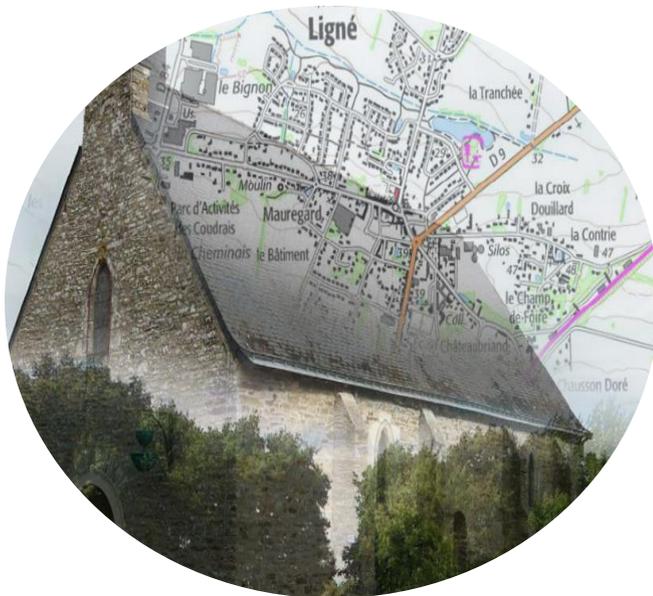


Commune de

Ligné

Plan Local d'Urbanisme



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 03/03/2020 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ligné,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE 20/06/2019
APPROUVE LE 03/03/2020

Dossier n° 16054418

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65



TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DES SECTEURS	5
1.1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	5
1.2. LES OAP DEDIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES ET AUX EQUIPEMENTS.....	7
2. LE SECTEUR DE LA RUE DES PALMIERS	8
2.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	8
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	9
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	11
3. LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE.....	13
3.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	13
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	14
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	16
4. LE SECTEUR DU FROMENTIN	18
4.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	18
4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	19
4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	21
5. LE SECTEUR DE BEAUCE	23
5.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	23
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	24
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	26
6. LE SECTEUR DES ROITELETS.....	28
6.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	28
6.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	29
6.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	31
7. LE SECTEUR DE L'ALLEE DES BOUCLIERES	33
7.1. LA LOCALISATION SITE	33
7.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	34
7.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	36
8. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES DES COUDRAIS	38
8.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	38
8.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	39
8.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	41



Préambule

Par délibération en date du **4 décembre 2014**, la commune de **Ligné** a décidé de prescrire la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Ligné** comporte 6 **Orientations d'Aménagement et de Programmation pour de l'habitat et 2 pour de l'activité économique et des équipements**.

• **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

1. PRESENTATION DES SECTEURS

1.1. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **6 secteurs** :

- 4 secteurs qui permettent **d'encadrer la densification du tissu urbain existant** : les secteurs « **Rue des Palmiers** », « **Entrée de ville** », « **Fromentin** », « **Beaucé** ».
- 2 secteurs en **extension urbaine** : les secteurs « **Les Roitelets** » et « **Allées des Bouclières** ».

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une densité **minimum de 20 logements par ha**.

Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie en hectare	Superficie à vocation d'habitat en hectare	Nombre de logements minimum	Nombre de logements sociaux minimum	Densité habitat minimum (logements / hectare)
Rue des Palmiers	5,0	0,5	20	10 <i>(soit 50% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	40,0
Entrée de ville	1,3	1,3	26	7 <i>(soit 27% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Fromentin	5,8	4,0	80	35 <i>(soit 44% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Allée des Bouclières	5,9* <i>Cette OAP comprend également une partie équipement</i>	0,9	18	4 <i>(soit 22% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Les Roitelets	7,6	6,2	120	25 <i>(soit 21% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Beaucé	1,2	1,2	8	0	6,7

Localisation des OAP dédiées à l'habitat dans le bourg

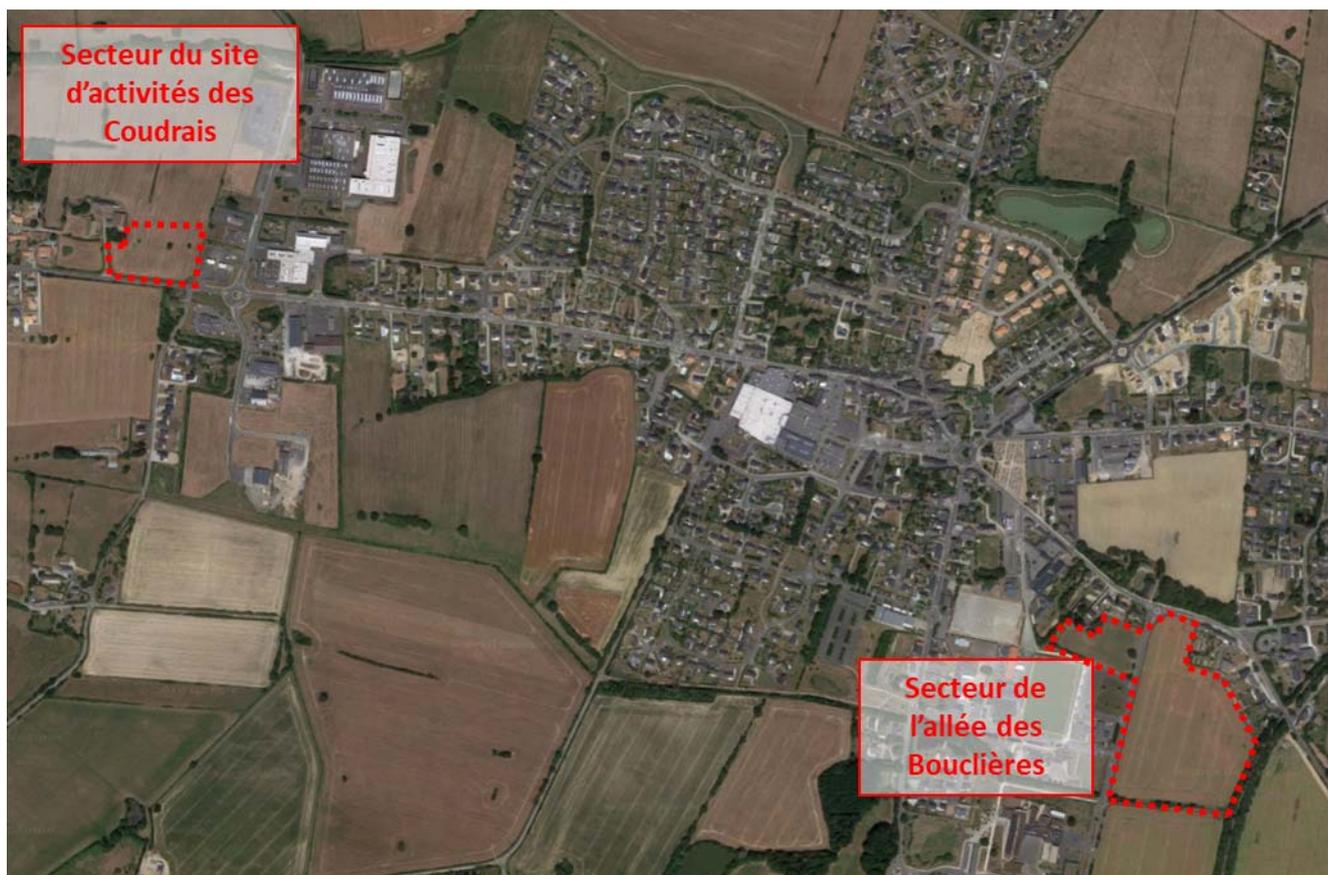


La localisation de l'OAP de Beucé est précisée dans la partie qui lui est dédiée

1.2. LES OAP DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AUX ÉQUIPEMENTS

Une OAP permet d'encadrer la création d'un site dédié à des activités économiques à proximité de la zone d'activités des Coudrais et une OAP permet d'encadrer l'extension dédiée aux équipements « allée des Bouclières » (cette dernière OAP comprend également une partie habitat).

