Servitudes	Site inscrit dans le périmètre de Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) « sites archéologiques ». Site compris en limite Sud-Est dans un secteur de servitude aéronautique.
Accès	Depuis la rue d'Argenton et la rue Auguste Renoir.

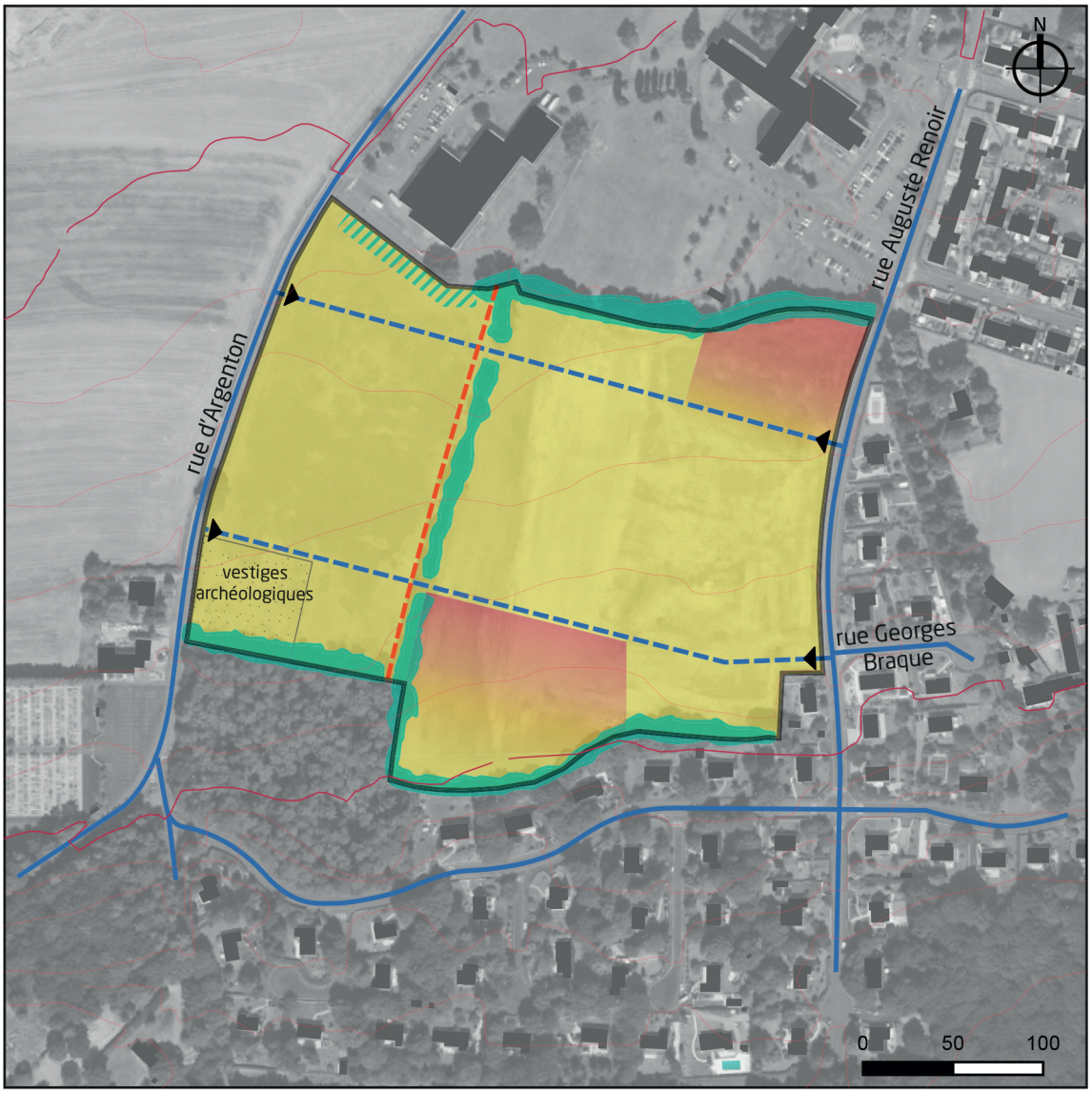
Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par deux voies reliant la rue d'Argenton à la rue Auguste Renoir.
- Le projet préservera et étoffera les haies bocagères présentes sur le pourtour du site, ainsi que celle traversant le secteur du Nord au Sud, pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Elles sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- La trame des cheminements doux devra tenir compte des déplacements vers le centre-ville et ses équipements. Un cheminement structurant sera à aménager en cœur d'opération en s'appuyant sur la haie centrale. Il permettra de relier le quartier aux espaces naturels vers le Sud et au centre-ville vers le Nord.
- Une densité plus forte sera localisée au Nord-Est en entrée d'opération et au Sud à proximité du boisement.
- Un secteur situé au Sud-Ouest du site est concerné par des vestiges archéologiques (nécropole), il est donc proposé de le maintenir en zone non constructible.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire et/ou collectif
Statut d'occupation	20-30% de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	60 % minimum
Phasage prévisionnel	Tranches 1 et 2 : réalisées Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2025

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Arnage

p.29 - Bords de Sarthe
p.31 - Chemin de la Grande Ecobue
p.33 - La Tête Noire
p.35 - Place de La Gautrie
p.37 - La Héronnière

ARNAGE – BORDS DE SARTHE

Urbaniser un secteur proche du bourg en valorisant la proximité de la rivière, en promouvant de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes de construction

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité du bourg ancien et d'équipements scolaires, sportifs et culturels.
- Superficie : 2,3 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 40

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

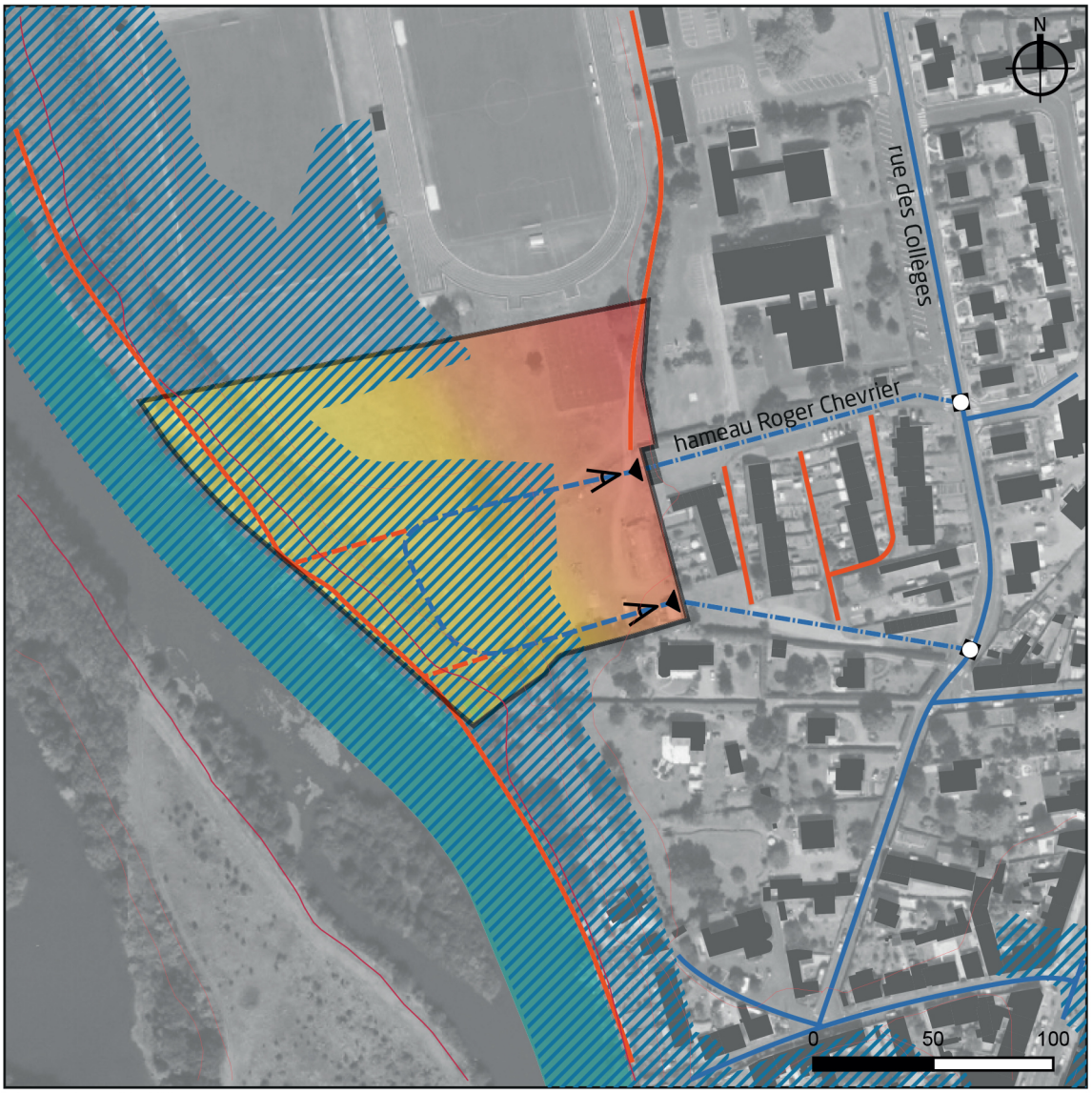
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Site occupé en partie par les anciennes serres municipales et par des espaces verts peu aménagés.
Topographie	Terrains plats descendant vers la Sarthe.
Biodiversité	Site bordé en limite Nord Ouest par le réservoir vallée de la Sarthe aval.
Risques et nuisances	Secteur potentiellement inondable.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées public depuis la rue des Collèges. Extension des réseaux du hameau Roger Chevrier à prévoir.
Servitudes	Le secteur est soumis à la servitude T5 (aires des dégagements de l'aérodrome Le Mans-Arnage).
Accès	Par les voies de desserte du hameau Roger Chevrier.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par la création d'un bouclage à partir des voies existantes hameau Roger Chevrier. Les futures voies de desserte offriront des échappées visuelles vers la Sarthe.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte des maillages possibles avec les cheminements piétons existants au Nord-Est vers les équipements sportifs et en limite Ouest (chemin de halage longeant la Sarthe).
- L'opération d'ensemble s'inscrira dans le tissu de maisons individuelles groupées limitrophe.
- L'urbanisation de ces terrains engendrera une démolition de certains boxes de stationnement. Cette fonction sera réintégrée dans le projet.
- La contrainte inondation devra être intégrée dès la phase de conception afin de limiter le risque pour les futurs résidents. Cela pourra se traduire au travers des procédés constructifs retenus, et de l'aménagement des espaces publics, dans le respect du PPRNI.
- La zone inondable en bord de Sarthe (aléa fort) sera inconstructible : elle sera aménagée en jardin avec des essences spécifiques aux bords des rivières et pourra permettre l'expansion d'une éventuelle crue.
- Les clôtures publiques ou privées seront conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles groupées, logements intermédiaires et collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Planning prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

ARNAGE – CHEMIN DE LA GRANDE ÉCOBUE

Aménager un projet de logements sur un espace vert peu valorisé en veillant à maintenir les éléments de paysage intéressants, et en protégeant les futures habitations des nuisances liées à la voie qui borde le site en partie Sud

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise en limite Sud du quartier de La Gautrie, entre le chemin de La Grande Écobue et la RD 323, à proximité directe de la crèche municipale et de l'école élémentaire Auguste Renoir.
- Superficie : 0.5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 15

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

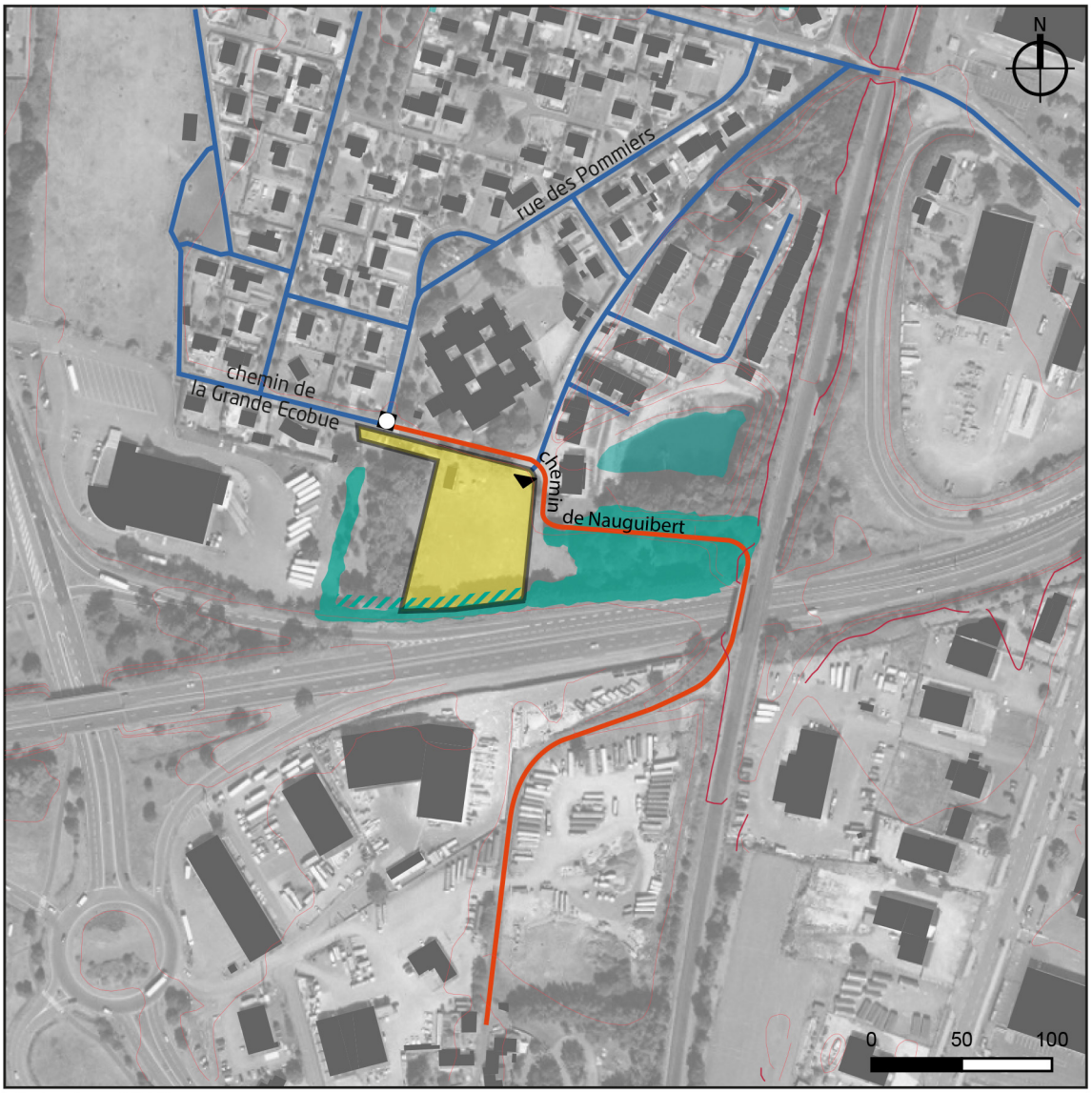
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Stationnement en limite Nord. Une parcelle à vocation d'espace vert mais peu aménagée. Une partie boisée d'une parcelle d'activité. Plusieurs limites plantées : au Nord et à l'Est végétation en accompagnement des cheminements doux, au Sud écran végétal masquant l'axe routier.
Topographie	Terrains plats.
Risques et nuisances	Secteur exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire le plus proche. Un poste de relevage pourra être à prévoir.
Servitudes	Recul de 35 mètres des constructions par rapport à la RD323. Secteur soumis à la servitude T5 (aires des dégagements de l'aérodrome Le Mans-Arnage). Secteur compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centres de réception radioélectriques). RD 323, classée comme voie soumise au risque du transport de matières dangereuses.
Accès	Chemin de La Grande Ecobue.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en boucle créée à partir du rond point au fond du chemin de Nauguibert et débouchant au croisement entre le chemin de La Grande Ecobue avec la rue des Pommiers. L'espace de stationnement en limite Nord sera maintenu ou recréé en lisière de la future opération.
- La liaison piétonne existante entre le chemin de La Grande Écobue et le chemin de Nauguibert vers le bourg d'Arnage sera maintenue.
- L'opération sur ce site s'inscrira dans le tissu adjacent de maisons groupées (lotissement « Le Tertre »).
- L'écran végétal existant devra être étoffé afin d'atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la route départementale.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles groupées
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Planning prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

ARNAGE – LA TETE NOIRE

Valoriser un terrain enclavé en zone urbaine en tenant compte des nuisances sonores

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à l'avenue Nationale à proximité des équipements implantés rue des Collèges, et est longé sur sa limite Est par la voie ferrée.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 10

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

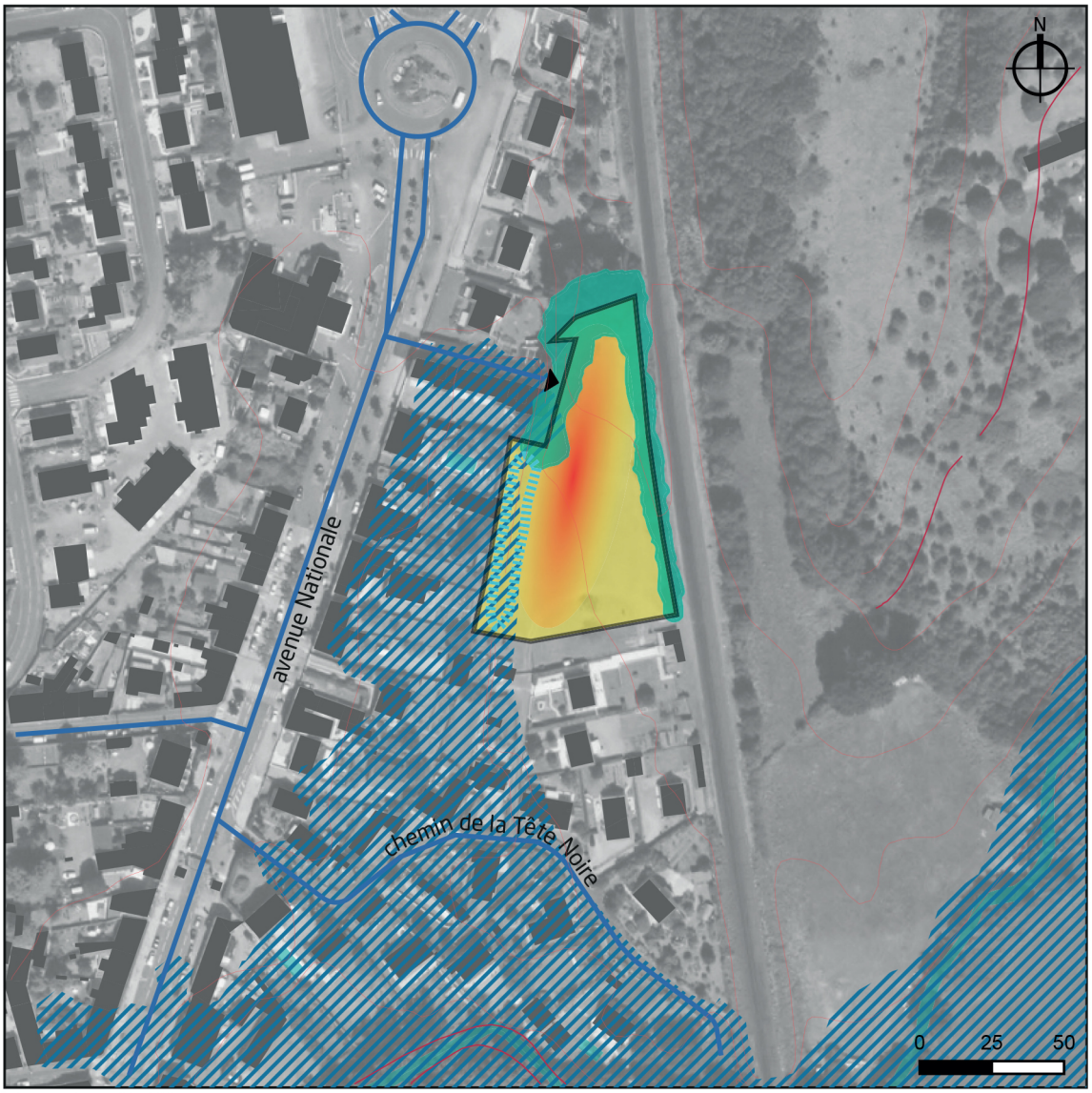
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Zone à caractère naturelle.
Topographie	Terrains plats en surplomb des constructions environnantes.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	La partie Nord du secteur est exposée au bruit des transports terrestres. Le secteur est potentiellement inondable. Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire depuis le chemin de la Tête Noire
Servitudes	Le secteur est soumis à une servitude aéronautique et exposé au bruit aéronautique (zone D). Le secteur est compris dans le faisceau de la servitude I1bis pipelines relative à transport des hydrocarbures.
Accès	Rue Edmonde Charles-Roux.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- La partie Nord sur talus et toute la limite Est du site présentent une haie dense à préserver de manière à atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée. Cette haie est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur cette topographie spécifique et les éléments naturels existants afin d'assurer une bonne insertion du projet dans son contexte.
- La voie de desserte à créer entre la rue Edmonde Charles-Roux et le chemin de La Tête Noire s'appuiera sur le talus existant à l'Ouest.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés chemin de La Tête Noire. Un espace commun de gestion des eaux pluviales pourra être aménagé en bas du talus existant en limite Ouest. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs

Programmation

Forme urbaine	Bâtiments intermédiaires et maisons individuelles denses
Statut d'occupation	100 % locatif social
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Planning prévisionnel	A partir de 2027



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

ARNAGE – PLACE DE LA GAUTRIE

Développer un programme de logements et repenser l'espace public pour restructurer et renforcer la centralité du quartier de La Gautrie en valorisant un espace sous-occupé

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise au Nord de l'avenue de La Gautrie à proximité de l'école élémentaire Auguste Renoir et de la salle polyvalente.
- Superficie : 0,6 ha avec les voies
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 25

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

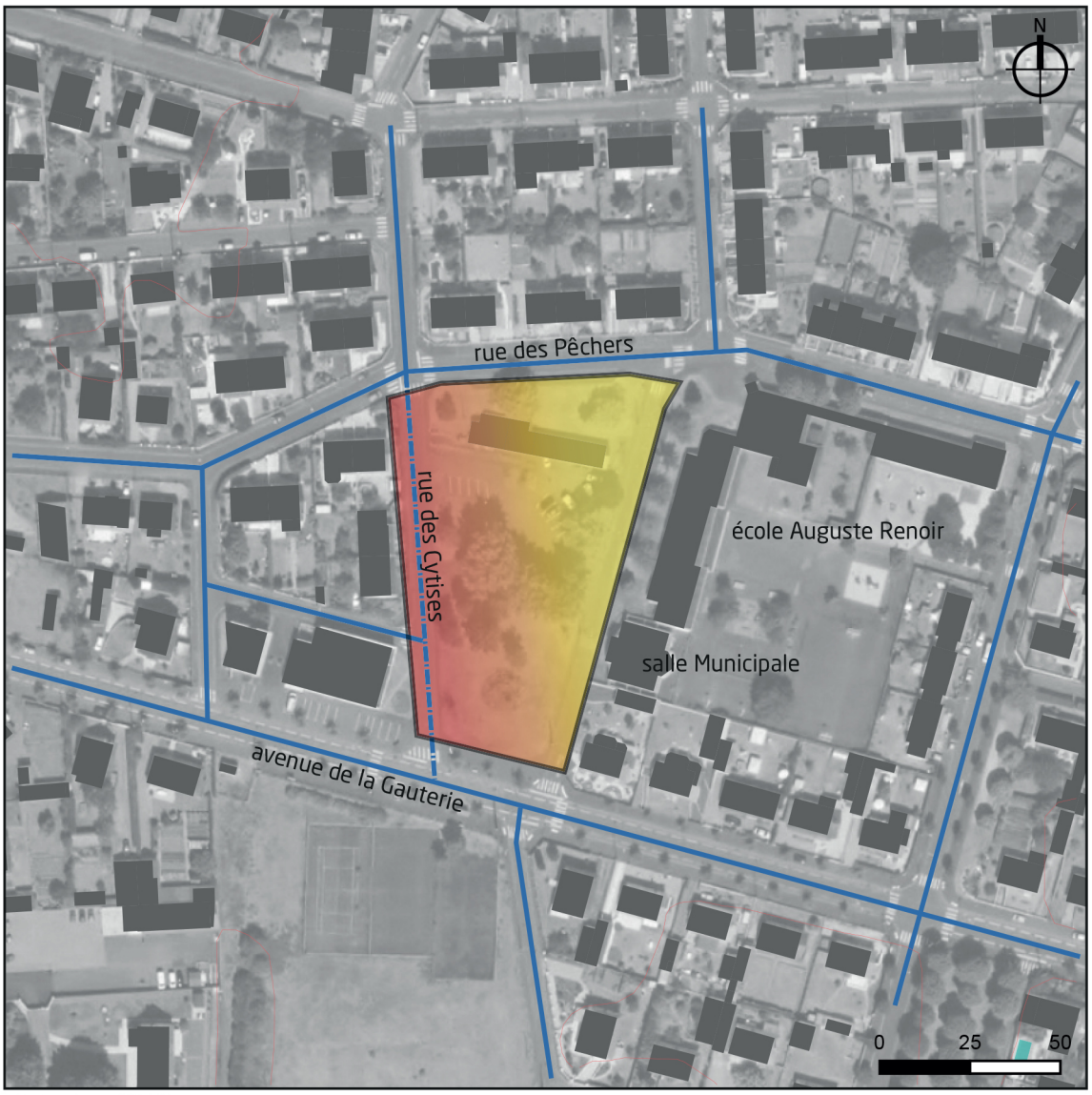
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace vert ornemental. Poche de stationnement, utilisée à la fois par les activités présentes dans l'ancien corps de ferme et par les équipements publics. La mise en œuvre d'une opération de logements sur ce site impliquera la démolition du bâti existant.
Topographie	Terrains plats.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Secteur exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire à proximité.
Servitudes	Secteur soumis à la servitude T5 (aires des dégagements de l'aérodrome Le Mans-Arnage). Secteur compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centres de réception radioélectriques).
Accès	Avenue de la Gautrie, rue des Pêchers, rue des Cytises, rue des Marronniers.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min OU Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min avec raccordement au réseau eaux pluviales depuis la rue de la Gautrie.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi à partir des voies existantes, qui pourraient être réaménagées dans l'optique d'apaiser la circulation dans ce secteur proche d'équipements et de conforter les circulations douces. Une offre de stationnement sera maintenue, et les accès à l'école et à la salle municipale seront sécurisés.
- Le plan de composition du projet comprendra un espace public de manière à conserver la fonction actuelle de place centrale.
- L'opération d'ensemble s'inscrira dans le tissu pavillonnaire dense environnant. Le programme à vocation principale résidentielle pourra comprendre des commerces. Des densités plus importantes seront à prévoir en partie Sud-Ouest le long de l'avenue de La Gautrie et rue des Cytises.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Il pourra également mettre en place des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles et/ou bâtiments collectifs.
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet.
Planning prévisionnel	A partir de 2027



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

ARNAGE – LA HERONNIERE

Développer un nouveau quartier qui s'appuie sur la trame viaire et les éléments de paysage existants, le long de la route de La Héronnière

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise au Nord-Est de la commune d'Arnage entre la zone d'activités du Chêne et le ruisseau Le Roule-Crottes.
- Superficie : 11,8 ha, dont 1,3 ha bâtis autour desquels le projet s'intègrera
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 210 sur 10,5 ha, soit une densité de l'ordre de 20 logements / hectare

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Constructions à vocation résidentielle le long de la route de La Héronnière. Boisements mixtes de feuillus et résineux en limite Nord et Ouest, haies bocagères, anciens chemins plantés, arbres remarquables isolés. Terrains à dominante naturelle. Zone humide en limite Sud.
Topographie	Terrains à pente variée : la partie Ouest présente une déclivité légèrement plus accentuée (4%-4,5%) orientée Ouest/Est ; la topographie est plus douce sur le reste du secteur et orientée Nord/Sud vers le ruisseau Le Roule-Crottes.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite avec le réservoir terrestre aérodrome du Mans.
Risques et nuisances	La partie Ouest du secteur est exposée légèrement au bruit des transports terrestres. Secteur soumis en grande partie au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Réseaux électrique et téléphonique route de La Héronnière à étendre et enfouir. Réseau d'eau potable route de La Héronnière Raccordement au réseau eaux usées depuis la route du Chêne. Etant donné la topographie, l'assainissement du futur quartier nécessitera d'un poste de refoulement.
Servitudes	Le secteur est soumis à une servitude aéronautique et exposé au bruit aéronautique (zones D et C). Le secteur est grevé par le passage de la servitude I1bis pipelines relative à transport des hydrocarbures.
Accès	Route de La Héronnière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- La topographie du site ouvre des vues dégagées vers la plaine du cours d'eau et le paysage bocager qui le longe. Ces vues seront maintenues au travers du plan de composition du futur quartier.
- La zone humide en limite Sud sera prise en compte dans le projet et pourra faire l'objet d'investigations complémentaires pour en préciser l'étendue. Les aménagements prévus permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : zone humide paysagée, noue paysagère...etc.
- Les éléments naturels existants sur le site (boisements mixtes de feuillus et résineux en limite Sud-Ouest, haies bocagères, anciens chemins plantés, arbres remarquables isolés) devront être pris en compte et valorisés. Le parti pris d'aménagement s'appuiera sur ces éléments pour insérer le projet dans ce contexte. Certains de ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une trame viaire créée à partir de la route de La Héronnière : le profil de cet axe devra être réaménagé afin qu'il puisse devenir une voie structurante au sein du futur quartier. Le débouché de cette voie sur la route du Chêne sera à aménager et redresser plus au Nord : la réalisation de ce projet s'inscrira dans une réorganisation plus globale de la circulation du secteur, notamment au carrefour entre la voie ferrée et la route du Chêne. Une voie en boucle desservira la partie Sud : le tracé s'appuiera sur un chemin d'exploitation existant et longera le chemin du Plessis avant de déboucher sur la route de La Héronnière.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte des déplacements des futurs habitants vers les équipements publics situés à l'Ouest de la voie ferrée : ces cheminements longeront la route de La Héronnière et

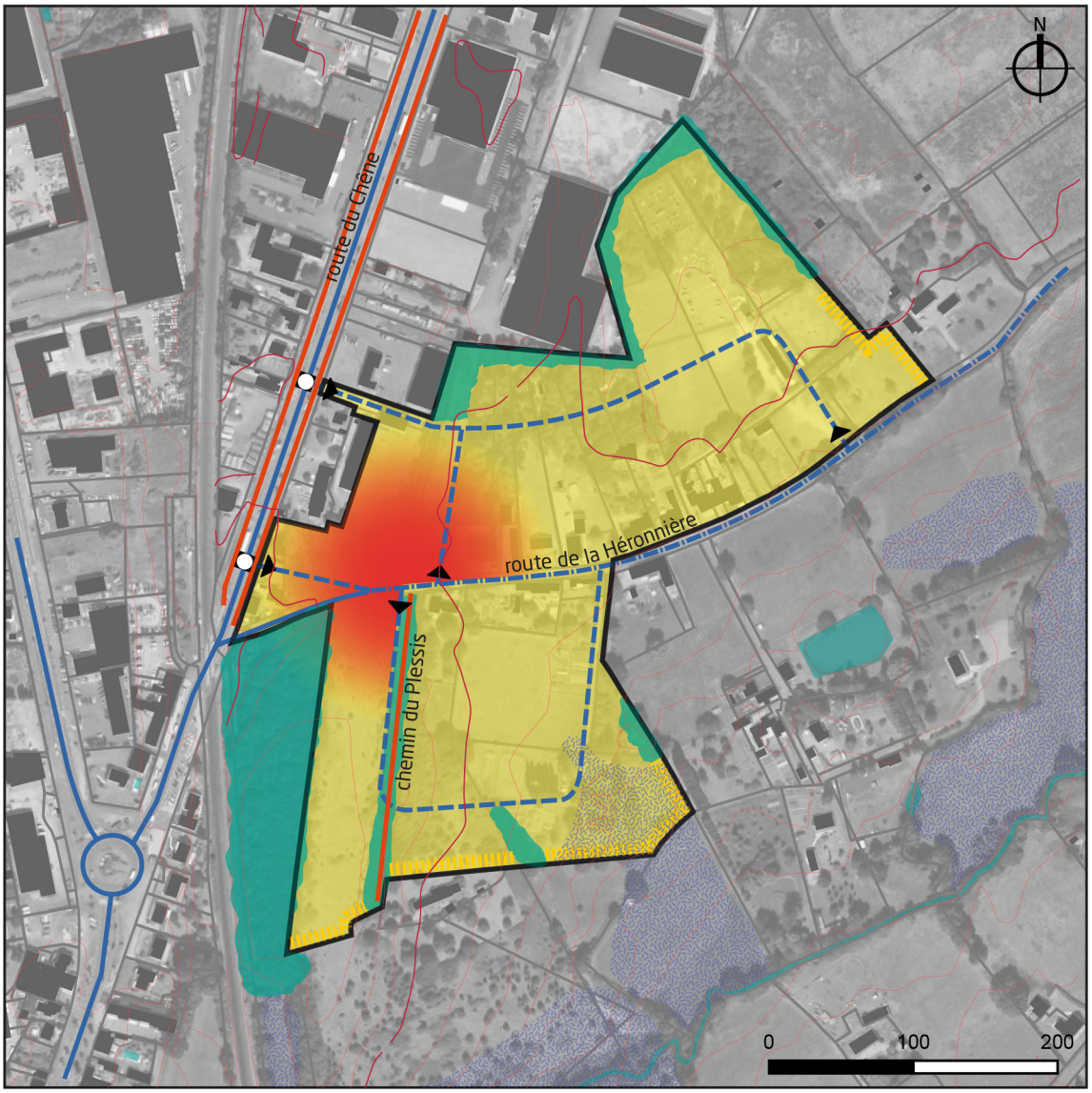
la voie parallèle au Nord. Le maillage plus fin sera complété par des cheminements transversaux (chemin du Plessis, ancien chemin d'exploitation à conserver).

- Les constructions seront organisées de manière à optimiser le foncier disponible et soigner les interfaces avec les constructions contigües existantes (habitations ou activités). Des formes urbaines plus denses seront à privilégier en partie Ouest le long de la route de La Héronnière (petits collectifs et bâtiments intermédiaires), pour graduellement passer à un tissu mixte de maisons groupées et maisons individuelles vers l'Est du site.
- Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des futures limites de l'urbanisation afin de soigner la transition avec les espaces naturels, et avec la zone d'activités au Nord. La présence d'espaces verts de respiration, existants ou à créer, et l'organisation du bâti participeront à dégager une ambiance rurale dans le futur quartier.
- Les clôtures publiques ou privées seront conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Petits collectifs, bâtiments intermédiaires, maisons individuelles groupées, maisons individuelles
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Planning prévisionnel	A partir de 2027

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Champagné

p.41 - Chemin des Sables
p.43 - Rue Louis Aragon
p.45 - Rue Saint-Exupéry
p.47 - Site des Tours – Ancien LBC
p.50 - Vaudrou III

CHAMPAGNE – CHEMIN DES SABLES

Valoriser un foncier sous-utilisé

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la partie en impasse du chemin des Sables proche des équipements situés rue Léopold Gouloumès.
- Superficie : 0,15 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

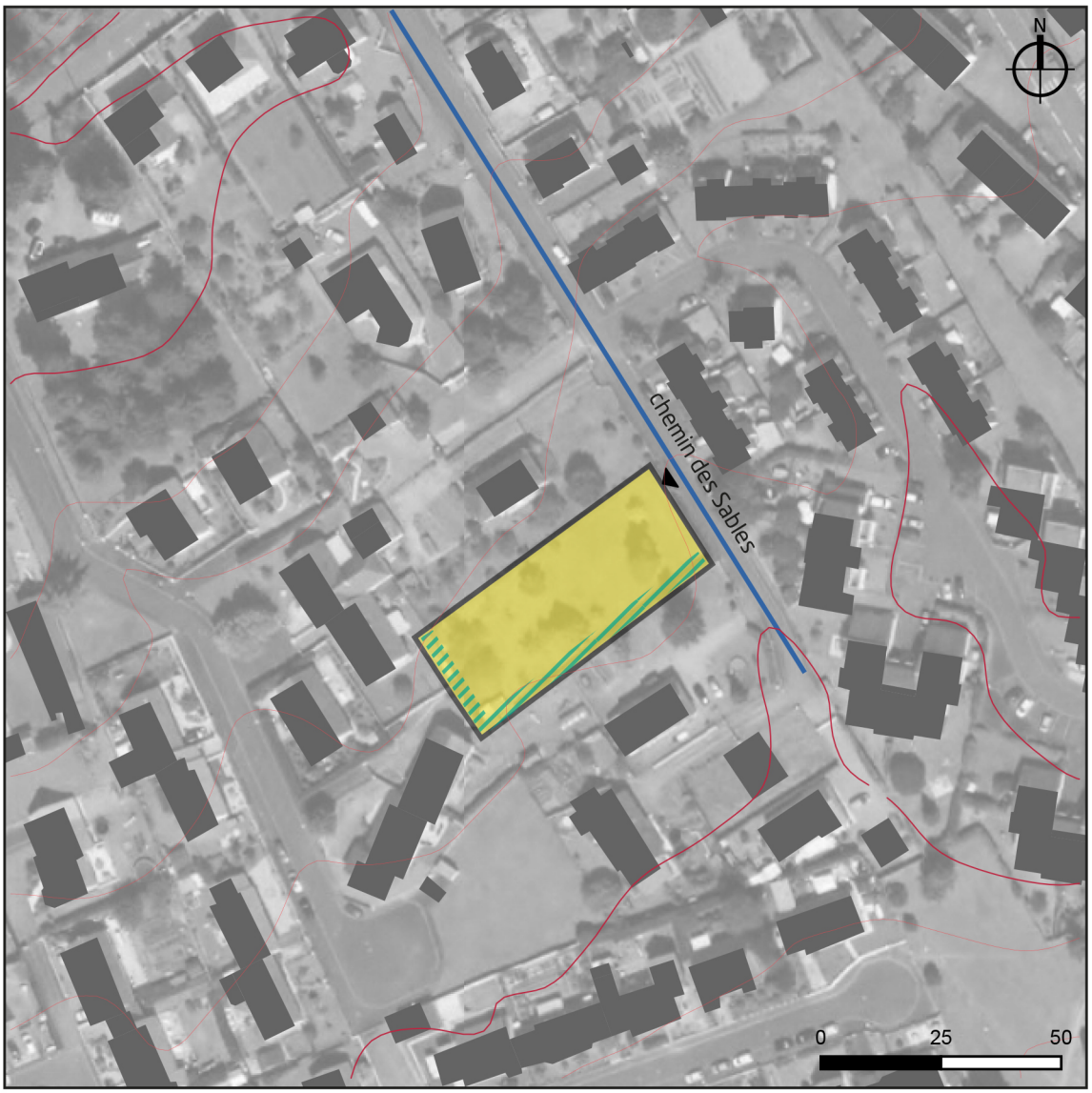
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardin planté.
Topographie	Plat.
Risques et nuisances	Sans objet.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées et rejet vers le réseau eaux pluviales depuis le chemin des Sables.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis le chemin des Sables.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie privée en impasse prenant accès depuis le chemin des Sables. Le projet veillera à limiter au maximum l'imperméabilisation des voies d'accès.
- L'urbanisation devra soigner l'insertion des nouvelles constructions afin de garantir le maintien de l'intimité en limite séparative avec les constructions existantes.
- Le découpage foncier et les formes bâties réalisées devront favoriser le meilleur ensoleillement possible : les maisons pourront s'implanter à l'alignement de la voie privée de façon à avoir un jardin et des pièces de vie exposées au Sud.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés chemin des Sables.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

CHAMPAGNE- RUE LOUIS ARAGON

Valoriser des terrains sous occupés pour accueillir de l'habitat dense proche des équipements

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise au croisement de la route de Verdun et de la rue Louis Aragon, à proximité directe du vieux bourg.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 10

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

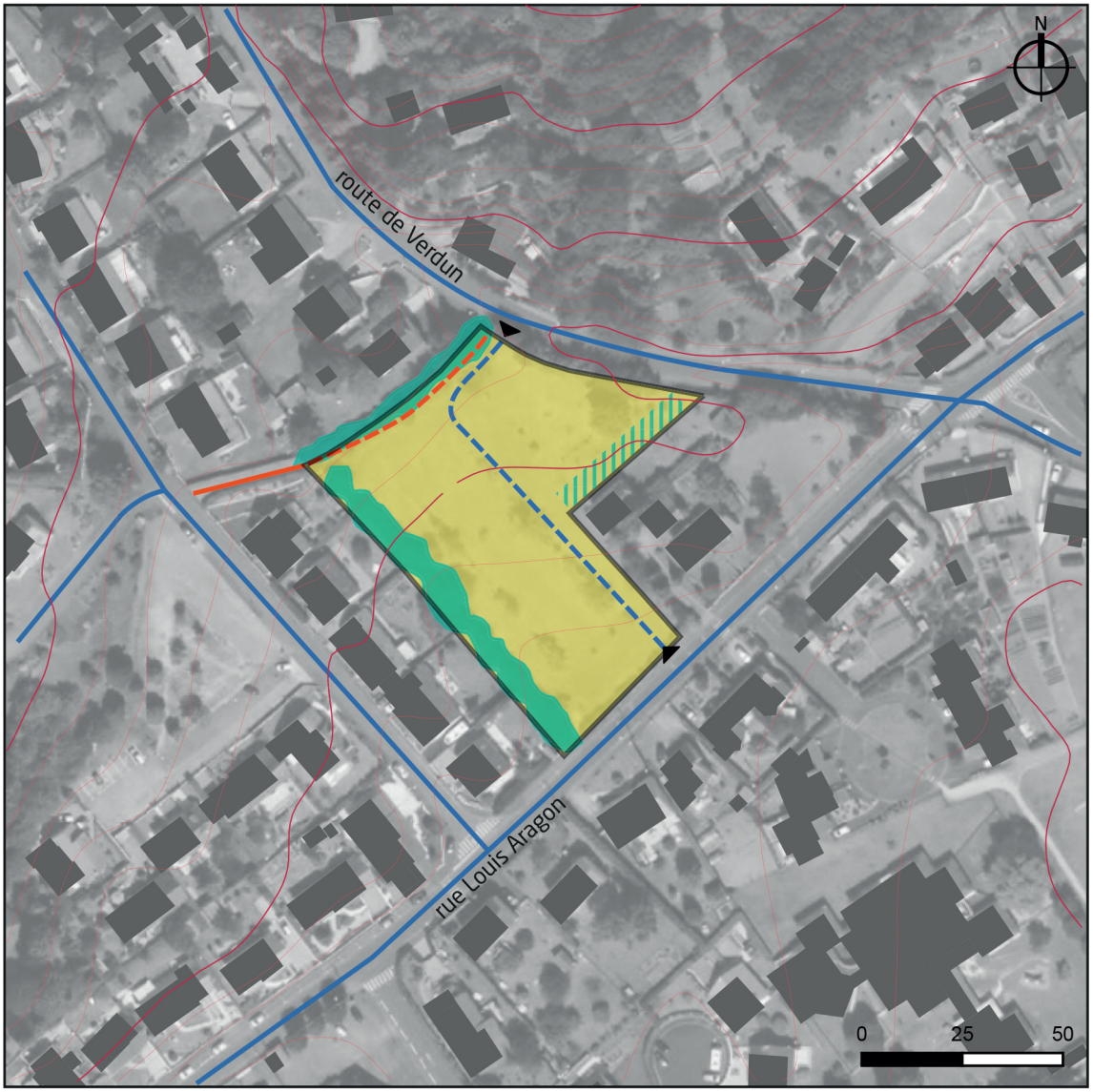
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Grand jardin d'une maison avec ses dépendances, arboré sur ses limites.
Topographie	Terrains en pente (4%-6%), orientée Nord-Ouest/Sud-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis en grande partie au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité. Raccordement au réseau eaux pluviales public depuis la rue Louis Aragon
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue Louis Aragon et route de Verdun.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra préserver le plus possible les éléments naturels existants (haies qui ceinturent une partie du site) afin de favoriser une bonne insertion des futures constructions dans le tissu bâti environnant. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- L'urbanisation devra soigner l'insertion des nouvelles constructions afin de garantir le maintien d'une certaine intimité en limite séparative avec la construction existante.
- Le site sera desservi par une voie à créer prenant accès depuis la rue Louis Aragon au Sud-Est et débouchant route de Verdun au Nord. Ces deux accès feront l'objet d'aménagement de carrefours sécurisés.
- Le cheminement piéton existant au Nord-Ouest du site sera prolongé dans le cadre de ce projet jusqu'à la route de Verdun. L'aménagement de cette liaison douce, longée par une haie bocagère, permettra aux habitants du quartier de Bellevue à l'Ouest de rejoindre plus rapidement et de manière sécurisée le cœur de bourg et les équipements.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue Louis Aragon et route de Verdun.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

CHAMPAGNE – RUE SAINT-EXUPERY

Conforter l'urbanisation à l'entrée Est du bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise sur l'arrière de la rue Mercédès Grand Prix ACF 1906, à l'entrée Est du bourg.
- Superficie : 0,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins arborés d'une grande propriété.
Topographie	Terrain plat.
Risques et nuisances	Sans objet.
Raccordement aux réseaux	Système d'assainissement autonome Rejet gravitaire vers le réseau des eaux pluviales à proximité
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue Saint-Exupéry.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra soigner l'insertion des nouvelles constructions afin de garantir le maintien d'une certaine intimité en limite séparative avec la construction existante.
- Le site sera desservi par une voie privée en impasse prenant accès depuis le parking du cimetière accessible depuis la rue Saint-Exupéry.
- Une liaison piétonne pourra être aménagée afin de rejoindre le cheminement existant au Nord du site qui relie le centre-bourg au supermarché situé le long de la RD 145.
- Le découpage foncier et les formes bâties réalisées devront favoriser le meilleur ensoleillement possible : les constructions pourront s'implanter à l'alignement de façon à avoir un jardin et des pièces de vie exposées au Sud.
- Le projet mettra en place un système d'assainissement autonome.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

CHAMPAGNE – SITE DES TOURS-ANCIEN LBC

Développer un nouveau quartier proche du centre-bourg et de la gare

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long des rues de La Basse Lande, Michel Ange en direction de la gare, Léopold Gouloumès au Nord vers le centre-bourg et est délimité au Sud par la voie ferrée.
- Superficie : 5,7 ha dont 3,1 ha pour le site des Tours et 2,6 ha pour le site LBC
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 95 logements (65 + 30)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Site des Tours : friche urbaine suite à la démolition de 3 tours de logements sociaux, qui jouxte une opération de logements sociaux à l'Ouest. Aménagements paysagers sur la limite Nord avec un mail planté et des jardins familiaux. Site LBC : bâti avec l'usine Luissier Bordeau Chesnel, qui sera transférée sur le site d'Auvours, et des garages sur la frange Ouest.
Topographie	Site des Tours : terrain plat. Site LBC : dénivelé important entre la route de La Basse Lande et la partie Ouest de l'emprise foncière.
Risques et nuisances	Dépollution – démolition du site LBC à prévoir. Voie ferrée en limite Sud du site. Site dans la bande d'exposition au bruit des transports terrestres (RD323+voie ferrée). Site impacté par la servitude du passage d'une canalisation gaz (consultation GRTgaz nécessaire).
Raccordement aux réseaux	Pour le site des Tours : Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue Marie Curie et/ou la rue Paul Gouloumès. Aucun rejet des eaux pluviales vers le réseau privatif de LBC rue Michel Ange. Pour le site LBC : Raccordement au réseau eaux usées public depuis les rues Gouloumès et Michel Ange.
Servitudes	Ligne HTA au Nord du site. Réseau de gaz rues de La Basse Lande et Michel Ange.
Accès	Rues de La Basse Lande, Michel Ange et Gouloumès.
Infiltration des eaux pluviales	Pour le site des Tours : Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet au réseau eaux pluviales public. Pour le site LBC : Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet gravitaire au réseau eaux pluviales public

Principes d'aménagement

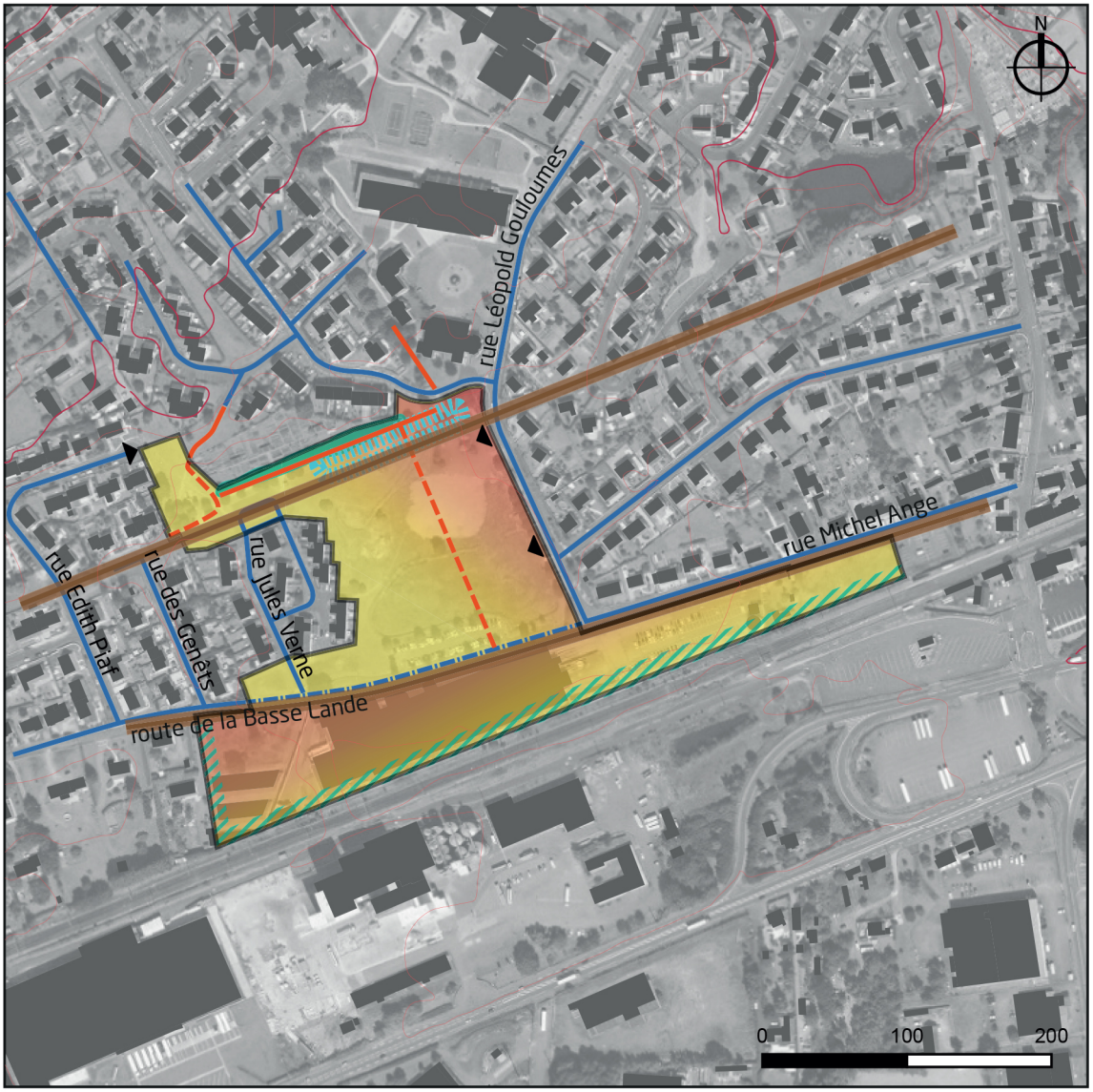
- Le site des Tours sera desservi par un maillage de voies nouvelles créées depuis la rue Léopold Gouloumès vers la rue Jules Verne. Des accès directs seront possibles depuis la rue de La Basse Lande ainsi que depuis la rue Michel Ange pour le site LBC. Le dénivelé présent sur l'emprise du site LBC pourra éventuellement être utilisé pour gérer un niveau de stationnement en rez-de-jardin sur l'arrière.
- Des cheminements doux seront aménagés en lien avec la trame existante au pourtour pour rejoindre notamment les équipements publics du bourg. Les chemins existants au Nord-Ouest pourront être réaménagés suite à la réorganisation de cette partie du site.
- Le projet s'appuiera sur les éléments paysagers présents au Nord : le mail et les jardins familiaux.
- Un recul des constructions de 15 m de part et d'autre de la ligne HTA est préconisé. Cet espace pourra être aménagé en espace vert commun en lien avec le mail planté existant et servir également pour la gestion des eaux pluviales.
- Un traitement paysager sera effectué au Sud en fond de parcelles pour se protéger de la voie ferrée. Des formes bâties mixtes s'implanteront sur chacun des deux sites : une densité plus forte sera à privilégier au Sud sur la

partie la plus large du site LBC, à l'Est le long de la rue Léopold Gouloumès et au Nord en lien avec les éléments paysagers déjà présents et l'espace vert créé.

- Sur le site LBC, la gestion des eaux pluviales est déterminée par les contraintes de topographie et la cote du branchement EP existant au droit de l'opération.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et intermédiaire/collectif
Statut d'occupation	90 % logements aidés sur le site des Tours 30 % de logements aidés sur le site LBC
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	Site des Tours : en cours Ancien LBC : à partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

CHAMPAGNE – VAUDROU III

Poursuivre le développement résidentiel en tenant compte de la topographie

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Nord-Ouest de la commune sur des terrains traversés par l'ancien chemin rural de Vaudrou et dans la continuité de l'urbanisation du tertre.
- Superficie : 9 ha
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 150 soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du secteur	
Occupation du sol et paysage	Une parcelle agricole. Des friches. Une haie bocagère le long du chemin de Vaudrou.
Topographie	Terrains en pentes descendant du tertre vers le vieux bourg. Déclivité variée : pentes douces (2%-3%) sur la partie se situant sur le plateau ; relief plus prononcé sur le reste du site avec des coteaux (6%-12%) et orientés vers les points bas : chemin de Vaudrou et route de Verdun à l'Ouest, bourg ancien et L'Huisne à l'Est.
Biodiversité	Site enclavé entre deux zones urbanisées.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées existants depuis la route de Verdun et la rue des Maraichers.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la route de Verdun et la rue des Maraichers.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie prononcée en veillant notamment à préserver des vues ouvertes sur la vallée de l'Huisne, le clocher de l'église et la cheminée des anciennes filatures. Elle pourra également mettre en valeur les éléments naturels présents (haies bocagères). La haie entourant l'ancienne ferme et celle longeant une partie du chemin de Vaudrou sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Au Nord du chemin de Vaudrou, le site sera desservi par des connexions entre ce chemin et des amorces de voie existantes rue des Maraichers.
- Au Sud du chemin de Vaudrou, le secteur sera principalement desservi par des bouclages permettant d'irriguer les zones les plus écartées du plateau. Les voies s'adapteront le plus possible aux courbes de niveau existantes.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du bourg et les arrêts de bus, et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants dans les lotissements adjacents.
- Un cheminement piéton structurant Nord / Sud sera aménagé afin de relier les différents quartiers existants et à venir au vieux bourg en traversant le secteur « Les Chapelles » (ruelle des Pinguereaux).
- L'allée des Roseaux, longeant les maisons groupées de la rue des Maraichers, sera à poursuivre jusqu'à ce chemin structurant.
- Des formes bâties mixtes s'implanteront sur le site :
  - une densité plus forte sur les terrains situés sur le plateau et aux abords de la voie dimensionnée pour le bus.
  - des formes bâties moins denses et des parcelles plus grandes sur les terrains proches des coteaux.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout

autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures…) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.

