Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Communauté de Communes du Pays Fléchois

Pays Fléchois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

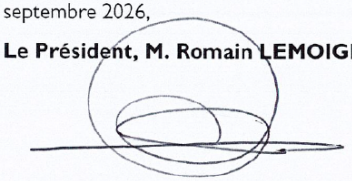
Dossier d'Approbation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Approuvé
Elaboration du PLUi-H	14 janvier 2021
Modification de droit commun du PLUi-H n°1	24 février 2022
Modification de droit commun du PLUi-H n°2	27 juin 2024
Modification de droit commun du PLUi-H n°3	24 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2026,

Le Président, M. Romain LEMOIGNE



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Sommaire

LA LECTURE DES OAP 4

LES OBJECTIFS DES OAP 5

OAP THEMATIQUES 6

I.AMENAGEMENT « OPTIMISATION DU FONCIER » 6

A. CONTEXTE ET ENJEUX 6
B. LES OBJECTIFS DE L'OAP 6
C. LES PRINCIPES DE L'OAP 7

II.MOBILITES DOUCES 8

A. CONTEXTE ET ENJEUX 8
B. LES OBJECTIFS DE L'OAP 8
C. LES PRINCIPES DE L'OAP 8
D. GUIDE D'AMENAGEMENT 9
1. LA VOIRIE 9
2. LE STATIONNEMENT 11
3. LES SERVICES ASSOCIES 11
4. LA SIGNALETIQUE 11

OAP SECTORIELLES 12

I.LES PRINCIPES 12

A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 12
1. LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS 12
2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES 14
3. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, DU PAYSAGE, DE LA BIODIVERSITE ET DU PATRIMOINE 15
B. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION 16
C. LES ELEMENTS DE CONTEXTE 16

II.LECTURE DE LA LEGENDE 17

III.LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 21

A. ARTHEZE 21
1. LES LILAS 21
B. BAZOUGES-SUR-LOIR 22
1. LA JARRIERE 22
2. RUE DU ONZE NOVEMBRE 23
3. RUE DU MAINE 24
C. BOUSSE 25
1. RUE LE ROYER DE LA DAUVERSIERE 25
D. CLERMONT-CREANS 26
1. RUE NATIONALE 26
2. LES RUAUX 27
E. COURCELLES-LA-FORET 28
1. IMPASSE DES MURIERS 28
F. CRE-SUR-LOIR 29
1. RUE DU GENERAL DE GAULLE 29
2. RUE DES BOIS 30
G. CROSMIERES 31
1. RUE NATIONALE 31
H. LA CHAPELLE D'ALIGNE 32
1. RUE DE BERTIN 32
2. RUE DE LA LIBERTE 33
3. CHEMIN DE LA COSNILLERAYE 34
4. CHANTELOUP 35
I. LA FLECHE 36
1. RUE DE LEARD 36
2. QUARTIER GARE 37

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

3. Rue Julien Lebosse 38
4. Route du barreau 39
J. La-Fontaine-Saint-Martin 40
1. Beaulieu 40
K. Ligron 41
1. Rue Jacques Gallet 41
2. Rue François Tricaud 42
L. Mareil-sur-Loir 43
1. Rue du Puit Guyard 43
M. Oize 44
1. Rue du Fessard 44
2. Rue des Chataigniers 45
N. Thoree-les-Pins 46
1. Rue des Primeveres 46
O. Villaines-sous-Malicorne 47
1. Rue du Maine 47
2. Rue de la Gare 48

IV.LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT 49

A. La Fleche 49
1. Route de Bethete 49

V.LES SECTEURS A VOCATION TOURISTIQUE 50

A. La Fontaine-Saint-Martin 50
1. Rue principale 50

VI.LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE 51

A. Villaines-sous-Malicorne 51
1. Les Lilas 51
B. La Fleche 52
1. Voie de la Liberte 52
2. Chemin de l'esperance 53
3. Route du Lude 54
C. La Chapelle d'Aligne 55
1. Les Landes 55

VII.LEGENDE DE L'ETAT INITIAL 56

VIII.LEGENDE DE L'OAP 56

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

LA LECTURE DES OAP

Un projet de construction : comment faire ?
- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales et communes du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Je consulte les Annexes.



Le présent document est divisé en 2 titres :
TITRE I _ OAP thématiques
TITRE II _ OAP sectorielles

- Les OAP thématiques :

Elles définissent les **actions** à mettre en œuvre relevant de thématiques transversales et communes à toutes les opérations d'aménagement projetées. Il s'agit de principes argumentés énonçant les **objectifs** soutenus par la collectivité, sur des thèmes faisant écho aux enjeux du PADD. Elles peuvent proposer des **objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs**, ainsi que des **prescriptions** (à caractère réglementaire) ou des **recommandations** (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

- Les OAP sectorielles :

Elles définissent les **opérations** à mettre en œuvre sur un quartier ou un secteur identifié comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les **secteurs à enjeux**, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, etc. et comprennent des **dispositions graphiques** concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent, notamment en entrée de ville. Elles peuvent également proposer une **programmation** des aménagements en termes de phasage des opérations.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations se rapportent est délimité au règlement graphique.
Tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

LES OBJECTIFS DES OAP

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

OAP THEMATIQUES

I. Aménagement « optimisation du foncier »

A. Contexte et enjeux

L'enjeu de cette OAP est d'anticiper la densification du bâti en enveloppe urbaine, en accompagnant l'initiative privée. Cette démarche d'optimisation foncière constitue une alternative pour :

- Maitriser l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation ;
- Répondre aux besoins en logements et participer à la fluidification du marché foncier par une diversification de l'offre ;
- Faciliter l'accès à des logements individuels abordables pour des foyers qui n'auraient pas nécessairement les moyens d'acquérir une maison traditionnelle produite par une filière classique ;
- Ne pas engager d'investissements supplémentaires en équipements publics, puisque située en zones urbaines déjà desservies en réseaux et infrastructures ;
- Réduire les distances avec les zones d'emploi, les commerces, les services, les transports, et donc la dépendance à la voiture, en contribuant à la diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
- Permettre le développement d'une filière de construction courte et durable, créatrice d'emplois locaux, intégrant des préoccupations écologiques et énergétiques.

Il s'agit d'anticiper la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus urbains existants qui permettrait de financer le renouvellement et l'optimisation progressive des quartiers.

Cette recherche d'optimisation par les particuliers est déjà à l'œuvre sur le territoire du Pays Fléchois. Les motivations des propriétaires sont multiples et variées, et la perspective d'un revenu supplémentaire issu de la vente d'un bien foncier ne constitue pas la seule motivation. Elles reflètent les évolutions ordinaires de la vie et les changements de situation liés à l'âge, à la situation familiale, aux ressources mais aussi des projets de vie, immobiliers, des stratégies résidentielles, des envies... : le vieillissement des propriétaires qui disposent de terrains devenus trop grands et contraignants à entretenir, le besoin de s'assurer de nouveaux revenus pour compléter une retraite insuffisante, la nécessité de loger des parents, l'aspiration à partager son terrain et à loger ses enfants voire ses petits enfants...

Il s'agit de poursuivre cette convergence d'intérêt entre l'intérêt des particuliers (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) et l'intérêt de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engager de coûts d'équipements supplémentaires ni engendrer d'étalement urbain superflu).

B. Les objectifs de l'OAP

Cette intention contribue à atteindre les 4 objectifs suivants :

- **D'un point de vue économique :** il devient possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière, en permettant aux propriétaires de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible.

- **D'un point de vue environnemental :** il devient possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à l'étalement urbain neutre tout en maintenant des densités acceptables et adaptées au contexte environnant et sans engendrer de pression foncière, permettant de répondre chaque année à une partie des besoins en logements.

- **D'un point de vue social :** en redonnant à l'habitant un rôle de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, on donne à la collectivité un levier supplémentaire pour porter une politique urbaine ambitieuse, fondée sur la mise en synergie des projets des habitants et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction, économiques et créatrices d'emplois.

- **D'un point de vue urbain et fonctionnel :** en encourageant et guidant les initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates, on évite par exemple la systémisation du découpage parcellaire en drapeau qui crée des chemins d'accès impactant la longueur et le coût des réseaux et infrastructures, multiplie le nombre de sorties sur les voies ou de dépôts de poubelles, occasionne une gêne pour les piétons et PMR, participe à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. Les principes de l'OAP

Pour les constructions relevant de la destination *Habitation*, dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 800 m² pour le pôle de La Flèche et 1 000 m² pour les autres communes, et sauf exceptions, toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre :

- De tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour toute unité foncière de plus de 3 000 m² ;
- De respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour toute unité foncière de plus de 5 000 m².

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots. L'intention est d'éviter la division en drapeau.

Enfin, le projet tiendra compte des mêmes principes généraux développés pour les OAP sectorielles, notamment en ce qui concerne les principes suivants :

• Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communautaire est d'assurer l'insertion des projets qui participent à l'optimisation et à l'intensification de l'urbanisation en cohérence avec le tissu urbain existant. Le projet doit prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel il s'inscrit. Il doit assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

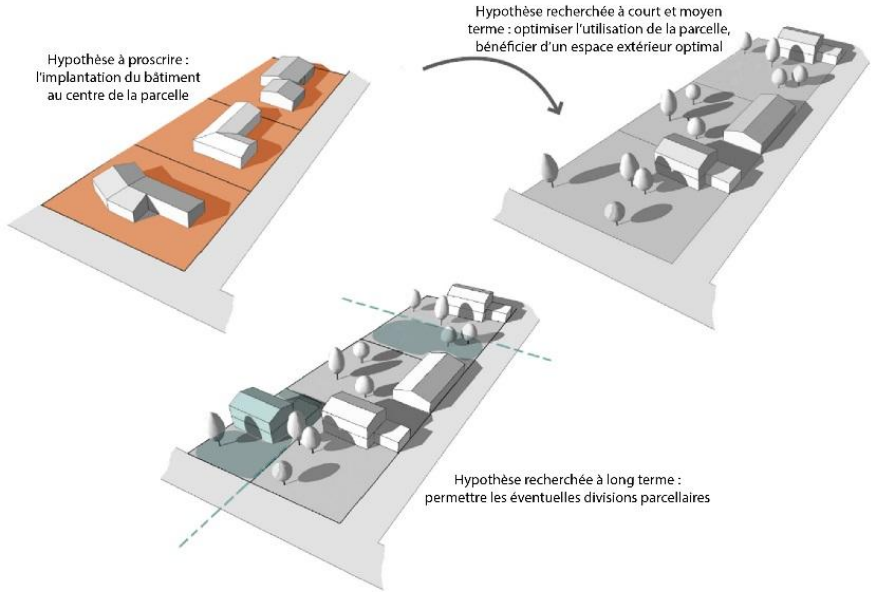
• Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Le projet concoure à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répond aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace. Le projet doit rechercher la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

• Implantation des constructions

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité à autrui (distances, vues portées, vis-à-vis…). Ainsi chaque projet individuel ou collectif doit veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

Exemple d'implantation sur la parcelle permettant les divisions parcellaires futures



• Traitement des limites de propriété

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception du bâti dont elle constitue la « porte d'entrée ». Elle est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

Il en sera de même pour le soin apporté à :

- L'organisation de la desserte et des accès

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- La mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

II. Mobilités douces

A. Contexte et enjeux

La Communauté de Communes du Pays Fléchois a pour objectif de développer la pratique des mobilités douces au sein du territoire. Il s'agit de mettre en cohérence le développement du territoire, l'aménagement urbain et les déplacements dans un souci de meilleur partage de l'espace, de qualité du cadre de vie, de prise en compte de l'environnement et de la santé publique.

Plus précisément, il s'agit d'engager une transition des mobilités dites d'itinérances, de tourisme et de loisirs vers des mobilités utilitaires ou fonctionnelles pour des usages du quotidien.

Cette orientation fait écho à l'objectif de la ville de La Flèche, distinguée du Label « Territoire à Vélo », de parvenir à une ville 100% cyclable. Une étude lancée dans le cadre de l'appel à projet « Cœur de Ville » a permis de dresser un constat et de proposer des pistes d'actions pour les années à venir dans le cadre d'un schéma directeur cyclable.

L'OAP Mobilités douces vient donc à la fois consolider les objectifs de la ville de La Flèche mais également étendre cette ambition à l'ensemble des communes du Pays Fléchois.

Pour un territoire péri-urbain tel que le Pays Fléchois, fortement dépendant de la voiture individuelle, cette orientation s'adresse plus particulièrement, mais pas uniquement, à l'échelle des courtes distances, des projets urbains ou d'infrastructures.

B. Les objectifs de l'OAP

La présente OAP répond aux objectifs communautaires suivants :

- **Favoriser et encourager la pratique du vélo** en poursuivant l'aménagement du réseau cyclable sur le territoire, en facilitant son insertion dans la diversité modale, son usage et le stationnement ;
- **Faciliter les déplacements piétons sur le territoire**, à la fois pour l'itinérance ou le tourisme mais également pour le quotidien, à l'échelle des centralités et des projets urbains.

Cette OAP fait écho aux objectifs de la Communauté de Communes visant l'amélioration de la lisibilité du réseau de transports collectifs, le développement de l'intermodalité notamment autour de la Gare routière, la réduction du recours à la voiture individuelle notamment sur les courtes distances, l'amélioration de l'accessibilité des espaces publics et la sensibilisation à des pratiques plus durables.

Pour réaliser ces objectifs, la Communauté de Communes a identifié 3 leviers :

- **En termes d'aménagement :** Créer les conditions favorables à la pratique quotidienne des modes actifs grâces à des aménagements adéquats (continuité des itinéraires, stationnements vélo, jalonnement, sécurité des usagers, réduction de la vitesse automobile) ;
- **En termes de communication :** Promouvoir les mobilités actives auprès de la population par des actions de sensibilisation mais aussi les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre de l'urbanisme et de l'aménagement ;
- **En termes de services :** Accompagner les nouvelles pratiques de mobilité durable par le développement de services associés (bornes de recharges électriques, ateliers mobiles…).

La présente OAP répond au 1er levier « Aménagement ».

C. Les principes de l'OAP



Dans chaque projet urbain ou d'infrastructure, une attention particulière sera portée, en amont de sa mise en œuvre à la place accordée aux mobilités douces afin de s'assurer qu'à chaque étape celui-ci puisse répondre aux préoccupations des usagers :

Un itinéraire :

- **Sécurisé**
- **Cohérent**
- **Sans détours inutiles**
- **Attractif**
- **Confortable**
- **Qui offre du stationnement**

Il s'agit de veiller à ce que le projet urbain ou d'infrastructure :

- **Participe à une meilleure interconnexion urbaine** en assurant la continuité des cheminements avec le réseau existant et, le cas échéant, en en créant de nouveaux, en lien avec la centralité (commerces, équipements et services structurants), avec un pôle multimodal (Gare routière) ou un arrêt de transport en commun, entre quartiers, ou enfin en termes d'ouverture vers l'extérieur ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- **Complète, le cas échéant, le réseau cyclable et piétonnier existant** dans les centralités et les quartiers, en profitant d'opérations de renouvellement urbain ou de requalification de voiries pour opérer un réaménagement viaire intégrant le partage de la voie et la pratique du vélo.

- **Contribue au développement et à la valorisation des itinéraires** labellisés (La Vallée du Loir à vélo), des anciennes voies ferrées et des voies vertes destinées à un usage plus local : une continuité des parcours en site propre sera recherchée en traversant les paysages emblématiques du territoire.

- Au-delà de la vocation touristique et de loisirs, **s'interroge sur le caractère utilitaire des liaisons douces proposées** pour les déplacements du quotidien, notamment les déplacements domicile/travail ou études, entre les communes rurales et le pôle de centralité.

- **Participe à la mise en place des aménagements nécessaires au stationnement des vélos sur l'espace public** en répondant aux besoins des usagers : l'offre doit être visible (à proximité des équipements à desservir), accessible et adaptée à la durée du stationnement.