Localisation de l'OAP dédiée à de l'activité économique et aux équipements



2. LE SECTEUR DE LA RUE DES PALMIERS

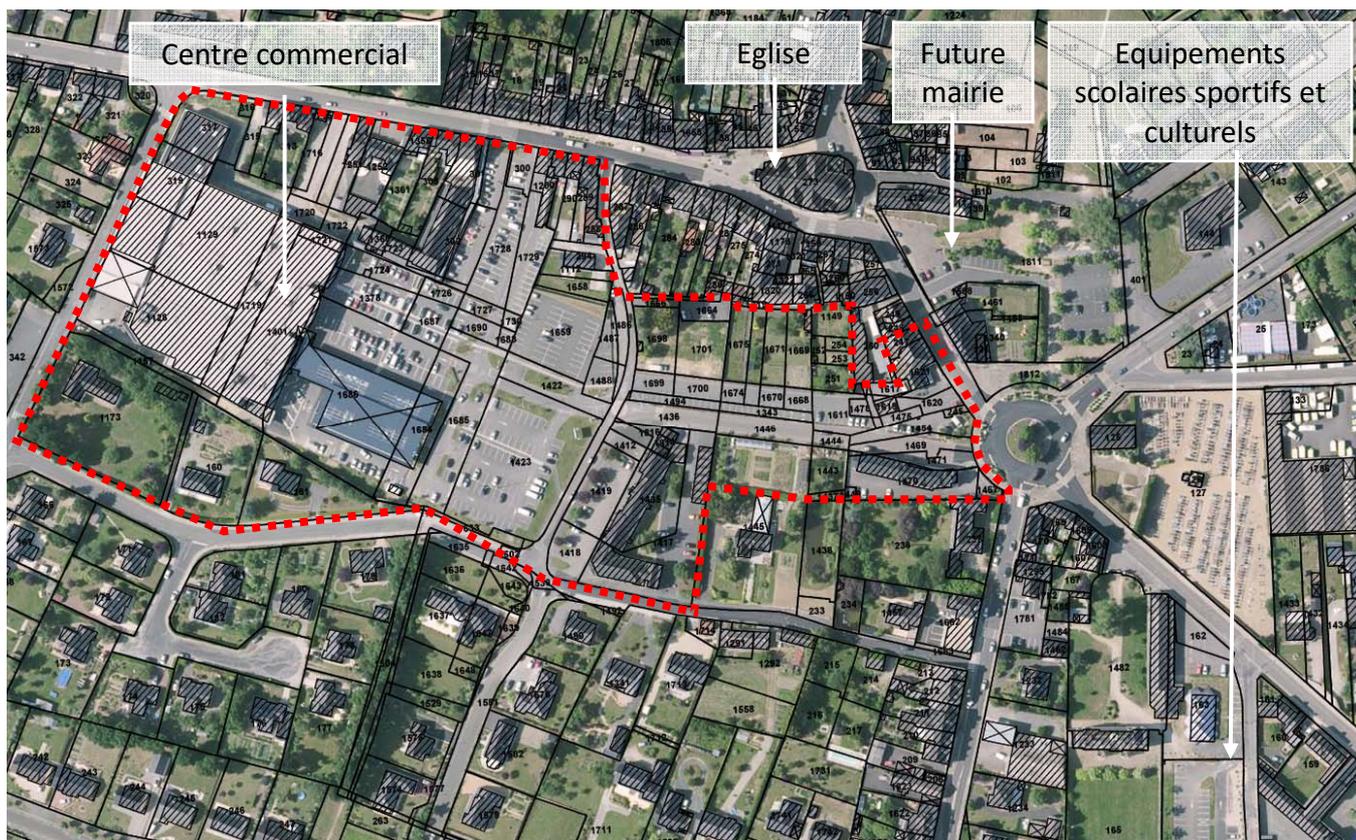
Chiffres clés :

- 5 ha dont 0,5 ha visé pour des logements collectifs
- 20 logements minimum
- Densité minimum de 40 logements/hectare

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à ensemble de jardins densifiables situés rue des Palmiers, axe commerçant et structurant du bourg de Ligné, et au centre commercial avec ses abords.

Localisation de l'OAP



2.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 20 logements collectifs minimum** sur les secteurs identifiés représentant une surface de 0,5 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **40 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **10 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) ;
- **Favoriser le développement des commerces et services.** Hormis le secteur identifié en logements collectifs au Sud de la rue des Palmiers, la création de nouveaux bâtiments (sauf extensions et annexes des bâtiments existants) devra nécessairement prévoir en rez-de-chaussée les destinations et sous-destinations suivantes « artisanat et commerce de détail » ou « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou « équipements d'intérêt collectifs et services publics » ;
- **Préserver les linéaires commerciaux identifiés** en interdisant les changements de destination de « artisanat et commerce de détail » ou « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » vers la destination « habitation » ;

Mobilité et connexions urbaines

- **Conserver un accès privé** pour le logement identifié.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

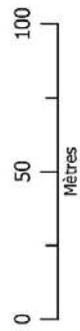
- Imposer **l'alignement à l'emprise publique** sur la partie Sud de la rue des Palmiers ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- Préserver un caractère de centre-ville ancien en imposant **un traitement des façades et des clôtures respectant l'architecture, les couleurs et les matériaux traditionnels.**

Exemple de façades ou clôtures respectant l'architecture et les matériaux traditionnels



OAP Rue des Palmiers

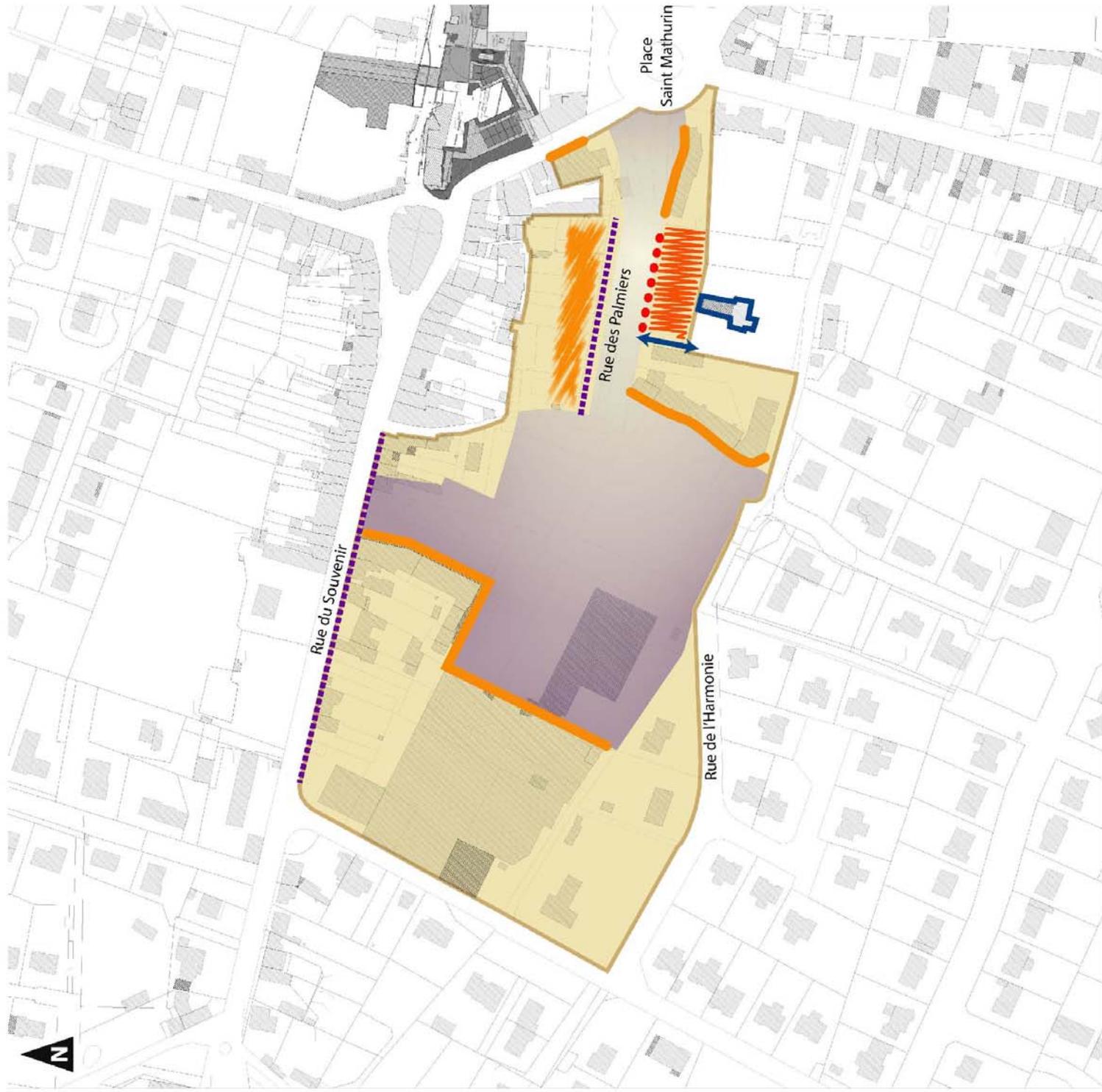
-  Périmètre de l'OAP
- Éléments existants :**
 -  Logement identifié
 -  Linéaire commercial à préserver
 -  Espace public/stationnement
- Principe d'aménagement :**
 -  Alignement à l'espace public
 -  Logements collectifs accueillant des commerces /services/équipements en rez-de-chaussée
 -  Logements collectifs
 -  Traitement des façades ou des clôtures respectant l'architecture traditionnelle
 -  Accès privé pour le logement identifié