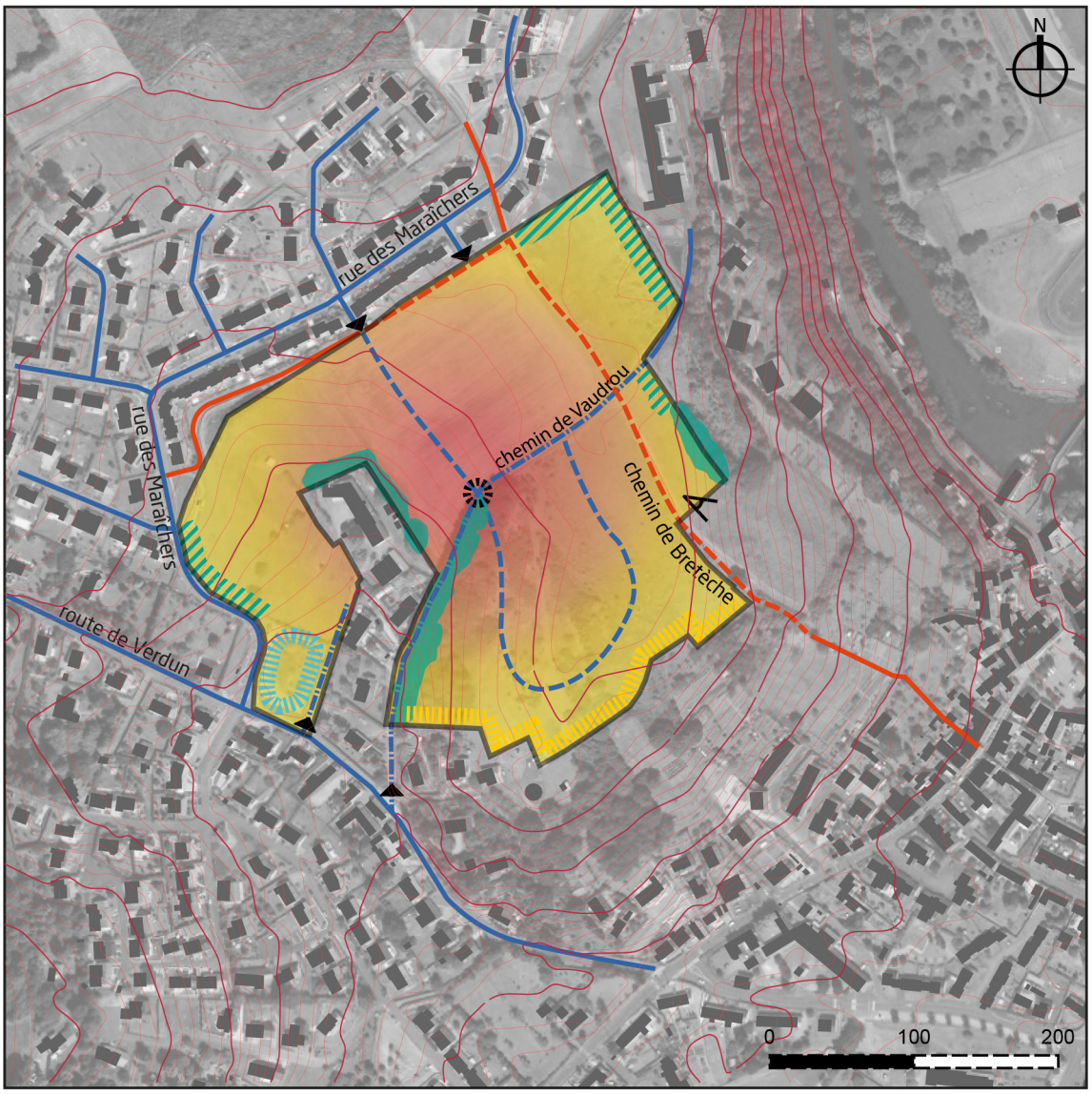
- Un espace public structurant au sein du quartier sera à prévoir le long du chemin de Vaudrou.
- La frange urbaine située au Sud du site sera paysagée en lien avec les espaces naturels adjacents.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés route de Verdun et rue des Maraichers. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux de pluviales afin de protéger du ruissellement les maisons implantées en aval du secteur. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. La partie Nord-Ouest reprendra le bassin existant en vue de sa mutualisation avec les ouvrages à créer. Le reste de l'opération pourra se raccorder au réseau eaux pluviales public route de Verdun.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et intermédiaire/collectif
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30 % minimum
Phasage prévisionnel	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2026

La mise en œuvre de cette opération se fera après engagement des travaux correcteurs sur l'unité de traitement.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Chaufour-Notre-Dame

p.54 - Chemin de La Chapelle
p.56 - Les Maisons Rouges
p.58 - Rue du Chêne Vert
p.60 - Sud route du Mans
p.62 - Ferme du Petit Plessis
p.64 - Le Petit Plessis
p.67 - Pré de l'Anjuinière

CHAUFOUR-NOTRE-DAME - CHEMIN DE LA CHAPELLE

Réorganiser un secteur situé à l'entrée du bourg

- Secteur de densification à vocation mixte.
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune le long de la route départementale 357.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte.
- Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Une habitation implantée à l'alignement de la RD 357. Un terrain non bâti. Une activité artisanale. Un quai déchets verts aménagé à l'extrémité du Chemin de La Chapelle. Haie bocagère implantée en limite Sud.
Topographie	Terrains en pente (4%) orientée principalement Sud/Nord-Ouest.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée au bruit des transports terrestres. Site impacté par la servitude du passage d'une canalisation gaz (consultation GRTgaz nécessaire).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis le Chemin de La Chapelle ou rue Nationale. Raccordement au réseau eaux pluviales rue Nationale.
Servitudes	Secteur compris dans le faisceau de la servitude gaz. Secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis le Chemin de La Chapelle.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet

Principes d'aménagement

- Le développement résidentiel du secteur d'extension du « Petit Plessis », ainsi que les difficultés de livraison de l'activité artisanale existante, nécessite de réaménager le chemin de La Chapelle et son débouché sur la route départementale. Cet aménagement redéfinira l'emprise du terrain d'activité et sa desserte (emplacement réservé). Le secteur sera accessible depuis le chemin de La Chapelle par l'aménagement d'une placette qui permettra de desservir l'activité artisanale et des lots à vocation d'habitat.
- La haie bocagère implantée en limite Sud sera préservée afin d'assurer une bonne insertion du projet dans son environnement.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés chemin de La Chapelle et rue Nationale.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au réaménagement du chemin de La Chapelle et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

CHAUFOUR-NOTRE-DAME - LES MAISONS ROUGES

Valoriser des fonds de parcelles en préservant les limites paysagères existantes

- Secteur de renouvellement et densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise à cheval entre la commune de Chaufour-Notre-Dame et celle de Trangé dans le hameau ancien des Maisons Rouges.
- Superficie : 0,7 ha
- Zonage : U mixte.
- Nombre de logements minimum : 8

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins potagers et espaces non bâtis. Haie bocagère au Sud.
Topographie	Terrains en pente (4%) orientée principalement Sud/Nord.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue Nationale.
Servitudes	Site impacté par la servitude du passage d'une canalisation gaz (consultation GRTgaz nécessaire).
Accès	Depuis la rue Nationale. Depuis la route de Fay.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet

Principes d'aménagement

- Le projet envisagé sur ce site se décompose en deux parties : au Nord, la réalisation de lots individuels en deuxième rideau par rapport à la rue Nationale et accessibles depuis celle-ci ; au Sud, une opération d'ensemble, type habitat participatif, qui garantira le maintien de la qualité paysagère du site et accessible depuis la route de Fay.
- La haie bocagère située au Sud du site devra être maintenue pour assurer un traitement de qualité de la limite urbaine. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue Nationale.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et/ou habitat participatif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

CHAUFOUR-NOTRE-DAME - RUE DU CHENE VERT

Encadrer le développement d'une opération d'habitat sur une parcelle agricole enclavée

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise en plein cœur de bourg et en deuxième rideau par rapport à la route départementale 357.
- Superficie : 0,7 ha.
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 15

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine »..

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Activité de maraichage qui n'est pas destinée à être reprise.
Topographie	Terrains en pente (6,5%), orientée Est/Ouest, descendant vers le vallon humide situé à proximité.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue du Chêne Vert
Servitudes	Une partie très limitée au Sud du secteur comprise dans le faisceau de la servitude gaz.
Accès	Depuis la rue du Chêne Vert.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet si possible aux terrains communaux.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse prenant accès depuis la rue du Chêne Vert. L'accès devra être étudié de façon à créer un carrefour franc au Nord-Ouest afin de garantir la visibilité pour les futures entrées/sorties.
- Une liaison douce sera à aménager en limite Nord-Est du site de façon à créer un chemin sécurisé et direct vers l'arrêt de bus « Les Gravillons » en traversant l'espace vert communal.
- Le projet permettra de développer de l'habitat individuel. Une densité plus importante pourra être recherchée en entrée d'opération.
- Un traitement végétal sera à prévoir en limite avec les parcelles bâties existantes de façon à garantir une bonne insertion.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue du Chêne Vert. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs et/ou parcelles communales.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	50% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

CHAUFOUR-NOTRE-DAME - SUD ROUTE DU MANS

Restructurer et densifier un secteur de grandes parcelles

- Secteur de renouvellement et densification à vocation mixte.
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune le long de la route départementale 357.
- Superficie : 1,3 ha.
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 15-20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Grandes parcelles bâties (habitations et hangars).
Topographie	Légère pente orientée Est/Ouest.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée en limite Est au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue du Clos du Verger et la RD 357.
Servitudes	Site impacté par la servitude du passage d'une canalisation gaz (consultation GRTgaz nécessaire). Secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis la rue du Clos du Verger.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie depuis la rue du Clos du Verger. Elle permettra de desservir des parcelles en deuxième rideau, ainsi que les logements existants. L'aménagement d'un carrefour entre la route Nationale et la rue du Clos du Verger sera étudié.
- Les terrains ayant une façade sur la route départementale pourront éventuellement être affectés à de l'activité économique et accessibles directement par cette voie.
- Une liaison piétonne entre ce secteur et celui du Petit Plessis devra être étudiée de façon à créer un maillage inter-quartiers.
- Un traitement végétal sera à prévoir en limite avec les parcelles bâties existantes de façon à garantir une bonne insertion.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue du Clos du Verger et RD 357. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

CHAUFOUR-NOTRE-DAME - FERME DU PETIT PLESSIS

Densifier un secteur d'habitation

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise à au Sud du bourg.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte.
- Nombre de logements minimum si raccordement par le lotissement existant au Nord : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Une habitation implantée au centre du terrain (longère) et deux anciens hangars agricoles.
Topographie	Terrains en pente vers le Sud.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de mouvement de terrain
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées et eaux pluviales depuis l'impasse des Pétunias
Servitudes	Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz naturel gérées par GRTgaz
Accès	Depuis l'impasse des Pétunias
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet ou infiltration totale de la pluie de 45 mm / 36 min si raccordement gravitaire impossible

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par l'impasse des Pétunias et garantira le maintien de l'accès des maisons existantes. La voirie prolongée permettra de raccorder l'ensemble des bâtiments aux réseaux EP /EU du lotissement au nord.
- Une pompe de relevage sera potentiellement nécessaire pour raccorder les parcelles au Sud au réseau d'eaux usées.
- Le projet devra prévoir de développer des haies au pourtour de l'opération pour préserver l'intimité des jardins existants et futurs.
- Le bouclage des ordures ménagères semblant difficile par les voies existantes il sera nécessaire de prévoir une placette de retournement en continuité de l'impasse des Pétunias

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours

La réalisation des 4 lots de ce secteur est conditionnée au raccordement du projet par l'impasse des Pétunias. Dans l'impossibilité démontrée de se raccorder à l' impasse des pétunias le nombre de logement minimum pourra être réduit.



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

CHAUFOUR-NOTRE-DAME - LE PETIT PLESSIS

Compléter l'urbanisation du Sud du bourg en tenant compte de la topographie existante

- Secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle.
- Le site se localise à l'Est du récent quartier d'habitat « Le Jardin du Plessis » et en lisière avec l'espace agricole.
- Superficie : 2,2 ha
- Zonage : 1AU mixte 1
- Nombre de logements minimum : 35 (soit une densité de l'ordre de 16 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles. Parcelle bâtie très arborée. Haie bocagère qui longe les chemins ruraux du Petit Plessis en limite Sud et de La Chapelle à l'Est.
Topographie	Coteaux de la butte du Petit Plessis : terrains en forte pente (8,5% - 10%) orientée principalement Sud-Ouest/Nord-Est.
Risques et nuisances	Ancienne décharge sur une partie du site : qualité des sols à vérifier et prendre en compte. Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposé en limite Nord-Est au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis le chemin de La Chapelle.
Servitudes	Secteur de présomption de vestiges archéologiques. Site impacté par la servitude du passage d'une canalisation gaz (consultation GRTgaz nécessaire).
Accès	Depuis le chemin de La Chapelle à l'Est. Depuis la rue des Millepertuis à l'Ouest.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet

Principes d'aménagement

- L'urbanisation de ce site devra s'appuyer sur la topographie très marquée.
- Le site sera desservi par une voie principale inter quartier qui reliera l'opération au lotissement « Le Jardin du Plessis » situé à l'Ouest. Le tracé de cette voie s'appuiera le plus possible sur les courbes de niveau pour faciliter la desserte des parcelles. Le développement de cette zone d'extension est conditionné à la réalisation des travaux de re-profilage du chemin de La Chapelle et à l'aménagement du carrefour entre cette voie et la route départementale.
- La trame des cheminements doux s'appuiera sur le réseau existant avec le chemin rural du Petit Plessis au Sud et ceux à créer notamment vers le secteur « Sud route du Mans ».
- La haie bocagère qui longe les chemins ruraux du Petit Plessis en limite Sud et de La Chapelle à l'Est sera conservée afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement. Elle est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés chemin de La Chapelle. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente. Un espace commun pour la gestion des eaux de pluie pourra être aménagé au point bas à proximité du chemin de La Chapelle. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Les voiries et noues d'infiltration pourront être prévues le long des courbes de niveau du terrain.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	En cours

Ces orientations pourront être revues en fonction du résultat des études de sol.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au réaménagement du chemin de La Chapelle et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

CHAUFOUR-NOTRE-DAME - PRE DE L'ANJUINIERE

Permettre l'extension des équipements sportifs

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipements
- Le site se localise à proximité directe des équipements sportifs existants rue de La Denisière.
- Superficie : 1,6 ha
- Zonage : 1 AU équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Site à déclivité variée : la moitié Sud du secteur s'inscrit dans un plateau ; la partie Nord présente des terrains en pente (6,5%), orientée Sud - Ouest / Nord - Est vers le Bois de Martigné.
Biodiversité	Secteur qui jouxte le réservoir de biodiversité terrestre : ensemble sylvo bocager des communes de Fay et Chaufour-Notre-Dame.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées possible.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi depuis les équipements existants rue de La Denisière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site préservera la haie bocagère longeant la limite Ouest du secteur pour assurer une intégration des futurs équipements dans le paysage environnant. Elle est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Programmation

A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Coulaines

p.70 - Centre-ville
p.73 - Espace vert avenue de la Closerie
p.75 - Espace vert rue de l'Enclos
p.77 - Hameau Richemont
p.79 - Rue de Belle Ile
p.81 - Rue de Kitty Hawk
p.83 - Bel Air - Rue Victor Schoelcher
p.85 - Route de l'Arpent

COULAINES – CENTRE-VILLE

Recomposer le centre-ville

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte.
- Le site se localise en plein cœur de ville le long de la rue de Vienne et de l'avenue de Rome.
- Superficie : 3,7 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 170

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

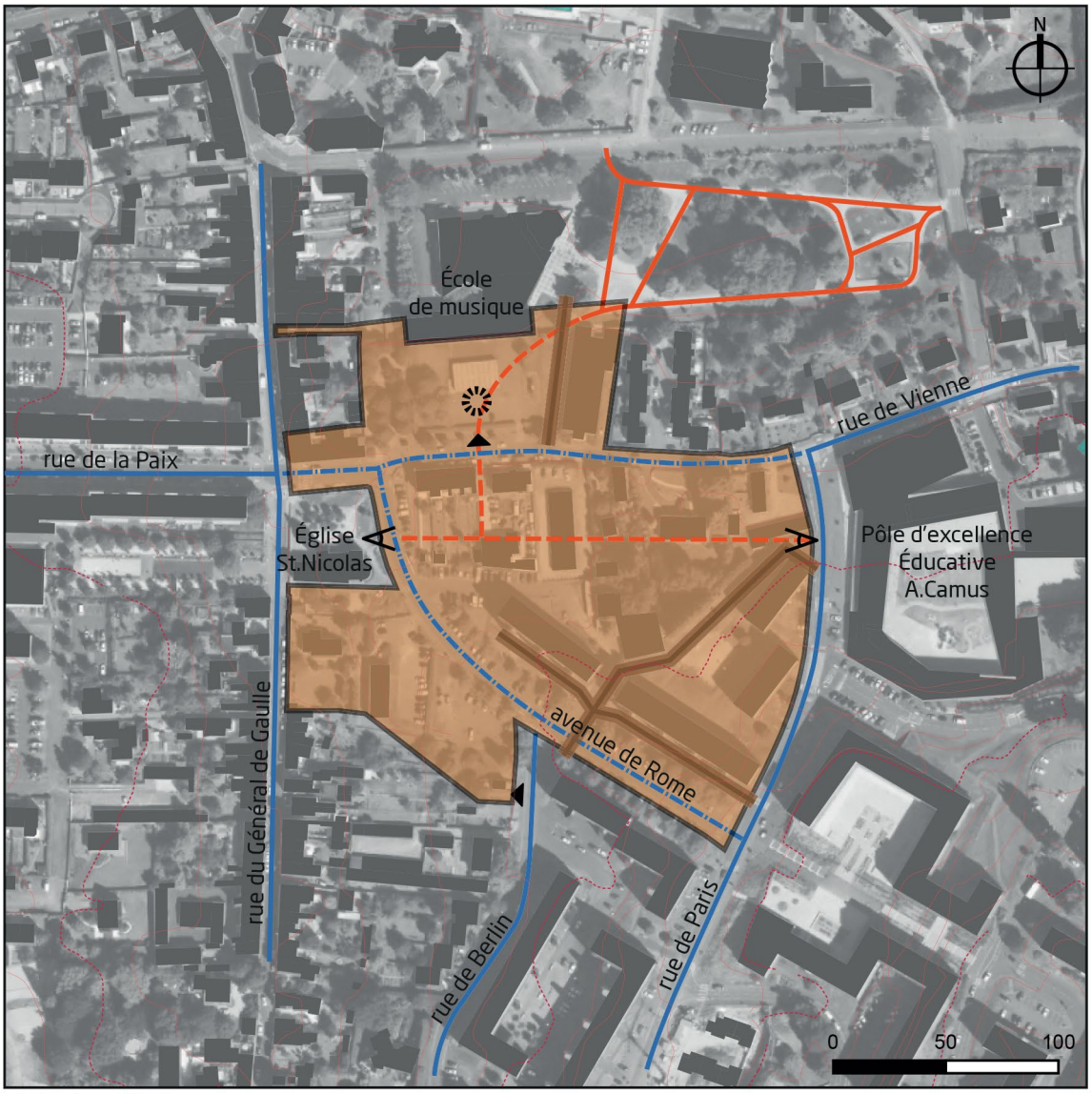
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Des espaces bâtis : des immeubles collectifs, de habitat individuel, des garages boxés, des hangars, un cabinet médical et un commerce. Des fonds de jardins.
Topographie	Terrains terrassés et décaissés lors de l'urbanisation, présentant néanmoins des pentes moyennes à fortes (5%-7%), orientées Sud-Est/Nord-Ouest.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé en limite Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité
Servitudes	Passage de canalisations (eaux pluviales et eaux usées) Site compris dans le rayon Monuments Historiques (servitude AC1) de l'église St Nicolas. Site compris dans un secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis les rues du Général de Gaulle, de Vienne, de Berlin, de Paris et avenue de Rome.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min avec rejet vers le réseau EP public

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par les voies existantes. La rue de Vienne sera réaménagée pour constituer un axe structurant reliant la rue de la Paix au pôle d'excellence éducative Albert Camus. Une place sera aménagée sur l'espace délimité par l'école de Musique au Nord et deux futurs immeubles à l'Est et à l'Ouest. Une partie de la rue de Rome sera également retraitée.
- La trame des cheminements doux à créer devra s'appuyer sur les connexions possibles entre la place de l'église à l'Ouest, le pôle d'excellence éducative Albert Camus à l'Est d'une part et l'espace culturel Henri Salvador et le Parc de La Gironde au Nord d'autre part. Les espaces publics qui les accompagneront serviront à mettre en scène les vues vers ces équipements qui se seront dégagées par la recomposition de l'îlot central. Ils permettront également la gestion des eaux pluviales des futures constructions implantées le long de la rue de Vienne.
- L'opération s'inscrira dans un tissu bâti hétérogène : bâtiments historiques, équipements, maisons pavillonnaires et collectifs. Le projet jouera un rôle de couture entre ces différentes formes urbaines : une densité plus forte sera recherchée le long de la rue de Vienne de façon à se raccorder aux hauteurs plus importantes des immeubles existants sur le même îlot, ainsi qu'autour de la nouvelle place créée au Nord ; de l'habitat individuel dense pourra s'implanter au Sud de l'église Saint-Nicolas pour s'intégrer au tissu de maisons individuelles mitoyennes du vieux bourg.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Programme mixte : habitat collectif, un peu d'habitat individuel dense, des services et commerces éventuels en RDC.
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Tranche 1 : en cours Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

COULAINES – ESPACE VERT AVENUE DE LA CLOSERIE

Valoriser un foncier sous-utilisé en tenant compte de la proximité de la rocade

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de l'avenue de La Closerie au sein du quartier portant le même nom.
- Superficie : 0,3 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace vert de lotissement, arboré sur son pourtour.
Topographie	Terrain en légère pente le long de la voie et qui s'accentue au Nord vers la rocade.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau unitaire. Extension du réseau eau potable à prévoir
Servitudes	Site compris dans un secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis l'avenue de la Closerie.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie privée en impasse depuis l'avenue de La Closerie.
- Le projet sur ce site préservera des éléments boisés sur le pourtour pour assurer l'intégration des futures constructions aux maisons existantes et atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la rocade. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le projet intègrera une connexion piétonne avec le cheminement existant en limite Est vers l'impasse du Bosquet.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

COULAINES – ESPACE VERT RUE DE L'ENCLOS

Valoriser un foncier sous-utilisé en tenant compte de la proximité de la rocade

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise dans le quartier de La Closerie, le long de la rue de l'Enclos.
- Superficie : 0,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 2

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace vert de lotissement, arboré sur son pourtour.
Topographie	Terrain en légère pente le long de la voie et qui s'accentue au Nord vers la rocade.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau unitaire.
Servitudes	Site compris dans un secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques et entité archéologiques linéaires.
Accès	Depuis la rue de l'Enclos.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site préservera des éléments boisés sur le pourtour pour assurer l'intégration des futures constructions aux maisons existantes et atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la rocade. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les lots seront desservis directement par la rue de l'Enclos.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

COULAINES – HAMEAU RICHEMONT

Organiser la réalisation de nouvelles constructions

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la route de Richemont.
- Superficie : 1,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 10

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

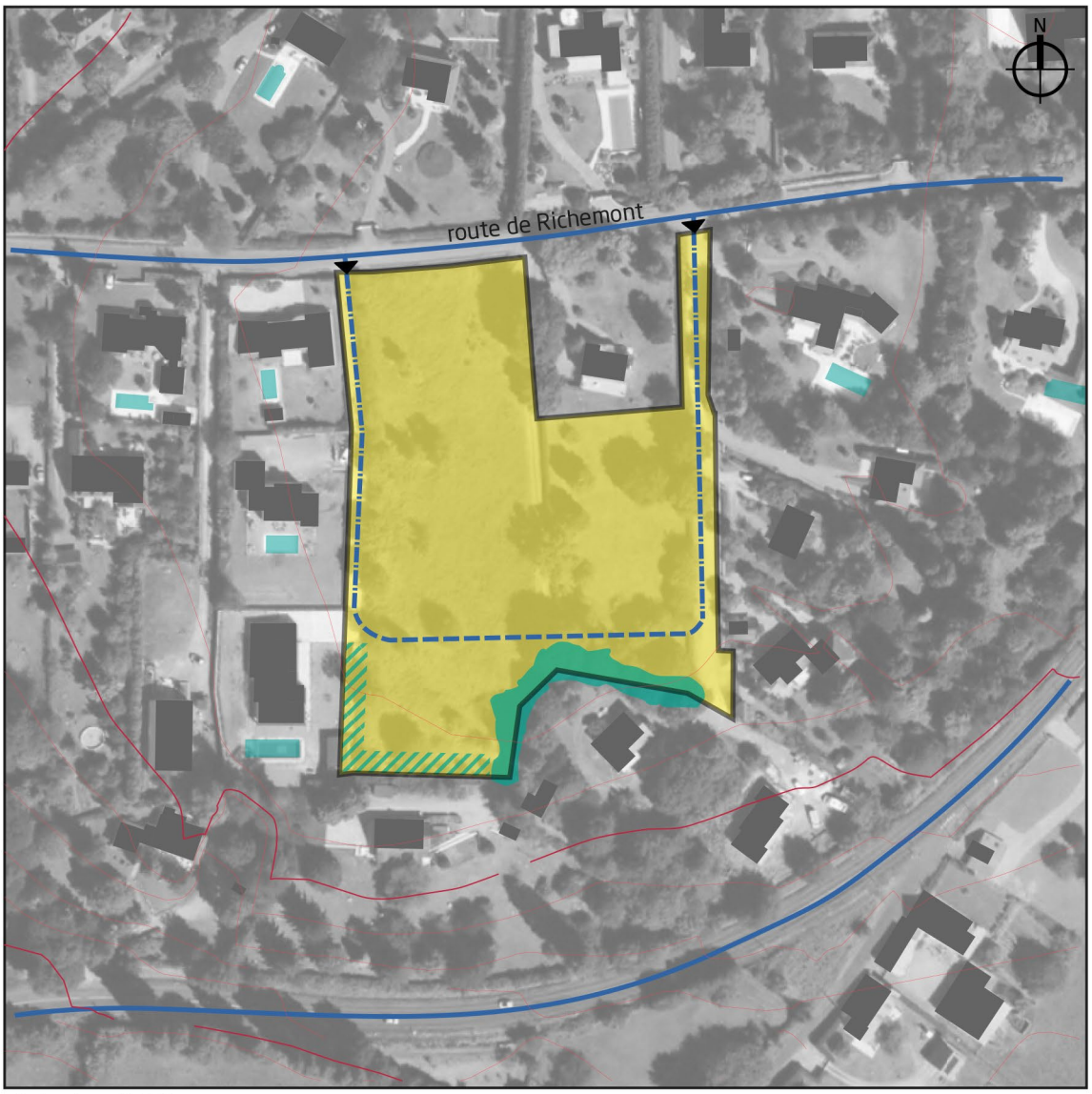
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain non bâti à l'Ouest. Grand jardin à l'Est.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau d'eau potable sur la route de Richemont. Assainissement autonome. Aucun rejet d'eaux pluviales au fossé.
Servitudes	Site compris dans un secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis la route de Richemont.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie en boucle qui s'appuiera sur les deux chemins privés existants en limite Ouest et Est.
- Le projet sur ce site préservera le plus possible les éléments arborés présents sur le pourtour du site et le long des chemins d'accès privés pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. La haie existante au Sud est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Un traitement végétal sera à prévoir en limite Sud-Ouest avec les parcelles bâties existantes.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

COULAINES – RUE DE BELLE ILE

Accompagner la mutation d'un secteur d'activités proche du centre-ville

- Secteur de renouvellement urbain à vocation principalement résidentielle
- Le site se localise entre cœur de ville et la zone d'activités de Champ Fleuri, le long du boulevard Saint-Nicolas et de la rue de Carnac.
- Superficie : 2,2ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 80

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace occupé principalement par des bâtiments d'activités et des bureaux.
Topographie	Terrains terrassés et décaissés lors de l'urbanisation, présentant néanmoins des dénivelés importants en limite Nord-Est le long du boulevard Saint-Nicolas.
Risques et nuisances	Site exposé en limite Est au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis les rues de Carnac et Quiberon.
Servitudes	Passage d'une canalisation eaux usées à l'extrémité Ouest du site. Site compris dans le rayon Monuments Historiques (servitude AC1) de l'église St Nicolas. Site compris dans un secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis les rues de Belle Ile, Carnac et Quiberon et depuis le boulevard St Nicolas.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

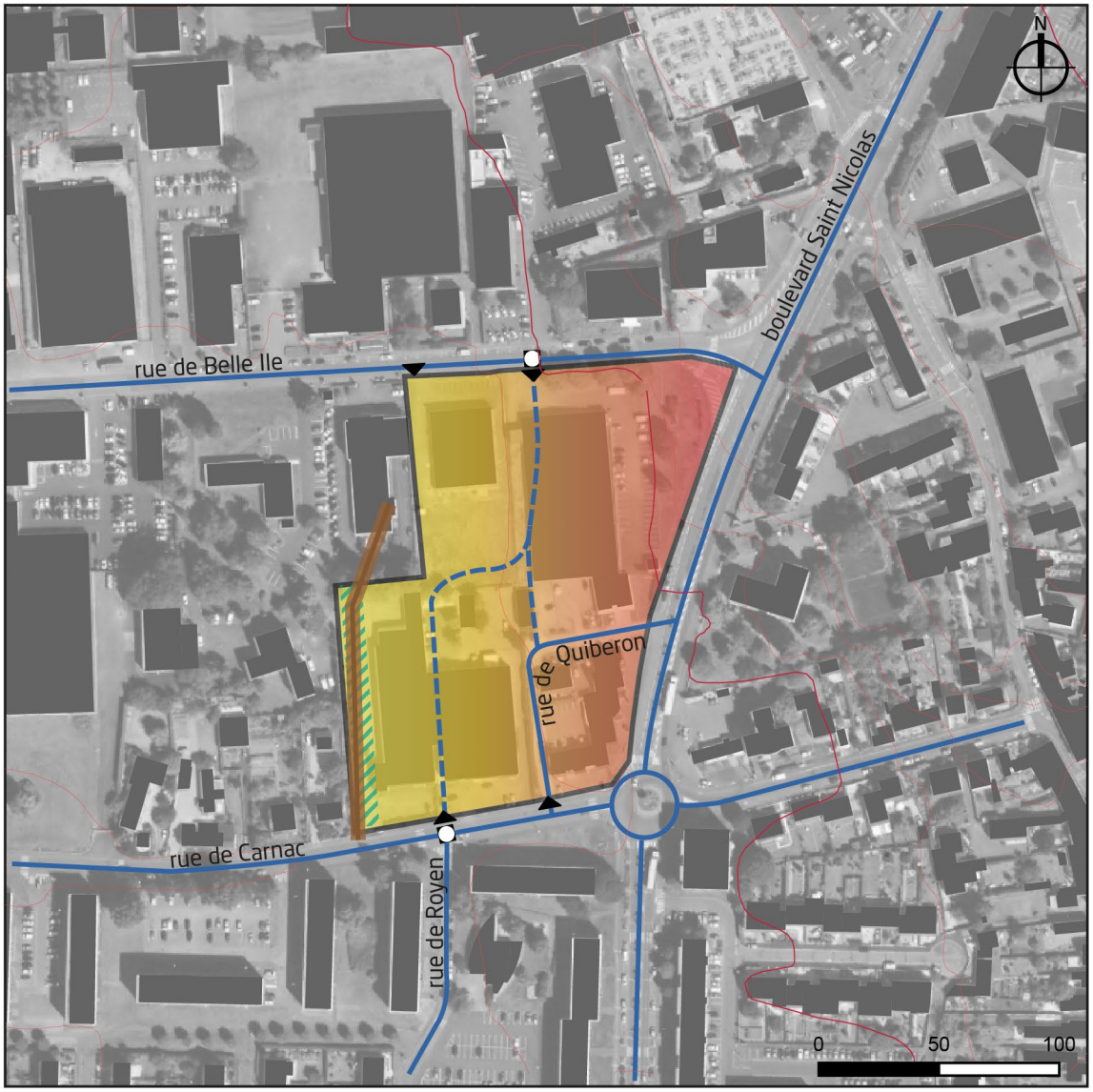
- Le site sera desservi par des voies Nord/Sud. Elles permettront de créer des carrefours francs à aménager avec les voies existantes (rue de Royan au Sud ; voie privée au Nord).
- Le projet proposera une densité plus forte le long du boulevard Saint-Nicolas en lien avec les gabarits environnants qui permettra de traiter le dénivelé existant. Les rez-de-chaussée des futures constructions pourront accueillir des commerces et des bureaux dans la continuité de ceux existants le long du boulevard, et ainsi renforcer la centralité du centre-ville. De l'habitat individuel dense pourra s'implanter en deuxième rideau et en limite avec la zone d'activité de Champ Fleuri.
- Un traitement végétal de la limite Ouest sera à prévoir de façon à garantir une bonne transition.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif et individuel dense Services et commerces éventuels en RDC
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025

L'opération pourra se réaliser par tranches, en fonction de la mutation des activités présentes.

La compatibilité du projet sera examinée à l'échelle du site faisant l'objet de l'OAP.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

COULAINES – RUE DE KITTY HAWK

Compléter l'urbanisation du secteur

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise en contrebas par rapport à la rue des Vignes et dans la continuité de l'opération d'habitat rue de Kitty Hawk.
- Superficie : 1,1 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 24

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine »..

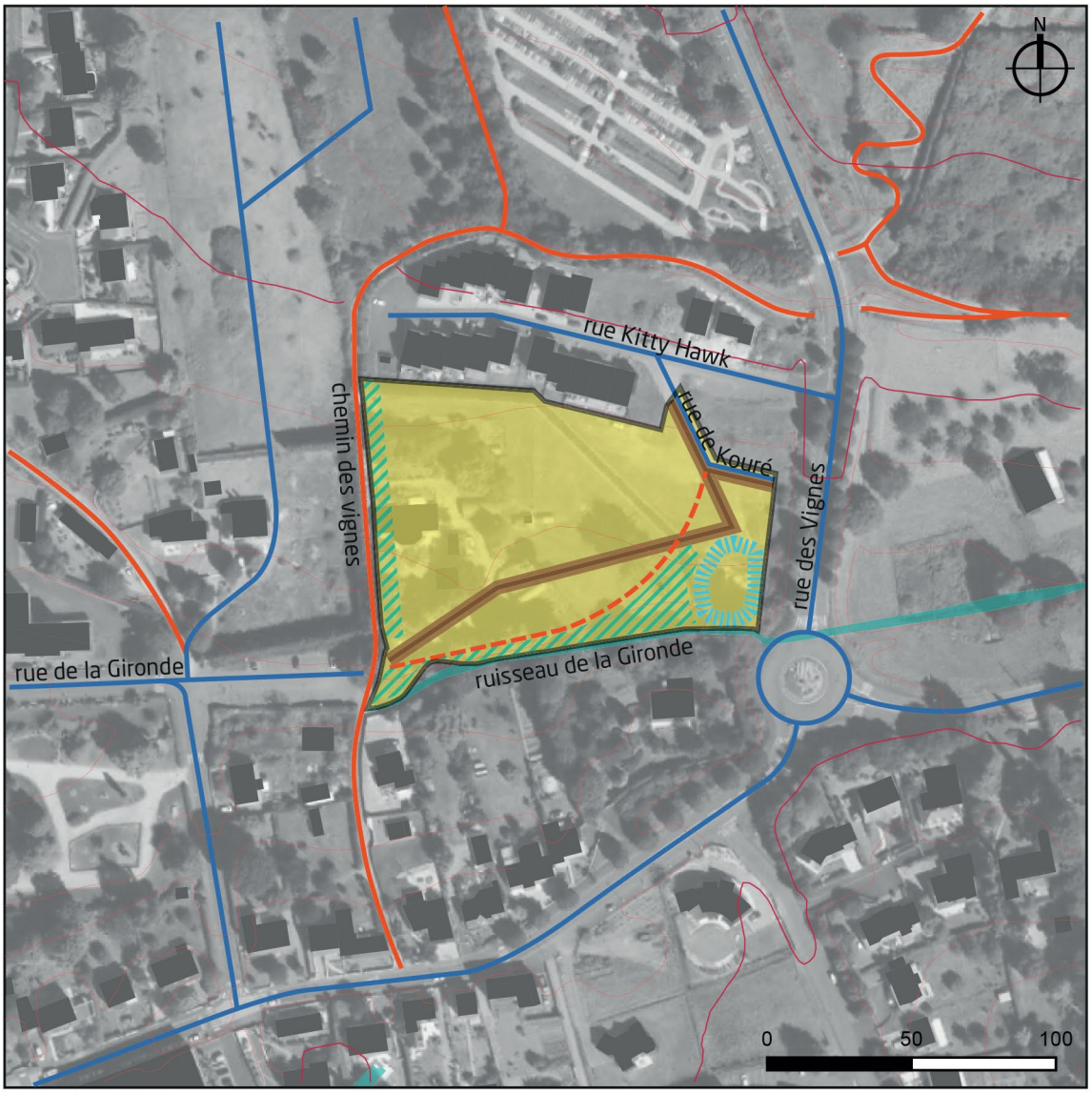
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains viabilisés lors d'une première tranche d'urbanisation. Parcelle bâtie avec grand jardin arboré.
Topographie	Terrains en pente (3,5%-5%), orientée Nord/Sud.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées public en servitude sur le site.
Servitudes	Passage de canalisations eau potable, eaux pluviales et eaux usées.
Accès	Depuis la rue de Kouré.
Infiltration des eaux pluviales	Une partie du site pourra être raccordé au bassin existant. Pour le reste, infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min avec rejet vers la gironde.

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par un prolongement de la rue de Kouré, accessible depuis la rue de Kitty Hawk.
- Un cheminement piéton sera à aménager afin de relier la rue de Kouré au chemin des Vignes.
- Un traitement végétal sera à prévoir en limite Sud le long du ruisseau de La Gironde et du bassin de rétention pour accompagner la liaison douce à créer.
- Un traitement paysager sera réalisé le long du chemin des Vignes.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Ces noues se rejetteront dans un bassin paysagé avant rejet au réseau public.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel/individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	L'opération est en cours. Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

COULAINES – BEL AIR - RUE VICTOR SCHOELCHER

Créer une nouvelle zone d'activités

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique
- Le site se localise au Nord de la Maison d'arrêt des Croisettes, entre la route de Ballon (RD 300) et la rue Victor Schoelcher.
- Superficie : 6,5 ha (dont 1,5 ha pour la SAS)
- Zonage : 1 AU éco 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terres agricoles et en friche (en cours de boisement). Deux habitations situées le long de la RD 300.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre, constitué par les ensembles boisés au Nord de Coulaines et au Nord-Est de Sargé-lès-Le Mans.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées au niveau du giratoire Cesaré-Beccaria Raccordement des eaux pluviales au milieu naturel.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue Victor Schoelcher.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

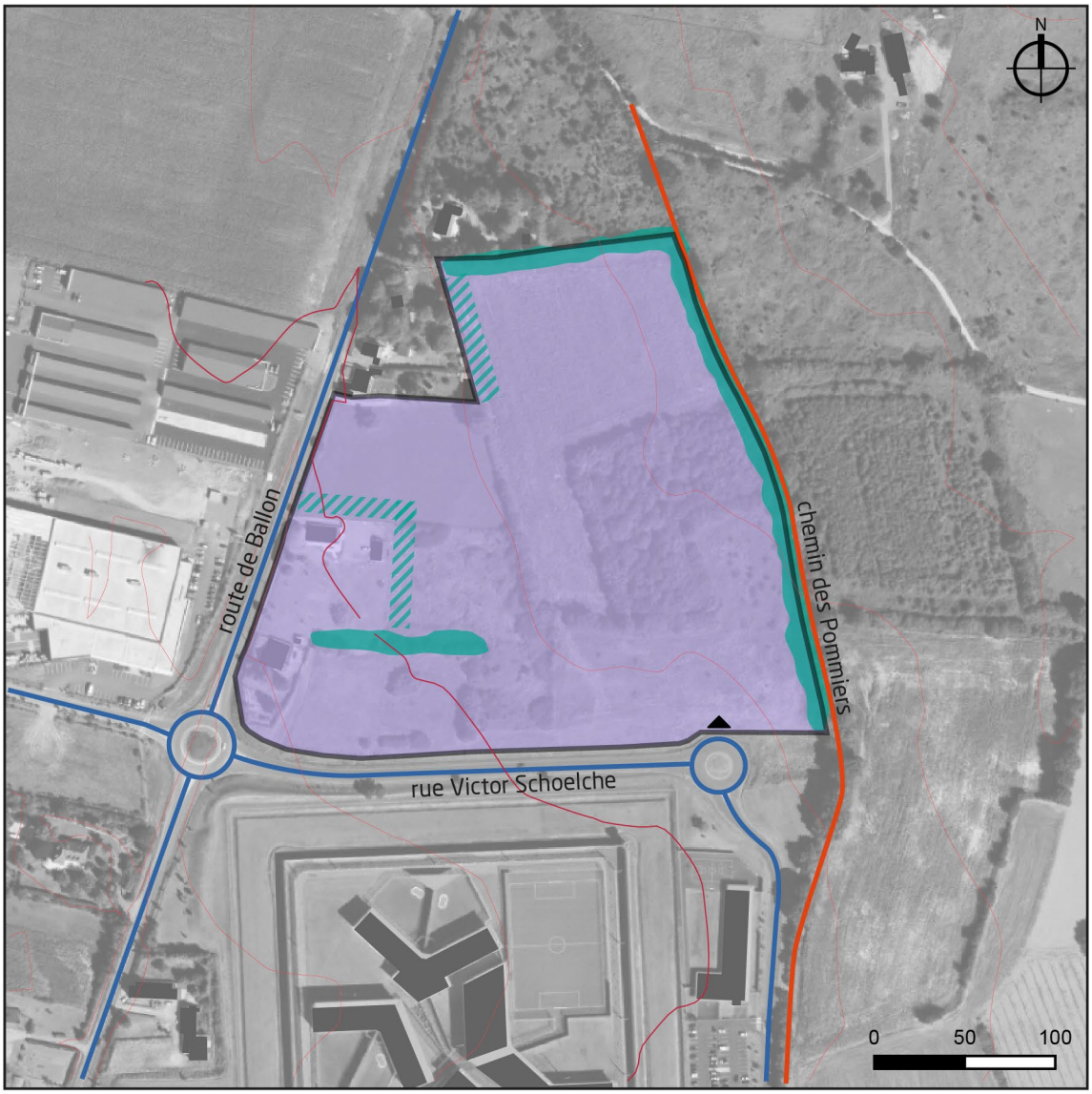
- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis le rond point aménagé rue Victor Schoelcher.
- Il accueillera une Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) sur environ 1,5 ha. Il s'implantera en limite Sud-Est du site.
- Ce site étant en surplomb de la route de Ballon, l'implantation et les façades des bâtiments visibles depuis cet axe devront être particulièrement bien soignées.
- Le projet préservera les haies bocagères et éléments boisés existants sur le pourtour, notamment sur la limite Est avec le chemin rural des Pommiers et celle à l'extrémité Nord. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Un traitement végétal des limites avec les parcelles à vocation d'habitat sera également réalisé.
- La haie existante au Sud-Ouest devra être préservée. Une trame paysagère devra être créée dans sa continuité afin de matérialiser la séparation entre la future zone d'activités et les habitations existantes.

Programmation

Équipement public
Artisanat / Industrie/ Commerces / bureaux

L'aménagement de ce site se fera en lien avec la création de l'équipement SAS (Structure d'Accompagnement à la Sortie).

A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

COULAINES – ROUTE DE L'ARPENT

Organiser la réalisation de nouvelles constructions et la mutation du secteur

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la route de l'Arpent.
- Superficie : 8 ha dont 4,7 ha constructibles (zones N + inconstructibilité sous la ligne électrique)
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 55 dont 8 sur le secteur des Cheminées

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis
Topographie	Terrains à déclivité peu marquée (1%), orientée principalement Nord -Est/Sud-Ouest. La pente est plus marquée vers le carrefour de la route de l'Arpent
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la route de l'Arpent, nécessitant une extension de réseau.
Servitudes	Servitude I4 liée au passage d'une ligne électrique à haute tension.
Accès	Depuis la rue de l'Arpent et le chemin de l'Illandrie.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min dans le cas d'un rejet du débit régulé vers le ruisseau du Monet OU Infiltration de la 54 mm / 90 min en l'absence d'exutoire.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation du site sera conditionnée à l'aménagement/requalification de la route de l'Arpent et du chemin de l'Illandrie.
- Le carrefour depuis la RD 300 devra être aménagé pour permettre le tourne à gauche, en renforçant sa visibilité.
- Les haies (protégées au zonage) devront être préservées et renforcées notamment aux franges de l'opération. Une haie sera à créer à l'Ouest de l'opération pour masquer la frange avec la zone urbanisée.
- Les zones humides présentes sur le site devront être préservées.
- L'infiltration des eaux pluviales devra être maximisée dans les espaces naturels. A défaut d'infiltration totale, un rejet sera prévu vers le ruisseau du Monet après régulation dans un bassin à aménager sur l'espace naturel au sud du « Croissant ».
- L'enfouissement de la ligne HTA devra être réalisé sauf en cas de difficultés techniques justifiées ressortant des préconisations du concessionnaire du réseau d'électricité.
- Les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autre de la ligne HTB, des aménagements d'espaces publics seront privilégiés sous celle-ci.

Programmation

Forme urbaine	Logements individuels
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Fay

p.88 - Centre-bourg
p.90 - Champ de Saint-Pierre
p.92 - Le Parc

FAY - CENTRE-BOURG

Profiter d'un grand potentiel foncier idéalement situé pour enrichir l'offre en logement de la commune et créer un cheminement sécurisé vers les équipements

- Secteur de densification et renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise en cœur de bourg et en deuxième rideau par rapport à la rue Principale.
- Superficie : 1,10 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis (maisons vacantes et/ou occupées) Jardins, délaissés
Topographie	Terrain en pente très marquée (11-13%), orientée principalement Nord-Sud.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Depuis le chemin du Vicariat, la place de l'Eglise, la route VC1, l'allée des Jardins du Vicariat.
Servitudes	Site soumis en partie à l'alignement sur voie (servitude EL7 : rue Principale)
Accès	Depuis : le chemin du Vicariat à l'Ouest, l'allée des Jardins du Vicariat au Nord, la route VC1 à l'Est.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

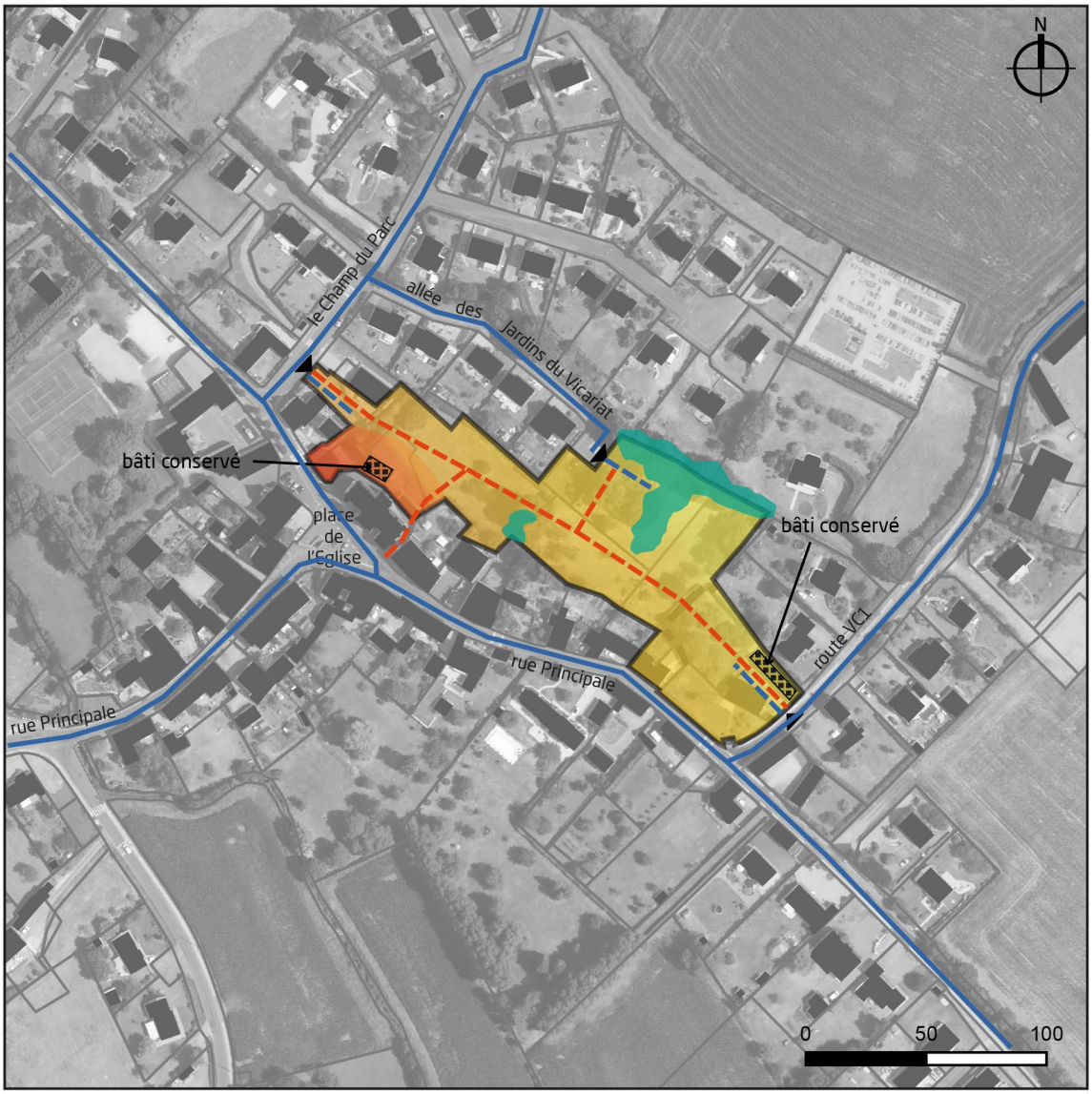
Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte de la topographie très marquée et préserver le plus possible les arbres existants, notamment en limite Nord et les quelques sujets d'intérêt isolés.
- Les constructions pourront être desservies à l'Ouest depuis le chemin du Vicariat, au Nord depuis l'allée des Jardins du Vicariat, et à l'Est depuis la route VC1.
- Une liaison piétonne traversera de l'Est à l'Ouest le site afin de permettre une promenade sécurisée pour rejoindre les équipements municipaux du centre-bourg. Des connexions transversales Nord-Sud pourront également être aménagées afin de rejoindre l'allée des Jardins du Vicariat et la rue Principale. Cette dernière permettra de mettre en valeur le passage existant derrière l'église. Différents types d'espaces publics accompagneront ces cheminements, et notamment face à l'église.
- La maison située à l'arrière de l'église et la grange de La Guittonière à l'Est seront conservées et réhabilitées, pour accueillir éventuellement des petites activités. Des formes urbaines plus denses viendront s'implanter côté église.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux existants au droit des voies entourant le secteur.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et intermédiaire
Statut d'occupation	20 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026

Activités : entreprises artisanales, petite production, commerce



Orthophoto 2019

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

FAY – CHAMP DE SAINT-PIERRE

Valoriser un foncier sous-utilisé et anticiper la poursuite de l'urbanisation

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise au Sud du bourg et en deuxième rideau par rapport à la Voie Communale n°2 (VC2) vers Étival-lès-Le Mans.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 5

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

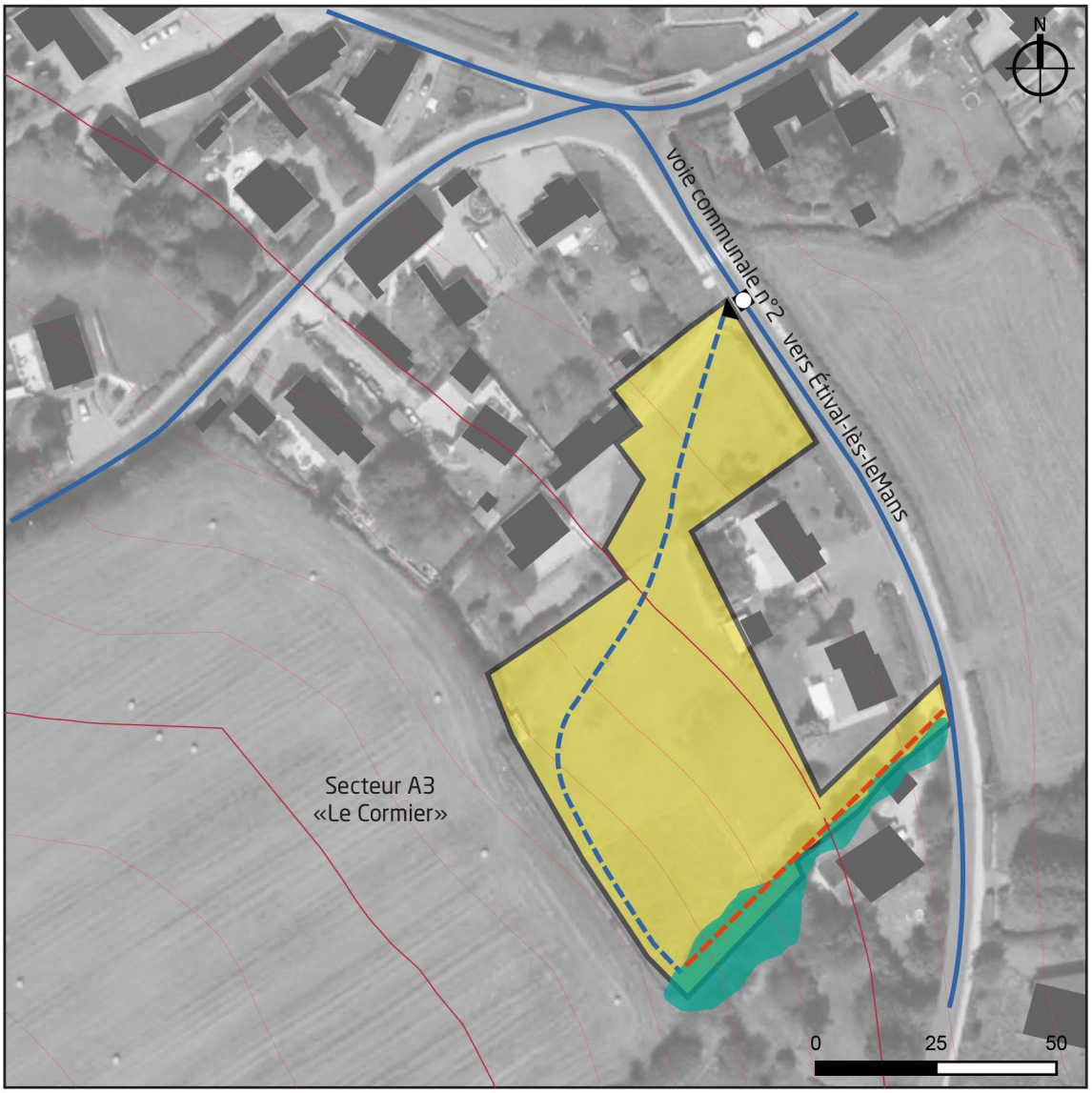
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles non bâties et fonds de jardins.
Topographie	Coteaux du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise. Fortes pentes (10% - 15%) orientées principalement Sud Ouest / Nord – Est. Déclivité moins importante à proximité de la VC 2 (6%).
Biodiversité	Présence d'une haie en limite Sud – Est du site
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité. Raccordement des eaux pluviales au fossé dont la capacité hydraulique est limitée.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la VC n°2.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la une pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie très marquée et s'intégrer aux constructions existantes sur ses abords. La haie longeant la limite Sud-Est sera à préserver pour maintenir une certaine intimité des maisons existantes en limite séparative. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie à créer depuis la voie communale n°2 : cet accès devra tenir compte de la desserte de la parcelle bâtie D716. Aménagée en limite Sud du site, elle pourrait également à plus long terme desservir le secteur « Le Cormier » à l'Ouest (A 3).
- Un cheminement doux sera à aménager le long de la haie existante en limite Sud-Est. Celui-ci permettra à terme aux habitants du secteur « Champ de Saint-Pierre » de rejoindre le bourg.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles ou l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures…) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés voie communale n°2. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

FAY – LE PARC

Mailler plusieurs espaces non bâtis par une opération d'ensemble

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise au Nord - Ouest du centre-bourg
- Superficie : 1,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 16

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Délaissés agricoles et grands jardins.
Topographie	Coteaux du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise. Fortes pentes : 11% à 13% orientées principalement Nord - Est/ Sud – Ouest.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis l'allée des jardins du Vicariat et raccordement vers le poste de relevage le long de la RD 50bis. Raccordement de la partie Est au réseau eaux pluviales depuis l'allée des jardins du Vicariat. Pour la partie Ouest, aucun rejet possible des eaux pluviales au fossé dont la capacité hydraulique est faible.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue du Vicariat
Infiltration des eaux pluviales	Pour la partie Est : Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min Pour la partie Ouest : Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie très marquée et s'intégrer aux constructions existantes sur ses abords. Elle devra tenir compte de la haie protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- La partie Est du site sera principalement desservie par une voie aménagée dans la continuité de l'allée des Jardins du Vicariat. Un terrain plus au Nord sera desservi par l'allée de La Treille.
- La partie Ouest sera desservie par une voie créée dans la continuité du chemin du Perray, qui reprendra le chemin de La Groie du Parc et débouchera sur la RD 50 bis à l'entrée Ouest du bourg. Les accès aux constructions existantes seront conservés ou réaménagés. Cette desserte devra également tenir compte de la possibilité d'urbaniser à termes le secteur « La Groie du Parc ».
- L'actuel chemin carrossable du Perray pourra être aménagé pour partie en cheminement doux afin de relier ce secteur à la zone de loisirs et aux équipements au Sud. Il pourra être prolongé au Nord vers l'allée de La Treille pour desservir les habitations présentes. Une liaison vers l'allée des Jardins du Vicariat sera également à prévoir.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles ou l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés allée des Jardins du Vicariat et RD 50bis. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	20% minimum
Phasage prévisionnel	A partir de 2027

L'opération pourra se réaliser par tranches.