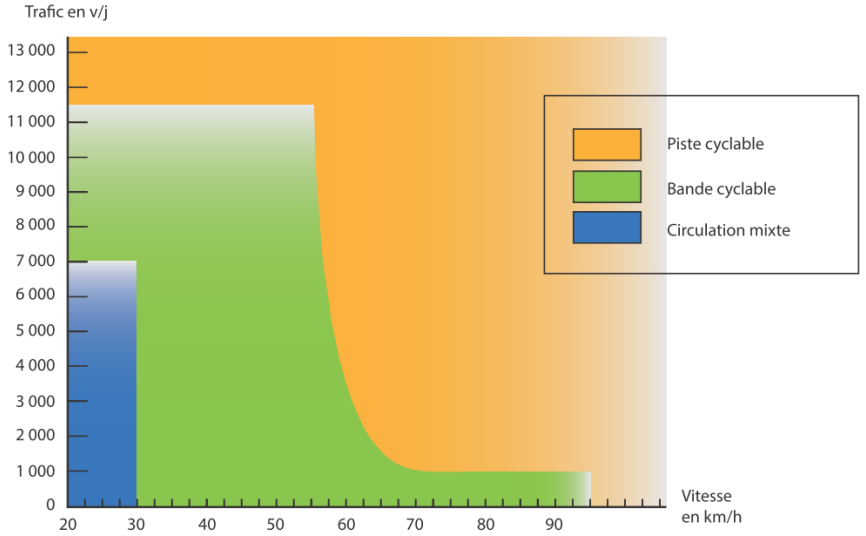
- Lorsque le projet est situé en bord de Loir ou d'un autre cours d'eau, **participe à renforcer l'accessibilité à l'eau** en favorisant les cheminements doux pour les vélos et les piétons. Dans cet objectif, les nouveaux projets veilleront à :
  - ✓ Assurer la continuité des cheminements avec le réseau existant et, le cas échéant, développer de nouveaux cheminements ;
  - ✓ Intégrer des cheminements le long des berges pour assurer une continuité de promenade au bord de l'eau ;
  - ✓ Favoriser des aménagements porteurs de biodiversité et participants à la gestion de l'eau ;
  - ✓ *Rappel : Les projets doivent respecter la servitude de marchepied définie au Code général de la propriété des personnes publiques.*

D. Guide d'aménagement

L'aménagement harmonieux et l'insertion urbaine des espaces urbanisés au réseau viaire et la définition d'un guide d'aménagement sont les moyens de mettre en adéquation le traitement de la voie, les fonctions qu'elle assure dans le réseau ou que l'on souhaite lui faire assurer et le tissu urbain traversé.

1. La voirie

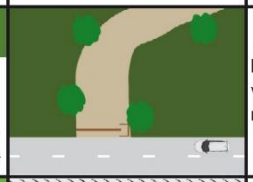
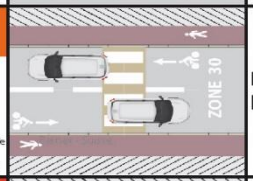
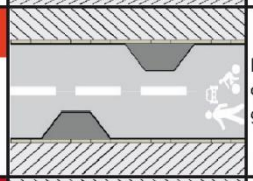
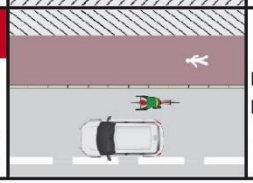
La sécurité des usagers est une priorité dans le choix des aménagements cyclables et piétonniers à réaliser. Ce choix doit s'effectuer dans une démarche d'insertion de tous les modes de déplacements (piétons, vélos, transports en commun, automobiles) au regard des possibilités que permettent les caractéristiques des voies à aménager (profils, largeurs, carrefours, etc.).



Pour ces aménagements le tableau suivant présente des schémas techniques pour chaque type d'aménagement et pour chaque contexte, répondant à un double objectif :

- Assurer des aménagements cyclables sécurisés, homogènes et continus (notamment au niveau des intersections, de la Gare routière, etc.) sur l'ensemble du territoire ;
- Fournir aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre locaux un outil technique permettant de les guider aussi bien dans le choix de la typologie d'aménagement que dans sa mise en œuvre sur le terrain.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Type de voie	Schéma de la voie	Localisation	Fréquentation	Vitesse	Signalisation	Préconisation	Estimation du prix
Voie verte 		Hors des villes. L'entrée de la voie verte est séparée de la route par une barrière	Usage principalement tourisque ou de loisirs	Pas de voitures			90 à 120€/ml (par mètre de longueur)
Piste cyclable 		Hors des villes ou pour des voiries larges	Fréquentation automobile importante	50 80		Double sens : - Largeur entre 2m50 et 4m - Marquage type T3 entre les 2 sens Sens unique : - Largeur minimum de 2m Rebord de séparation avec la voirie : - Minimum 30 cm de hauteur et 50 cm de large	60 à 200€/ml
Trottoir mixte 		Pour des zones avec des trottoirs larges	Peu de piétons	50		Double sens : - Trottoir de largeur minimum de 5m Sens unique : - Trottoir de largeur minimum de 3m50 Marquage : - Ligne blanche continue, 3 cm de largeur	70 à 170€/ml
Bande cyclable 		En ville	Fréquentation automobile modérée	30 50		Largeur préconisée : - 1m50 hors marquage (T3 - 5U) - 1m très ponctuellement - 2m maximum	20€/ml
Zone 30 		En centre-ville et dans des lotissements	Fréquentation automobile faible	30			/
Zone de rencontre 		En centre-ville ou en zone d'arrivées (commerces, gare ...)	Fréquentation automobile moyenne mais lente	20			/
Voie partagée 		En ville uniquement, plutôt pour des voies à sens unique	Fréquentation automobile faible	30 50		Dans le cas d'un "sens unique sauf pour vélos", prévoir la création d'une bande cyclable	20€/ml

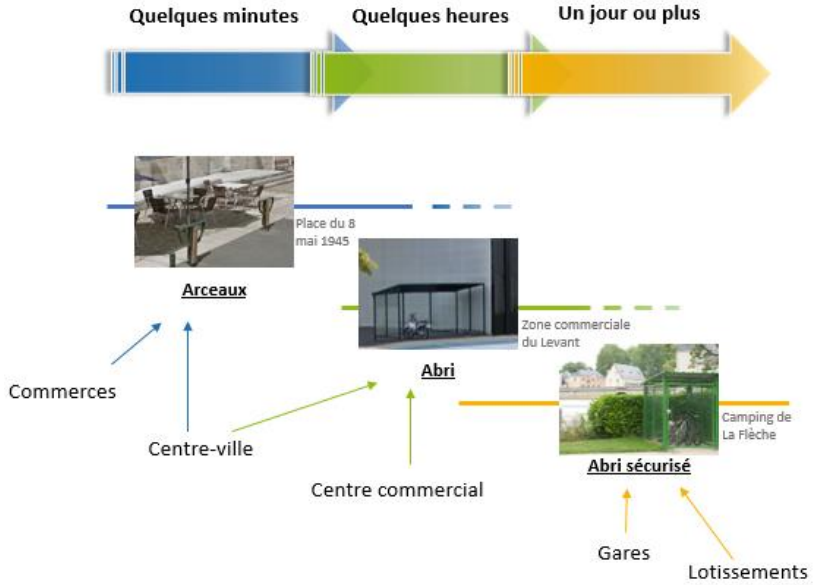
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Le stationnement

Pour répondre au mieux aux besoins des usagers en matière de stationnement vélo, l'offre doit être :

- **Visible :** les équipements doivent être préférentiellement disposés à proximité immédiate des équipements à desservir, dans des endroits passants et visibles de tous, permettant de limiter le vol et le vandalisme ;
- **Accessible :** les emplacements doivent permettre de manœuvrer facilement pour stationner le vélo, en dehors de tout obstacle susceptible de gêner le parcours du cycliste ;
- **Adaptée à la durée du stationnement :** certains secteurs/équipements peuvent engendrer du stationnement de longue durée (jour/nuit) qui nécessite d'être plus sécurisé. A l'inverse, le stationnement courte/moyenne durée sur l'espace public doit permettre de faciliter la rotation des vélos.

Le schéma ci-dessous est un exemple de l'adaptation possible du stationnement vélo aux différentes situations rencontrées :



3. Les services associés

Accompagner et promouvoir les nouvelles pratiques de mobilité durable peut également se traduire par le développement de services associés (bornes de recharges électriques, ateliers mobiles…).

A titre d'exemple, l'installation de bornes de réparation de vélos en libre-service ou d'ateliers mobiles dans les zones d'intermodalité (Gare routière, Office de tourisme) ou de fort passage, notamment dans le centre-ville de La Flèche, permet de faciliter le quotidien des cyclistes et d'encourager la pratique du vélo.

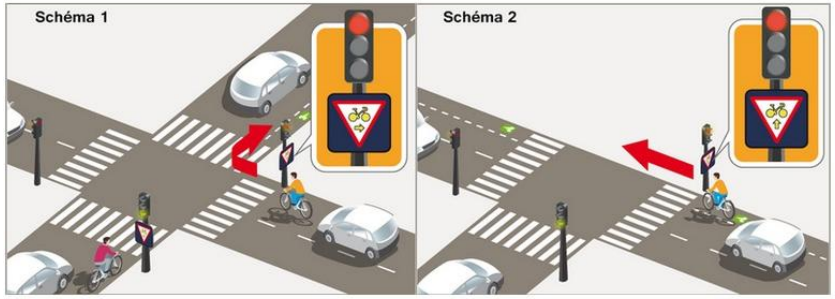


4. La signalétique

Afin de fluidifier la circulation des vélos et d'accroître la sécurité des cyclistes en dissociant les démarrages des véhicules motorisés et ceux des vélos aux feux, des panneaux cédez-le-passage peuvent être installés.

Cette signalisation autorise le vélo à franchir le feu rouge sous réserve de céder la priorité à tous les autres usagers y compris les piétons. Elle permet d'éviter les risques d'accrochages des véhicules souhaitant tourner à droite, l'emprunt du trottoir par les vélos tentant d'éviter le feu mais aussi de responsabiliser les cyclistes qui décident du moment opportun pour s'insérer dans le carrefour sans se mettre en danger et sans perturber les autres usagers.

Cette signalisation est d'autant plus pertinente que les carrefours sont peu fréquentés, si la visibilité est bonne ou pour les carrefours en T.



- **Schéma 1 :** le vélo tourne à droite. Le feu tricolore est rouge pour les voitures mais le panneau situé au-dessous du feu autorise les vélos à tourner à droite
- **Schéma 2 :** le vélo va tout droit. Le feu tricolore est rouge pour les voitures mais le panneau situé au-dessous du feu autorise les vélos à avancer

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

OAP SECTORIELLES

I. Les principes

A. Les orientations d'aménagement

1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

a) Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communautaire est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

b) Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.
Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

- Définitions des typologique de logements

Habitat individuel

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Elle est caractérisée par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.



Habitat intermédiaire

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Elle est caractérisée par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



Habitat collectif

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Elle est caractérisée par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agréments sont communs à tous les résidents.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



c) Implantation des constructions

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis…). Ainsi chaque projet individuel ou collectif devra veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

Une implantation réfléchie permet de :

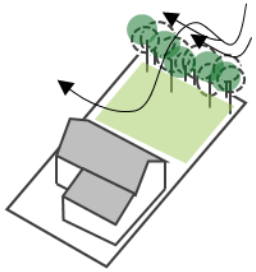
- Participer à la qualité de l'espace public, à la cohérence et à l'harmonie des fronts bâtis, au cadrage des vues par une implantation adaptée du bâti à l'alignement ou en recul des voies publiques, en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives ;



Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte

L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (voir OAP thématique Aménagement « optimisation du foncier).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, abris, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).
- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges paysagères) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

d) Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier. Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété. Ainsi les murs des façades ou pignons, les murets dotés de portails et portillons, mais aussi les talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- Ils jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge ;
- Ils jouent leur rôle de brise-vent ;
- Ils participent à l'intégration ses perspectives, en atténuant les différences de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception du bâti dont elle constitue la « porte d'entrée ». Elle est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants. Il s'agit de :

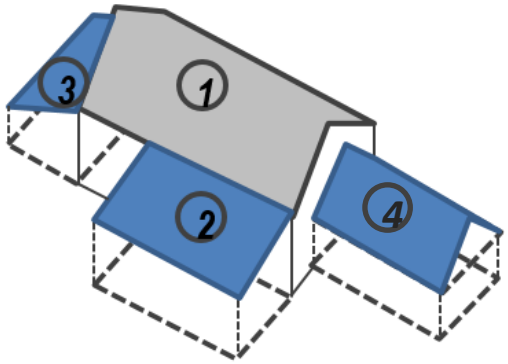
- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics mais aussi depuis les voies offrant des perspectives depuis les espaces naturels ou agricoles.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les talus, fossés et haies végétales existantes pour leur rôle de continuités écologiques, et, en cas d'ouverture pour création d'accès, mutualiser ces derniers (pour plusieurs lots).
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

e) Volumétrie et extension

En extension du bâti ou indépendamment de celui-ci, il est important de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire. Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin en espaces de services (rangement, garage, abri de jardin, etc.) ou en espace à vivre complémentaires (pièce de vie, atelier, véranda, jardin d'hiver, etc.). L'habitation doit rester le volume principal, l'extension ou l'annexe constituant un volume secondaire.



1- Habitation principale
2- Véranda en façade
3- Appentis en pignon
4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

Il s'agit principalement de :

- Respecter les volumétries (simples et compactes) ;
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires ;
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité du volume principal ;
- S'inspirer de l'existant (volume, toiture et pente, matériaux, proportions des ouvertures etc.), tout en intégrant l'architecture contemporaine (toit terrasse, larges baies, etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la l'habitation sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de l'habitation
Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

2. Organisation de la desserte et des accès

a) Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

attendus. Les impasses sont à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les trames viaires internes devront être adaptées et rationnalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton / cycle et des véhicules motorisés. La végétalisation de la voirie est encouragée.



(Profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : voirie partagée entre piéton/ cycles et véhicules motorisés avec limitation de la vitesse.



(Profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public est limité. Les poches de stationnement mutualisées sont préférées aux stationnements le long des voiries.

b) *Cheminements doux*

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

3. Mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine

a) *Trame hydraulique*

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées. L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

b) *Trame végétale*

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

c) *Trame noire*

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Ces actions peuvent prendre la forme suivante :

- Porter une attention particulière au renouvellement des équipements lorsqu'ils sont situés au droit de continuités écologiques, de cours d'eau et leurs abords ;
- Adapter l'orientation, la teinte, l'intensité lumineuse et la durée d'éclairage à la fréquence et la nature des usages.

d) Trame patrimoniale

Les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Les tracés figurant aux schémas « contexte » rappellent également les périmètres de protection des monuments et sites remarquables. L'aménagement des secteurs doit contribuer à l'intégration architecturale et patrimoniale des projets. D'une manière générale, le traitement des espaces publics, le volume, le choix des matériaux doivent être adaptés à la morphologie du tissu urbain et au contexte architectural dans lequel s'inscrit le projet.

B. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les secteurs concernés par une OAP habitat sont soumis à un phasage avec des ouvertures à l'urbanisation.
Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

- Court terme : Zones urbanisées sur la période 2024-2026 ;
- Moyen terme : Zones urbanisées à compter de 2026

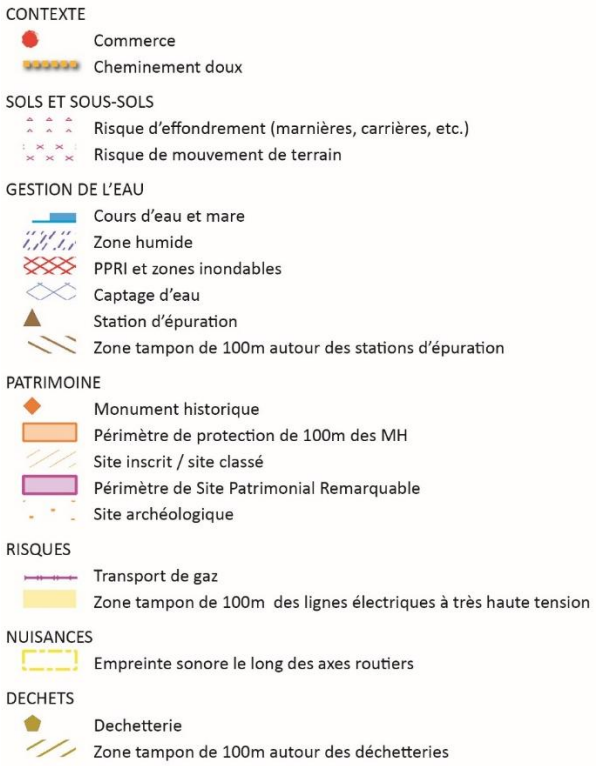
Ce phasage conditionne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet

C. Les éléments de contexte

Sont rappelés en introduction de chaque orientation d'aménagement les éléments de contexte à prendre en compte. Ces éléments relèvent de portées différentes selon qu'ils relèvent :

- Des Servitudes d'Utilité Publique reportées en annexes du présent dossier au Plan des SUP ;
- Des obligations reportées au règlement graphique et objets d'une traduction au règlement écrit ;
- Des informations à prendre en compte pouvant nécessiter une adaptation du projet.