1:1 800

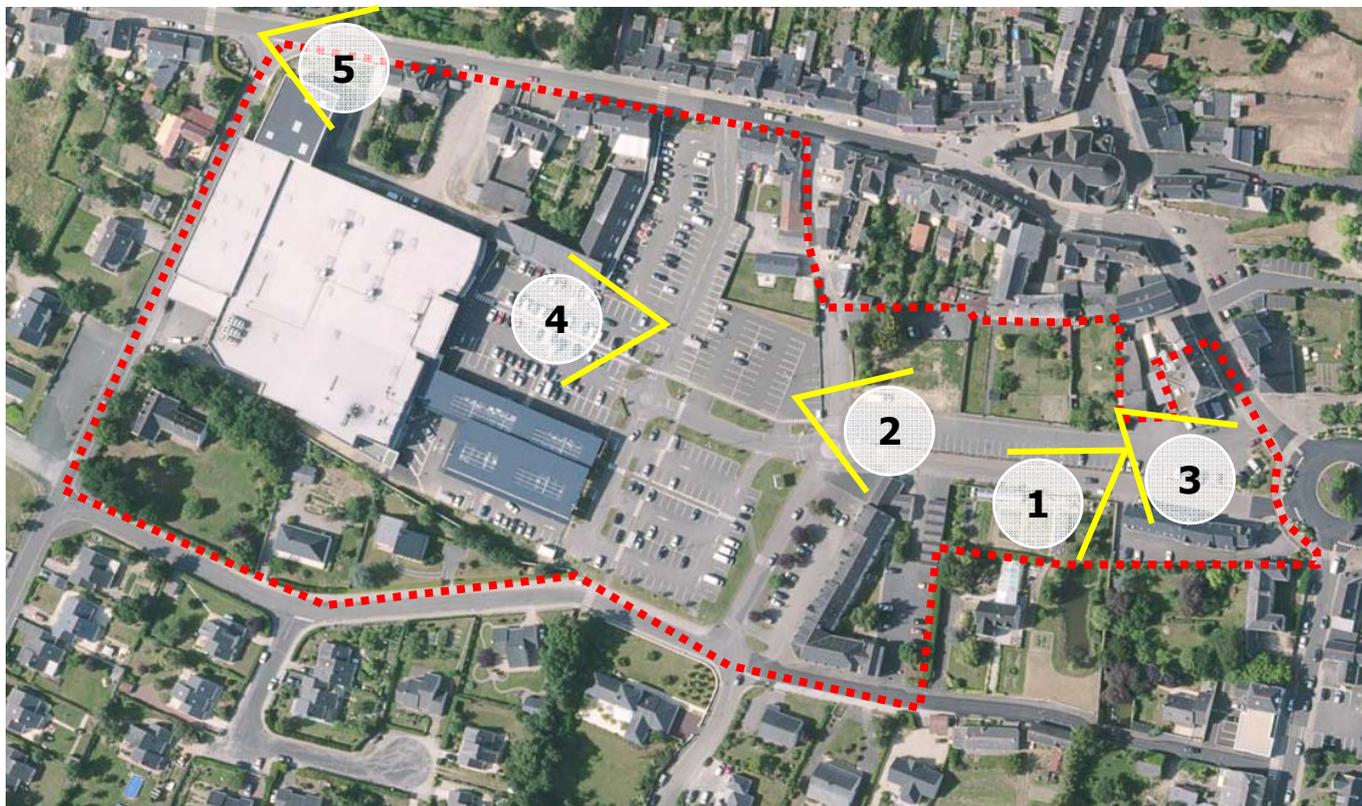
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Audicic Urbanisme, 2018
Sources de données cartographiques : cadastre.gouv.fr
Sources de données : audicic urbanisme, 2018



2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



3. LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE

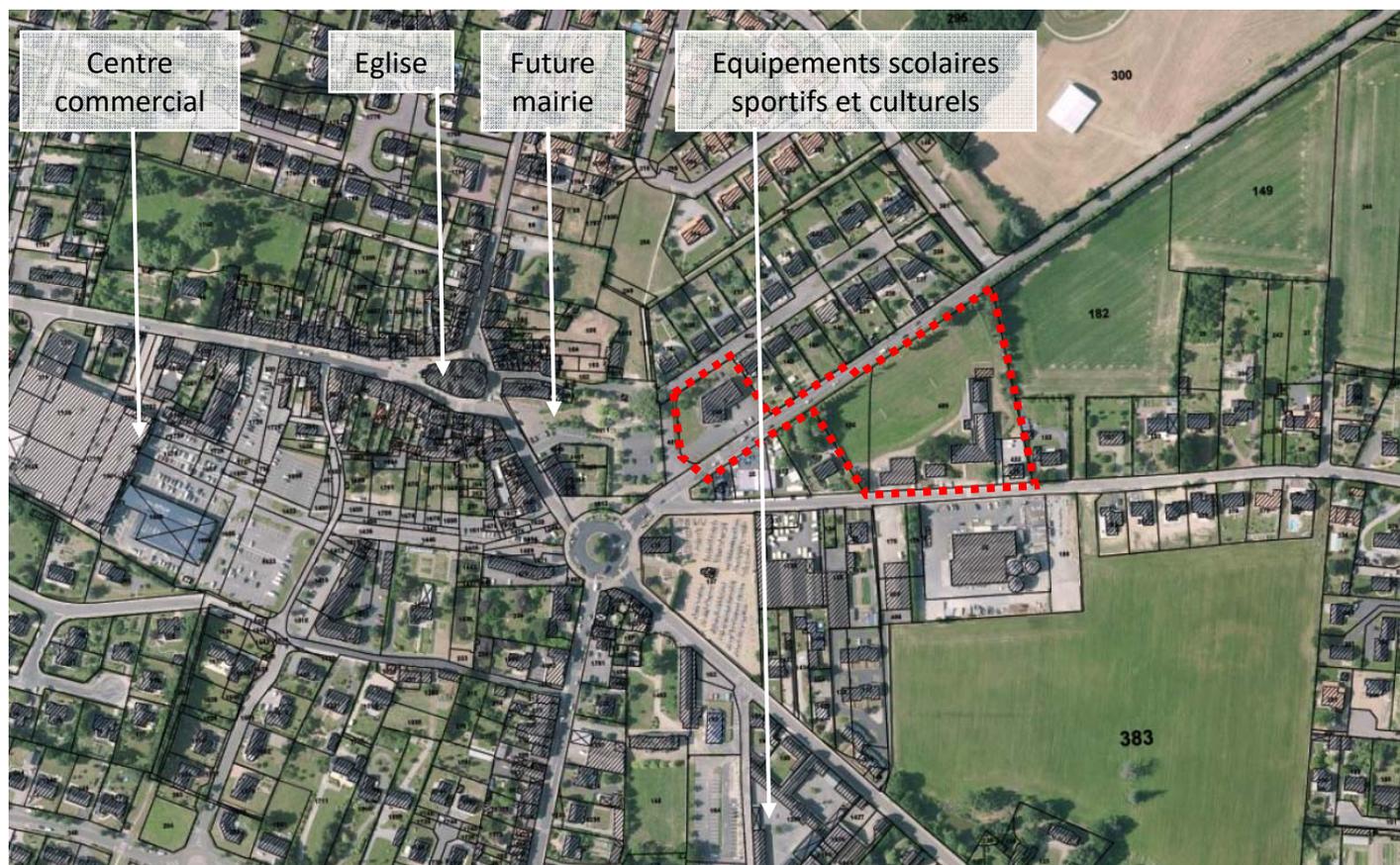
Chiffres clés :

- 1,3 ha dédié à l'habitat
- 26 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

3.1.LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à deux sites majeurs de renouvellement : le site de la poste et le site de la Maison Familiale et Rurale. Comme son nom l'indique l'OAP est située en entrée de ville, sur la RD 9.

Localisation de l'OAP



3.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 26 logements minimum** sur l'ensemble du site qui a une surface de 1,3 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **7 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH);
- **Prévoir la démolition de bâtiments** ayant accueilli des équipements et services publics et devenu sans affectation ;
- Imposer en **rez-de-chaussée** des constructions sur le secteur de la poste, la destination « **artisanat et commerce de détail** » ou « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » ou « équipements d'intérêt collectifs et services publics ».