La compatibilité du projet sera examinée à l'échelle du site faisant l'objet de l'OAP.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

La Chapelle-Saint-Aubin

p.96 - Rue de Beausoleil
p.98 - Rue de La Corne
p.100 - Rue Sainte-Geneviève
p.102 - Sud du bourg

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN – RUE DE BEAUSOLEIL

Valoriser des fonds de parcelles bien situés

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise sur des fonds de jardins pouvant être desservis par la rue de Beausoleil, à proximité de différents équipements du cœur de bourg.
- Superficie : 0,3 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 6

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

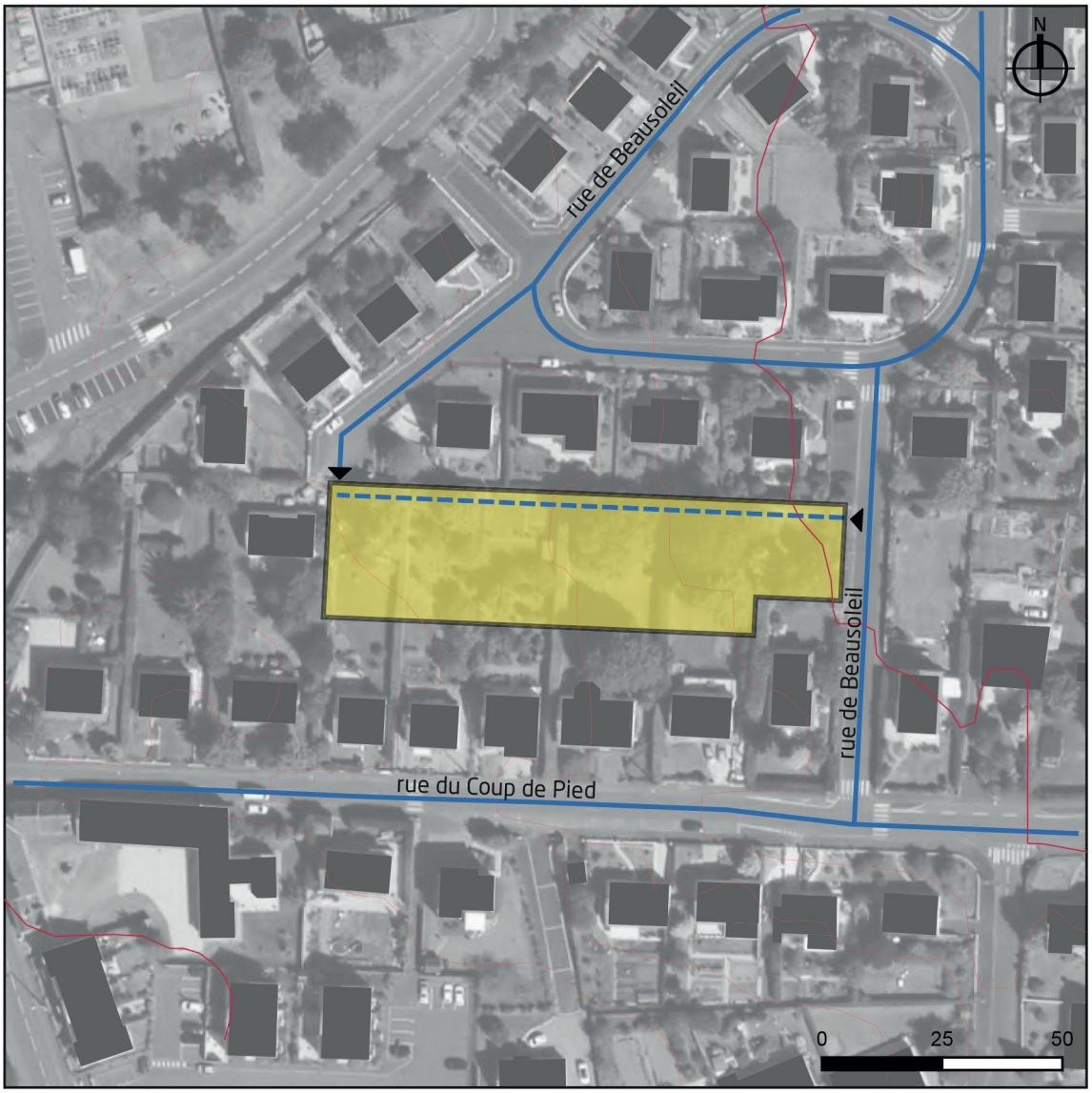
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins plus ou moins arborés.
Topographie	Pente d'environ 6,5%, orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales à proximité.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Beausoleil.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet vers le réseau public d'eaux pluviales

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie qui reliera la placette de retournement à l'Ouest à la rue de Beausoleil à l'Est.
- L'opération veillera à s'intégrer au tissu pavillonnaire existant afin de garantir le maintien d'un bon ensoleillement et l'intimité des toutes les constructions.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Beausoleil.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN – RUE DE LA CORNE

Valoriser un potentiel foncier en entrée de bourg en tenant compte de la topographie

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune sur un terrain en deuxième rideau par rapport à la rue de La Corne.
- Superficie : 0,7 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 5

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle délaissée, arborée sur ses limites Sud et Est, et enclavée entre deux zones urbanisées.
Topographie	Terrain en pente marquée (7%-9%), orientée Sud/Nord.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue de La Corne.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de La Corne.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments à préserver : haies bocagères au Sud en limite avec des terres agricoles et à l'Est le long du chemin de La Mare Noire (Boulevard Nature), afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans l'environnement naturel et bâti immédiat. Ces haies sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis la rue de La Corne et qui longera la limite Ouest du terrain.
- Au Nord de l'opération, une attention particulière devra être apportée au traitement de la limite avec les constructions existantes situées en aval de manière à les protéger du ruissellement des eaux pluviales et veiller à une bonne insertion. Des bandes de plantations perpendiculaires à la pente sont préconisées.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de La Corne. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la topographie. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Un espace commun pour la gestion des eaux de pluie pourra être aménagé au point bas en limite Nord si nécessaire.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN – RUE SAINTE-GENEVIEVE

Optimiser un foncier sous-occupé

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Ouest du bourg le long de la rue Sainte-Geneviève.
- Superficie : 0,2 ha
- Zonage : U Mixte 1
- Nombre de logements minimum : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain arboré d'une grande propriété privée.
Topographie	Topographie très prononcée (13,5%) et orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales à proximité.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue Sainte-Geneviève.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte de la topographie très marquée et préserver le plus possible les arbres existants, notamment en limite Nord, afin de s'intégrer dans le contexte boisé. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les lots seront desservis directement par la rue Sainte-Geneviève. Les aménagements des entrées charretières devront tenir compte de la présence de places de stationnement le long de la voie, lesquelles seront à réaménager.
- Les constructions devront s'intégrer dans le terrain naturel très escarpé, en limitant les déblais. Pour profiter du meilleur ensoleillement, les maisons devront s'implanter à l'alignement de façon à avoir un jardin et des pièces de vie exposées à l'Ouest.
- La possibilité d'aménager une connexion piétonne entre le Foyer de vie – ADAPEI situé au Nord-Ouest le bourg sera étudiée.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue Sainte-Geneviève. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN – SUD DU BOURG

Aménager un nouveau quartier proche du bourg

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud du bourg, de part et d'autre de la rue Véron de Forbonnais.
- Superficie : 1,6 ha (ZAC Coeur de Vie 2) et 11,8 ha (extension Sud)
- Zonage : U mixte 1, 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 24 logements (ZAC Cœur de Vie 2), soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare + 200 logements (Extension Sud), soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles. Bâti le long de la rue Véron de Forbonnais. Haies bocagères, chemins creux et boisement au Sud-Ouest.
Topographie	Pente Ouest-Est avec une déclivité variée : - la partie Nord-Ouest (secteur Cœur de Vie II en zone U mixte 1) présente des pentes moyennes orientées Ouest/Nord-Est ; - le relief est plus prononcé dans le reste du secteur (5-6%) et orienté principalement Ouest/Est.
Biodiversité	Pas d'enjeux majeurs identifiés.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Terrains situés le long de la rue Véron de Forbonnais exposés au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Rue de Paris. Rue du Coup de Pied.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rue Véron de Forbonnais. Rue de Paris. Rue du Coup de Pied.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

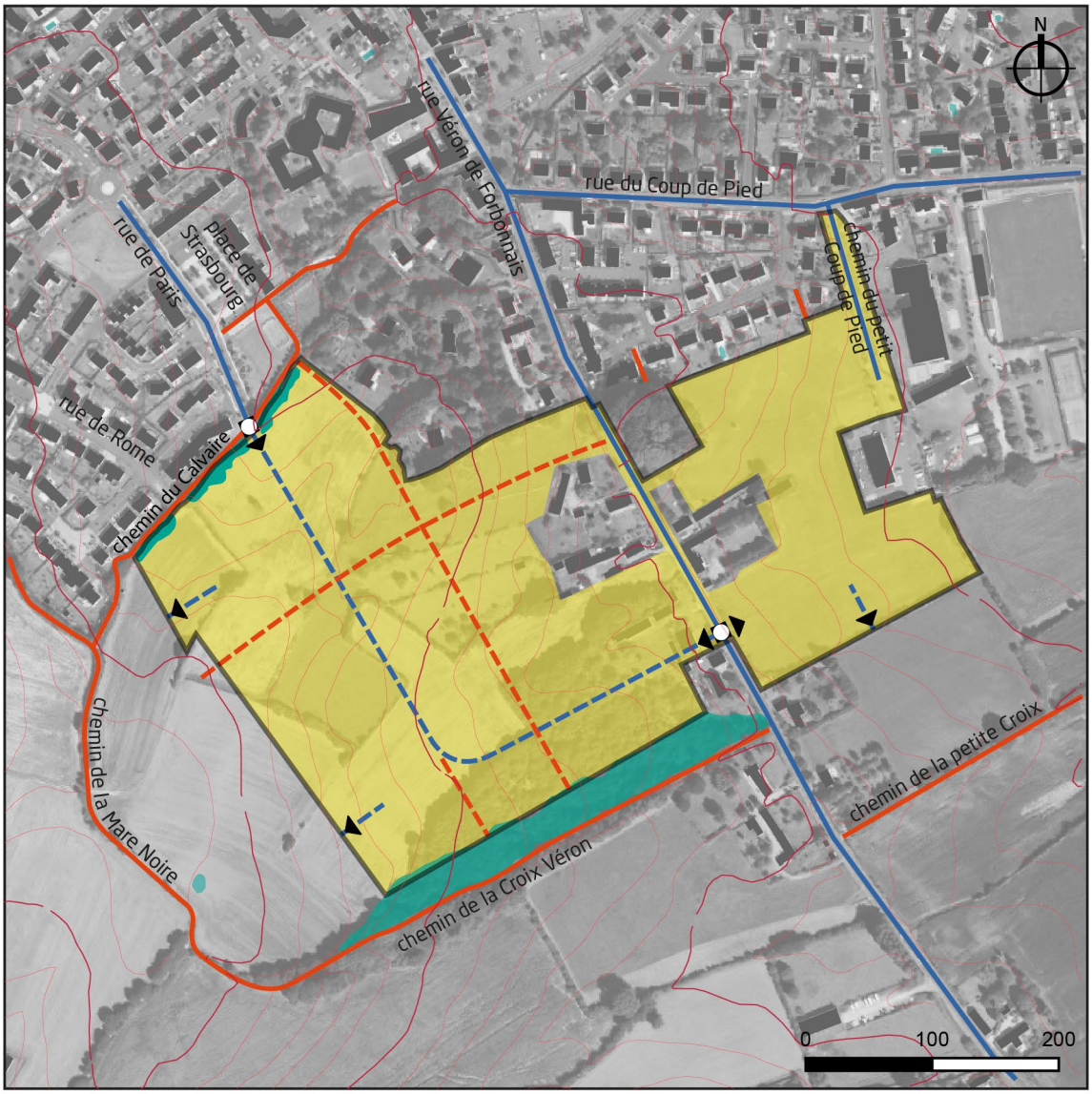
- De manière générale, l'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments naturels afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Les haies au Nord de la partie Ouest sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- La partie Ouest du site sera desservie par une trame viaire s'articulant sur un axe principal créé dans le prolongement de la rue de Paris et débouchant rue Véron de Forbonnais. Cet axe aura une fonction de voie inter-quartier afin de délester une partie du trafic de transit du cœur de bourg. Des voies secondaires irrigueront ce secteur. Des amorces de voie en attente seront prévues pour une éventuelle urbanisation à plus long terme vers l'Ouest. Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement du croisement entre les futures voies et le chemin creux du Calvaire au Nord-Ouest.
- La partie Est du site sera desservie par une voie de desserte interne créée entre la rue Véron de Forbonnais et la rue du Coup de Pied. Ce schéma de desserte sera conçu de manière à ne pas rajouter de circulation sur la rue du Coup de Pied. Des amorces de voie en attente seront prévues pour une éventuelle urbanisation à plus long terme vers le Sud.
- Le carrefour aménagé sur la rue Véron de Forbonnais marquera l'entrée Sud du bourg.
- La trame des cheminements doux devra faciliter les déplacements vers le centre-bourg au Nord et les équipements sportifs à l'Est. Elle s'inscrira dans la continuité des chemins creux existants : Calvaire, Mare Noire et La Croix Véron.

- Cette trame de cheminement permettra également de relier les espaces verts structurants de la commune existants (bois des Chênes) ou futurs (boisement situé en limite Sud).
- Le quartier d'habitat s'organisera suivant la trame viaire qui s'adaptera le plus possible aux courbes de niveau existantes. Des formes bâties mixtes s'implanteront sur le site avec une densité décroissante en s'éloignant du cœur bourg afin d'accompagner la transition ville/campagne. Une attention particulière devra être apportée afin de garantir des échappées visuelles vers la campagne et le boisement au Sud, ainsi qu'un traitement des limites avec les habitations existantes pour atténuer les co-visibilités.
- Le projet comprendra une opération de logements spécifiques pour personnes âgées qui sera localisée sur le secteur Est et desservie depuis le chemin du Coup de Pied.
- La partie du secteur en zone U mixte 1 sera raccordée aux réseaux existants rue de Paris. Le reste du site pourra être raccordé par extension aux réseaux situés chemin du Petit Coup de Pied et des espaces de rétention des eaux pluviales seront à prévoir aux points bas des zones à l'Ouest et à l'Est.

Programmation

Forme urbaine	Diversité de logements : individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif.
Statut d'occupation	20 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	40 % minimum
Phasage prévisionnel	Projet résidentiel privé (secteur Nord-Est) : à partir de 2024 Dernière tranche de Cœur de Vie 2 : à partir de 2025 Croix Véron : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2027

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

La Milesse

p.106 - Ilot Docteur Jean-Pierre Mantey
p.108 - Impasse des Surgettières
p.110 - Le Grand Pré
p.113 - La Mare (base de vie Eiffage)

Conforter la centralité du cœur de bourg avec une opération mixte logements / pôle médical

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise en plein cœur de bourg le long de la route départementale 304 vers Sillé-le-Guillaume et en continuité des aménagements de la place de l'Europe.
- Superficie : 3 115 m²
- Zonage : U mixte 1, U mixte 2
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

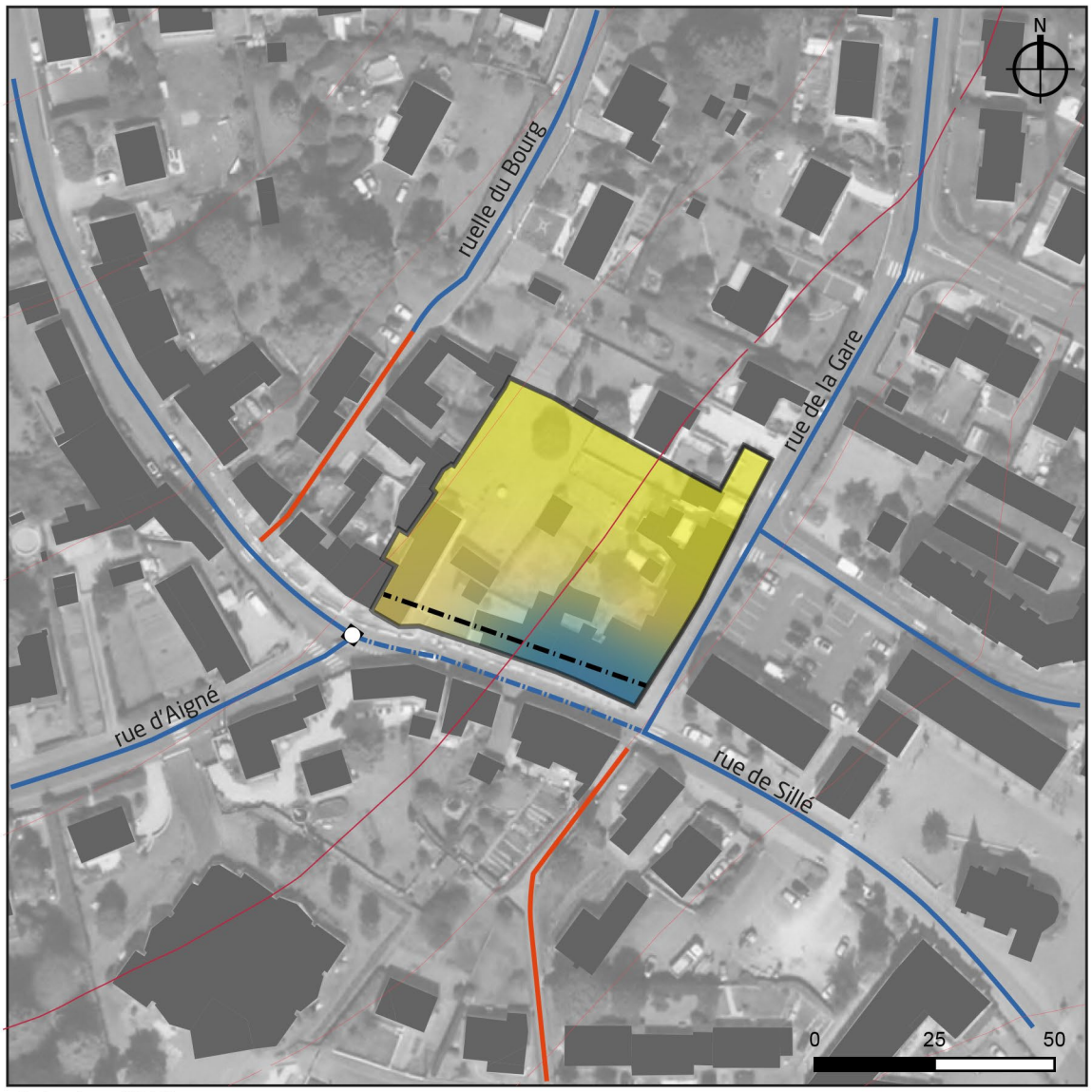
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Maisons individuelles implantées à l'alignement et cœur d'îlot plus ouvert, principalement investi par des jardins potagers et des annexes. La mise en œuvre d'une opération mixte logements / locaux d'activités sur ce site impliquera la démolition du bâti existant.
Topographie	Secteur situé sur les coteaux qui descendent vers le ruisseau de L'Antonnière : topographie marquée et orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis les rues de Sillé-le-Guillaume et de la Gare. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rues de Sillé et de la Gare, ruelle du bourg.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'opération de renouvellement urbain sur ce secteur permettra de conforter la centralité de bourg avec une opération mixte de logements et de locaux pour l'accueil de professions médicales.
- Le programme de logements devra permettre d'attirer de jeunes couples ou d'accompagner les personnes âgées milessoises dans leur parcours résidentiel.
- Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain en proposant une densité adaptée à la situation en cœur de bourg mais aussi à la perception des gabarits par les riverains en tenant compte de la topographie. Cette insertion pourra également s'appuyer sur l'aménagement d'un parc planté en cœur d'ilot.
- La reconfiguration de cet îlot devra permettre la poursuite des aménagements de voirie, réalisés à partir de la place de l'Europe, jusqu'au croisement de la rue de Sillé-le-Guillaume avec la rue d'Aigné. Un retrait des constructions favorisant ces aménagements pourra être imposé le long de la rue de Sillé. En revanche, le retrait sera minimisé au droit du pignon de l'Ancienne Boulangerie pour maintenir l'héritage morphologique du village rue.
- L'accès véhicule se fera par la rue de la gare avec un stationnement en cœur d'ilot permettant de préserver les façades sur rue. Ce stationnement pourra tirer profit de la topographie pour être intégré aux bâtiments.
- Le pôle médical sera adressé sur la rue de Sillé et la rue de la Gare en continuité de la centralité de bourg.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sillé-le-Guillaume et rue de la Gare.

Programmation

Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec des locaux destinés aux professions de santé au rez-de-chaussée de la rue de Sillé.
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LA MILESSE – IMPASSE DES SURGETTIERES

Développer un ou plusieurs programmes de logements sur des fonciers sous-utilisés ou amenés à changer de destination dans l'éventualité de la relocalisation de l'activité existante

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune le long de la route du Mans (RD 304).
- Superficie : 1 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Il se caractérise par deux grandes parcelles d'habitat et une troisième investie par des locaux d'activités.
Topographie	Le secteur se situe sur des terrains légèrement en pente (~2%) orientée Sud-Ouest/Nord-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	La mise en œuvre d'un ou plusieurs programmes de logements sur ce site nécessitera une extension des réseaux impasse des Surgettières. Le raccordement de l'ensemble du périmètre de l'OAP au réseau d'eaux usées pourra également se faire en servitude sur la parcelle ZO193. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales pourra se faire par cette même parcelle ou par la rue du Mans. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.
Servitudes	Passage d'une canalisation d'eau potable.
Accès	RD 304 et impasse des Surgettières.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min. Dans l'impossibilité d'un raccordement aux réseaux, les parcelles au Sud de l'impasse des Surgettières devront permettre une infiltration totale de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- L'opération de renouvellement urbain devra préserver les haies et les arbres de haute tige existants et soigner l'articulation avec les constructions adjacentes sur les pourtours du site. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par l'impasse des Surgettières. Cette voie sera à réaménager et à poursuivre jusqu'à la RD 304. Le carrefour RD 304 / impasse des Surgettières devra être sécurisé. Les terrains plus enclavés au Sud-Ouest pourront être desservis par une voie en impasse.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles et/ou groupées sur l'ancien garage. Maisons individuelles sur la partie Sud de l'impasse des Surgettières.
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	80 %
Phasage prévisionnel	Ancien garage : en cours Sud de l'impasse : à partir de 2024

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation des réseaux nécessaires à la desserte du site.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Poursuivre l'urbanisation depuis la rue Pierre Hamel en s'appuyant sur les éléments de paysage existants en franges Sud et Est

- Secteur d'extension à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune le long de la route de Trangé.
- Superficie : 3,5 ha, dont 2,9 ha constructibles et 0,6 ha en zone humide
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 45 sur 2,9 ha (soit une densité de l'ordre de 15,5 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Zone agricole. Haie bocagère en limite Sud. Zone humide d'intérêt local faible en limite Est.
Topographie	Secteur situé en amont du vallon des Guimondières : terrains en pente (3,5% - 5,5%) orientés principalement Sud-Ouest/Nord-Est.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées rue des Prés. Raccordement des eaux pluviales au milieu naturel à proximité
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Trangé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

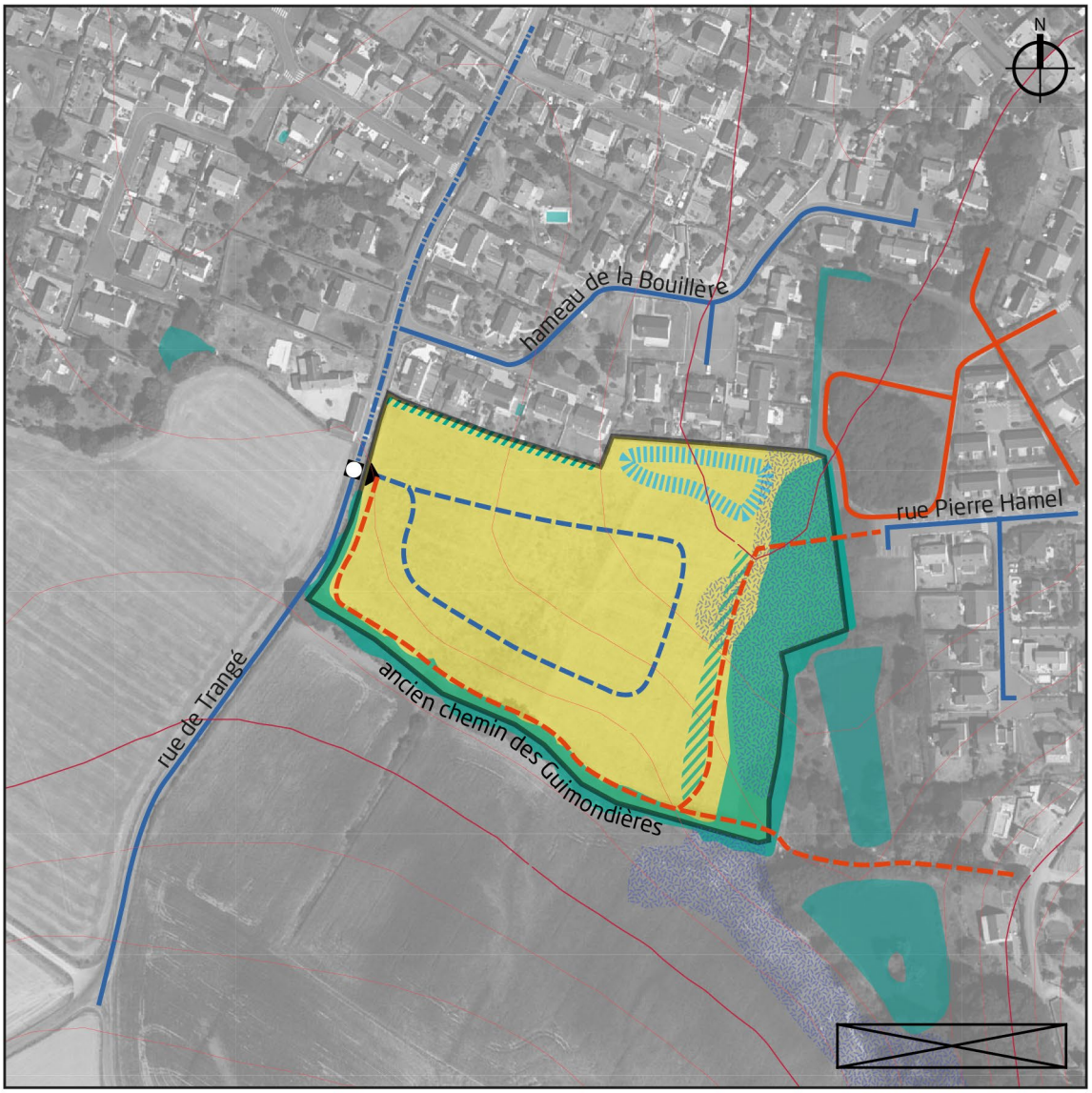
Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments à préserver : haie bocagère en limite Sud et zone humide d'intérêt local faible sur la frange Est afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans l'environnement naturel et bâti immédiat. La haie est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par la route de Trangé.
- La configuration du site permet de desservir les futures habitations par un bouclage.
- La trame viaire s'adaptera le plus possible aux courbes de niveau.
- Le débouché de cette opération sur la route de Trangé, qui marquera l'entrée Sud-Ouest de la commune de La Milesse, devra prendre en compte une poursuite éventuelle de l'urbanisation à l'Ouest (Pré de La Bouillère).
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du bourg et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants dans les lotissements adjacents.
- Un cheminement piéton structurant sera à intégrer le long de la haie existant au Sud (ancien chemin rural des Guimondières), afin de permettre une liaison entre le secteur des Robinières au Sud et les écoles situées dans le bourg.
- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence de la zone humide et son étendue. Les futurs aménagements permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : les espaces verts du vallon des Guimondières fourniront un espace qualitatif pour l'ensemble des zones urbanisées au Sud du bourg.
- En limite Nord de l'opération, une attention particulière devra être apportée au traitement de la limite avec les constructions existantes de manière à atténuer le changement d'environnement immédiat des habitants du hameau de la Bouillère.

- La zone humide à l'Est pourra servir pour la gestion des eaux pluviales et éventuellement d'autres espaces de régulation pourront se situer au point bas au Nord-Est. Une frange végétalisée sera prévue entre les lots et la zone humide pour l'infiltration des eaux pluviales.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. L'ensemble des espaces verts communs pourront être utilisés pour faire de l'infiltration.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles
Statut d'occupation	20 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	40 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LA MILESSE – LA MARE (BASE DE VIE EIFFAGE)

S'appuyer sur des terrains artificialisés dans le cadre de la réalisation de la Ligne à Grande Vitesse pour développer l'offre de foncier économique à rayonnement local au Nord-Ouest de l'agglomération

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique
- Le site se localise au Nord de la ligne LGV, le long de la RD 230.
- Superficie : 10,9 ha
- Zonage : 1 AU éco 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole à l'Ouest. Parcelle artificialisée dans le cadre de la réalisation de la LGV à l'Est.
Topographie	Terrains terrassés à l'Ouest. Terrains en pente (4%) en partie Est, orientée Nord-Est/Sud-Ouest.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor de biodiversité
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort. Site exposé au bruit des transports terrestres (LGV).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau d'eau potable sur la route de La Mare. Assainissement autonome Aucun rejet dans le fossé situé au Sud, au regard de la saturation hydraulique du ruisseau du Morand
Servitudes	Passage d'une canalisation d'eau potable.
Accès	Site desservi par l'ancienne route de La Mare.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm/ 36 mn.

Principes d'aménagement

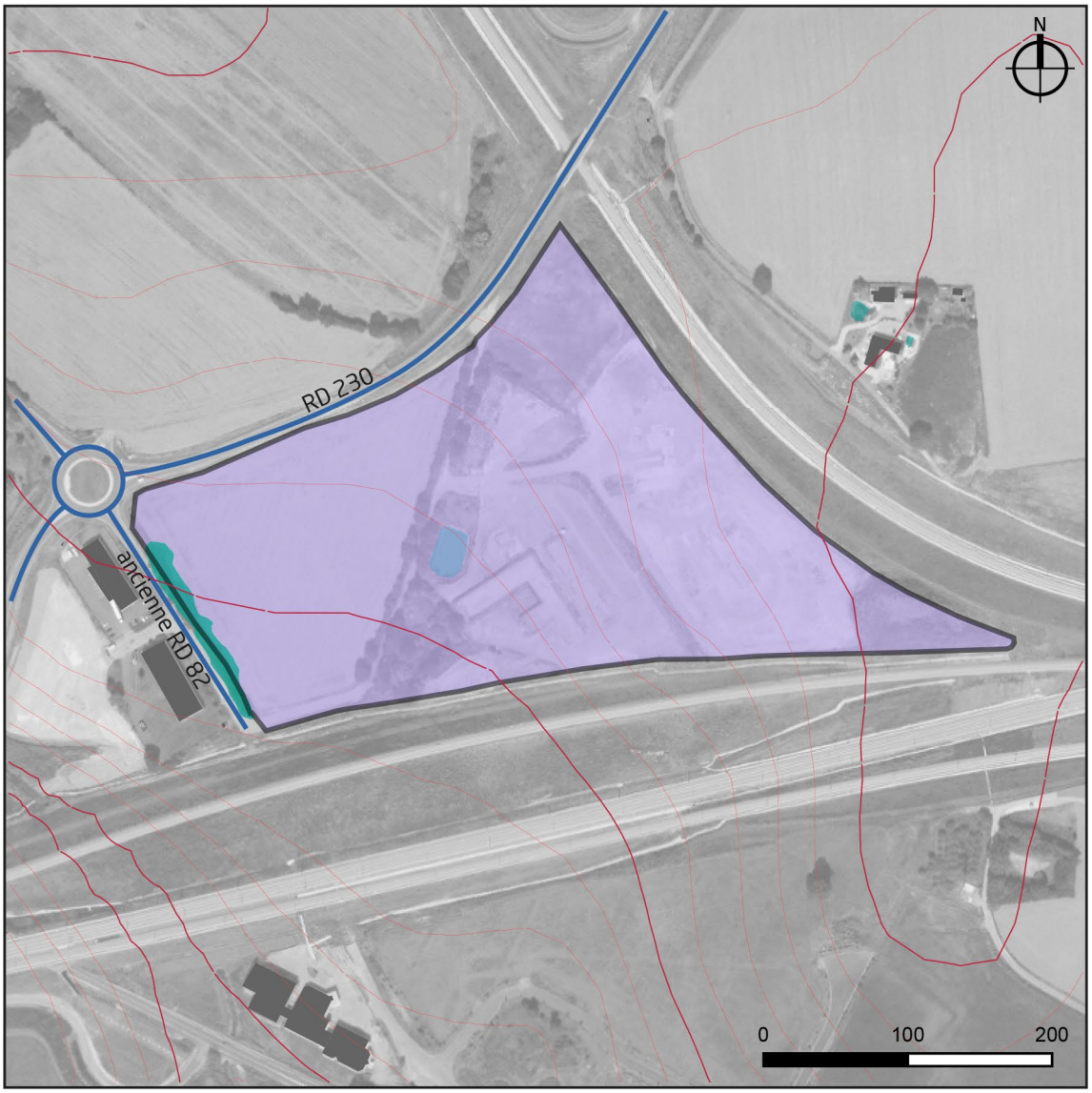
- Pour une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement, le projet sur ce site préservera la haie bocagère en limite Ouest et les plantations autour du plan d'eau. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par la route de La Mare, accessible depuis un tronçon de l'ancienne RD 82. La route de la Mare sera à reconfigurer pour répondre au trafic lié à la zone d'activités qui sera réalisée sur ce site.

Programmation

Activités industrielles/Artisanales/de production

Ce secteur, largement artificialisé par l'ancienne base de vie d'Eiffage dans le cadre de la construction de la LGV, permettra de répondre éventuellement à un besoin spécifique sur la totalité de son emprise. Si cette opportunité ne se présente pas, son aménagement en lots à bâtir ne sera envisagé qu'après l'urbanisation du secteur de La Tremblaie situé à proximité.

A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Le Mans

p.116 - Avenue Félix Geneslay - boulevard Jean-Jacques Rousseau
p.118 - Avenue Georges Durand - rue de Laigné
p.120 - Avenue Jacques Maury
p.122 - Collège Le Ronceray
p.124 - Espace vert chemin de Montaigu
p.126 - Espace vert rue Alfred de Vigny
p.128 - Espace vert rue d'Isaac - rue de Casablanca
p.130 - NOVAXUD
p.133 - Rue Bary - rue de Belfort
p.135 - Rue Charles Faroux
p.137 - Rue d'Alembert
p.139 - Rue de l'Activité
p.141 - Rue de l'Ardoise
p.143 - Rue de la Solitude
p.145 - Rue des Lavandières
p.147 - Rue des Sablons
p.149 - Rue Prémartine
p.151 - Rue Rodolphe Diesel
p.153 - Rue Voltaire - rue des Jardins
p.155 - ZAC de La Cartoucherie
p.158 - Chemin de l'Être des Prés
p.160 - Rue de Ruaudin
p.162 - ZAC du Ribay-Pavillon secteur Belle-Chasse
p.165 - Pôle d'Excellence Sportive - Le Mans Resort

Réinvestir un cœur d'îlot avec une opération d'habitat

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise dans un cœur d'îlot entre l'avenue Félix Geneslay et le boulevard Jean-Jacques Rousseau dans le quartier de Pontlieue.
- Superficie : environ 10 700 m²
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 40

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis occupés par des entrepôts. Fonds de jardin.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres. Démolition / dépollution du site à prévoir
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées aux réseaux eaux unitaires situés avenue Félix Geneslay et ~~le~~ boulevard Jean-Jacques Rousseau.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par l'avenue Félix Geneslay et le boulevard Jean-Jacques Rousseau.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie à créer reliant l'avenue Félix Geneslay à l'Est au boulevard Jean-Jacques Rousseau à l'Ouest.
- Le projet proposera une offre variée de logements : il privilégiera une densité plus forte le long de l'avenue Félix Geneslay et de l'habitat individuel dense en cœur d'îlot.
- Un traitement végétal des limites Nord et Sud sera à prévoir pour assurer une bonne insertion des futures constructions dans le tissu bâti environnant.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant avenue Félix Geneslay sera à étudier.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025

Possibilité de réalisation d'équipement



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Créer une liaison entre la rue de Laigné et l'avenue Georges Durand et diversifier l'offre de logements

- Secteur de renouvellement et densification à vocation résidentielle
- Le site se localise entre l'avenue Georges Durand et la rue de Laigné au sein du quartier des Glonnières.
- Superficie : 2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 100

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

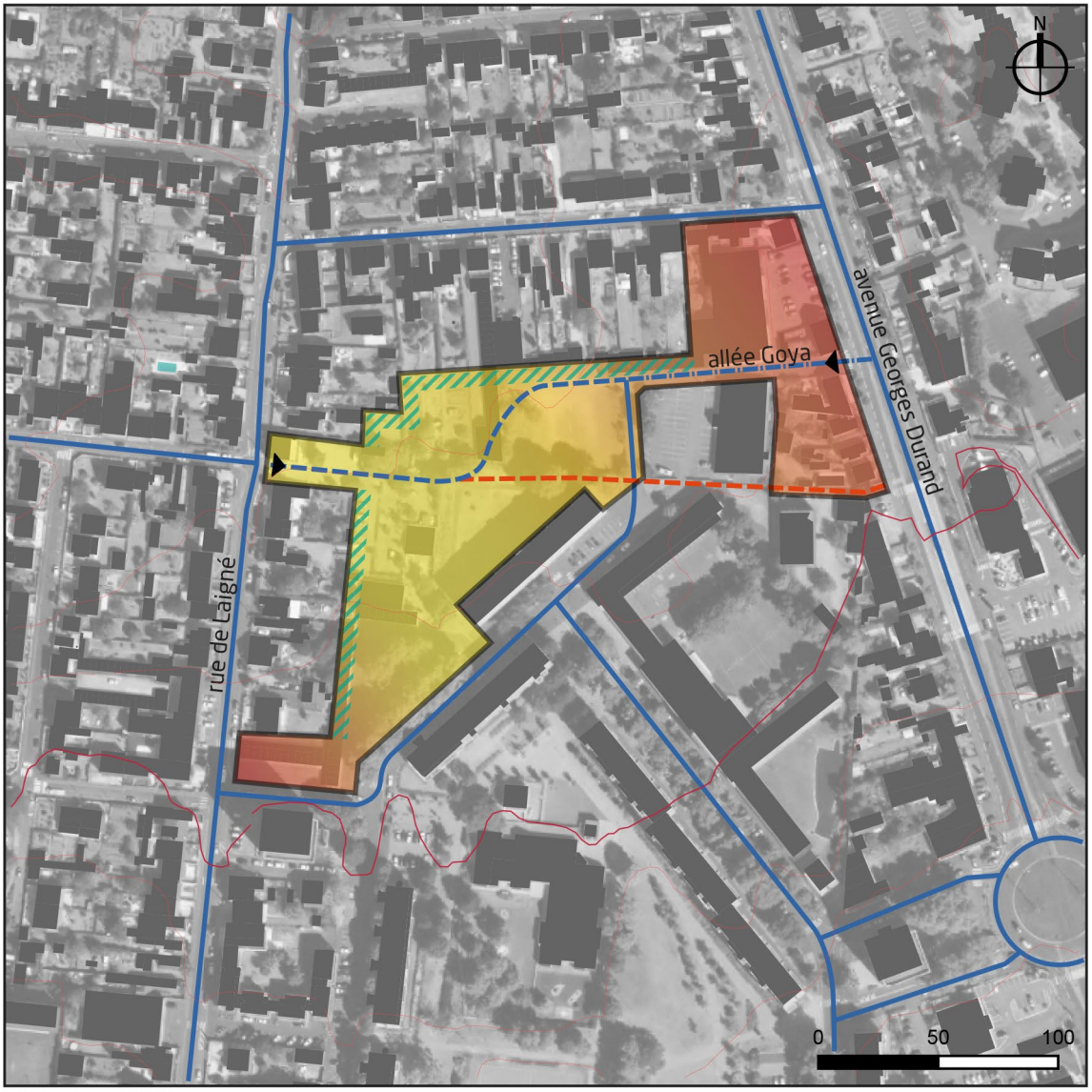
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis occupés par des maisons et une activité. Terrains sous-occupés en cœur d'îlot (batteries de garages, jardins, esplanade)
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se situe sur un axe secondaire discontinu de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé en partie au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées aux réseaux eaux unitaires les plus proches
Servitudes	Alignement pan coupé sur la parcelle d'angle IW 91 (servitude EL7). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par l'avenue Georges Durand, rue du Circuit et la rue de Laigné.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par le prolongement de l'allée Goya qui permettra de relier à terme l'avenue Georges Durand à l'Est à la rue de Laigné à l'Ouest et ainsi ouvrir la partie Nord du quartier des Glonnières.
- La création d'une liaison piétonne reliant le cœur d'îlot à l'arrêt du tramway sera à prévoir.
- Le projet proposera une offre variée de logements : il privilégiera une densité plus forte le long de l'avenue Georges Durand pour structurer cet axe et profiter de la proximité immédiate à l'arrêt « Goya » du tramway ; des formes urbaines moins denses s'implanteront dans le cœur d'îlot afin d'avoir une transition cohérente entre les bâtiments collectifs au Sud et le tissu de maisons individuelles au Nord. L'activité présente sur le site peut être maintenue sous réserve de permettre la création de la voie Est/Ouest et d'une bonne intégration à l'environnement.
- Les espaces verts qui seront aménagés seront connectés de manière à créer un maillage favorable à la TVB urbaine.
- Un traitement végétal des limites Nord et Ouest sera à prévoir pour assurer une bonne insertion des futures constructions dans le tissu bâti environnant.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant rue de Laigné sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – AVENUE JACQUES MAURY

Recréer un front bâti sur la nouvelle rue

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise le long de l'avenue Jacques Maury dans le quartier de Pontlieue.
- Superficie : 0,2 ha au total pour les deux sites (605 m² au Nord + 1 870 m² au Sud)
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 40

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

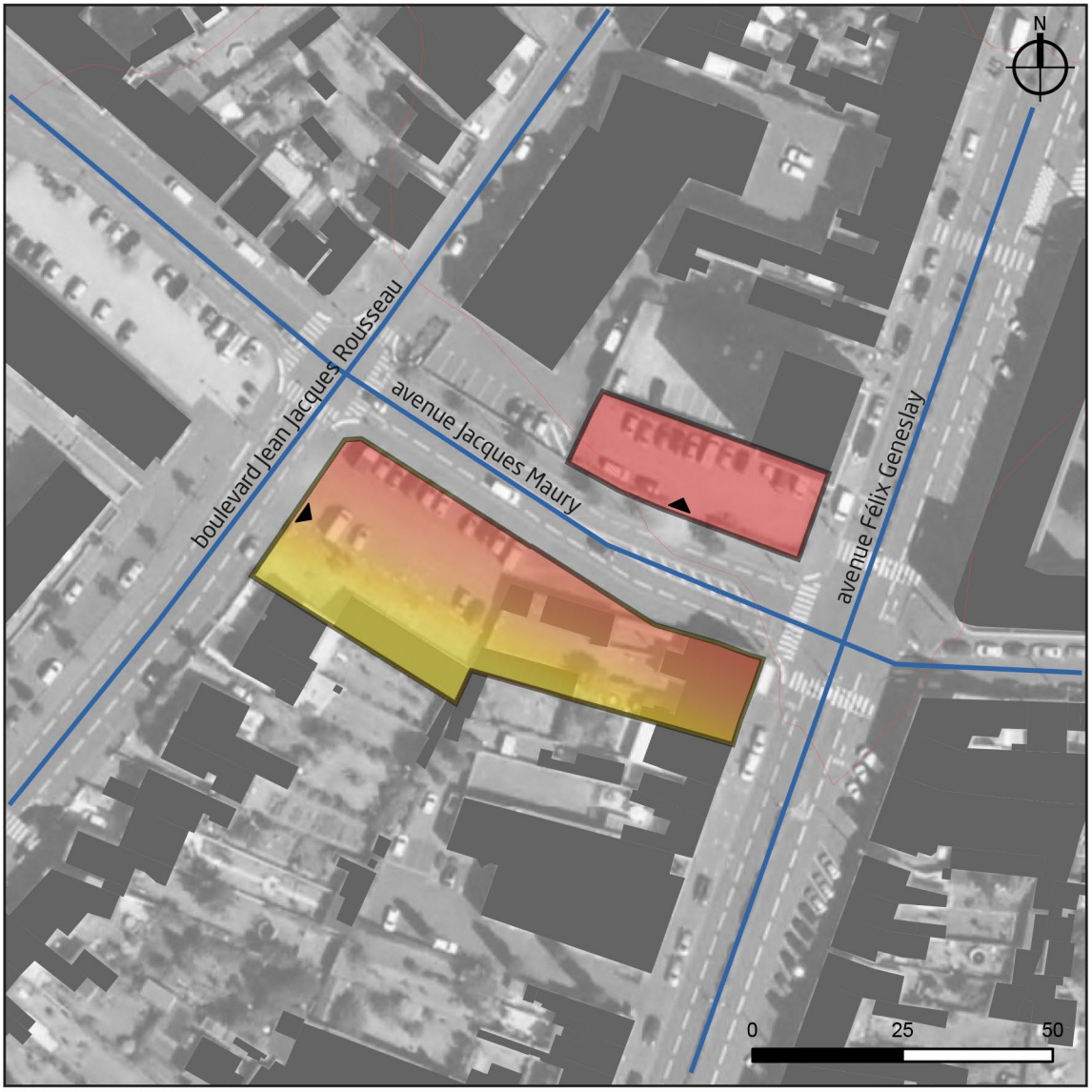
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis (habitat, commerce, garages). Terrains nus (suite aux démolitions pour aménagement de l'avenue) actuellement utilisés pour le stationnement.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées aux réseaux eaux unitaires les plus proches
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par l'avenue Jacques Maury et le boulevard Jean-Jacques Rousseau
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Les deux sites pourront être desservis par les accès existants. La réorganisation de ces secteurs devra assurer le maintien d'une partie des places de stationnement existantes.
- Au Nord de l'avenue Jacques Maury, le projet devra s'implanter à l'alignement pour créer une façade sur rue cohérente. La conception du bâtiment devra soigner l'accroche avec l'immeuble hors gabarit adjacent afin d'atténuer l'effet « chandelle » de ce dernier.
- Au Sud de l'avenue Jacques Maury, le projet devra traiter les deux angles de voie tout en maintenant l'alignement. A l'Ouest, une transition avec le tissu de maisons basses sera à étudier. A l'Est, un bâtiment du même gabarit que celui du secteur Nord sera à prévoir afin d'encadrer la voie.
- Les rez-de-chaussée des deux plots le long de l'avenue Félix Geneslay pourront accueillir des commerces.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant avenue Jacques Maury sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Réinvestir l'emprise de l'ancien collège avec un projet d'habitat

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise entre la rue de Laigné et la rue Marc Sangnier dans le quartier Cité des Pins.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

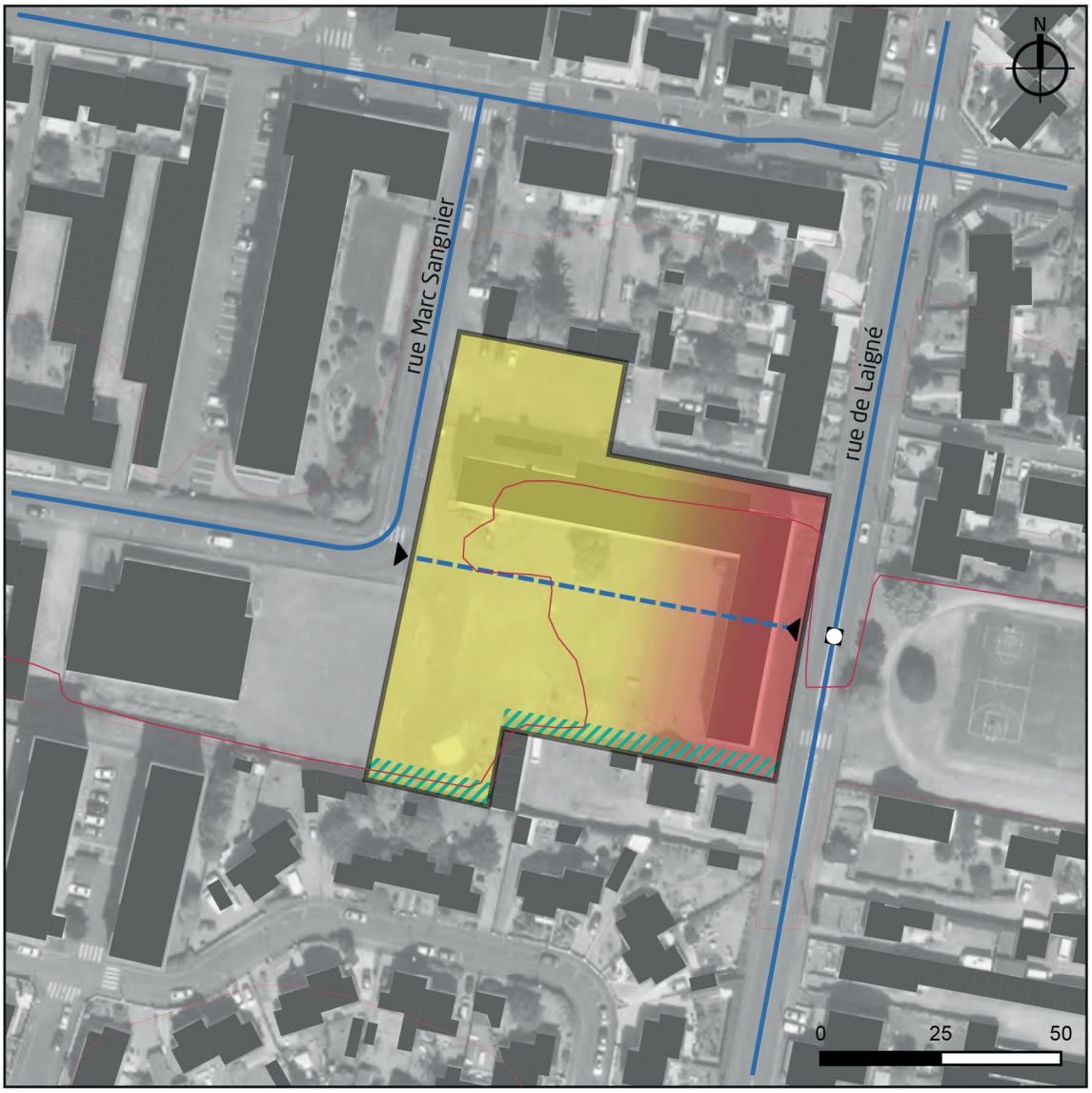
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti occupé par l'ancien collège Le Ronceray, sa cour et un parking attenant.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Démolition à prévoir / dépollution du site possible. Site compris dans une zone de termites.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées aux réseaux eaux unitaires les plus proches.
Servitudes	Alignement rue de Laigné (EL7). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de Laigné et la rue Marc Sangnier.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi en partie par un accès direct depuis les voies existantes et pour partie par une voie à créer reliant la rue Marc Sangnier à la rue de Laigné. Le débouché de cette nouvelle voie sur la rue de Laigné pourra engendrer le réaménagement du passage piéton existant.
- Le projet proposera une offre variée de logements : il privilégiera une densité plus forte le long de la rue de Laigné et de l'habitat individuel dense aux abords des zones construites. La composition du projet devra tenir compte des possibilités d'évolution des fonciers adjacents afin de ne pas les enclaver ou contraindre leur futur renouvellement.
- Un traitement végétal de la limite Sud sera à prévoir pour assurer une bonne insertion des futures constructions avec le tissu bâti existant.
- Un raccordement au réseau de chaleur en projet sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et collectif
Statut d'occupation	Accession sociale ou libre
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – ESPACE VERT CHEMIN DE MONTAIGU

Valoriser un espace sous-utilisé en tenant compte de la topographie

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise le long du chemin de Montaigu dans le quartier de Saint-Georges.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 6