Le pétitionnaire ou le porteur de projet est tenu de s'assurer que le projet d'aménagement répond aux différentes prescriptions et/ou recommandations que ces éléments engagent en l'état des ressources actuelles ainsi que tous ceux qui pourraient être portés à sa connaissance ultérieurement.



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

II. Lecture de la légende

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES Dominante résidentielle Dominante mixte / logements et/ou commerces et bureaux Dominante économique Dominante touristique Dominante naturelle ou paysagère Dominante d'équipements publics Dominante d'espace public ou mutualisé structurant Implantation préférentielle d'équipements Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs	
Dominante résidentielle / Dominante mixte / Dominante économique / Dominante touristique / Dominante économique / Dominante naturelle ou paysagère / Dominante d'équipements publics / Dominante d'espace public ou mutualisé structurant	*Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.*
Implantation préférentielle d'équipements	*Les localisations préférentielles à vocation d'équipements sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Les constructions relevant des destinations précitées s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement sous réserve d'être compatibles avec la destination principale du secteur, mais la création d'activités ou d'équipements n'est pas obligatoire.*
Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs	*Les localisations préférentielles à vocation de logements intermédiaires et/ou collectifs sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte.* *Ces constructions s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement.*
COMPOSITION & QUALITE URBAINE Entrée de ville à aménager ou à requalifier Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier	
Entrée de ville à aménager ou à requalifier	*Les entrées de ville sont des lieux marquants et caractérisant les abords d'une agglomération, d'une ville, d'un village ou d'un bourg depuis les voies principales, à aménager ou à requalifier. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse… Ces aménagements sont nécessaires dans les secteurs où les flux piétons et cyclistes sont importants, ou dans les secteurs à enjeu pour le territoire (site touristique, entrée d'une agglomération…).*  *Traitement en entrée de ville et de zone d'activités*
Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier	*Le bâti d'intérêt qualifie une construction ou un ensemble de constructions (édifice, mur…) dont les caractéristiques (époque, style, matériaux, implantation, etc.) participent à la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère de l'ilot ou de la rue, à préserver ou à requalifier.* *Toute opération de démolition et/ou reconstruction prévue dans le cadre du projet est justifiée. Le projet démontre*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	également qu'il contribue à préserver ou améliorer la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère initiale de l'ilot ou de la rue.
Secteur patrimonial	*La commune de La Flèche est concernée par une ZPPAUP valant Servitude d'Utilité Publique dont le règlement se superpose aux principes définis par l'OAP.*
Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	*Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours…) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.*  *Espace vert*
Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation ou leur rôle dans l'armature urbaine, présentent des enjeux de « couture », de transition urbaine ou de visibilité nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).*
Marge de recul de 75m en vertu de l'article L-111-6 du CU	*Les marges de recul au titre de l'article L-111-6 du Code de l'urbanisme (« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif.*

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement et arbre remarquable à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager (localisation indicative)
- Zone humide à préserver dans le respect du principe ERC
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier
- Bande de sécurité vis-à-vis du risque d'incendie de forêt

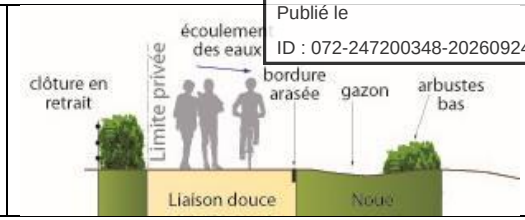
Coupure verte à créer ou à aménager / Boisement et arbre remarquable à maintenir / Haie ou alignement d'arbres à maintenir / Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager / Cours d'eau, mare à préserver / Zone humide à préserver /	*En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).* *Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante. Leur localisation est indicative.* *Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement dans le respect du principe ERC.* 

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	 *Aménagement paysager d'une zone humide*
Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager	*Au sein de chaque secteur, le principe d'une pré-localisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales peut être indiqué, sans faire obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que le projet respecte la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales et que ces dispositifs s'intègrent qualitativement dans le paysage et l'environnement. Limiter les espaces imperméabilisés dans les aménagements permet de gérer plus aisément les eaux pluviales.*  *Bassin tampon*
Fange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).* *Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.*  *Intégration d'un lotissement dans le paysage*  *Intégration paysagère des constructions neuves*
Bande de sécurité vis-à-vis du risque d'incendie de forêt	*Certains secteurs, par leur localisation en franges d'espaces boisés, présentent des enjeux vis-à-vis du risque incendie nécessitant une vigilance particulière. Toute opération nouvelle d'aménagement doit prévoir dans son périmètre une bande de terrain inconstructible à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des formations végétales inflammables et combustibles.*
ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT Voie de desserte à conforter ou à créer Accès principal à créer Accès secondaire à créer Accès à la parcelle à créer Carrefour à créer ou à aménager Espace de stationnement à créer ou à aménager	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Voie structurante à conforter ou à créer / Voie de desserte à conforter ou à créer / Accès principal à créer / Accès secondaire à créer / Accès à la parcelle à créer / Carrefour à créer ou à aménager / Espace de stationnement à créer ou à aménager / Liaison douce à créer ou à aménager	*Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.* *Les accès créés pour desservir les nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales devront disposer au minimum des distances de visibilité mentionnées dans le Règlement de la Voirie Départementale (RVD). Ils devront disposer des caractéristiques géométriques suffisantes pour assurer la sécurité des usagers.* *Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).* *Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :* - *une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.* - *une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.* *Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.*  *Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

III. Les secteurs à vocation d'habitat

A. Arthezé

1. Les Lilas

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	0,87 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	13 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. Bazouges-sur-Loir

1. La Jarrière

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

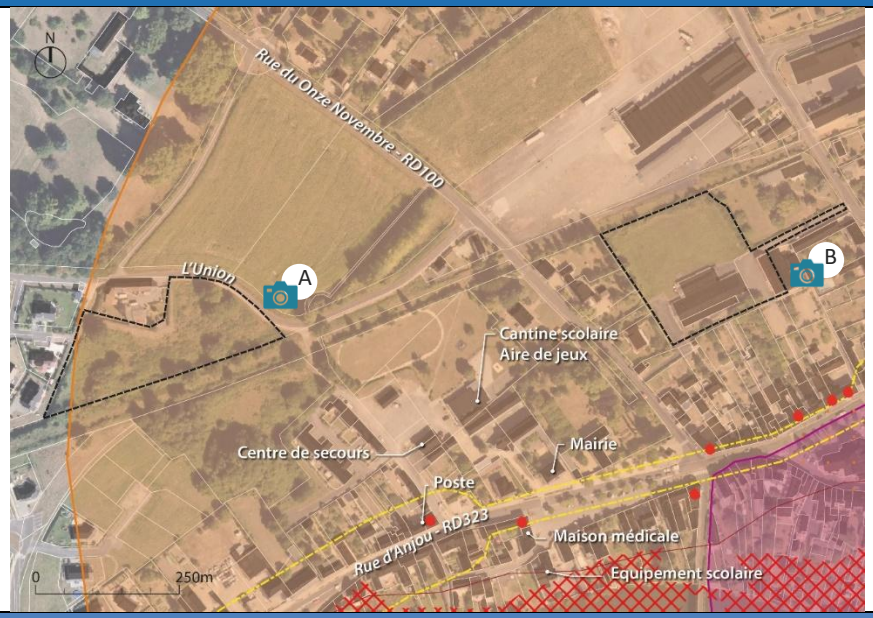


Vocation du site	Habitat
Surface	1,11 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	17 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Rue du Onze Novembre

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,75 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	11 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

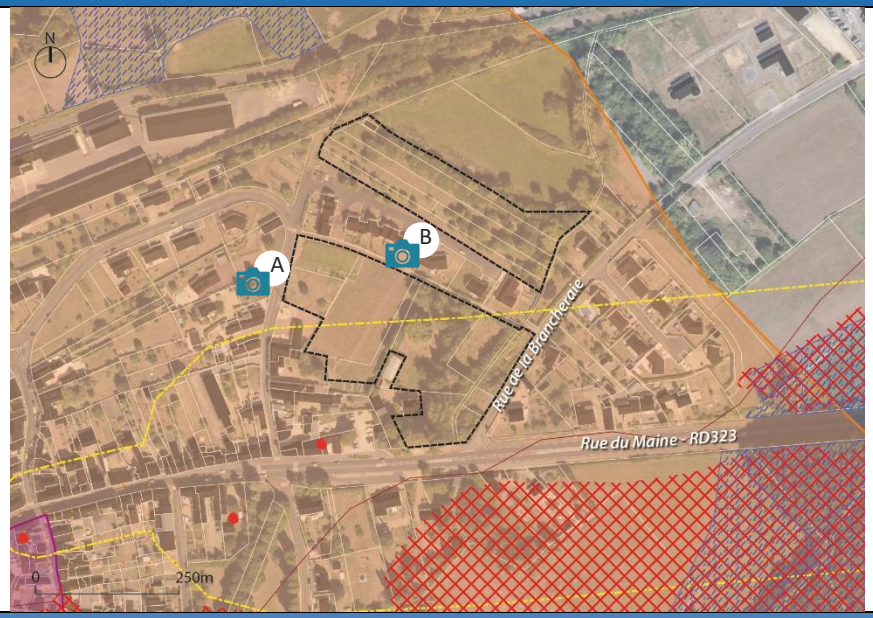
L'accès routier sera sécurisé et une voie d'accès permettra la desserte du site.
Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations et se connecteur aux habitations à l'ouest.

Vocation du site **2**	Mixte
Surface	0,78 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	12 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

3. Rue du Maine

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,76 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	11 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	1,29 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	19 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. Bousse

1. Rue le Royer de la Dauversière

CONTEXTE



Le site actuel

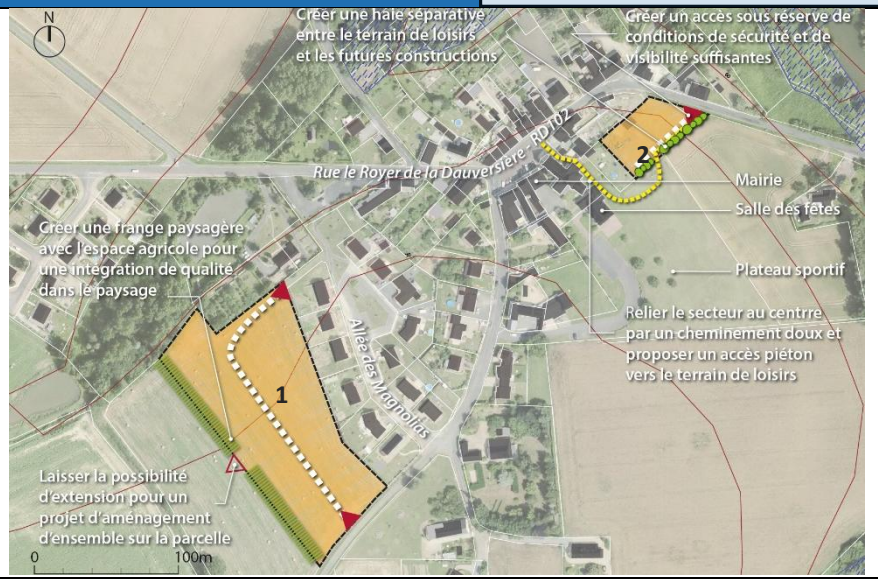
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	1,34 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	20 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme / Moyen terme

L'aménagement du site 1 pourra être réalisé par tranches successives, afin de permettre une mise en œuvre progressive et adaptée aux capacités de la commune et à la dynamique démographique locale.

Une première tranche d'aménagement pourra être engagée à court terme sur la partie sud du site, en lien direct avec la voie communale existante. Cette portion constitue le point haut du terrain et bénéficie de la présence des réseaux, facilitant la viabilisation du secteur. Elle constitue un front d'urbanisation logique, en continuité directe du tissu urbain.

La seconde partie du site, en direction du nord-est, pourra faire l'objet d'un aménagement ultérieur, en fonction de l'évolution de la demande en logements

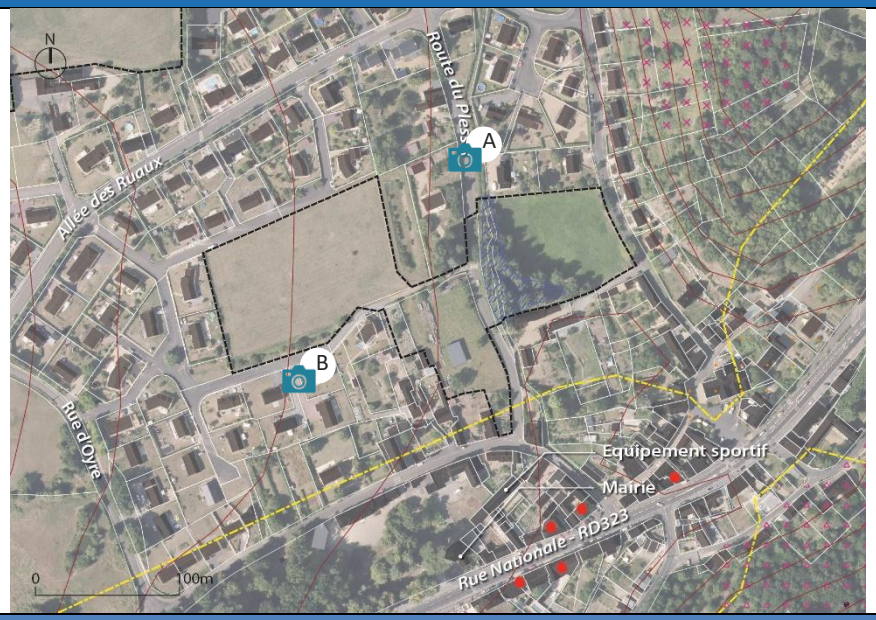
Vocation du site **2**	Habitat
Surface	0,2 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	3 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

D. Clermont-Créans

1. Rue Nationale

CONTEXTE



Le site actuel

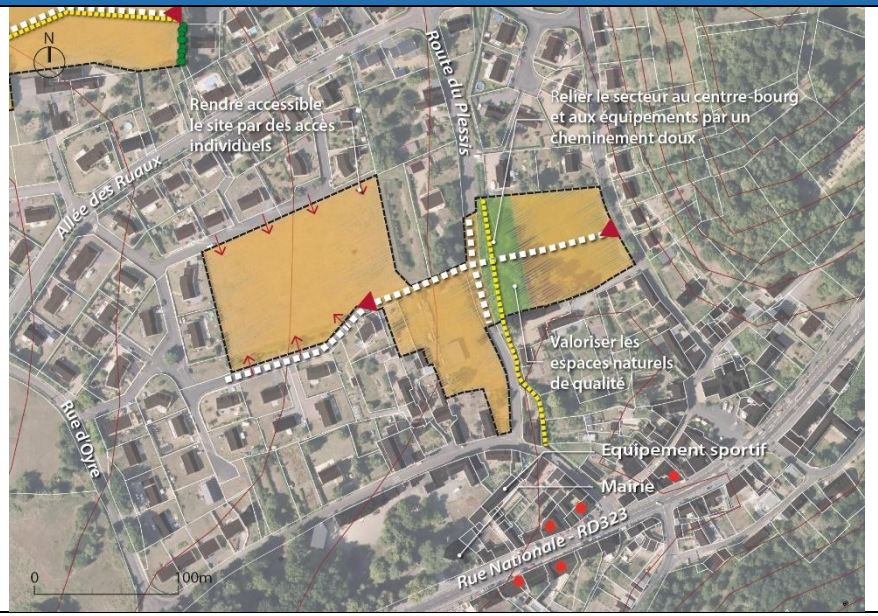
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	2,43 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	36 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Les Ruaux