Mobilité et connexions urbaines

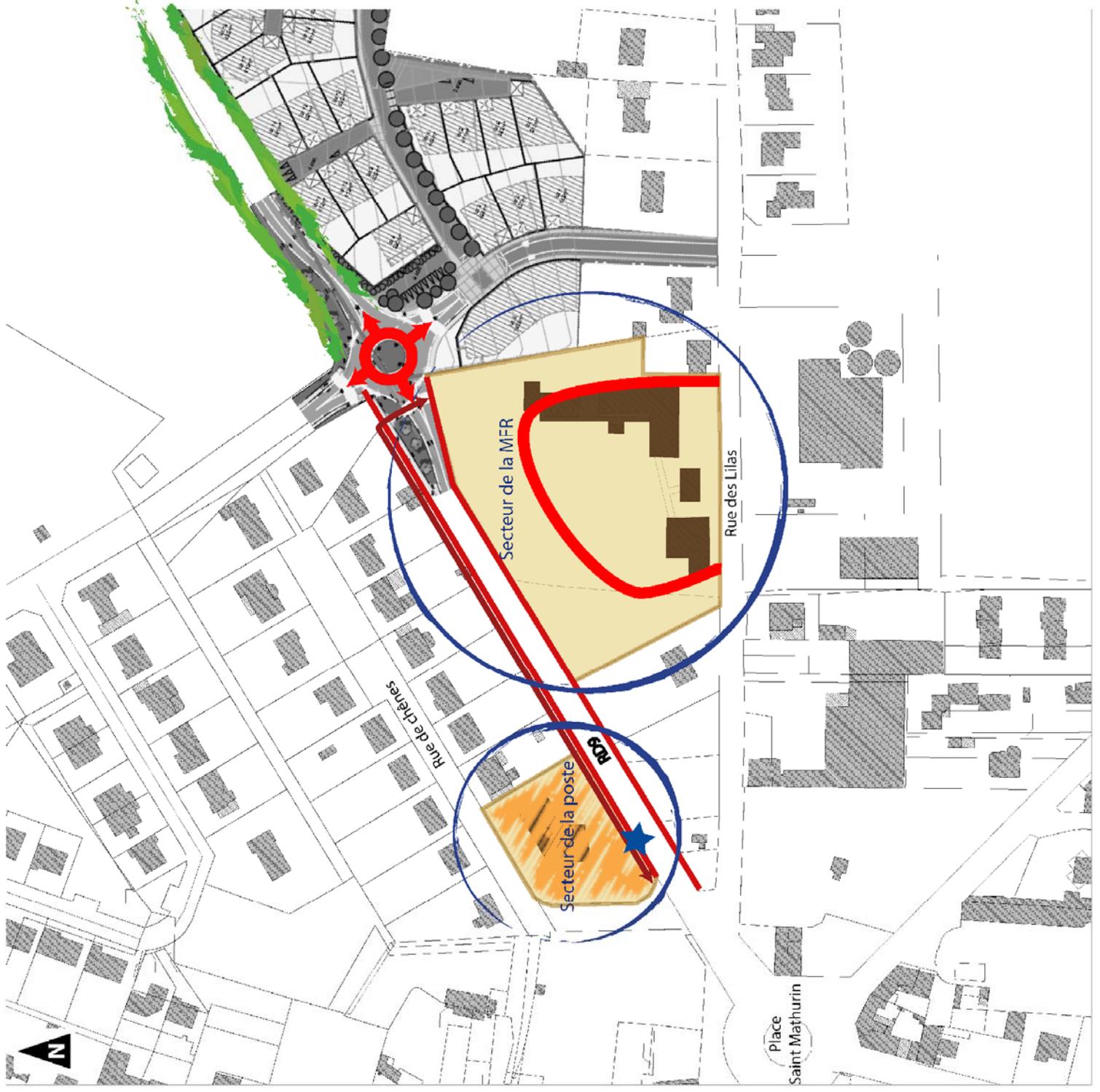
- Prévoir une **voirie en bouclage** pour desservir le secteur de la MFR ;
- Créer un **cheminement doux** permettant la connexion entre le secteur de la Croix Douillard et la place Saint-Mathurin ;
- **Interdire les accès** directs depuis la RD 9.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP
Entrée de ville

-  Périmètre de l'OAP
- Éléments existants :**
 -  Giratoire à conserver
 -  Haie bocagée à préserver
 -  Bâtiment à détruire
 -  Arrêt de bus
- Principe d'aménagement :**
 -  Principe de voirie
 -  Sortie sur la RD9 interdite
 -  Cheminement doux à aménager
 -  Commerces/Services/Equipements en Rez-de-Chaussée

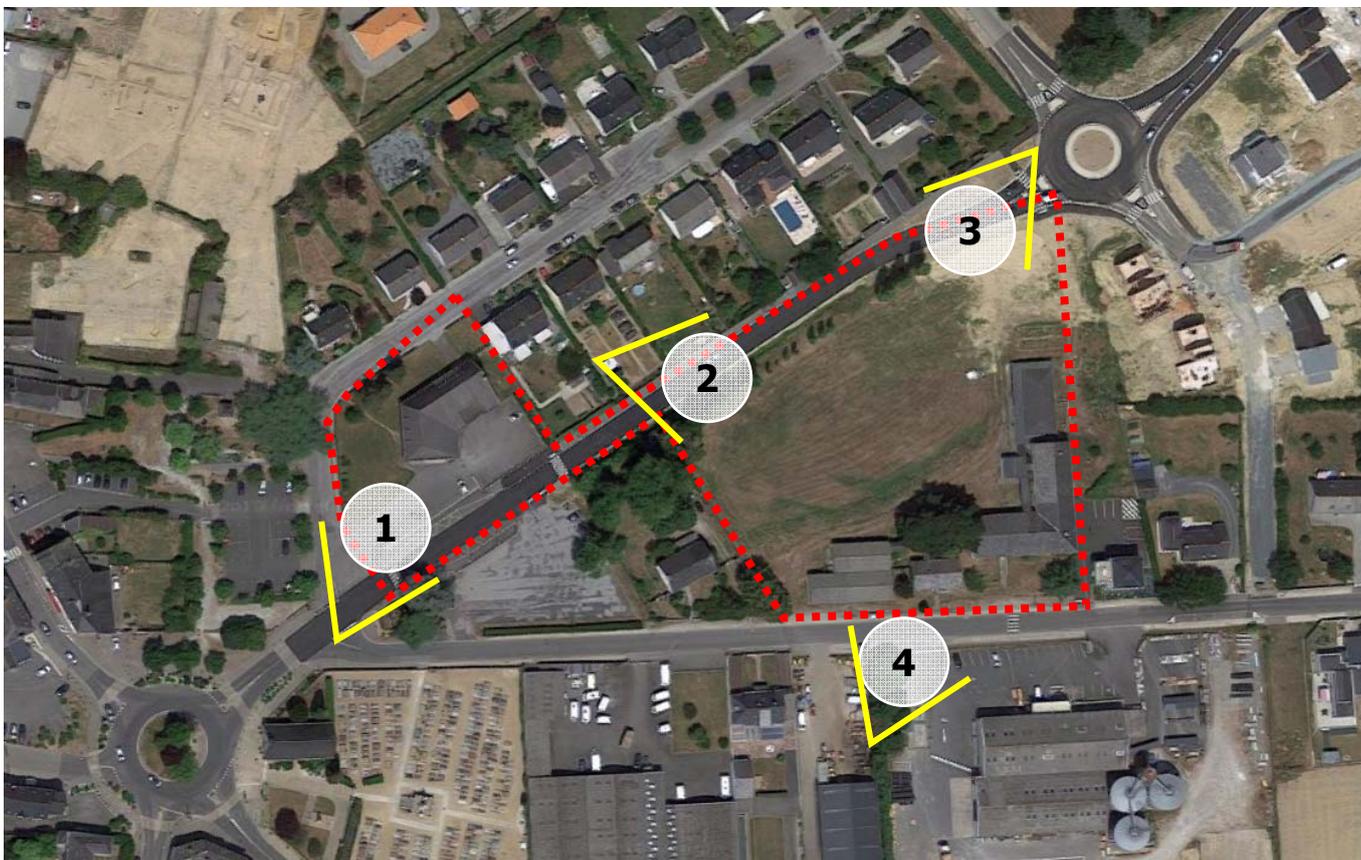


1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audited urbanisme, 2016
Mise à jour : 2018
Sources de données : cadastre urbanisme, 2018

3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



4. LE SECTEUR DU FROMENTIN

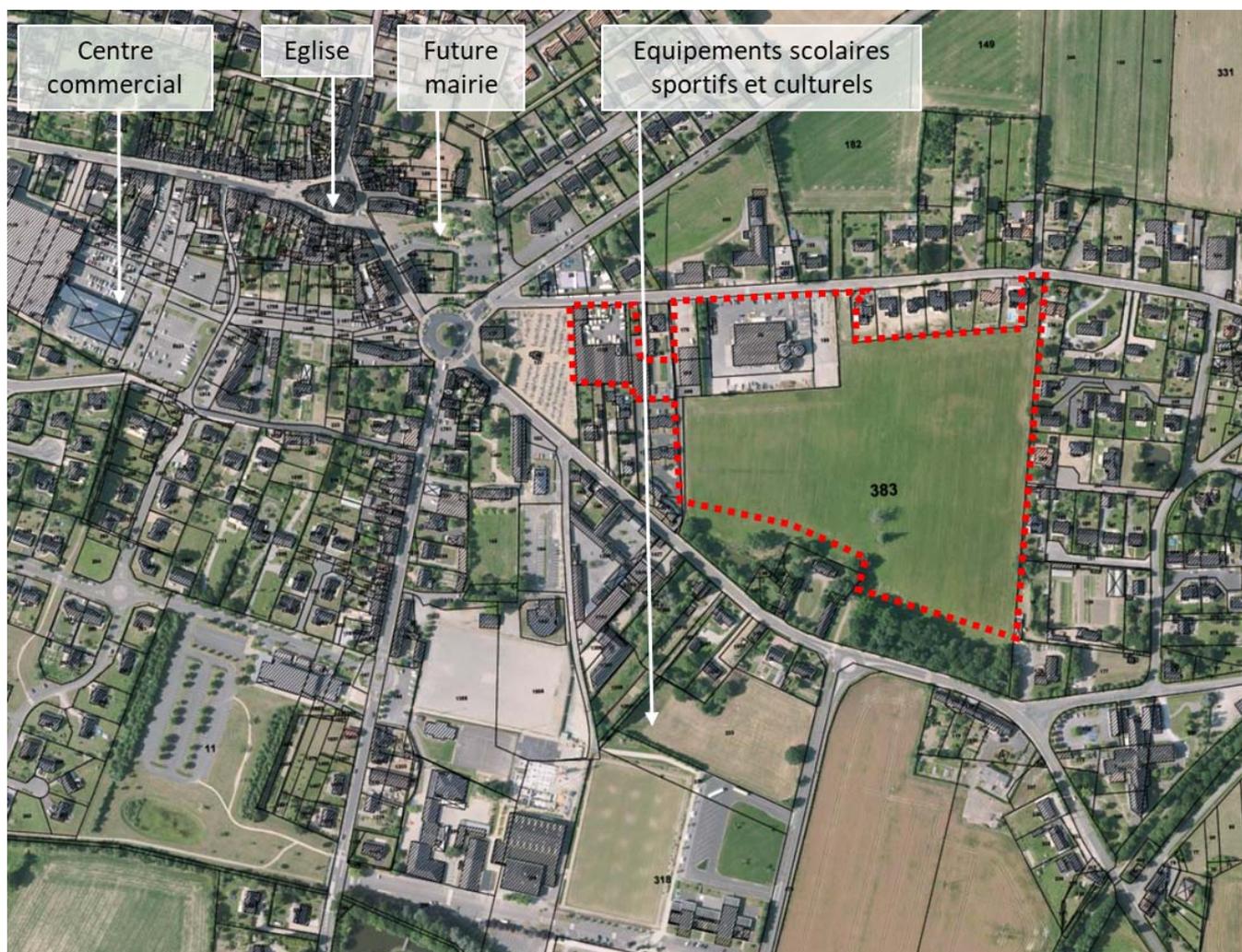
Chiffres clés :