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

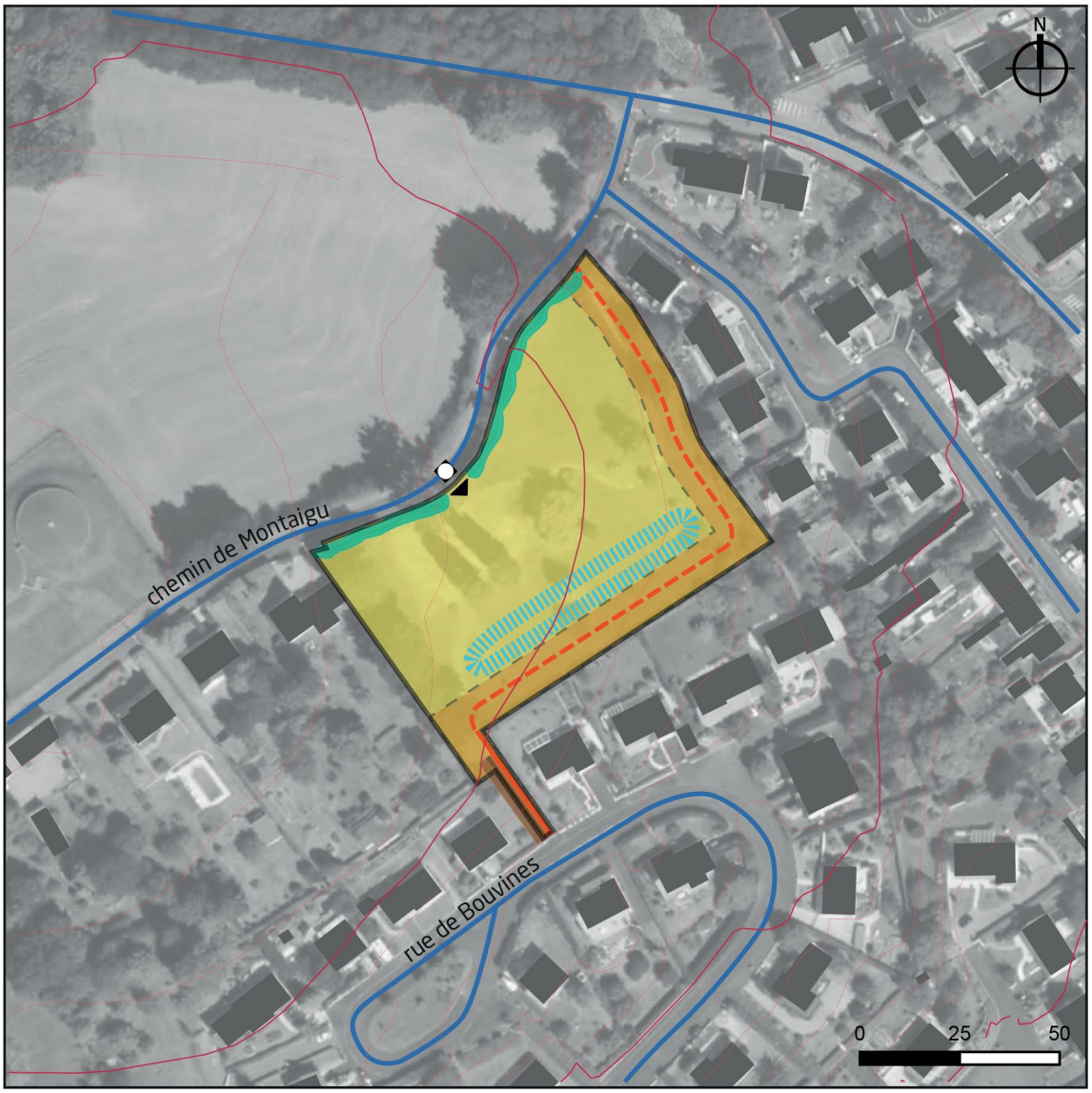
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace vert de lotissement.
Topographie	Terrain en pente marquée (8%-11,5%), orientée Ouest-Est.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales à proximité.
Servitudes	Passage de canalisations eau potable et eaux usées sur chemin piéton situé en limite Sud.
Accès	Site desservi par le chemin de Montaigu.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie privée en impasse depuis le chemin de Montaigu. Cet accès devra être aménagé de façon à garantir une bonne visibilité sur la voie pour les entrées/sorties.
- L'emplacement réservé pour le passage du Boulevard Nature permettra de relier le chemin existant rue de Bouvines à celui de Montaigu.
- Le projet sur ce site préservera le plus possible les plantations existantes, notamment la haie bocagère qui longe le chemin de Montaigu, pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles ou l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures…) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Un traitement végétal sera à prévoir en limite Ouest avec les parcelles bâties existantes de façon à garantir une bonne insertion par rapport à la maison existante.
- Un espace commun pour la gestion des eaux de pluie sera à prévoir au point bas à proximité des fonds de parcelles accessibles depuis la rue de Bouvines. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. La densité s'adaptera à la faible perméabilité des sols rencontrés.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – ESPACE VERT RUE ALFRED DE VIGNY

Valoriser un foncier sous-occupé tenant compte de la topographie

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la rue Alfred de Vigny dans le quartier Bas de Gazonfier.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 10.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain non bâti.
Topographie	Terrain en pente marquée (10,5%-13%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site compris dans une zone de sécheresse.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales situé sur les parcelles adjacentes (BR 379, BR 380 ou BP 161) après négociation avec les propriétaires.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique et une servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception. ~~A compléter~~
Accès	Site desservi par la rue Alfred de Vigny.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min OU Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min si absence de raccordement au réseau eaux pluviales

Principes d'aménagement

- Le projet veillera à préserver les éléments boisés existants sur le pourtour du site pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant.
- Le secteur sera desservi par une voie prenant accès depuis la rue Alfred de Vigny.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant à proximité (école maternelle Danielle Casanova) sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et/ou collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – ESPACE VERT RUE D'ISAAC-RUE DE CASABLANCA

Valoriser un foncier sous-utilisé tout en conservant un espace vert public

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'angle entre la rue d'Isaac et la rue de Casablanca dans le quartier du Meslier.
- Superficie : 0,9 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 30

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

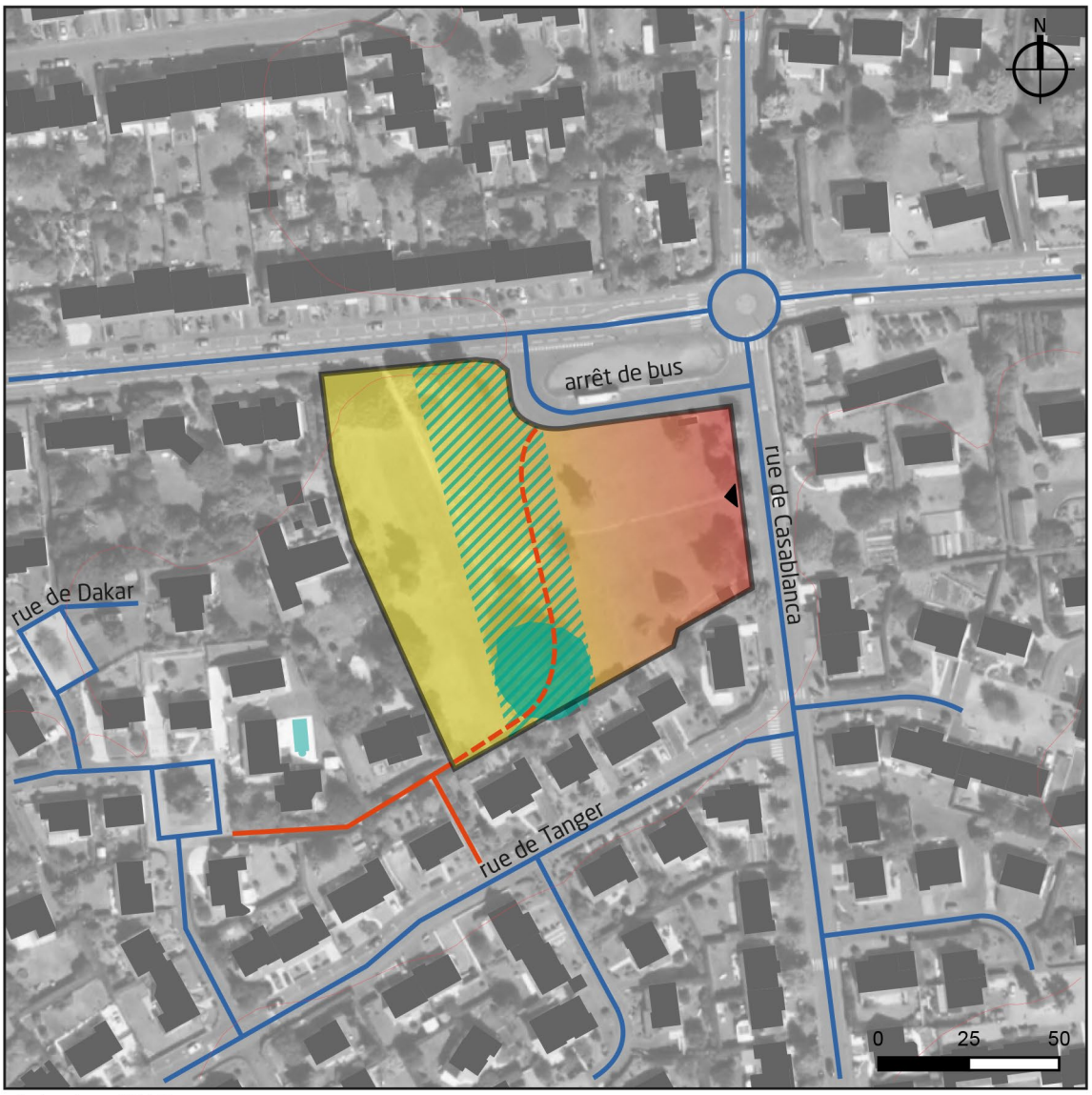
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain non bâti occupé par un espace vert peu utilisé.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Secteur compris dans une zone de sécheresse. Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique. Alignement sur la rue d'Isaac (servitude EL7).
Accès	Le site est desservi par la rue d'Isaac et rue de Casablanca.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Les accès au projet se feront depuis la rue d'Isaac et/ou la rue de Casablanca.
- Le projet privilégiera une densité plus forte le long de la rue de Casablanca et de l'habitat individuel dense en limite avec les maisons existantes.
- Le projet préservera le plus possible les plantations existantes en lien avec la trame paysagère à créer. Un cheminement doux sera maintenu pour relier la rue de Dakar et la rue de Tanger à la rue d'Isaac.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense, intermédiaire ou collectif
Statut d'occupation	25% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Développer un nouveau campus

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise sur une partie de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé de la Sarthe entre le centre d'affaires Novaxud et L'Huisne.
- Superficie : 2,6 ha
- Zonage : U mixte 1

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis en dehors de l'ancienne chaufferie.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve à l'extrémité Sud en limite avec L'Huisne, réservoir vallée.
Risques et nuisances	Limite Sud du site soumise au risque d'inondation. Site exposé en limite Nord au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau eaux unitaires. Aucun rejet des eaux pluviales au réseau eaux unitaires.
Servitudes	Secteur soumis à la servitude AC1 (Monuments Historiques). Site compris en grande partie dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue Thérèse Bertrand-Fontaine.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min. Si impossibilité de réaliser cet objectif, infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet en Huisne (création d'un exutoire en rivière nécessitant accord de la police de l'eau).

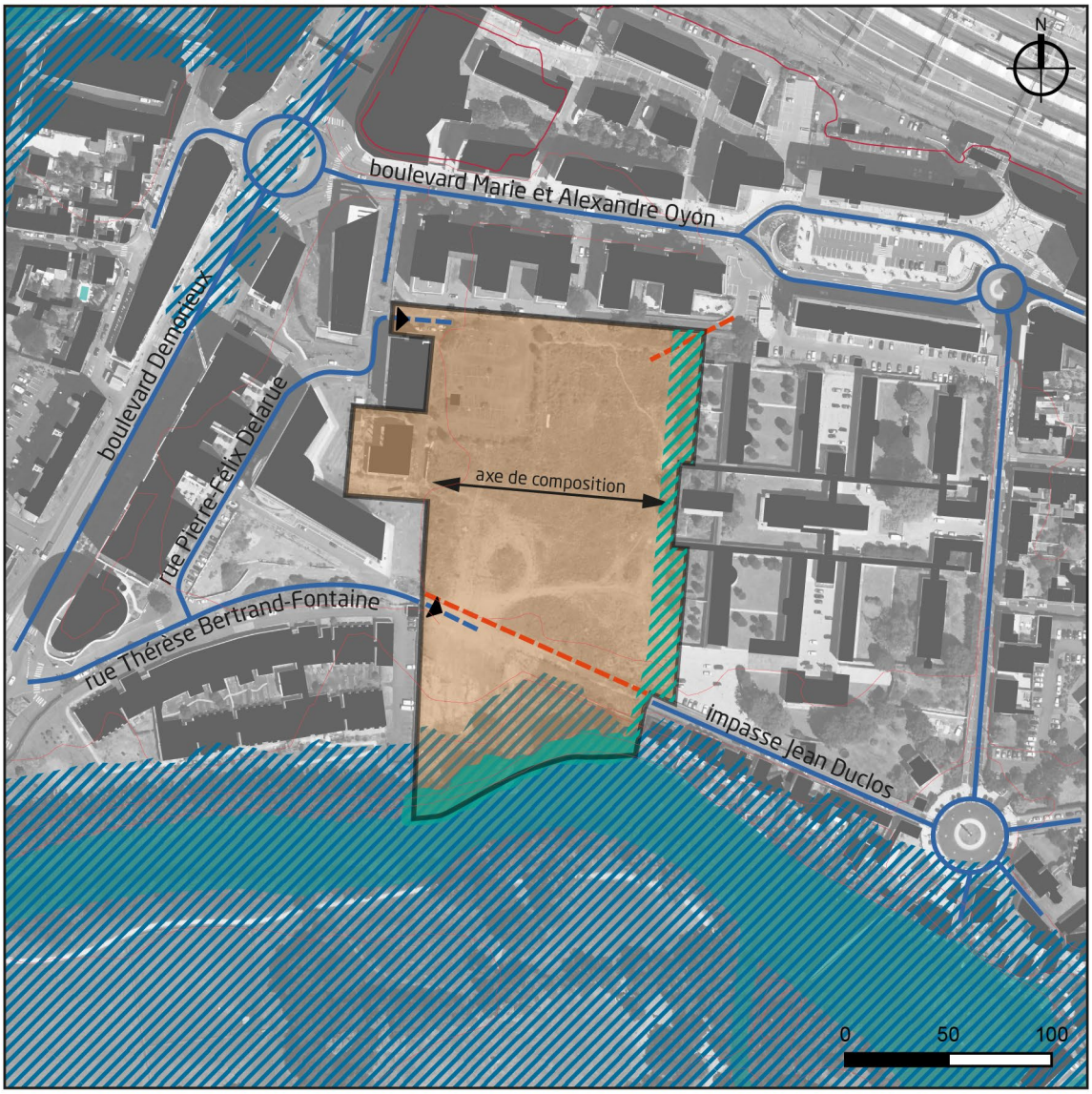
Principes d'aménagement

- Le site sera desservi à partir de la rue Thérèse Bertrand-Fontaine au Sud. Un autre accès est envisageable depuis la rue Pierre-Félix Delarue au Nord.
- La composition du projet se fera à partir : d'un axe de symétrie Est / Ouest initié par les bâtiments conservés de l'ancien CHS et d'une grande promenade Nord / Sud qui reliera la gare aux bords de l'Huisne.
- L'opération proposera une mixité fonctionnelle (bâtiments d'enseignement, habitat, bureaux, équipements / commerces / services), dans la perspective de développement d'un nouveau quartier de formation supérieure.
  Dans une démarche d'écoquartier, le projet s'attachera à mettre en œuvre :
  - une densité urbaine avec la construction d'immeubles de grande hauteur,
  - une végétalisation des cœurs d'ilot et du bâti
  - une implantation du bâti favorable aux apports énergétiques directs du soleil,
  - l'utilisation de matériaux biosourcés,
  - et l'usage d'énergies renouvelables et la mutualisation des performances énergétiques pour permettre par exemple la récupération de calories produites entre les différents bâtiments.
- Si le secteur soumis au risque inondation devait accueillir quelques constructions, celles-ci intègreront dès la phase de conception cette contrainte de manière à limiter le risque pour les futurs habitants ou usagers, dans le respect du PPRNI.
- La trame des cheminements doux sur le site devra créer des liaisons vers la gare, les bords de L'Huisne et l'arrêt « Novaxud » du BHNS situé boulevard Demorieux. Une voie verte sera réalisée en vue d'assurer la continuité piétonne entre le quartier des Sables d'Or et le parc du Gué Maulny.

Programmation

Forme urbaine	Collectif
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024

Bâtiments d'enseignement / Bureaux / Services / Equipements / Commerces / Habitat



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Réinvestir une friche commerciale avec une opération d'habitat et un espace vert de quartier

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité de la gare entre la rue Bary, la rue de Belfort et l'impasse de Belfort dans le quartier Nord-Gare.
- Superficie : 0,22 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 15

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

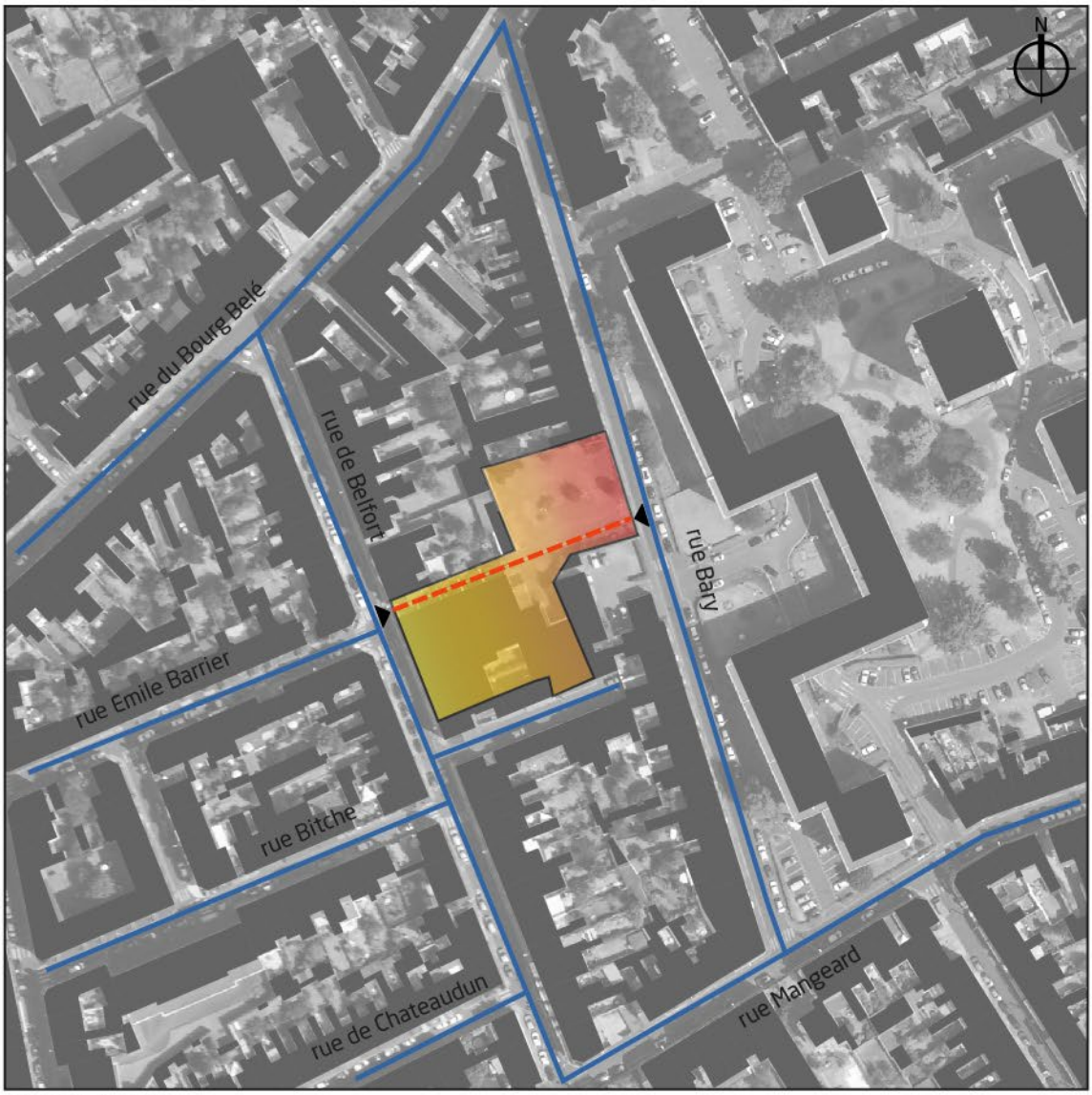
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis et esplanade de stationnement.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Démolition / dépollution du site à prévoir : site BASIAS (ancienne station totale)
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi par les différents réseaux situés rue Bary, rue de Belfort et impasse de Belfort.
Servitudes	Servitude pour la protection des monuments historiques Servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques Site présumé de vestiges archéologiques
Accès	Site desservi par la rue Bary, la rue de Belfort.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi depuis la rue Bary et la rue de Belfort.
- Une liaison douce sera aménagée entre la rue Bary et la rue de Belfort
- Un espace public devra être aménagé au cœur de l'ilot pour offrir un espace vert de « respiration » dans le quartier.
- Les formes urbaines devront s'adapter pour permettre au projet de s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h, des noues d'infiltration sur les espaces communs, ainsi que des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2019

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

LE MANS – RUE CHARLES FAROUX

Valoriser un terrain sous-occupé en tenant compte de la topographie

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité directe de l'arrêt de tramway Glonnières-Centre Sud, le long de la rue Charles Faroux dans le quartier Sources.
- Superficie : 1,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 120

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

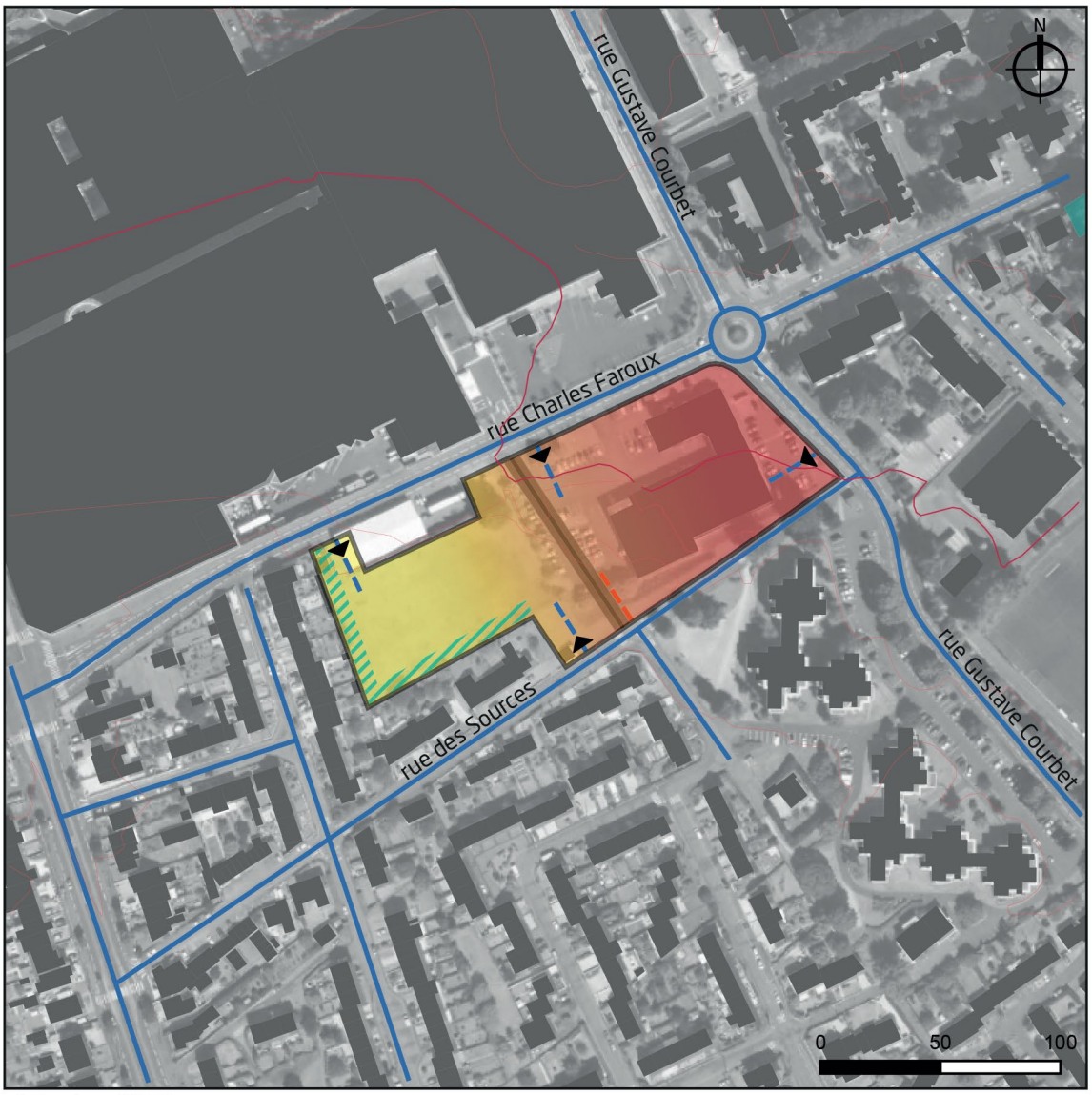
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain principalement non bâti à l'Ouest. Terrain bâti à l'Est occupés par un bureau de Poste, un centre de tri (vacant) et les parkings annexes.
Topographie	Terrain sans déclivité marquée à l'Ouest, hormis pour le talus existant en limite Nord-Est. Terrain décaissé à l'Est avec dénivelé important par rapport à la rue des Sources au Sud.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis en grande partie au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Démolition à prévoir – dépollution du site possible.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire le plus proche.
Servitudes	Canalisation d'assainissement sur le parking du centre de tri (réseau unitaire et séparatif). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue Charles Faroux, rue Gustave Courbet et rue des Sources.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur Ouest sera desservi par une voie à créer permettant de relier la rue Charles Faroux au Nord à la rue des Sources au Sud. La partie Est sera accessible depuis les accès existants (rue Charles Faroux et rue Gustave Courbet).
- La composition du projet devra tenir compte du tissu bâti existant sur les abords et des dénivelés entre le Nord/Sud et l'Est/Ouest du secteur. De l'habitat individuel dense sera à privilégier en partie Ouest pour créer une bonne transition avec les constructions existantes. En partie Est des bâtiments collectifs permettront de gérer les différences de niveau.
- Le bureau de Poste sera maintenu ou repositionné dans l'opération.
- Une liaison piétonne sera à aménager entre la rue des Sources et la rue Charles Faroux.
- Un traitement végétal des limites Sud-Ouest sera à prévoir pour garantir une bonne insertion du projet par rapport aux constructions existantes.
- Un raccordement au réseau de chaleur en projet sera à étudier.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h, des noues d'infiltration sur les espaces communs, ainsi que des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Valoriser un potentiel desservi par une ligne structurante de transports en commun

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité directe de l'arrêt de tramway « Saint-Martin » le long de l'avenue Jean Jaurès dans le quartier Jaurès-Crétois.
- Superficie : 0,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 45

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

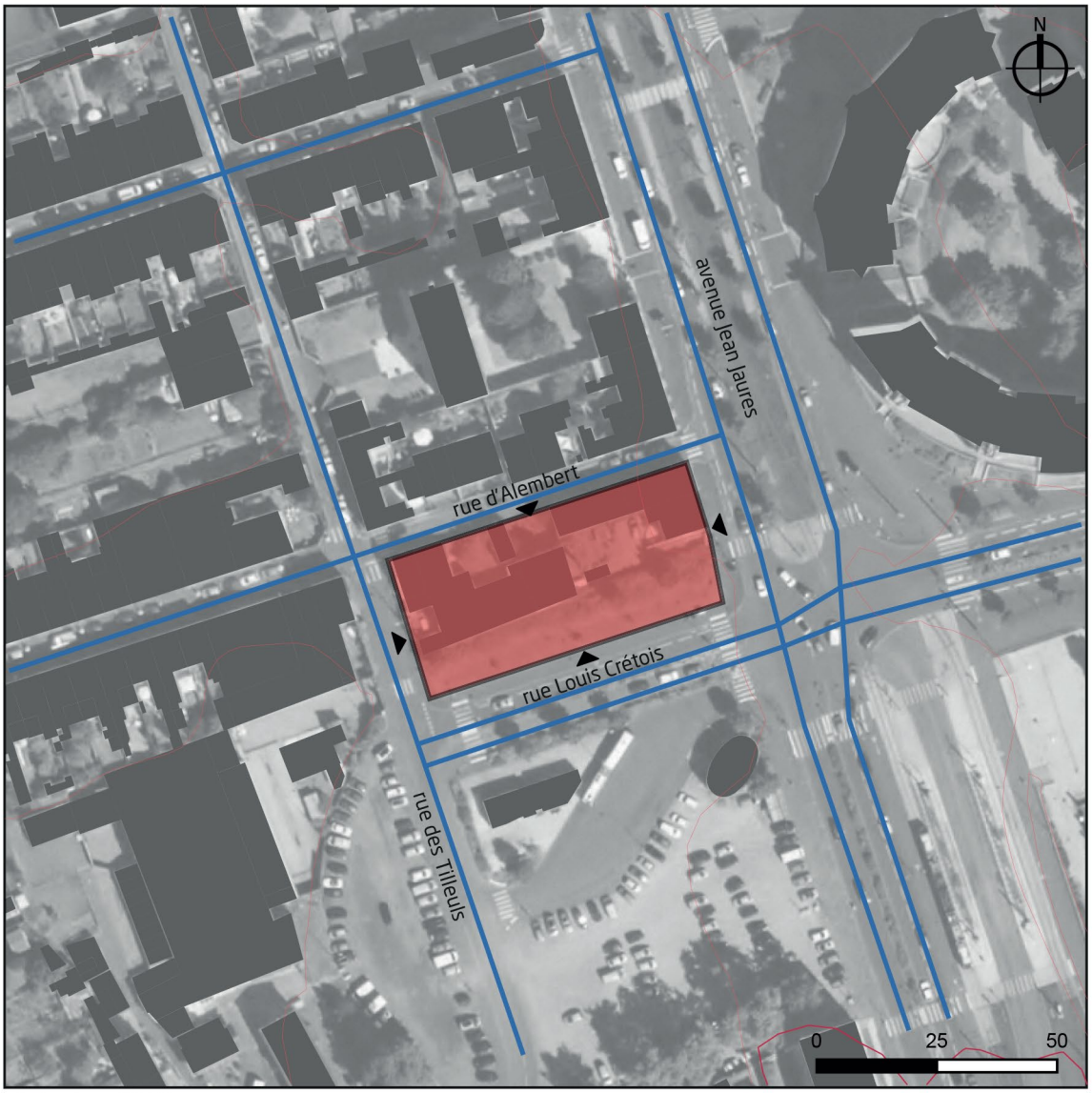
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti le long de la rue d'Alembert et de l'avenue Jean Jaurès. Terrain non bâti le long de la rue Louis Crétois.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales à proximité.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par l'avenue Jean Jaurès, la rue d'Alembert, la rue Louis Crétois et la rue des Tilleuls.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'îlot pourra être desservi par les voies qui l'entourent.
- Le projet devra s'implanter à l'alignement pour structurer des façades sur rue cohérentes. La conception des bâtiments s'harmonisera aux différentes formes bâties existantes dans le secteur. Seront privilégiés :
  - des immeubles de haut gabarit le long de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Louis Crétois pour faire face au projet récemment construit,
  - des densités moins fortes le long de la rue des Tilleuls et de la rue d'Alembert afin de créer une transition vers le tissu de maisons de ville.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra par exemple mettre en place des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – RUE DE L'ACTIVITE

Réaliser une opération d'habitat sur une friche artisanale

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité de la rocade, le long de la rue de l'Activité dans le quartier Les Batignolles.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

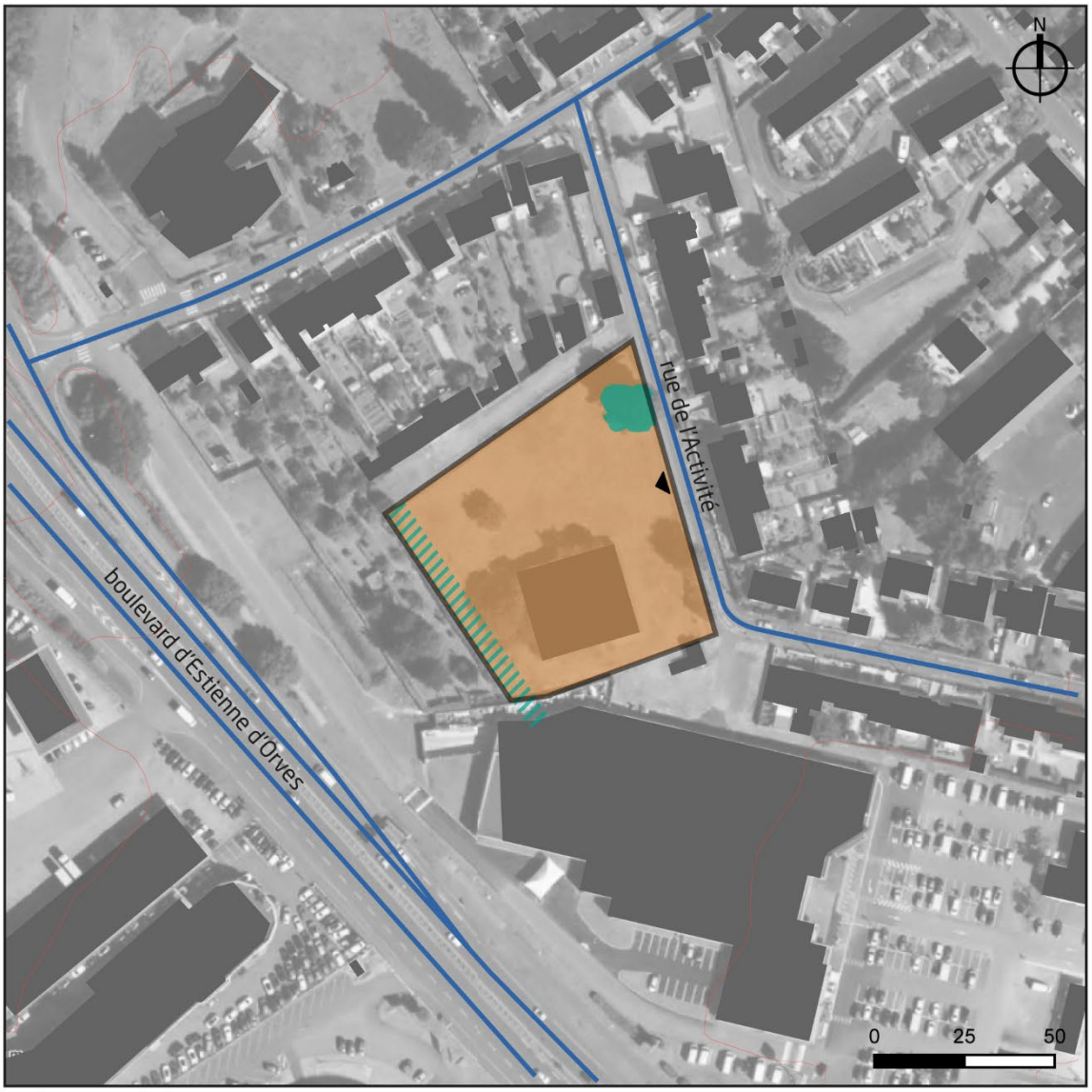
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site exposé au bruit des transports terrestres. Démolition à prévoir / dépollution du site possible.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire de la rue de l'Activité. Raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial situé Bd. Estienne d'Orves, nécessitant mise en place d'une servitude de passage sur des parcelles privées.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de l'Activité.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min OU Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min si absence de raccordement au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi depuis la rue de l'Activité.
- Le projet veillera à préserver, si possible, les arbres de haute tige existants, notamment le tilleul au Nord du site.
- Un traitement végétal de la limite Sud-Ouest sera à prévoir afin d'atténuer les éventuelles nuisances dues à la proximité de la rocade.

Programmation

Forme urbaine	Habitat Collectif / Individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – RUE DE L'ARDOISE

Valoriser un foncier bien situé en tenant compte du contexte bâti environnant

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la rue de l'Ardoise dans le quartier Villaret-Meslier.
- Superficie : 0,8 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 30

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Fonds de jardins des parcelles desservies par la rue Prémartine.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui jouxte un axe secondaire de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site soumis au risque de sécheresse
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi par les réseaux eaux usées et eaux pluviales situés rue de l'Ardoise.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique. Site compris dans un secteur soumis à une servitude PT1 perturbation des ondes radioéléctrique.
Accès	Site desservi par la rue de l'Ardoise.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min

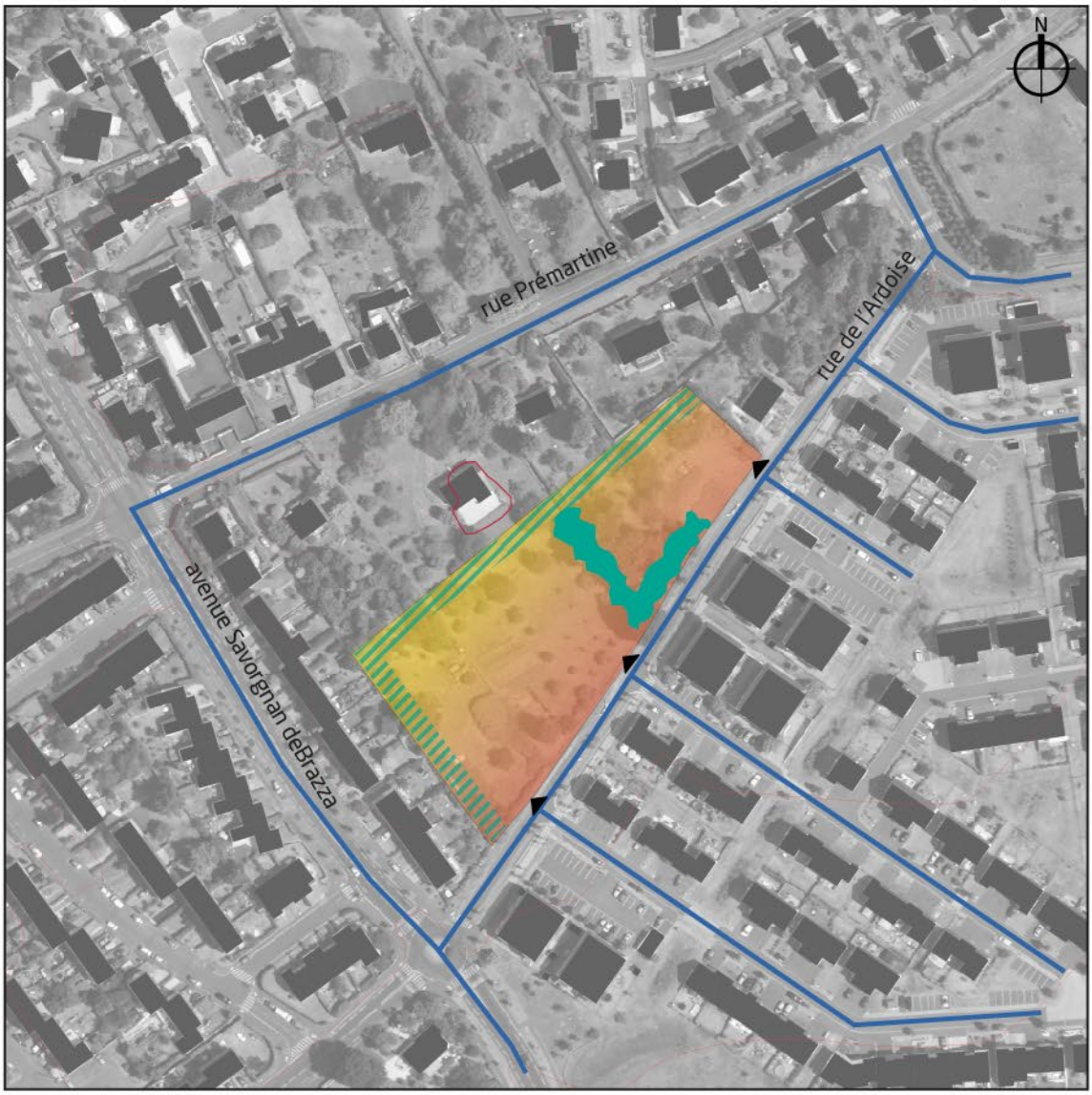
Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par plusieurs accès sur la rue de l'Ardoise. Les accès devront s'aligner aux accès existants de l'autre côté de la voie, avec des logements collectifs sur l'avant de la rue et des logements individuels denses à l'arrière.
- Le projet proposera une offre variée de logements.
- Les limites avec les parcelles bâties existantes devront être aménagées pour minimiser les vues directes depuis les jardins.
- La trame paysagère existante devra être intégrée au projet.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h, des noues d'infiltration sur les espaces communs, ainsi que des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et collectif
Statut d'occupation	25% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026

Ce secteur est couvert par un Programme d'Aménagement d'Ensemble.



Orthophoto 2019

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Réinvestir un potentiel avec un programme d'habitat en tenant compte de la topographie et des enjeux paysagers

- Secteur de densification et de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la rue de la Solitude dans le quartier des Hauts de Gazonfier.
- Superficie : 3,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 100

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

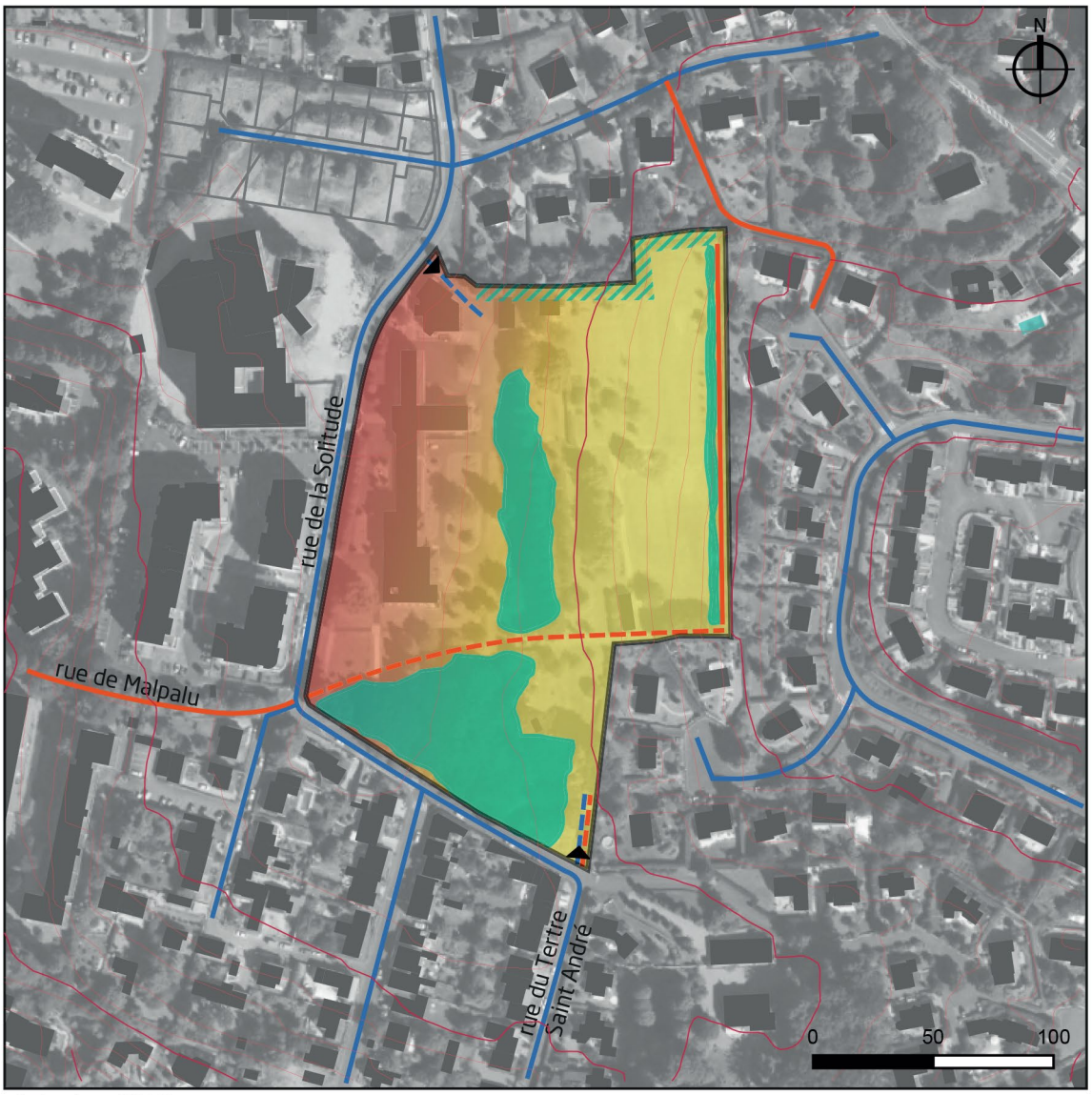
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti le long de la voie, occupé par la congrégation des sœurs Marianites. Terrain non bâti sur le reste du site et boisé au Sud.
Topographie	Terrain à pente variée orientée Ouest-Est : la topographie est très marquée (10,5%-11,5%) à l'intérieur du site ; la déclivité est moins marquée le long de la rue de la Solitude.
Biodiversité	Secteur qui se trouve sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen et fort. Site compris dans une zone de sécheresse et à proximité d'une zone de mouvement de terrain.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire de la parcelle BS 464 Raccordement au réseau eaux pluviales situé entre rues Buffon et Coppée.
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (réseau unitaire et séparatif). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Le site est desservi par la rue de la Solitude.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- La partie Ouest du secteur sera desservie par la rue de la Solitude. La partie Est, plus enclavée, sera desservie par une voie créée à partir de l'accès existant au Nord-Ouest et débouchant au Sud face à la rue Tertre Saint-André.
- Le projet proposera une offre variée de logements : une densité plus forte sera à prévoir au point haut le long de la rue de la Solitude ; de l'habitat individuel dense sur la partie Est du site afin de créer une transition cohérente avec le tissu pavillonnaire adjacent.
- Le projet préservera les éléments naturels du site (alignements d'arbres et boisement, ce dernier est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme). Ils permettront de conforter la Trame Verte et Bleue urbaine.
- Le chemin existant en limite Est sera à mettre en valeur et des connexions vers l'espace boisé et le chemin de Malpalu au Sud-Ouest seront à étudier.
- Un traitement végétal des limites Nord sera à prévoir de manière à assurer une bonne insertion des futures constructions.
- Un raccordement au réseau de chaleur en projet sera à étudier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense, intermédiaire et collectif
Statut d'occupation	25% de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Réinvestir un ancien site industriel avec un programme d'habitat et l'aménagement d'un espace naturel en zone inondable

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la Sarthe dans le quartier Olivier Heuzé.
- Superficie : 1,7 ha dont 0,3 ha pour l'habitat
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 12

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

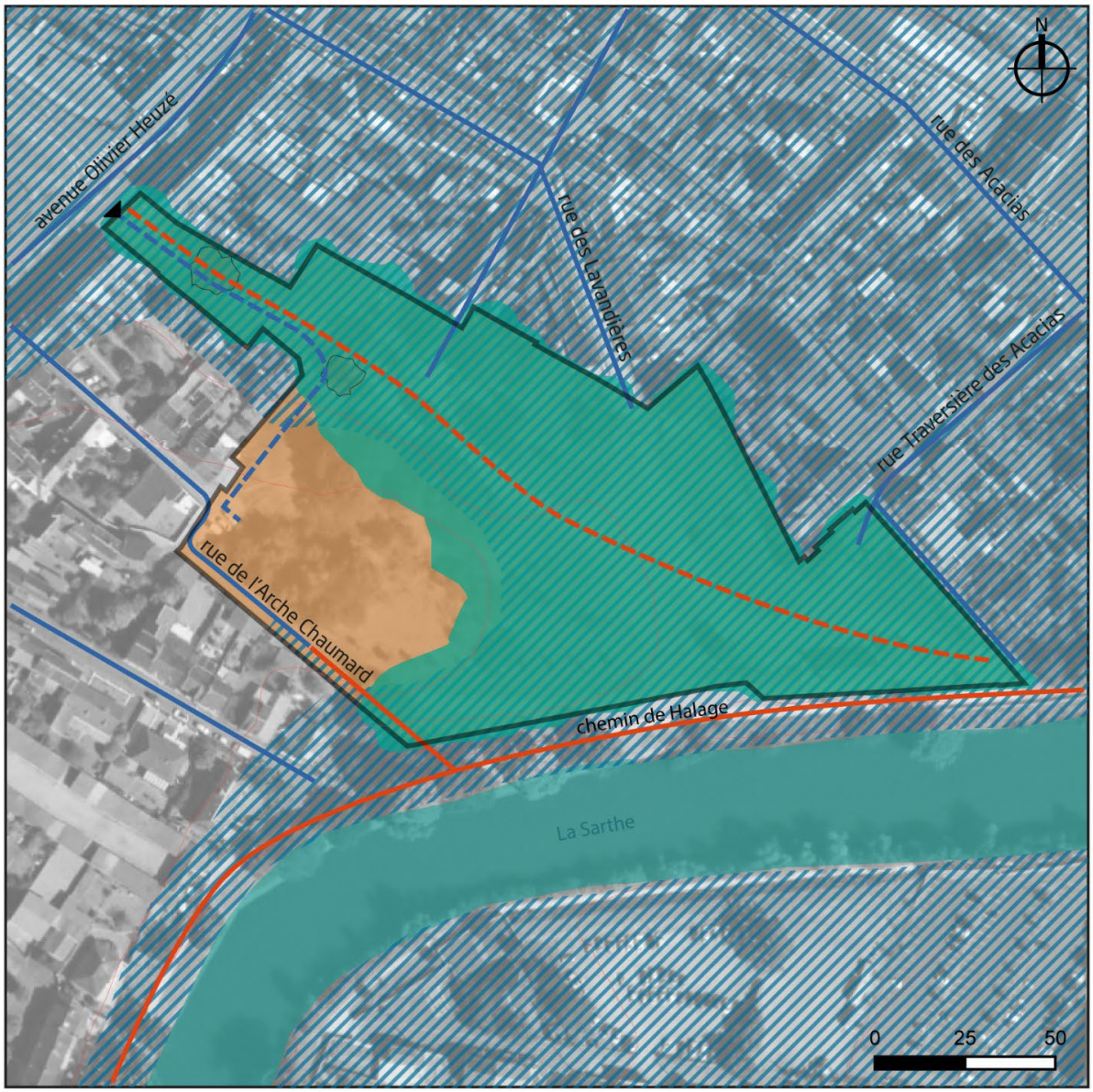
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains libérés des constructions de l'ancien site Yoplait.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve le long de la Sarthe, axe structurant de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis pour partie au risque d'inondation. Site exposé en limite Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire Nord Ouest de l'opération, rue de l'Arche Chaumard. Présence d'un collecteur d'eaux pluviales
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (eau potable et réseau unitaire).
Accès	Accès à créer depuis l'avenue Olivier Heuzé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet devra être conçu en valorisant la proximité de la rivière (axe structurant de la TVB Urbaine) tout en tenant compte de la contrainte liée au risque d'inondation. Un principe de cheminement piéton et de coulée verte sera prévu de manière à permettre une continuité entre l'avenue Olivier Heuzé et le chemin de halage. La majeure partie du site sera aménagée en espace d'agrément sur les espaces inondables.
- Le site sera desservi par un accès unique depuis l'avenue Olivier Heuzé tout en préservant les arbres existants à l'entrée du site.
- Le projet de construction, qui se limitera à l'emprise hors zone inondable, veillera à sa bonne intégration au tissu environnant.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et/ou intermédiaire
Statut d'occupation	Sans objet Ce secteur est prioritaire pour le développement du logement social dans le PLH
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Réinvestir des fonciers sous-occupés avec une opération d'habitat

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise sur des terrains libérés des activités précédentes entre la rue des Sablons et la rue Beaufils.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 22

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

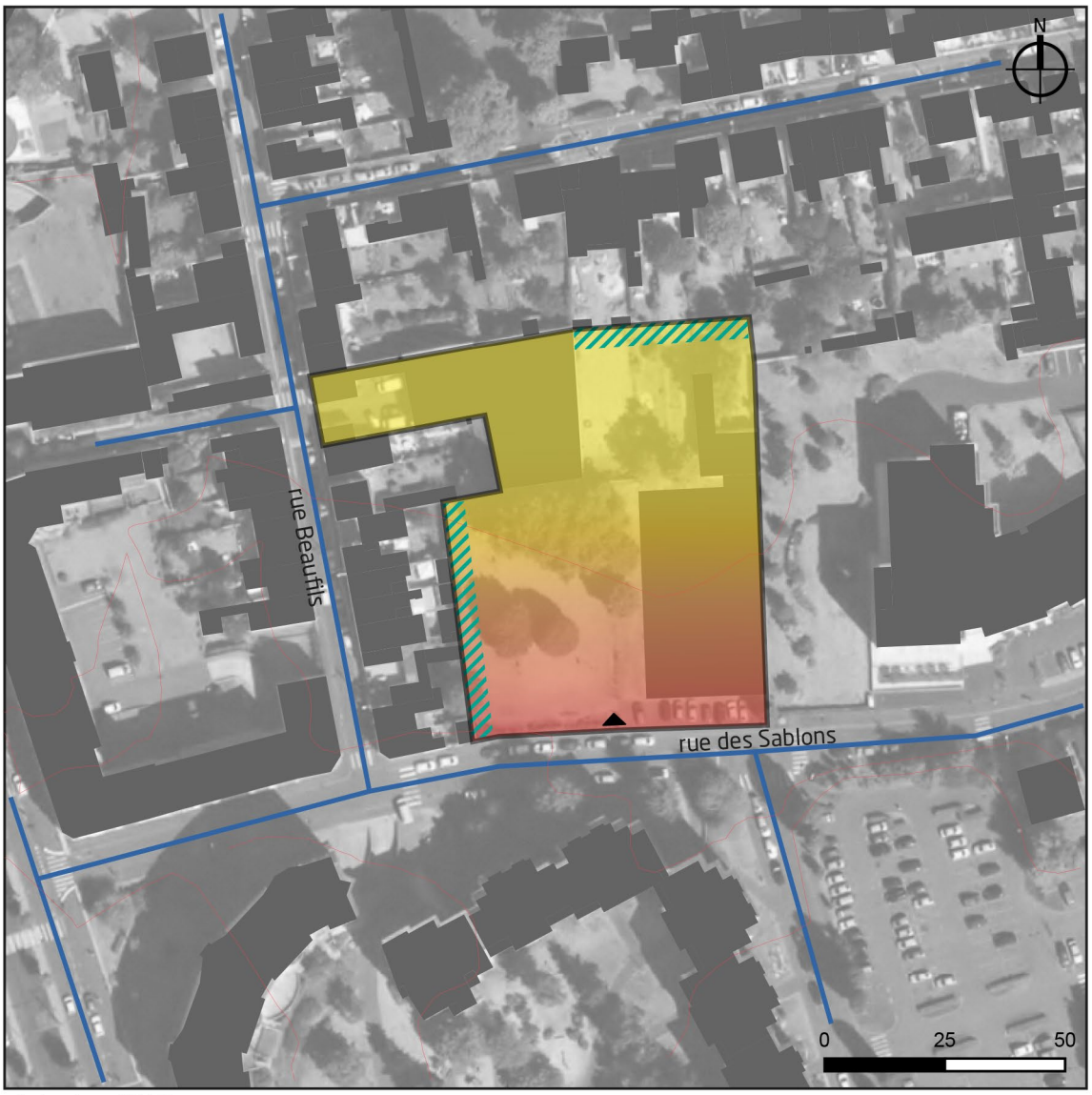
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis vacants rue Beaufils. Terrains nus de l'ancienne salle Léopold Gouloumès. Fonds de jardins adjacents.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve sur un axe secondaire de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Sans objet
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales à proximité.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue des Sablons et la rue Beaufils.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie à créer depuis la rue des Sablons. Un débouché de cette voie sur la rue Beaufils à l'Ouest sera à étudier.
- Le projet proposera une offre variée de logements : une densité plus forte sera à prévoir le long de la rue des Sablons ; de l'habitat individuel dense à l'intérieur du site afin de créer une transition cohérente avec le tissu bâti adjacent.
- Le projet situé sur un axe de la TVB urbaine veillera à préserver ou remplacer les arbres de haute tige présents.
- Un traitement végétal des limites Nord-Ouest sera à prévoir de manière à assurer une bonne insertion des futures constructions.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant à proximité (rue du Repos) sera à étudier.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et/ou collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Réinvestir un foncier libéré proche du centre-ville

- Secteur de renouvellement urbain à vocation principalement résidentielle.
- Le site se localise entre la rue Prémartine et la rue de Sinault dans le quartier Jardin des Plantes.
- Superficie : 2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 180

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain occupé par l'ancien siège social du Crédit Agricole de l'Anjou et du Maine. Site arboré, comprenant une ancienne chapelle désaffectée sans intérêt patrimonial, une grande aire de stationnement et un immeuble de bureaux construit au début des années 70 comprenant 4 niveaux + attique.
Topographie	Terrain à pente marquée, orientée Nord-Est/Sud-Ouest. Le site à été modelé pour accueillir l'activité précédente.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen et fort. Site compris en partie dans une zone de sécheresse.
Raccordement aux réseaux	Le site pourra être desservi par les différents réseaux existants rue Prémartine, rue de Sinault et l'avenue Horticole.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Le site est desservi par la rue Prémartine, la rue de Sinault et l'avenue Horticole.