CONTEXTE



Le site actuel

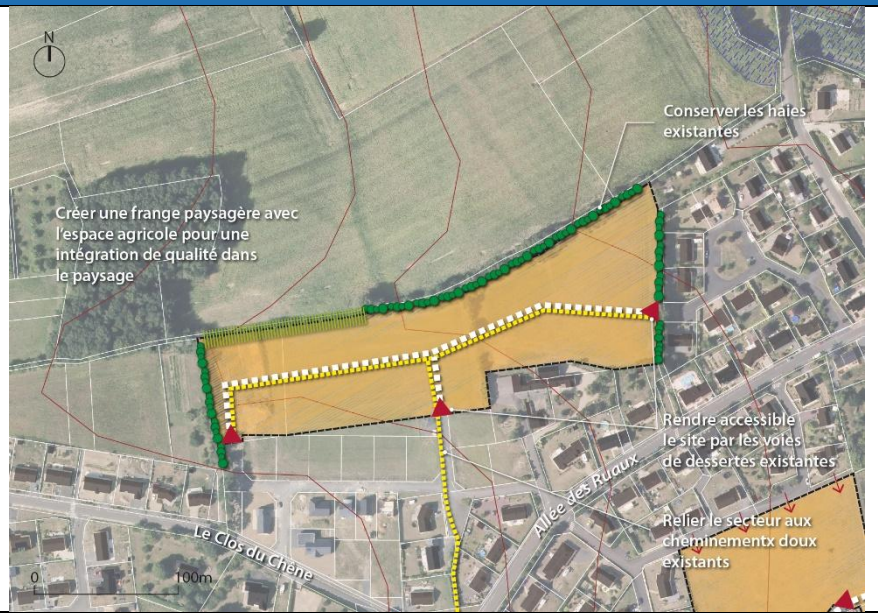
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	2,62 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	39 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

E. Courcelles-la-Forêt

1. Impasse des Muriers

CONTEXTE



Le site actuel

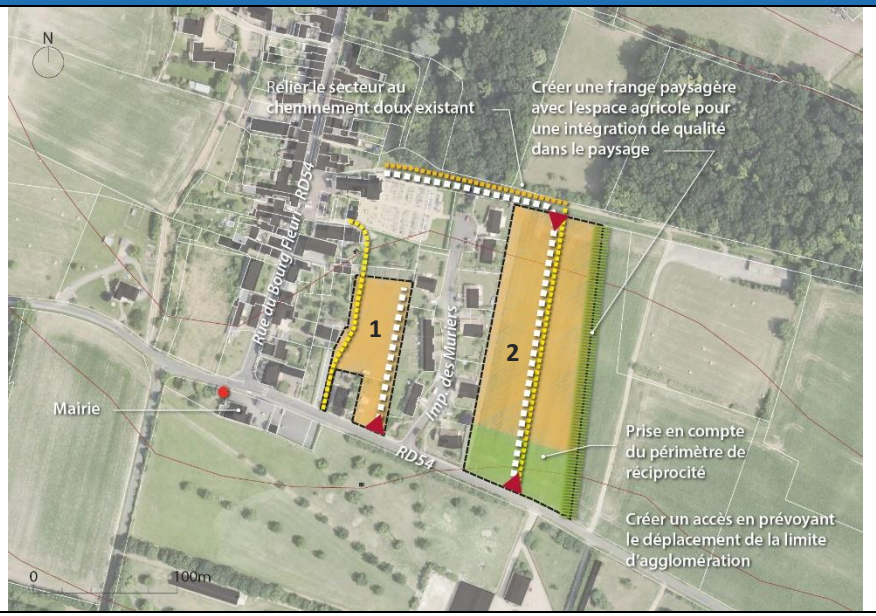
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,38 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	6 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

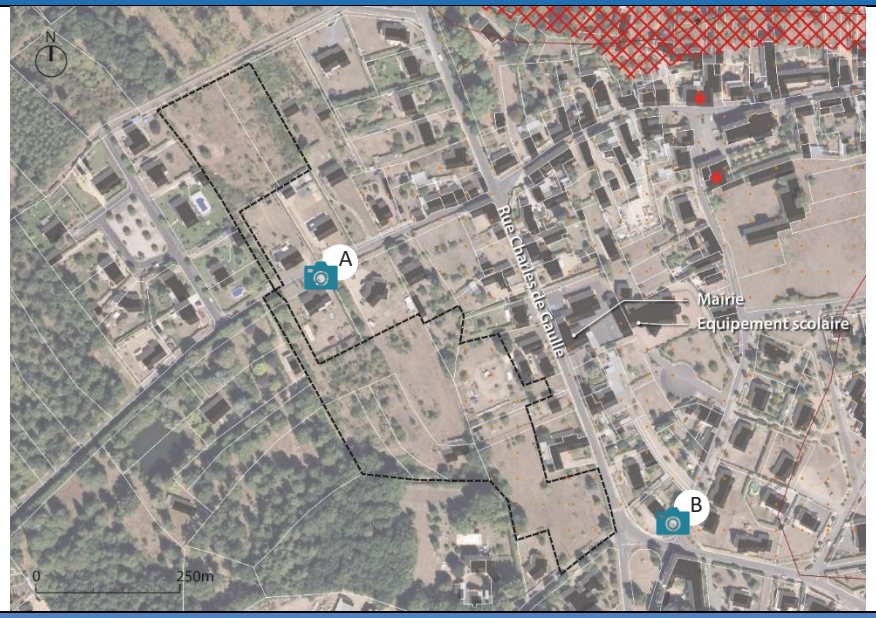
Vocation du site **2**	Habitat
Surface	1,15 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	17 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

F. Cré-sur-Loir

1. Rue du Général de Gaulle

CONTEXTE



Le site actuel

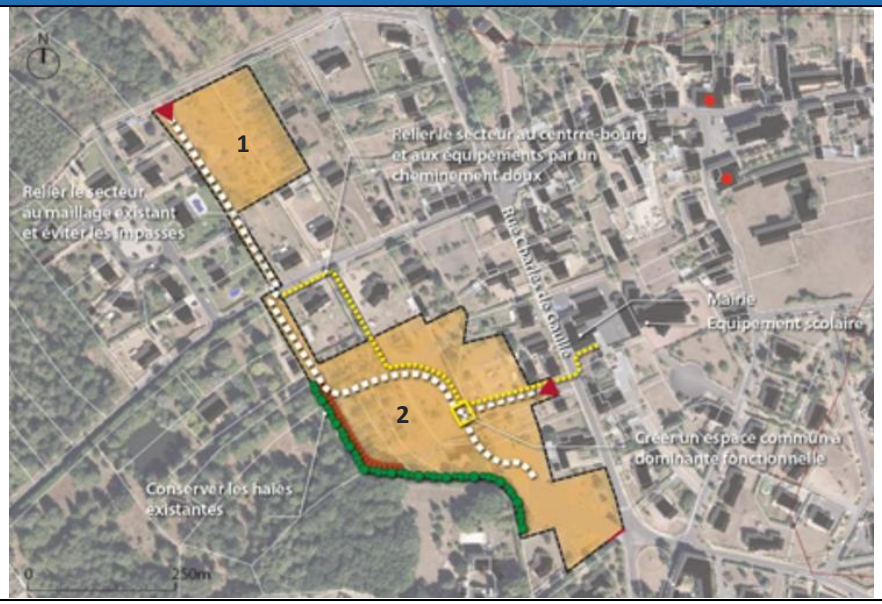
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,62 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	9 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	1,81 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	27 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à l'achèvement des travaux de mise en conformité du système d'assainissement visant à assurer que les réseaux et équipements d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Rue des Bois

CONTEXTE



Le site actuel

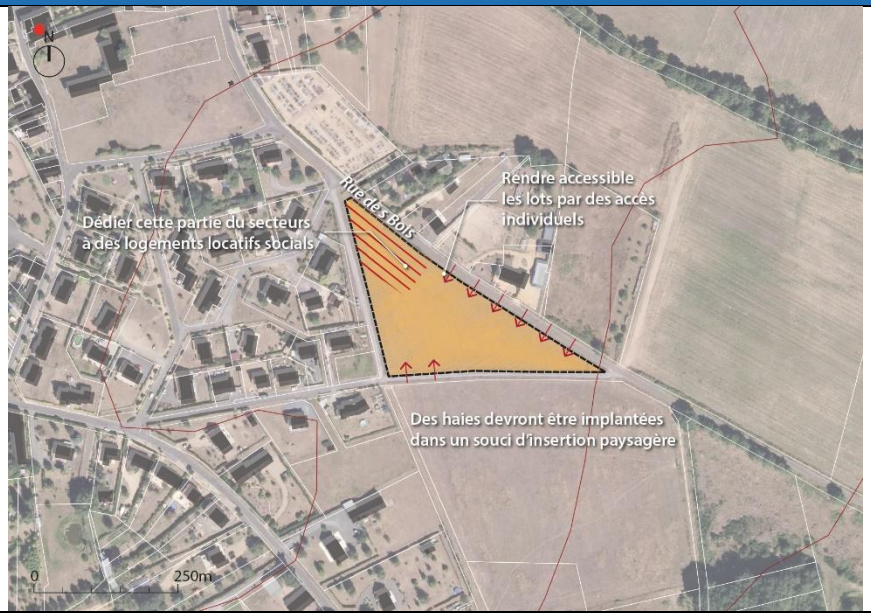
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	0,89 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	13 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

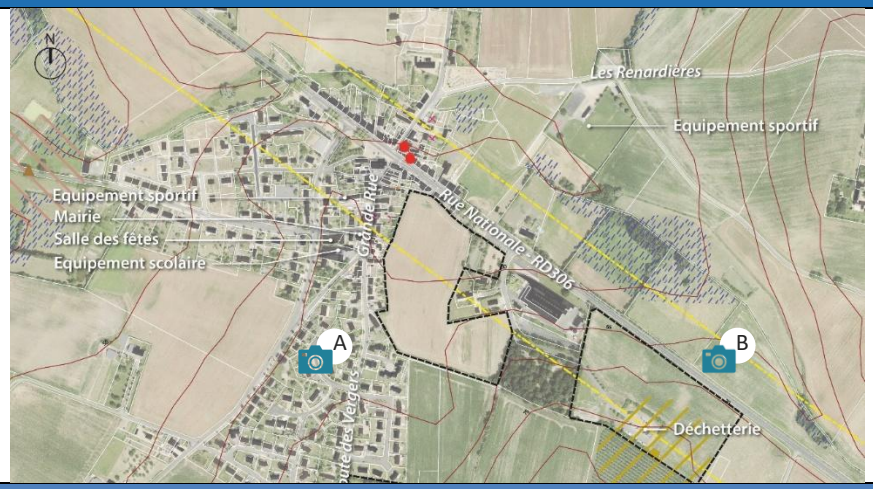
L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

G. Crosmières

1. Rue Nationale

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface **2**	3,52 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	53 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

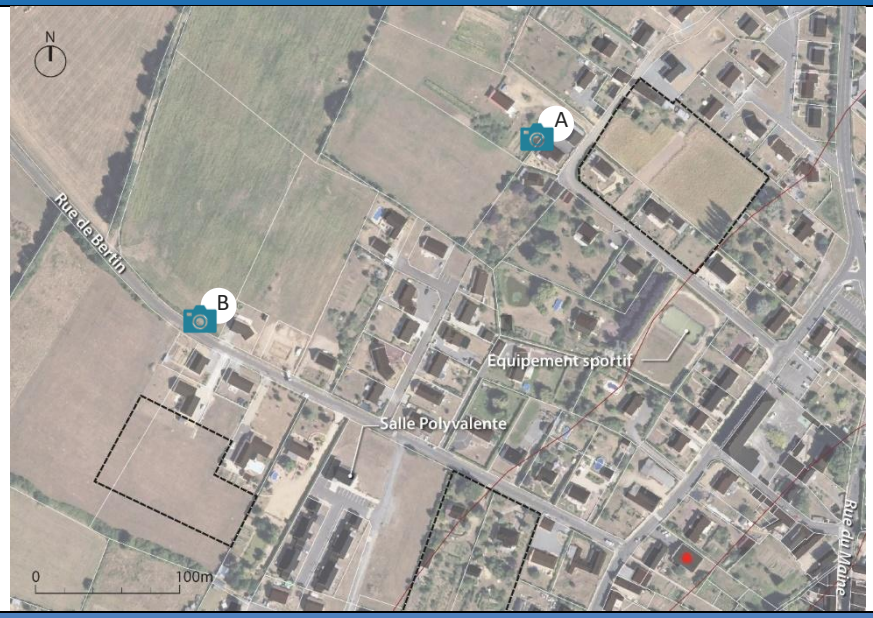
Vocation du site **3**	Activité
Surface	4,54 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme
Dans ce secteur, il pourra être fait application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme qui prévoit de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 sous réserve d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

I. La Chapelle d'Aligné

1. Rue de Bertin

CONTEXTE



Le site actuel

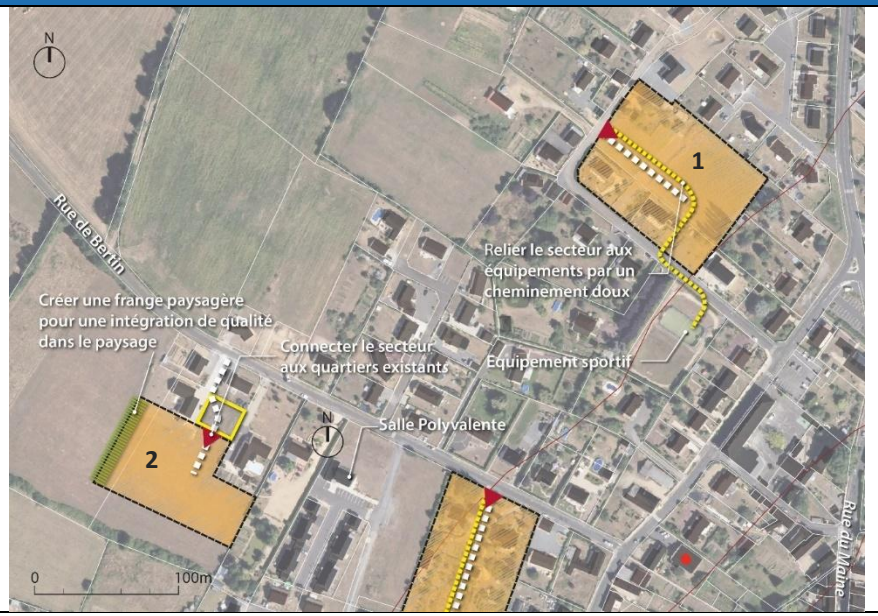
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



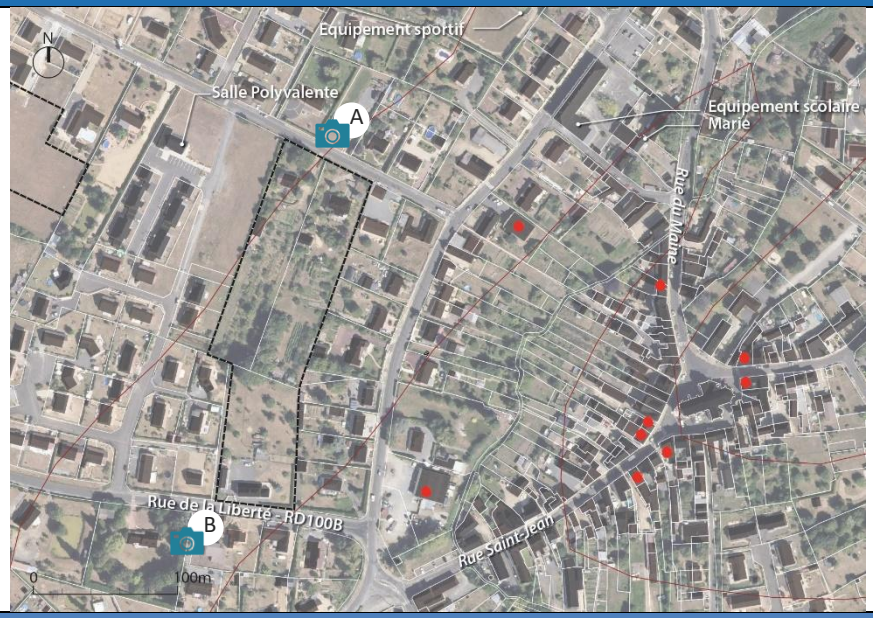
Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,94 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	14 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	0,61 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	9 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Rue de la Liberté