- 5,8 ha dont 4,0 dédiés à l'habitat
- 80 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

4.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse de plus de 4 ha et des sites de renouvellement urbain situés à proximité du centre commercial et des équipements sportifs et scolaires.

Localisation de l'OAP





4.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 80 logements minimum** sur une surface de 4 hectares (environ 2,6 ha en dent creuses et 1,4 ha en renouvellement urbain et terrain densifiable) ;
- Envisager la démolition de certains bâtiments afin de **valoriser leur foncier en nouveaux logements** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Projeter une opération de **logements collectifs** sur la partie Ouest de l'OAP située à proximité de la place Saint-Mathurin ;
- Prévoir la réalisation minimale de **35 logements locatifs sociaux avec financement de type PLUS/PLAi** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) ;
- Réserver une emprise d'environ 1,8 ha pour **accueillir le nouveau site de la maison de retraite, des logements seniors** et la liaison interquartier.

Mobilité et connexions urbaines

- Créer **un axe structurant Nord /Sud** accompagné d'une piste cyclable ;
- Prévoir **un accès pour la voirie principale** ;
- **Envisager un accès secondaire** ;
- Connecter l'impasse des Lys et la place Saint-Mathurin par **des voies douces**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les espaces boisés** situés au sud de l'OAP ;
- **Renforcer la trame arborée** sur la partie sud de l'OAP ;
- Assurer **la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP Fromentin

-  Périmètre de l'OAP
- Eléments existants :**
 -  Espace boisé à préserver
 -  Bâtiment de caractère
 -  Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après démolition
 -  Zone humide à préserver
- Principe d'aménagement :**
 -  Principe d'accès principal
 -  Connexion douce à aménager
 -  Principe d'accès secondaires ou connexion douce
 -  Renforcement de la trame arborée
 -  Logements collectifs
 -  Secteur dédié à la réalisation d'une maison de retraite et de logements sénior



1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2018

Source de fond de carte : cadastre.gouv

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



5. LE SECTEUR DE BEAUCE

Chiffres clés :

- 1,2 ha dédié à l'habitat
- 8 logements minimum
- Densité minimum de 6,7 logements/hectare

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu correspond essentiellement à une friche urbaine située dans le hameau de Beucé à proximité du bourg de Saint-Mars-du-Désert.

Localisation de l'OAP



5.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de secteur agricole à vocation d'habitat (Ah), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 8 logements minimum** sur l'ensemble du site qui a une surface de 1,2 hectare ;
- Envisager la démolition de certains bâtiments afin de **valoriser leur foncier en nouveaux logements** ;
- S'assurer d'une **implantation des constructions principales préservant l'intimité de chacun** : les constructions principales doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport à toutes les limites de l'unité foncière (règles inscrites dans le règlement écrit du PLU) ;
- **Interdire les doubles-rideaux** (le règlement écrit du PLU indique que les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte) ;
- **Limiter l'emprise au sol des bâtiments à 350 m² par unité foncière** (règle inscrite dans le règlement écrit du PLU) ;
- **Limiter les hauteurs à 4 mètres à l'égout du toit** (règle inscrite dans le règlement écrit du PLU).

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une **voie de desserte en impasse**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

**OAP
Beaucé**



Périmètre de l'OAP

Éléments existants :



Voirie existante



Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après démolition

Principe d'aménagement :



Voirie de desserte en impasse



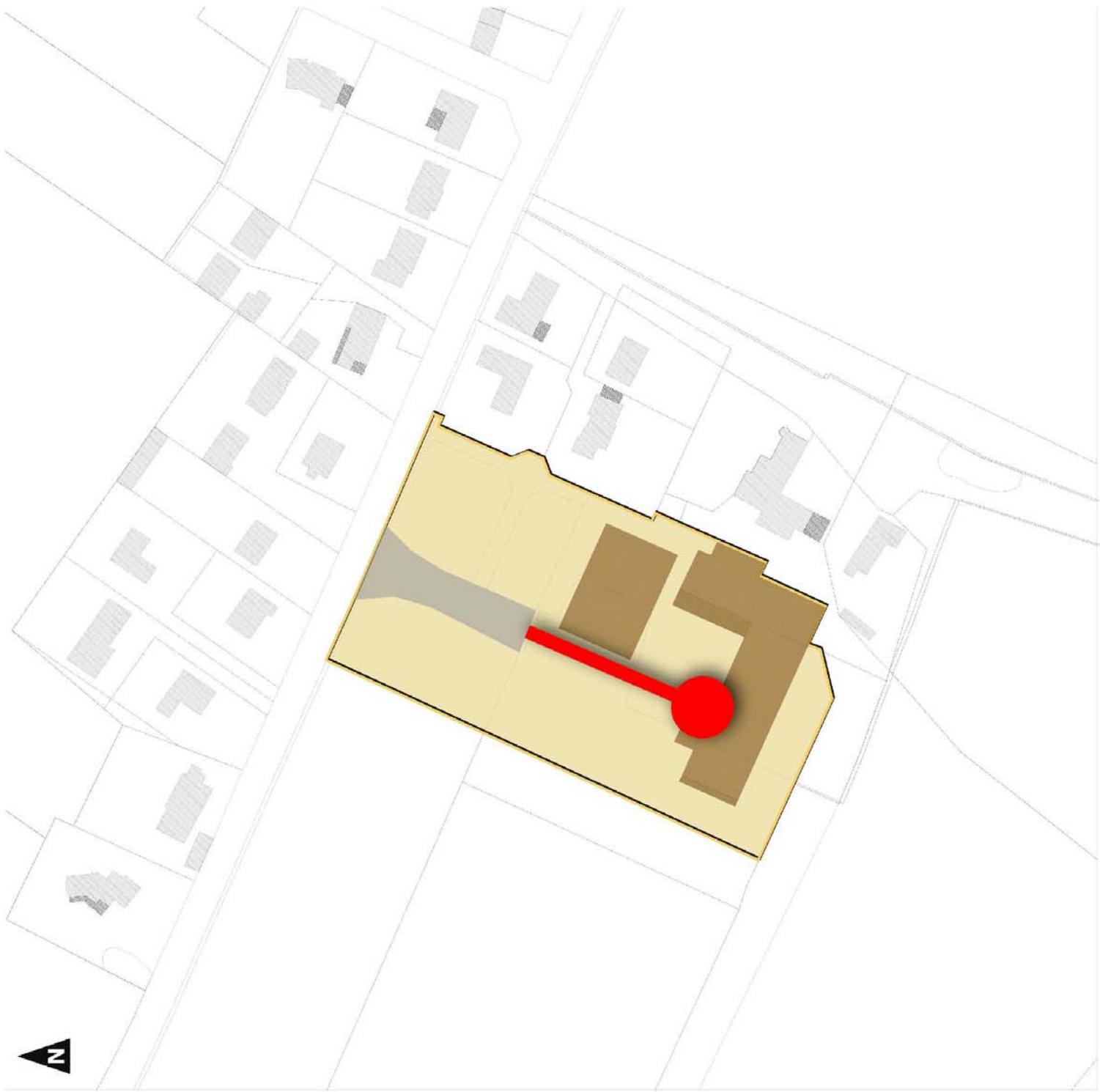
1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

Source de fond de plan : cadastre.com

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



6. LE SECTEUR DES ROITELETS

Chiffres clés :

- 7,6 ha dont 6,2 dédiés à l'habitat
- 120 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

6.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu correspond à une vaste parcelle agricole située en continuité du bourg.