Principes d'aménagement

- Le parti d'aménagement est fondé sur un équilibre entre renouvellement urbain et préservation de la qualité paysagère du site. L'aménagement paysager du site comprendra un nombre d'arbres au moins équivalent au nombre d'arbres actuels.
- La surface imperméabilisée devra être inférieure à celle actuelle, emprise stationnement – voirie – construction compris, soit une surface d'environ 10 300 m².
- Le projet proposera une offre variée de constructions : une densité plus forte sera à prévoir le long de la rue Prémartine ; de l'habitat individuel dense sera à privilégier à l'extrémité Sud afin de créer une transition cohérente avec le tissu de maisons de ville adjacentes. La hauteur des bâtiments projetés sera inférieure ou égale à la cote NGF maximale de l'immeuble existant (108,02m).
- Le site sera desservi en partie Sud par les accès existants rue de Sinault et avenue Horticole. Le Nord du secteur sera accessible par des nouveaux accès créés depuis la rue Prémartine.
- Un traitement végétal des limites, notamment au Sud, sera à prévoir de manière à assurer une bonne insertion des futures constructions.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – RUE RODOLPHE DIESEL

Valoriser un foncier bien situé en tenant compte de son caractère boisé

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la rue Henri Champion dans le quartier du Funay.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 12

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain boisé non bâti.
Topographie	Terrain en pente (3,5%-6%), notamment à l'Ouest, et orientée Sud-Est/Nord-Ouest.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un axe urbain de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales à proximité.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue Henri Champion et la rue Rodolphe Diésel.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet veillera à préserver des arbres de haute tige existants, notamment au Nord du site en limite avec la piste cyclable récemment aménagée.
- Le secteur sera desservi à partir de la rue Rodolphe Diésel par une voie se reliant à la rue Henri Champion. Cette voie pourra être implantée au Sud, en limite des propriétés riveraines de manière à permettre d'éventuelles divisions parcellaires.
- L'implantation des constructions donnant sur la rue Rodolphe Diésel suivra l'ordonnancement existant sur cette voie.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Réinvestir des sites désaffectés en lien avec le réaménagement de la rue Voltaire

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Les sites se localisent le long de la rue Voltaire et la rue des Jardins dans le quartier Rubillard-Chasse Royale.
- Superficie : 0,143 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 15 (10 pour la partie Nord et 5 pour la partie Sud)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

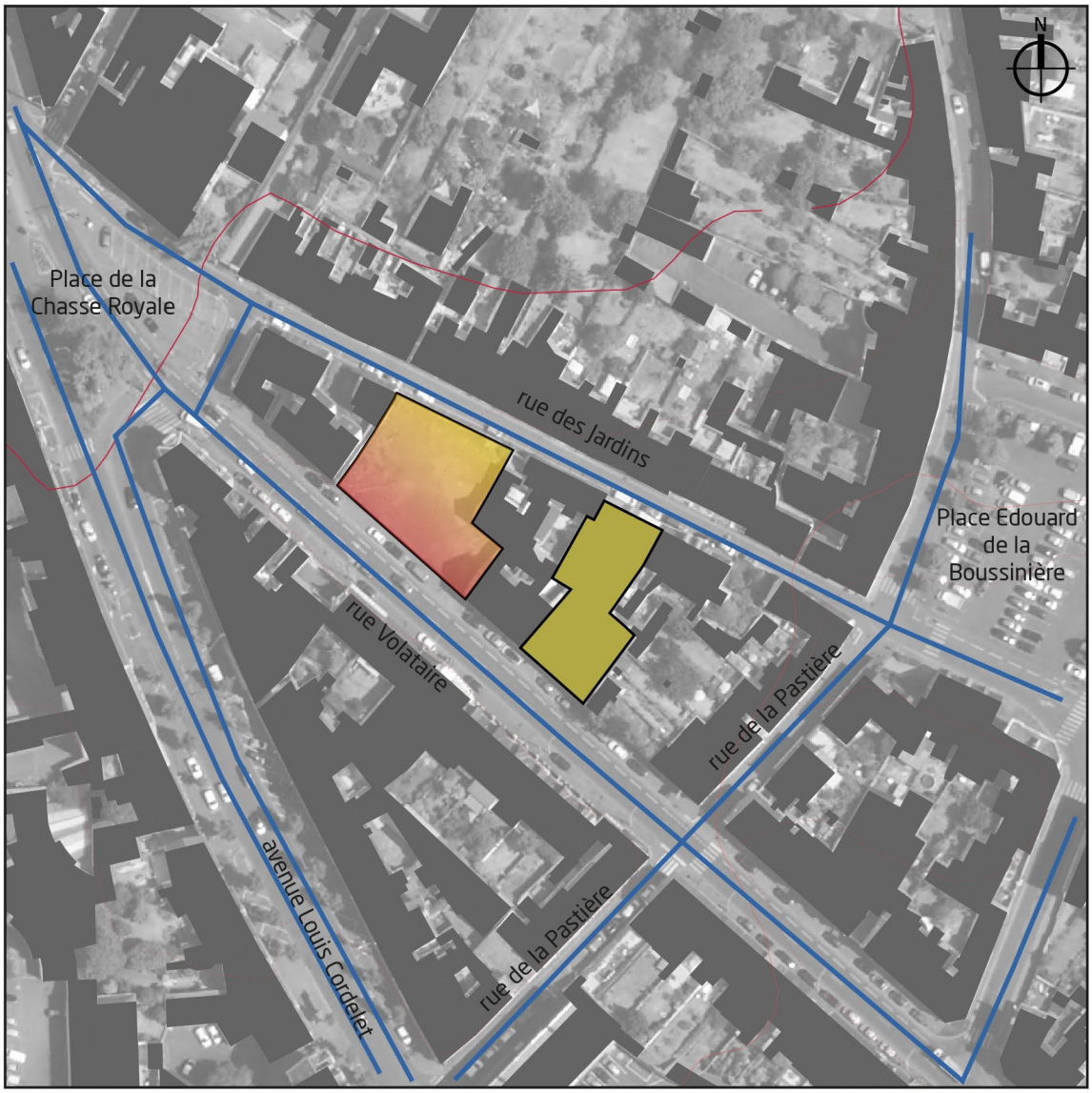
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains bâtis.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans Objet
Risques et nuisances	Site exposé au bruit des transports terrestres. Dépollution à prévoir. Site soumis au risque de retrait regonflement des argiles aléa faible
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau eaux unitaires public à proximité.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude faisceaux radioélectrique PT2 Site compris dans un secteur soumis à la servitude AC1 monuments historiques
Accès	Site desservi par la rue Voltaire et la rue des Jardins.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Les deux secteurs devront être desservis par la rue Voltaire ou la rue des Jardins.
- Le projet proposera une offre variée de logements.
    - Sur la partie Nord, des collectifs seront implantés le long de la rue Voltaire. Des logements individuels pourront être implantés sur la rue des jardins.
    - Sur la partie Sud, des logements individuels seront implantés le long de la rue Voltaire et de la rue des jardins.
- Le projet devra aménager les limites avec les parcelles existantes et éviter les vues directes sur les parcelles voisines.
- La programmation pourra intégrer si nécessaire un parking silo.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h, des noues d'infiltration sur les espaces communs, ainsi que par exemple des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Collectifs et habitat individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2019

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Profiter d'un site proche du cœur de ville pour créer des nouveaux logements et conforter le développement économique de proximité

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte en ZAC
- Le site se localise entre la rue du Polygone et le boulevard d'Estienne d'Orves dans le quartier Batignolles.
- Superficie : 28 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 400 sur 11,5 ha environ

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains récemment bâtis en partie Ouest dans le cadre de la ZAC et quelques constructions existantes en limite Nord-Est et Sud-Est. Terrains non bâtis sur le reste du site.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine. Présence de l'Hélianthème faux alysson.
Risques et nuisances	Site exposé en limite Est et Sud au bruit des transports terrestres. Site légèrement soumis au risque d'inondation, aléa faible, dans son extrémité Nord-Ouest (PAC).
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire.
Servitudes	Servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par le boulevard René Cassin, l'avenue Francisco Ferrer et la rue du Polygone.

Principes d'aménagement

- Le projet préservera le plus possible les éléments naturels existants (boisements et arbres de haute tige). Un plan de protection de l'Hélianthème faux alysson, disséminé sur l'ensemble du site, sera mis en œuvre.
- Le secteur est accessible depuis la rocade au Sud et la rue du Stade de Saint-Exupéry à l'Ouest. L'extension de la trame viaire réalisée sur la première tranche permettra de desservir le reste du secteur : le boulevard René Cassin et l'avenue Francisco Ferrer traverseront le site d'Ouest à l'Est jusqu'à la voie à créer, reliant à terme la rue du Polygone au Nord avec la rue de La Foucaudière au Sud-Est. Sur cette armature principale se grefferont les voies de desserte secondaires qui permettront d'assurer également la reprise et réaménagement d'une ruelle existante au Nord. Deux carrefours principaux seront à aménager.
- La trame des cheminements doux récemment aménagés sera poursuivie sur le reste du secteur en direction de l'allée de La Cartoucherie à l'Est.
- Le parti d'aménagement conçoit une urbanisation du secteur par strates : un front bâti d'activités le long de la rocade, puis une zone intermédiaire mixant tertiaire et logements collectifs et plus au Nord de l'habitat individuel. La hauteur des immeubles sera décroissante du Sud vers le Nord. Les constructions seront réalisées dans une ambiance de parc en s'appuyant sur le patrimoine végétal existant : un grand espace vert central d'environ 5 ha sera à aménager entre la tranche en cours d'urbanisation à l'Ouest et la partie Est à urbaniser.
- Deux espaces principaux de gestion des eaux pluviales se situent aux points bas du site : un bassin aménagé et paysagé au Nord-Ouest et un à créer à proximité de la voie ferrée.
- Un traitement paysager des limites Est et Sud sera à prévoir pour atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée et de la rocade.
- Un raccordement au réseau de chaleur existant sur le site sera à étudier.

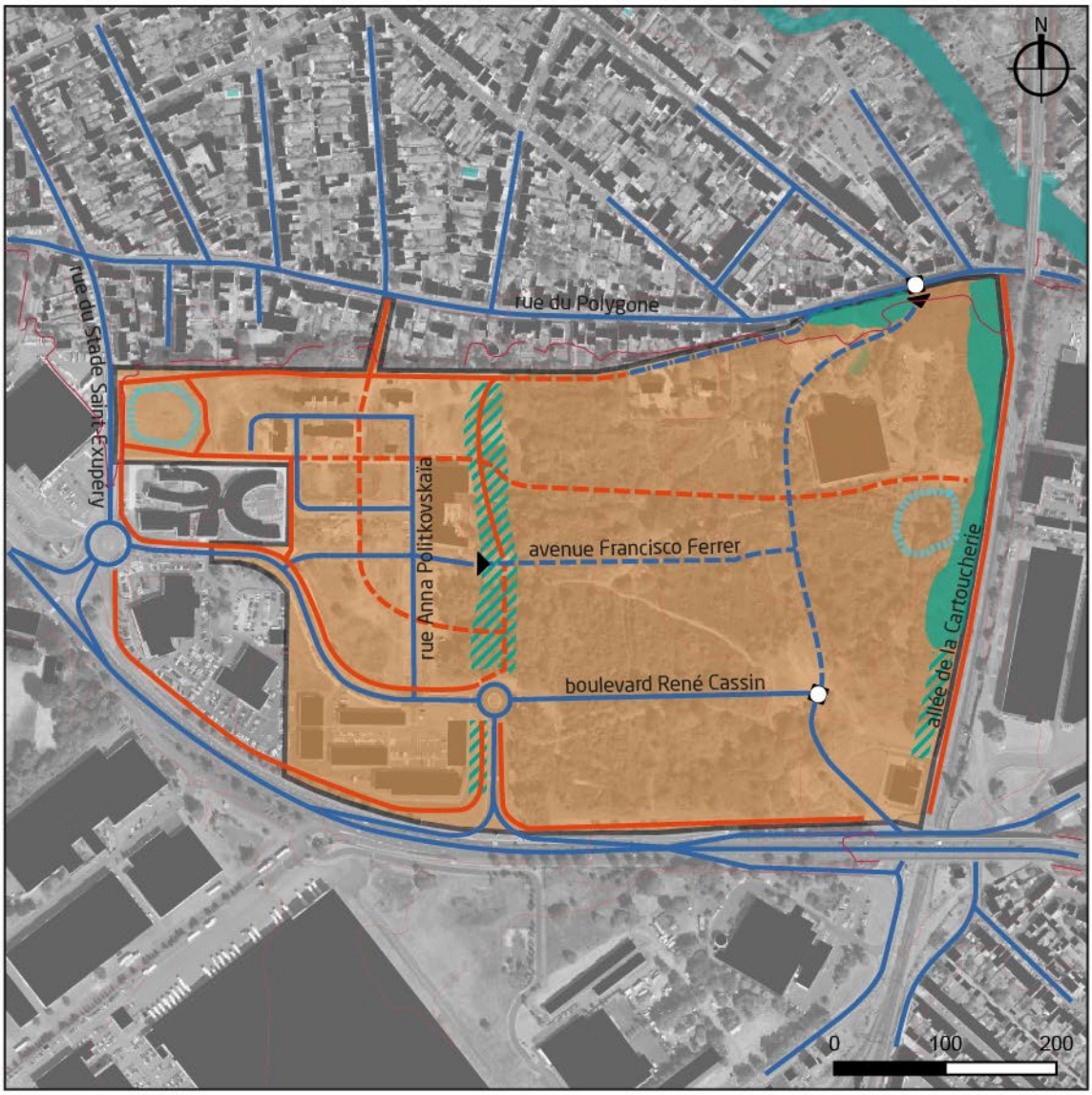
Programmation

Habitat

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et collectif
Statut d'occupation	25% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	70% minimum
Phasage prévisionnel	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2025

Activités : Entreprises artisanales, petite production, tertiaire.

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Permettre l'extension du Centre Horticole Municipal

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipement
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à l'avenue Olivier Heuzé dans le quartier des Riffaudières.
- Superficie : 1,3 ha
- Zonage : U équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis et occupés par une grande prairie, hormis les potagers et les plantations au Sud du site.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve sur un axe secondaire de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis en limite Nord-Ouest au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées situé sur le site du centre horticole
Servitudes	Sans objet.
Accès	Le site est desservi par le chemin de l'Être des Prés.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site permettra le développement d'un équipement en lien avec le Centre Horticole Municipal.
- Le secteur sera desservi depuis le chemin de l'Être des Prés qui sera réaménagé.
- Le projet préservera et complètera la haie située en limite Ouest du site afin de s'inscrire dans la TVB urbaine, d'assurer une bonne insertion des futures constructions par rapport au tissu bâti adjacent et pour atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée. Cette haie est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Programmation

A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

LE MANS – RUE DE RUAUDIN

Aménager l'entrée de ville

- Secteur de renouvellement urbain à vocation principale résidentielle
- Le site se localise entre les rues de Ruaudin, Guetteloup et Toulouse.
- Superficie : 5 000 m² environ
- Zonage : U mixte
- Nombre de logements minimum : 20 logements.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains pour partie bâtis et artificialisés et pour partie naturel.
Topographie	Terrains relativement plat
Biodiversité	Secteur qui n'est pas dans un axe de Trame Verte et Bleue Urbaine
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles. Site exposé en grande partie au bruit des transports terrestres. Site en zone de risque termite
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Ruaudin et rue de Guetteloup.
Servitudes	Alignement sur la rue de Ruaudin (EL7). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de Guetteloup.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 mn

Principes d'aménagement

- Le projet devra contribuer à réaménager l'entrée de ville et pourra notamment permettre le développement d'une centralité aux abords des rues de Ruaudin et Toulouse.
- L'accès pourra se faire depuis la rue de Guetteloup.
- Un traitement paysager de qualité sera défini pour traiter la limite avec les espaces naturels attenants dans la continuité des éléments paysagers déjà existants avec notamment la préservation deux chênes situés le long de la rue de Ruaudin.
- Le projet proposera principalement une offre de logement collectif avec potentiellement des rez-de-chaussée actifs.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des noues d'infiltration sur les espaces communs. Il pourra également prévoir des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif / intermédiaires
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026

Equipements, commerces et services possibles notamment en rez-de-chaussée



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Proposer une nouvelle offre de logements à l'entrée Ouest de la ville

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation mixte en ZAC
- Le site se localise au Nord de la route de Laval dans la continuité du quartier de l'Université.
- Superficie : 28,8 ha, dont 23,8 ha pour de l'habitat
- Zonage : 1 AU mixte (17 ha), 1 AU éco 1 (6,8 ha), 2 AU (5 ha)
- Nombre de logements minimum : 400 sur 17 ha, soit une densité de l'ordre de 24 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains principalement non bâtis, hormis pour la frange Est à proximité de la rue de La Foresterie.
Topographie	Terrains à déclivité très variée : les secteurs ouverts à l'urbanisation présentent une déclivité (4,5%-6,5%) orientée Est/Ouest le long de la route de Laval et Nord-Ouest/Sud-Est en partie centrale, alors qu'en limite Nord-Est les pentes sont plus douces ; le secteur de future urbanisation est plat à l'Ouest et présente une topographie (3,5%-6,5%) en partie Nord orientée Sud/Nord.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre du Bois de La Pannetière au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé en limite Sud au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de La Foresterie.
Servitudes	EBC inscrit sur le boisement à l'extrémité Nord du site. Marge de recul à respecter le long de la route de Laval. Zone de publicité interdite le long de la route de Laval. Servitude I4 (réseaux électriques) au milieu du site et orientée Nord/Sud.
Accès	Site desservi par la rue de La Foresterie.

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site veillera à préserver les éléments boisés existants (boisement au Nord) pour préserver cet espace de biodiversité et ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant.
- Le secteur sera desservi par une nouvelle voie structurante, orientée Nord-Sud, depuis un carrefour giratoire à aménager sur la route de Laval (RD 357). Cet axe principal sera également maillé avec les rues secondaires existantes ou à créer qui irrigueront le nouveau quartier. La connexion avec le terminus du tramway se fera par le prolongement du boulevard Louis Leprince-Ringuet. Cette extension permettra également de desservir un nouveau secteur d'activités contigu à celui déjà existant.
- La trame des cheminements doux à créer reliera les différents îlots d'habitations et recherchera des continuités avec les chemins existants et le Boulevard Nature à l'Est. Une liaison piétonne sera à prévoir en limite Nord : elle fonctionnera comme un corridor écologique permettant de relier les bois de La Pannetière à l'Ouest au bois Robin des Bois à l'Est.
- Le projet proposera une offre variée de logements : des densités plus fortes seront à localiser en limite Est.
- L'aménagement d'une coulée verte en dessous de la ligne électrique à Haute Tension, qui traverse le site du Nord au Sud, intégrera la réalisation de « lentilles » d'infiltration des eaux pluviales pour chaque versant. Une trame paysagère sera également aménagée pour relier cette coulée verte au réservoir de biodiversité du Bois de la Pannetière à l'Ouest et au Sud.
- Le projet prévoira que dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles soient conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune.
- Un aménagement paysager sera également à prévoir en bordure de la route de Laval afin de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville, ainsi qu'ne transition entre le secteur d'habitat au Nord et d'activités au Sud.

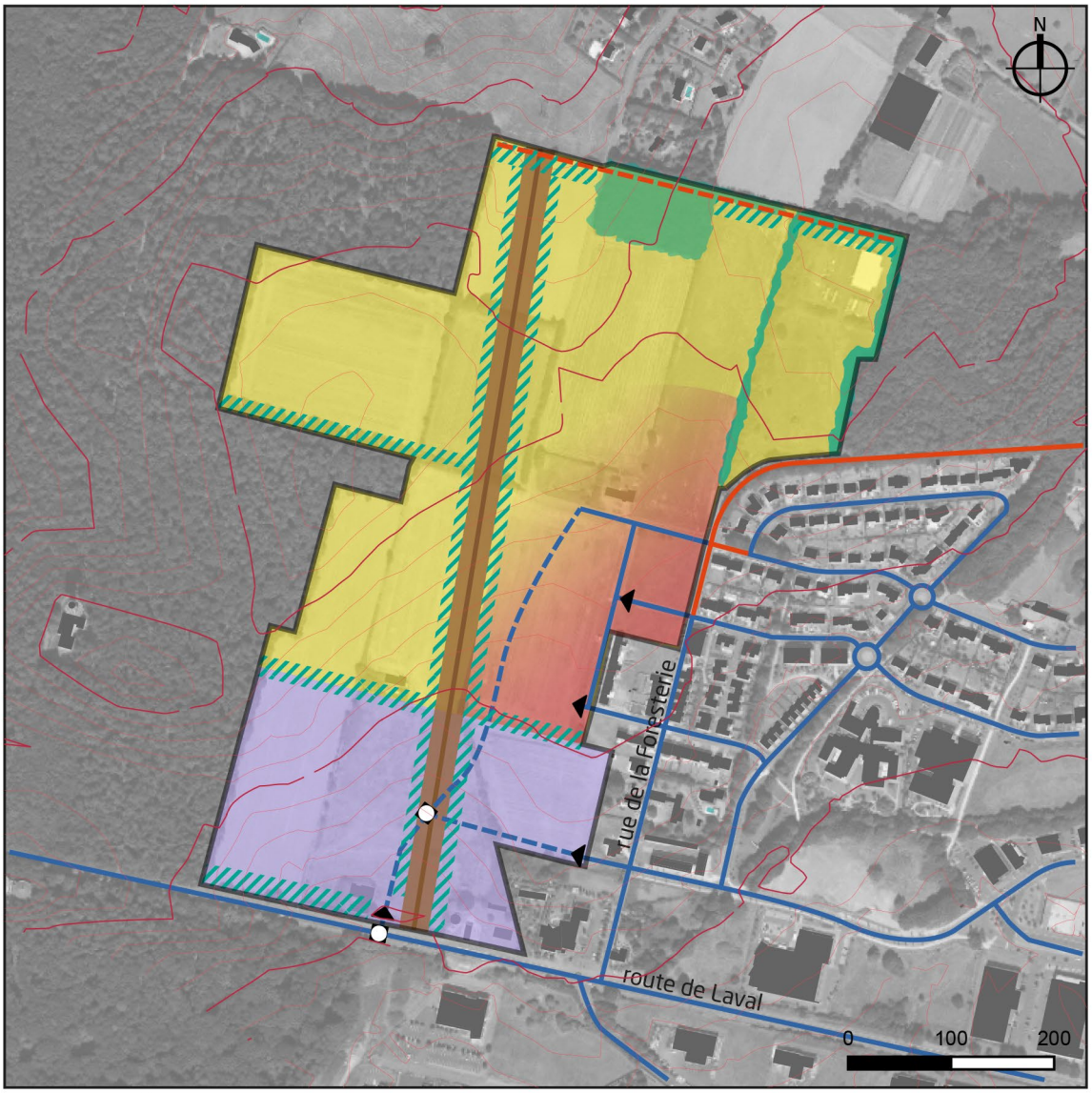
Programmation

Habitat

Forme urbaine	Habitat individuel dense, intermédiaire et collectif
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	70 % minimum
Phasage prévisionnel	L'opération est en cours. Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.

Activités : Entreprises artisanales, petite production, tertiaire.

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Permettre le développement du pôle d'excellence dans un cadre paysager de qualité

- Secteur d'équipements
- Le site est délimité par le ruisseau du Roule-Crottes au Sud, la route de Tours à l'Est, la RD 323 au Nord et la RD 139 à l'Ouest.
- Superficie : 280 ha
- Zonage : U 24 Heures sur 277 ha, U éco 1 sur 3 ha

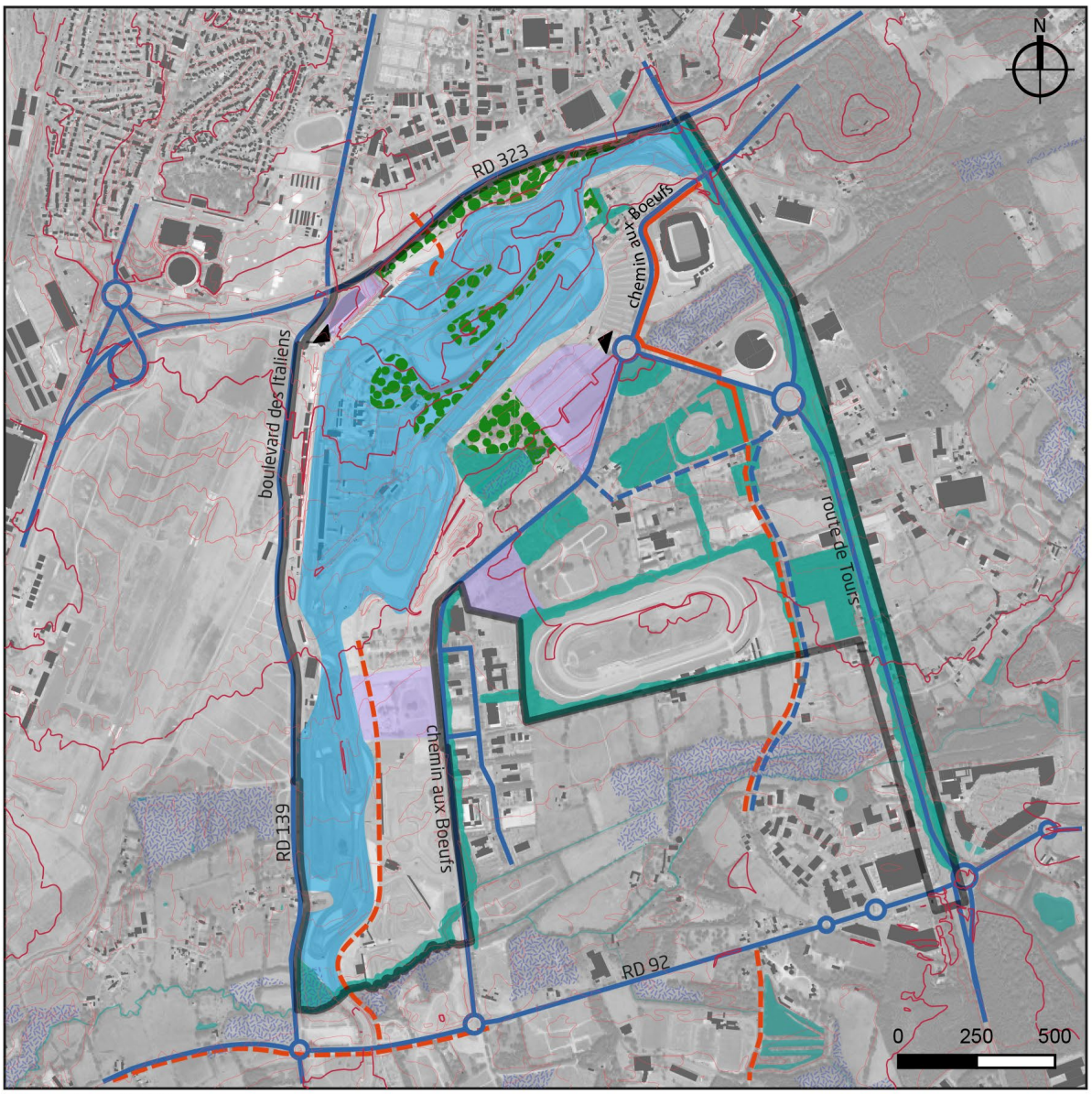
La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains en grande partie artificialisés dans le cadre du circuit. Parcelles boisées Plans d'eau.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée en partie Sud. Terrain modelé en partie Nord dans le secteur du circuit.
Biodiversité	Secteur qui se trouve au Sud-Ouest en limite du ruisseau Le Roule-Crottes. Présence de zones humides
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres (route de Tours, RD 323). Site exposé en limite Nord-Ouest au bruit aéronautique (zones D et C).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées à proximité.
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (réseau unitaire et séparatif ; eau potable). Tracé de voie à créer entre le chemin aux Bœufs et la route de Tours. Secteur grevé en limite Nord-Ouest par une servitude PT3 (réseaux de télécommunication). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique. Site impacté par la servitude du passage d'une canalisation gaz (consultation GRTgaz nécessaire).
Accès	Le site est desservi par le boulevard des Italiens à l'Ouest et le chemin aux Bœufs à l'Est.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min avec rejet vers le réseau eaux pluviales public. Sur les terrains de l'ACO, gestion des eaux pluviales selon les règles du SDA pluvial en vigueur : régulation de la pluie de 30 mm / 120 min

Principes d'aménagement

- Cette OAP a pour objectif d'encadrer le projet de restructuration du circuit des 24 heures, qui porte sur :
  - la modernisation des infrastructures existantes,
  - la réorganisation des circulations (notamment cheminements piétons et cycles...) et du stationnement,
  - la préservation et la mise en valeur du contexte paysager notamment par l'aménagement des aires d'accueil,
  - et la construction d'équipements (dont Le Mans Resort) et d'activités économiques complémentaires liées à la vocation de la zone.
- Le projet sur ce site préservera des éléments boisés et bocagers pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures installations. Ces linéaires boisés se localisent notamment aux abords des zones humides, des plans d'eau et de l'hippodrome.
- Les stations de ciste faux-alysson, repérées sur le site aux abords du vélodrome seront maintenues ou déplacées dans des conditions permettant leur conservation.
- Un traitement paysager des aires accessibles au public sera réalisé.
- Le site sera desservi par une troisième entrée à aménager au Sud le long du chemin aux Bœufs. Une liaison entre Antarès et l'hippodrome sera réalisée, avec un prolongement à étudier vers la zone du Cormier sur Mulsanne.
- Des liaisons douces traversant le site seront à prévoir : une reliant Antarès au secteur du Cormier dans le cadre du Boulevard Nature, et une deuxième entre le secteur Bugatti-Maison Blanche et Mulsanne. Ces deux connexions s'inscriront dans la trame des itinéraires cyclables à créer sur le territoire communautaire.

- Pour mettre en valeur la ligne droite des Hunaudières et pour des raisons de sécurité une marge de recul des constructions de 50 m est portée au règlement. Dans cette marge de recul un aménagement uniquement paysager sera réalisé sur une profondeur de 25 m en bordure de la ligne droite, les 25 m restant pouvant accueillir des installations (parkings, ouvrages de rétention...) dans la mesure où ils sont paysagers.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte
- Espace libre à paysager

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Le Mans – Yvré l'Evêque

- Les Perrières - Béner

Créer un nouveau quartier d'habitat et d'activités commerciales

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation mixte
- Le site se localise à l'entrée Est de la ville à cheval entre la commune du Mans et la commune d'Yvré l'Êvêque.
- Superficie : 45,6 ha qui comprend un secteur d'habitat (Les Perrières à l'Ouest) et un secteur d'activités (Béner à l'Est).
- Zonage : U infra (3,9 ha), 1 AU mixte (6,3 ha), 1 AU éco 2 (31,4 ha), N (4 ha)
- Nombre de logements minimum : 180 sur 5,1 ha, soit une densité de l'ordre de 35 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Secteur Béner : Terrains non bâtis et une activité au Sud le long de la route départementale Secteur Perrières : terrains principalement non-bâtis, hormis quelques maisons au Nord.
Topographie	Terrains à pente variée sur la partie mancelle. Terrains sans déclivité marquée sur la partie yvréenne.
Biodiversité	Secteur qui ne se situe sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Partie mancelle comprise dans une zone de sécheresse. Site exposé en limite Sud-Est au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Le site pourra être desservi par les différents réseaux eaux usées et eaux pluviales existants rue de Douce Amie (secteur Perrières) et avenue du Mans (secteur Béner).
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (eau potable, eaux usées et eaux pluviales). Servitude I4 (réseaux électriques) traversant le site de l'avenue du Mans jusqu'au poste électrique de Clairefontaine. Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique. Secteur de présomption de présence de vestiges archéologiques en limite Sud-Est à proximité du giratoire du périphérique.
Accès	Le site est desservi par la rue de Douce Amie et la RD 314 (avenue du Mans).
Infiltration des eaux pluviales	Sur le secteur Perrières : Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min. Sur le secteur Béner : Régulation de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

Activités

- Le secteur de Béner sera desservi par une voie principale suivant l'axe Nord/Sud, créée à partir d'un rond point à aménager le long de la RD 314. Cet axe primaire sera majoritairement traité en mail arboré. La zone comprendra quatre points principaux de desserte aménagés de la façon suivante :

Sur l'avenue du Mans (RD 314) :
- création de 3 points d'accès et d'une sortie dont un accès principal nécessitant la réalisation d'un carrefour giratoire avec 2 voies d'entrée sur ses branches Est et Ouest ;
- aménagement à 2 files à l'approche du giratoire RD 313/RD 314 afin de fluidifier l'avenue à l'approche de ce carrefour.

Sur le périphérique Est (RD 313) :
- depuis la rue de l'Eventail, création d'une nouvelle bretelle d'accès au périphérique permettant aux usagers de sortir de la zone commerciale et de rejoindre cette voie en évitant le giratoire RD 313/RD 314. Cet aménagement permettra de réduire les niveaux de flux sur le giratoire. Ce nouvel accès sera réservé aux véhicules légers ;
- création d'un nouvel accès entrant vers la zone commerciale ;
- création d'un accès secondaire sortant sur le périphérique réservée aux poids-lourds en livraison. Cet accès sera géré par une barrière.

Sur la route de l'Eventail : aménagement d'une sortie sur la route de l'Eventail.

Ces accès permettront de multiplier les points d'entrée et de sortie sur l'ensemble des axes bordant le projet et ainsi éviter une concentration de véhicules sur un point particulier.

- Une attention particulière sera portée sur le traitement paysager du site, notamment à travers la gestion des covisibilités avec les secteurs voisins et les infrastructures. Le projet intègrera la création d'espaces verts et des plantations, permettant potentiellement de recréer une diversité végétale d'intérêt écologique.
- Une bande arborée jouant un rôle « tampon » entre la vocation activité à l'Est et la vocation résidentielle à l'Ouest devra être créée.
- En bordure du périphérique Est, le projet devra prévoir un espace constitué de talus en pente douce structurés de noues paysagères plantées. Celui-ci devra être aménagé conformément aux dispositions prévues dans le cadre du projet annexé au règlement (dérogation Loi Barnier - pièce n° 10.2).

Habitat

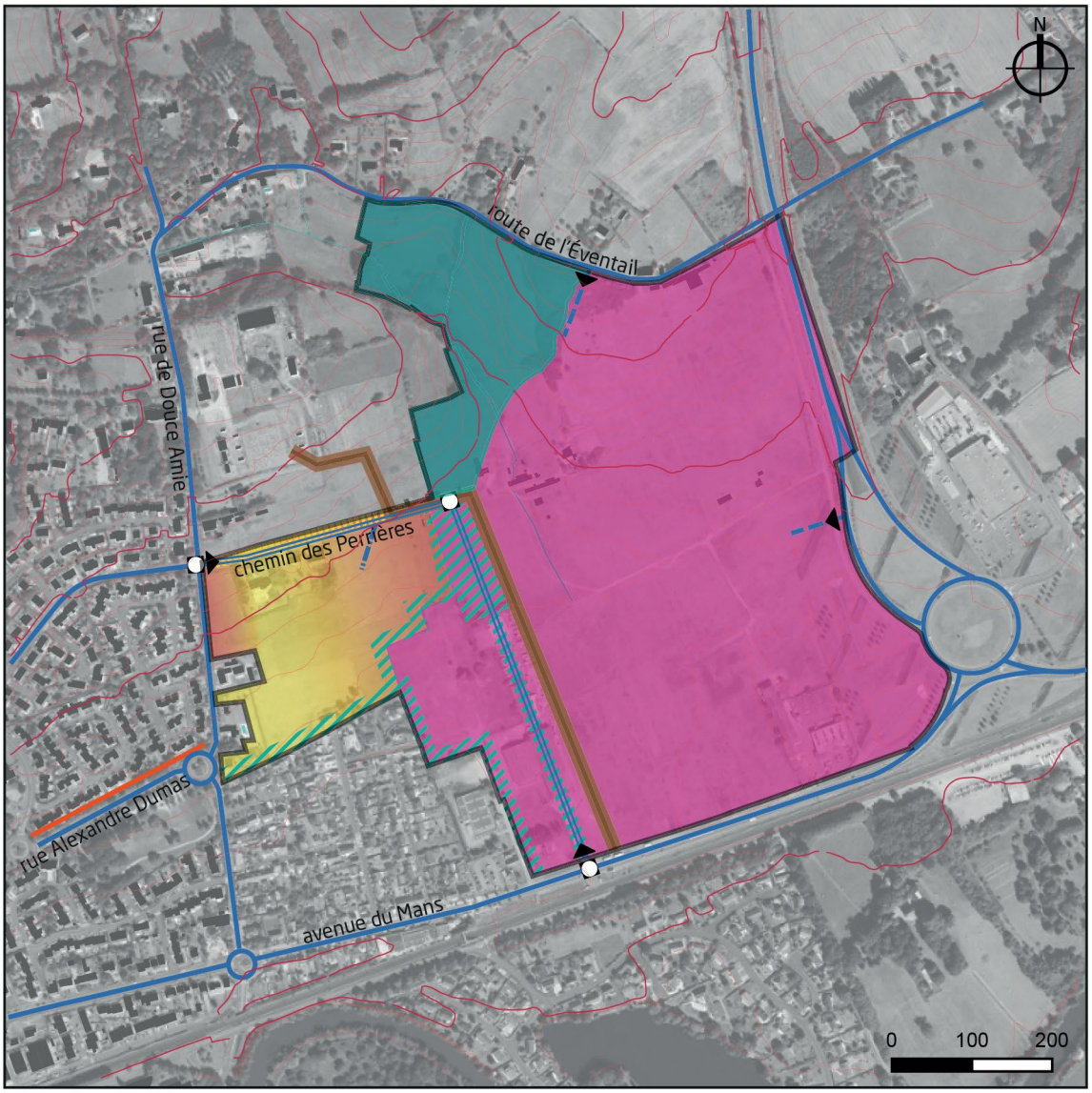
- Le projet sera desservi au Nord par le chemin des Perrières, qui sera dimensionné pour le passage des bus.
  A partir de cet axe une trame de voies secondaires irriguera le futur quartier.
- Le quartier d'habitat proposera une offre diversifiée de logements : des densités plus fortes seront à localiser en limite Ouest (rue de Douce Amie) et sur l'extrémité Est avec la zone commerciale.
- Un traitement paysager des abords du secteur des Perrières est attendu afin d'assurer une transition entre l'opération résidentielle et la zone commerciale.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense, intermédiaire et collectif
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	70 % minimum

Secteur activités : commerces / services

A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Mulsanne

p.173 - Chemin du Tertre
p.175 - Rue des Pins
p.177 - La Grande Bouffière

MULSANNE - CHEMIN DU TERTRE

Valoriser des terrains sous-occupés en cœur de bourg

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise dans le vieux bourg le long de la rue des Écoles et à proximité directe de plusieurs équipements municipaux.
- Superficie : 0,3 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 8

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Maison alignée à la rue des Écoles et jardins.
Topographie	Terrains plats.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue des Écoles ~~et~~ ou le chemin du Tertre. Raccordement au réseau eaux pluviales possible depuis le chemin du Tertre
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rue des Écoles et chemin du Tertre.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie 45 mm / 36 min OU Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement au réseau eaux pluviales situé chemin du Tertre.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur les éléments naturels existants à préserver (haie bocagère sur talus en limite Sud-Est et plusieurs plantations en limite Sud-Ouest) afin d'intégrer au mieux les futures constructions au tissu bâti environnant.
- Le site pourra être desservi par la rue des Écoles au Nord, et par le chemin du Tertre qui sera réaménagé.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles denses.
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

MULSANNE – RUE DES PINS

Réaliser une petite opération d'habitat senior en lien avec la structure spécialisée existante

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la rue des Pins et à proximité directe de la centralité de bourg à l'entrée Nord de la commune.
- Superficie : 0,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 5

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

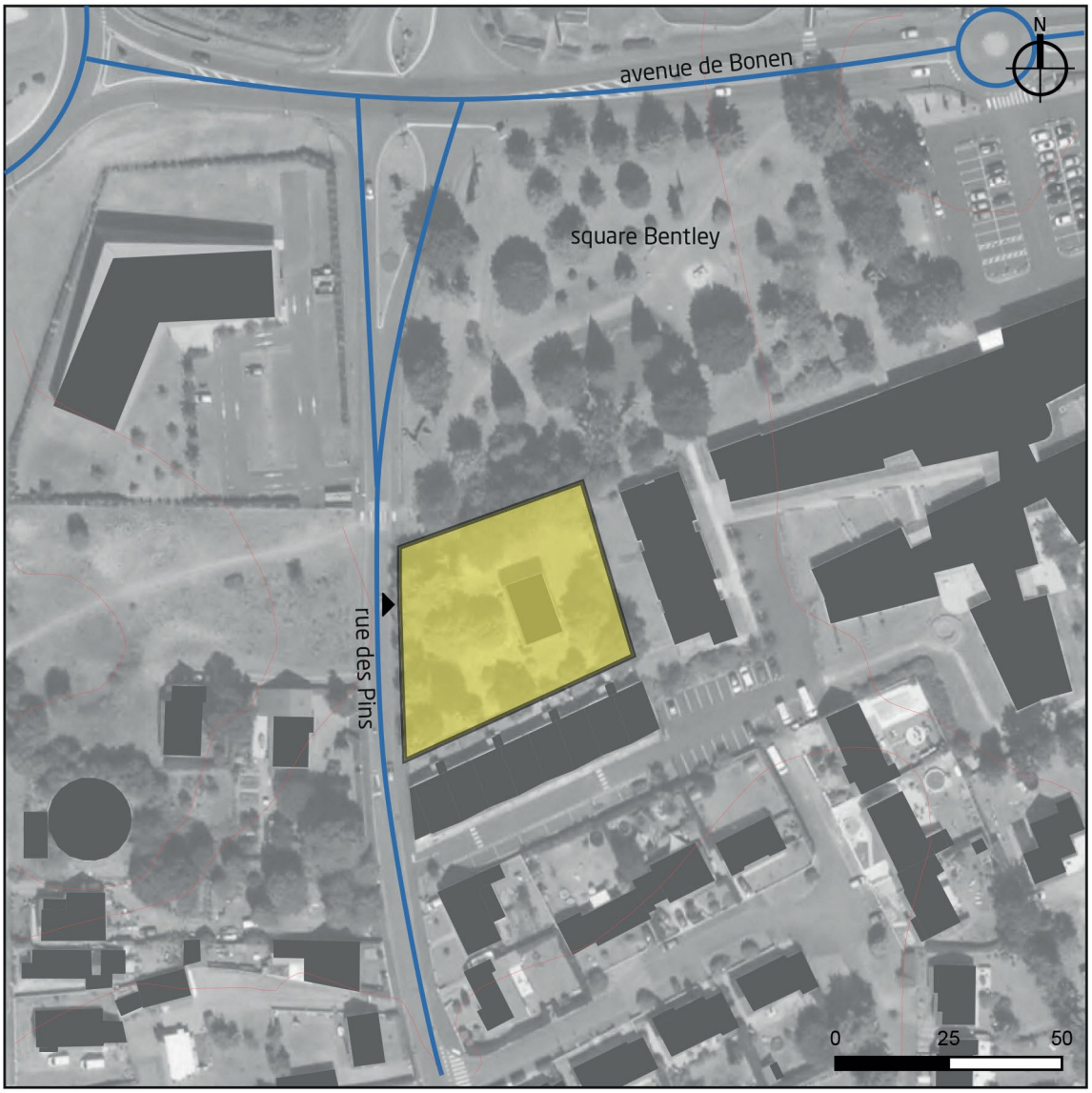
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Grande parcelle bâtie, plantée sur ses limites principalement avec des essences résineuses.
Topographie	Terrain plat.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées depuis la rue des Pins. Le raccordement au réseau eaux pluviales de la rue des Pins nécessite une extension de réseau à la charge de l'opération.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rue des Pins.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie 45 mm / 36 min OU Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement au réseau eaux pluviales situé rue des Pins.

Principes d'aménagement

- Le projet devra intégrer un traitement paysager de la limite Nord pour assurer l'intégration des futures constructions par rapport au square.
- L'opération s'harmonisera aux typologies bâties existantes sur sa limite Sud.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles denses
Statut d'occupation	100 % logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Non déterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

MULSANNE - LA GRANDE BOUFFIERE

Poursuivre le développement de la commune en entrée Est avec la création d'un nouveau quartier

- Secteur d'extension à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la rue Emile Zola
- Superficie : 3,2 ha
- Zonage : 1 AU mixte, U mixte 1
- Nombre de logements minimum : une densité de minimum 25 log / ha

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Prairie et boisement
Topographie	Légère pente
Biodiversité	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales depuis le lotissement Le Fontenoy. Le raccordement au réseau eaux pluviales par Le Fontenoy nécessite une extension de réseau à la charge de l'opération.
Servitudes	Sans objet
Accès	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration totale de la pluie 45 mm / 36 min à privilégier OU Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement au réseau eaux pluviales depuis Le Fontenoy

Principes d'aménagement

- Ce secteur est classé en périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41, alinéa 5, du Code de l'urbanisme. Des études environnementales et de capacité seront réalisées pour préciser les principes d'aménagement du secteur.
- Les accès seront étudiés de manière à concilier au mieux sécurisation de l'entrée/sortie du site et préservation des éléments paysagers.
- Le projet veillera à une bonne insertion dans son environnement urbain et paysager et soignera le traitement de ses limites.

Programmation

Forme urbaine	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Statut d'occupation	30% minimum de logements aidés et une partie en accession sociale
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Phasage prévisionnel	L'opération ne pourra être réalisée qu'après la conclusion des études conditionnant la levée du périmètre d'attente établi au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. 1ère tranche (sur maximum 1 ha de consommation d'espace) : avant 2030 Tranches suivantes : à partir de 2031



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Pruillé-le-Chétif

p.180 - La Bujerie
p.182 - Route du Mans
p.184 - La Forfaitière
p.186 - Le Sorbier
p.189 - Asnillé

PRUILLE-LE-CHETIF – LA BUJERIE

Valoriser une grande parcelle pour développer un habitat et relier plusieurs opérations

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise en cœur de bourg sur une grande et profonde parcelle donnant sur la route de Trangé.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 10

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

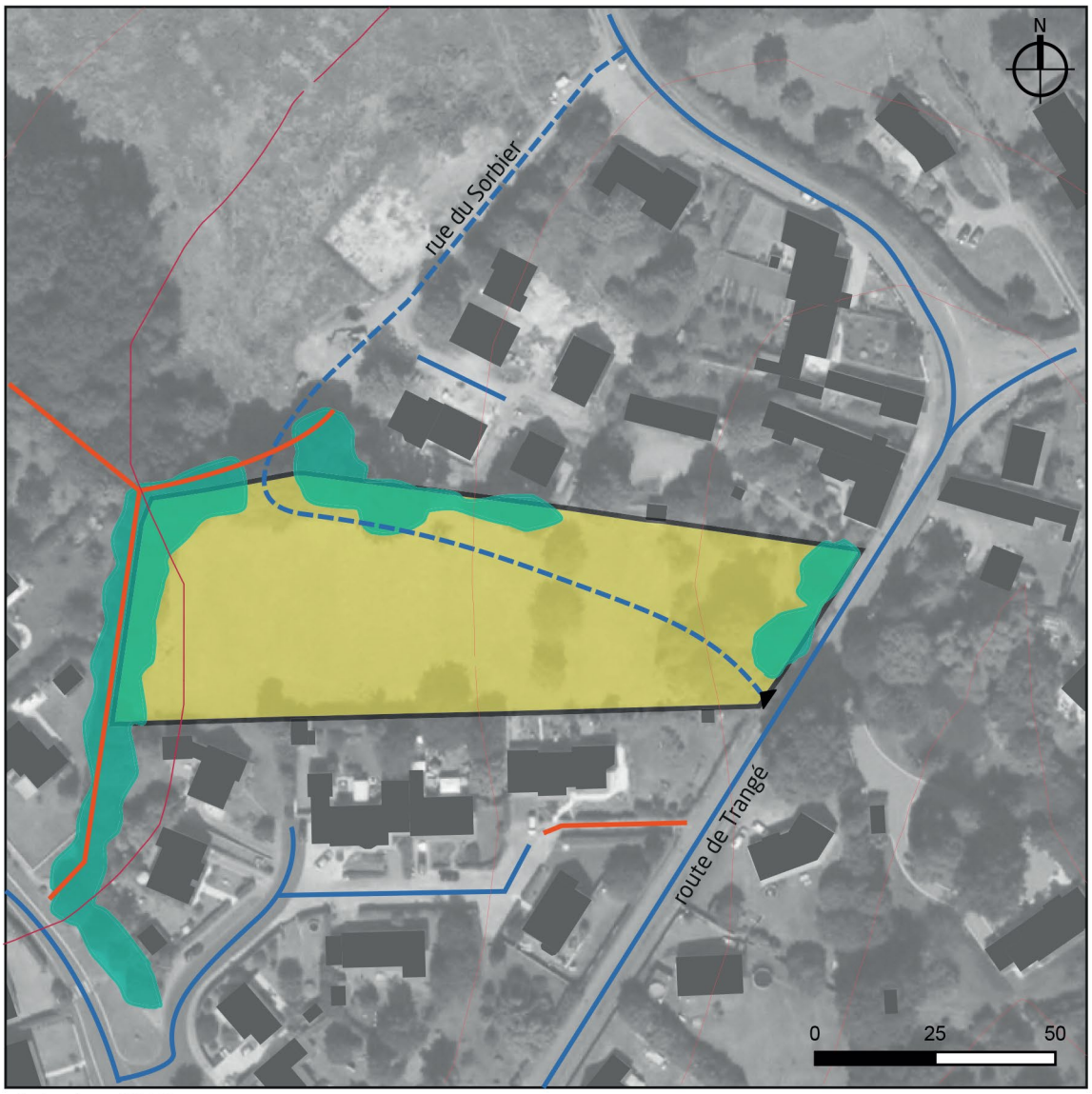
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins. Haies bocagères au Nord et à l'Ouest. Arbres de haute-tige, le long de la route de Trangé.
Topographie	Terrain en pente (~4%), orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la route de Trangé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la route de Trangé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation cherchera à préserver le plus possible les éléments naturels existants. Ils sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie à créer prenant accès depuis la route de Trangé et qui pourra se relier à la rue du Sorbier au Nord-Ouest.
- Une liaison piétonne sera également aménagée afin de relier le projet aux cheminements existants à l'Ouest et rejoindre ainsi les écoles au Sud et les équipements sportifs au Nord-Ouest.
- Un espace commun de gestion des eaux pluviales de voirie sera à prévoir au point bas au Nord-Est du secteur. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel ou opération d'ensemble de type habitat participatif pour préserver le maximum d'éléments naturels.
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

PRUILLE-LE-CHETIF – ROUTE DU MANS

Valoriser un terrain non bâti en cœur de bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'Est du bourg, le long de la route départementale vers Le Mans (RD 50).
- Superficie : 0,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 2

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins. Mur de pierre en clôture le long de la route du Mans.
Topographie	Coteaux de la butte des Hauts Bois. Terrains fortement pentus (13, 5%) orientés principalement Est/Ouest.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la route du Mans.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la route du Mans.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet vers le réseau public eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie très marquée et tenir compte des constructions existantes sur les abords. Le mur en pierre existant le long de la route du Mans devra être préservé et mis en valeur.
- Le site sera desservi par l'accès existant situé au Nord, qui restera privé.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

PRUILLE-LE-CHETIF – LA FORFAITIERE

Poursuivre le développement au Sud en l'inscrivant dans le paysage vallonné

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise au Sud du bourg entre le chemin de L'Auberdière et le ruisseau de La Bujerie.
- Superficie : 5,7 ha, dont 3,9 ha constructibles (0,3 ha en zone humide et 1,5 ha en 2AU)
- Zonage : 1 AU mixte, 2 AU
- Nombre de logements minimum : 61 sur la zone 1AU, soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole Haies sur les pourtours Ouest et Nord du site.
Topographie	Amont du vallon du ruisseau de La Bujerie. Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Deux zones humides au Sud du site.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées situé sur la parcelle AC196. Raccordement des eaux pluviales vers le milieu naturel avec accord de passage sur les parcelles privées.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'allée de La Forfaitière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min en l'absence de raccordement des eaux pluviales au milieu naturel, OU Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement des eaux pluviales au milieu naturel.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments naturels existants afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Elle devra notamment paysager la frange urbaine Sud du site qui constitue une future limite urbaine intangible. La haie existante au Nord-Ouest du site est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie prenant accès depuis l'allée de La Forfaitière. Dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AU du Champ Rondeau, cette voie sera en boucle avec une amorce permettant sa poursuite jusqu'à la route de Saint Georges-du-Bois à l'Est pour une liaison vers la route de La Manouillère. L'urbanisation devra garantir l'accès aux parcelles agricoles situées plus au Sud afin de ne pas les enclaver : une solution sera étudiée en lien avec des propriétés communales adjacentes.
- L'opération d'aménagement devra s'appuyer sur les chemins existants (chemin creux de L'Auberdière au Nord ; chemin de La Triperie à l'Ouest) et en projet (chemin vers la route de La Manouillère) afin de proposer un maillage cohérent du secteur.
- Ce secteur constitue la première phase de l'urbanisation du Sud du bourg. Sa localisation en fond du vallon nécessite de tenir compte dans la gestion des eaux pluviales des futures extensions de l'urbanisation en amont.
- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence des zones humides et leur étendue. Les futurs aménagements permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : le vallon du ruisseau La Bujerie fournira un espace vert qualitatif pour l'ensemble des zones urbanisées au Sud du bourg.
- Le projet intègrera le risque de remontée de nappe au point bas de la parcelle et veillera à une gestion des eaux pluviales au plus près de leur production. La zone humide pourra être utilisée pour recevoir le reliquat des eaux pluviales régulées en provenance des noues et bassins.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	20 % minimum
Phasage prévisionnel	Secteur en 1AU : en cours Secteur en 2AU : après 2027



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

PRUILLE-LE-CHETIF – LE SORBIER

Compléter l'urbanisation au Nord en soignant l'entrée du bourg

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise à l'entrée Nord de la commune le long de route de Trangé et de la route de Beausoleil.
- Superficie : 1,4 ha, dont 0,22 ha en zone humide.
- Zonage : 1 AU mixte.
- Nombre de logements minimum : 30 (soit une densité de l'ordre de 21 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Friche à la suite des travaux de remblayage d'une grande partie de l'ancienne marnière. Haie bocagère au Nord du site. Ancienne marnière boisée à l'Est du site.
Topographie	Secteur sur des terrains en pente (~5,5%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Petite zone humide localisée en bordure de la marnière.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la route de Trangé et/ou la rue du Sorbier.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue du Sorbier et la rue Beausoleil.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte de la topographie et des éléments naturels qui bordent le site. La zone humide localisée en bordure de la marnière sera maintenue.
- Le site sera desservi par une voie de desserte interne qui prolongera la rue du Sorbier et débouche sur la route de Beausoleil où le linéaire de la haie bocagère existante est interrompu. La placette de retournement actuelle de la rue du Sorbier sera supprimée.
- Un maillage de cheminements doux ceinture le site permettant d'une part de rejoindre les équipements sportifs au Nord et d'autre part les écoles et le centre bourg au Sud. Le projet devra soigner les interfaces entre les futurs lots et ces cheminements, ainsi que l'intégration et valorisation de la marnière qui les longe.
- L'implantation des constructions en limite Nord-Est du site sera organisée de façon à soigner les vis à vis avec la route de Trangé sur l'une des entrées principales du bourg.
- Un point de vigilance sur la stabilité des terrains sera à garder du fait des travaux de remblayage.
- L'assainissement des eaux usées se fera par extension du réseau existant route de Trangé et/ou rue du Sorbier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense, et intermédiaires
Statut d'occupation	60% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	60% minimum
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