CONTEXTE



Le site actuel

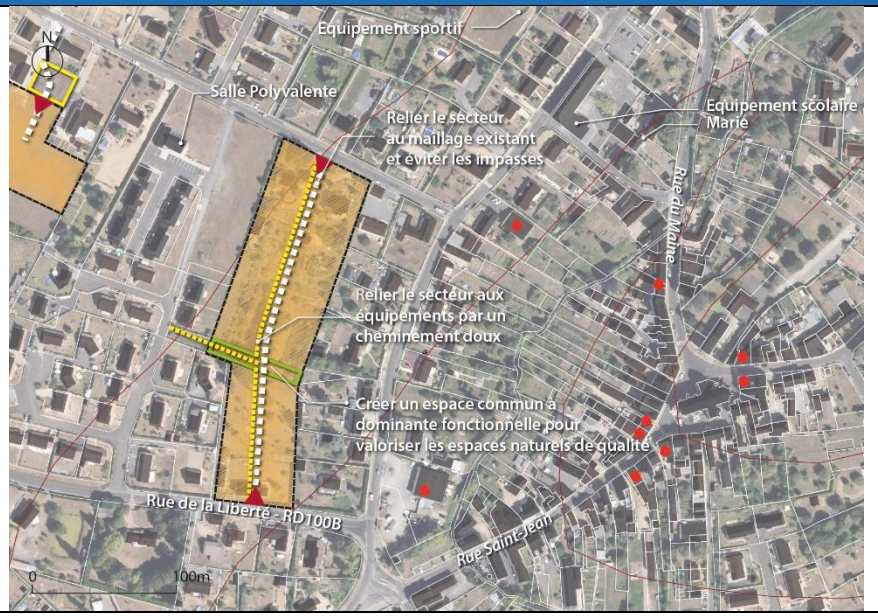
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

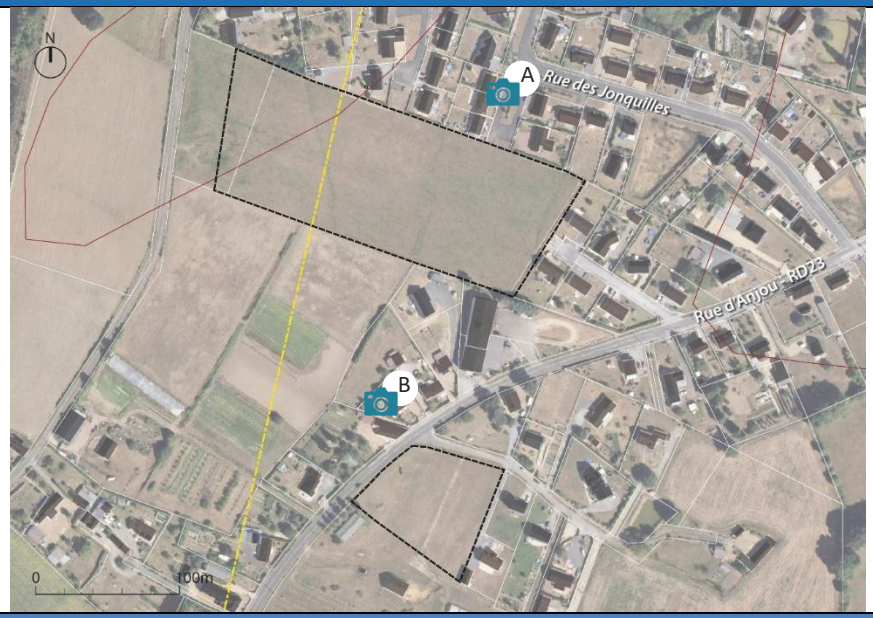


Vocation du site	Habitat
Surface	1,51 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	23 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

3. Chemin de la Cosnilleraye

CONTEXTE



Le site actuel

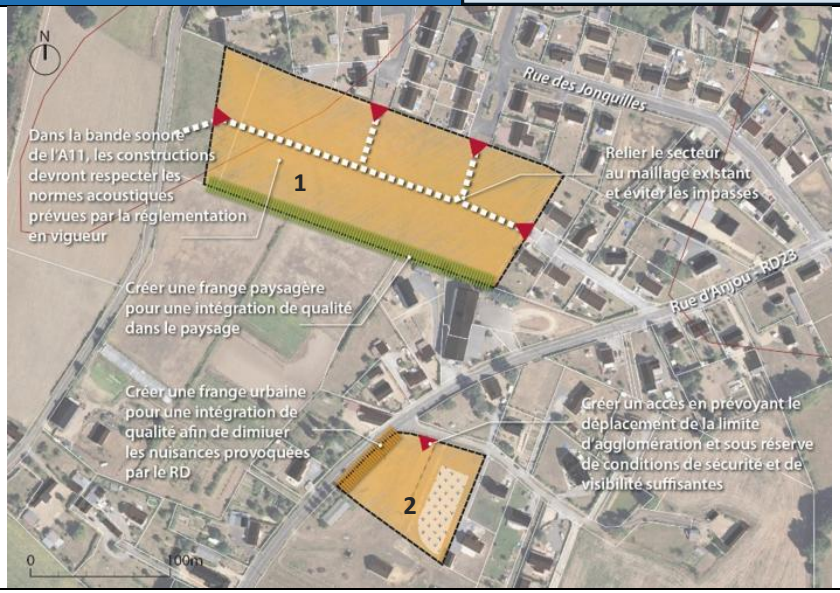
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	2,28 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	34 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

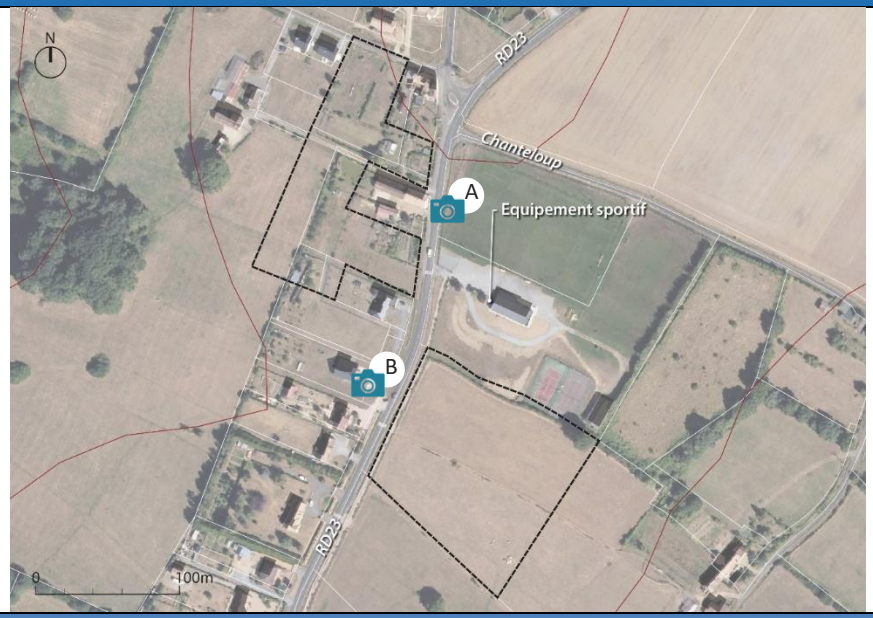
Vocation du site **2**	Habitat
Surface	0,55 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	8 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme
L'accès routier est indiqué à titre indicatif et il peut être déplacé sous réserve de conserver de bonne condition de visibilité et de sécurité. Une voie d'accès permettra la desserte du site et la desserte des futures habitations. Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.	

Dans ce secteur, il pourra être fait application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme qui prévoit de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 sous réserve d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

4. Chanteloup

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	1,16 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	17 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

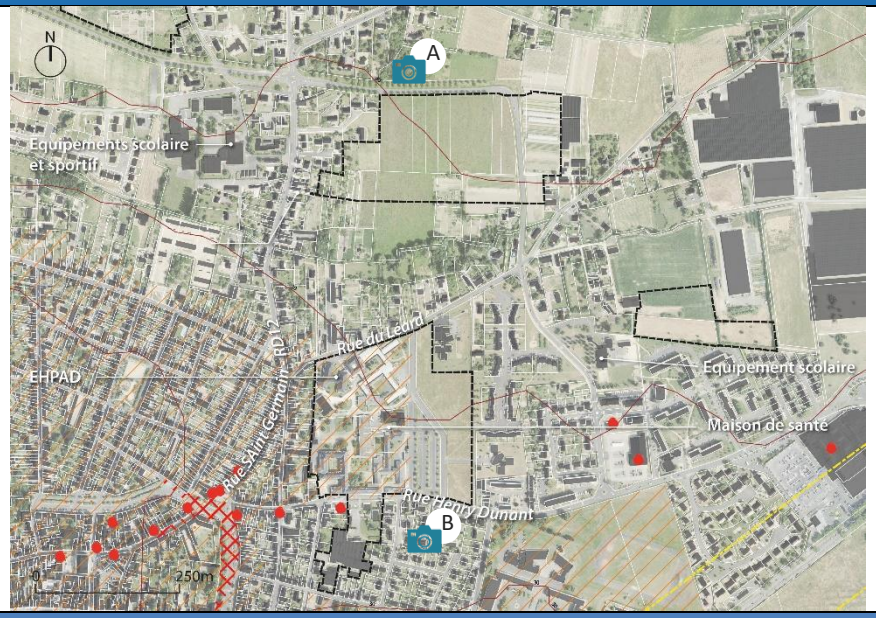
Vocation du site **2**	Habitat
Surface	1,47 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	22 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

J. La Flèche

1. Rue de Léard

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A

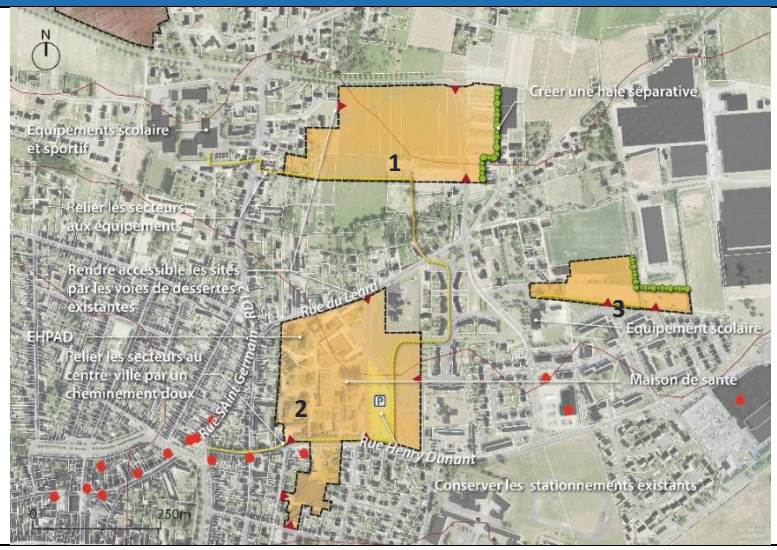


Photo B



Dans l'attente du PPR-i de La flèche en cours de révision, la transparence hydraulique devra être de mise pour éviter de soumettre les biens et les personnes à l'aléa inondation.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	6,59 ha
Densité minimale attendue	25 logements / ha
Nombre de logements attendus	165 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

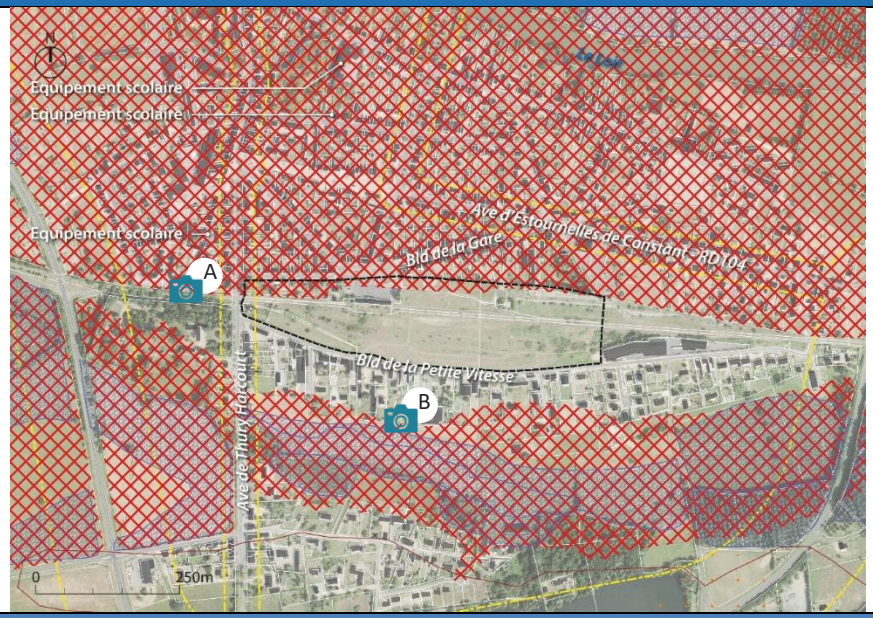
Vocation du site **2**	Habitat
Surface	7,92 ha
Densité minimale attendue	25 logements / ha
Nombre de logements attendus	198 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **3**	Habitat
Surface	1,9 ha
Densité minimale attendue	25 logements / ha
Nombre de logements attendus	48 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Quartier Gare

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

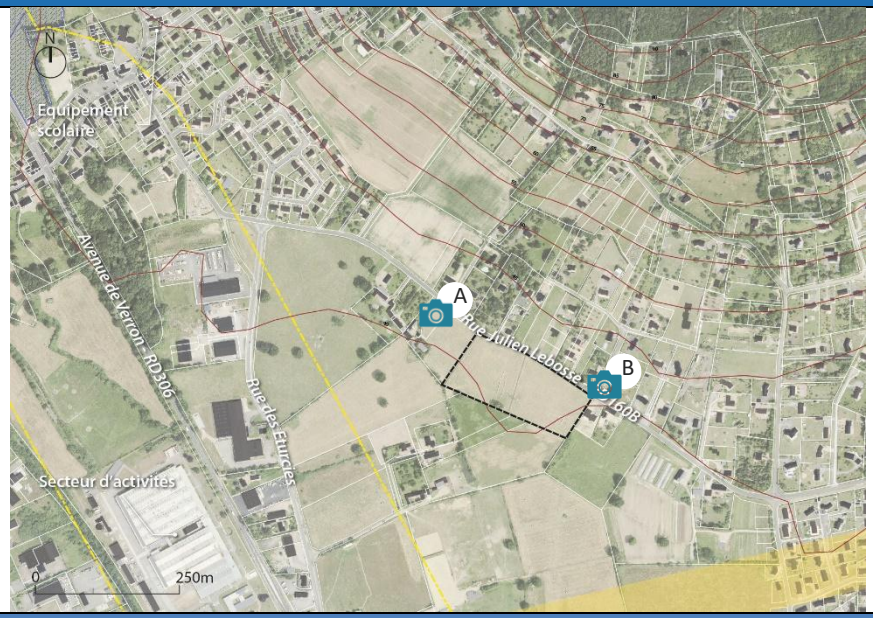


Vocation du site	Habitat et équipement
Surface	8,07 ha
Densité minimale attendue	25 logements / ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

3. Rue Julien Lebosse

CONTEXTE



Le site actuel

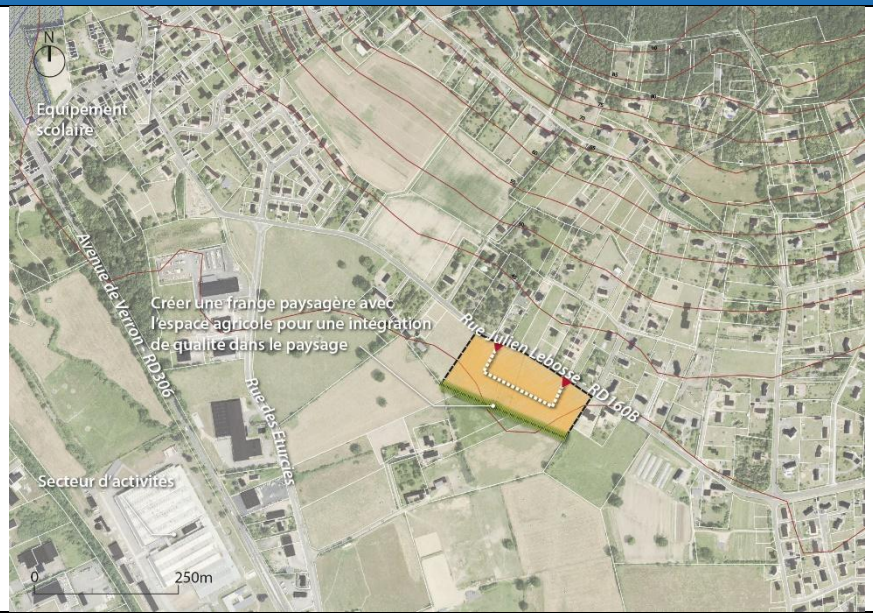
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