Localisation de l'OAP





6.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 120 logements minimum** sur l'ensemble du site qui a une surface de 6,2 hectares ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **25 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) ;
- Prévoir une **coulée verte** Nord/Sud.

Mobilité et connexions urbaines

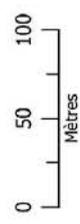
- Prévoir des **accès pour la voirie principale** depuis la rue des Roitelets ;
- Prévoir des **connexions douces** venant rejoindre les cheminements existants et le projet de voie douce porté par le Département et visant à relier la ville de Châteaubriant à la Loire.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir une **marge de recul de 30 mètres** par rapport au cours d'eau ;
- **Préserver la haie bocagère** existante et **aménager une nouvelle haie bocagère** au nord du secteur ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP Roitelets

-  Périmètre de l'OAP
- Éléments existants :**
 -  Cours d'eau à préserver
 -  Projet de voie douce entre la Loire et Châteaubriant
 -  Haie à préserver
- Principe d'aménagement :**
 -  Principe d'accès principal
 -  Connexion douce à aménager
 -  Plantation de haies
 -  Coulee verte
 -  Zone naturelle
 -  Recul de 30 mètres par rapport au cours d'eau



1:3 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de l'outil de carte : cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



6.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1





Vue 2



Commune de

LIGNÉ

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU



Pièce n°3 :
Orientation
d'aménagement et de
programmation des
Bouclières modifiée

Fait à Ligné,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 7 juillet 2022

Révision générale approuvé le : 3 mars 2020

Dossier 21044409
20/06/2022

réalisé par



1. LE SECTEUR DE L'ALLEE DES BOUCLIERES

Chiffres clés :

- 5,9 ha dont 2,6 dédiés aux équipements, 2,2 ha à de l'hébergement pour personnes âgées et 0,9 à l'habitat.
- 18 logements minimum sur le secteur dédié à l'habitat
- Densité minimum de 20 logements/hectare sur le secteur dédié à l'habitat

1.1. LA LOCALISATION SITE

Le site retenu par les élus correspond à des terres agricoles situées entre la voie verte, la rue de Vieillevigne et le pôle d'équipements de Ligné.

Localisation de l'OAP



1.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'accueil de nouveaux équipements publics** sur 2,6 ha ;
- Permettre l'accueil **d'une nouvelle structure d'hébergement pour séniors** sur 2,2 ha ;
- Permettre, en fonction de l'emprise nécessaire de la nouvelle structure d'hébergement pour séniors, d'aménager la partie au Sud-Est de l'emprise dédiée **en espace vert** ;
- **Créer 18 logements minimum** sur une surface de 0,9 hectare et optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **4 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH).

Mobilité et connexions urbaines

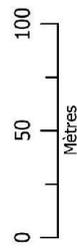
- **Prévoir deux cheminements doux** ayant une largeur minimum de 3 mètres permettant de relier le secteur d'équipements sportifs, scolaires et culturels à la voie verte. La rampe d'accès à la voie verte devra avoir une pente de maximale de 5% ;
- **Aménager un cheminement piéton sur la frange Est de l'allée de Bouclières** à l'arrière d'une haie arbustive et arborée qui séparera les piétons de la circulation motorisée et **conserver sur le côté Ouest de l'allée des Bouclières la piste cyclable existante** ;
- Prévoir des stationnements vélos aux abords du terrain de football ;
- Prévoir un accès depuis le secteur dédié à de l'hébergement pour séniors **rendant possible une potentielle desserte ultérieure du secteur dédié à l'habitat** ;
- **Interdire les accès** depuis la rue de Vieillevigne.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère** située au sud de l'OAP ;
- Imposer un **recul de 10 mètres inconstructible** par rapport au **ruisseau** ;
- Imposer un **recul de 10 mètres inconstructible** par rapport à **la voie verte** ;
- **Planter une haie bocagère** entre l'espace dédié à l'habitat et l'espace dédié aux équipements ;
- Imposer un **débit de fuite de 0,5 L/s** par parcelle sur l'espace dédié à l'habitat ;
- Prévoir un **système de rétention des eaux pluviales à l'échelle du secteur dédié à l'hébergement pour séniors** ;
- Sur la partie Sud du secteur dédié à l'hébergement pour séniors prévoir un espace vert servant **de filtre paysager** et pouvant intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- Prévoir un aménagement des espaces verts **d'espèces indigènes locales et une gestion extensive en suivant les principes pour l'aménagement différencié des espaces verts de type prairial** ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

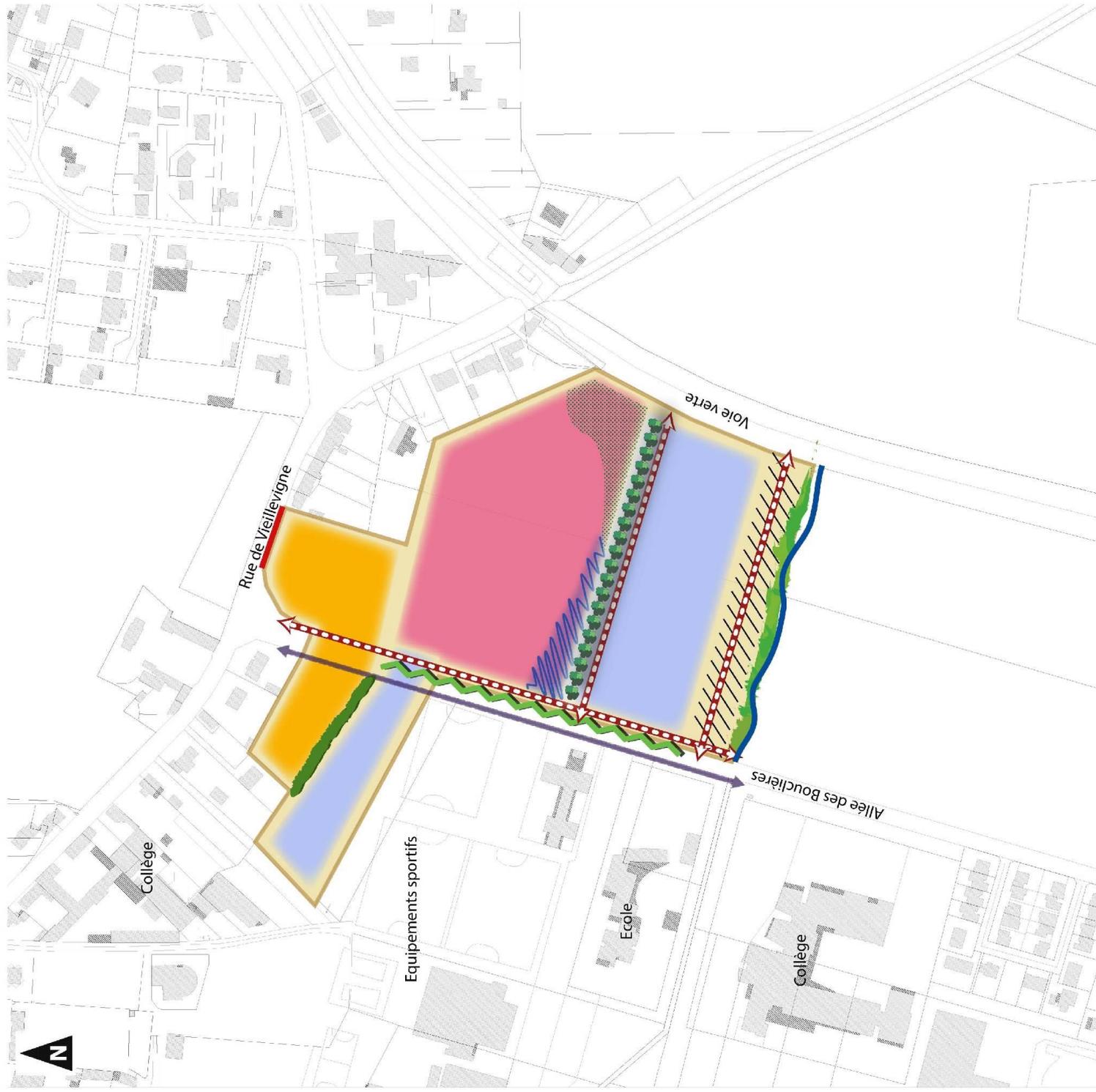
OAP Allée des Bouclières

-  Périmètre de l'OAP
- Éléments existants :**
 -  Cours d'eau à préserver
 -  Haie bocagère à préserver
 -  Piste cyclable à conserver
- Principe d'aménagement :**
 -  Connexion douce à aménager
 -  Bande inconstructible de 10 mètres
 -  Espace dédié à l'habitat
 -  Espace dédié aux équipements
 -  Espace dédié à l'hébergement pour seniors
 -  Haie bocagère à planter
 -  Filtre végétal
 -  Haie arbustive et arborée
 -  Espace vert
 -  Principe de gestion des eaux pluviales
 -  Sortie sur la rue de Vieillevigne interdite