PRUILLE-LE-CHETIF – ASNILLE

Permettre l'extension des équipements sportifs

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipements
- Le site se localise à proximité directe des équipements sportifs existants allée d'Asnillé.
- Superficie : 1,6 ha
- Zonage : 1 AU équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole/prairie humide.
Topographie	Site à déclivité douce (3,5%) orientée Nord/Sud.
Biodiversité	Zone humide potentielle.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité. Absence de réseau eaux pluviales public.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi depuis les équipements existants allée d'Asnillé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site préservera les haies bocagères existantes sur son pourtour pour assurer une intégration des futurs équipements dans le paysage environnant. Certaines sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- L'accès se fera depuis le site existant (route de Beausoleil) et éventuellement par la route de Trangé.
- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence de la zone humide et son étendue. Si le projet nécessite de porter atteinte à tout ou partie de cette zone humide, des mesures compensatoires seront mises en œuvre.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Rouillon

p.192 - Sud Orée des Bourdonnières
p.194 - Chemin de La Pointe
p.196 - Le Vieil Hêtre

ROUILLON – SUD OREE DES BOURDONNIERES

Aménager un foncier sous-occupé

- Secteur de densification et renouvellement urbain à vocation résidentielle.
- Le site se localise à l'entrée Sud de la commune et il est desservi par le chemin des Bourdonnières depuis la rue de Pruillé.
- Superficie : 2,9 ha, dont 1,8 ha déjà artificialisés et 1,1 ha mobilisables
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 18 sur 1,1 ha

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

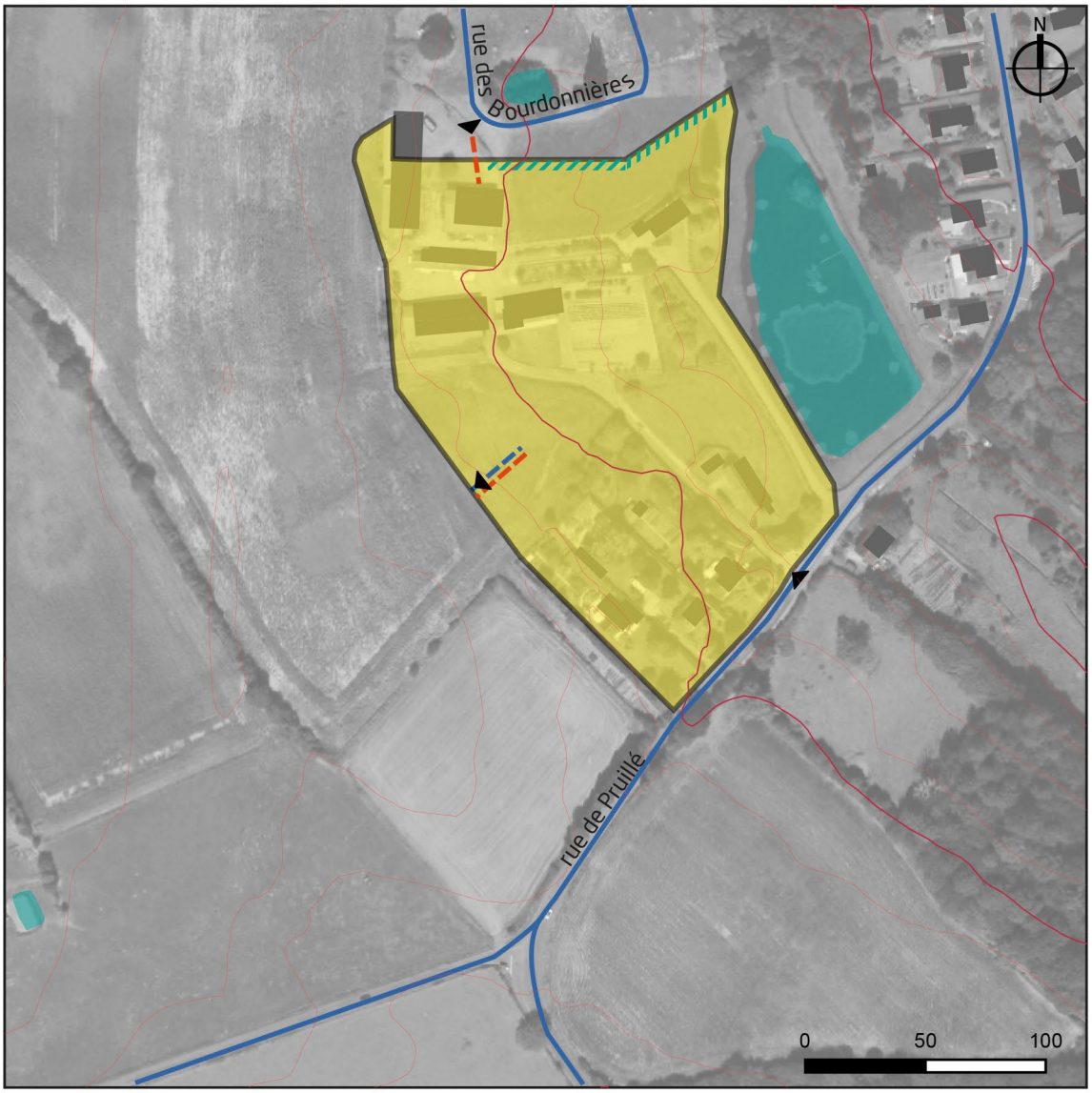
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles bâties : habitat et hangars. Jardins. Parcelle agricole.
Topographie	Coteaux du vallon du ruisseau Le Chaumard. Terrains en pente (6%) orientée principalement Sud-Ouest/Nord-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées du lotissement Orée des Bourdonnières ou sur le réseau depuis la rue de Pruillé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Pruillé et le chemin des Bourdonnières.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi depuis la rue de Pruillé.
- Une liaison piétonne sera réalisée au le Nord vers le lotissement existant. Un autre cheminement sera également aménagé à l'Ouest vers le secteur de développement prévu à moyen terme (secteur 2AU « Ouest de l'Orée des Bourdonnières »). La possibilité éventuelle de réaliser également une amorce de voie sera étudiée.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie. Des formes urbaines recherchant une ambiance de hameau seront à privilégier afin de mieux s'insérer dans le tissu bâti environnant.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Ces dernières se rejetteront en surverse dans un bassin d'infiltration avant raccordement vers le réseau eaux pluviales situé rue de Pruillé.
- L'urbanisation de cette zone demandera une extension des réseaux existants rue de Pruillé.
- Une trame paysagère devra être créée au Nord pour limiter les vues vers les habitations existantes, elle sera suffisamment accessible pour permettre son entretien.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m)	40 % minimum
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

ROUILLON – CHEMIN DE LA POINTE

Développer un quartier d'habitat intergénérationnel à proximité de l'EHPAD

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune en limite avec les équipements sportifs et la maison de retraite.
- Superficie : 2,4 ha
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 65, soit une densité de l'ordre de 27 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

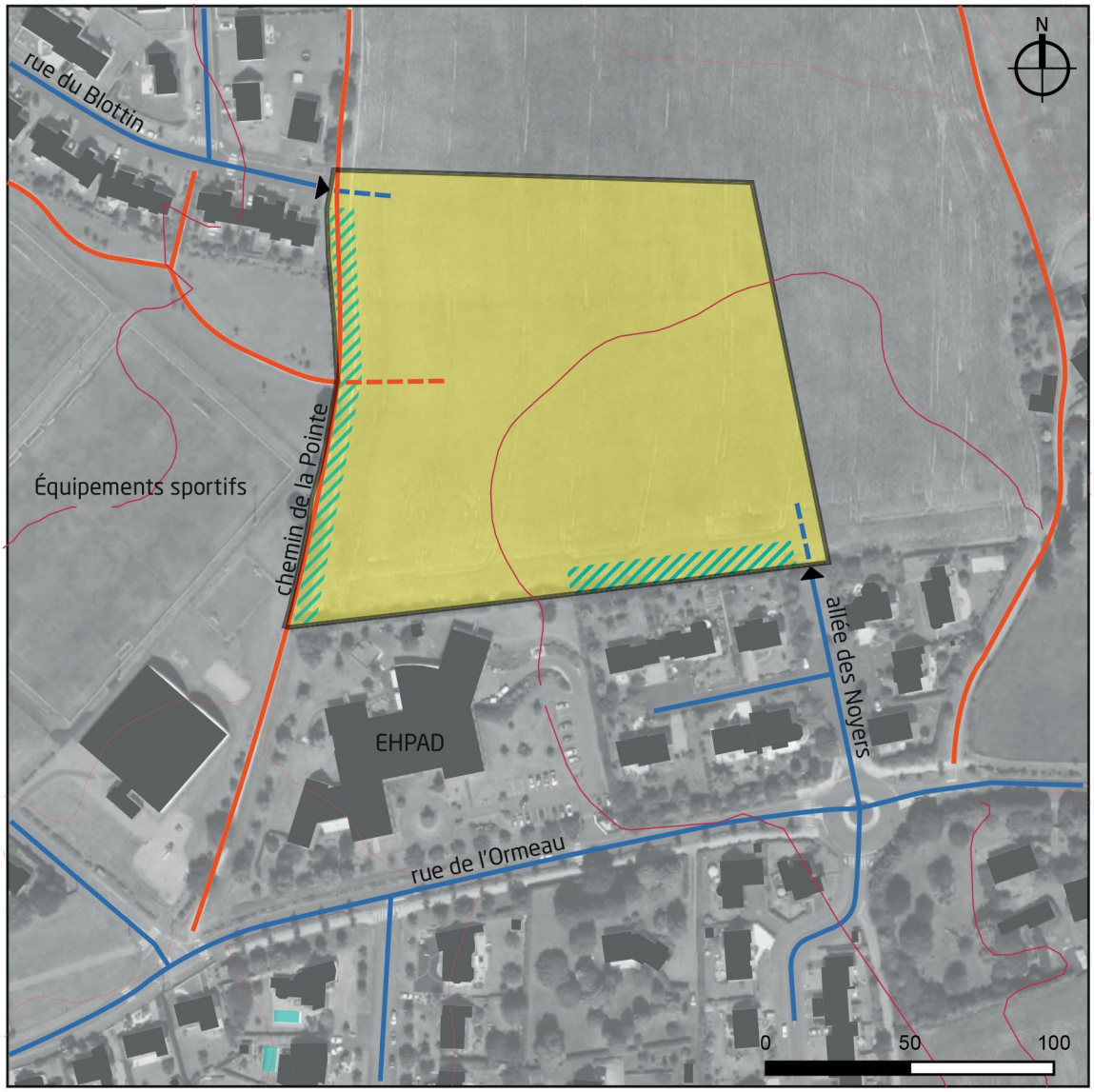
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles. Vues ouvertes vers le grand paysage (zones boisées le long de la route de Laval, plateau de l'Université).
Topographie	Plateau qui surplombe le vallon des bassins de rétention de Rouillon.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis le CR7
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'allée des Noyers et la rue Blottin.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par extension des deux amorces de voie en attente (rue du Blottin au Nord-Ouest et allée des Noyers au Sud-Est). La trame viaire qui sera aménagée devra permettra une éventuelle poursuite de l'urbanisation vers le Nord à plus long terme (post 2030).
- Le site est longé sur sa limite Ouest par le chemin piéton de La Pointe. Le projet devra se relier à ce chemin qui permet d'accéder aux équipements sportifs et aux commerces du centre bourg. La traversée de ce chemin par la voie de liaison entre l'allée des Noyers et la rue Blottin sera sécurisée afin de garantir la priorité piétonne.
- Les interfaces entre ce chemin et les futures habitations devront être soignées notamment par un traitement végétal.
- Le projet proposera des formes urbaines denses qui répondront aux besoins à la fois de jeunes ménages et de personnes plus âgées à la recherche d'un habitat de qualité dans un environnement proche des équipements (notamment des services de l'EHPAD).
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des noues d'infiltration sur les espaces communs. Ces dernières se rejetteront en surverse dans un bassin d'infiltration avant raccordement vers les exutoires situés rue de l'Ormeau ou vers le fossé situé le long du CR7.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

ROUILLON – LE VIEIL HETRE

Poursuivre le développement du secteur de l'Université

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique.
- Le site se localise à la limite Nord de la commune de Rouillon et il est accessible depuis la rue Offenbach et la rue de Beaugé sur Le Mans.
- Superficie : 4,51 ha
- Zonage : 1 AU éco 1

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées Prairies Trame bocagère.
Topographie	Plateau de l'Université qui surplombe le vallon des Bassins de Rouillon.
Biodiversité	Présence de plusieurs haies dont une haie multi strate de qualité au Nord du site (chemin du Vieil Hêtre)
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées depuis la rue Offenbach ou la route de Beaugé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue Offenbach et la rue de Beaugé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min

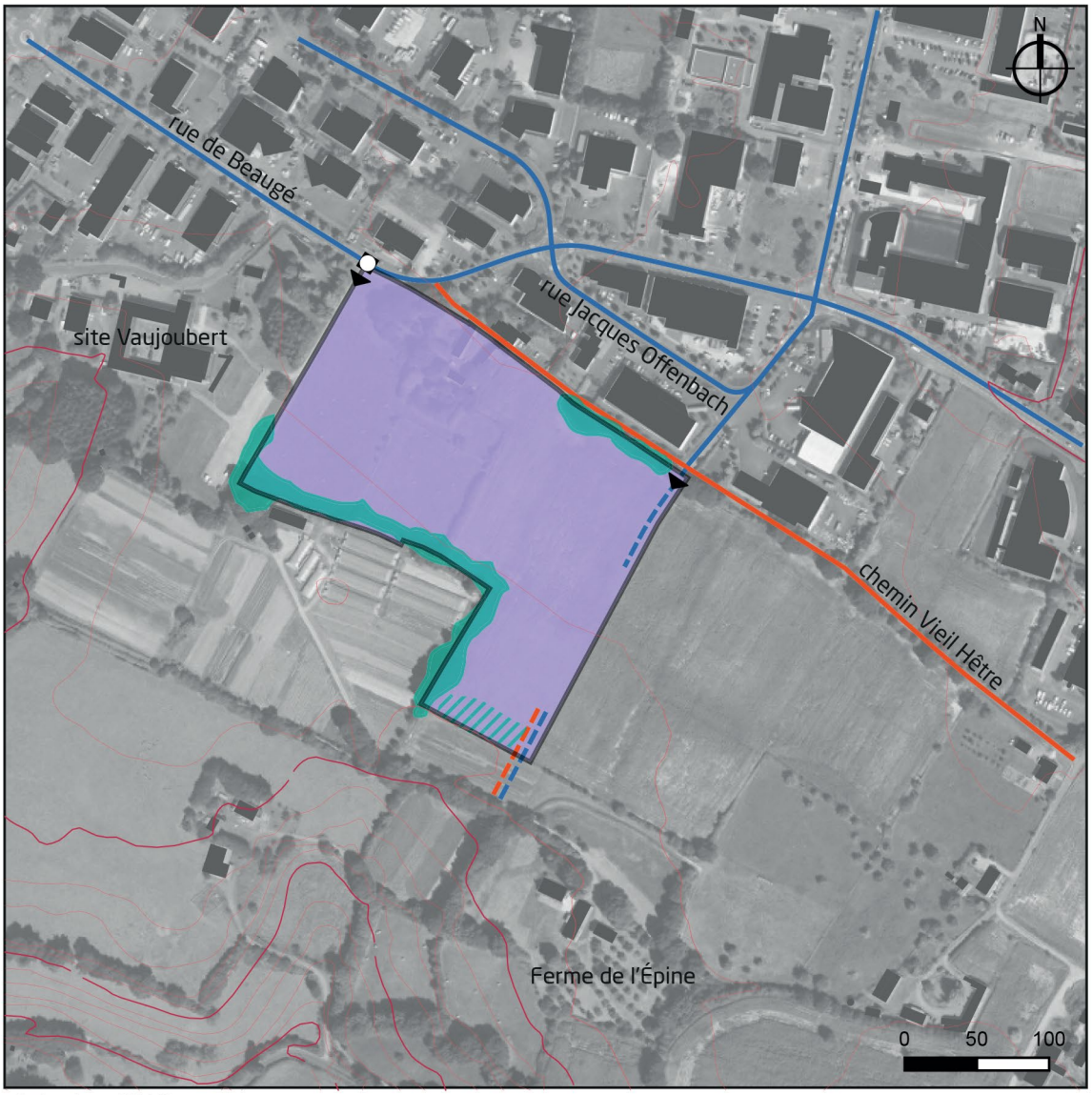
Principes d'aménagement

- Le site sera desservi depuis la rue Jacques Offenbach. Un deuxième accès sera possible également depuis la rue de Beaugé en lien avec l'entrée au site de Vaujoubert. Un aménagement sécuritaire du carrefour entre cette voie et la rue de Beaugé sera à prévoir. Le projet devra également prévoir la création d'un accès à la Ferme de l'Épine, équipement public situé au Sud de ce secteur.
- La limite Nord du site est longée par l'ancien chemin rural du Vieil Hêtre qui sera préservé. Une attention particulière devra être gardée au croisement entre ce dernier et la voie de desserte à créer. Un cheminement piéton à créer reliera ce chemin à la Ferme de l'Épine plus au Sud.
- Compte-tenu de la situation du site, avec des vues lointaines, les constructions devront présenter des qualités architecturales qui garantissent leur bonne insertion paysagère.
- Un traitement paysager des limites devra être prévu afin de contribuer à renforcer l'identité bocagère du site et veiller à son insertion dans le grand paysage. Il tiendra compte des haies existantes, protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le projet pourra mettre en œuvre des noues et/ou bassins d'infiltration peu profonds raccordés à un fossé à réaliser par l'aménageur le long du chemin de randonnée CR9 jusqu'au bassin de la Vove le plus proche.

Programmation

Entreprises artisanales, petite production, tertiaire.

A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Ruaudin

p. 199 - Allée de La Vallée - La Papinière
p. 201 - La Touchette
p. 203 - Route de Mulsanne
p. 205 - Rue des Primevères
p. 207 - Chemin de la Guyonnière
p. 209 - Rue des Taillis
p. 211 - ZAC du Le Grand Plessis
p. 213 - Chemin de La Lande de Saint-Pierre

RUAUDIN – ALLEE DE LA VALLEE – LA PAPINIERE

Réinvestir les terrains de sport, après relocalisation dans le secteur de La Papinière

- Secteur de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune en deuxième rideau par rapport à la route de Brette-les-Pins (RD 142).
- Superficie : 3 ha dont 1,9 ha déjà artificialisés (terrains de sport et jardin privatif)
- Zonage : 1AU mixte
- Nombre de logements minimum : 45 soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Equipements sportifs (terrains de foot municipaux et locaux annexes, court de tennis privé) et espaces non bâtis. Boisements qui présentent un intérêt faible en termes de biodiversité.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur en limite du réservoir terrestre de la forêt de Mulsanne au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau allée de la vallée. Aucun rejet au réseau eaux pluviales
Servitudes	Servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5)
Accès	Site desservi par l'allée de La Vallée.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie 54 mm / 90 min

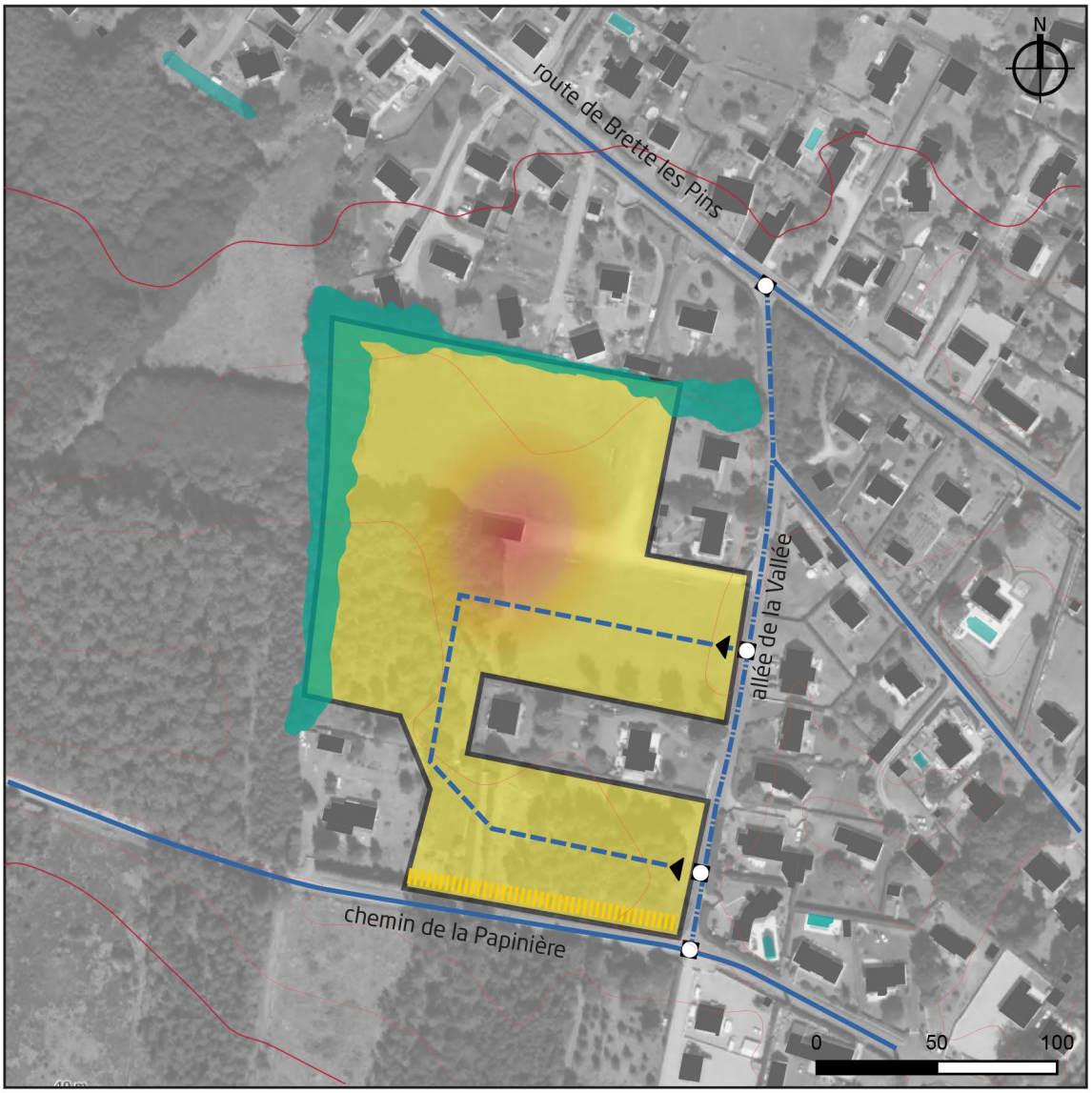
Principes d'aménagement

- Le secteur est occupé par des équipements sportifs que la commune envisage de relocaliser dans la continuité du site existant chemin de La Papinière/chemin de La Lande de Saint-Pierre (zone 1 AU équipement au plan de zonage). Il est adossé sur sa limite Ouest à un boisement et une haie bocagère longe la limite Nord (ces éléments sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme). L'implantation des constructions devra tenir compte de cet environnement. Le projet prévoira notamment que dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles soient conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune.
- Le site sera desservi par une voie permettant une boucle depuis l'allée de La Vallée. L'aménagement sécuritaire de ces accès et des carrefours sur la route de Brette les Pins sera étudié au stade du projet, notamment pour réaliser une connexion piétonne vers les équipements situés rue des Taillis et le centre-bourg.
- L'opération privilégiera une diversité dans la taille des lots de manière à s'harmoniser avec le contexte bâti environnant.
- Un traitement végétal de la limite Sud le long du chemin de La Papinière sera à prévoir de façon à garantir une bonne transition entre l'espace bâti et l'espace naturel boisé.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de Ruaudin.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

RUAUDIN – LA TOUCHETTE

Exploiter un potentiel interne à la zone agglomérée de la commune, en respectant son caractère boisé

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune en bordure de la route de Parigné-l'Évêque (RD 250).
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 10 (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace non bâti. Parcelle boisée (feuillus), qui présente un intérêt faible en termes de biodiversité.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Insuffisance du réseau eaux usées. Installation de système d'assainissement non collectif
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la rue de Parigné l'Evêque, qui mène au cœur de bourg.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site préservera des éléments boisés sur le pourtour pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces sujets sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis la route départementale.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	30 % logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

RUAUDIN – ROUTE DE MULSANNE

Compléter l'urbanisation d'un secteur en entrée de bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune le long de la route de Mulsanne.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace non bâti.
Topographie	Terrain sans déclivité marquée.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la route de Mulsanne. Insuffisance du réseau eaux pluviales.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la route de Mulsanne.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur se situe sur un terrain non investi, jouxtant le stade municipal de La Papinière. Il est longé sur sa limite Est par un chemin rural accompagné d'une haie d'arbres de haute tige. L'insertion des nouvelles constructions devra tenir compte de cet environnement.
- Le site sera desservi par une voie privée. L'accès depuis la route de Mulsanne sera commun à la parcelle AK 127. Un point de présentation des ordures ménagères devra être prévu au niveau de cet accès.
- Le projet pourra prévoir une connexion piétonne au chemin qui longe le site à l'Est.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel ou petit collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

RUAUDIN – RUE DES PRIMEVERES

Organiser les divisions parcellaires sur un foncier sous-occupé en entrée de bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Nord-Est de la commune en deuxième rideau par rapport à la rue de Changé (RD 92).
- Superficie : 0,3 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

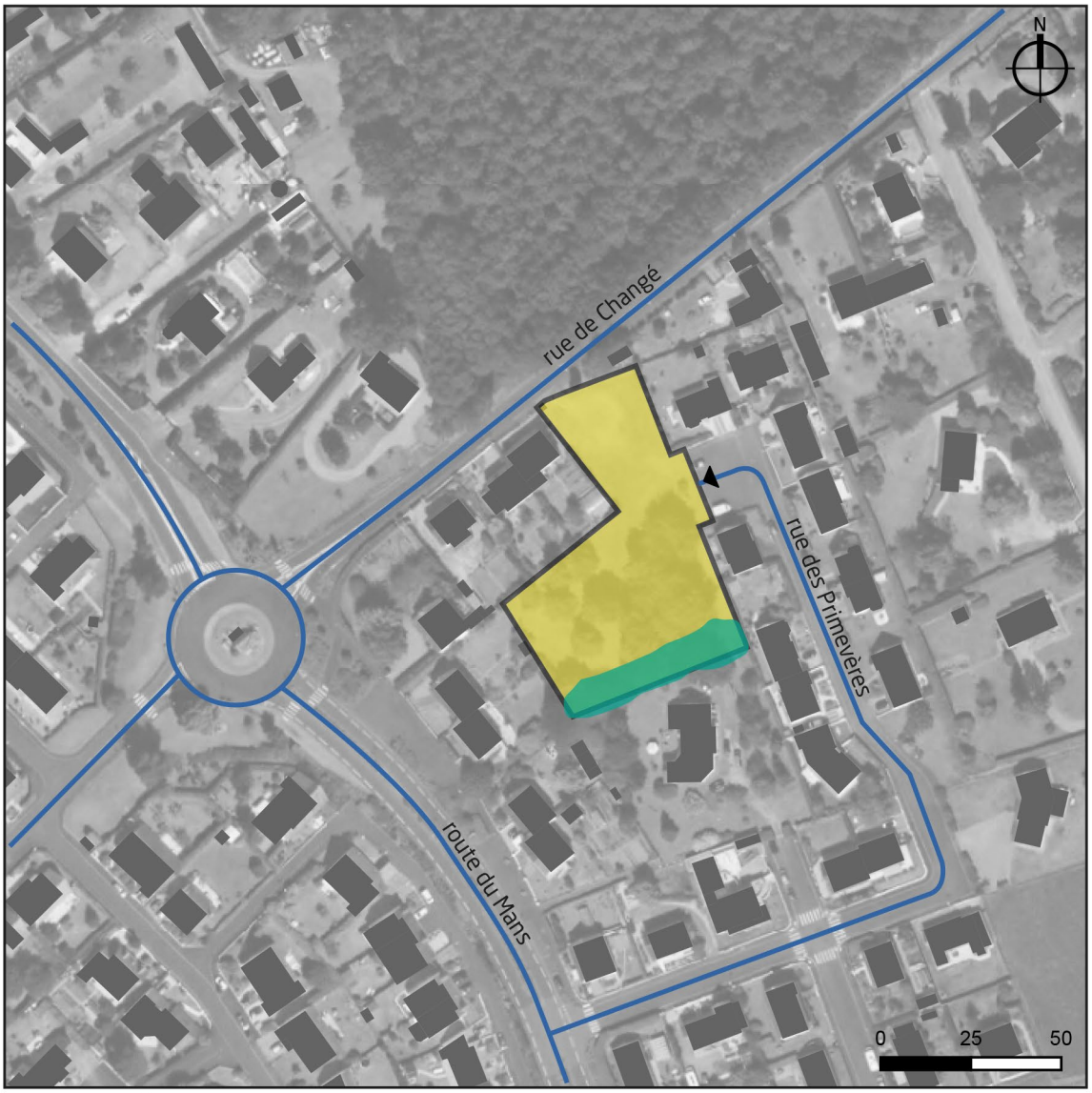
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardin arboré d'une grande propriété.
Topographie	Terrain sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre des boisements et milieux humides en amont du Roule-Crottes au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi par les différents réseaux eaux usées et eaux pluviales situés rue des Primevères et rue de Changé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la rue des Primevères.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra préserver la végétation existante en partie Sud afin de ne pas modifier l'environnement immédiat de la construction qui la borde. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie privée à partir de la placette de retournement existante au fond de la rue des Primevères. Un point de présentation des ordures ménagères devra être prévu au niveau de cet accès.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	100 % privé
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

RUAUDIN – CHEMIN DE LA GUYONNIERE

Structurer l'urbanisation autour d'une desserte cohérente

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Brette-les-Pins (RD 142).
- Superficie : 0,6 ha (jardins privatifs et bâtiments annexes)
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 6 sur 0,4 ha, soit une densité de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Arrière de propriété délaissée (bâtiment annexe, jardin)
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées collectif du chemin de la Guyonnière.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la route de Brette Les Pins.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration totale de la pluie de 54 mm / 90 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie à créer privée depuis la route de Brette Les Pins. A terme celle-ci pourra relier le chemin de la Guyonnière.
- Les espaces communs (stationnements, noues) seront végétalisés.
- Une trame paysagère sera à créer pour préserver l'intimité des riverains côté Est.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet.
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

RUAUDIN – RUE DES TAILLIS

Structurer l'urbanisation autour d'une desserte cohérente

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise au Sud du ruisseau du Roule-Crottes et à proximité d'un secteur d'équipements.
- Superficie : 1,4 ha dont 0,2 ha en zone potentiellement inondable
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 18 sur 1,2 ha, soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

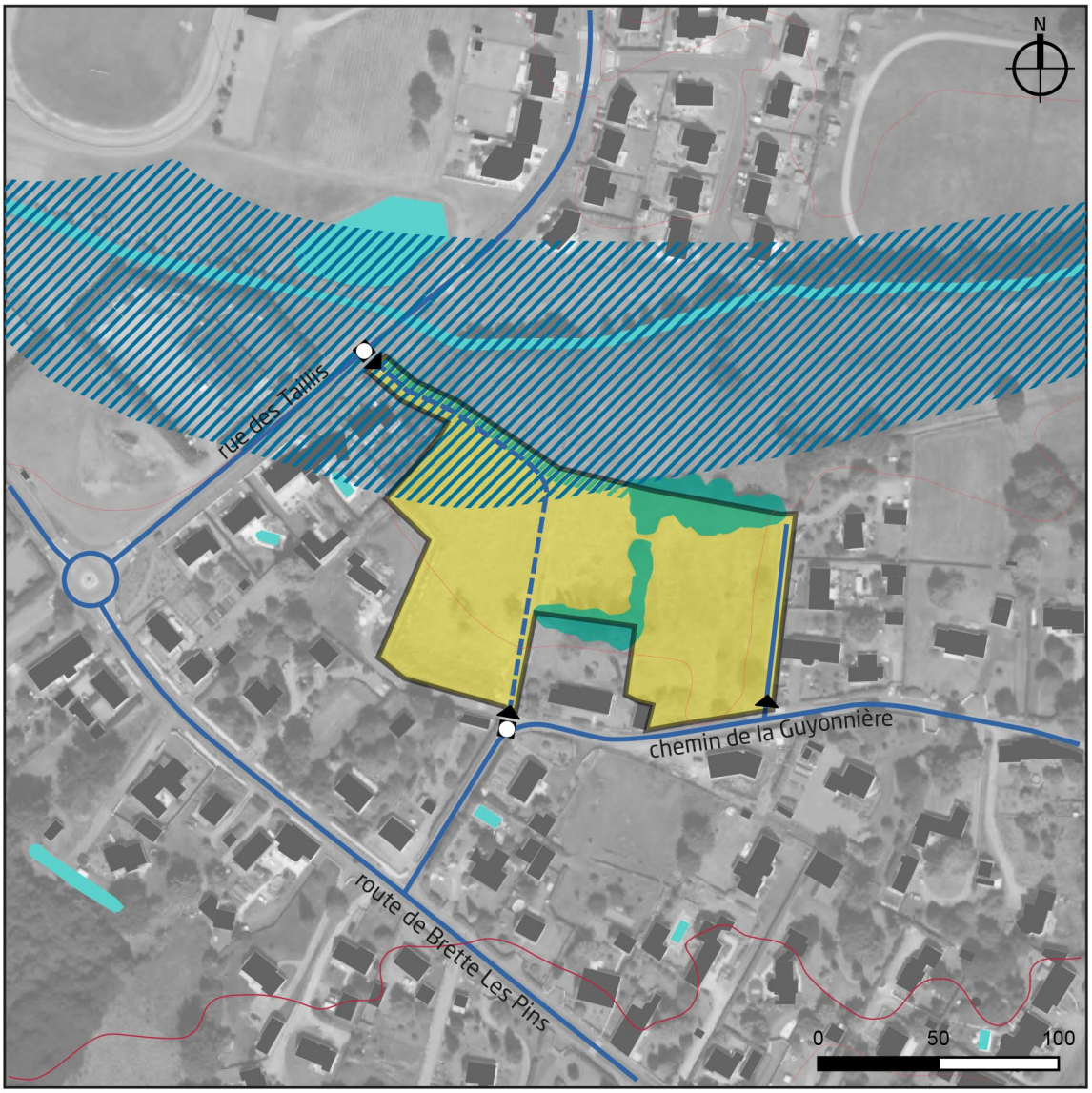
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Espace non bâti, occupé par des prairies.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site soumis au risque d'inondation, aléa faible, dans son extrémité Nord-Ouest (Atlas des zones inondables du Roule-Crottes et ses affluents)
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées de la rue des Taillis et du chemin de la Guyonnière. Absence de réseau eaux pluviales public
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la rue des Taillis, le chemin de La Guyonnière et impasse à l'Est.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min.

Principes d'aménagement

- Un tronçon de haie existante au Nord-Est sera à préserver et à compléter sur toute la lisière de l'opération de manière à soigner la perception du bâti en limite du Roule-Crottes, et à freiner l'écoulement des eaux pluviales. La haie existante est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera principalement desservi par une voie à créer reliant le chemin de La Guyonnière et la rue des Taillis. Ce nouvel équipement public impliquera un aménagement des deux carrefours. L'impasse en limite Est pourrait desservir également quelques lots.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.
- Le réseau d'assainissement de l'opération sera étanche. Les regards de réseaux et les branchements privés en béton sont proscrits.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet.
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2027



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

RUAUDIN – LE GRAND PLESSIS

Poursuivre le développement de la commune, tant en renouvellement urbain qu'en extension de la zone urbanisée

- Secteur de densification, renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation principalement résidentielle en ZAC
- Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune entre la RD 92 et le ruisseau Le Roule-Crottes et il se poursuit jusqu'au centre-bourg.
- Superficie : 7,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum :
  - 45 sur 1,7 ha sur le secteur centre-bourg (soit une densité de l'ordre de 26,5 logements / hectare)
  - 23 sur 0,7 ha sur le secteur de l'îlot sud-est (soit une densité de l'ordre de 32 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti en partie Est à proximité du centre-bourg (zone U mixte 1).
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans objet
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site soumis au risque d'inondation, aléa faible, dans son extrémité Nord non constructible (Atlas des zones inondables du Roule-Crottes et ses affluents)
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité.
Servitudes	Passage de canalisations eau potable et eaux usées. Partie Est du site soumise à l'alignement sur voie (servitude EL7 : rue Principale).
Accès	Site desservi par la rue Principale, l'avenue Maurice Genissel

Principes d'aménagement

- Le site comporte une partie urbaine jouxtant le cœur de bourg.
- Dans le cœur de bourg, les aménagements devront réaffirmer la centralité communale : un espace public structurant sera aménagé autour de la place François Mitterrand.
- Des échappées visuelles depuis le centre-bourg et vers les espaces naturels seront à maintenir

Programmation

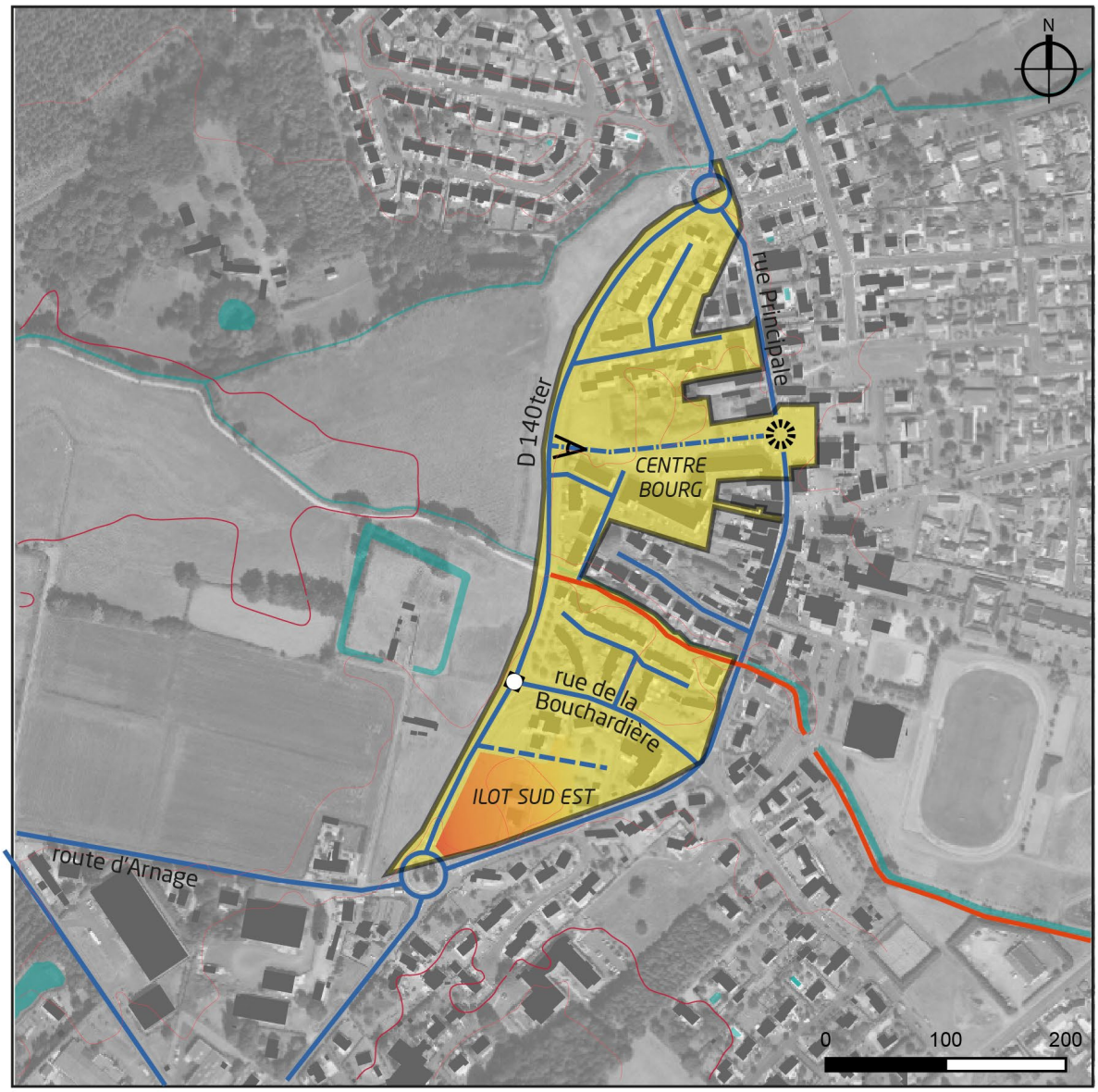
Secteur centre bourg

Forme urbaine	Habitat dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024

Secteur sud-est – rue de la Bouchardière

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	75 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

RUAUDIN – CHEMIN DE LA LANDE DE SAINT-PIERRE

Permettre le transfert des équipements sportifs de l'allée de La Vallée

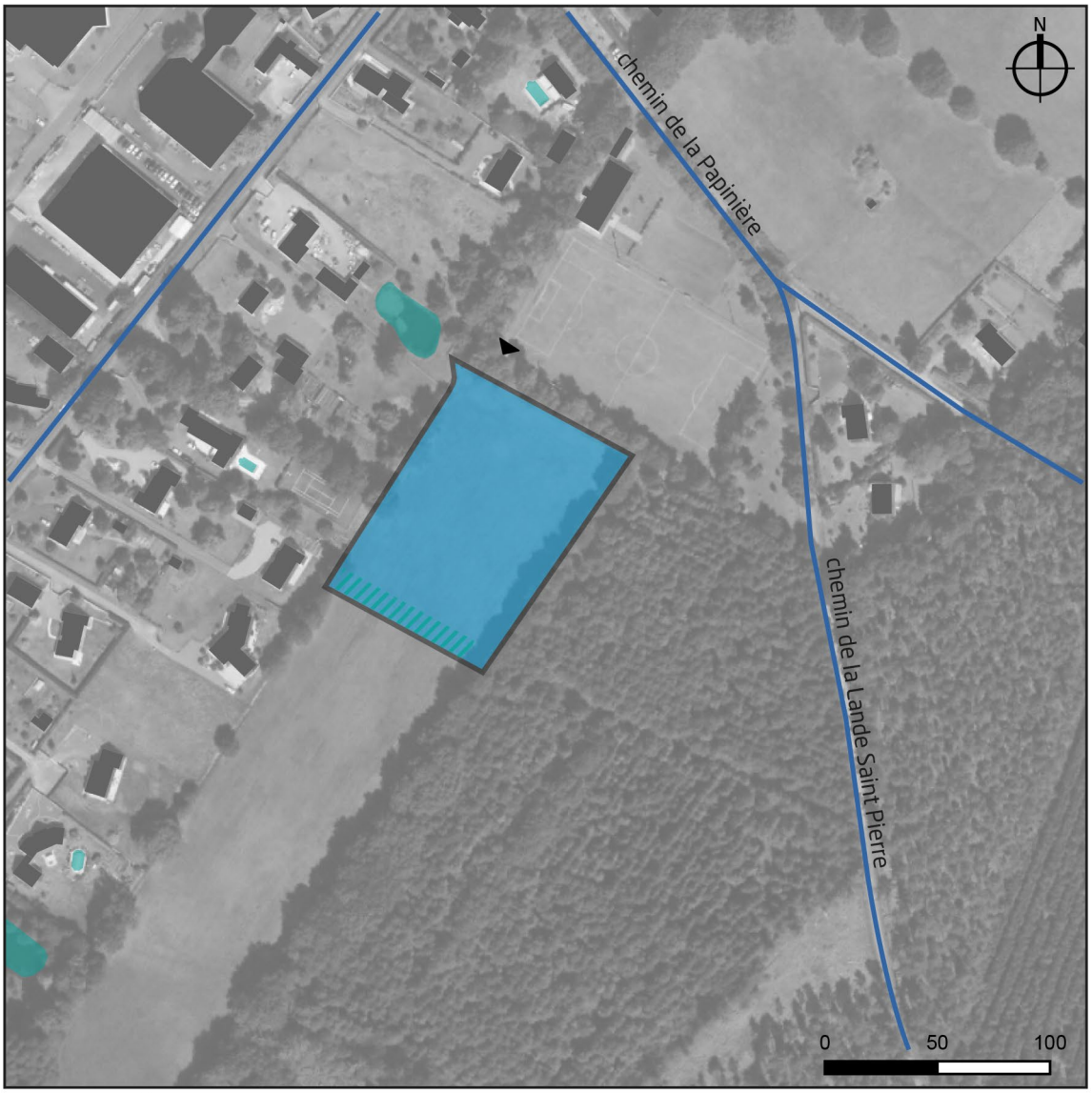
- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipements
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport au chemin de La Papinière dans la continuité des équipements sportifs existants.
- Superficie : 1 ha
- Zonage : 1 AU équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve dans le réservoir terrestre de la forêt de Mulsanne au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Absence de réseau eaux usées à proximité immédiate, raccordement possible au réseau situé chemin de la Papinière, nécessitant une extension du réseau. Absence de réseau eaux pluviales public.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi depuis les équipements existants chemin de La Papinière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site cherchera à préserver les éléments paysagers pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement existant, et ainsi assurer l'intégration des futures installations sportives.
- Un traitement paysager de la limite Sud-Ouest avec l'espace agricole sera à prévoir.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Saint-Georges-du-Bois

p.216 - La Croix Sainte-Appoline
p.218 - La Petite Pièce
p.220 - La Raserie
p.222 - Le Clos des Hayes
p.224 - Les Noyers
p.226 - Rue de Sablé
p.228 - Champ de La Grange
p.230 - Val de l'Orne
p.233 - Champ Long de Trompe Souris

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – LA CROIX SAINTE-APPOLINE

Valoriser un potentiel foncier en entrée de bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune et en deuxième rideau par rapport à la rue du Mans (RD309).
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte
- Nombre de logements minimum : 5

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles non bâties et jardins. Haie bocagère en limite Sud.
Topographie	Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Assainissement autonome.
Servitudes	Servitude I4 (réseaux électriques) à l'Est du site.
Accès	Depuis la rue de La Croix Sainte-Appoline.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse créée à partir du chemin existant en limite Est. Un point de collecte des ordures ménagères sera à prévoir en entrée d'opération. Les travaux d'aménagement du carrefour de La Croix Sainte-Appoline permettront de sécuriser les entrées/sorties depuis le secteur.
- La haie bocagère existante en limite Sud sera conservée afin d'assurer une transition de qualité avec les espaces agricoles. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Un recul des constructions de 15 m de part et d'autre de la ligne HTA est préconisé.
- L'assainissement des eaux usées se fera par des installations de traitement autonomes.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – LA PETITE PIECE

Encadrer de possibles divisions parcellaires en périphérie du bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune le long de la voie communale vers Allonnes (VC 2).
- Superficie : 0,2 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins. Arbres de haute tige en limite de propriété le long de la voie.
Topographie	Sans objet.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Assainissement autonome Raccordement au réseau eaux pluviales depuis la Voie Communale n°2.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la Voie Communale n°2.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur le caractère rural de cette entrée de bourg et préserver le plus possible les arbres de haute tige existants le long de la voie et du fossé qui la longe.
- Les lots seront desservis directement par la voie communale n°2 et les aménagements des entrées charretières devront prévoir le maintien du fossé.
- L'assainissement des eaux usées se fera par des installations de traitement autonomes.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – LA RASERIE

Développer de l'habitat autour d'une ancienne ferme enclavée en zone urbaine

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise au Sud de la commune le long du chemin des Garendières
- Superficie : 0,2
- Zonage : U mixte
- Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

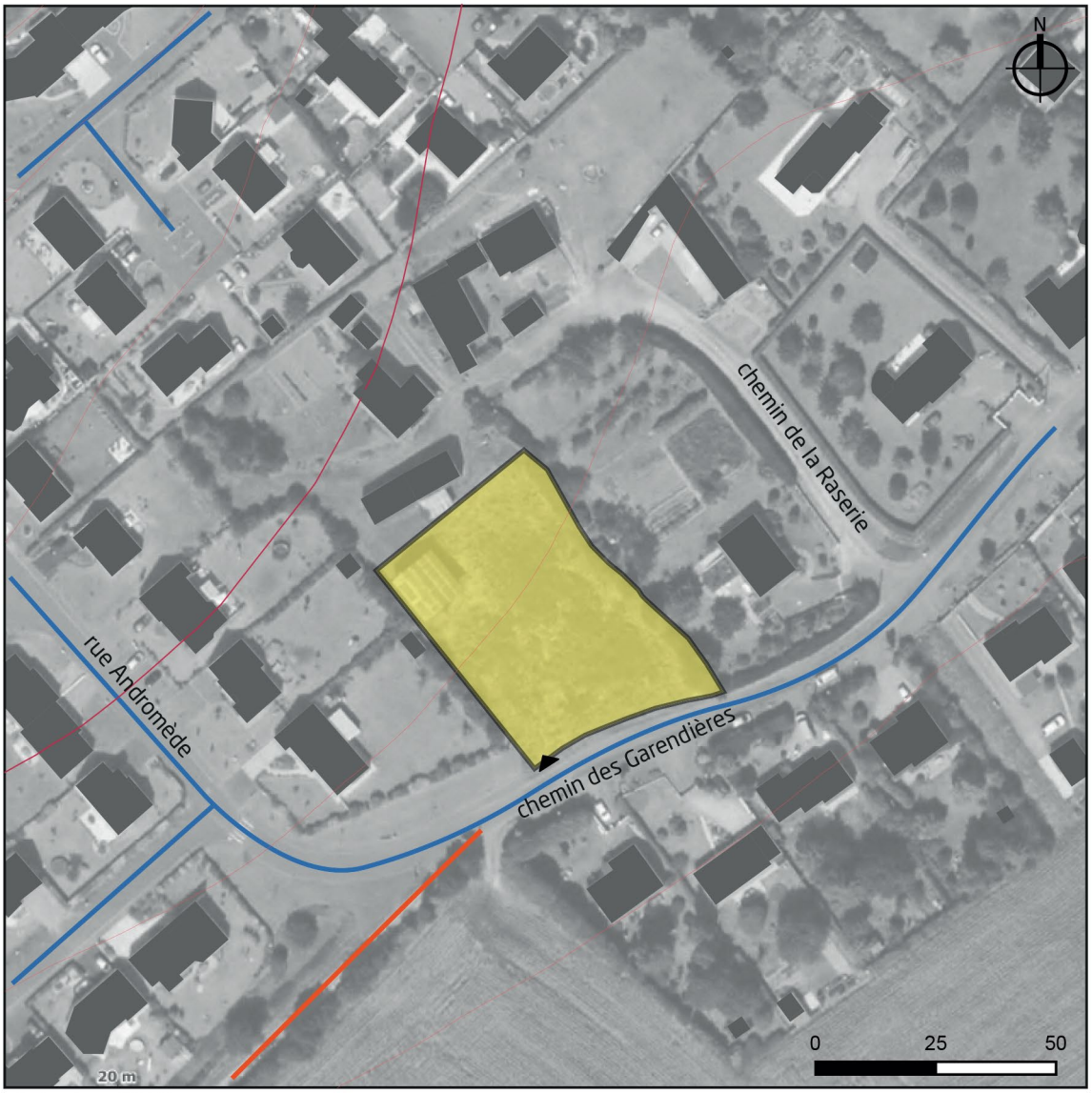
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain en friche
Topographie	Terrains en pente (~4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées public depuis le Chemin des Garendières.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis chemin des Garendières.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi depuis le chemin des Garendières.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés chemin des Garendières.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – LE CLOS DES HAYES

Valoriser un potentiel foncier sous occupé

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune et en deuxième rideau par rapport à l'avenue des Constellations.
- Superficie : 0,85 ha
- Zonage : U mixte
- Nombre de logements minimum : 40

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti en partie Nord-Ouest et grand jardin non arboré en partie Sud-Est.
Topographie	Terrains en pente (5-7%), orientée principalement Nord/Sud.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi en eau potable par le réseau situé chemin des Hayes. Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue Cassiopée, nécessitant une extension de réseau. Raccordement vers le réseau eaux pluviales à proximité.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par l'avenue des Constellations.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en boucle à partir du chemin des Hayes existant en limite Nord-Ouest. Un réaménagement de ce chemin sera à prévoir, en lien avec la réalisation d'une poche de stationnement située en entrée d'opération.
- Le projet sur ce site préservera les haies bocagères existantes sur le pourtour pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Un traitement végétal de la limite Sud-Est sera à prévoir pour créer une transition entre l'opération, la grande propriété à l'Est et le cheminement piéton au Sud.
- Un espace commun pour la gestion des eaux de pluie pourra être aménagé au point bas en limite Sud.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	90% de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Compléter l'urbanisation au Sud de la rue de La Croix Sainte-Appoline

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise au Sud du centre-bourg au croisement d'un ancien chemin rural et de la rue de La Croix Sainte-Appoline.
- Superficie : 0,65 ha.
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 10

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins potagers et prairies.
Topographie	Légère pente (3%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue de La Croix Sainte-Appoline.
Servitudes	Secteur de présomption présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis la rue de La Croix Sainte-Appoline.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- La composition du projet devra permettre de conserver des vues vers la plaine d'Allonnes.
- Le site sera desservi par une voie, créée à partir de la rue de La Croix Sainte-Appoline et débouchant sur l'ancien chemin rural de La Piraudière.
- Ce secteur se trouve à proximité d'un chemin piéton situé au Nord de la rue de La Croix Sainte-Appoline qui permet de rejoindre le centre-bourg. Un autre est en projet en limite Sud sur l'arrière du lotissement de La Bideaudière. Une liaison piétonne reliant ces deux chemins sera à prévoir via le chemin rural de La Piraudière.
- L'opération veillera à traiter la lisière Sud qui constituera la limite entre la zone urbanisée et la plaine agricole. Un traitement végétal sera aussi à prévoir en limite avec les parcelles déjà bâties qui jouxtent le projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de La Croix Sainte-Appoline. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h, ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – RUE DE SABLE

Valoriser un potentiel foncier en cœur de bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité du centre-bourg en deuxième rideau, entre la rue de Sablé et le lotissement « Le Parc des Hayes ».
- Superficie : 0,9 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 14

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Enclave non bâtie. Haie bocagère en limite Est du site.
Topographie	Terrains fortement pentus (10,5% - 14%) orientés principalement Nord-Ouest / Sud-Est, offrant des vues vers la plaine agricole d'Allonnes.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales sur l'avenue des Constellations depuis le chemin du Centaure.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Sablé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis la rue de Sablé. Cet accès sur la route départementale sera aménagé de manière à garantir la sécurité, notamment en termes de visibilité. Quelques lots pourront prendre accès directement depuis la rue de Sablé.
- Cette opération sera connectée au chemin piéton existant au Sud qui permet de relier le quartier des Hayes au centre-bourg.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Une attention particulière sera portée sur la hauteur des futures constructions afin de tenir compte des maisons situées avec des Constellations. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- La haie bocagère située en limite Est sera maintenue pour une bonne insertion du projet dans son environnement. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la topographie. Des bandes de plantations perpendiculaires à la pente seront à prévoir, notamment en limite Sud-Ouest sur tous les fonds de parcelles, afin de protéger les maisons en aval du ruissellement des eaux pluviales.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – CHAMP DE LA GRANGE

Poursuivre l'urbanisation en limite des équipements sportifs et des espaces naturels

- Secteur d'extension à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'Ouest des équipements sportifs de la commune et en lisière du chemin rural de Chérelle longeant le bois du Gué Perroux.
- Superficie : 2,3 ha
- Zonage : 1 AU mixte.
- Nombre de logements minimum : 41 (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