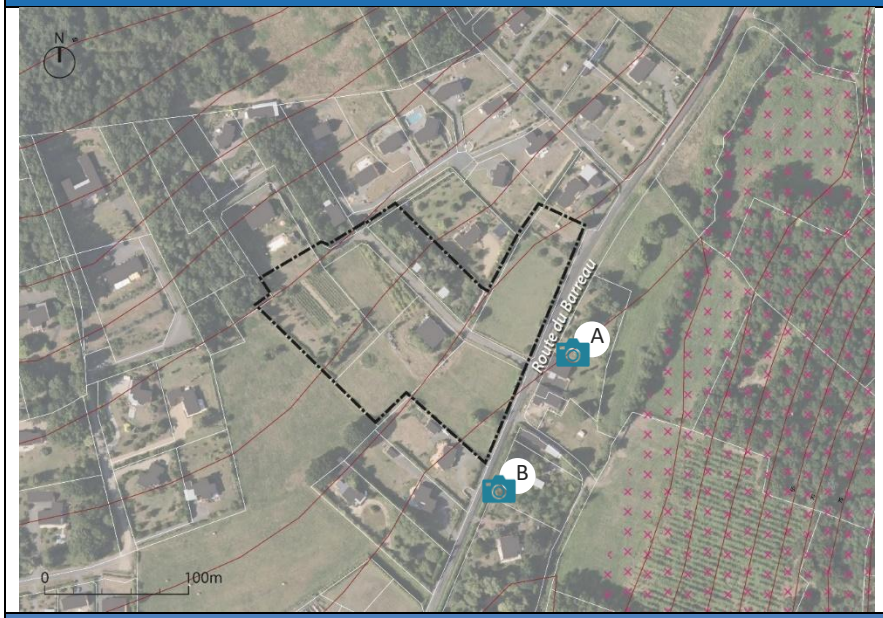


Vocation du site	Habitat
Surface	2,34 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	35 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

4. Route du barreau

CONTEXTE



Le site actuel

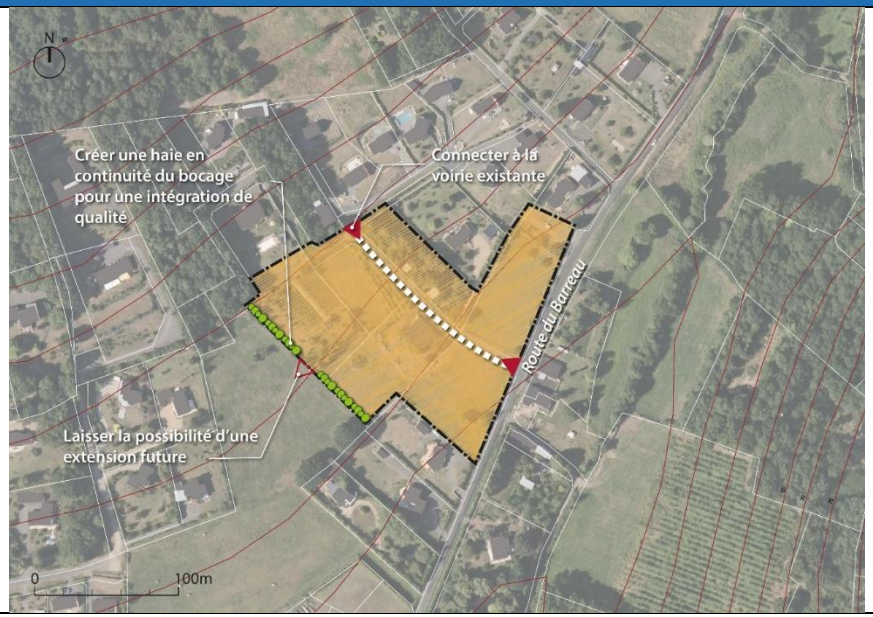
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	2,16 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	32 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

K. La-Fontaine-Saint-Martin

1. Beaulieu

CONTEXTE



Le site actuel

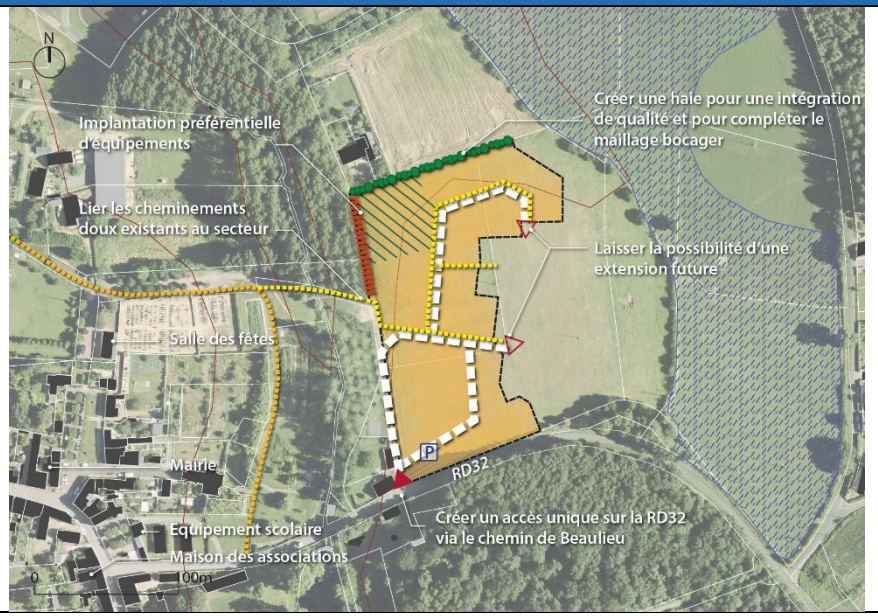
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	2,01 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	30 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

L. Ligron

1. Rue Jacques Gallet

CONTEXTE



Le site actuel

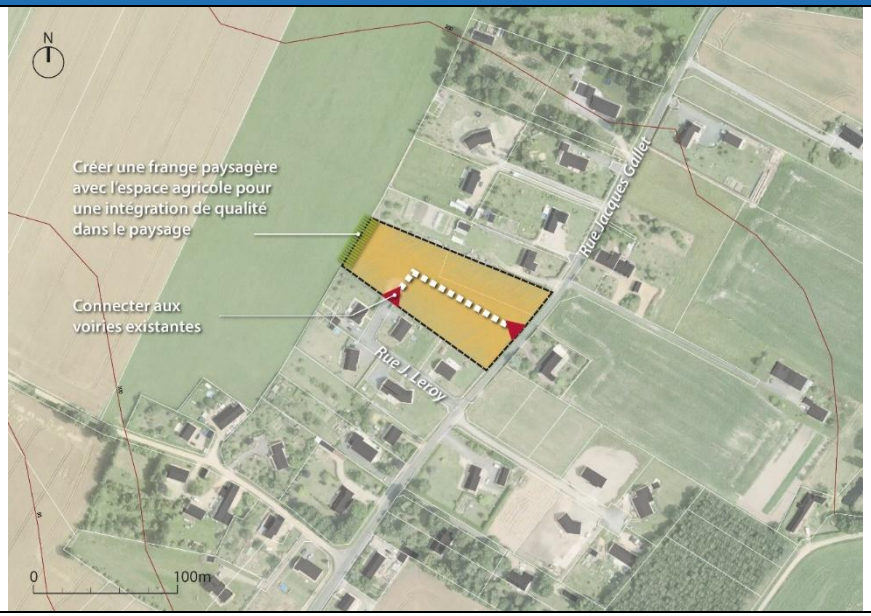
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



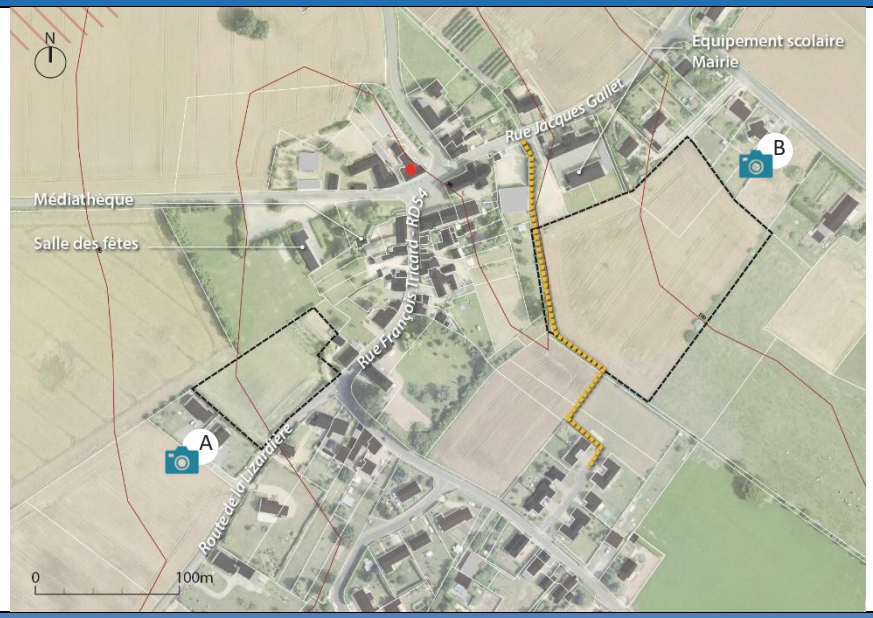
Vocation du site	Habitat
Surface	0,7 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	11 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Rue François Tricaud

CONTEXTE



Le site actuel

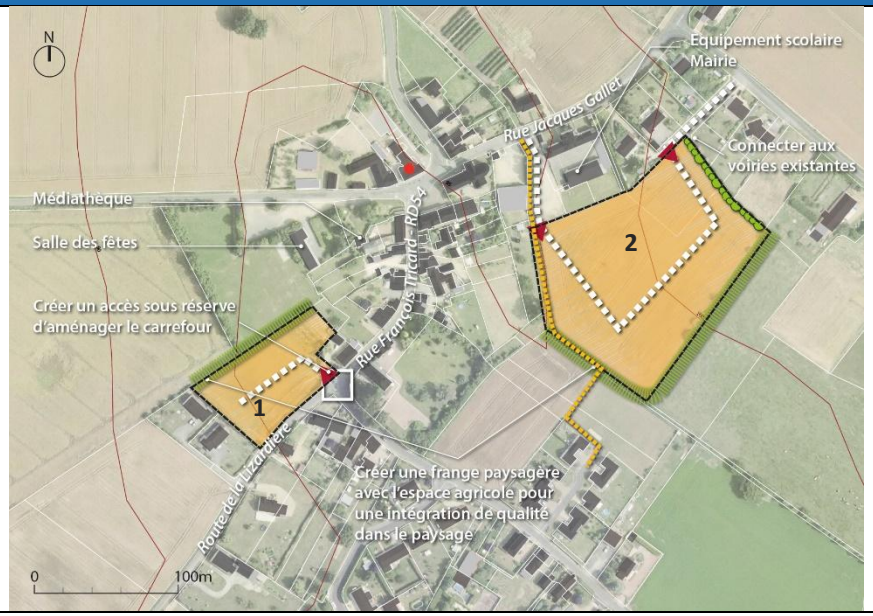
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,48 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	7 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	1,66 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	25 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

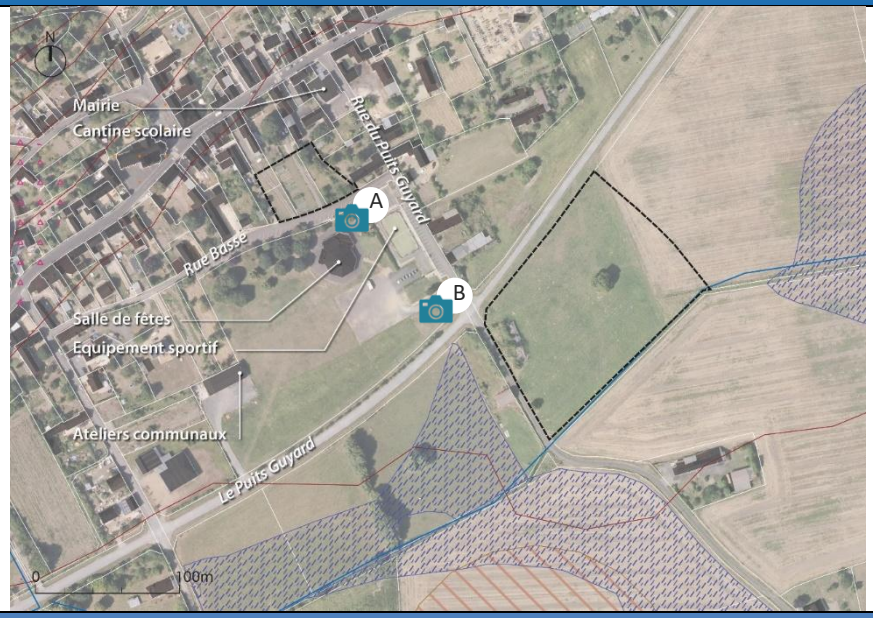
L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

M. Mareil-sur-Loir

1. Rue du Puit Guyard

CONTEXTE



Le site actuel

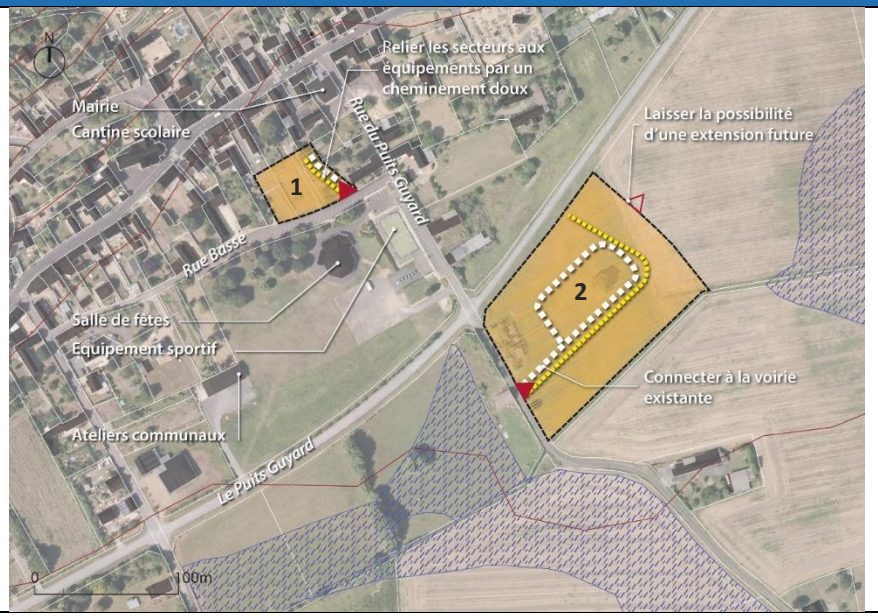
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,21 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	3 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	1,45 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	22 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

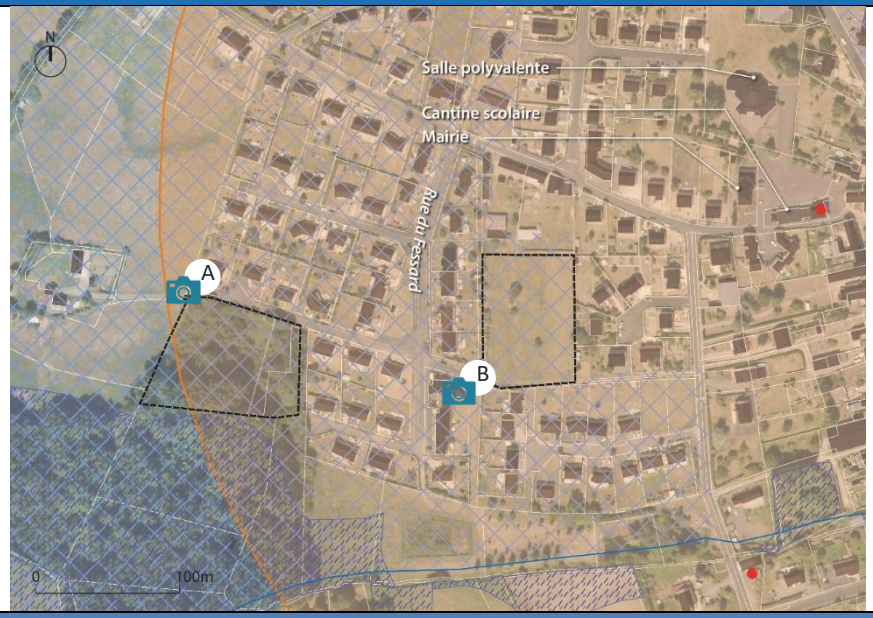
L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