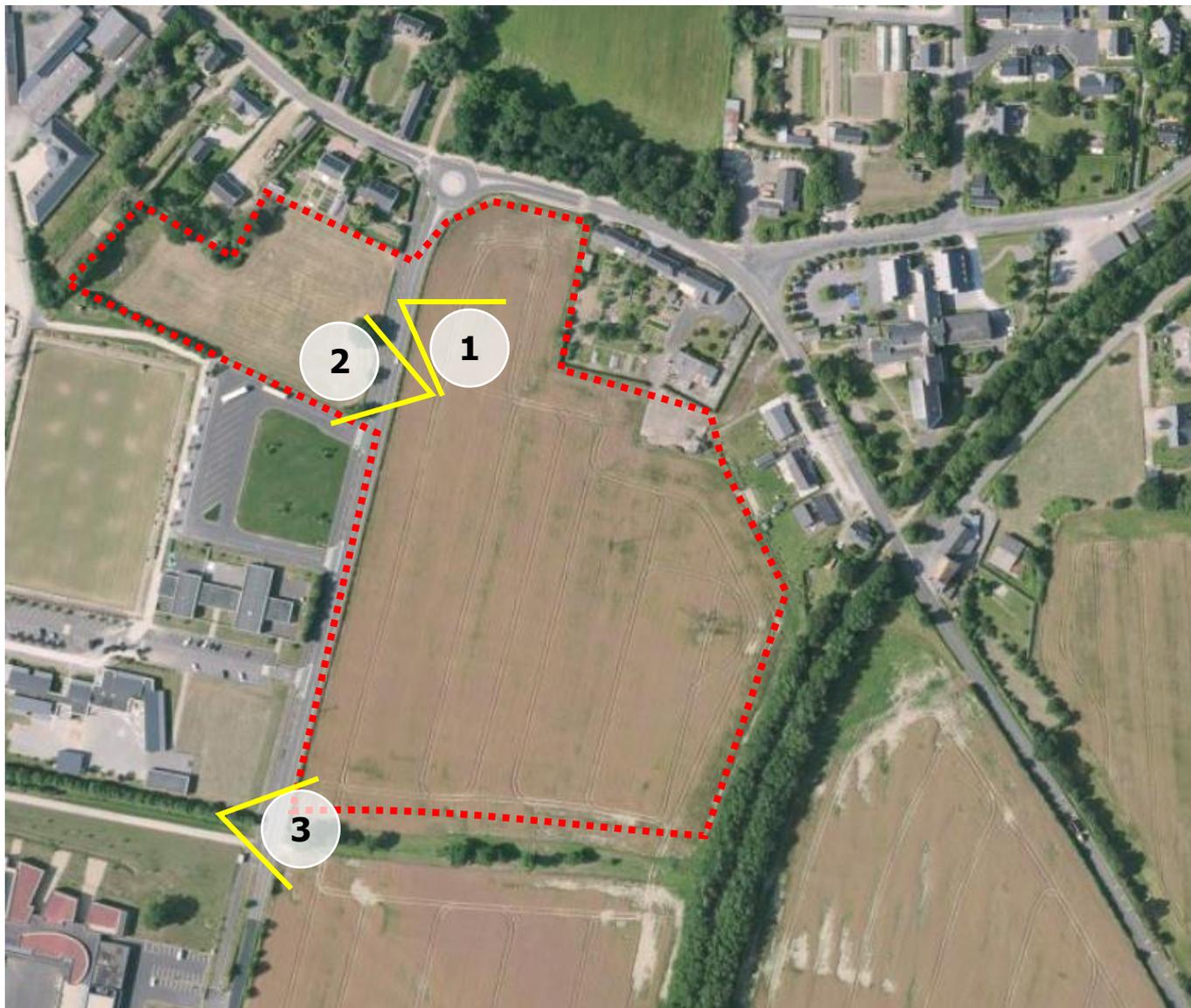
1:2 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : audidic urbanisme, 2021
Sources de fond de plan : cadastre, Google
Sources de données : audidic urbanisme, 2021



1.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



1.4. PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DIFFÉRENCIÉ DES ESPACES VERTS DE TYPE PRAIRIAL

Pour la création de ces espaces verts, la recolonisation spontanée par la végétation autochtone pourrait être adaptée selon l'habitat d'accueil de la mesure. Elle est en effet préférable pour de multiples raisons :

- Elle présente un coût et un temps de mise en œuvre plus faible car il n'y a pas besoin de se fournir en semences ou en plants et donc de les semer ou de les planter ;
- Elle fait intervenir des processus naturels de sélection des plantes les mieux adaptées aux conditions du terrain ;
- Les végétations qui en émergent sont variées et participent à la conservation de la biodiversité à l'échelle écosystémique, phytocoenotique, spécifique et génétique ;
- Le climat tempéré de la région est bien adapté à la végétalisation naturelle car il permet à la végétation de coloniser relativement rapidement un substrat, sans risquer de trop forts dégâts liés notamment à l'érosion d'un sol nu.

Des indications pour l'aménagement des espaces verts de type prairie mésophile sont fournies ci-après. Selon la banque de graines du site considéré, il est possible qu'il faille effectuer un ensemencement afin d'obtenir une prairie revêtant un cortège proche de celui décrit dans les cahiers d'habitats d'intérêt communautaire. Les graines choisies pour ce semis seront issues exclusivement d'espèces indigènes en Pays-de-la-Loire.

Le tableau ci-après présente une liste d'espèces indigènes pouvant être utilisées pour la création de zones prairiales de type mésophile. Aucune espèce exotique, envahissante ou non, ne devra être semée ou plantée et aucune espèce rare ou menacée ne devra être introduite afin de préserver les populations sauvages (risques de pollution génétique).

Tableau 1. Liste d'espèces pouvant être utilisées pour l'ensemencement des prairies mésophiles

Nom latin	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Monocotylédones			
<i>Arrhenatherum elatius (L.) Beauv. ex J. et C. Presl subsp. elatius</i>	Fromental élevé	S (L, NLP)	X
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Brachypode penné	S (L)	X
<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mou	S (L, NLP)	X
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	S (L, NLP)	X
<i>Festuca ovina</i>	Fétuque ovine	S (L, NLP)	X
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	S (L, NLP)	X
<i>Lolium perenne L.</i>	Vraie vivace [Ray-grass commun]	S (L, NLP)	X
<i>Lolium multiflorum Lam.</i>	Vraie multiflore [Ray-grass d'Italie]	C	X
<i>Agrostis capillaris L.</i>	Agrostide capillaire	S (L, NLP)	P
<i>Alopecurus pratensis</i>	Vulpin des prés	S (L, NLP)	P
<i>Lolium xboucheanum</i>	Ivraie de Bouché	C	P
<i>Phleum pratense L.</i>	Fléole des prés	S (L, NLP)	P
<i>Poa pratensis L. subsp. Pratensis</i>	Pâturin des prés	S (L, NLP)	P
Dicotylédones			
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	S (L)	X
<i>Astragalus glycyphyllos</i>	Astragale à feuilles de réglisse	S (L)	X
<i>Coronilla varia</i>	Coronille bigarrée	S (L)	X

Nom latin	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
<i>Daucus carota</i>	Carotte commune	S (L)	X
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hippocrépide à toupet	S (L)	X
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	S (L)	X
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Grande marguerite	S (L)	X
<i>Plantago lanceolata L.</i>	Plantain lancéolé	S (L)	X
<i>Prunella vulgaris L.</i>	Brunelle commune	S (L)	X
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre	S (L)	X
<i>Galium mollugo</i>	Gaillet dressé	S (L)	P
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	S (L)	P
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé	S (L)	X
<i>Malva sylvestris</i>	Mauve des bois	S (L)	X
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	S (L)	X
<i>Myosotis arvensis (L.) Hill</i>	Myosotis des champs	S (L)	P
<i>Ranunculus repens L.</i>	Renoncule rampante	S (L)	P
<i>Rumex acetosa L.</i>	Patience oseille	S (L)	P
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifis des prés	S (L)	P
Dicotylédones légumineuses			
<i>Medicago lupulina</i>	Luzerne lupuline	S (L)	X
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	S (L)	X
<i>Trifolium repens L.</i>	Trèfle rampant	S (L)	X
<i>Vicia sativa L. subsp. Segetalis</i>	Vesce des moissons	S (L)	P

Légende :

Provenance des espèces

S (L) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale)
S (L, NLP) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale, souche Non Locale Possible)
C : taxon d'origine Cultivé

Mode d'emploi de l'espèce

X : taxon entrant dans la composition de base du mélange
P : autre taxon possible pour le mélange

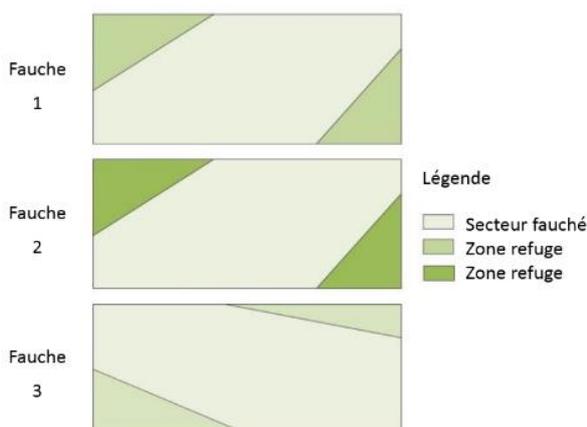
Principe de gestion

Les prairies de fauche seront gérées de manière extensive, c'est-à-dire :

- En l'absence d'amendements ;
- Par fauche.