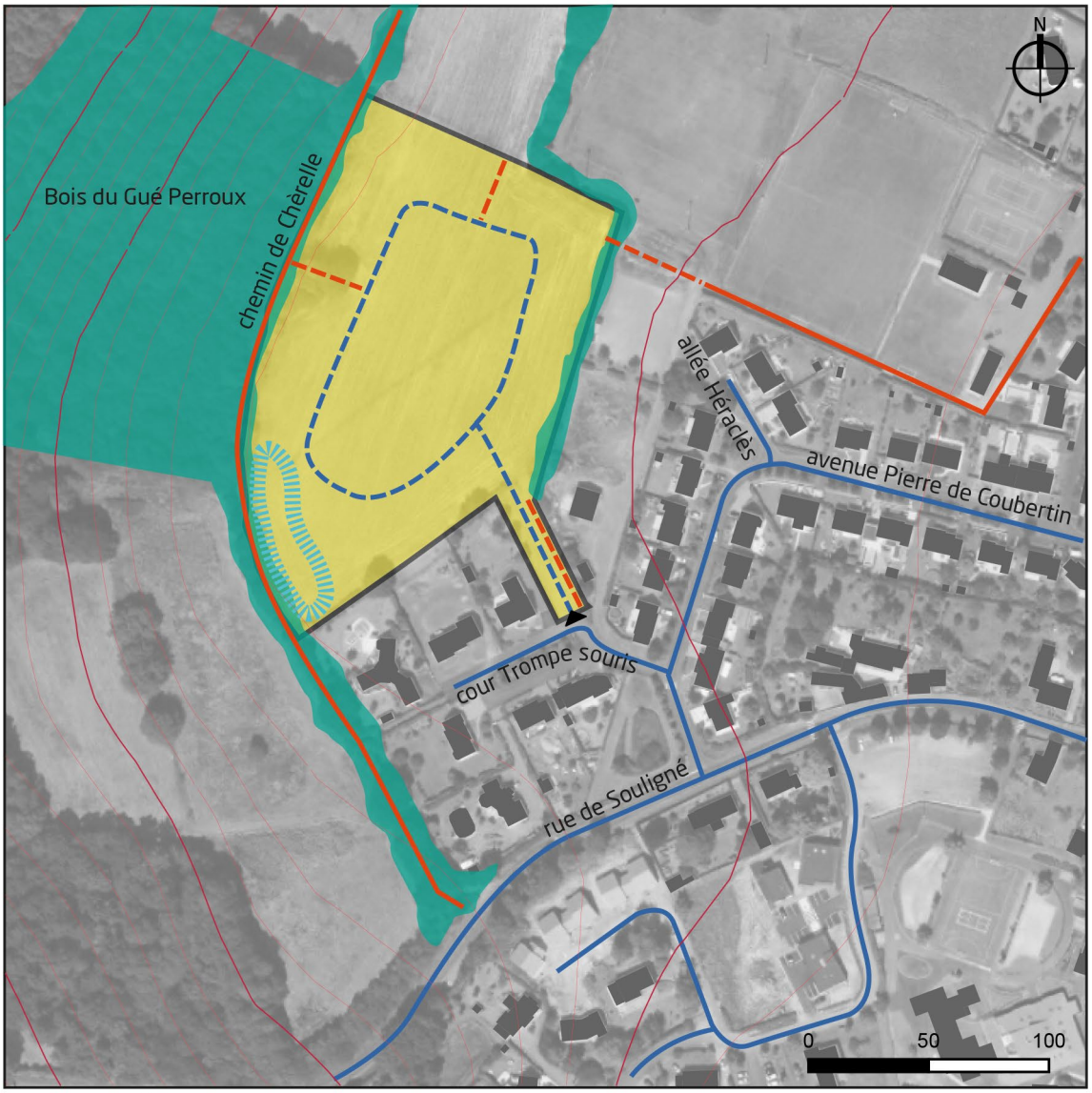
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées. Haie en limite avec les équipements sportifs à l'Est.
Topographie	Plateau en amont du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise.
Biodiversité	Proximité du réservoir de biodiversité de l'Orne Champenoise qui comprend la ZNIEFF du Bois du Gué Perroux.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la cour Trompe Souris.
Servitudes	Présomption présence de vestiges archéologiques en limite Sud.
Accès	Depuis le cour Trompe Souris.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en boucle prenant accès depuis la cour Trompe Souris.
- La trame des cheminements doux à créer devra permettre de relier ce futur quartier vers les équipements publics, et notamment les écoles au Sud et les équipements sportifs à l'Est. Elle s'appuiera également sur le chemin de Chérelle qui s'inscrit dans les itinéraires de chemins de randonnée qui ceinturent la commune.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés cour Trompe Souris.
- Le projet veillera à conserver les haies présentes en limite Nord et Est.
- Les clôtures devront être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et ainsi répondre aux enjeux de perméabilité avec le réservoir de biodiversité situé à proximité.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un espace naturel

- Secteur d'extension à vocation résidentielle en bordure de la voie
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- Superficie : 4,3 ha, dont 1,2 ha en zone naturelle et 3,1 en 1 AU mixte
- Zonage : 1 AU mixte, N générale
- Nombre de logements minimum : 56 sur 3,1 ha, soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

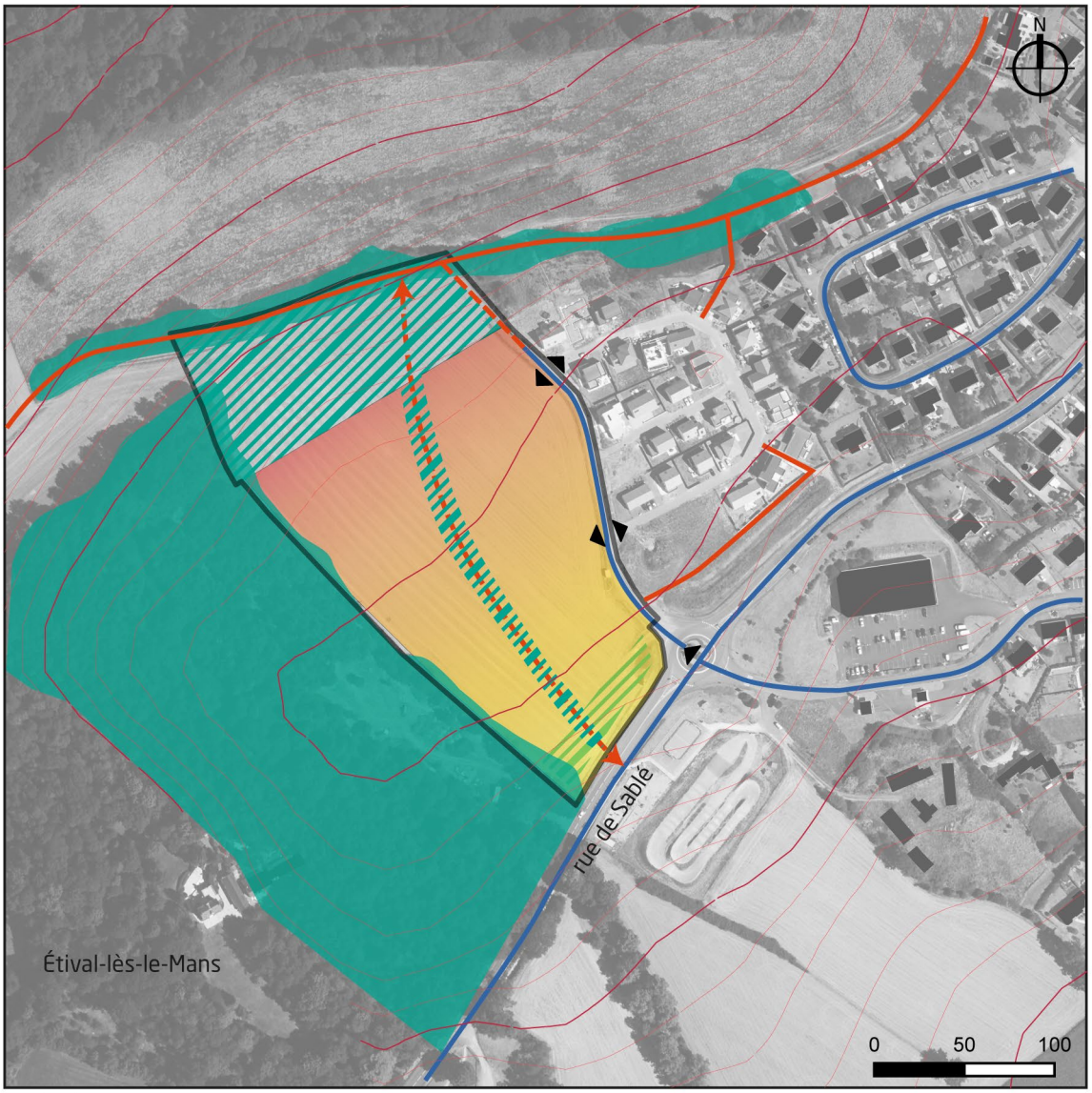
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées ceinturées au Nord par une haie bocagère et à l'Ouest par un boisement qui constitueront les limites futures de l'urbanisation.
Topographie	Sommet et deux coteaux d'un tertre situé en amont du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise et de la plaine d'Allonnes. Topographie différenciée selon le versant : un relief très marqué vers l'Orne Champenoise (7%-9,6%) ; des pentes un peu moins prononcées vers la plaine d'Allonnes (6%-7%).
Biodiversité	En limite d'un réservoir de biodiversité sylvo-bocager à l'Ouest, composé d'un bocage lâche comprenant quelques boisements.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue de Sablé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Sablé et la rue Héméra
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le site est accessible depuis la rue Héméra elle-même reliée à la rue de Sablé depuis le giratoire existant. Il sera desservi par une voie en boucle. Cette voie devra être traitée de sorte à favoriser la création de cheminements piétons sécurisés. Les croisements entre la voie centrale et la boucle seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs.
- Les aménagements devront garantir le maintien d'un accès adapté pour les engins agricoles sur la partie Nord-Ouest, depuis l'amorce du chemin en prolongement de la rue Héméra existante.
- Le projet prendra appui sur les éléments naturels situés en pourtour afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement. Le traitement le long de la rue de Sablé devra prendre en compte la déclivité entre le terrain et la rue pour proposer des gabarits adaptés au profit d'une bonne insertion paysagère. Les logements collectifs ou intermédiaires seront localisés à proximité de la coulée verte pour faire profiter leurs habitants des espaces verts communs.
- Le projet proposera des formes urbaines compactes tout en recherchant une ambiance de hameau. Les interfaces entre les cheminements piétons, la voie et les futures habitations devront être soignées notamment par un traitement végétal offrant des espaces ouverts sous forme d'îlots de fraicheur.
- Ce futur quartier bénéficiera d'un espace vert important sur le versant Nord du site offrant une transition progressive vers l'espace naturel.
- Une coulée verte et un cheminement piéton Nord/Sud devront être créés afin de relier la ronde verte et les secteurs d'équipements. L'implantation des constructions sur la partie Ouest devra veiller à la préservation de la haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et plus globalement du boisement présent qui constituent la lisière urbaine.
- Sur le secteur résidentiel, un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sablé et rue Héméra. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et collectif
Statut d'occupation	23% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	34% minimum
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – CHAMP LONG DE TROMPE SOURIS

Permettre l'extension des équipements sportifs

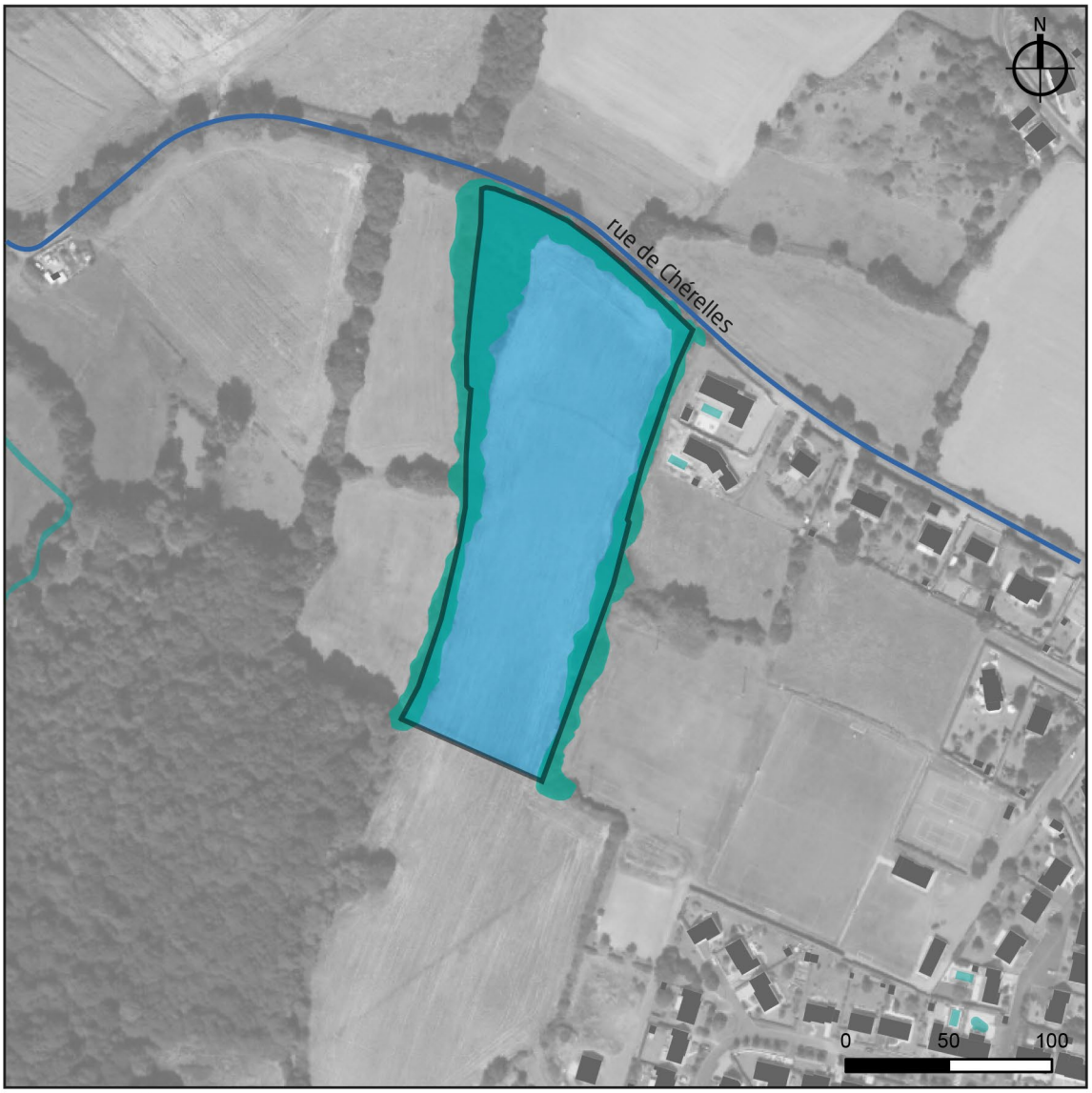
- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipements
- Le site se localise à proximité directe des équipements sportifs existants rue de Pruillé-le-Chétif.
- Superficie : 2,17 ha
- Zonage : 1 AU équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Site à déclivité variée : la moitié Sud présente une topographie moins marquée (4%), orientée Est/Ouest ; la partie Nord présente des terrains à forte pente (8%), orientée Sud-Est/Nord-Ouest.
Biodiversité	Proximité du réservoir de biodiversité de l'Orne Champenoise qui comprend la ZNIEFF du Bois du Gué Perroux.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue de Chérelles.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi depuis les équipements existants rue de Pruillé-le-Chétif.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site préservera les haies bocagères existantes sur son pourtour pour assurer une intégration des futurs équipements dans le paysage environnant. Elles sont protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les équipements sportifs qui seront aménagés sur ce site devront faire l'objet d'une démarche environnementale qui garantira la prise en compte des enjeux de biodiversité liée au réservoir de biodiversité de l'Orne Champenoise.
- Les clôtures devront être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et ainsi répondre aux enjeux de perméabilité avec le réservoir de biodiversité situé à proximité.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Saint-Saturnin

p.236 - Impasse des Chanoines
p.238 - Les Morinières
p.241 - Les Surgettières
p.243 - Piessard/Petit Renaud

SAINT-SATURNIN – IMPASSE DES CHANOINES

Exploiter des fonciers non occupés en secteur urbanisé

- Secteur de densification de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Les sites se localisent le long de l'impasse des Chanoines, dans la partie Est du bourg de Saint-Saturnin.
- Superficie : 0,3 ha au total pour les deux sites
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 5

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

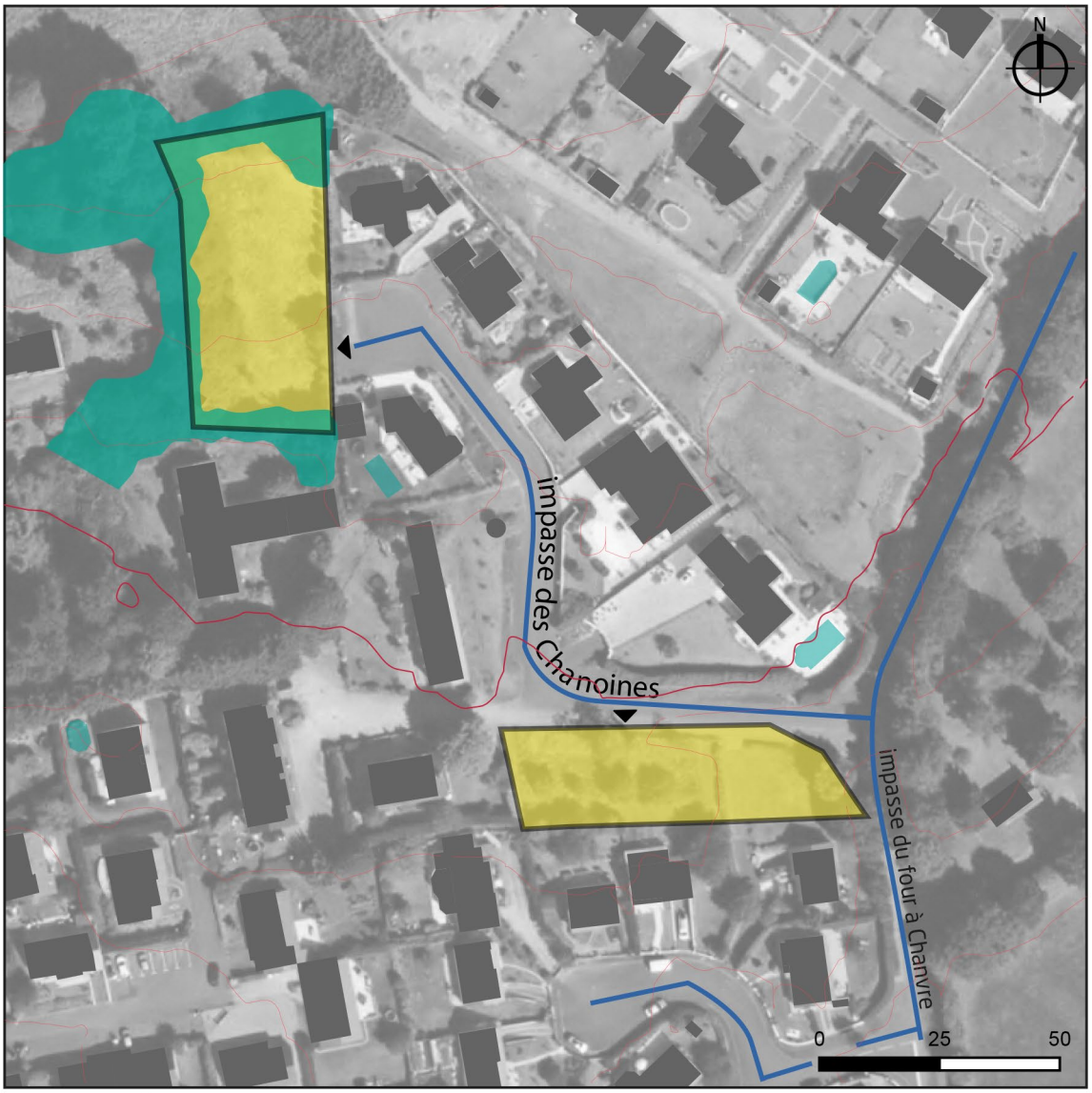
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis.
Topographie	Terrains en pente (4,5%-7%), orientée Nord/Sud pour le potentiel au fond de la placette de retournement et Ouest/Est pour celui à proximité du croisement avec l'impasse du Four à Chanvre.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort.
Raccordement aux réseaux	Site desservi par les différents réseaux impasse des Chanoines.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par l'impasse des Chanoines.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation de ces sites devra soigner l'insertion des nouvelles constructions par rapport au tissu existant, notamment au regard de la topographie et des covisibilités. Le potentiel au fond de la voie est entouré par des plantations de haute tige qui devront être préservées. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions devront s'harmoniser avec le contexte bâti adjacent caractérisé par des maisons individuelles.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SAINT-SATURNIN – LES MORINIERES

Conjuguer le développement d'une opération mixte en limite d'une infrastructure routière avec le quartier d'habitat existant

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation mixte habitat et activités
- Le site se localise au Nord-Est de la commune en limite avec le giratoire des Morinières, reliant la déviation de la route départementale 338 à la route départementale 197.
- Superficie : 2,8 ha, dont environ 1,4 ha pour de l'habitat
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 25 sur 1,4 ha (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain non bâti.
Topographie	Terrain à déclivité très variée descendant vers la vallée de L'Antonnière : en limite Est les terrains présentent des pentes douces (3%) orientées principalement Nord/Sud-Est, à l'Ouest du site la déclivité est plus prononcée (6%) et orientée Est/Nord-Ouest.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis l'impasse du Four à Chanvre Rejet gravitaire des eaux pluviales du projet vers les fossés jouxtant l'opération à l'Est et à l'Ouest
Servitudes	Site traversé par un câble réseaux de communication abandonné (ancienne servitude PT3).
Accès	Site desservi par l'impasse du Four à Chanvre.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

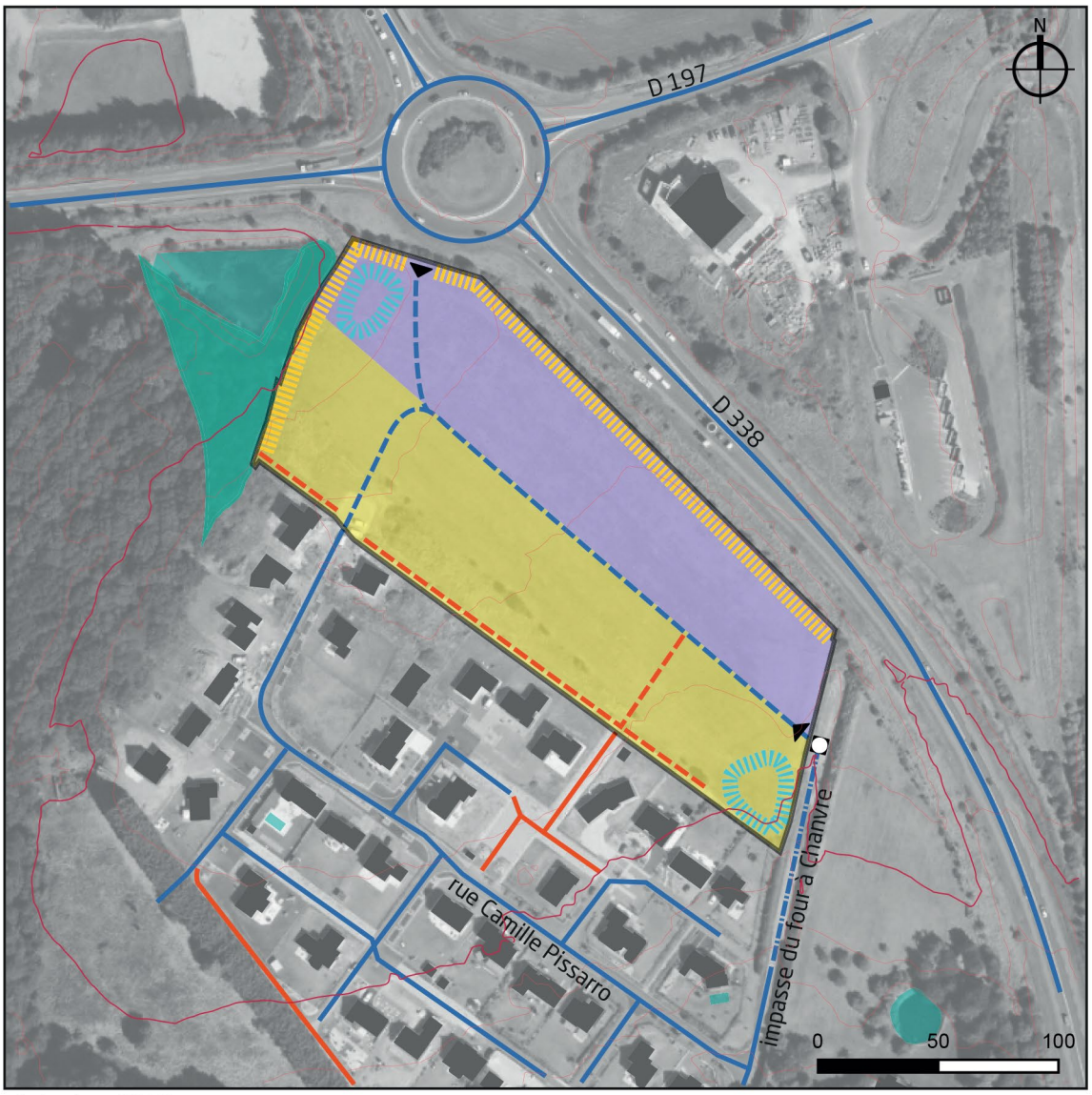
- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et sur les voies de desserte existantes afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte.
- Le site sera desservi depuis le giratoire et par une voie à créer à partir de l'impasse du Four à Chanvre. Le bouclage de la voie avec la rue Camille Pissarro devra être étudié afin de limiter l'impact de la circulation sur le lotissement de « Maule » adjacent.
- A l'extrémité Sud, un cheminement piéton permettant la connexion du lotissement existant au Bois de Maule a été aménagé. Le projet veillera à créer des liaisons piétonnes avec ce chemin.
- Le quartier d'habitat s'organisera en limite Sud dans la continuité du lotissement de « Maule » : des formes urbaines plus denses par rapport à ce tissu sont à privilégier. Les lots destinés à accueillir des activités économiques s'implanteront en limite Nord à proximité de la voie départementale.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Habitat

Forme urbaine	Environ 10 logements en collectif Environ 10 logements en individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	En cours

Activités : Environ 5 lots pour accueillir des activités artisanales, de petite production, tertiaires.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Compléter l'urbanisation au droit de la rue des Surgettières

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise sur la frange Ouest de la rue des Surgettières et en limite avec des espaces agricoles.
- Superficie : 0,9 ha, dont environ 0,7 ha constructibles et 0,25 ha affectés à un bassin de rétention inter-quartier
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 11 sur 0,7 ha, soit une densité de 16 logements / hectare

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

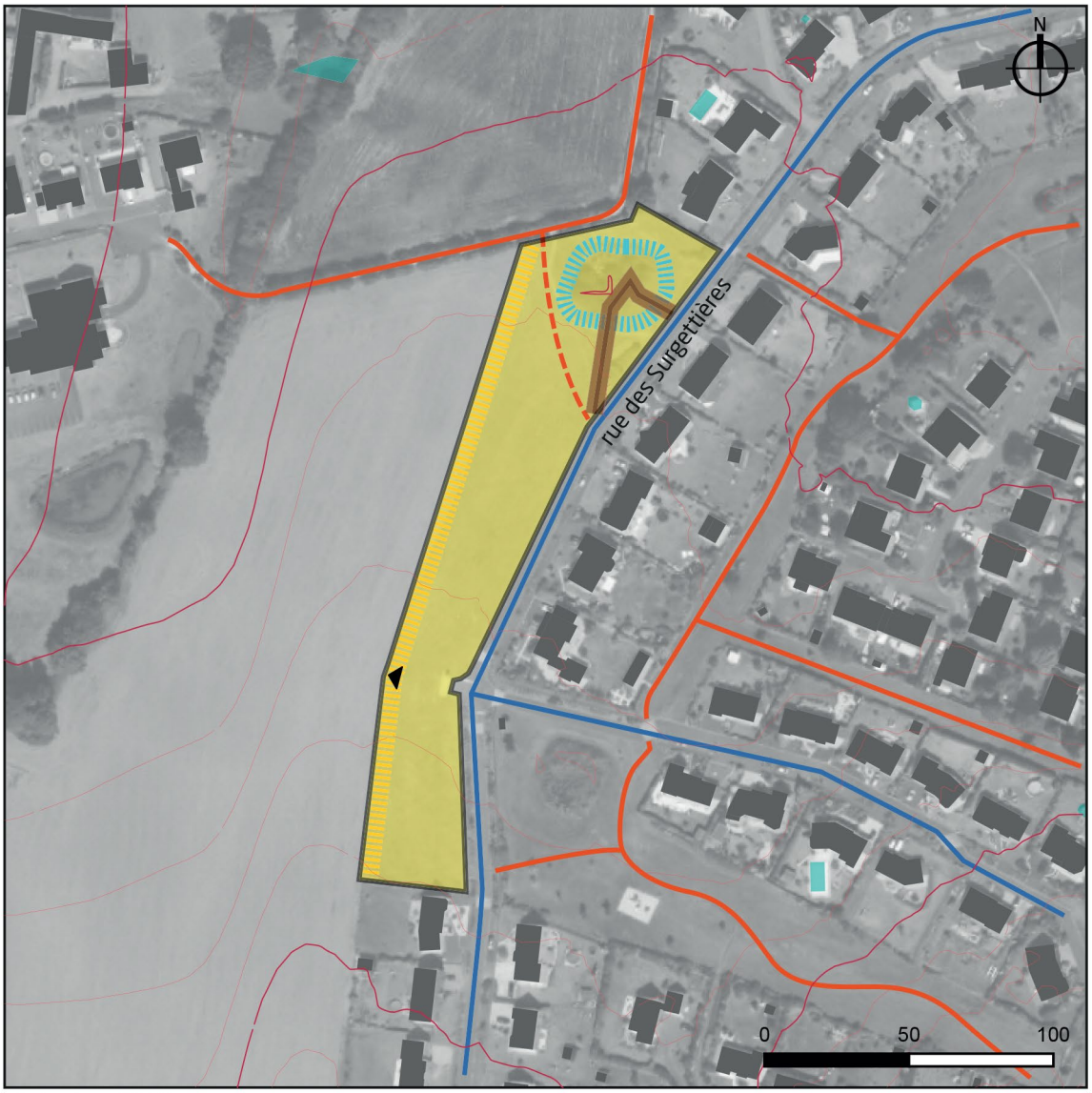
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain non bâti. Point de collecte du verre. Bassin de rétention à l'extrémité Nord.
Topographie	Terrain légèrement en pente (3%-4%), orientée Sud/Nord, descendant vers le fossé des Surgettières au Nord puis vers L'Antonnière.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue des Surgettières.
Servitudes	Canalisation d'eau pluviale au Nord-Est du site.
Accès	Site desservi par la rue des Surgettières.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation du secteur devra s'appuyer sur les principes de composition qui ont guidé la définition de l'image du quartier des Surgettières (parcelles ouvertes et paysagées), afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans le tissu bâti constitué.
- Les parcelles seront desservies directement par la rue des Surgettières et les entrées charretières devront être le plus possible couplées afin de limiter l'interruption des trottoirs et des parterres plantés. Ces orientations permettront de réaliser une continuité des aménagements existants au Nord et au Sud du site.
- Un accès vers les fonciers à l'Ouest sera ménagé dans l'éventualité d'une poursuite de l'urbanisation à long terme.
- Le projet devra maintenir un point de collecte du verre sur le site.
- Une liaison douce reliant les communes de Saint-Saturnin et La Milesse borde l'extrémité Nord du site. La connexion entre ce cheminement et la trame de chemins piétons du quartier des Surgettières sera à maintenir.
- Un traitement paysager de la limite Ouest est attendu afin d'assurer une transition entre espaces bâtis et terres agricoles.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Opération privée ou d'accession sociale à la propriété
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²))	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

SAINT-SATURNIN – PIESSARD / PETIT RENAUD

Développer un secteur résidentiel protégé de l'infrastructure routière et maillé avec les quartiers adjacents

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune en limite avec la déviation de la route départementale (RD 338).
- Superficie : 5,5 ha en 1 AU mixte
- Zonage : 1 AU mixte et U mixte
- Nombre de logements minimum : 80 (soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains principalement non bâtis.
Topographie	Terrains à déclivité très variée descendant vers la vallée de L'Antonnière : le lieu-dit Le Piessard au Nord-Est présente des pentes moyennes (4%-7%) orientées principalement Est/Ouest, le lieu-dit Le Petit Renaud au Sud-Ouest présente une déclivité plus prononcée (5%-10%), orientée vers Sud-Est/Ouest.
Biodiversité	Secteur qui se trouve dans sa partie Sud en limite du réservoir vallée de L'Antonnière au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort. Site exposé en grande partie au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	L'assainissement des eaux usées pourra se faire de manière gravitaire seulement pour la partie la plus au Nord du secteur « Piessard » avec raccordement au réseau existant rue de Coutant. Le reste du site devra se raccorder au poste de refoulement allée Nelson Mandela (une partie devra être gérée en relèvement). Le projet d'urbanisation devra donc prévoir une étude d'acceptabilité des postes de refoulement situés allée Nelson Mandela et boulevard de Maule
Servitudes	Présomption de présence de vestiges archéologiques au Nord-Est. Site traversé par un câble réseaux de communication abandonné (ancienne servitude PT3).
Accès	Site desservi par le chemin du Petit Renaud.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

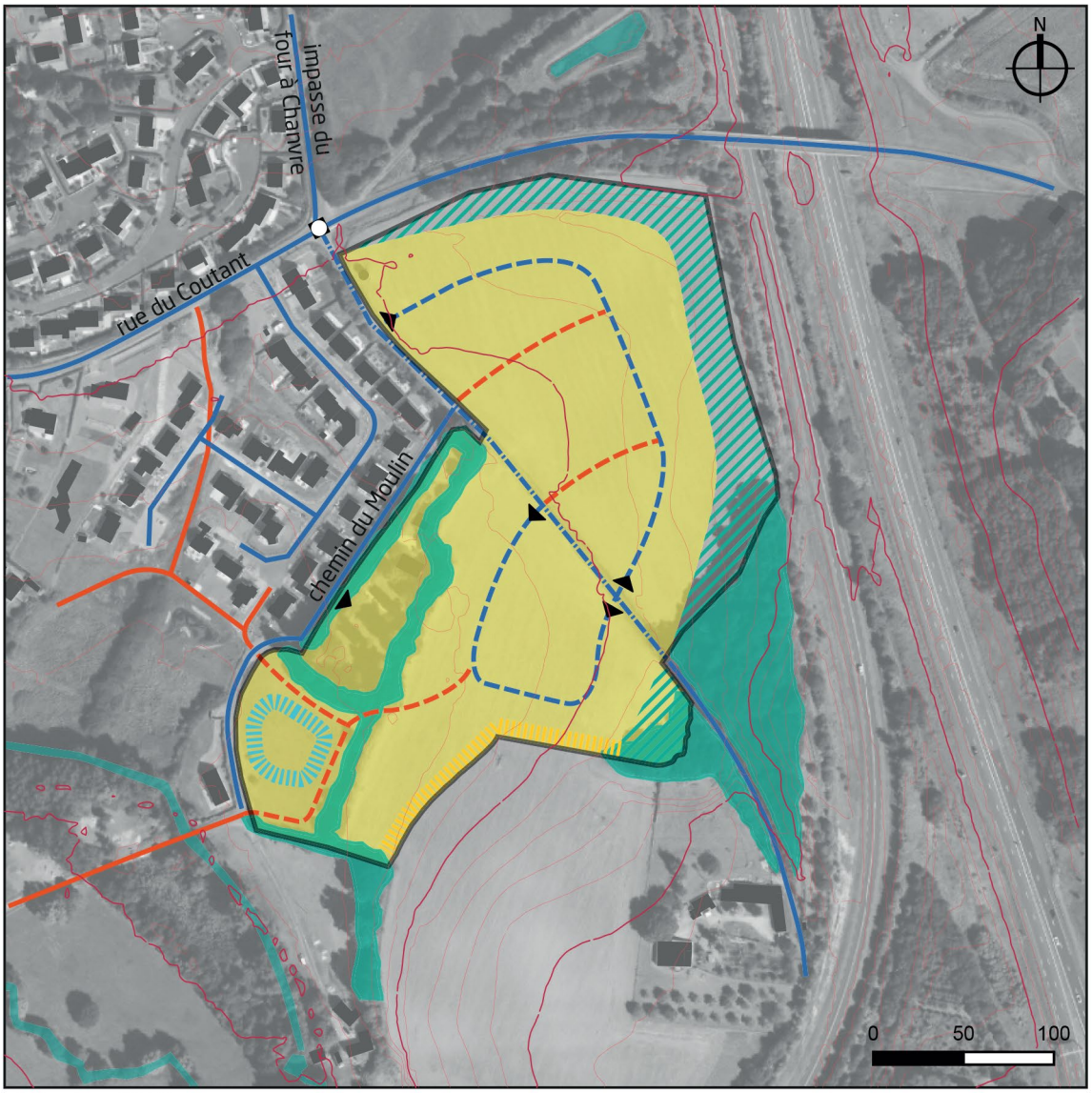
Principes d'aménagement

- Afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte, l'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les autres éléments naturels et patrimoniaux présents : haies bocagères, linéaires boisés permettant d'atténuer l'impact sonore des infrastructures routières, four à chanvre et calvaire le long du chemin du Petit Renaud.
- Le site sera desservi par des voies prenant accès sur le chemin du Petit Renaud. Les intersections de la nouvelle trame viaire avec ce chemin devront prévoir des carrefours francs. Certains lots pourront être desservis par le chemin du Moulin, dont le caractère rural sera à préserver. L'urbanisation de ce secteur nécessitera un réaménagement du carrefour rue de Coutant/impasse du Four à chanvre/chemin du Petit Renaud.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du bourg et des maillages possibles avec les anciens chemins ruraux proches. A cette fin, des liaisons piétonnes seront à aménager entre le secteur à urbaniser et le chemin du Moulin de Coutant à l'Ouest pour structurer les cheminements doux dans ce nouveau quartier vers L'Antonnière.
- Sur les franges de l'opération un traitement paysagé sera à prévoir de façon à étoffer les linéaires boisés au Nord-Ouest en limite avec la D338 afin d'atténuer les nuisances sonores, et marquer la nouvelle limite entre la zone urbanisée et la zone agricole au Sud-Ouest. La haie bocagère existante au Sud-Ouest est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Au regard de la perméabilité des terrains et du risque de présence de nappe, le projet évitera de concentrer toutes les eaux

pluviales dans le bassin aval. Une frange végétalisée sera préservée et sera dédiée à la gestion des eaux pluviales.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	10 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	40 % minimum
Phasage prévisionnel	Secteur en U : à partir de 2024 Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Sargé-lès-Le Mans

p.247 - Entrée de bourg Sud
p.249 - Hameau Saint-Roch
p.251 - Impasse des Sablons
p.253 - Ouest Puits Lauriau
p.255 - ZAC du Pâtis
p.257 - La Mare aux Bœufs
p.259 - ZAC de La Pointe II

SARGE-LES-LE MANS – ENTREE SUD DU BOURG

Valoriser un potentiel foncier sous-occupé

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud de bourg et en deuxième rideau par rapport à la rue Principale.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle bâtie avec grand jardin arboré.
Topographie	Terrains en pente, orientée principalement Est/Ouest, descendant vers le vallon de La Gironde.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à l'Ouest du projet ou Assainissement autonome Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau unitaire
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la rue Principale.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis la rue Principale. Le tracé de cette voie s'appuiera sur l'accès privé existant. Cette voie sera positionnée de manière à permettre une éventuelle poursuite de l'urbanisation.
- Le projet préservera des éléments arborés (protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) et le mur en pierre sur le pourtour pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions sur cette entrée principale du bourg, en limite avec un espace agricole et perceptible depuis la RD 301.
- L'ancienne longère présente sur site sera intégrée au projet. Un traitement végétal sera à prévoir en limite avec les parcelles bâties existantes de façon à garantir une bonne insertion.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SARGE-LES-LE MANS – HAMEAU SAINT-ROCH

Organiser la densification d'un hameau proche du bourg

- Secteurs de densification à vocation résidentielle
- Les sites se localisent le long de la route du Ponceau et en deuxième rideau par rapport à la rue des Acacias au sein du hameau de Saint-Roch.
- Superficie : 2,2 ha, dont 1,2 ha au Nord de la route du Ponceau et 1 ha au Nord de la rue des Acacias
- Zonage : N hameau
- Nombre de logements minimum :
  - 9 sur le secteur de la route du Ponceau
  - 6 sur le secteur rue des Acacias

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Route du Ponceau : espace bâti (bâtiments d'activités. Rue des Acacias : parcelles arborées et bâti le long de la voie.
Topographie	Route du Ponceau : terrains sans déclivité marquée. Rue des Acacias : terrains en pente (3,5%-5%) avec un dénivelé plus important au Sud-Ouest le long de la voie.
Biodiversité	Site rue des Acacias se trouve en limite du réservoir terrestre regroupant un ensemble sylvico-bocager traversé par le ruisseau La Gironde.
Risques et nuisances	Route du Ponceau : - site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. - dépollution du site industriel à prévoir si nécessaire. Rue des Acacias : site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort.
Raccordement aux réseaux	Réseaux d'eau potable situés route du Ponceau et rue des Acacias. Assainissement autonome. Insuffisance du réseau d'eaux pluviales public. Aucun rejet des eaux pluviales au fossé.
Servitudes	Site compris en grande partie dans un secteur couvert par une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la route du Ponceau et la rue des Acacias.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur au Nord sera desservi par la route du Ponceau.
- Le secteur au Sud pourra être desservi par une voie en boucle créée à partir de la rue des Acacias.
- Les projets sur ces deux secteurs préserveront des éléments arborés sur le pourtour pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les projets tiendront compte de la proximité du siège agricole situé au Sud.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SARGE-LES-LE MANS – IMPASSE DES SABLONS

Valoriser un foncier sous-occupé et enclavé

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à l'impasse des Sablons au Nord et à la rue des Anémones à l'Est.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle bâtie avec un grand jardin.
Topographie	Terrains à déclivité marquée (8%-10%), orientée principalement Nord/Sud, descendant vers le vallon de La Gironde.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité
Servitudes	Site grevé en limite Est par le passage de la servitude I4 (réseaux électriques). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis l'impasse des Sablons.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie privée depuis l'impasse des Sablons.
- Un recul des constructions de 15 m de part et d'autre de la ligne HTA est préconisé.
- Le projet sur ce site préservera les éléments boisés existants sur le pourtour pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager et ralentir le ruissellement des eaux pluviales vers La Gironde notamment en limite Sud. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles ou l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SARGE-LES-LE MANS – OUEST PUITS LAURIAU

Organiser et poursuivre le développement de la commune vers l'Ouest

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Ouest du bourg dans la continuité du quartier du Puits Lauriau.
- Superficie : 4,8 ha
- Zonage : 1 AU mixte, N
- Nombre de logements minimum : 96, soit une densité de l'ordre de 20 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles, prairies et terrains en friche. Parcelle bâtie au Sud de la rue des Acacias.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée au Nord de la rue des Acacias. Terrains en pente (5,5%) au Sud de la rue des Acacias, orientée Nord/Sud.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre regroupant un ensemble sylvico-bocager traversé par le ruisseau La Gironde.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées présent sur le site en servitude.
Servitudes	Passage de canalisations eaux pluviales et eaux usées. Site compris dans un secteur couvert par une servitude aéronautique
Accès	Depuis la rue des Acacias et la rue des Sablons.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- La trame viaire sera développée à partir de la rue des Acacias et des amorces de voies existantes rue des Sablons. Elle devra tenir compte de l'éventuelle poursuite de l'urbanisation à très long terme vers le hameau Saint-Roch à l'Ouest. Le ou les carrefours aménagés sur la rue des Acacias seront dans la mesure du possible des carrefours francs qui permettront de desservir les parties Nord et Sud.
- La trame des cheminements doux devra tenir compte des déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, ainsi que des liaisons vers le Boulevard Nature.
- Un traitement paysager de la limite avec le vallon de la Gironde sera réalisé. Il veillera à conserver une perméabilité pour permettre la circulation de la petite faune, en lien avec le réservoir de biodiversité Ensemble sylvico-bocager / ruisseau de la Gironde. Ainsi, dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles seront conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune.
- La haie bocagère se situant au Sud De la rue des Acacias sera préservée au titre de l'article L151-23.
- Un traitement paysager de la nouvelle lisière urbaine à l'Ouest avec les espaces agricoles sera prévu, même si cette dernière pourrait être transitoire du fait d'une éventuelle poursuite de l''urbanisation.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs, raccordées à un bassin de finition. Des espaces de gestion des eaux pluviales pourront être aménagés au point bas, en lisière avec le ruisseau La Gironde.

Programmation

Forme urbaine	Diversité d'habitat : individuel / individuel dense / intermédiaire / collectif
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 % minimum
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SARGE-LES-LE MANS – LE PATIS

Poursuivre le développement de la commune à l'Est.

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en grande partie en ZAC.
- Le site se localise entre les quartiers pavillonnaires proches du centre-bourg à l'Ouest, les équipements sportifs au Nord et la route de Bonnetable (RD 301) à l'Est.
- Superficie : 5,9 ha (sans bande de recul 35 m)
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 100 (75 pour 4,5 ha dans la ZAC + 25 hors ZAC) (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles. Jardins de grandes propriétés.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site exposé en limite Est au bruit des transports terrestres. Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau eaux usées depuis la route de Bonnétable ou au réseau unitaire depuis la rue des Poiriers. Absence de réseau d'eaux pluviales public à proximité. Raccordement possible depuis la rue principale mais nécessitant une extension de réseau.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site enclavé.

Principes d'aménagement

- Le projet sera desservi par une voie principale reliant la rue des Coquelicots à l'Ouest, à la rue des Poiriers au Sud.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements des futurs habitants vers les équipements et services du bourg à l'Ouest, mais également des maillages possibles avec le complexe sportif Willy Weber au Nord-Est.
- Un traitement paysager de la limite Sud-Est le long de la route de Bonnetable (marge de recul de 35 mètres) sera à prévoir de façon à protéger les futures constructions des possibles nuisances sonores.
- La haie existante à l'Est est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Programmation

Forme urbaine	Diversité d'habitat : individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 % minimum
Phasage prévisionnel	- ZAC du Pâtis : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2024 - AP 68 : à partir de 2025 - AP 75 : indéterminé

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SARGE-LES-LE MANS – LA MARE AUX BŒUFS

Compléter le développement économique

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Bonnetable et dans la continuité de la zone d'activités de La Mare aux Bœufs.
- Superficie : 2 ha
- Zonage : 1 AU mixte

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Depuis la route de Bonnetable pour le réseau d'eau potable. Raccordement au réseau eaux usées depuis le chemin des Fontenelles Insuffisance du réseau eaux pluviales.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la route de Bonnetable.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par extension de la voie existante.
- Le projet préservera les éléments arborés présents au Nord-Ouest pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le projet veillera à la bonne cohabitation entre les différentes occupations du site (activités, hébergements, équipement), futures et existantes, notamment à travers les implantations, l'architecture ou les aménagements paysagers.

Programmation

A partir de 2025

Le projet pourra permettre :

- Des activités artisanales, de petites productions,
- Des activités de services ou de bureaux,
- Des hébergements à destination des séniors,
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

SARGE-LES-LE MANS – LA POINTE II

Poursuivre le développement économique

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique en ZAC
- Le site se localise dans la continuité de la zone d'activité de La Pointe et est bordé par la route du Chêne et le chemin des Robinières.
- Superficie : 8,1 ha
- Zonage : 1 AU éco 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans objet
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site légèrement exposé en limite Sud-Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue des Peupliers. Pour la tranche Est : Rejet gravitaire des eaux pluviales au réseau public rue des Peupliers après régulation de la pluie de 54 mm.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la rue des Peupliers, la rue des Frênes et la rue des Ormes.

Principes d'aménagement

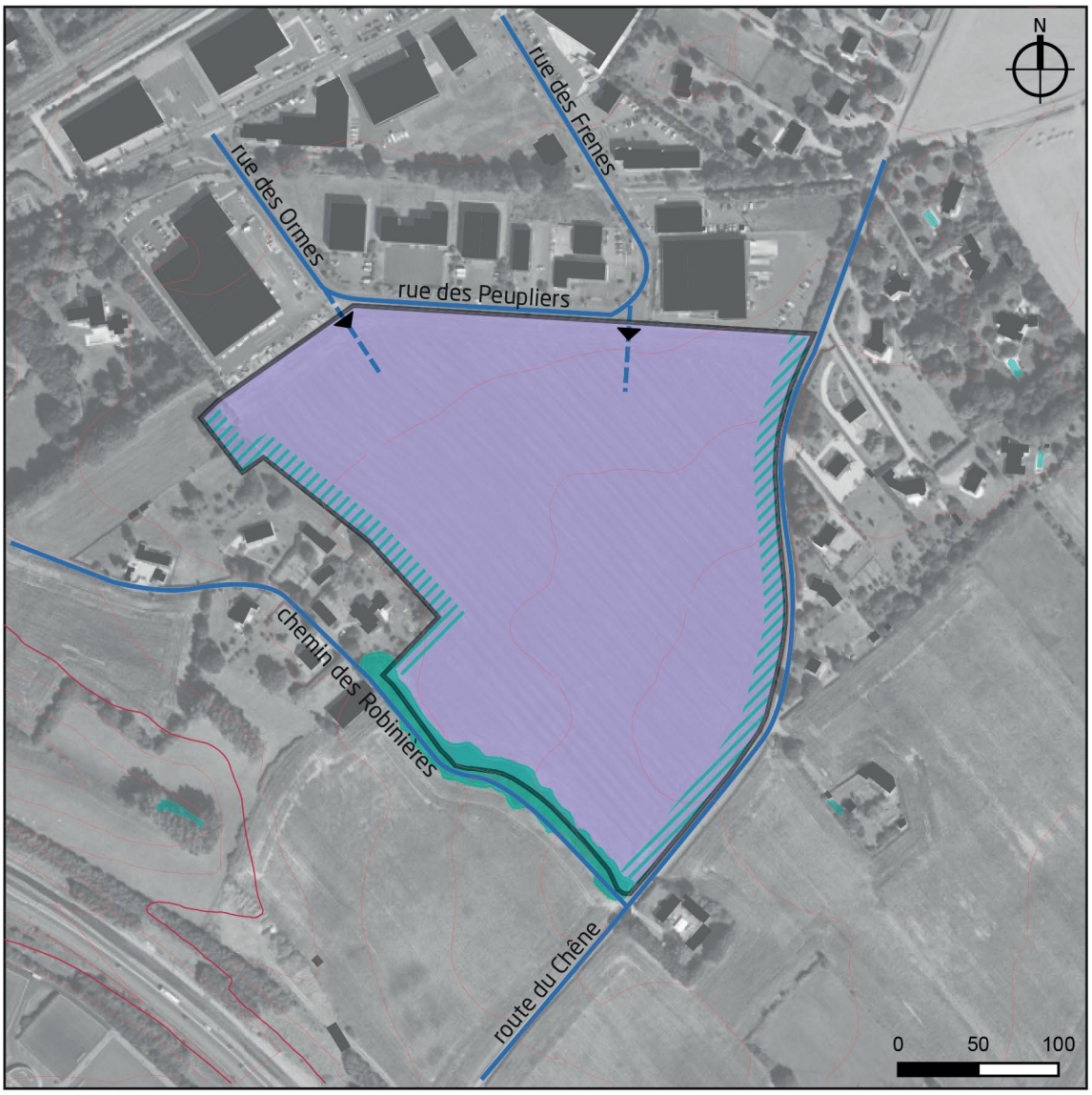
- Le site sera desservi par une voie en boucle depuis le prolongement de la rue des Frênes jusqu'à la rue des Ormes.
- Le projet préservera la haie bocagère existante le long du chemin des Robinières pour assurer une bonne transition entre la zone d'activités et l'espace agricole.
- Un traitement végétal des franges Ouest et Est sera réalisé, doublé sur la route du chêne par un mur anti-bruit lorsque le site est en limite avec des habitations existantes.

Programmation

Artisanat / Industrie/ Commerces / bureaux

En cours

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Trangé

p.262 - Hameau de Rome
p.264 - Le Fresne
p.266 - Les Maisons Rouges
p.268 - ZAC Multi-sites secteur La Perrière
p.271 - ZAC Multi-sites secteur Le Roux
p.273 - Etoile III
p.275 - ZAC Multi-sites secteur Rue des Hapelières
p.277 - ZAC Multi-sites secteur Le Pré de la Bourdaisière

TRANGE – HAMEAU DE ROME

Compléter l'urbanisation dans l'enveloppe constructible du hameau

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise dans la partie Nord du hameau longeant la route des Barres.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : N hameau
- Nombre de logements minimum : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

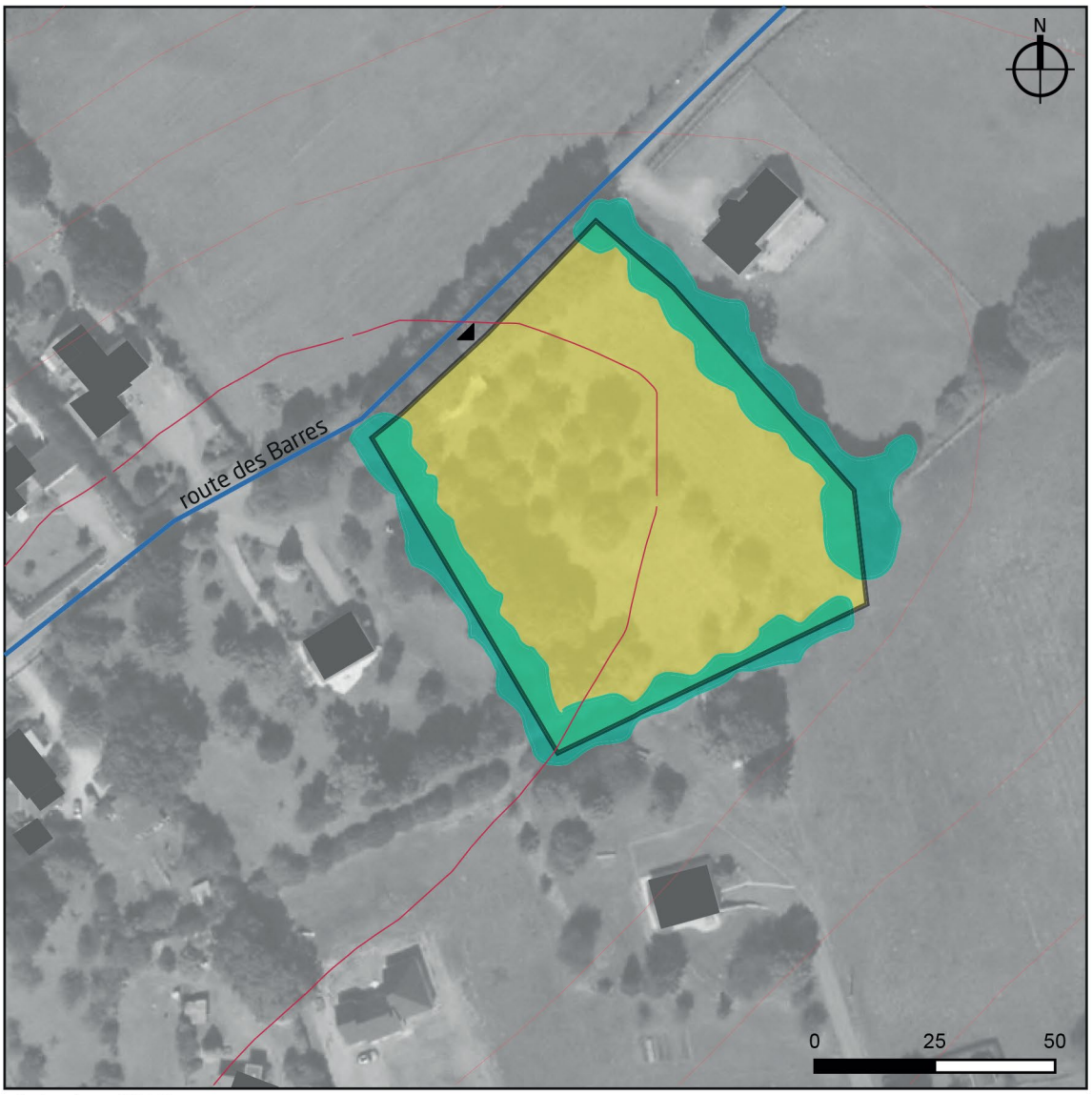
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardin arboré.
Topographie	Terrain légèrement en pente, orientée principalement Sud-Ouest/Nord-Est.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis le Sud de la parcelle. Insuffisance du réseau eaux pluviales public à proximité.
Servitudes	Site impacté par la servitude du passage d'une canalisation gaz (consultation GRTgaz nécessaire). Site compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centres de réception radioélectriques).
Accès	Depuis la route des Barres.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte des éléments naturels existants (haies bocagères sur le pourtour du site et arbres de haute tige) afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte rural. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie en impasse à créer prenant accès depuis la route des Barres.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

TRANGE – LE FRESNE

Encadrer de possibles divisions parcellaires

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise au Sud du bourg et en deuxième rideau par rapport à la rue de la Mairie.
- Superficie : 1,3 ha.
- Zonage : U mixte 1.
- Nombre de logements minimum : 8

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du secteur	
Occupation du sol et paysage	Fonds de jardin et délaissés fonciers. Ancien corps de ferme. Haie le long de la rue Nationale.
Topographie	Terrains à pentes variées (3% - 6%), orientées principalement Sud-Est/Nord-Ouest.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres (RD357).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue de la Mairie, la rue Nationale et l'impasse du Gasseau. Raccordement des eaux pluviales vers les fossés ou busages publics.
Servitudes	Site compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centres de réception radioélectriques).
Accès	Depuis la rue de la Mairie et le site des Perrières.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte de la topographie et des éléments bâtis et paysagers présents sur le site.
- Depuis le chemin donnant accès à l'ancienne ferme rue de la Mairie, le site pourra être desservi au Sud par une voie en impasse, au Nord par une voie qui pourra à terme se relier éventuellement au site en extension de « La Perrière ».
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du centre-bourg, et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants dans les lotissements adjacents. Un cheminement piéton reliant le site du « Roux » au centre-bourg de Trangé en passant par le site « La Perrière » traversera le site.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

TRANGE – LES MAISONS ROUGES

Valoriser un potentiel foncier en zone urbanisée

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité du hameau ancien des Maisons Rouges et en deuxième rideau par rapport à la route du Roux.
- Superficie : 0,15 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 2

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins potagers.
Topographie	Pente d'environ 5%, orientée principalement Sud-Est/Nord-Ouest.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres (RD357).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis le chemin du Grand Roux. Absence de réseau eaux pluviales public.
Servitudes	Site compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centres de réception radioélectriques).
Accès	Depuis le chemin du Grand Roux.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte de la topographie et veiller à un traitement paysager des limites du site.
- Le site sera desservi par le chemin du Grand Roux existant qui restera privé.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

TRANGE – LA PERRIERE

Poursuivre les actions de recomposition du bourg avec une opération mixte habitat / équipement / activités

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation mixte en ZAC.
- Le site se localise entre les activités implantées le long de la rue Nationale au Sud et les quartiers résidentiels au Nord.
- Superficie : 7,2 ha, dont environ 3 ha pour de l'habitat, 3,7 ha pour de l'équipement et 0,5 ha pour de l'activité.
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 53 (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles cultivées. Jardin. Haie bocagère au centre.
Topographie	Plateau sauf sur les franges Ouest (déclivité de 4%-5% orientée Est/Ouest) et Est (topographie plus marquée ~7% orientée Ouest/Est).
Biodiversité	Proximité du bois des Hapelières situé en limite Est
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé en grande partie au bruit des transports terrestres (RD357).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées situé au Nord du site. Secteur Nord : raccordement au réseau eaux pluviales depuis la rue des Acacias et/ou l'impasse du Crépuscule. Secteur Sud : raccordement des eaux pluviales au fossé situé au niveau du giratoire de la RD357.
Servitudes	Site compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centre de réception radioélectrique).
Accès	Depuis la rue des Acacias, l'impasse du Crépuscule et la rue des Hapelières.

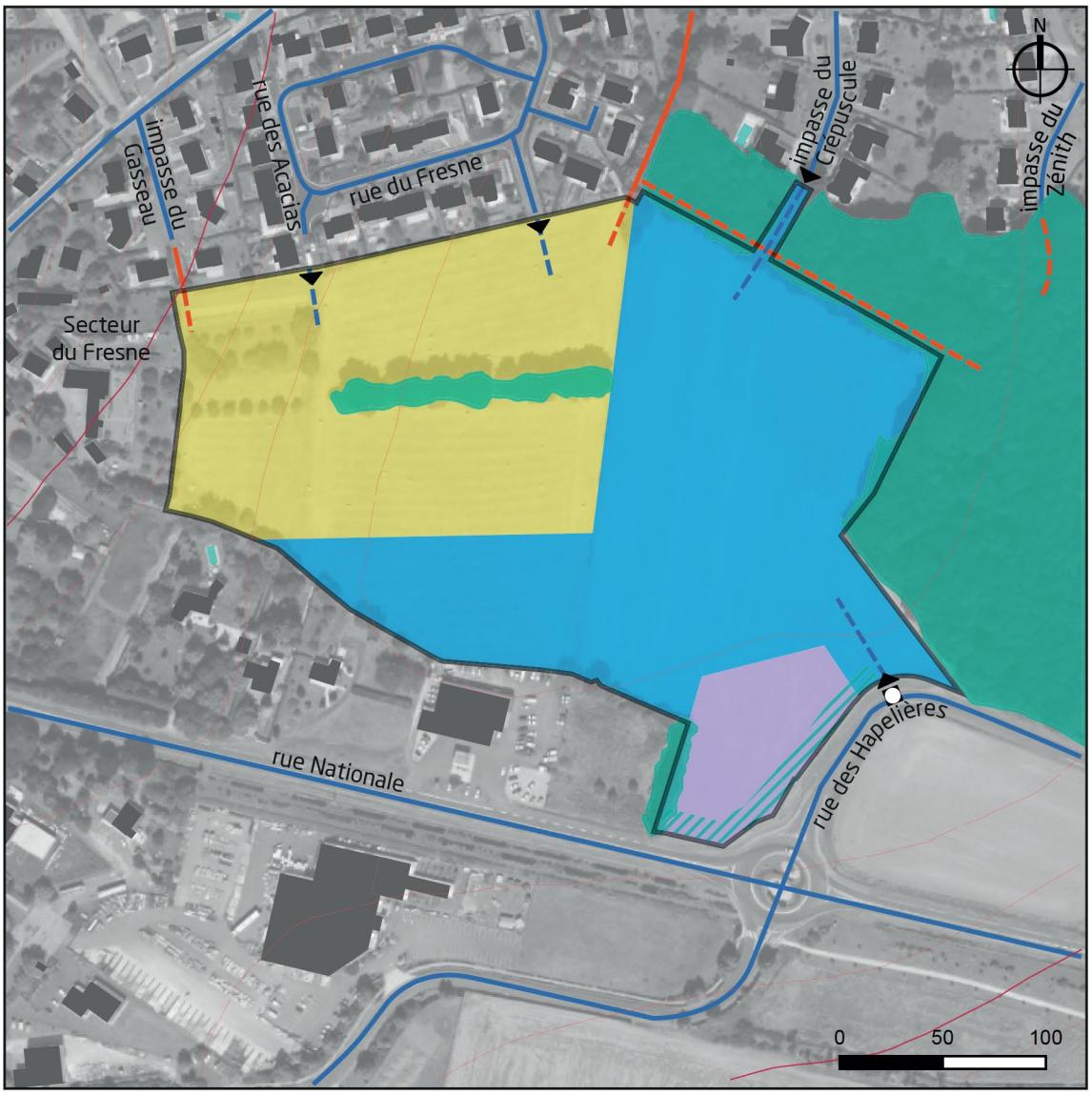
Principes d'aménagement

- Le site a une vocation mixte : l'habitat sera implanté principalement au Nord-Ouest et les activités se concentreront au Sud-Est. Entre ces deux secteurs une zone d'équipements pourra être aménagée.
- La partie du site à vocation résidentielle sera desservie par une voie reliant la rue du Fresne au Nord-Ouest à l'impasse du Crépuscule dans le lotissement « Le Soleil Levant » au Nord-Est. A partir de cet axe, une trame viaire de desserte interne sera créée. Une accroche pour la desserte du site « Le Fresne » à l'Ouest pourra éventuellement être prévue.
  La partie du site à vocation économique sera desservie par la rue des Hapelières. Un aménagement de carrefour sera à prévoir.
  La partie du site à vocation d'équipements pourra être desservie par la rue des Hapelières et l'impasse du Crépuscule.
- Le maillage des cheminements piétons sur ce site permettra d'améliorer les connexions piétonnes entre les secteurs résidentiels à l'Ouest et le centre-bourg, ainsi qu'entre les différents lotissements. Un cheminement piéton structurera le site d'Ouest en Est : il sera aménagé le long de la haie bocagère existante jusqu'au Bois des Hapelières, puis il traversera le lotissement « Le Soleil Levant » (impasse du Zenith) vers le centre-bourg.
  En limite Ouest, cette liaison piétonne devra se poursuivre jusqu'au chemin existant dans l'opération du Gasseau et vers le site en renouvellement urbain « Le Fresne ».
- La haie bocagère existante en centre du site et celle au Sud seront maintenues. Elles sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	25 % minimum de logements aidés.
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2027

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

TRANGE - LE ROUX

Poursuivre le développement résidentiel du bourg

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en ZAC.
- Le site se localise au Sud de la route du Roux reliant le hameau des Maisons Rouges au centre-bourg de la commune de Trangé.
- Superficie : 3 ha
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 49 (soit une densité de l'ordre de 16 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle cultivée. Prairie. Haie bocagère au centre du site.
Topographie	Coteaux descendant vers le ruisseau des Pinardières. Pentes variées : en limite Ouest légère déclivité (2%) orientée Sud/Nord ; sur le reste du site, topographie plus marquée (4%-5,5%) orientée principalement Sud-Ouest/Nord-Est.
Biodiversité	Proximité d'une zone humide située en limite Ouest du site.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres (RD357).
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées situé au Nord du site.
Servitudes	Site compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centre de réception radioélectrique).
Accès	Depuis la rue du Roux.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en boucle prenant accès depuis la route du Roux. Le carrefour avec le chemin des Pinardières fera l'objet d'un aménagement pour sécuriser notamment la visibilité des sorties du site par rapport aux véhicules en provenance du hameau des Maisons Rouges.
  Une voie en impasse au Sud-Ouest permettra de desservir une partie du foncier plus enclavée.
  Des parcelles pourront être desservies directement depuis la route du Roux. Cette voie sera réaménagée afin d'assurer une sécurisation par rapport à la circulation des nouvelles entrées charretières.
- Le maillage des cheminements piétons permettra d'améliorer les connexions piétonnes entre le hameau des Maisons Rouges et le centre-bourg, ainsi qu'avec les différents lotissements.
  Des cheminements piétons Nord-Sud relieront le chemin existant le long de la RD 357 à la route du Roux et aux secteurs récemment urbanisés plus au Nord.
  Un autre cheminement traversera d'Est en Ouest le site pour déboucher sur la route de la Mairie.
- La haie bocagère existante sera maintenue (protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) et la limite Sud du site le long de la rue Nationale sera paysagée.
- Compte tenu de la topographie du secteur, les bassins de rétention seront à localiser au point bas en limite Est.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet.
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	En cours

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

TRANGE – ETOILE III

Poursuivre le développement économique du secteur de l'Etoile.

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique.
- Le site se localise dans la continuité de la zone d'activité au Sud de la RD 357.
- Superficie : 7,3 ha
- Zonage : U éco1 et 1 AU éco 1

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles cultivées. Haies bocagères longeant les anciens chemins ruraux.
Topographie	Terrains à pente variée (2,5%-4,5%) orientée principalement Sud-Ouest/Nord-Est. En limite Sud-Ouest et Sud-Est.
Biodiversité	Sans objet
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé en grande partie au bruit des transports terrestres (RD357).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales situés à l'Est du site.
Servitudes	Partie Nord-Ouest du site concernée par une zone de présomption de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis la rue des Beaux Chênes (Etoile II) et la rue de Pégase.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

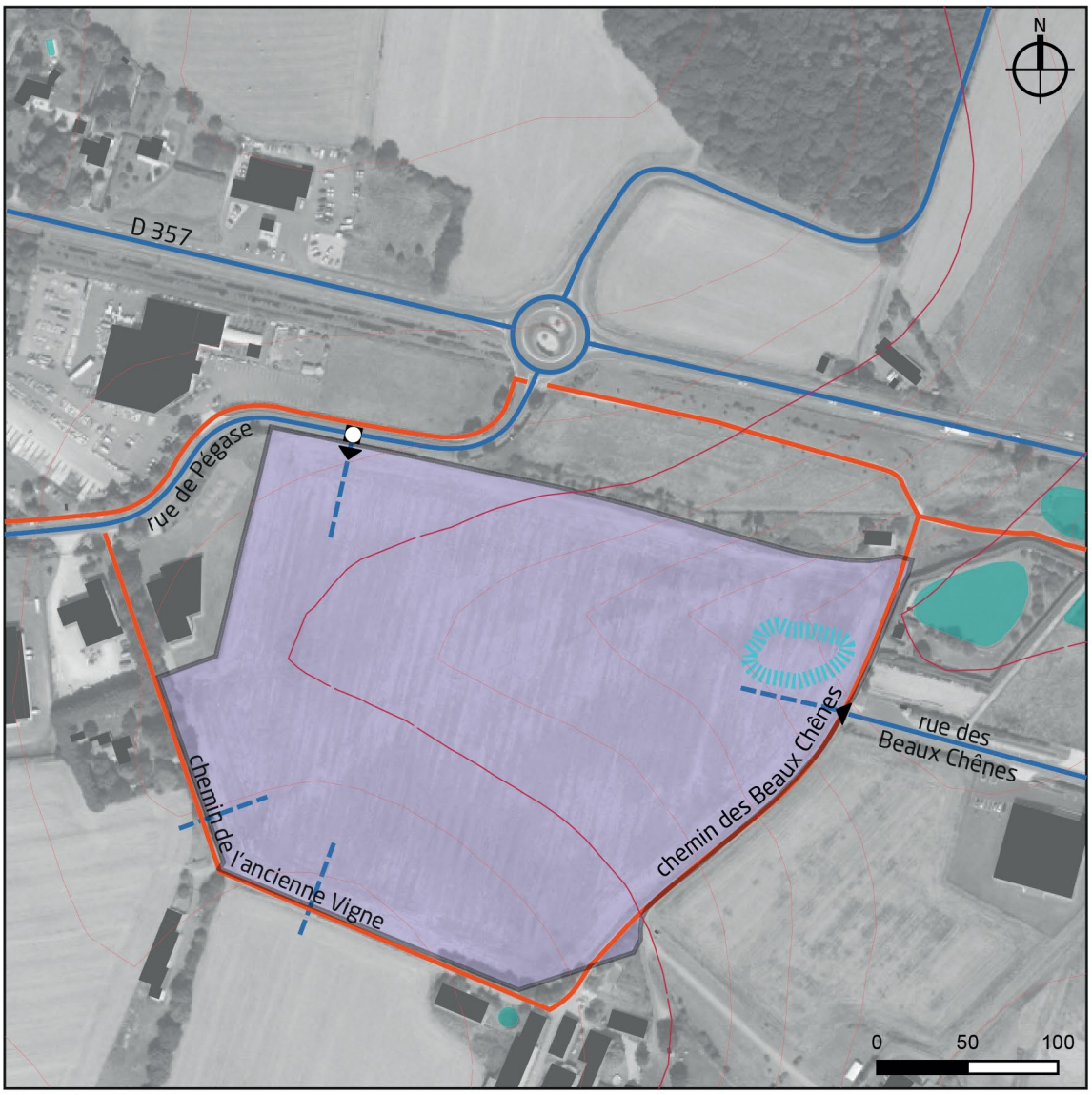
Principes d'aménagement

- Le site sera desservi d'Est en Ouest depuis la rue des Beaux Chênes dans la zone de l'Etoile II. Un deuxième accès, traversant le site du Nord au Sud, sera à créer depuis la rue de Pégase (carrefour à aménager).
- Le projet devra prévoir la desserte future des secteurs situés au Sud et à l'Ouest classés en 2 AU.
- La limite Sud-Ouest du site est longée par le chemin rural de l'Ancienne Ligne, se reliant à l'Est au chemin rural des Beaux Chênes, lequel ensuite se connecte au cheminement longeant la RD 357. Cette trame piétonne en boucle devra être préservée.
- Le site pourra être desservi par extension des différents réseaux situés rue des Beaux Chênes. Un espace commun de gestion des aux eaux pluviales pourra être aménagé au point bas à l'extrémité Nord-Est du site.

Programmation

Industrie/Logistique/Artisanat/Bureaux.

En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

TRANGE – RUE DES HAPELIERES

Poursuivre l'implantation d'activités économiques le long de l'axe structurant

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique en ZAC.
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune le long de la route départementale reliant Le Mans à Laval (RD 357) dite rue Nationale.
- Superficie : 1 ha
- Zonage : 1 AU éco 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle cultivée.
Topographie	Coteaux descendant vers le vallon du ruisseau Villegermain avec une pente (~4,5%) orientée Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Proximité du bois des Hapelières situé en limite Nord.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres (RD357).
Raccordement aux réseaux	Assainissement autonome. Absence de réseaux eaux pluviales.
Servitudes	Site compris dans le rayon de la servitude PT1 (Centre de réception radioélectrique). Site compris pour partie dans le rayon de la servitude PT2 (Réseaux hertzien).
Accès	Depuis la rue des Hapelières.

Principes d'aménagement

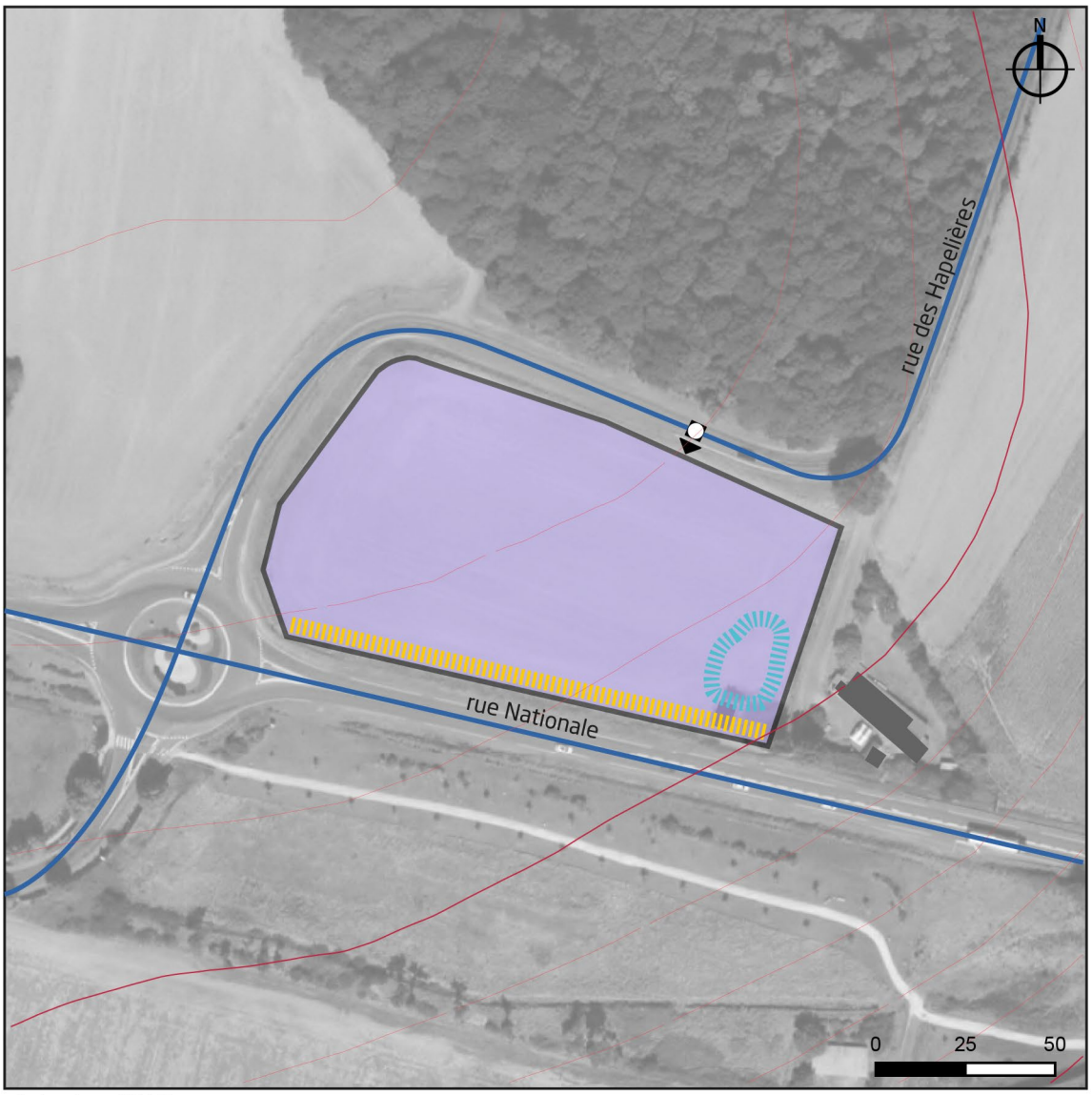
- Le site sera desservi par une voie en impasse à créer depuis la rue des Hapelières. Un aménagement sécurisé de ce carrefour sera à prévoir (visibilité par rapport aux deux virages).
- Afin de s'insérer dans le paysage vallonné, les hauteurs des constructions seront limitées à 10 mètres, les enseignes devront être intégrées dans les volumétries des façades et les stockages extérieurs visibles depuis le domaine public seront interdits.
- Un traitement paysager le long de la rue nationale sera effectué.
- Un espace commun de gestion des eaux pluviales sera à prévoir au point bas en limite Sud-Ouest.

Programmation

Artisanat / Industrie/ Commerces / Bureaux.

A partir de 2025

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

TRANGE – LE PRE DE LA BOURDAISIERE

Permettre l'extension des équipements sportifs

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipements en ZAC
- Le site se localise à proximité directe du centre-bourg et des autres équipements publics.
- Superficie : 3,1 ha
- Zonage : 1 AU équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable par le plan	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Terrains en légère pente (4%), orientée Sud-Nord.
Biodiversité	Présence d'une haie bocagère en limite Nord. Secteur qui se trouve en limite d'un réservoir terrestre boisements et étangs en accompagnement du ruisseau Villegermain.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue de la Mairie. Rejet des eaux pluviales au fossé au Nord du site.
Servitudes	Site concerné par une présomption de présence de vestiges archéologiques.
Accès	Site desservi depuis la rue de la Mairie et chemin de La Balonnière.

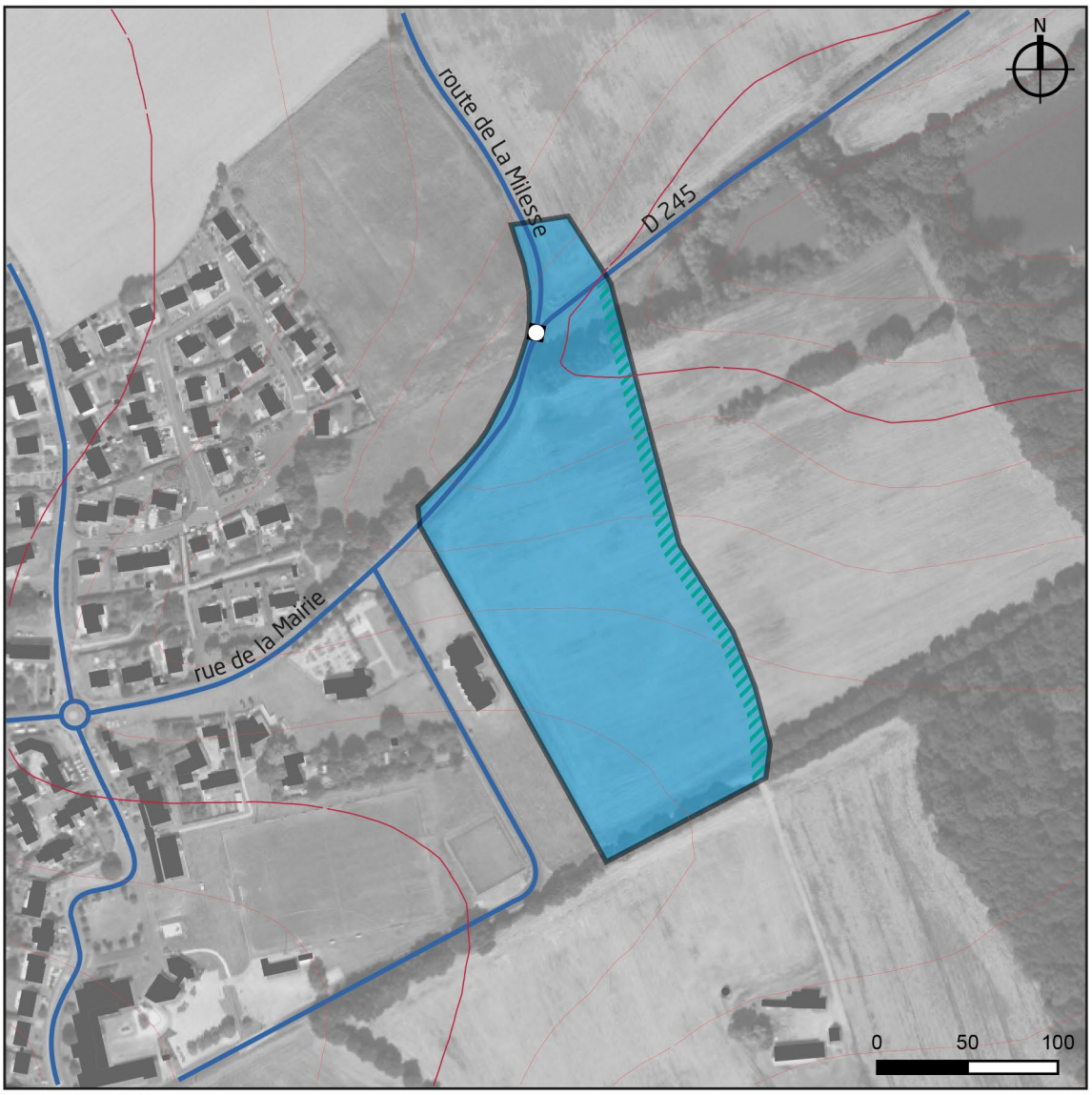
Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site étudiera l'éventuel réaménagement du carrefour entre la RD245 et la route de La Milesse.
- Un traitement végétal sera aussi à prévoir en limite Est pour assurer une bonne transition avec les espaces agricoles et naturels jouxtant le secteur. Cette trame paysagère sera à créer au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Programmation

En cours

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Yvré l'Evêque

p.280 - Boulevard Pasteur
p.282 - Rue de Parence – Ancienne usine GFL
p.285 - Beaulieu
p.288 - Route de La Vallée
p.290 - ZAC Halle de Brou – route de Charot

Valoriser un terrain sous-occupé proche des équipements et du cœur de bourg

- Secteur de densification à vocation résidentielle
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport au boulevard Pasteur et à proximité directe de l'école maternelle Champ Manon réalisée dans le cadre de la ZAC Halle de Brou.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 3 sur 0,3 ha

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain non bâti et occupé par une prairie, hormis pour la maison existante.
Topographie	Terrain en pente marquée (8%-9%) et orientée Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la ZAC Halle de Brou.
Servitudes	Le secteur est soumis en partie Sud à la servitude AC1 (Monuments Historiques).
Accès	Depuis la ZAC Halle de Brou.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3h à la parcelle et renvoi par surverse au réseau eaux pluviales de la ZAC Halle de Brou

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par la trame viaire créée au Nord dans le cadre de l'urbanisation du secteur « Halle de Brou ».
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

YVRE-L'EVEQUE – RUE DE PARENCE / ANCIENNE USINE GFL

Reconversion d'une friche industrielle à travers une opération de renouvellement urbain mettant en valeur le patrimoine environnemental et bâti existant

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle et création d'équipement
- Le site se localise à l'entrée Est du bourg entre la rue de Parence et la rivière L'Huisne sur le site de l'ancienne usine de literie GFL.
- Superficie : 0,8 ha
- Zonage : U mixte 1 / N équipement
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles occupées par une friche industrielle (ancienne usine GFL) et un espace naturel au Nord. Eléments de patrimoine à préserver : un ancien moulin et une cheminée Zone humide en partie Nord-Est.
Topographie	Terrains plats descendant vers l'Huisne..
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite avec le réservoir vallée de l'Huisne au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis en partie Nord-Ouest au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Secteur potentiellement inondable. Présence d'amiante.
Raccordement aux réseaux	Raccordement vers le réseau eaux usées depuis la rue de Parence.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'accès existant rue de Parence.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min avec finition de l'infiltration dans les zones naturelles et/ou humides en bord d'Huisne. La gestion des eaux pluviales sera réalisée en mode superficielle (noues dans les espaces communs) au regard de la faible profondeur de la nappe.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une opération d'ensemble comprenant la réalisation d'un écoquartier d'une vingtaine de logements, la création d'un « Tiers-lieu » avec la réhabilitation du moulin et la mise en valeur du patrimoine industriel, la préservation d'un espace naturel accueillant le passage du Boulevard Nature.
- Le site sera desservi par la voie d'accès existante. Un second accès pourra être envisagé depuis la rue de Parence en limite nord, en tenant compte de l'aménagement du Boulevard Nature.
- La zone humide en limite Nord-Est sera prise en compte dans le projet et pourra faire l'objet d'investigations complémentaires pour en préciser l'étendue. Les aménagements prévus permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : zone humide, noue paysagère, Boulevard Nature...etc.
- Afin de répondre aux enjeux de développement durable, le projet s'appuiera notamment sur les principes suivants :
  - Orientation du bâti favorable aux apports solaires avec des pièces de vie exposées Sud/Sud-Ouest ;
  - Absence de voirie à l'intérieur de l'opération ;
  - Création de liaisons douces pour desservir les logements et relier les espaces publics dont le Boulevard Nature ;
  - Revêtement majoritairement perméable au niveau des espaces circulés ;
  - Aménagement des aires de stationnements en limite extérieure de l'opération ;
  - Plantation d'essences végétales en lien avec le milieu naturel attenant pour en assurer les continuités biologiques ;

- Création de toitures terrasses végétalisées contribuant à l'infiltration des eaux pluviales et positionnement de panneaux photovoltaïques concourant à la baisse de consommation d'énergie ;
- Constructions privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés, de préférence issus de filières locales comme le bois, la paille et le chanvre ;
- Architecture utilisant des formes compactes ;

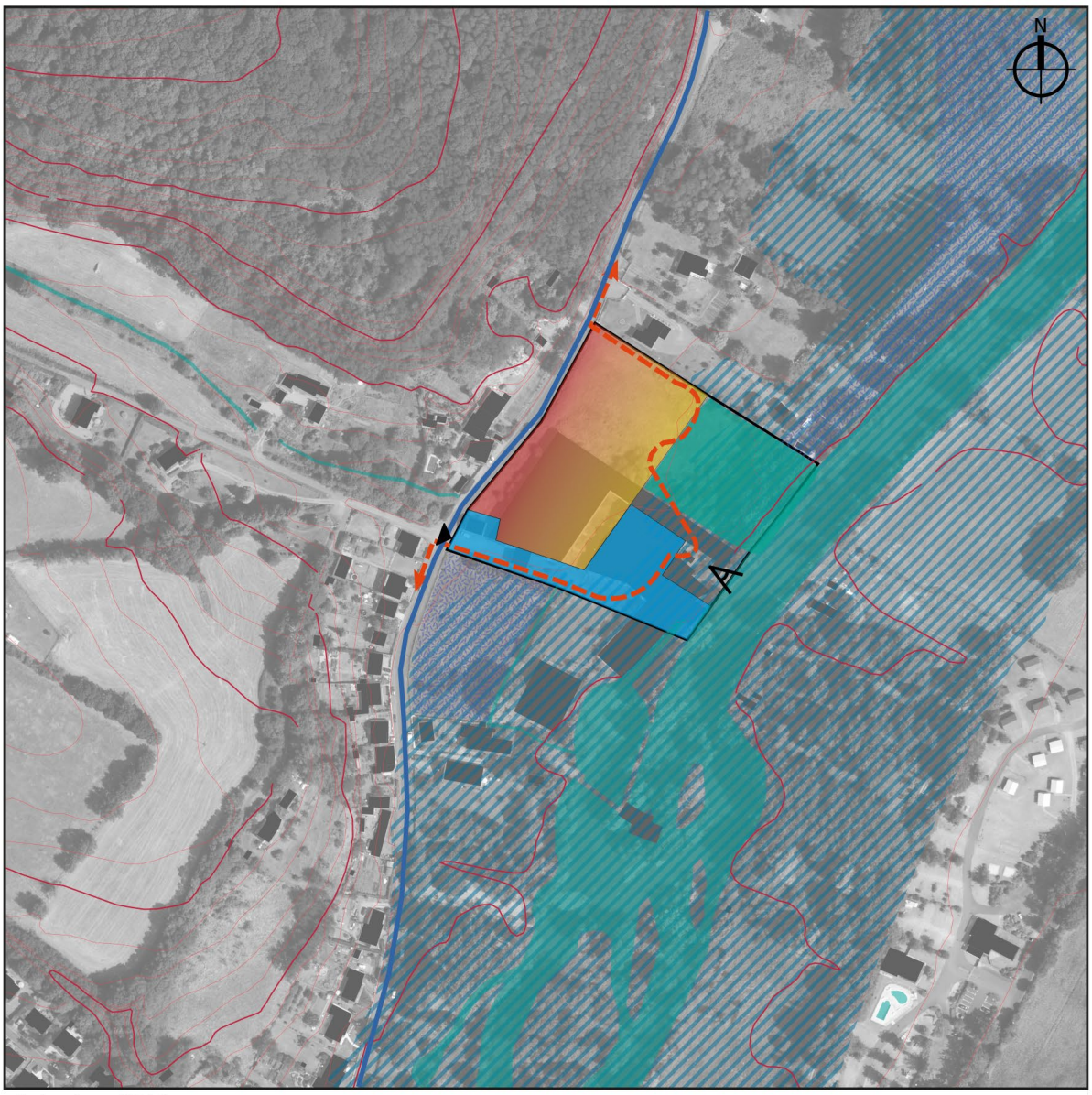
- L'aménageur devra prévoir de rehausser les dalles des habitations pour se prémunir des risques d'inondations en provenance du ruisseau des rosiers.
- Implantation d'un front bâti en retrait pour conserver un espace aéré le long de la rue de Parence.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	80 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024

Cette opération est conditionnée à la remise à ciel ouvert et au reméandrage du ruisseau des Rosiers sur la parcelle classée en zone naturelle au sud de l'opération. Le ruisseau passant sous les bâtiments existants, une reconnexion de la partie canalisée sera prévue pour sa traversée sous la voie d'accès.

Ce dernier nécessitera le dépôt d'un dossier au titre de la loi sur l'Eau qui portera sur l'ensemble de l'opération.



Orthophoto 2019

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Inscrire une nouvelle opération d'habitat dans le contexte paysager environnant

- Secteur d'extension à vocation résidentielle
- Le site se localise au Nord de la commune, entre la zone urbanisée dans le cadre de la ZAC Halle de Brou - Renault-Denis et le Bois de Montsort.
- Superficie : 6,7 ha, dont 0,4 ha correspondant à des habitations maintenues au cœur du site
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 130 (soit une densité de l'ordre de 21 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du secteur	
Occupation du sol et paysage	Zone naturelle au Nord du chemin de Beaulieu, et agricole au Sud.
Topographie	Terrains descendants du plateau de Sargé vers la vallée de L'Huisne Déclivité très variée : la partie Ouest présente des pentes faibles orientées principalement Ouest/Sud-Est, les coteaux présentent une pente de moyenne à forte (6-12 %), orientée vers Sud (chemins creux) et Nord-Est (vallon du ruisseau Les Rosiers)
Biodiversité	Site bordé en partie Nord par un ensemble de bois et de trame bocagère formant un réservoir terrestre de biodiversité.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux pluviales situé rue de Beaulieu Les eaux usées seront raccordées exclusivement gravitairement au réseau rue de Beaulieu.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rue de Beaulieu.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min Sur la partie Nord-Est : Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et d'autres éléments naturels et patrimoniaux (haies bocagères le long des chemins, réservoir de biodiversité Bois de Montsort au Nord, fontaine de Gérence) afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte et notamment tenir compte des enjeux de perméabilité avec le réservoir de biodiversité. Ainsi, le projet prévoira que dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles soient conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune. Les haies existantes sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par un bouclage depuis l'amorce de voie existante rue de Beaulieu. Une attention particulière devra être portée à la desserte interne de ce futur quartier, notamment son croisement avec le chemin de Beaulieu.
- Le chemin de Beaulieu pourra participer à la desserte du quartier tout en limitant les flux supplémentaires sur le carrefour d'entrée de bourg (giratoire route du Bois Jalu/route de Charot/rue Sainte-Marie/rue du Panorama), et en préservant son caractère rural.
- L'urbanisation devra mettre en valeur les deux chemins creux bordant les limites Sud-Ouest et Sud-Est du secteur (chemin de Beaulieu et chemin du Pont de Pierre), et l'ancien chemin rural de Beaulieu qui le traverse d'Ouest à l'Est.
- Un axe piéton entre les chemins de Beaulieu et du Pont de Pierre sera à aménager afin de compléter le maillage doux. Ce cheminement permettra de préserver l'intimité des habitations présentes sur le site.
- Le quartier d'habitat s'organisera suivant la trame viaire qui s'adaptera le plus possible aux courbes de niveau existantes. Des formes bâties mixtes s'implanteront sur le site et les densités les plus fortes seront à privilégier dans les zones les plus plates. L'organisation des formes bâties devra également assurer le maintien de vues dégagées du chemin de Beaulieu vers le Bois de Montsort et la vallée de L'Huisne.

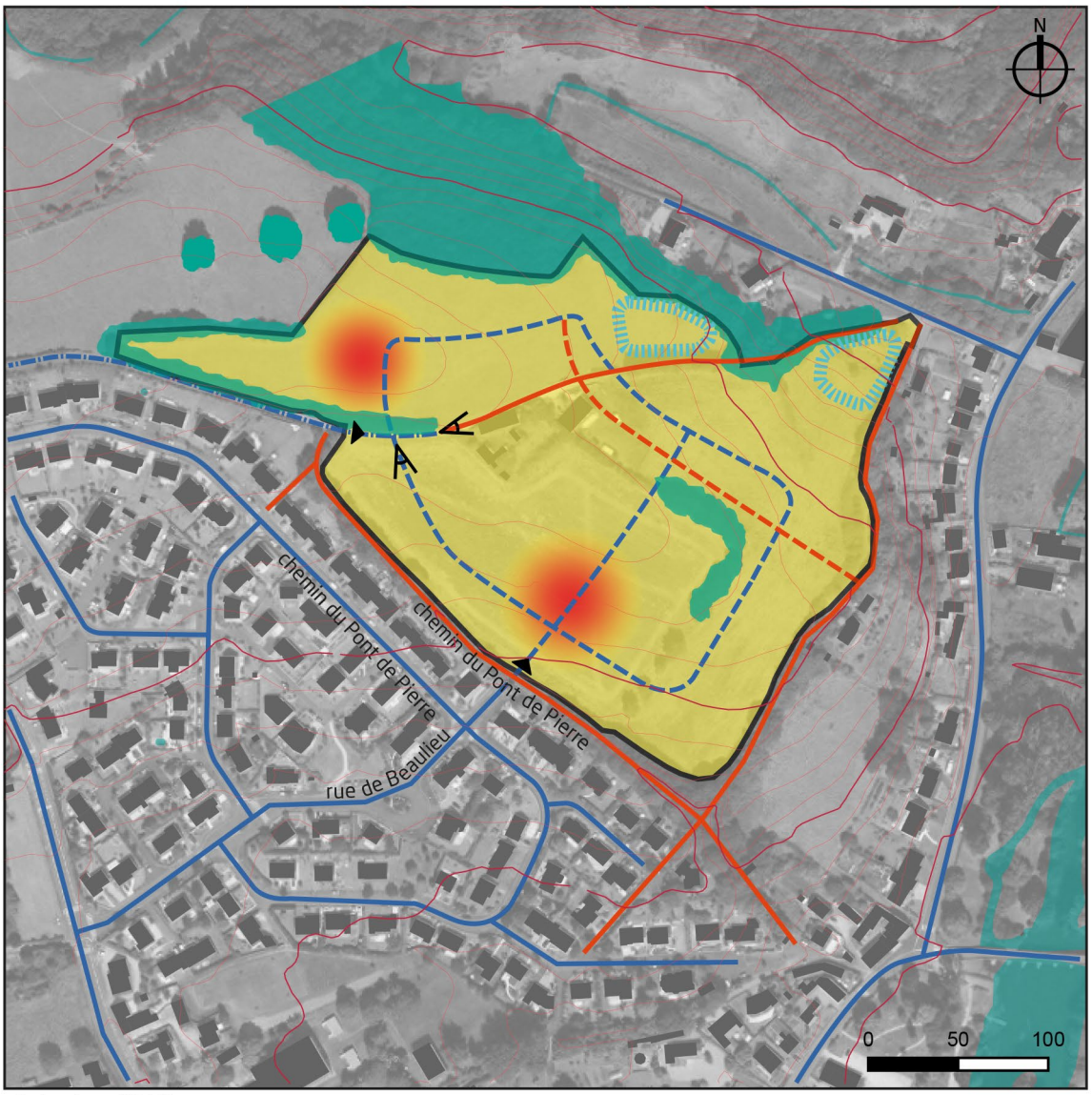
- Les zones les plus pentues au Sud et au Nord-Est du secteur devront prévoir des solutions adaptées pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.
- Concernant les secteurs non raccordables gravitairement rue de Beaulieu, notamment la partie Nord Est, au regard des inondations du Ruisseau des Rosiers observées au droit de la route de Parence, l'Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min sera exigée. Pour ce faire la parcelle AW9 devra être majoritairement préservée des constructions et utilisée pour la finalisation de l'infiltration des eaux pluviales, en préservant une gestion selon les courbes de niveaux et en privilégiant la conservation des sols en place. L'utilisation de soutènement en gabions pourra être envisagée

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles denses, intermédiaires et collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés En cas de réalisation par tranches, chaque tranche comprendra 30 % de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 % minimum
Phasage prévisionnel	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2024

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'études environnementales préalables et à la demande d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau portant sur l'ensemble du secteur.

Le projet d'aménagement retenu devra couvrir l'ensemble du secteur.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

YVRE-L'EVEQUE – ROUTE DE LA VALLEE

Réaliser une opération d'habitat à l'extrémité Ouest du bourg en direction du Mans

- Secteur d'extension à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune. Il est longé au Nord par le chemin rural de La Pecquenardière et au Sud par la route de La Vallée, reliant Yvré l'Évêque à la Vallée Saint-Blaise sur Le Mans.
- Superficie : 2,4 ha
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 40 (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

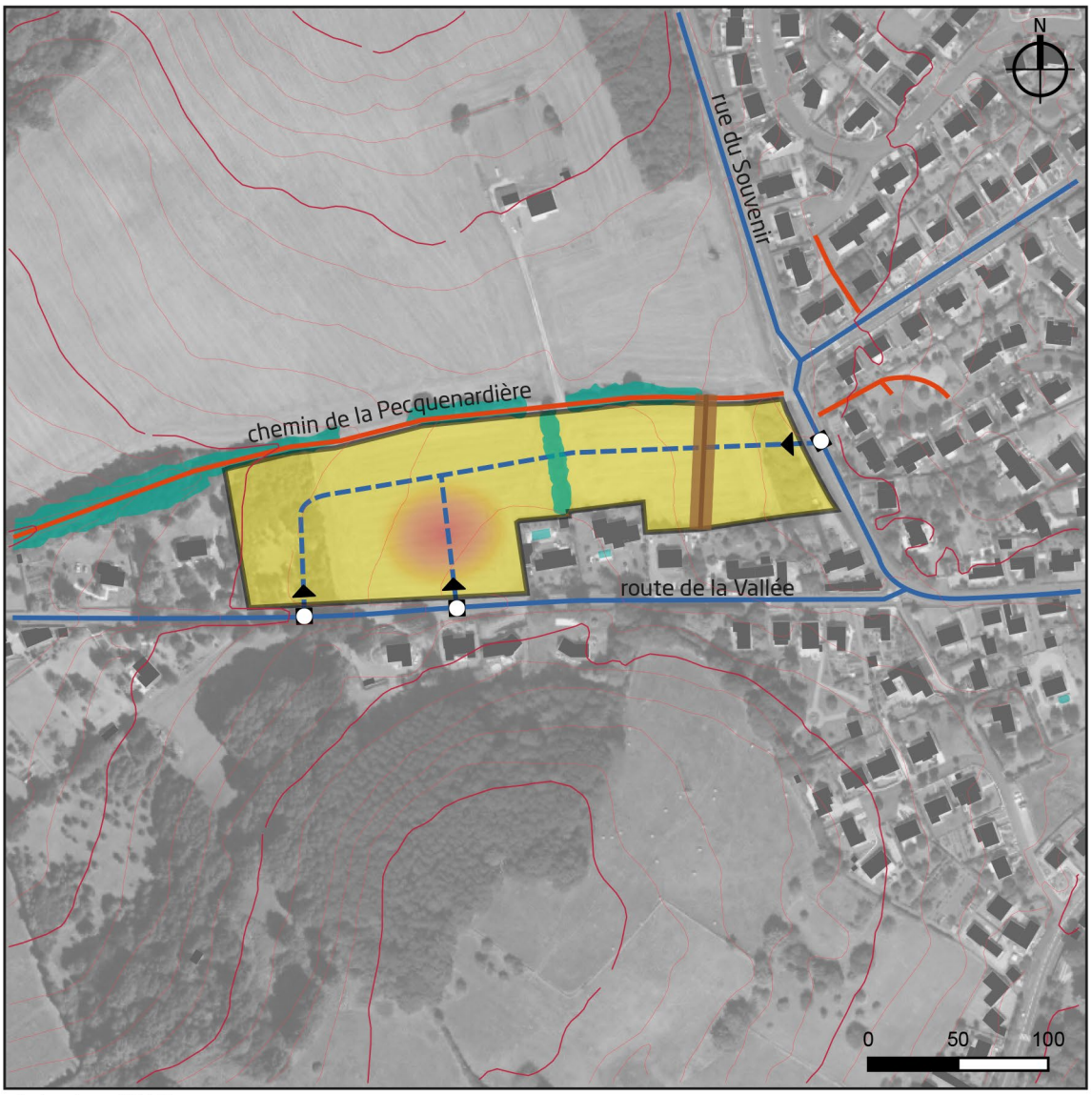
Caractéristiques du secteur	
Occupation du sol et paysage	Terres agricoles et naturelles.
Topographie	terrains à pente variée : à l'Ouest la déclivité est plutôt marquée (6%) et orientée Est/Ouest ; à l'Est la topographie est moins prononcée (3,5%) et orientée Ouest/Est.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen et fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées public depuis la route de la Vallée. Un poste de refoulement des eaux usées devra être prévu pour le raccordement de la partie Nord Ouest. Partie Est : rejet gravitaire possible des eaux pluviales vers le réseau eaux pluviales situé route de la Vallée
Servitudes	Le secteur est grevé en limite Est par le passage de la servitude I4 (réseaux électriques)
Accès	Depuis la route de la Vallée et la rue du Souvenir.
Infiltration des eaux pluviales	Sur la partie Est : Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min Sur la partie Ouest : Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie, le chemin rural et les éléments naturels existants (haie bocagères) afin de s'intégrer au contexte environnant.
- La limite Nord du site est longée par l'ancien chemin rural de La Pecquenardière au Pont de Pierre : un traitement paysager des fonds de parcelles le jouxtant sera à prévoir
- Un recul des constructions de 15 m de part et d'autre de la ligne HTA située l'extrémité Est du site est préconisé.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs. Sur la partie Ouest, l'infiltration totale de la pluie de 45 mm / 36 min est demandée au regard des inondations rencontrées en aval au niveau de la Rue de la Fanière.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	20 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 % minimum
Phasage prévisionnel	A partir de 2027



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Poursuivre le développement résidentiel en tenant compte de la topographie

- Secteur d'extension à vocation résidentielle en ZAC
- Le site se localise au Nord-Ouest de la commune dans la poursuite du secteur d'aménagement de la ZAC Halle de Brou – Renault-Denis.
- Superficie :
  - partie Halle de Brou : 9,5 ha en 1 AU mixte, dont environ 2 ha non constructibles dédiés à des espaces tampon entre l'espace naturel au Nord et la partie urbanisée
  - partie route de Charot : 2 ha en 2 AU
- Zonage : 1 AU mixte, 2 AU, N
- Nombre de logements minimum :
  - partie Halle de Brou : 131 logements, dont 45 réalisés (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare)
  - partie route de Charot : 35 logements (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Zone naturelle, agricole pour la partie route de Charot.
Topographie	Terrains descendants du plateau de Sargé vers la vallée de L'Huisne. Il se caractérise par une déclivité très variée : les terrains au Nord-Ouest s'inscrivent dans le plateau et présentent des pentes douces orientées principalement Ouest/Nord-Est ; le relief est très marqué sur les coteaux boisés qui traversent le site du Nord-Est au Sud-Ouest et notamment sur une partie du secteur constructible à l'Ouest; le talweg situé au Sud-Est retrouve des pentes moins prononcées et orientées Ouest/Est.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Halle de Brou : Raccordement au réseau eaux usées depuis la rue de La Pommeraie Terrain Charot : extension réseau EU (et EP si l'objectif d'infiltration totale n'est pas atteint) à prévoir depuis la rue Sainte Marie
Servitudes	La partie Ouest du secteur est grevée par le passage de deux servitudes I4 (réseaux électriques) L'extrémité Ouest du secteur est soumise à une servitude aéronautique.
Accès	Rue Sainte-Marie et VC91.

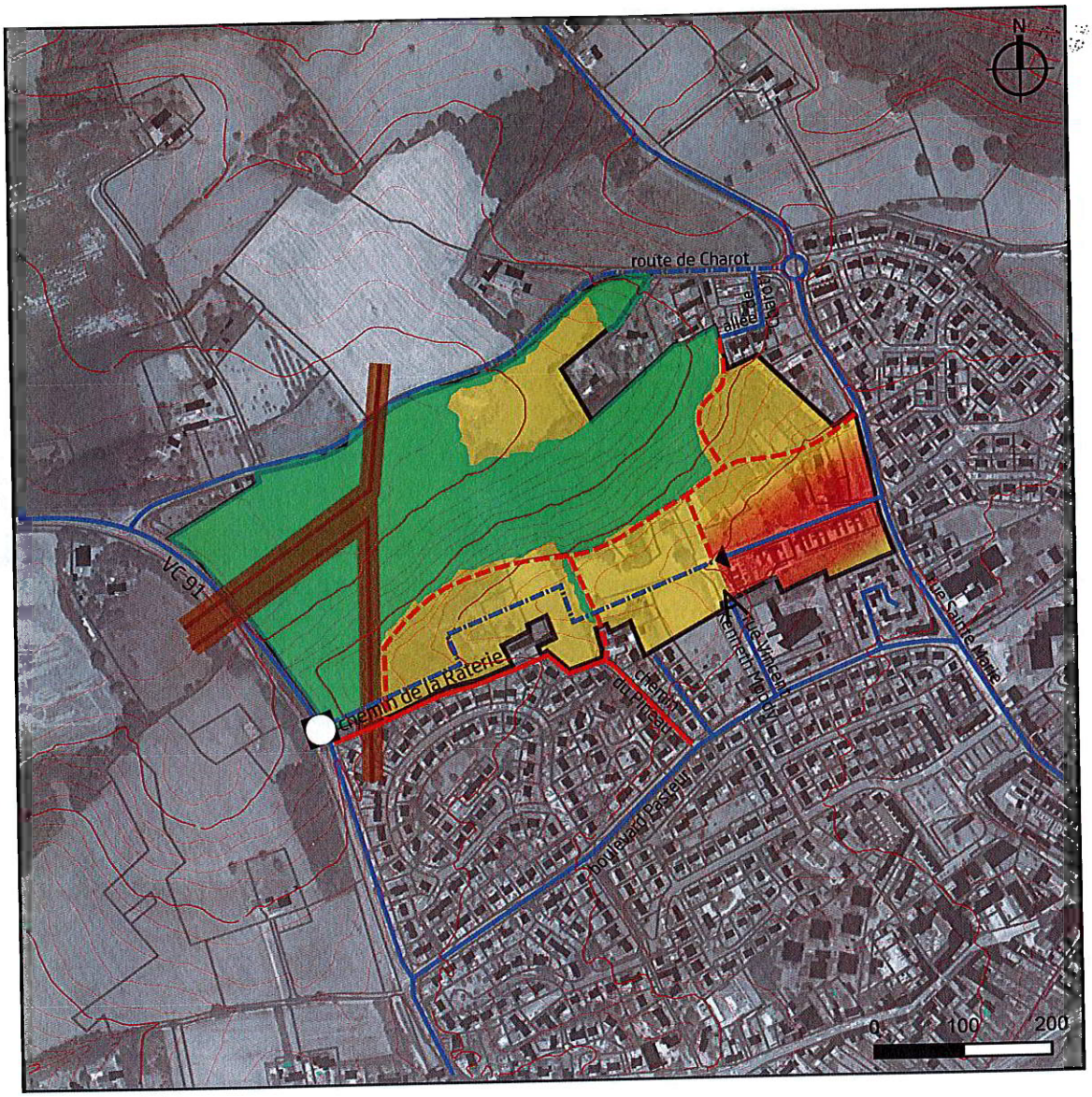
Principes d'aménagement

- Le site sera desservi une voie structurante (rue de La Pommeraie) reliant la rue Sainte-Marie à l'Est à la VC 91 à l'Ouest. Le tracé de cette voie inter-quartier suivra le talweg et permettra d'irriguer l'ensemble des secteurs. La trame viaire sera complétée par des voies se greffant sur la rue de La Pommeraie.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du bourg et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants. Une liaison douce structurante sera aménagée en pied de coteau, au Nord du talweg : associée à un système de noues pour retenir et infiltrer les eaux de ruissellement, elle formera une transition entre les espaces urbanisés et le coteau boisé. A partir de cette dernière seront crées des connexions transversales qui permettront de rejoindre le parc champêtre et la route de Charot au Nord (chemin de La Râterie – chemin du Pineau ; connexion à l'allée de Charot).
- Le quartier d'habitat, s'inscrivant dans la topographie, se déploiera le long de l'avenue de La Pommeraie et de la rue Sainte-Marie avec des densités résidentielles plus importantes et du collectif au Sud-Est, à proximité du centre-bourg et des écoles. Au Nord le long de la rue Sainte-Marie s'implanteront des formes moins denses. Vers l'Ouest le long du talweg, la densité sera plus faible, permettant une transition plus graduelle entre le tissu bâti et les espaces naturels aménagés en parc champêtre.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense, intermédiaires et petits collectifs
Statut d'occupation	40% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de 2024 Secteur en 2AU : Après 2027

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Le Mans métropole

Vu pour être annexé à la délibération n° 18
du Conseil Communautaire du
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du pôle des Assemblées