N. Oizé

1. Rue du Fessard

CONTEXTE



Le site actuel

Photo



Photo



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	0,7 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	11 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	0,58 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	9 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Rue des Châtaigniers

CONTEXTE



Le site actuel

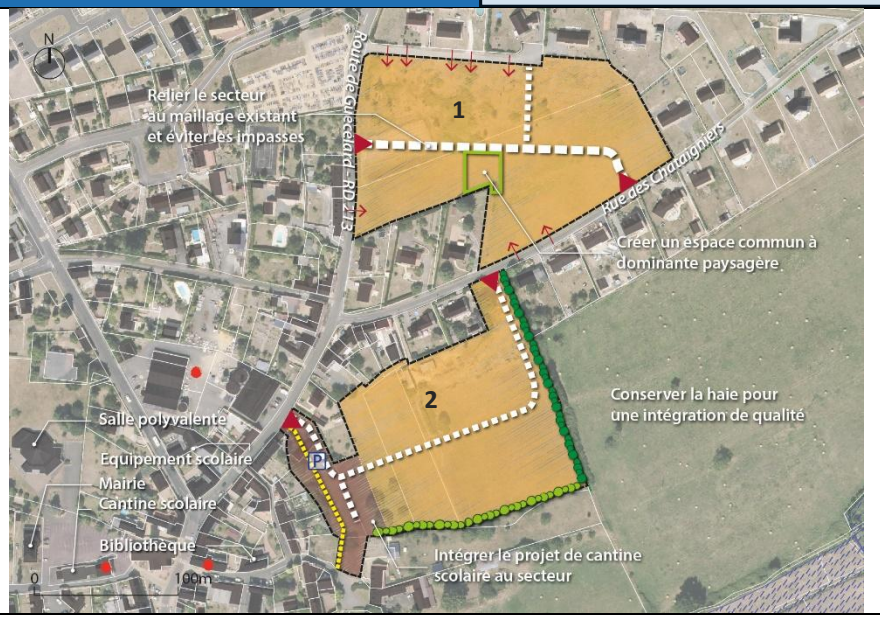
Photo



Photo



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	2,24 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	34 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

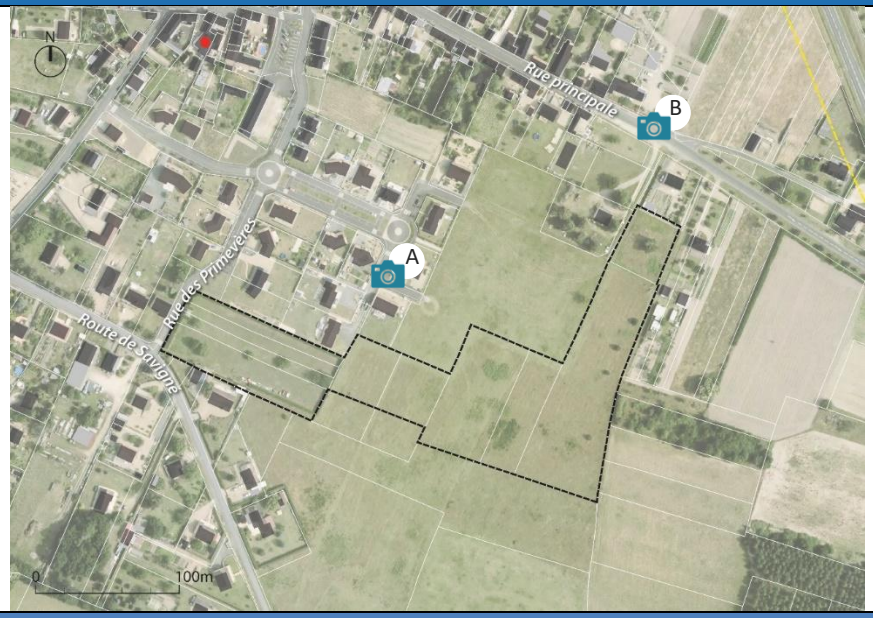
Vocation du site **2**	Habitat et équipement
Surface	2,14 ha : Habitat : 1,78 ha Equipement : 0,36 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	32 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

O. Thorée-les-Pins

1. Rue des Primevères

CONTEXTE



Le site actuel

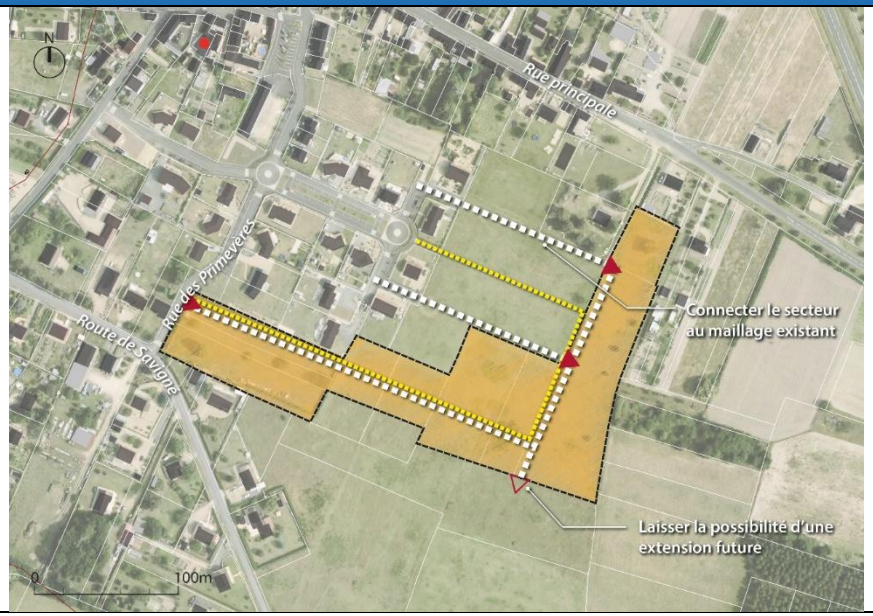
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	2,34 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	35 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

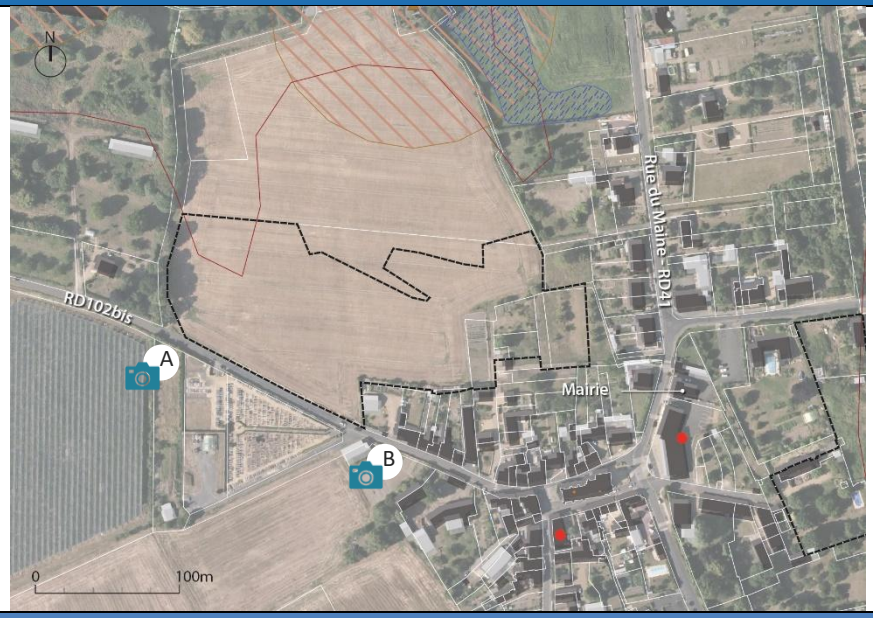
L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

P. Villaines-sous-Malicorne

1. Rue du Maine

CONTEXTE



Le site actuel

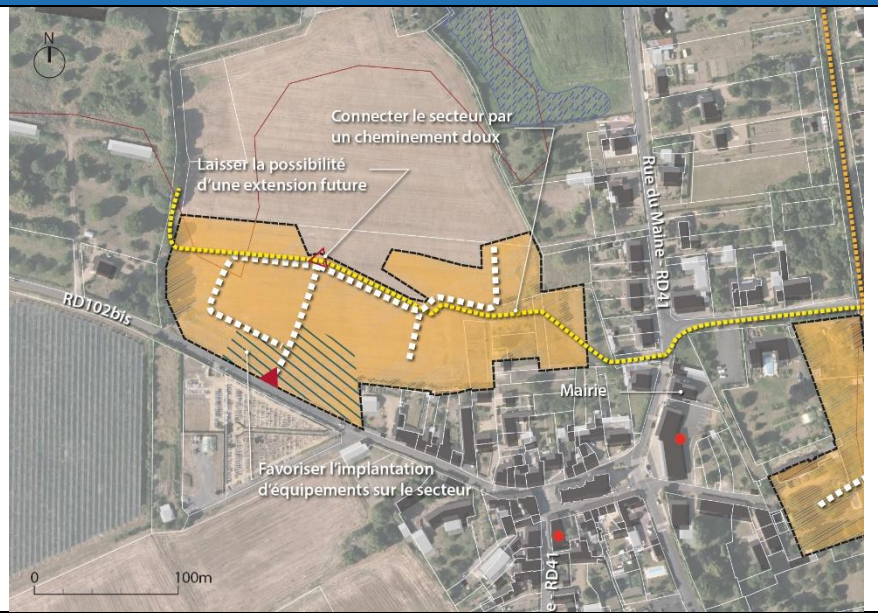
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

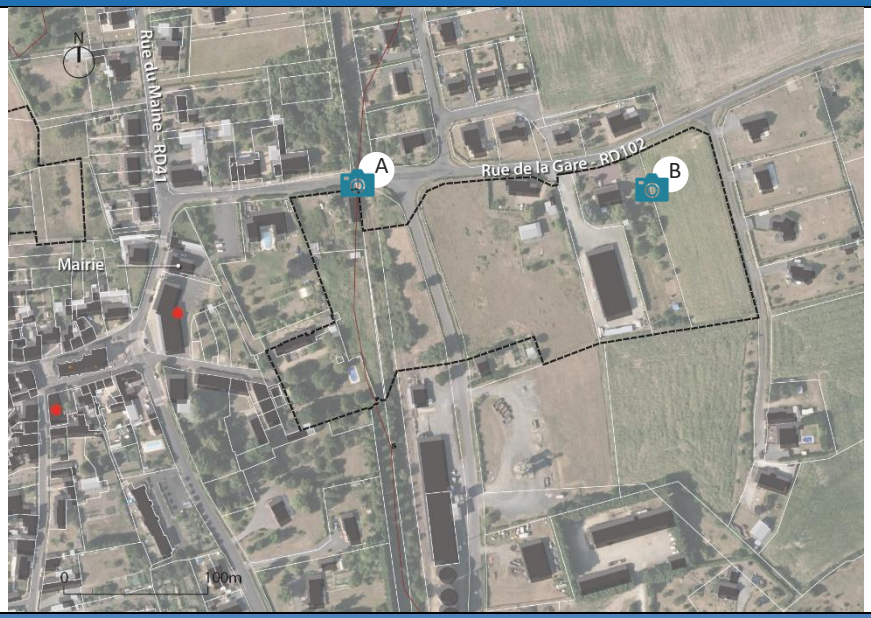


Vocation du site	Habitat
Surface	2,61 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	39 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 70% court terme • 30% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Rue de la Gare

CONTEXTE



Le site actuel

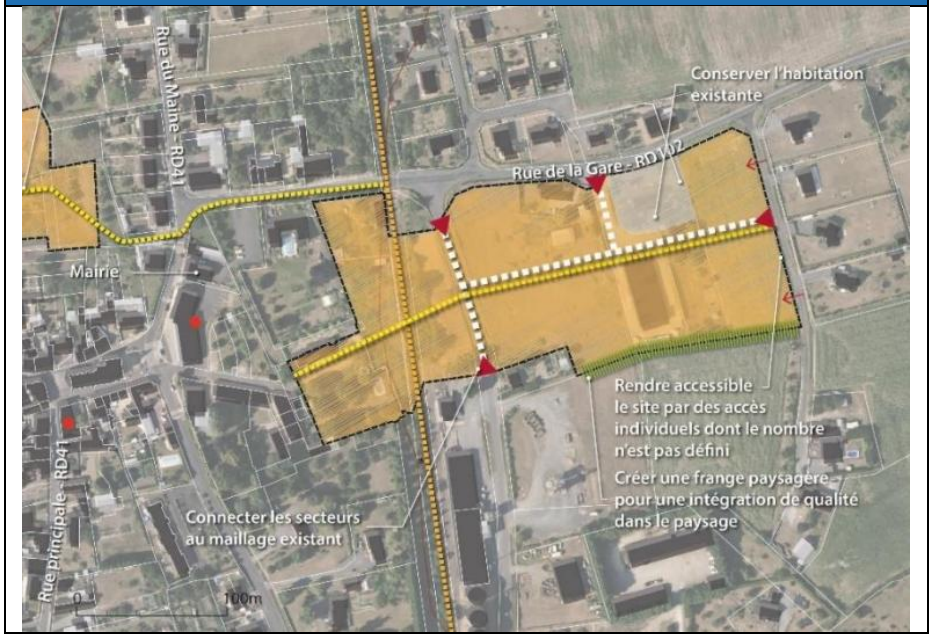
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	3,85 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	58 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

Les accès routier sont indiqués à titre indicatif et ils pourront être déplacés pour des raisons de sécurité.
Les accès créés sur la voie départementale devront satisfaire aux attentes du CD72 en termes de visibilité et de sécurité.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

IV. Les secteurs à vocation d'équipement

A. La Flèche

1. Route de Bethete

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Equipement
Surface	3,27 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

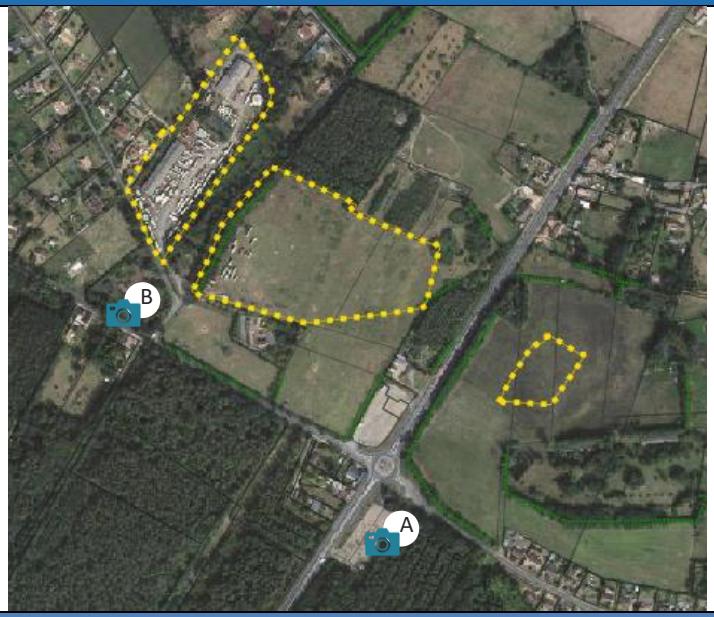
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