L'idéal sera de réaliser une seule fauche par an, aux alentours de début octobre.

Si une deuxième fauche doit être réalisée, elle aura lieu début juin. Cette fauche, plus précoce, favorisera le développement des dicotylédones et donc des plantes à fleurs, favorables aux insectes butineurs.



Exemple de rotation de zones refuges fauchées

De plus, il est impératif de prévoir des zones refuges. À cet effet le plan de fauche devra être réalisé sur le principe de la figure suivante.

Les consignes à appliquer sont les suivantes :

- Ne jamais réaliser de fauche centripète c'est-à-dire en partant des bords de la prairie et en décrivant des cercles qui se terminent par le centre du terrain. Cela équivaut à piéger les animaux dans la parcelle fauchée ;
- La hauteur de la fauche sera d'au minimum 10 cm ;
- La vitesse de fauche n'excédera pas 10 km/h afin de laisser le temps aux animaux nicheurs au sol de fuir ;
- Le foin sera laissé au sol quelques jours pour permettre aux graines de tomber au sol, puis sera exporté de la prairie après la coupe.

En ce qui concerne les dégagements de visibilité (à proximité des voies), la fauche de certains secteurs pourra débuter dès le début du mois de mai suivant l'avancement de la végétation. Les contraintes de sécurité prévalent quant à la définition des largeurs et des périodes de coupes.

8. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES DES COUDRAIS

Chiffres clés :

- 1,5 ha dédiés à l'activité économique commerciale

8.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus **correspond à une emprise située à proximité de la zone d'activités des Coudrais**, près du quartier de la Roche.

Localisation de l'OAP





8.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'installation de nouvelles entreprises** à vocation principalement commerciale ;

Mobilité et connexions urbaines

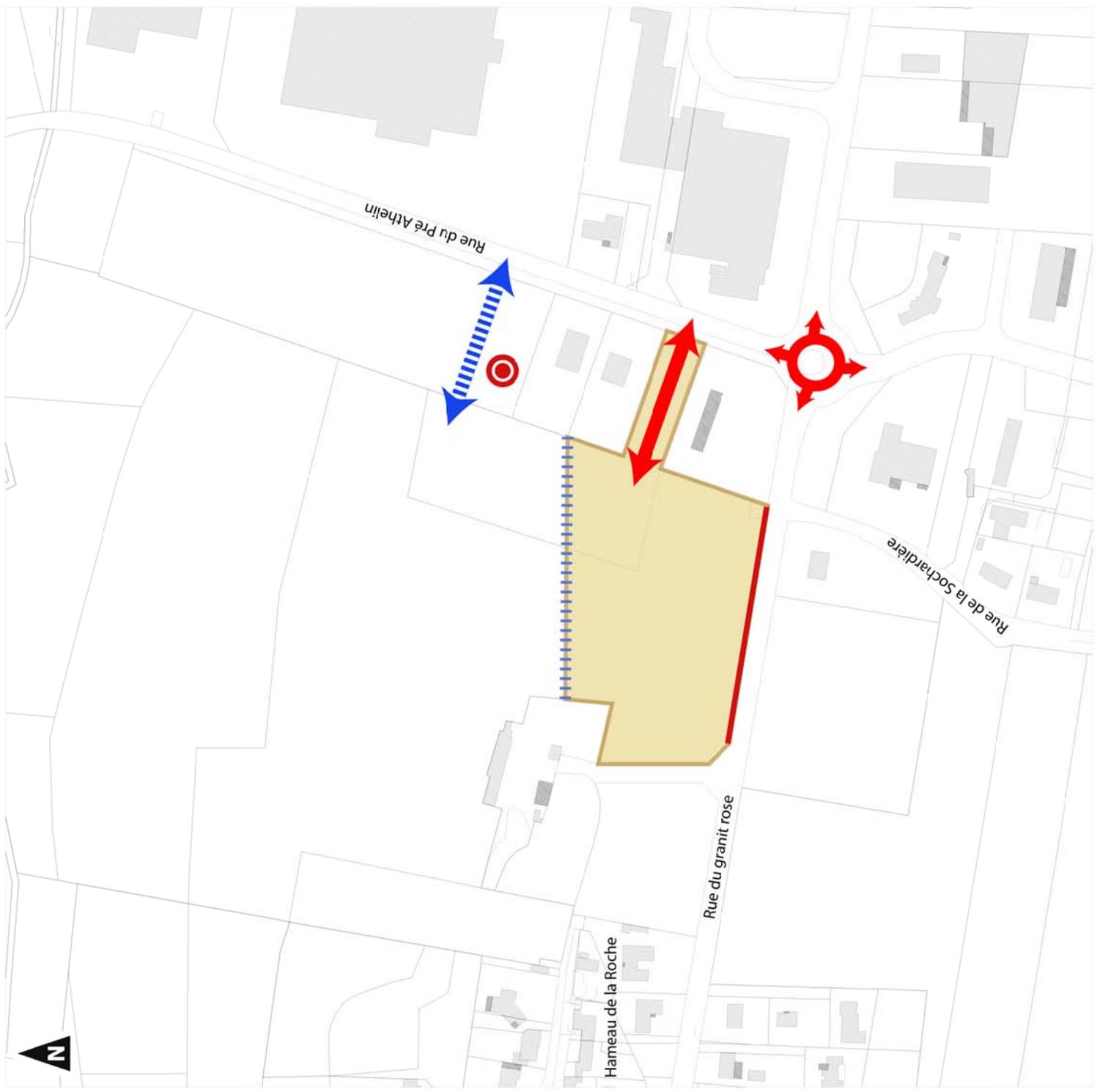
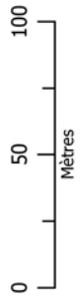
- **Interdire les sorties sur la Rue du Granit Rose**, l'accès doit se faire par le giratoire.
- Traiter la frange nord du site afin de **permettre des extensions après 2030** ;
- Prévoir **un accès pour une urbanisation potentielle** après 2030.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

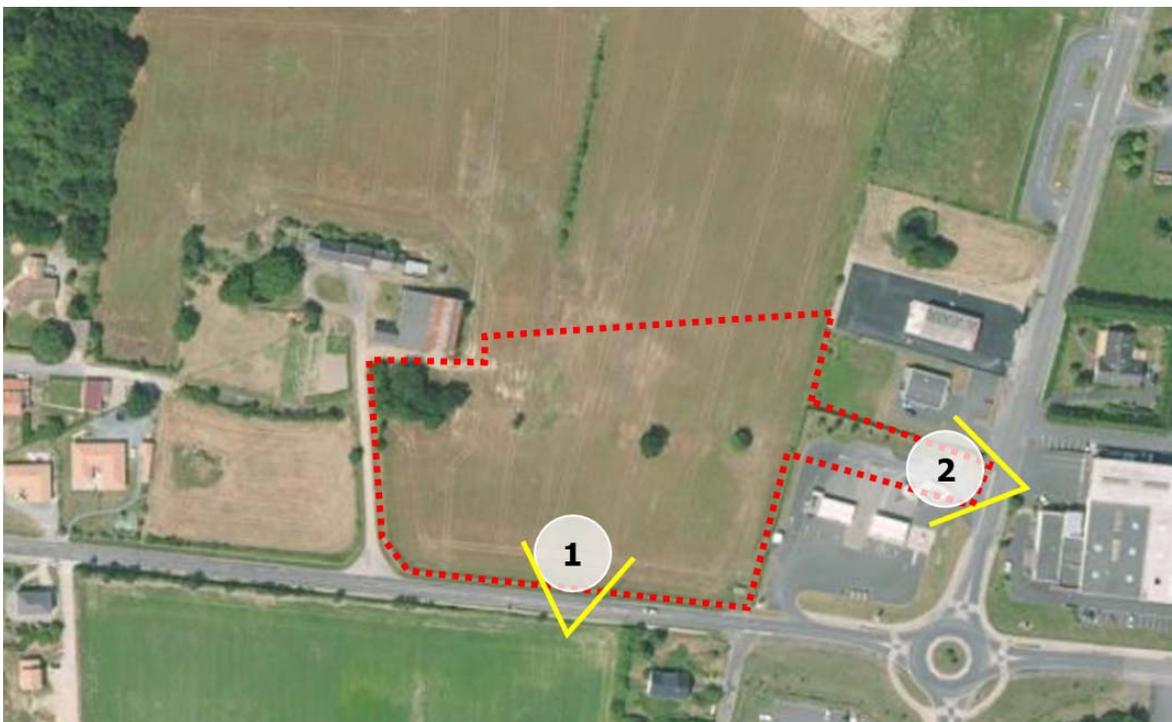
OAP Site d'activités du Coudrais

-  Périmètre de l'OAP
- Eléments existants :**
 -  Giratoire à conserver
 -  Point d'eau incendie
- Principe d'aménagement :**
 -  Sortie sur la rue du granit rose interdite
 -  Principe d'accès principal
 -  Accès à projeter pour une extension après 2030
 -  Frange du site à projeter pour une extension après 2030



8.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2