V. Les secteurs à vocation touristique

A. La Fontaine-Saint-Martin

1. Rue principale

CONTEXTE



Le site actuel

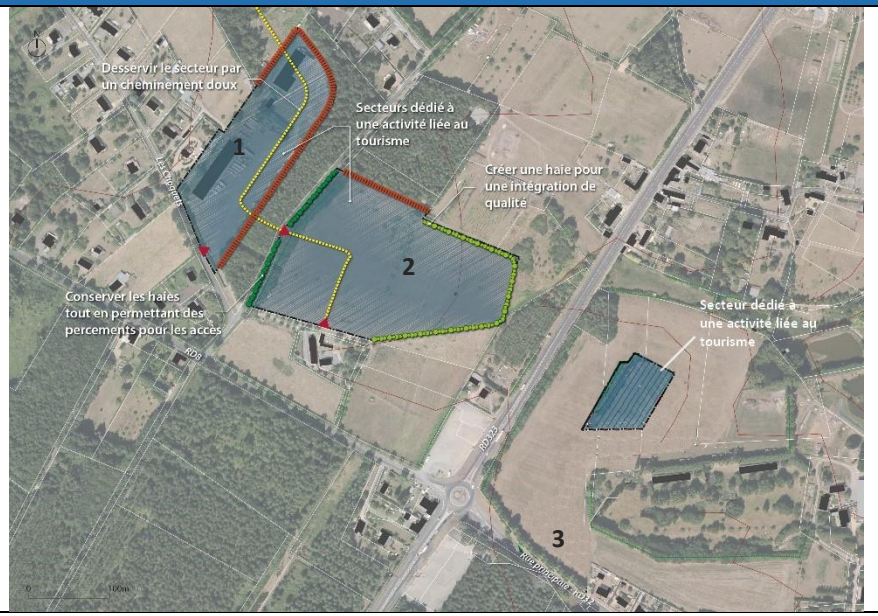
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site **1**	Touristique
Surface	2,40 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Touristique
Surface	4,31 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **3**	Touristique
Surface	0,59 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

VI. Les secteurs à vocation économique

A. Villaines-sous-Malicorne

1. Les Lilas

CONTEXTE



Le site actuel

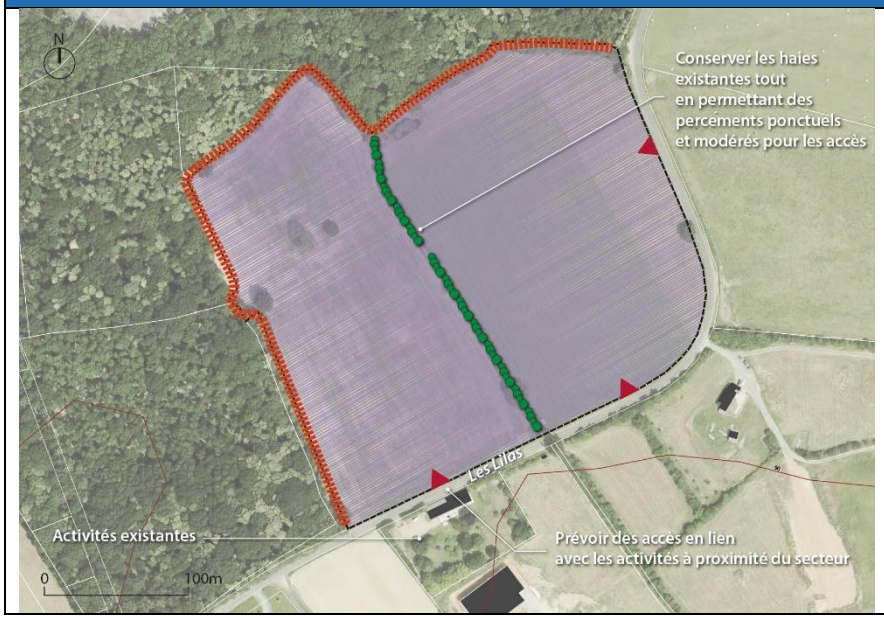
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



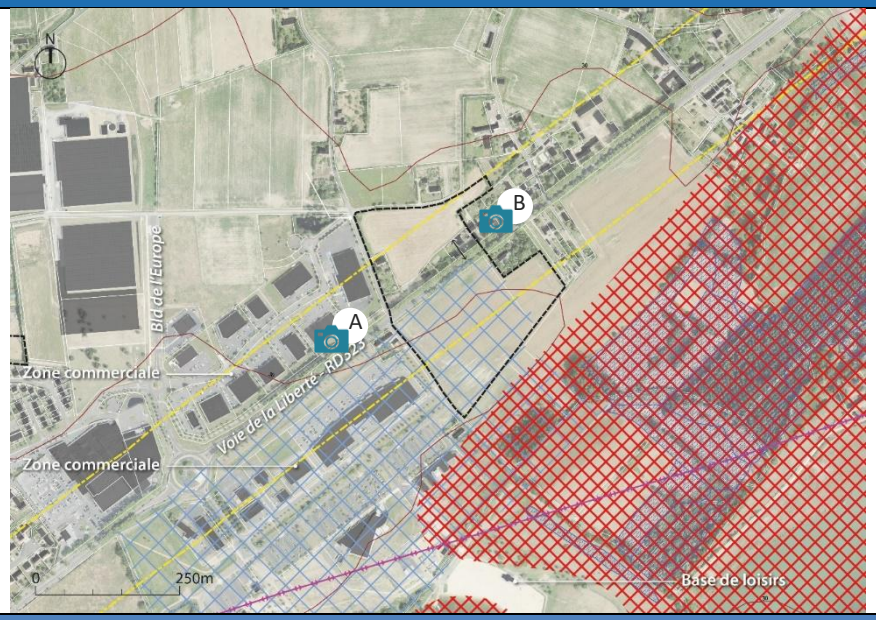
Vocation du site	Activités / ZAe de niveau 2
Surface	7,8 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 70% court terme • 30% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. La Flèche

1. Voie de la Liberté

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

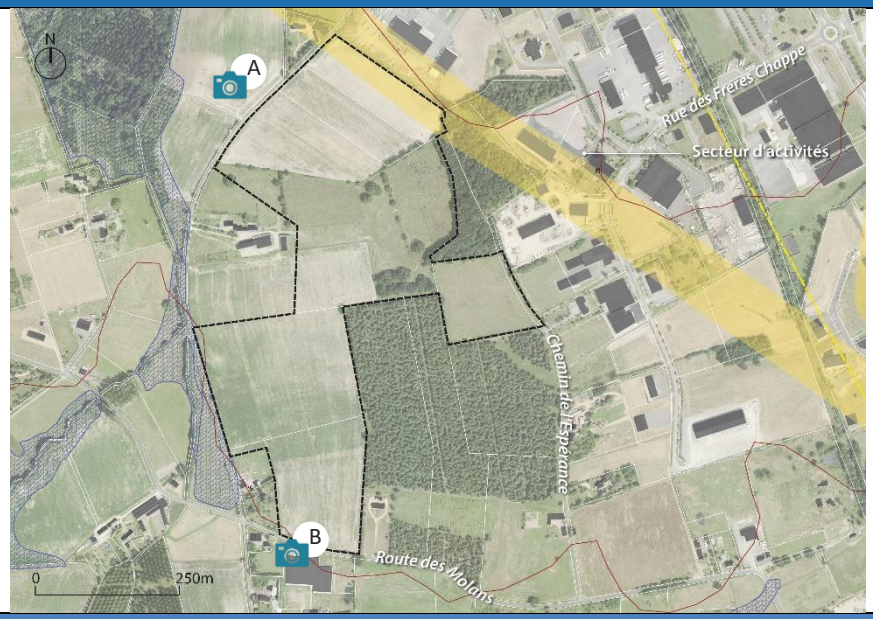


Vocation du site	Activités / Zae de niveau 2
Surface	7,21 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme
Dans ce secteur, il pourra être fait application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme qui prévoit de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 sous réserve d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Chemin de l'espérance

CONTEXTE



Le site actuel

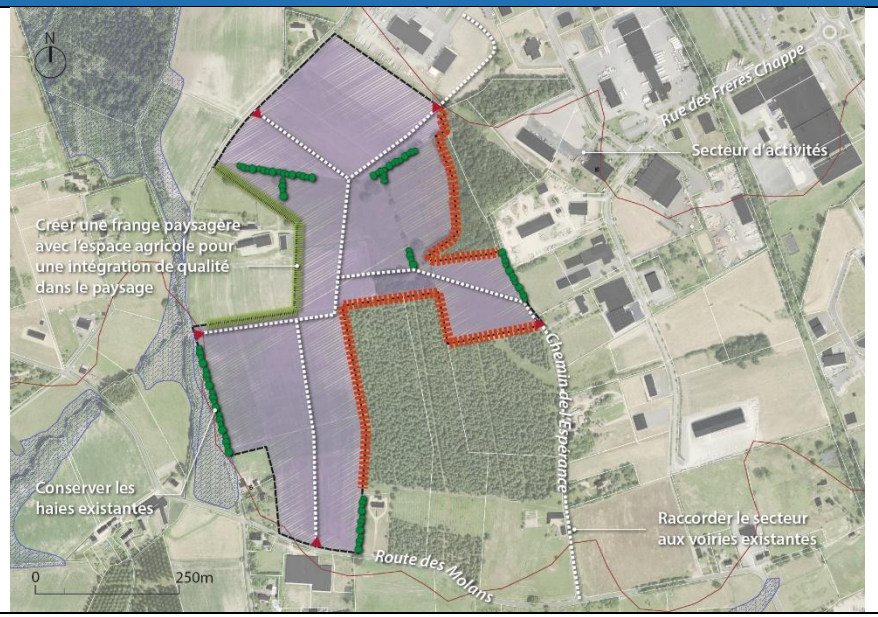
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Activités / ZAe de niveau 2
Surface	23,06 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

Il appartiendra à l'opérateur ou au porteur de projet, lors des études d'aménagement, de se conformer à l'application des SUP et à la réalisation d'un Dossier Loi sur l'Eau et/ou d'une étude d'impact le cas échéant, à laquelle l'OAP (affichant des principes) ne peut se substituer.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

3. Route du Lude

CONTEXTE



Le site actuel

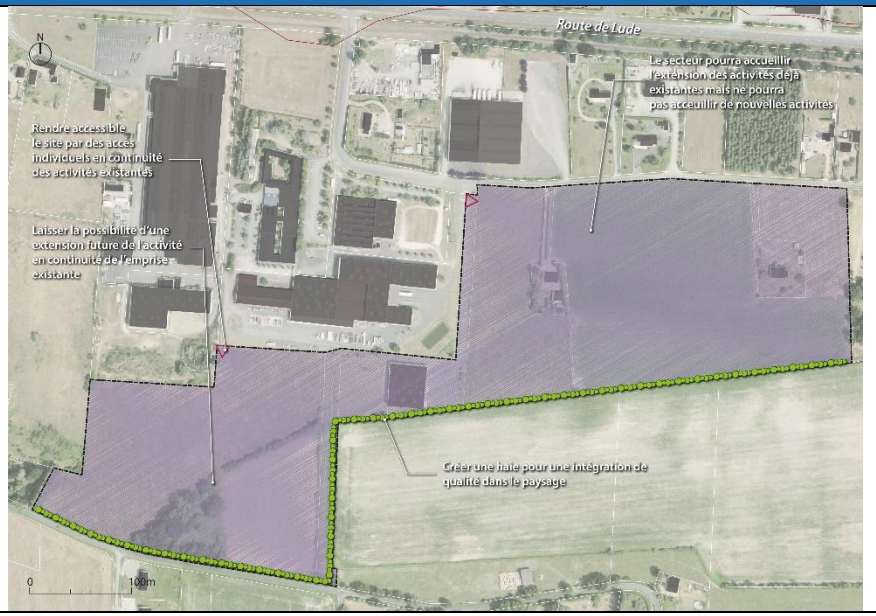
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



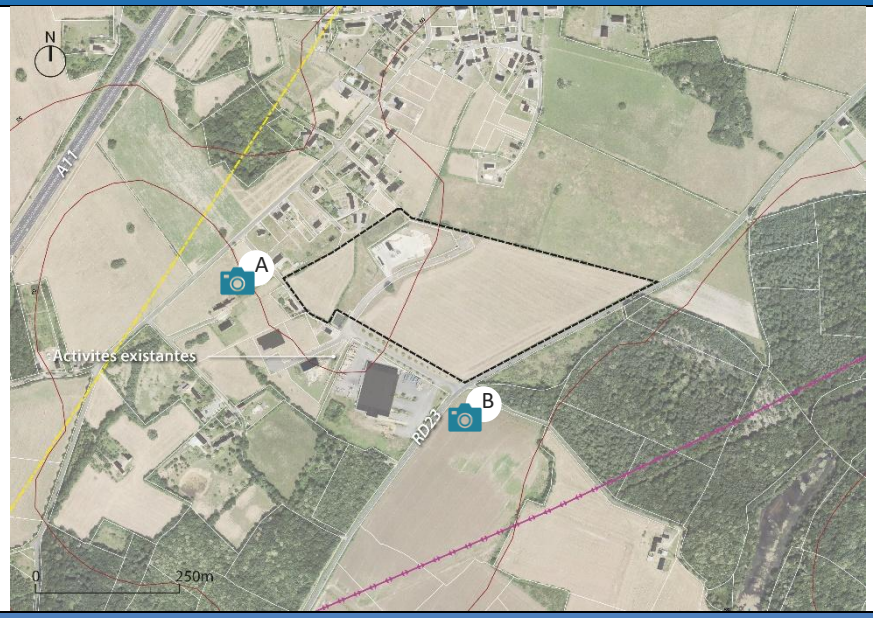
Vocation du site	Activités / ZAe de niveau 2
Surface	13,32 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 70% court terme • 30% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. La Chapelle d'Aligné

1. Les Landes

CONTEXTE



Le site actuel

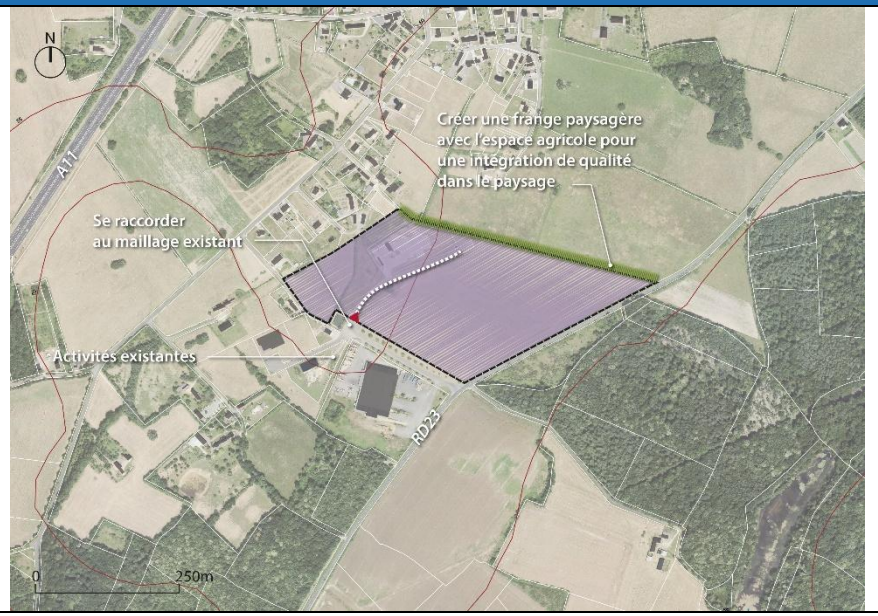
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Activités / ZAe de niveau 2
Surface	9,69 ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

VII. Légende de l'état initial

CONTEXTE
- Commerce
- Cheminement doux

SOLS ET SOUS-SOLS
- Risque d'effondrement (marnières, carrières, etc.)
- Risque de mouvement de terrain

GESTION DE L'EAU
- Cours d'eau et mare
- Zone humide
- PPRI et zones inondables
- Captage d'eau
- Station d'épuration
- Zone tampon de 100m autour des stations d'épuration

PATRIMOINE
- Monument historique
- Périmètre de protection de 100m des MH
- Site inscrit / site classé
- Périmètre de Site Patrimonial Remarquable
- Site archéologique

RISQUES
- Transport de gaz
- Zone tampon de 100m des lignes électriques à très haute tension

NUISANCES
- Empreinte sonore le long des axes routiers

DECHETS
- Dechetterie
- Zone tampon de 100m autour des déchetteries

VIII. Légende de l'OAP

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES
- Dominante résidentielle
- Dominante mixte / logements et/ou commerces et bureaux
- Dominante économique
- Dominante touristique
- Dominante naturelle ou paysagère
- Dominante d'équipements publics
- Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
- Implantation préférentielle d'équipements
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE
- Entrée de ville à aménager ou à requalifier
- Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
- Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
- Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
- Boisement et arbre remarquable à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager (localisation indicative)
- Zone humide à préserver dans le respect du principe ERC
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier
- Bande de sécurité vis-à-vis du risque d'incendie de forêt

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Accès à la parcelle à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Espace de stationnement à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager