

BAIN-DE-BRETAGNE
LA BOSSE-DE-BRETAGNE
CHANTELOUP
LA COUYÈRE
CREVIN
LA DOMINELAIS
ERCÉ-EN-LAMÉE
GRAND-FOUGERAY
LALLEU
LA NOË-BLANCHE
PANCÉ
LE PETIT-FOUGERAY
PLÉCHÂTEL
POLIGNÉ
SAULNIÈRES
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE
SAINT-SULPICE-DES-LANDES
LE SEL-DE-BRETAGNE
TEILLAY
TRESBOEUF

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR BOURG

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020

Modifications n°1 et n°2 et révision allégée n°1 approuvées le 22 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24 juin 2025
approuvant la modification n°3 du PLUi-H

SOMMAIRE

INTRODUCTION / 3

LES PROJETS PAR COMMUNE / 7

BAIN-DE-BRETAGNE / 7

LA BOSSE-DE-BRETAGNE / 36

CHANTELOUP / 48

LA COUYERE / 65

CREVIN / 76

LA DOMINELAIS / 94

ERCÉ-EN-LAMÉE / 118

GRAND-FOUGERAY / 136

LALLEU / 154

LA NOË-BLANCHE / 166

PANCÉ / 179

LE PETIT-FOUGERAY / 193

PLÉCHATEL / 206

POLIGNÉ / 237

SAULNIÈRES / 255

SAINT-SULPICE-DES-LANDES / 267

SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE / 279

LE SEL-DE-BRETAGNE / 291

TEILLAY / 303

TRESBOEUF / 321

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la Communauté de communes désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

EXTRAIT DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6

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 et les déplacements.

Article L151-7

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.

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont (...) compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

LA DÉMARCHE

Lecture des plans par bourg

En introduction, un plan rappelle pour chaque Commune :

- Les grandes orientations d'aménagement pour le bourg (création de cheminements, voies à requalifier, renouvellement urbain, etc.) ;
- La localisation des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation ;
- Les commerces, services et équipements existants, ainsi que le périmètre de centralité ;
- Les potentiels de densification inventoriés (cœurs d'îlot, etc.). ;
- Les espaces naturels protégés

Lecture des plans par secteur

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur est présentée sous la forme d'un schéma et de grands principes à respecter.

- Les principes d'accès viaire et piéton, les carrefours et voies à requalifier : leur nombre et leur localisation sont indicatifs. Sauf indication contraire ils ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation.
- Les éléments de la trame verte et bleue à protéger : ils sont issus des inventaires menés en parallèle de l'élaboration du PLUiH (zones humides, linéaires bocagers, cours d'eau) et doivent être pris en compte dans les futures opérations d'aménagement.
- Les aménagements paysagers et interfaces avec les constructions existantes : ils sont spécifiés lorsque les secteurs représentent des enjeux forts en termes d'intégration paysagère, d'interface avec des terrains agricoles et de transition avec des constructions existantes.

Légende pour les projets de bourg et pour les secteurs :

Légende

	Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation		Points d'eau
	Emplacement réservé inscrit dans le PLUi		Cimetières
	Zone humide à préserver		Élément de patrimoine à protéger
	Périmètre de centralité		Élément végétal à protéger
	Activités libérales		Site de renouvellement urbain
	Aménagement paysager à créer ou conserver		Espace public / carrefour à requalifier
	Bâtiment agricole		Parking
	Boisement à préserver		Linéaire bocager à préserver
	Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)		Linéaire commercial à protéger
	Commerces/Services		Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages
	Densité plus forte		Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations
	Dominante artisanale		Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
	Dominante commerce, loisirs, restauration et hôtellerie		Marge de recul le long des routes nationales
	Dominante commerce, loisirs, restauration, hôtellerie et/ou industrie		Tronçon aérien Haute Tension
	Dominante industrielle		Cours d'eau (donnée provisoire)
	Dominante tertiaire		Cours d'eau
	Enveloppe urbaine		Accès viaire
	Equipements		Liaison douce
	Interface avec des constructions existantes à soigner		Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue
	Lot libre		Interdiction d'accès
	Lot réservé		Linéaire bocager à créer
	Ouverture paysagère		Voie existante de traversée du hameau (caractère rural à respecter, limitation et apaisement de la circulation)
	Principe de placettes à créer		Liaison douce existante
	Zone constructible		Voie existante à requalifier
	Zone constructible à fort enjeu paysager		

Lecture de la programmation en logements

Chaque OAP contient des objectifs de densité :

- La densité moyenne : elle indique un objectif de densité à atteindre à l'échelle de chaque secteur délimité par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Des densités plus fortes peuvent être envisagées, en accord avec la Commune.
- La densité minimale : Elle indique la densité minimale à respecter à l'échelle de chaque opération d'ensemble. Celles-ci peuvent être réalisées en plusieurs phases ou tranches ayant des densités différentes.

Il est rappelé qu'au titre des articles R.142-1 et L.142-1 du Code de l'urbanisme, les opérations foncières et les opérations d'aménagement suivantes doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT :

- 1° Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ;
- 4° La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant.



BAIN-DE-

BRETAGNE

LE PROJET DE VILLE

A detailed urban planning map of a town, showing various colored zones (yellow, orange, green, pink, blue) and infrastructure like roads and water bodies. The map is titled "LE PROJET DE VILLE" in the top left corner. The map shows a central urban core with a grid-like street pattern, surrounded by more irregular, possibly residential or commercial, areas. A large body of water is visible in the bottom right corner. The map is overlaid with a network of lines, likely representing roads or utilities, and various colored polygons indicating different land use zones. The colors used include yellow, orange, green, pink, and blue. The map is oriented with North at the top.

L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Capacités de densification			396		
Opérations en cours			150		
Domaine de Pichard			29	Court terme	UBB /UC
Les Alizés			13		
Hélène Boucher			12		
La Croix Blanche			4		
Domaine des écrivains			29		
Lotissement de La Fresnais			40		
Lotissement de La Chapelle			10		
Rue du Clos paisible			14		
Dents creuses et divisions parcellaires			70		
Autres					
Abords du Lycée	1	40	40	Durée de vie du PLUiH	Ubb
Avenue du Bois Greffier	0,4	40	16	Durée de vie du PLUiH	Ubb
Ancien cinéma	1	50	50	Court/moyen terme	UAb
Gare routière	3,4	50	70	Court/moyen terme	Ubb
Secteurs stratégiques			35	28	984
Densification			8,6	39	169
Secteur "Abbé Mancel"	0,76	40	14	Moyen terme	Ubb
Secteur "Abords du cimetière - rue de Verdun"	0,4	65	28	Court terme	Ubb
Secteur "Henri Guérin Ouest"	0,65	50	33	Moyen terme	Ubb
Secteur "Gravot Nord"	5,3	20	66	Long terme	2AUC
Secteur "Gravot Sud"	1,4	20	29	Moyen terme	1AUCf
Extensions			27,4	28	755
Secteur "Entrée Est - Haute Chapelle"	13,3	30	399	Moyen terme	1AUC1 / 2AUC
Secteur "Entrée Sud - Basse bodais"	9,2	30	210	Moyen terme	1AUC1 / Ubb
Secteur "Beausejour"	3,4	30	102	Moyen terme	1AUCf
Secteur "Le Pont Castel"	1,5	30	44	Moyen terme	1AUCf
La Ferronnais			4,0	20	60
Secteur "La Ferronnais"	4,0	20	60	Court-moyen terme	Ucf
Hameaux			4		
La Boulais			2	Durée de vie du PLUiH	Ucf
Le Pont-Catel			2	Durée de vie du PLUiH	Ucf
TOTAL			1 384		

OAP « HENRI GUÉRIN OUEST »

SITUATION

Secteur stratégique de densification urbaine, l'îlot « Henri Guérin Ouest » est délimité au Nord par l'avenue du Général Patton constitué d'un tissu pavillonnaire lâche aux profondes parcelles, au Sud par la rue de Verdun et le cimetière, à l'Est par les équipements scolaires et de petite enfance, à l'Ouest par un tissu pavillonnaire des années 1950.

Ce secteur fait l'objet de la fiche action n°3.1 de l'ORT signée dans le cadre du programme « Petites villes de demain ».

Il est situé en zone UBb du PLUiH. Une partie du site appartient à la commune qui œuvre depuis plusieurs années pour développer dans ce secteur des équipements et des logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Un emplacement réservé n°119 est d'ailleurs mis en place afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet d'urbanisation et notamment sa desserte.

SUPERFICIE

0,65 hectares

EXISTANT

Le site est occupé par des parcelles de jardins (potagers, arbres et fruitiers) et des hangars à démolir.

ENJEUX

Environnement

- Secteur actuellement peu artificialisé et composé de jardins vivriers, arbres et fruitiers.
- Assurer la densification du centre-ville afin de limiter l'étalement urbain.
- Réduire l'empreinte énergétique, écologique et économique des bâtiments.
- Développer les mobilités douces, actives et partagées.

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de centre-ville et s'insérant dans un cœur d'îlot déjà urbanisé en périphérie.

Cadre de vie et nuisances

- Assurer une continuité « marchante et marchande » dans le centre-ville.
- Équipements scolaires et cimetière à proximité.

PROGRAMMATION

Vocation :

- Habitat
- Espaces verts, jardins partagés...
- Cellules commerciales, activités économiques.

Densité minimale : 30 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 50 logements / hectare

Nombre de logements : environ 33

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés. Développer une offre d'accession aidée (incitative).

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins et en limiter l'impact au sol et paysager (intégration au bâti, revêtements perméables...).
- Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à privilégier afin d'éviter de générer trop de flux. Dans le cas d'une voie traversante, cette dernière devra être structurée pour de la desserte et non du transit.
- Créer des liaisons douces structurantes et traversantes Nord-Sud entre la rue de Verdun et l'avenue du Général Patton, ainsi que vers les équipements à l'Est.

Paysage et Patrimoine

- Limiter les vues directes ou plongeantes sur l'école et le cimetière.

Environnement

- Préserver autant que possible les arbres existants.
- Limiter l'imperméabilisation du site.
- Limiter l'empreinte énergétique et écologique des bâtiments
- Accueillir des espaces de jardins partagés

Assainissement

- L'urbanisation du secteur « Henri Guérin Ouest » devra être conditionnée au retour à un système d'assainissement efficace du quartier.

Formes urbaines

- Programme de logements diversifiés, privilégiant la création de petits collectifs et de logements intermédiaires en cohérence avec l'opération en cours plus au Sud, ou éventuellement d'individuel groupé. Il s'agira d'implanter les logements collectifs en front de rue sur l'avenue Général Patton permettant la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée et de logements à l'étage (gabarit R+1+C a minima), et les logements intermédiaires en cœur d'îlot.

Nuisances

- Prévoir une isolation acoustique des bâtiments suffisante aux regards de la proximité avec l'école.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| Elément végétal à protéger | Zone constructible |
| Parking | Cimetières |
| Linéaire bocager à préserver | Périmètre de centralité |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |

OAP « ABBÉ MANCEL »

SITUATION

Secteur stratégique de densification urbaine, l'îlot « Abbé Mancel » est délimité au Nord par la rue Abbé Mancel, à l'Ouest par la rue du Collège constituées d'un tissu urbain ancien avec un bâti à l'alignement et des jardins à l'arrière, au Sud par la rue Cafarelli et du Général de Gaulle, à l'Est par l'ancien cimetière et le parc du Trocadéro implanté dans le vallon du ruisseau de l'étang.

Ce secteur fait l'objet des fiches actions n°5.1 et n°5.2 de l'ORT signées dans le cadre du programme « Petites villes de demain ».

Il est situé en zones UAb et UCf du PLUiH. Les emplacements réservés n°121 et n°169 sont mis en place afin de faciliter la desserte de ce projet d'urbanisation.

SUPERFICIE

0,76 hectares dont 0,4 ha destinés à l'aménagement d'un parc belvédère.

EXISTANT

Le site est occupé par des parcelles de jardins (potagers, arbres et fruitiers) et des garages à démolir.

ENJEUX

Environnement

- Secteur actuellement composé de jardins vivriers, arbres et fruitiers.
- Assurer la densification du centre-ville afin de limiter l'étalement urbain.
- Réduire l'empreinte énergétique, écologique et économique des bâtiments.
- Développer les mobilités douces, actives et partagées.

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation au cœur de la ville historique.
- En contre-haut du vallon du ruisseau de l'étang offrant des vues à préserver et à valoriser.
- Proximité avec un monument historique (croix du cimetière).
- Parcelles en terrasse entourées de murets.

Cadre de vie et nuisances

- Végétaliser les centres-villes et renforcer la place de la nature pour des espaces urbains apaisés et collaboratifs.
- Développer les espaces participatifs et encourager le lien social.
- Travailler la construction d'une image des territoires.
- Renforcer le lien entre les cœurs de villes et les espaces naturels périphériques.
- Cimetière à proximité.

PROGRAMMATION

Vocation :

- Habitat
- Espaces verts, parc public

Densité minimale : 28 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 40 logements / hectare (hors parc public)

Nombre de logements : environ 14

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés.

PRINCIPES

Desserte et accès

- Limiter la place de l'automobile sur l'opération. Pour cela, les accès aux habitations pourront être carrossables pour des raisons pratiques ou de sécurité mais se limiteront à des usages d'arrêts ponctuels (dépose minute) afin de préserver un caractère apaisé au site.
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins (environ 25 places VL) et en limiter l'impact au sol et paysager (intégration au bâti ; revêtements perméables...), privilégier la création de poches de stationnements mutualisés en entrée de l'opération.
- Assurer les accès viaires par la rue du collège.

Ces accès automobiles assureront uniquement la desserte de l'opération et veilleront à éviter de générer un flux.

Le premier nécessitera une prolongation de la voie existante vers le Nord (emplacement réservé n°169) et sa requalification par un aménagement qualitatif.

Un second accès est à réaliser au Sud-Ouest au niveau de l'emplacement réservé n°121. Il nécessite en effet la destruction d'un ensemble bâti actuellement composé de garages.

- Créer des liaisons piétonnes Nord-Sud entre la rue abbé Mancel et la rue Cafarelli et Est-Ouest entre la Grande rue et le parc du Trocadéro, avec l'avenue du Général Patton, ainsi qu'avec le cimetière en contre bas.

Paysage et Patrimoine

- Site particulièrement qualitatif qui nécessite de développer un projet modèle.
- Préserver et valoriser les vues sur le paysage du vallon depuis l'opération et vers l'opération.
- La covisibilité importante avec la croix classée du cimetière impose de veiller à une bonne intégration de l'opération dans un contexte bâti patrimonial (formes urbaines, matériaux, implantations...). Travailler en concertation avec l'architecte des bâtiments de France.

Environnement

- Préserver et valoriser les arbres existants au sein de l'aménagement du parc urbain.
- Limiter l'imperméabilisation du site.
- Limiter l'empreinte énergétique et écologique des bâtiments

Assainissement

- L'urbanisation du secteur « Abbé Mancel » étant envisagée à moyen/long terme, celle-ci devra être conditionnée au retour à un système d'assainissement efficace du quartier.

Formes urbaines

- Programme essentiellement composé de logements intermédiaires afin de diversifier les formes d'habitat sur la commune ; éventuellement complété par quelques logements individuels.
- Gabarit R+1+C

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Boisement à préserver |
| ● Élément végétal à protéger | Enveloppe urbaine |
| P Parking | Ouverture paysagère |
| ... Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Périmètre de centralité |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |

OAP « ENTRÉE SUD – BASSE BODAIS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Sud-Ouest de la ville, en continuité de l'urbanisation existante et à proximité immédiate de nombreux équipements (terrains de sport, salle des fêtes, voie verte).

Il est délimité au Nord par la voie verte, sur l'ancienne prise de la voie ferrée, à l'Est par la rue Hippolyte Fillioux, à l'Ouest par la RN 137. Il est aussi bordé au Sud par une zone UL accueillant le terrain de rugby et la salle des fêtes.

Il est situé en zone 1AUC1 du PLUiH. La partie Nord du site, qui appartient à la Commune est desservie par les réseaux. Elle est classée en zone UBB.

SUPERFICIE

9,2 hectares – dont environ 7 hectares constructibles

EXISTANT

Le site est partiellement occupé par des parcelles cultivées. La partie Nord du site comprend le hameau de La Basse Bodais et l'ancienne halle de la gare.



Vue depuis la rue de la Basse Bodais

ENJEUX

Environnement

- Zones humides à proximité immédiate, en limite Sud du site
- Linéaires bocagers à l'intérieur du site et le long de l'ancienne voie ferrée

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Petits éléments de patrimoine bâti à mettre en valeur dans le hameau de La Basse Bodais
- Situation en entrée de ville
- Ancienne halle de la gare et voie verte

Cadre de vie et nuisances

- Nuisances sonores liées au trafic routier de la RN 137
- Site de l'ancienne gare potentiellement pollué.

PROGRAMMATION

Vocation :

- Habitat
- Espaces verts, naturels ou aménagés
- Des équipements de proximité ou un équipement communal peuvent être envisagés selon les besoins.

Densité minimale : 20 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 30 logements / hectare

Nombre de logements : environ 210

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Assurer une continuité de voirie et de cheminements avec le réseau existant
- Sécuriser l'accès depuis la RD
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux, le long de la trame bocagère et vers la campagne
- Requalifier si possible les carrefours d'entrées de ville et les espaces publics autour de l'ancienne gare (liaisons interquartiers)
- Requalifier si possible les axes existants (création de trottoirs et/ou d'axes cyclables)

Paysage et Patrimoine

- Préserver un écrin paysager autour du hameau de La Basse Bodais (bande non construite ou espace vert de proximité)

Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (collectif, intermédiaire, individuel libre et groupé). Il s'agira d'implanter de préférence les logements collectifs à proximité, soit des lisières « hautes » afin de faciliter leur intégration dans le paysage, soit le long des axes principaux à l'approche de la ville existante.

Les hauteurs de construction variées veilleront à garantir un éclairage maximal des constructions avoisinantes.

- Conserver un espace pour la création d'un relais de proximité, espace d'appropriation collective et d'un équipement communal si besoin (emplacement à définir avec la Collectivité).

Nuisances

- Respect d'un niveau d'isolation acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant conforme à la réglementation en vigueur.
- Prévoir une prospection fine des sols auparavant dédiés à l'activité de l'ancienne gare pour anticiper d'une éventuelle pollution.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | ▭ Périimètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation |
| ↔ Liaison douce | ▨ Zone humide |
| — Liaison douce existante | ▨ Aménagement paysager à créer ou conserver |
| — Voie existante à requalifier | ■ Boisement à préserver |
| ● Élément végétal à protéger | ■ Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | ▨ Densité plus forte |
| ★ Site de renouvellement urbain | ▭ Enveloppe urbaine |
| ... Linéaire bocager à préserver | ■ Zone constructible |
| --- Marge de recul le long des routes nationales | ■ Points d'eau |

OAP « ENTRÉE EST – HAUTE CHAPELLE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Sud-Est de la ville, en continuité du lotissement du même nom. Il est séparé du centre historique par le vallon du Ruisseau de l'Etang. Il est délimité au Sud par la voie communale 240 et partiellement à l'Est par une voie reliant la rue de La Haute Chapelle à la Ferté.

Il comporte une partie en zone 1AUC1, une zone 2AUC et une partie en zone UC à l'intersection de la VC 240 et de la route de la Haute Chapelle. Il est aussi bordé par deux secteurs Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales. La Haute Chapelle délimite les zones 1AUC1 et 2AUC. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est créé pour le passage des réseaux depuis la VC 240.



SUPERFICIE

13,3 hectares

EXISTANT

Le site est partiellement occupé par des parcelles cultivées.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription de la partie Nord du site dans un paysage ouvert
- Situation en entrée de ville
- Limite Nord en point haut et covisibilité avec le moulin de Bertaud

- Pente douce orientée vers le Sud

PROGRAMMATION

Vocation :

- Habitat
- Espaces verts, naturels ou aménagés
- Des équipements de proximité ou un équipement communal peuvent être envisagés selon les besoins.

Densité minimale : 20 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 30 logements / hectare

Nombre de logements : environ 399

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux existants, vers le vallon, l'étang, le Moulin de Bertaud et la campagne, en s'appuyant notamment sur la trame bocagère
- Requalifier si possible l'entrée de ville tout en organisant la desserte du nouveau quartier.
L'aménagement de nouveaux carrefours sera à prévoir, ainsi qu'un déplacement de l'entrée de ville en amont. Les deux zones « à urbaniser » devront comporter chacune deux points d'entrée/sortie (pas de boucle fermée).

Paysage et Patrimoine

- Mettre en valeur les éléments de petit patrimoine bâti présents sur le secteur
- Créer une lisière plantée (arbres de haute tige) le long de la limite Est de la zone 1AUC1. A ce titre, une bande inconstructible à compter de la voie sera définie en accord avec la Commune.
- Créer des espaces verts communs linéaires le long de la limite Nord de la zone 1AUC1 et de la limite Est de la zone 2AUC. Il s'agira de constituer des lisières plantées homogènes (haies arbustives, arbres, etc.) supports de cheminements piétons. Leur épaisseur ne pourra être inférieure à 6 mètres mais elles pourront être réalisées soit au sein de la zone AU, soit dans l'espace Nj contiguë.
- Renforcer autant que possible les interactions entre le nouveau quartier et les zones Nj contiguës (axes de promenades, cultures vivrières, etc.).

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements de préférence individuels, libres ou groupés, complété de quelques opérations de logements collectifs qui seront localisées dans l'idéal auprès du tissu urbain existant et au sein des espaces marqués par des lisières hautes.

Les aménagement et constructions devront intégrer une diversité des formes de toitures et des sens de faîtage afin de permettre leur insertion dans la pente douce.

- Conserver un espace pour la création d'un relais de proximité (R3), espace d'appropriation collective, à l'interface du tissu urbain existant

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ➡➡➡ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Boisement à préserver |
| ... Linéaire bocager à créer | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| — Liaison douce existante | Densité plus forte |
| — Voie existante à requalifier | Enveloppe urbaine |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Lot libre |
| ... Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| --- Marge de recul le long des routes départementales
applicables aux habitations et aux autres usages | Points d'eau |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Cours d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | |

OAP « GRAVOT NORD »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'interface du centre historique, de la zone industrielle et d'activités La Fresnais / Sabin et du vallon du Ruisseau de l'Etang.

Il est délimité au Nord et à l'Est par des emprises industrielles, au Sud par Gravot et à l'Ouest par un quartier d'habitations compris entre l'avenue Adolphe Orain et la rue de Sabin.

Il est situé en zone 2AUC du PLUiH.

SUPERFICIE

5,3 hectares, dont 3,3 hectares constructibles

EXISTANT

Le site est partiellement occupé par des espaces enherbés. Un vallon humide occupe la partie centrale du site.

ENJEUX

Environnement

- Zone humide à l'intérieur du site
- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pentes relativement fortes sur les deux flancs du vallon
- Vues vers le moulin de Bertaud

PROGRAMMATION

Vocation :

- Habitat
- Espaces verts, naturels ou aménagés

Objectif de densité moyenne : 20 logements / hectare

Nombre de logements : environ 66

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer de nouvelles voies de desserte depuis la rue Sabin et Gravot. Principe d'impasses prolongées par des cheminements doux, voie en boucle réalisable sur le coteau Nord
- Conserver le chemin creux existant qui relie les deux flancs du vallon
- Créer des cheminements doux au droit des lisières préservées et organiser la traverser du vallon humide (aménagements simples, mise en scène du paysage)
- Organiser des continuités piétonnes vers le centre historique (aménagement de la voie existante) et le ruisseau.



Vue depuis le Nord du site

Paysage et patrimoine

- Préserver et affirmer les vues vers le Moulin de Bertaud depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

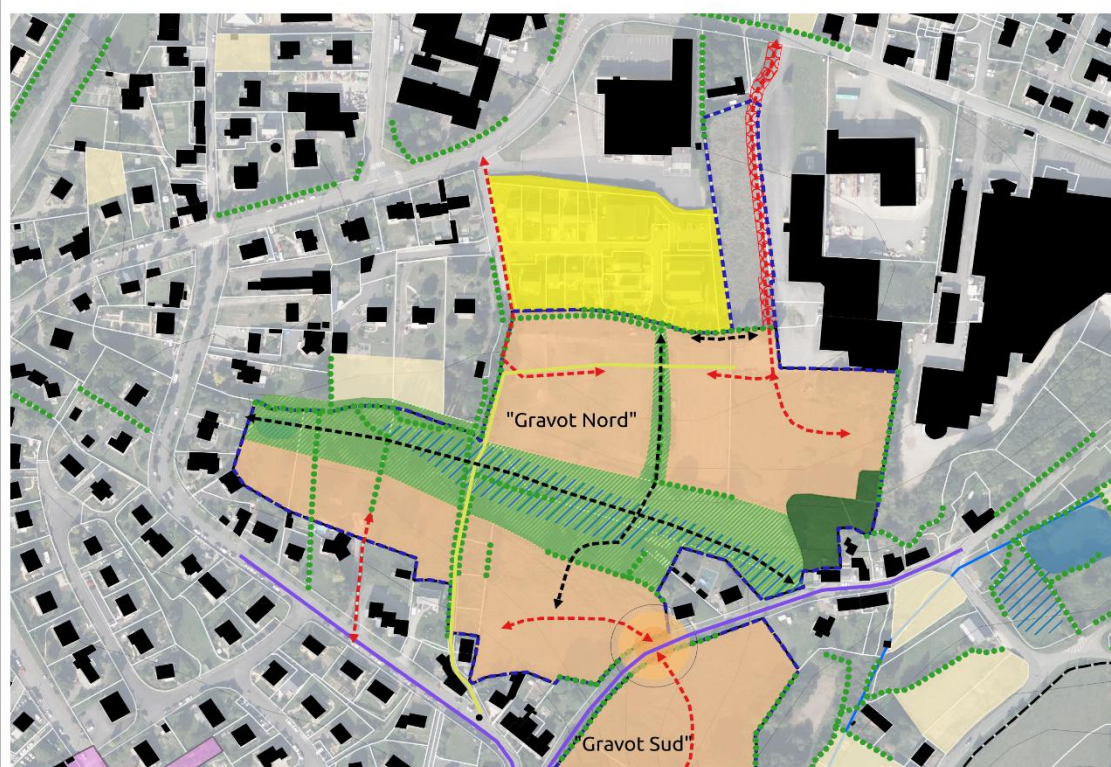
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Mettre en valeur le fond de vallon humide, espace vert « naturel » et inconstructible

Formes urbaines

- Programme de logements de préférence individuels, libres ou groupés, en prenant en compte les éventuels conflits d'usages par une organisation permettant un fonctionnement harmonieux des espaces (organisation des circulations, de la voirie, etc.) et une protection visuelle (linéaires bocagers) avec la zone UE contiguë.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔↔ Liaison douce | Boisement à préserver |
| — Liaison douce existante | Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| — Voie existante à requalifier | Enveloppe urbaine |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Lot libre |
| ... Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Périmètre de centralité |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Points d'eau |
| Zone humide | Cours d'eau |

OAP « GRAVOT SUD »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité du centre historique, dans le prolongement du secteur « Gravot Nord ».

Il est délimité au Nord-Ouest par la rue Gravot et au Sud-Est par le vallon du ruisseau de l'Etang.

Il est situé en totalité en zone 1AUCf du PLUiH. Il est bordé par une zone UCf, dédié à l'habitat en frange urbaine.

SUPERFICIE

1,4 hectare

EXISTANT

Le site est occupé par des espaces enherbés.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente relativement forte orientée vers l'Est et accentuée à l'approche du vallon du ruisseau de l'Etang

PROGRAMMATION

Vocation :

- Habitat
- Espaces verts, naturels ou aménagés

Objectif de densité moyenne : 20 logements / hectare

Nombre de logements : environ 29

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés



PRINCIPES

Desserte et accès

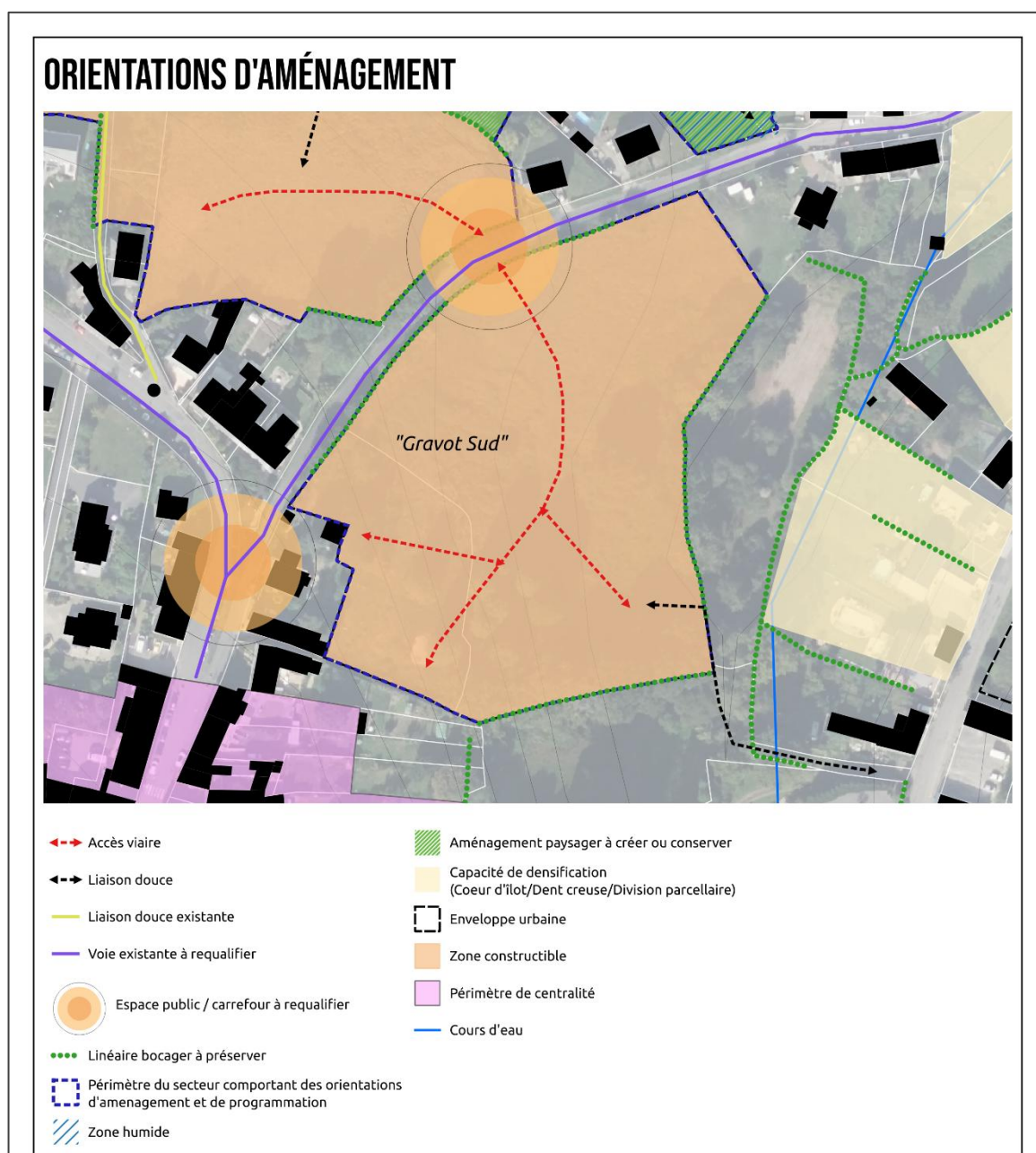
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer de nouvelles voies de desserte depuis la rue Gravot. Principe d'impasses prolongées par des cheminements doux.
- Organiser des continuités piétonnes vers le centre historique (aménagement de la voie existante) et la rue de Bertaud.

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements de préférence individuels, libres ou groupés
- Composition principale : maisons de ville



OAP « LA FERRONNAIS »

SITUATION

Il s'agit de trois secteurs de densification enserrés dans un tissu urbain d'activités. Ils sont compris entre le Parc d'activités de Château-Gaillard et l'extension de celui-ci sur la Commune de Pléchâtel.

Un premier secteur est délimité au Nord par le hameau de La Ferronnais, au Sud par un haut talus bordant le Parc d'activités de Château-Gaillard.

Les deux autres secteurs sont situés au Nord du hameau : l'un à l'Ouest est bordé par une parcelle à vocation d'activités ; l'autre à l'Est est séparé de l'extension du Parc d'activités de Château-Gaillard par un haut talus implanté en limite communale.

Les trois secteurs sont entièrement situés en zone Ucf du PLUiH, dédié à l'habitat en frange urbaine. Le secteur Nord-Ouest est aussi bordé par un secteur Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales. Le secteur Sud est concerné par le passage d'une ligne haute tension.

SUPERFICIE

4 hectares, dont 3 hectares constructibles

EXISTANT

Il s'agit principalement d'espaces enherbés.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Hameau à valeur patrimoniale de La Ferronnais en bordure du site

PROGRAMMATION

Vocation : Habitat.

Densité minimale : 20 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 20 logements / hectare

Nombre de logements : environ 60

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Organiser le maillage viaire de manière à contourner le hameau pour desservir les habitations futures
- Créer des voies de desserte des zones constructibles depuis les voies existantes. Elles seront d'une emprise adaptée au projet
- Préserver le caractère rural de la traversée du hameau. Aménagement en faveur de la limitation de la circulation de transit et l'apaisement de la circulation

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Paysage et patrimoine

- Limiter les constructions nouvelles aux abords immédiats du hameau de La Ferronnais. Sur le côté Sud de la route desservant le hameau, une marge de recul de 15 mètres par rapport à la voie est instaurée pour les constructions neuves, à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes.

Formes urbaines

- Programme de logements essentiellement individuels, libres ou groupés

Nuisances

- Prendre en compte l'impact de la présence de la ligne haute tension et des champs magnétiques générés.

-  Accès viaire
 -  Liaison douce
 -  Voie existante de traversée du hameau
(caractère rural à respecter, limitation et apaisement de la circulation)
 -  Liaison douce existante
 -  Voie existante à requalifier
 -  Espace public / carrefour à requalifier
 -  Linéaire bocager à préserver
 -  Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation
 -  Aménagement paysager à créer ou conserver
 -  Boisement à préserver
 -  Dominante commerce, loisirs, restauration et hôtellerie
 -  Enveloppe urbaine
 -  Interface avec des constructions existantes à soigner
 -  Zone constructible
 -  Tronçon aérien Haute Tension
 -  Points d'eau
 -  Cours d'eau

OAP « BEAUSÉJOUR »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Nord de Bain-de-Bretagne. Il est coupé du reste de la ville par la RD 772, qui le longe en limite Sud et dont il est isolé par un talus planté.

Il est compris entre la RD 777, la rue de la rose des vents et l'école Sainte-Anne. Il se situe à la confluence de deux affluents du ruisseau de l'étang, qui dessinent deux vallons, qui bordent le site en frange Nord et en frange Sud-Est.

Il est situé en zone 1AUCf du PLUiH.

PROGRAMMATION

Vocation : Habitat et espaces verts, naturels ou aménagés

Densité minimale : 20 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 30 logements / hectare

Nombre de logements : environ 102

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

SUPERFICIE

3,4 hectares

EXISTANT

Le site est occupé par des cultures et des prairies.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure du site
- Proximité de deux cours d'eau et de zones humides riveraines

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage relativement ouvert
- Situation en entrée de ville
- Perception depuis la RD 777
- Pente douce orientée vers les deux vallons

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux projets
- Aucun accès sur les RD ne sera autorisé
- Requalifier si besoin la rue de la rose des vents en vue d'organiser la desserte du nouveau quartier. Principe d'impasses prolongées par des cheminements doux.
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux, vers le vallon, en s'appuyant notamment sur la trame bocagère. Perméabilité piétonne Est-Ouest et Nord-Sud

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée (arbres de haute tige) le long de la limite Nord du secteur.
- Mettre en valeur le fond de vallon humide, espace vert « naturel » et inconstructible

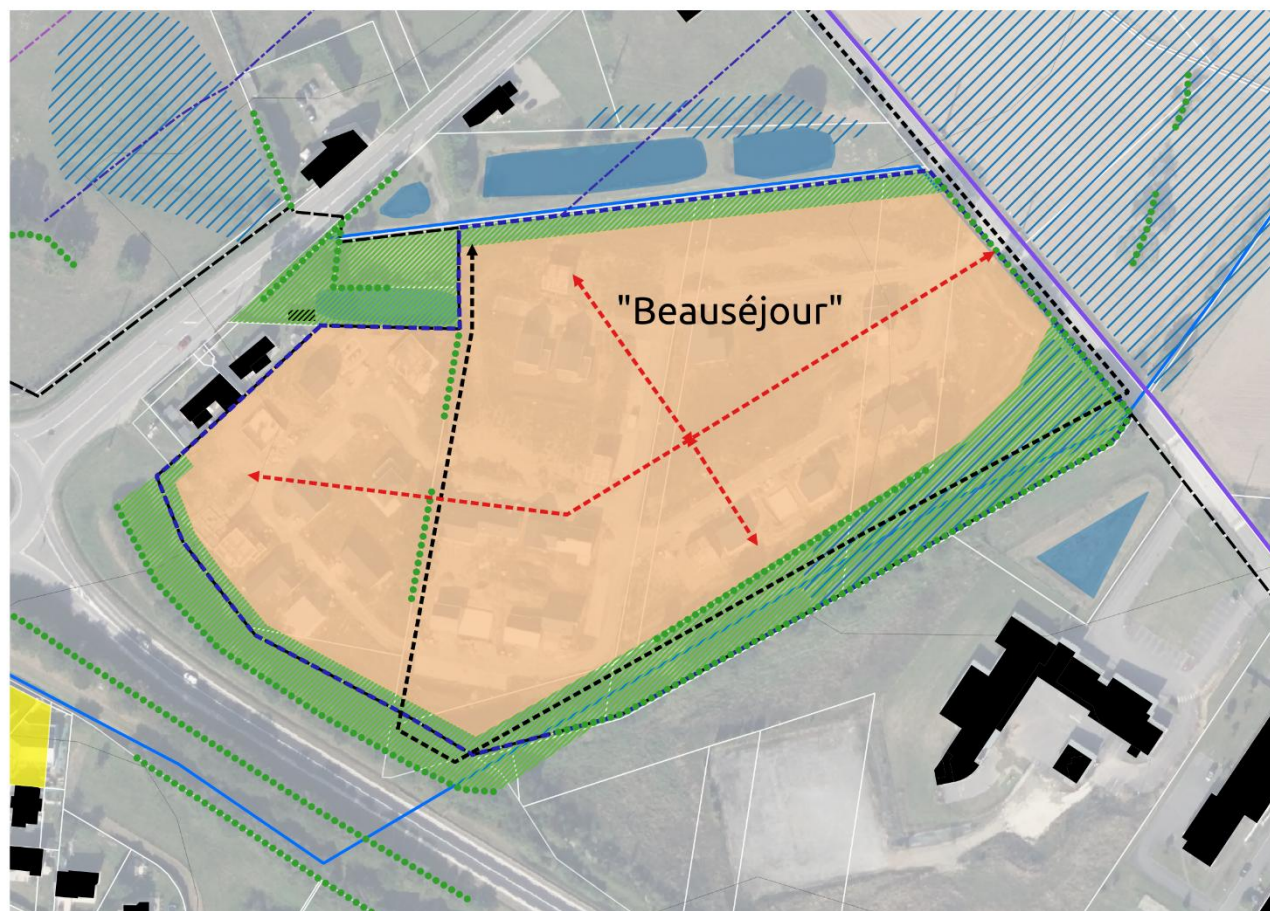
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Prendre en compte le cours d'eau dans le projet d'aménagement (amélioration de son hydromorphologie...)

Formes urbaines

- Programme de logements essentiellement individuels, libres ou groupés

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ▨ Aménagement paysager à créer ou conserver
- ↔ Liaison douce
- Enveloppe urbaine
- Voie existante à requalifier
- Lot libre
- ... Linéaire bocager à préserver
- Zone constructible
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages
- Points d'eau
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations
- Cours d'eau
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide

OAP « LE PONT CATEL »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Nord de Bain-de-Bretagne. Il est coupé du reste de la ville par la RD 772, qui le longe en limite Sud.

Il est compris entre la rue de la rose des vents et l'école Sainte-Anne.

Il est situé en zone 1AUCf du PLUiH.

SUPERFICIE

1,5 hectare

EXISTANT

Le site est occupé par des prairies.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage relativement ouvert
- Situation en frange urbaine
- Perception depuis la RD 772
- Pente douce orientée vers le Nord-Est

PROGRAMMATION

Vocation :

- Habitat
- Espaces verts, naturels ou aménagés

Densité minimale : 20 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 30 logements / hectare

Nombre de logements : environ 44

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux projets
- Aucun accès sur les RD ne sera autorisé
- Requalifier si besoin la rue de la rose des vents en vue d'organiser la desserte du nouveau quartier. Privilégier la création de deux accès.
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée (arbres de haute tige) le long des limites du secteur. A ce titre, une bande inconstructible à compter de la RD 772 sera définie en accord avec la Commune.

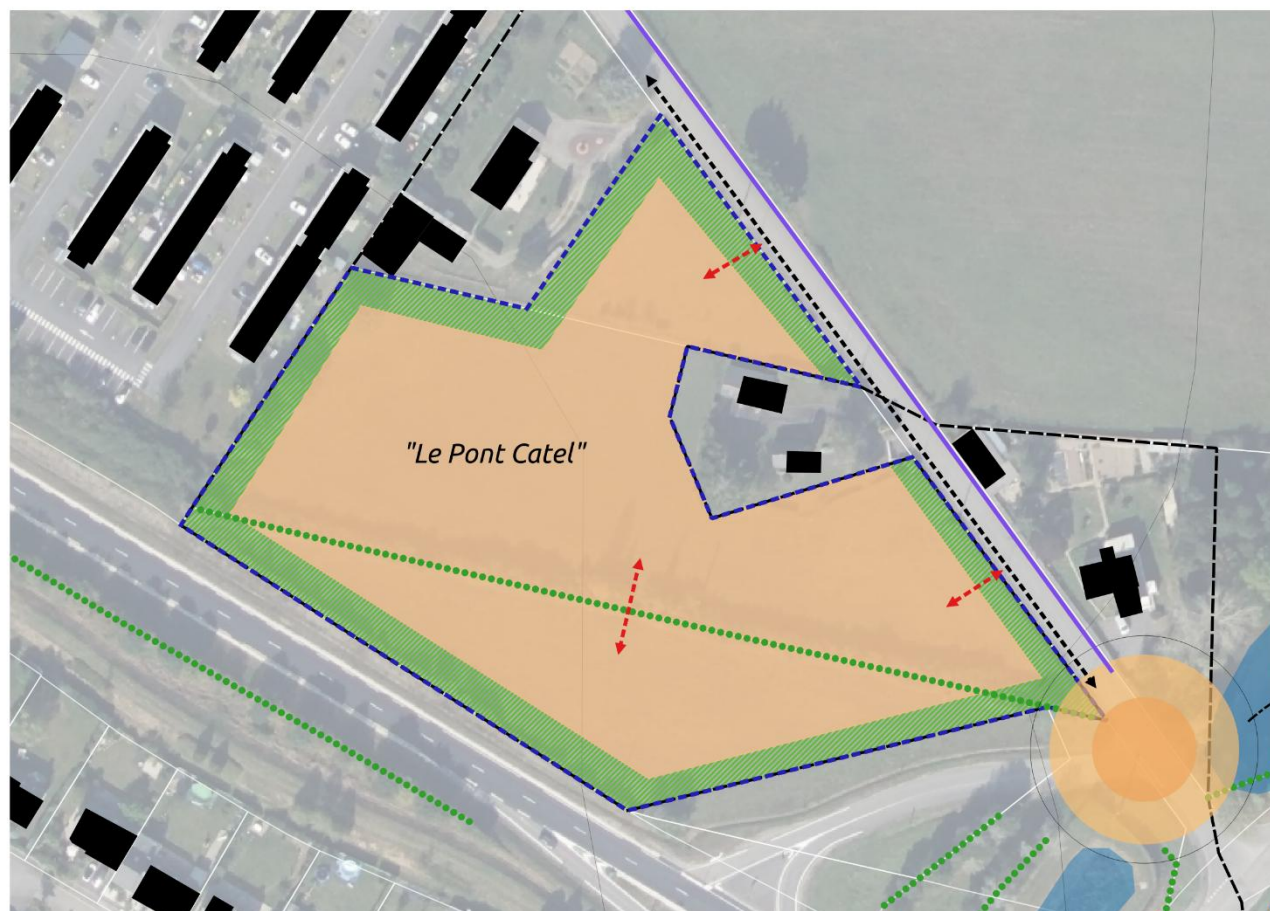
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements essentiellement individuels, libres ou groupés

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

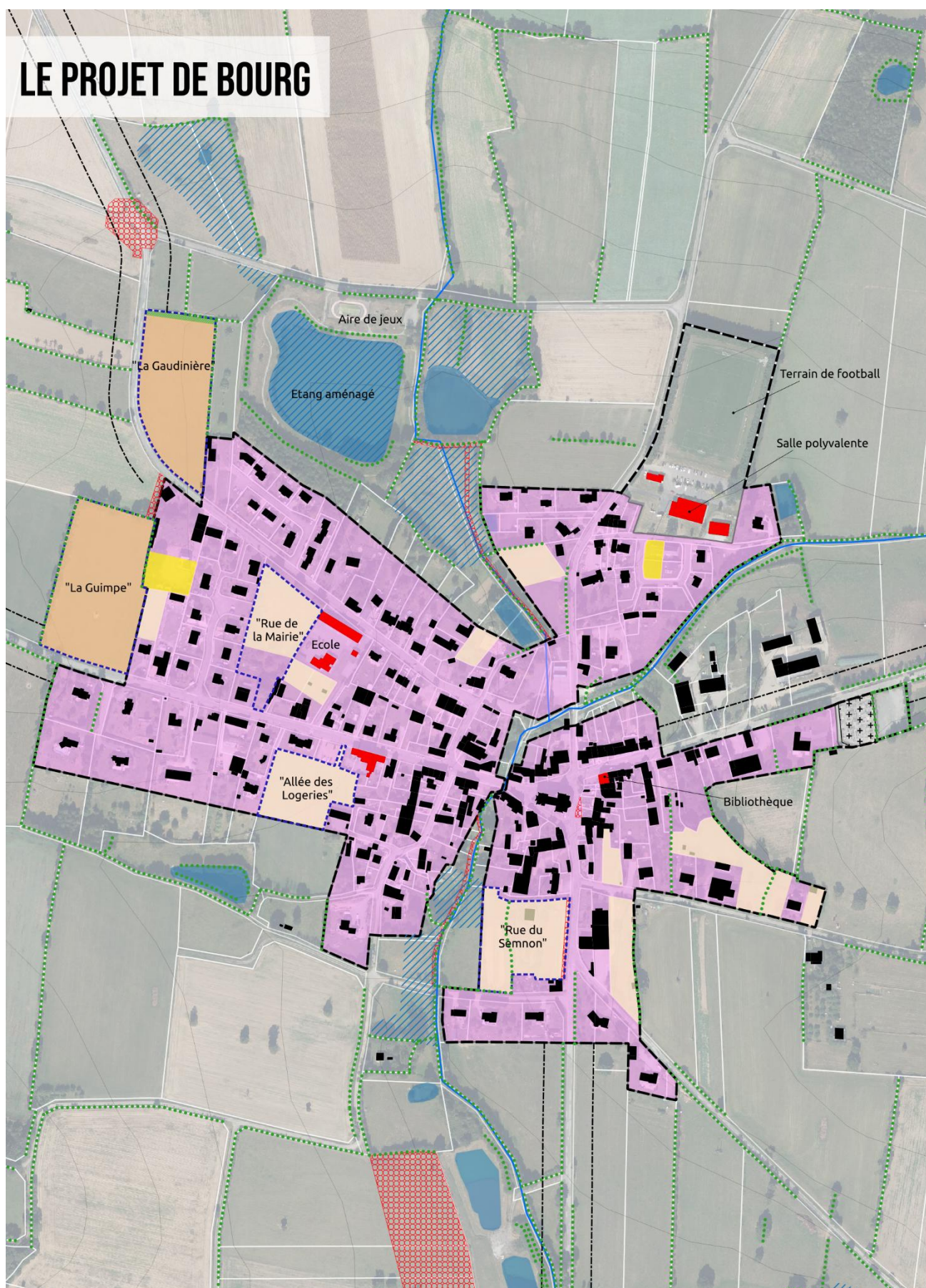


- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Voie existante à requalifier
- Espace public / carrefour à requalifier
- ... Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Enveloppe urbaine
- Zone constructible
- Points d'eau
- Cours d'eau



LA BOSSE-DE- BRETAGNE

Photo : Bretagne porte de Loire Communauté



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			31		
Dents creuses et divisions parcellaires			10	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Opérations en cours			3	Court terme	UA/UB
Secteur stratégique (OAP)			18		
Secteur "Rue de la Mairie"	0,64	—	6	Court/moyen terme	UB
Secteur "Allée des Logeries"	0,54	—	5	Durée de vie du PLUiH	UA
Secteur "Rue du Semnon"	0,74	—	7	Durée de vie du PLUiH	UB
Extensions urbaines			38		
Secteur "La Guimpe"	1,4	15	21	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "La Gaudinière"	1,1	15	17	Long terme	2AUB
Les hameaux			6		
Pouchard			6	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL construction neuve			75		

OAP « LA GUIMPE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Ouest du bourg, en continuité du tissu urbain existant.

Il est délimité au Sud par la rue de la Mairie, à l'Ouest et au Nord par des linéaires bocagers en bordure de parcelles cultivées, à l'Est par des constructions d'habitation.

Il se situe en zone 1AUB du PLUiH. Deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune en vue de la desserte du site par le Nord sont mis en place : pour la création d'un accès depuis la RD 82 (rue de l'école) et pour la sécurisation du carrefour situé en amont.

SUPERFICIE

1,4 ha

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des parcelles agricoles cultivées.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure de site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Pente douce orientée vers le Nord-Est

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 21

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Prévoir l'aménagement de deux nouveaux carrefours en vue de la desserte du site : au Nord, sur la RD 82 (rue de l'école) en lien avec le secteur « La Gaudinière » ; au Sud, sur la rue de la Mairie en lien avec l'allée du Breil
- Créer des liaisons douces en direction des équipements le long des axes structurants

Paysage et Patrimoine

- Permettre une urbanisation des fonds de parcelles des maisons situées à l'Est du secteur (réflexion sur le positionnement et l'aménagement de la voie nouvelle, ménagement d'un accès, etc.)

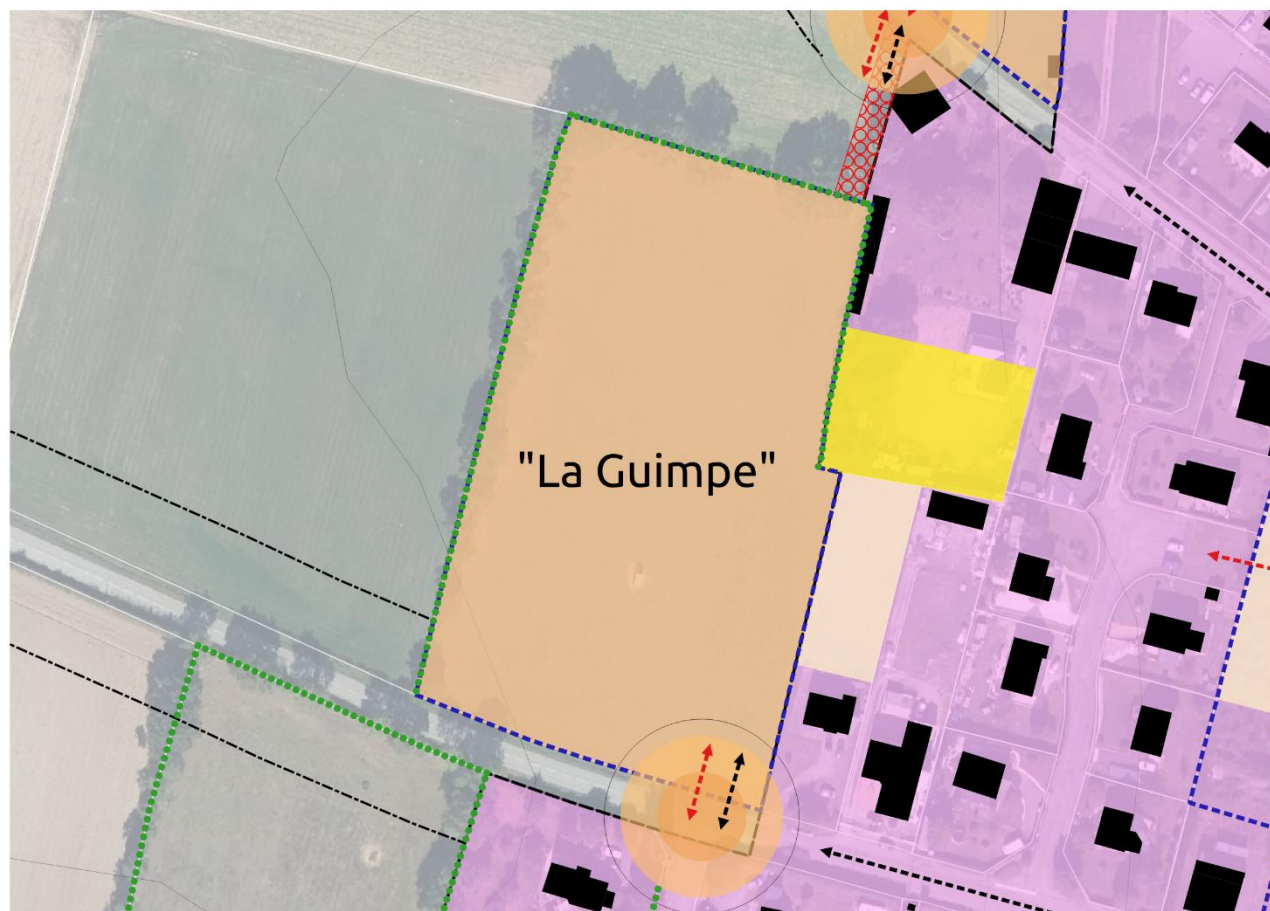
Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Espace public / carrefour à requalifier
- Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
- ⊠ Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- ⊠ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Enveloppe urbaine
- Lot libre
- Zone constructible
- Périmètre de centralité

OAP « LA GAUDINIÈRE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Nord-Ouest du bourg, en continuité du tissu urbain existant.

Il est délimité au Sud et à l'Ouest par la RD 82 (rue de l'Ecole), à l'Est par une construction d'habitation et par les aménagements autour de l'étang (aire de jeux, terrains de sport, etc.) et au Nord par un espace enherbé.

Il se situe en zone 2AUB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune en vue de la desserte du site est créé : pour la sécurisation du carrefour situé en amont.

Il est aussi bordé à l'Est par un secteur Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

SUPERFICIE

1,1 ha

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Proximité de zones humides

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Pente douce orientée vers le Nord-Est

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 17

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Prévoir l'aménagement d'un nouveau carrefour en vue de la desserte du site : au Sud, sur la RD 82 (rue de l'école) en lien avec le secteur « La Guimpe »
- Créer des liaisons douces en direction des équipements le long des axes structurants

Paysage et patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord du secteur

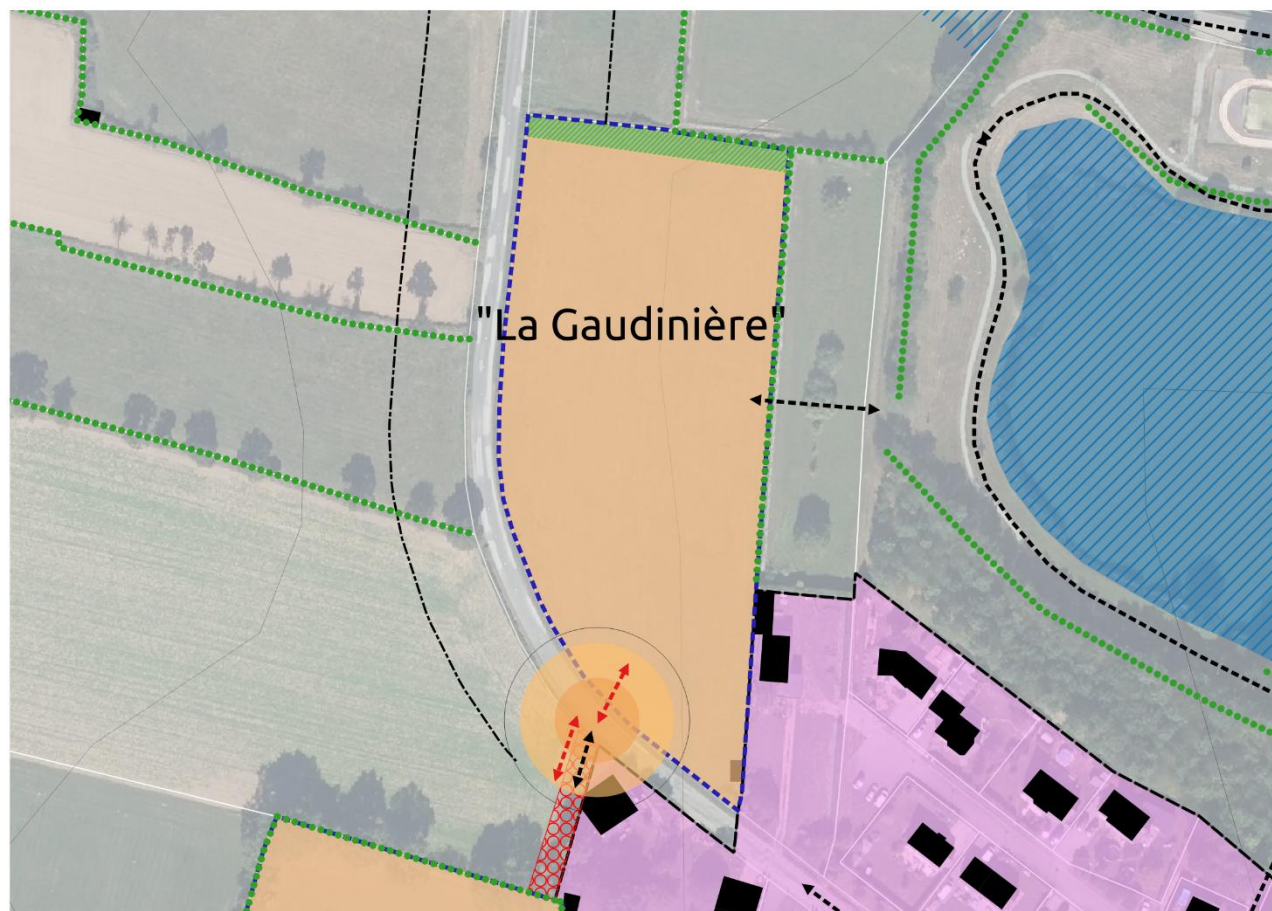
Environnement

- Renforcer autant que possible les interactions entre le nouveau quartier et la zone Nj contiguë (ambiances, liaisons douces, etc.).

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Espace public / carrefour à requalifier
- ... Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
- Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Enveloppe urbaine
- Zone constructible
- Périètre de centralité
- Points d'eau

OAP « RUE DE LA MAIRIE », « ALLÉE DES LOGERIES » ET « RUE DU SEMNON »

SITUATION

Il s'agit de trois secteurs situés en densification du tissu urbain existant, à proximité du centre-bourg et de ses équipements. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ces secteurs.

Secteur « Rue de la Mairie »

Ce secteur correspond à une dent creuse comprise entre la RD 82 (rue de l'école) au Nord, l'école à l'Est, des habitations pavillonnaires implantées allée du Perron et la rue de la Mairie au Sud. Il est situé en zone UB du PLUiH.

Secteur « Allée des logeries »

Il s'agit d'un grand terrain situé en second rideau de constructions (maisons semi-mitoyennes, Mairie) implantées rue de la Mairie. Il est délimité au Nord par celle-ci au Sud par des cultures, à l'Est et à l'Ouest par des constructions d'habitation (tissu ancien à l'Est, tissu pavillonnaire à l'Ouest). Il est situé en zone UA du PLUiH.

Secteur « Rue du Semnon »

Il s'agit d'un ensemble de terrains au Sud du bourg, compris entre le centre ancien et un tissu plus lâche en entrée de bourg. Il est délimité au Sud par la rue des Noës, à l'Est par la RD 82, au Nord par une maison de bourg et à l'Ouest par des pâtures. Il est situé en zone UB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune en vue de la création d'une liaison douce est mis en place à l'Est du secteur.

Superficie

Rue de la Mairie : 6 400 m²

Allée des logeries : 5 400 m²

Rue du Semnon : 7400 m²

EXISTANT

Rue de la Mairie : espace enherbé.

Allée des logeries : parcelle agricole.

Rue du Semnon : cultures vivrières.

ENJEUX

Environnement

Rue du Semnon

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limites de site

Rue du Semnon

- Vues vers le clocher de l'église
- Alignement historique du centre-bourg
- Entrée de bourg

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Nombre de logements

Rue de la Mairie : atteindre 6 logements minimum à terme

Allée des logeries : atteindre 5 logements minimum à terme

Rue du Semnon : atteindre 7 logements minimum à terme

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans chaque secteur

Rue de la Mairie

- Privilégier la création de deux accès : rue de la Mairie (RD 47) et rue de l'Ecole (RD 82)
- Tenir compte des besoins en stationnement de l'école – chercher une mutualisation

Allée des logeries

- Privilégier la création d'un accès depuis la rue de la mairie et si possible une continuité piétonne avec l'allée des Logeries

Rue du Semnon

- Privilégier la création de deux accès : rue des Noës et RD 82

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

Rue du Semnon

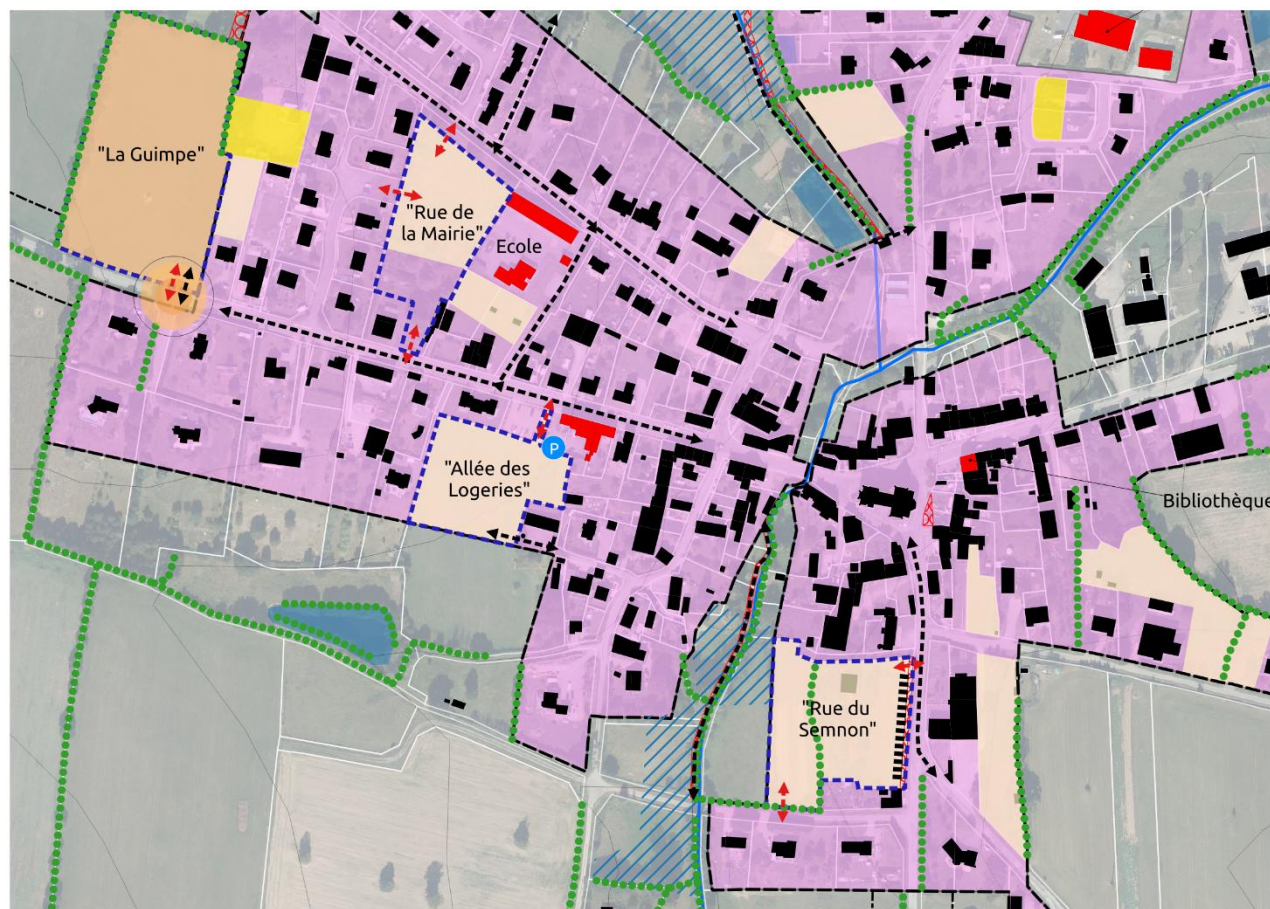
- Privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu dans l'esprit des longères du centre ancien

Environnement

Rue du Semnon

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

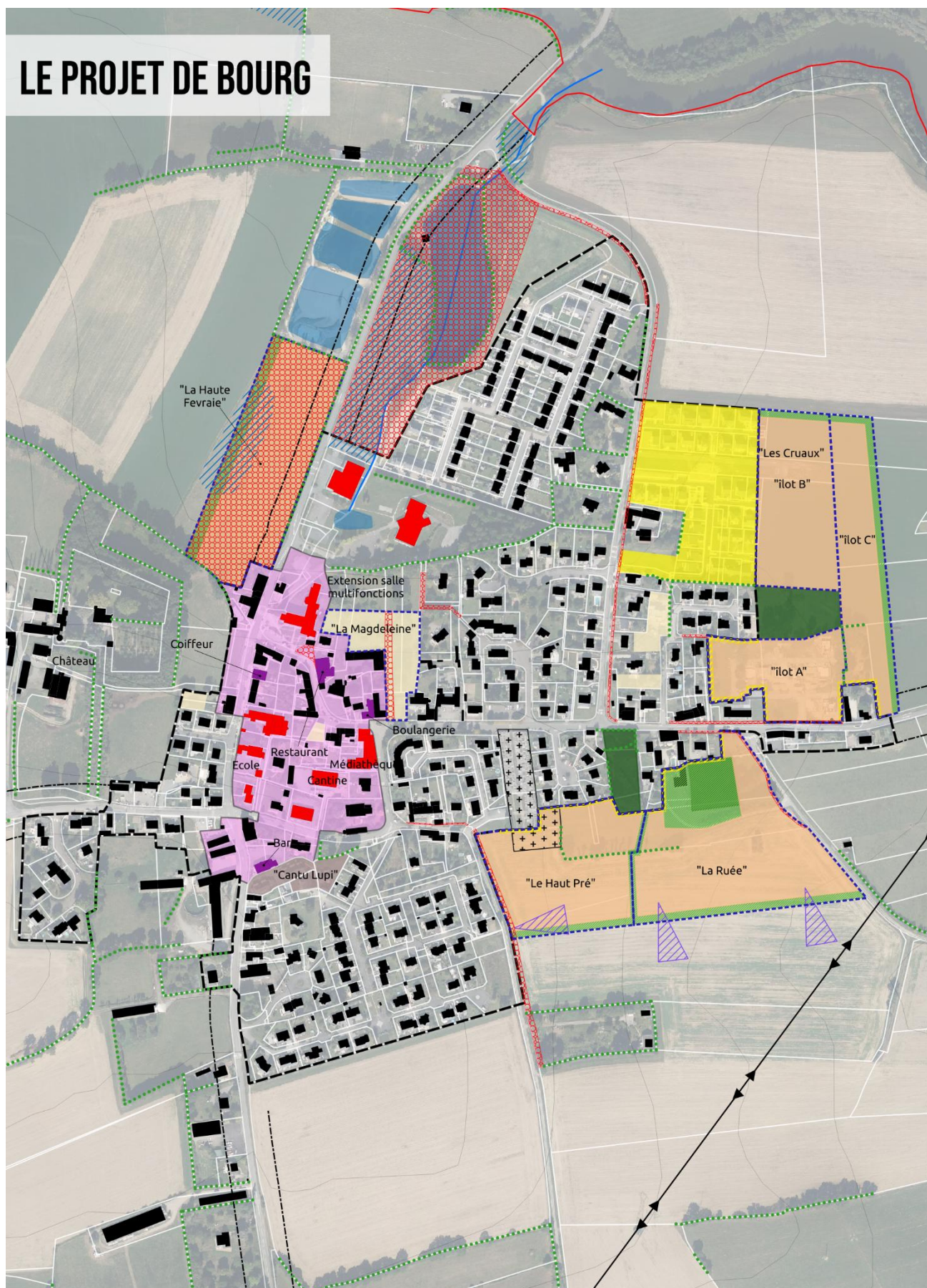
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | Equipements |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Lot libre |
| P Parking | Zone constructible |
| ... Linéaire bocager à préserver | Périmètre de centralité |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Points d'eau |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Cours d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |
| Zone humide à préserver | |



CHANTELOUP



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg					58
Dents creuses et divisions parcellaires			4	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Opérations en cours			43		
Lotissement Les Vallées			43	Court terme	UB
Secteur stratégique (OAP)			11		
Secteur "La Magdeleine"	0,6	18	11	Moyen terme	UA
Extensions urbaines		9,1	19	174	
Secteur "Les Cruaux - Ilot A"	1,2	18	21	Court terme (2020-2023)	1AUB
Secteur "Les Cruaux - Ilot B"	1,5	18	28	Moyen terme (2023-2027)	1AUB
Secteur "Les Cruaux - Ilot C"	1,5	18	27	Long terme (2027-2030)	1AUB
Secteur "La Ruée"	3,0	20	60	Moyen terme (2023-2027)	1AUB
Secteur "Le Haut Pré"	1,9	20	38	Long terme	2AUB
Les hameaux			17		
La Régère			4	Durée de vie du PLUiH	AH
La Tomasserie			13		
Dents creuses et divisions parcellaires			2	Durée de vie du PLUiH	UB
Lotissement Helio			11	Court terme	UB

TOTAL construction neuve	249
--------------------------	-----

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	9300 m²
Secteur "Parc d'activités de Chanteloup"	9300 m²

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	2,2
Secteur "La Haute Fevraie"	2,2

Échéance prévisionnelle	Zonage
Long terme	2AUE

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court terme	1AUL

OAP « LES CRUAUX »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate du bourg. Il est délimité à l'Ouest par le lotissement « Les Vallées », au Sud par la RD 41 (rue de la Ruée), au Nord et à l'Est par des cultures.

Il est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH. Le boisement situé au cœur du site est protégé en tant qu'espace boisé classé. Deux emplacements au bénéfice de la Commune sont mis en place en vue de l'aménagement de ce site : pour le passage des réseaux entre le futur quartier et l'impasse de Kerlande ; pour l'aménagement piétonnier de la RD 41 en bordure Sud du site. Une ligne très haute tension passe également à l'Est du site.

SUPERFICIE

4,2 hectares

Ilot A : 1,2 ha

Ilot B : 1,5 ha

Ilot C : 1,5 ha

EXISTANT

Le site est actuellement occupé dans sa majeure partie de parcelles agricoles cultivées ; sur la partie au Sud-Ouest du boisement, il s'agit d'espaces enherbés et arborés rattachés aux anciennes longères situées le long de la RD 41.

ENJEUX

Environnement

- Boisement et linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Situation en entrée de bourg
- Constructions anciennes à valeur patrimoniale en bordure du site (façades en pierre, formes de longères)
- Frange pavillonnaire à l'Ouest du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale par opération : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne à l'échelle de l'OAP : 18 logements / hectare

Nombre de logements : environ 75

Ilot A : 21

Ilot B : 28

Ilot C : 27

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Perméabilité piétonne Nord-Sud et Est-Ouest
- Assurer une continuité de voirie entre le lotissement des Vallées, l'ilot B et l'ilot C et débouchant sur la RD 41 au Sud
- Permettre la mutualisation du réseau d'assainissement impasse de Kerlande avec les secteurs attenants en zone UB

Ilot A

- Requalifier l'entrée de ville tout en organisant la desserte du nouveau quartier. L'aménagement de nouveaux carrefours sera à prévoir, ainsi qu'un déplacement de l'entrée de ville plus à l'Est
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg via la rue de la Ruée

Ilot B et C

- Assurer une continuité de voirie et de cheminements avec le lotissement des Vallées

Paysage et Patrimoine

- Créer des espaces verts communs linéaires le long des limites Est et Nord. Il s'agira de constituer des lisières plantées (haies bocagères mixtes arbustes, arbres de hauts jets) supports de cheminements piétons.
- Soigner la transition avec les constructions du lotissement des Vallées et celles situées le long de la RD 41 (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Valoriser l'identité de « clairière-parc » de l'ilot A. Conserver et intégrer dans la

conception du projet le boisement au cœur du site (ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, liaisons douces, etc.)

- Préserver les linéaires bocagers et les arbres isolés existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire le long de la rue de la Ruée

Nuisances

- Prendre en compte la proximité de la ligne THT et des champs magnétiques générés.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue
- Espace public / carrefour à requalifier
- Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
- ⊠ Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- ▨ Aménagement paysager à créer ou conserver
- Boisement à préserver
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Enveloppe urbaine
- ▨ Interface avec des constructions existantes à soigner
- Lot libre
- Zone constructible
- ⊕ Cimetière
- ↔ Tronçon aérien Haute Tension

OAP « LA RUÉE » ET « LE HAUT PRÉ »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs contigus situés au Sud du bourg de Chanteloup, en continuité de l'urbanisation existante.

Le site est délimité au Sud par des parcelles agricoles cultivées, à l'Est par la voie de l'Endelinaie, au Nord par des constructions à usage d'habitation et le cimetière implantés le long de la RD 41 (rue de la Ruée), à l'Ouest par la rue des Ponciaux.

Le secteur « La Ruée » est en zone 1AUB du PLUiH. Il est situé en contrebas du secteur « Le Haut Pré », dont l'urbanisation est prévue dans un second temps, et qui est en zone 2AUB.

La présente OAP vise notamment l'articulation entre ces deux quartiers (ménagements d'espaces pour les liaisons futures, vues, etc.).

Trois emplacements réservés au bénéfice de la Commune sont mis en place en lien avec leur aménagement : le long de la route de l'Endelinaie, de la route des Ponciaux et de l'impasse du Haut Pré en vue de leur requalification en voies de desserte.

SUPERFICIE

La Ruée

3 hectares

Le Haut Pré

1,9 hectares

EXISTANT

Le site est actuellement occupé dans sa majeure partie de parcelles agricoles cultivées ; sur la partie au Nord-Est, il s'agit d'un boisement.

ENJEUX

Environnement

- Boisement, vergers et linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Perception depuis la RD 41 et l'entrée de bourg
- Constructions anciennes à valeur patrimoniale en bordure du site (façades en pierre, formes de longères)
- Pente moyenne orientée vers l'Est (vallon du ruisseau du Pâtis de Landelinais)
- Proximité immédiate du cimetière au Nord-Ouest

Nuisance

- Proximité d'une ligne très haute tension

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat.

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 20 logements / hectare

Nombre de logements

La Ruée : environ 60

Le Haut pré : environ 38

Ce nombre de logement est indicatif et pourra être ajusté aux regards des surfaces déduites pour le boisement et l'extension du cimetière

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Requalifier les routes de l'Endelinaie et des Ponciaux en rues (élargissement, création de trottoir, etc.) tout en organisant la desserte des deux zones.
- Les deux zones « à urbaniser » devront comporter chacune deux points d'entrée/sortie (pas de boucle fermée).
- Perméabilité viaire et piétonne entre les deux zones.
- Privilégier autant que possible des voies de desserte des lots parallèles aux courbes de niveau
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux et de la trame bocagère
- Veiller à créer un lien avec les cheminements existants depuis la rue des Chênes

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud, tout en préservant des vues sur la campagne
- Soigner la transition avec les constructions situées le long de la RD 41 (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.) et depuis la rue des Chênes

La Ruée

Intégrer dans la conception du projet le boisement au Nord du site (ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, etc.)

Le Haut pré

- Intégrer dans la conception du projet la proximité du cimetière notamment en termes de vues. Anticiper son extension en préservant une surface suffisante, en concertation avec la commune.

Environnement

- Préserver les boisements, les arbres isolés et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Compenser les éventuels arrachages en réalisant de nouvelles plantations sur la partie Ouest et Sud du boisement situé au Nord du secteur de la Ruée.

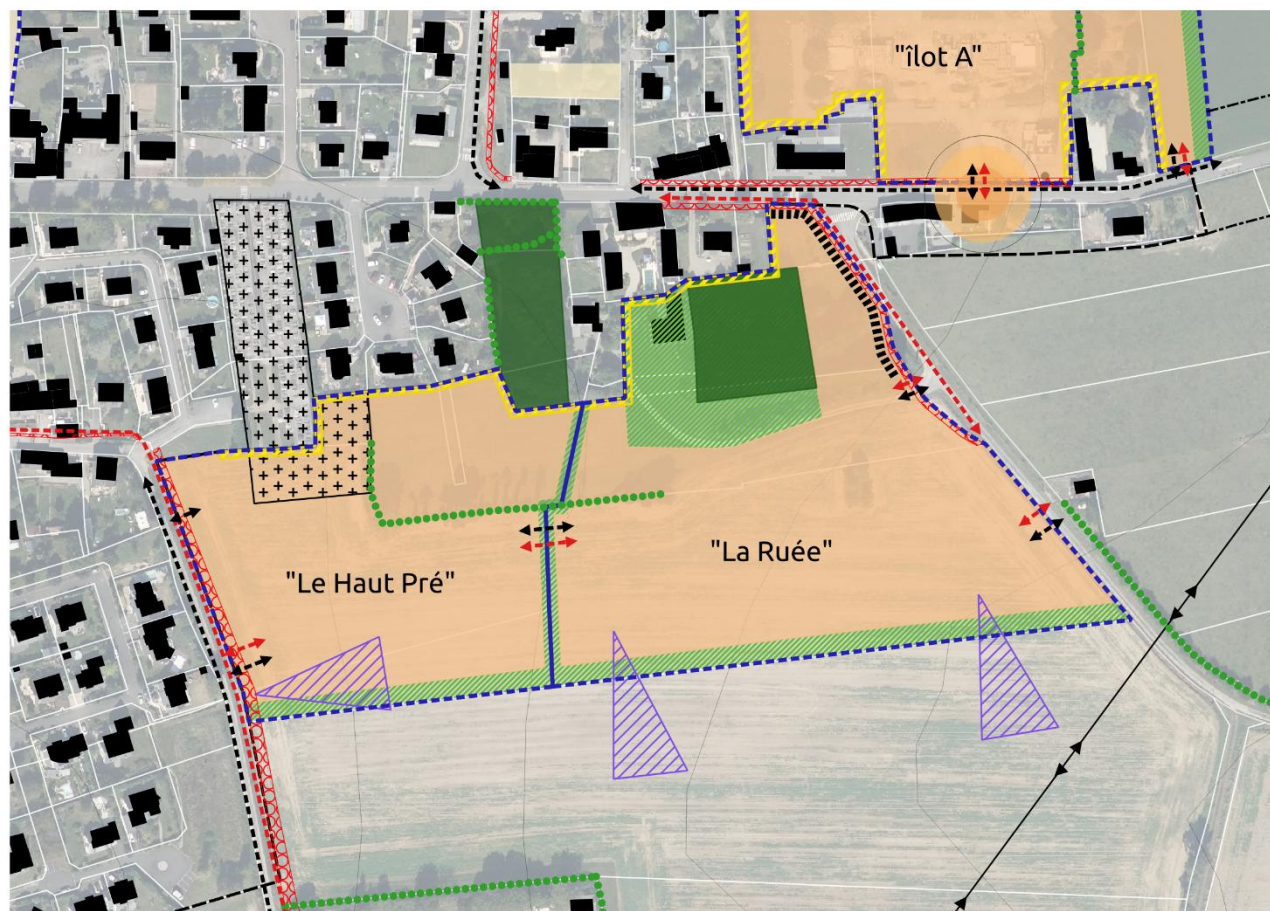
Formes urbaines

- Créer un front bâti le long de la route de l'Endelinaie
- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.
- Il s'agira d'implanter de préférence les constructions aux hauteurs les plus importantes à l'Est du site, afin de faciliter leur intégration dans le paysage.
- Veiller à intégrer dans la conception une diversité de formes urbaines et de typologies de logements afin d'offrir une offre complémentaire à celle existante sur le reste de la commune.

Nuisances

- Prendre en compte la proximité de la ligne THT et des champs magnétiques générés. Les distances minimales de la réglementation en vigueur devront être respectées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Boisement à préserver |
| Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Espace public / carrefour à requalifier | Enveloppe urbaine |
| Linéaire bocager à préserver | Extension Cimetière |
| Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Ouverture paysagère |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Zone constructible |
| | Cimetières |
| | Tronçon aérien Haute Tension |

OAP « LA MAGDELEINE »

SITUATION

Il s'agit d'un cœur d'îlot en densification du centre-bourg. Situé en second rideau de la RD 41 (rue des Moulins), sa localisation à proximité des commerces et équipements et existants (mairie, salle multifonction, médiathèque) est un atout pour le cadre de vie.

Le secteur est délimité au Nord par une réserve foncière pour l'extension de la salle multi-fonction ou des aménagements de plein-air, à l'Ouest par la mairie, un hangar et des constructions anciennes du vieux bourg, à l'Est par un tissu pavillonnaire.

Il est situé en zone UA du PLUiH. Deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune sont créés en lien avec son aménagement : afin de permettre la réalisation d'une voie de desserte en vue de désenclaver le secteur ; en vue de créer une liaison douce vers l'impasse de la Magdeleine.

SUPERFICIE

6000 m²

EXISTANT

Le site est occupé principalement par des jardins vivriers et pâtures.

ENJEUX

Environnement

- Verger et chênes à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Vues vers le clocher de l'église
- Trame parcellaire Nord-Sud du tissu ancien alentour



PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 18 logements / hectare

Nombre de logements : environ 11

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins et réfléchir aux possibilités de mutualisation
- Créer une liaison viaire et piétonne reliant la rue des Moulins à l'impasse du lavoir
- Aménager une liaison douce en direction de l'impasse de la Magdeleine et si possible vers la place de l'Eglise

Paysage et patrimoine

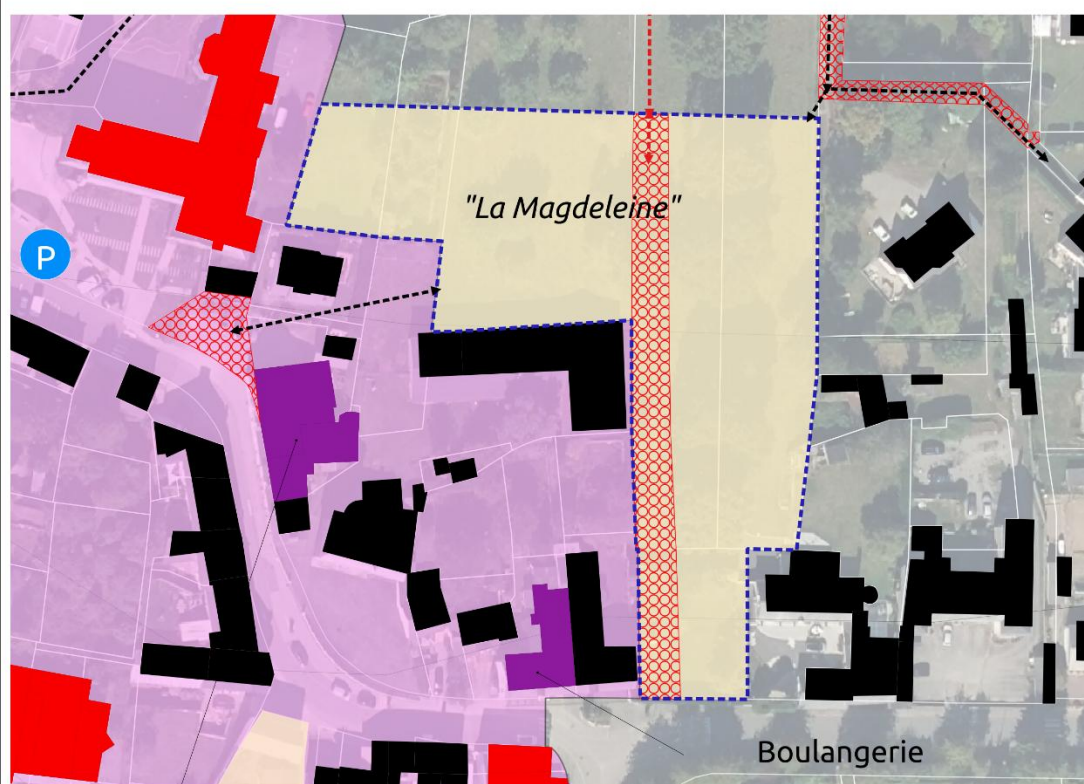
- Préserver et affirmer les vues sur le clocher de l'église depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Intégrer dans la conception du projet le verger et les chênes

Formes urbaines

Programme de logements composé de maisons de ville (individuelles groupées) et éventuellement d'intermédiaire ou de collectif.

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire.
- Construction de logements de tailles variables, comprenant notamment de petits logements pour jeunes ménages et personnes âgées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔ Liaison douce | Commerces/Services |
| P Parking | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Equipements |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |

OAP « LA HAUTE FEVRAIE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord du bourg, en face du complexe sportif.

Il est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il est délimité au Nord par un secteur NL occupé par d'anciennes lagunes, que la Commune projette de réaménager en parc de loisirs et au Sud par un linéaire bocager.

Un emplacement réservé est mis en place en vue de l'acquisition des terrains par la Commune.

SUPERFICIE

2,2 ha

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des prairies.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Perception depuis la RD 82 et l'entrée de bourg
- Franges agricoles à l'Ouest

PROGRAMMATION

Vocation : équipement – salle de sport

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Continuité de voirie et piétonne avec les équipements existants

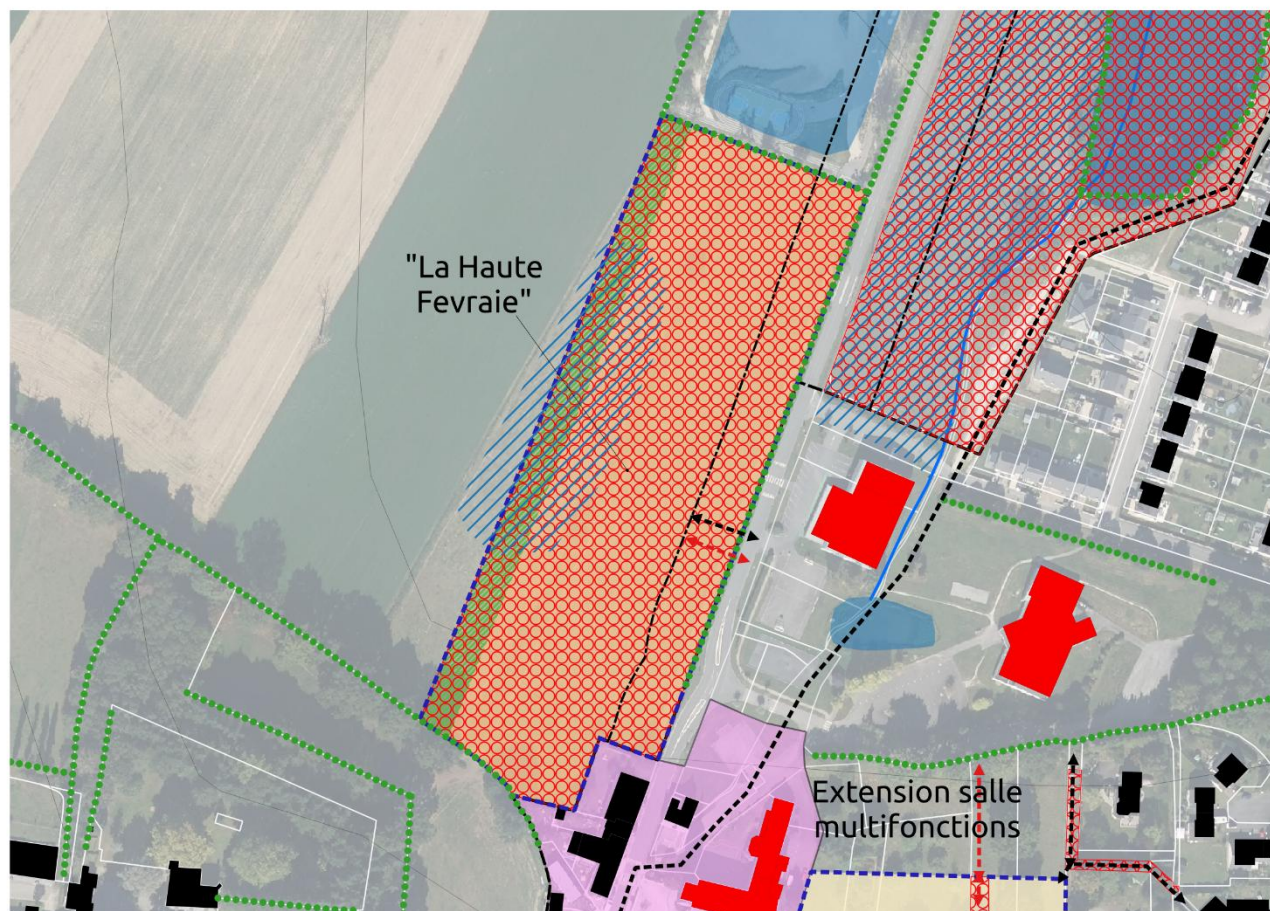
Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long des limite Ouest
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante

Environnement

- Préserver la zone humide à l'intérieur du site ou, en cas de destruction, prévoir des mesures compensatoires intégrant la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, notamment en termes de fonctionnalités

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ... Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Equipements |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |
| Zone humide | Points d'eau |
| | Cours d'eau |

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DE CHANTELOUP »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud du bourg de Chanteloup, en continuité d'une activité existante de production alimentaire « Les Saules », située lieu-dit « La Closelle ». Il est situé en zone 2AUE du PLUiH. Il est desservi par la RD 82. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'identification de besoins d'implantation d'activités dites « artisanales » suffisants sur le secteur et à la réalisation des travaux d'extension du réseau.

Il est délimité au Nord par des cultures, à l'Est par des constructions d'habitation implantées le long de la RD 82, au Sud par l'activité des Saules et la route dite de « La Closelle », au Sud-Ouest par un étang riverain du ruisseau du Pâtis de Landelinais.

SUPERFICIE

9 300 m²

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des cultures, des prairies et des boisements.

ENJEUX

Environnement

- Etang et ruisseau du Pâtis de Landelinais à proximité du site
- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limite Est
- Bâtiment agricole au Nord du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : activités - petites unités industrielles

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un seul accès depuis le Sud du site. Requalifier la route de la Closelle.

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Prendre en compte la présence du cours d'eau et de l'étang dans le projet d'aménagement.

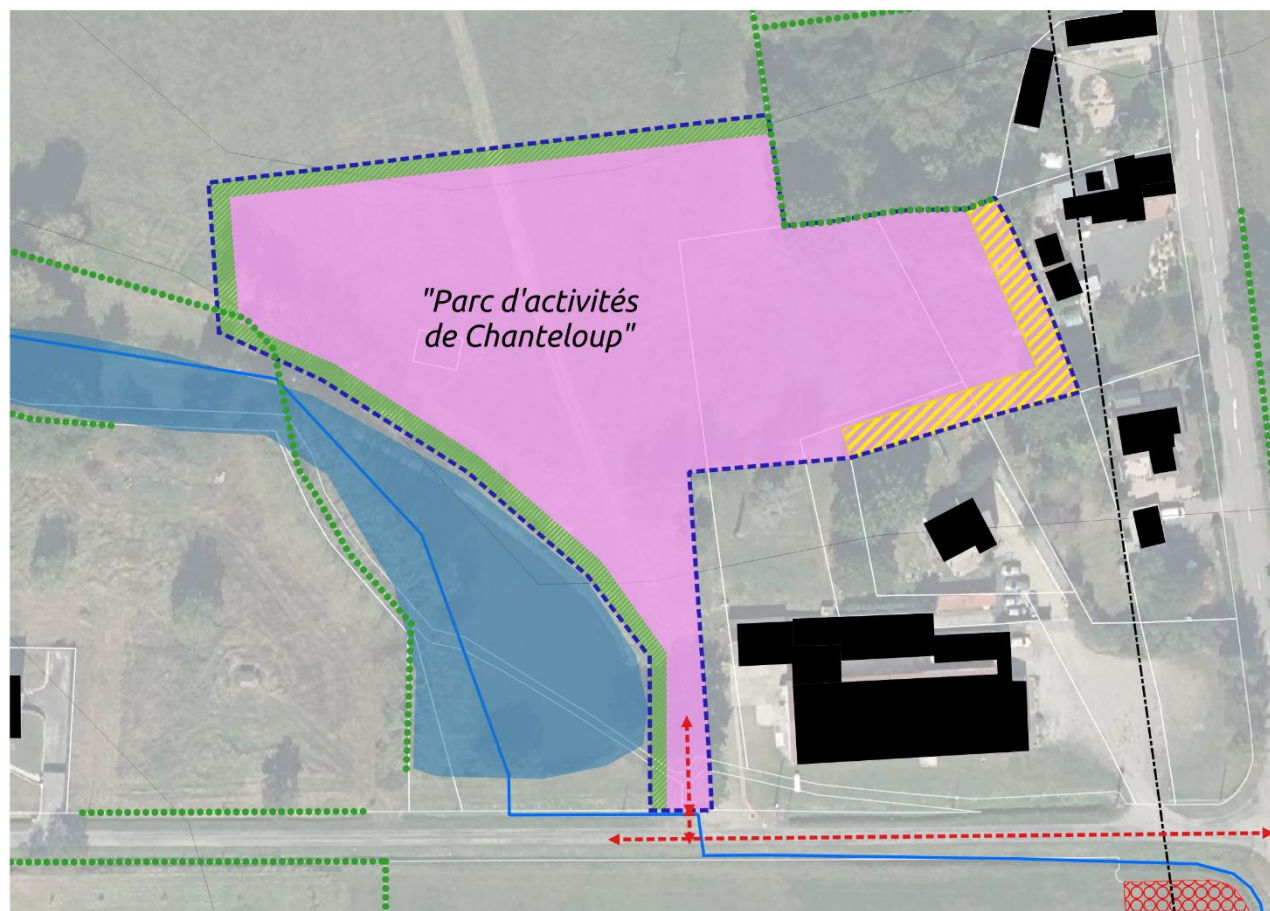
Paysage et patrimoine

- Créer une lisière plantée le long des limites Nord et Ouest du secteur

Formes urbaines

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées à l'Est notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

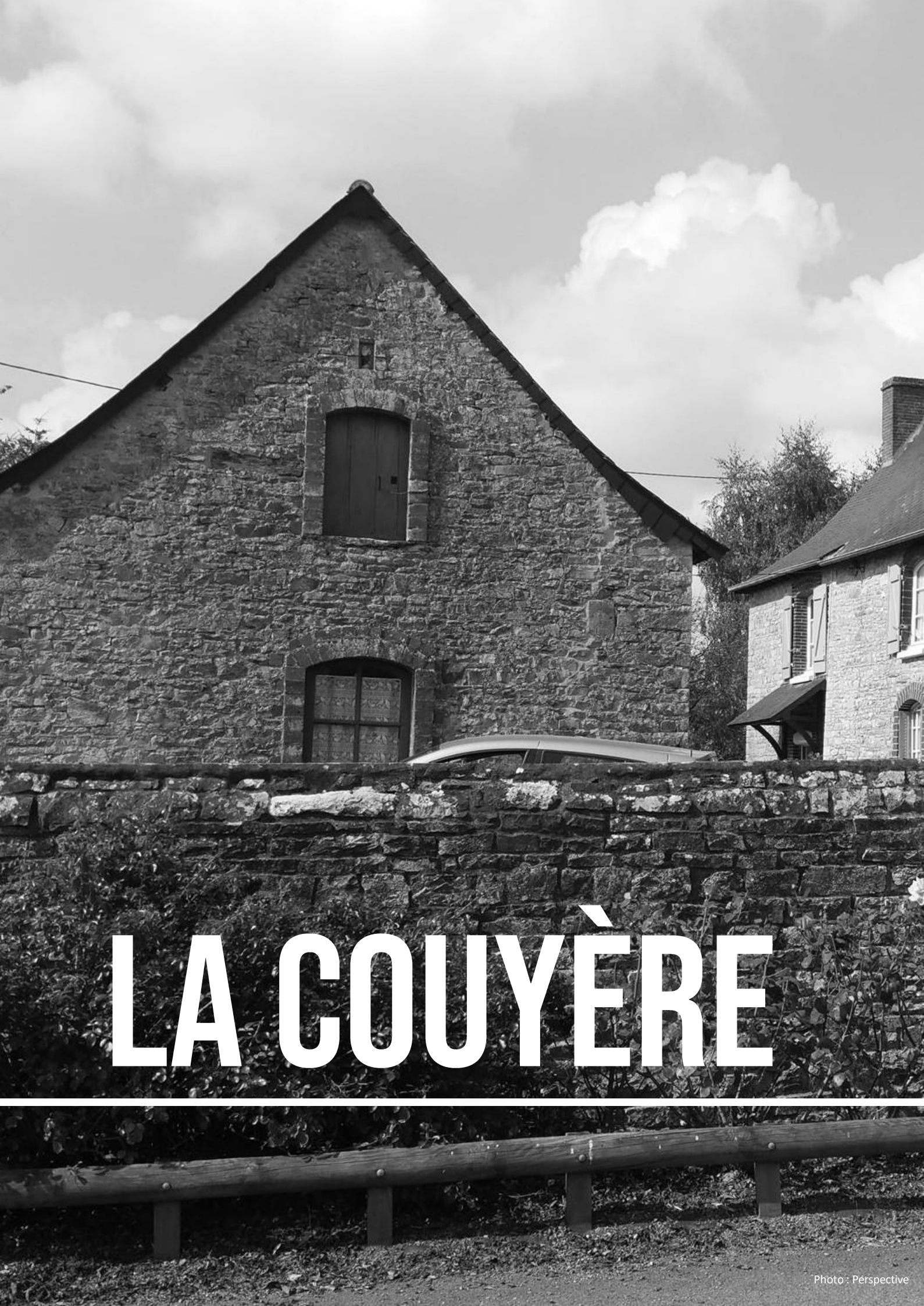
Aménagement paysager à créer ou conserver

Dominante commerce, loisirs, restauration et hôtellerie

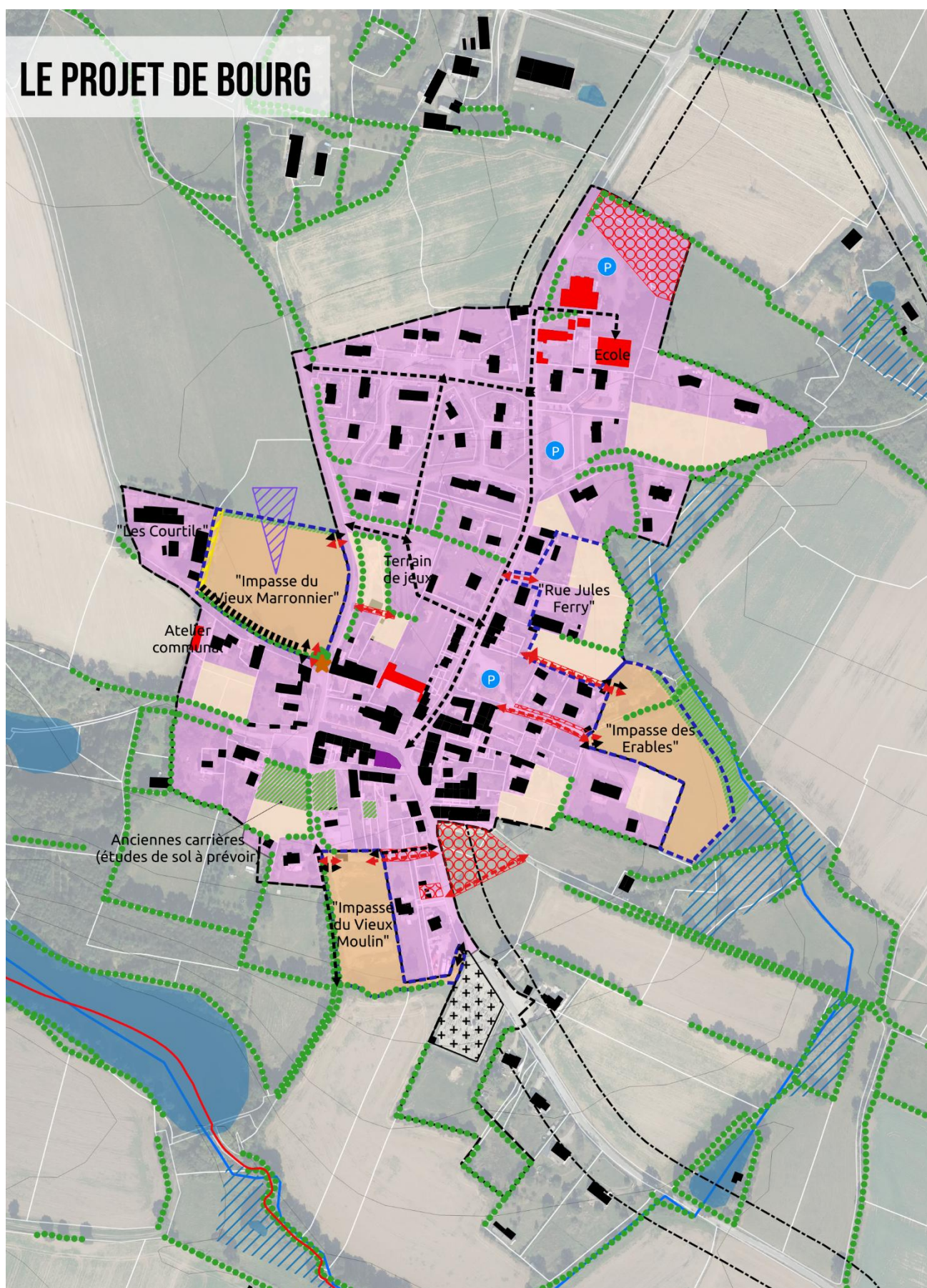
Interface avec des constructions existantes à soigner

Points d'eau

Cours d'eau



LA COUYÈRE



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg					
			24		
Dents creuses et divisions parcellaires			15	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Secteur stratégique (OAP)					
Secteur "Rue Jules Ferry"	7100	12	9	Durée de vie du PLUiH	UA
Extensions urbaines	2,4	15	35		
Secteur "Impasse du Vieux Moulin"	0,6	15	9	Court terme	1AUB
Secteur "Impasse des érables"	0,8	15	12	Moyen terme	1AUB
Secteur "Impasse du Vieux Marronnier"	1,0	15	15	Long terme	2AUB
TOTAL construction neuve			59		

OAP « IMPASSE DU VIEUX MOULIN »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur au Sud-Ouest du bourg, en continuité du tissu déjà urbanisé. Sa localisation dans un écrin bocager et en second rideau de constructions existantes est un atout pour son intégration dans le bourg.

Il est délimité au Nord et à l'Est par des constructions implantées le long de la rue F.R. de Châteaubriand, à l'Ouest par un linéaire bocager le long de l'impasse du Vieux Moulin et au Sud par un linéaire bocager en bordure de parcelles cultivées.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est aussi créé au Nord-est du site, afin de permettre la création d'une nouvelle voie depuis la rue F.R. de Châteaubriand.

SUPERFICIE

5 800 m²

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé. Une construction légère est présente au Nord-Ouest du site.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limite Nord et Est

PROGRAMMATION

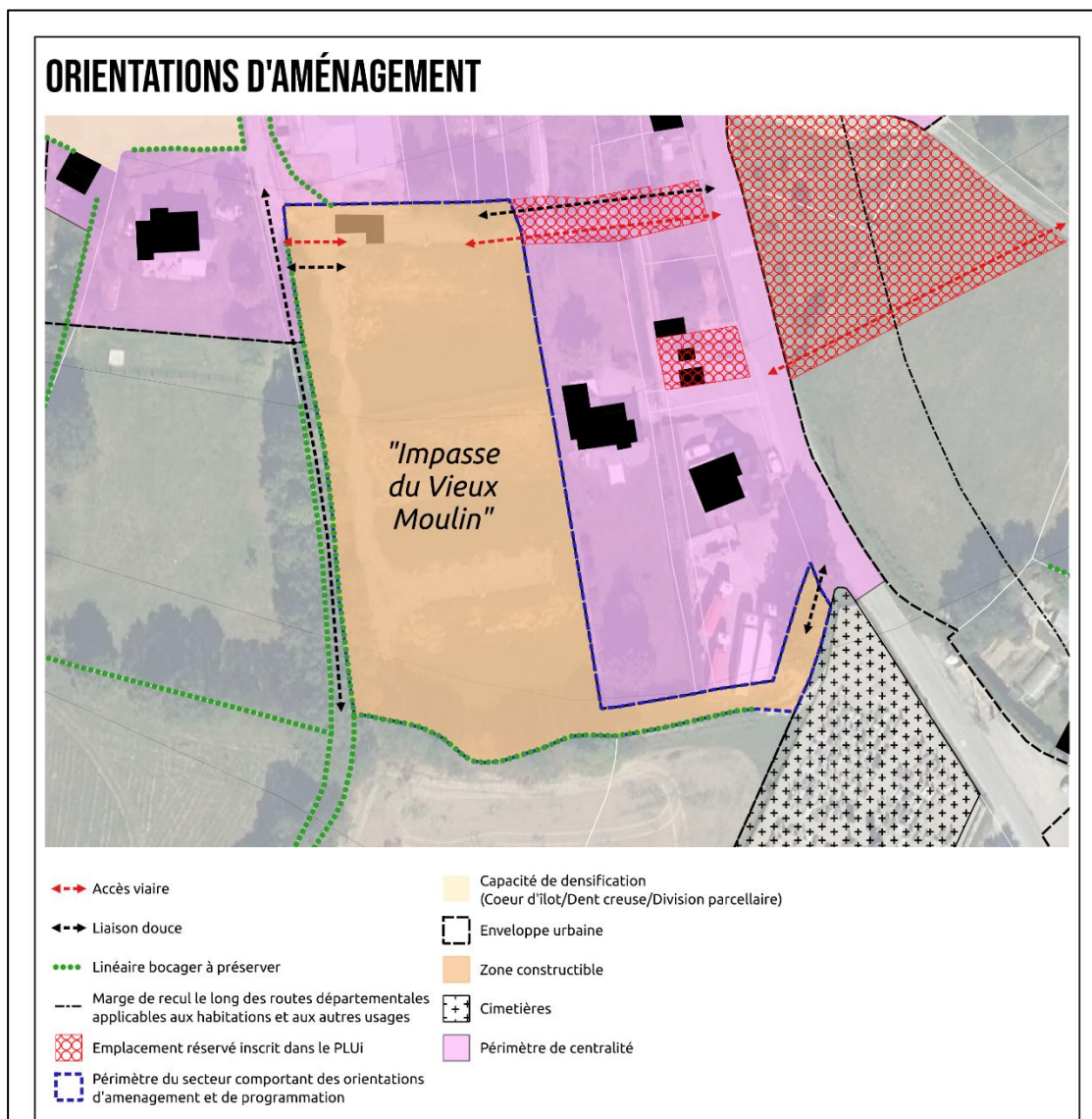
Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 9

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune



PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Prévoir un ou plusieurs accès viaire(s) vers la rue F.R. de Châteaubriand (RD 92) à l'Est
- Prévoir un accès viaire vers le Nord-Ouest par le chemin du Vieux Moulin/Rue de la Source
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg : via l'impasse du Vieux Moulin et/ou la rue F.R. de Châteaubriand (RD 92)

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limites Nord et Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Permettre une urbanisation des fonds de parcelles des maisons situées en premier rideau (réflexion sur le positionnement et l'aménagement de la voie nouvelle, ménagement d'un accès, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

OAP « IMPASSE DU VIEUX MARRONNIER »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité Ouest du bourg. Il comble un espace situé entre le parc à l'arrière de la Mairie et le hameau des Courtils.

Il est délimité au Nord par des cultures, au Sud par l'impasse du marronnier, à l'Est par la rue de la Source et à l'Ouest par les constructions du hameau des Courtils.

Il se situe en zone 2AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1 hectare

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle agricole cultivée.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée vers le Nord
- Situation en entrée de bourg
- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Calvaire au Sud-Est du site
- Bâti à valeur patrimoniale à proximité immédiate (hameau des Courtils à l'Ouest et tissu ancien du bourg au Sud)

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare



Vue depuis la rue de la Source



Vue depuis l'impasse du marronnier

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 15

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès viaires, depuis l'impasse du marronnier et la rue de la Source
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg via l'impasse des érables et le parc de la Mairie.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limites Ouest et Sud (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver le calvaire
- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord du secteur tout en préservant des vues vers la campagne

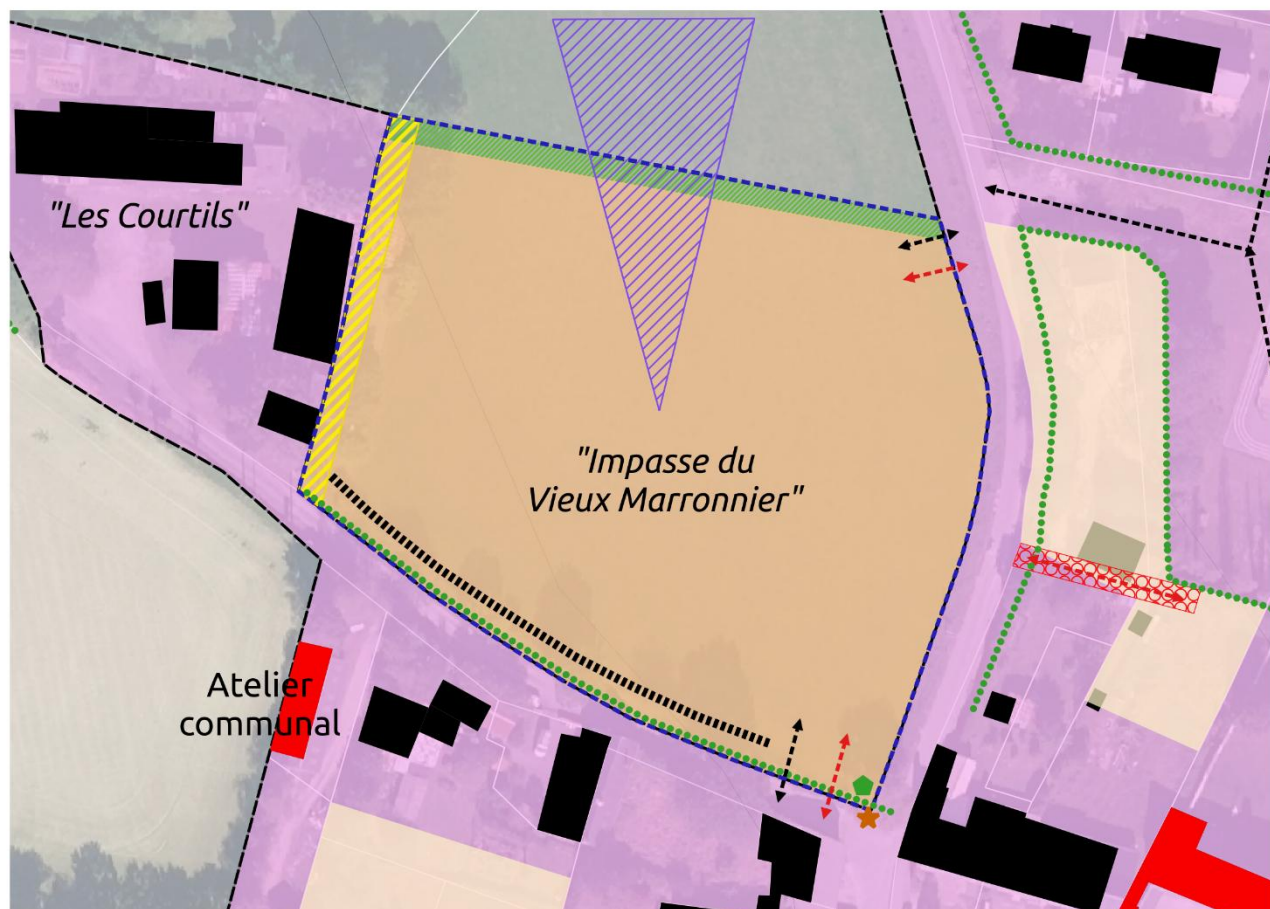
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants et le marronnier au Sud-Est du secteur (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.
- Privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu dans l'esprit des longères sur l'impasse des marronniers

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | Enveloppe urbaine |
| ★ Élément de patrimoine à protéger | Equipements |
| ● Élément végétal à protéger | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| ... Linéaire bocager à préserver | Ouverture paysagère |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |

OAP « IMPASSE DES ÉRABLES » ET « RUE JULES FERRY »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés en continuité Ouest du bourg. Leur localisation en second rideau de constructions existantes (implantées rue Jules Ferry et Impasse des érables) est un atout pour leur intégration dans le bourg. Ils sont bordés en frange Est par le vallon du ruisseau de La Couyère. La présente OAP vise notamment l'articulation entre ces deux quartiers (ménagements d'espaces pour les liaisons futures, etc.). Leur désenclavement est un enjeu fort et pourra se faire conjointement.

Deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune sont mis en place à cette fin : pour la requalification de l'impasse des Erables en voie ; pour la création d'une voie permettant à la fois de desservir le secteur « impasse des érables » et de valoriser les fonds de parcelles situés en zone UB.

Secteur « Impasse des érables ».

Il se situe en zone 1AUB du PLUiH.

Secteur « Rue Jules Ferry »

Il se situe en zone UB du PLUiH. La présente OAP vise à organiser sur ce secteur une éventuelle urbanisation « spontanée », au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers.

SUPERFICIE

Impasse des érables

7 900 m²

Rue Jules Ferry

7 100 m²

EXISTANT

Impasse des érables

Il s'agit d'une parcelle agricole cultivée et d'un fonds de jardin occupé par des cultures vivrières.

Rue Jules Ferry

Il s'agit de fonds de parcelles d'habitation occupés par des cultures vivrières, espaces enherbés et jardins. A noter la présence d'une ligne à haute tension à prendre en compte dans l'aménagement.

ENJEUX

Environnement

- Présence de linéaires bocagers

Impasse des érables

- Proximité des zones humides riveraines du ruisseau de La Couyère

Patrimoine bâti et intégration paysagère

Impasse des érables

- Pente moyenne orientée vers l'Est et accentuée à l'approche du vallon du ruisseau de La Couyère
- Constructions d'habitation en limites

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Impasse des érables

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 12

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

Rue Jules Ferry

Objectif de densité : atteindre 12 logements/ha minimum à terme

Nombre de logements : tendre vers 9 logements minimum

PRINCIPES - SECTEUR « IMPASSE DES ÉRABLES »

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès viaires, depuis le parking situé Jules Ferry et depuis l'impasse des Erables
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limites Sud et Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Permettre une urbanisation des fonds de parcelles des maisons situées au Nord-Ouest du secteur (création d'une nouvelle voie de desserte commune avec le secteur « rue Jules Ferry ») et de la parcelle située au Sud-Ouest

Environnement

- Intégrer le vallon dans la conception du projet (gestion des eaux pluviales, ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, etc.)
- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

PRINCIPES - SECTEUR « RUE JULES FERRY »

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

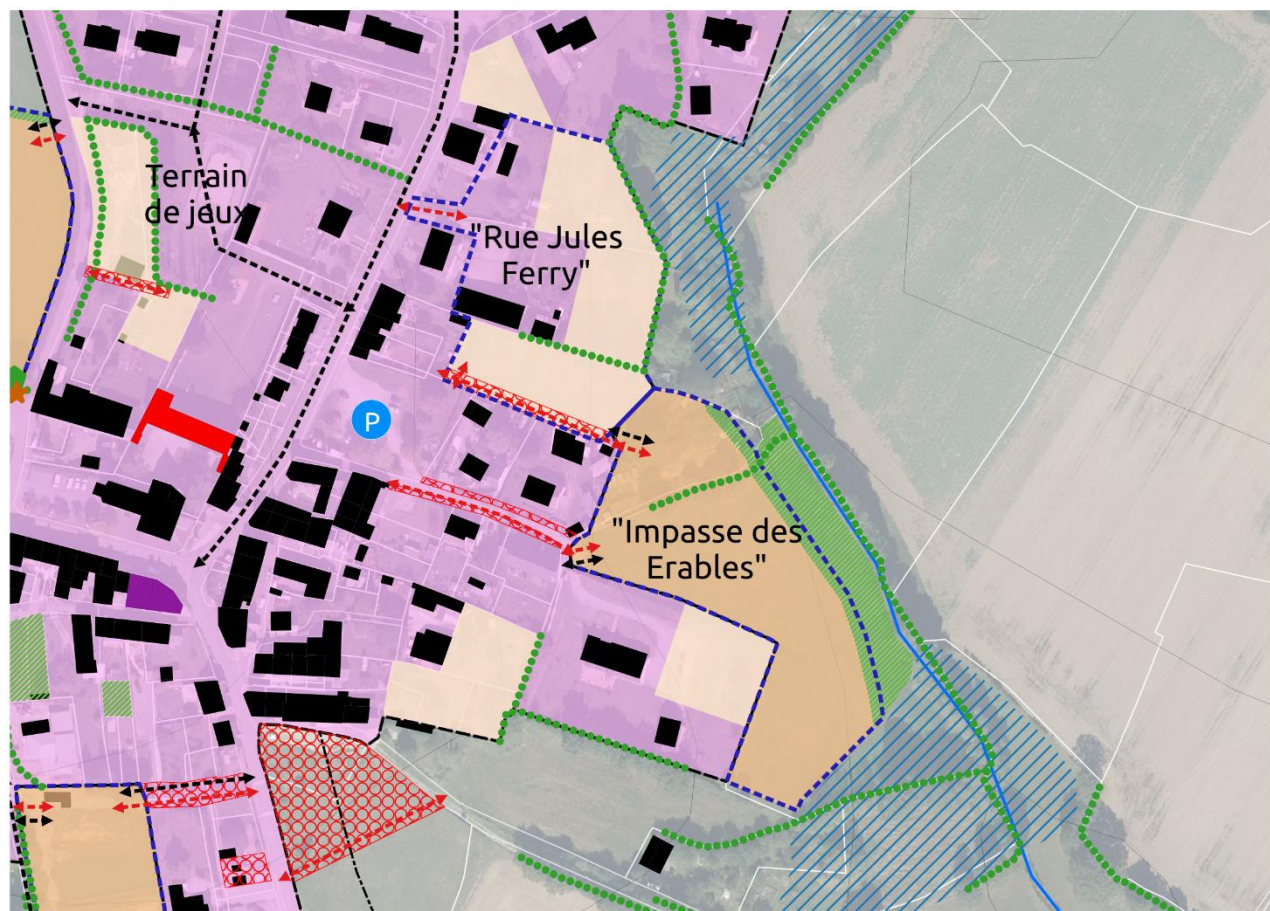
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

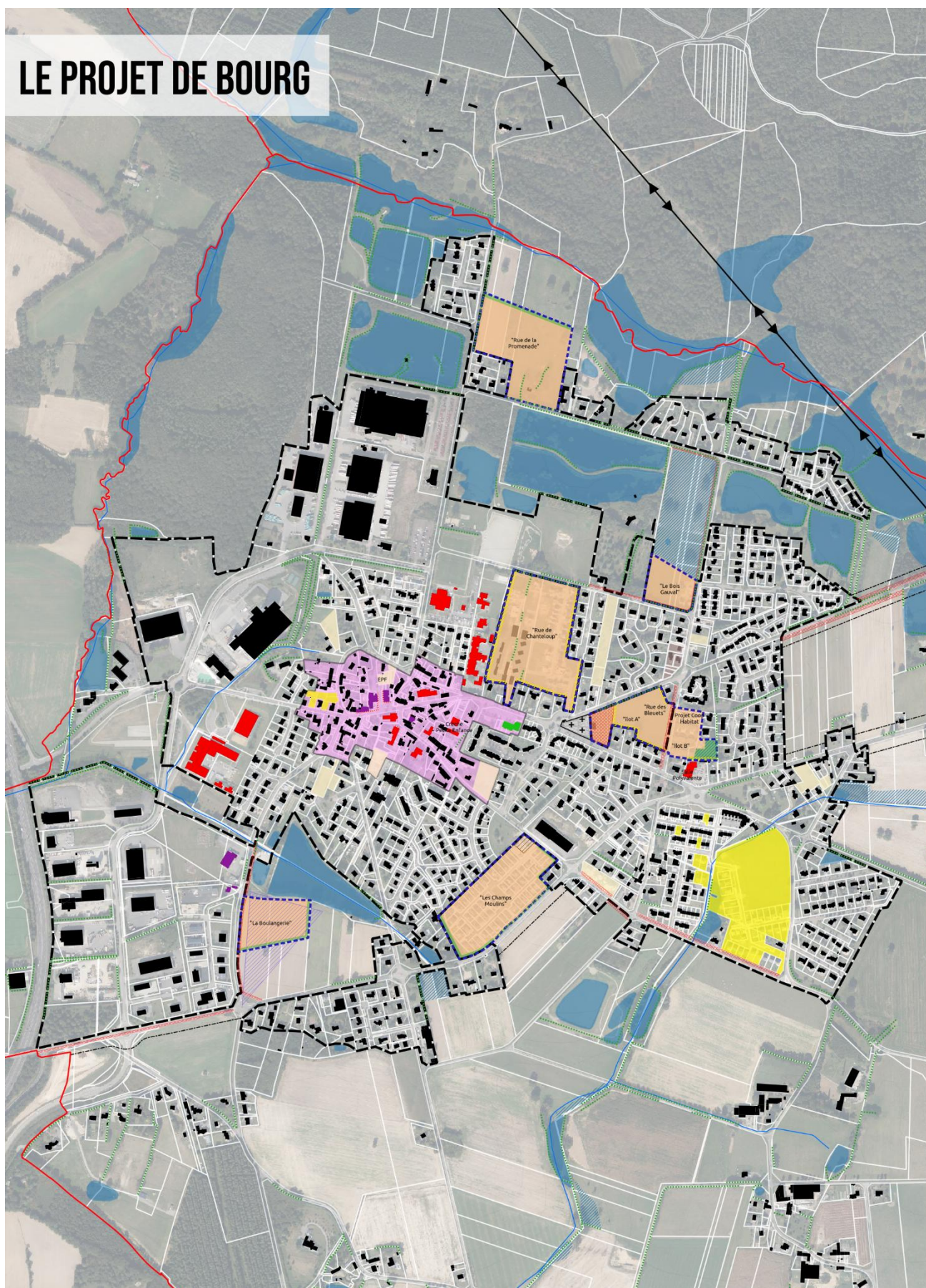


- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- ★ Elément de patrimoine à protéger
- ★ Elément végétal à protéger
- P Parking
- ... Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
- Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide à préserver
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Commerces/Services
- Enveloppe urbaine
- Equipements
- Zone constructible
- Périmètre de centralité
- Cours d'eau



CREVIN

LE PROJET DE BOURG



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			165	Court terme	
Dents creuses et divisions parcellaires			37	Court terme	UA / UB
Opérations en cours			66		
Lotissement Rue Bernard Picoult			10	Court terme	UB
Lotissement Les Fosselières Tranches 1 & 2			0	Court terme	UB
Lotissement Les Fosselières Tranches 3 et 4			56	Court terme	UB
Secteur stratégique (OAP)			62		
Secteur "Rue des Bleuets" - Ilot B	0,6	35	20	Court terme	UB
Secteur "Rue des Bleuets" - Ilot A	1,2	35	42	Court/ Moyen terme	1AUB
Renouvellement urbain / mutation		4,4	23	101	
Secteur "Rue de Chanteloup"	4,4	23	101	Court terme	1AUB
Site EPF			nc		
Extensions urbaines		7,7	18	142	
Secteur "Les Champs Moulins"	3,4	22	74	Court terme	1AUB
Secteur "Le Bois Gauval"	0,9	18	16	Court/ Long terme	1AUB
Secteur "Rue de la Promenade"	3,4	15	51	Long terme	2AUB
Les hameaux			2		
La Lande de Bel Air			2	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL construction neuve			410		

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
	1,9
Secteur "Rue des Bleuets"	0,35
Secteur "La Boulangerie"	1,55

Secteurs à vocation tertiaire	Superficie aménageable
Extensions urbaines	
Secteur H	0,6

Échéance prévisionnelle	Zonage
Durée de vie du PLUiH	1AUL
Durée de vie du PLUiH	1AUL

Échéance prévisionnelle	Zonage PLUi
	Ub

OAP « RUE DES BLEUETS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur de densification situé à l'Est du bourg. Il est compris entre la RD 101 (rue de Chanteloup) et la rue des Camélias, qui relie le site directement aux commerces et services du centre-bourg. Il est constitué de deux îlots, localisés de part d'autre de la rue des Bleuets qui les dessert depuis la RD 48. Il s'inscrit dans un tissu urbain de type pavillonnaire.

Ilot A

Il est délimité à l'Ouest par le cimetière, au Nord-est par la rue de Chanteloup, à l'Est par la rue des Bleuets et au Sud par un rideau d'habitations implantées rue des Camélias.

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place sur la partie Ouest du site pour l'aménagement de l'extension du cimetière.

Il est en zone 1AUB et 1AUL du PLUiH.

Ilot B

Il est délimité à l'Ouest par la rue des bleuets, au Sud par une habitation et par la salle polyvalente « Les Bruyères », au Nord par des logements groupés du Clos Paisible et à l'Est par un quartier d'habitat pavillonnaire.

Il est en zone AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

2,5 hectares

dont 0.35 ha en zone 1AUL

1.2 ha en zone 1AUB = Ilot A

0.6 ha en zone Ub = Ilot B

EXISTANT

Ilot A

Il s'agit d'une parcelle cultivée.

Ilot B

Il s'agit d'un espace enherbé occupé sur sa partie Ouest par des stationnements informels.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Ilot B

- Zone humide à l'intérieur du site (0.15

ha) Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitations en frange

Ilot A

- Proximité du cimetière

PROGRAMMATION

Vocation dominante :

- Extension du cimetière (incluant les stationnements et espaces paysagers)
- Habitat

Densité minimale : 30 logements / hectare par opération

Objectif de densité : 35 logements / hectare à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP

Nombre de logements : environ 62

Ilot A = 42 Ilot B = 20

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Prévoir l'aménagement d'un carrefour sur la rue des bleuets en vue de la desserte des deux îlots
- Organiser des continuités piétonnes vers le bourg et les équipements.

Ilot A

- Privilégier la création de deux accès : rue des Bleuets et sur la RD 101 (rue de Chanteloup). Prévoir un point d'entrée et un point de sortie (pas de boucle fermée).

Ilot B

- Privilégier la création d'un accès depuis la rue des Bleuets.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions implantées en franges du site, en particulier avec la salle polyvalente des Bruyères, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances sonores (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Ilot A

- Anticiper l'extension future du cimetière : intégration de l'enceinte (écran végétal, espace tampon, etc.)

Ilot B

- Mettre en valeur la zone humide située sur la partie Sud-Est du site (aménagements de loisirs de plein air adaptés, etc.) en cohérence avec son objectif de préservation.

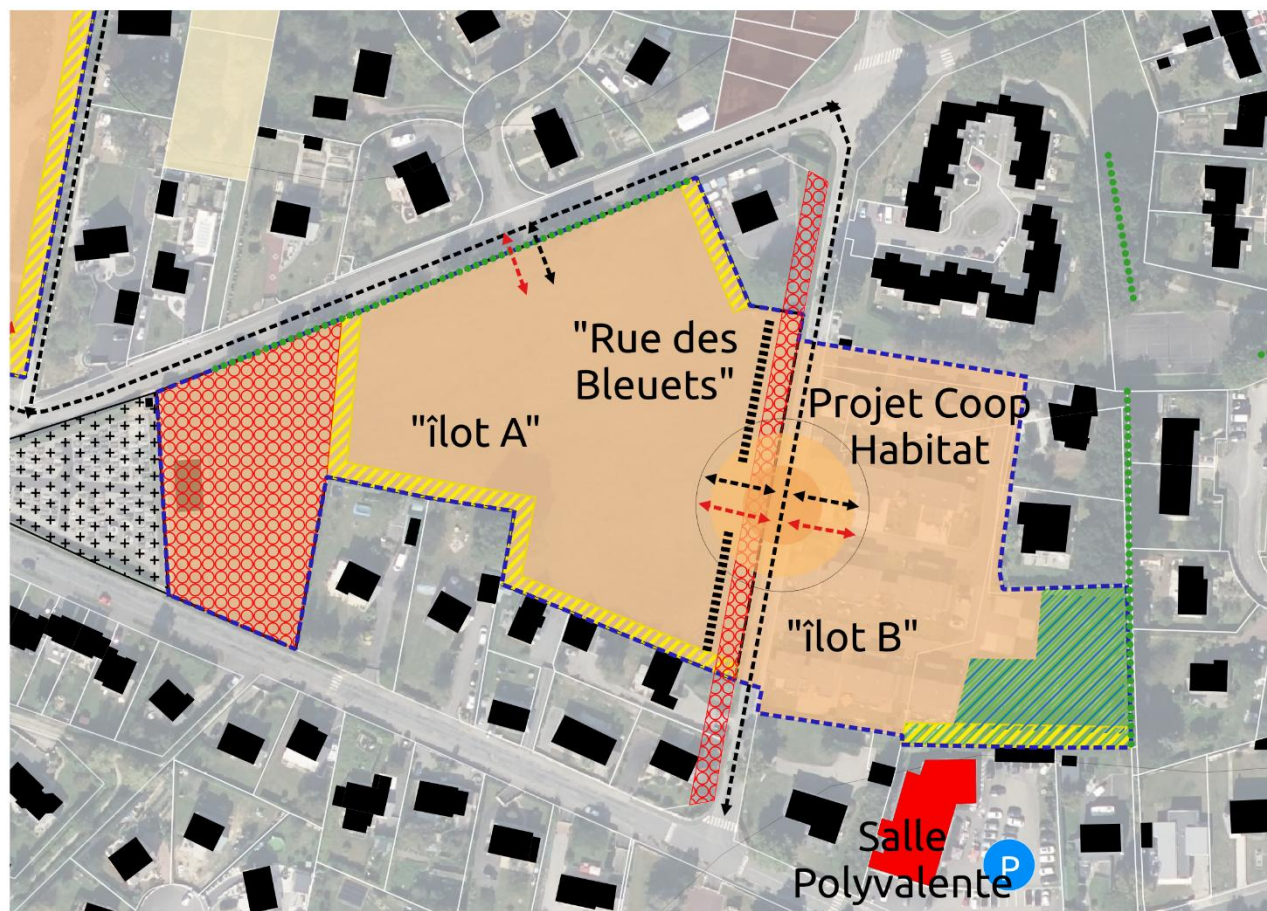
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Préserver la zone humide

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel groupé, intermédiaire collectif). Il s'agira d'implanter de préférence les plus denses (collectifs, intermédiaires...) le long de la rue des Bleuets et/ou de privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | Enveloppe urbaine |
| Espace public / carrefour à requalifier | Equipements |
| Parking | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Linéaire bocager à préserver | Lot réservé |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Cimetières |
| Zone humide | |

OAP « RUE DE CHANTELOUP »

SITUATION

Il s'agit d'un vaste secteur au Nord-est du centre-bourg, situé en second rideau de l'urbanisation existante. Il est desservi au Sud par la RD 101 (rue de Chanteloup) et bénéficie d'une situation à proximité immédiate des équipements, commerces et services de proximité.

Il est isolé de la route départementale par une rangée d'habitations. Il est délimité à l'Est par un tissu pavillonnaire, au Nord par l'impasse des Trembles et à l'Ouest par un ensemble d'équipements (école, stade, terrains de sport).

Il est en zone 1AUB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune en lien avec l'aménagement de ce secteur est mis en place, en vue de l'élargissement de l'impasse des Trembles au Nord du site.

SUPERFICIE

4,4 hectares

EXISTANT

Le site est occupé par des prairies et par les constructions liées à la présence d'un ancien poulailler.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitations et équipements en frange

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 23 logements / hectare

Nombre de logements : environ 101

Mixité sociale : objectif de 10% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins.
- Privilégier la création de trois accès : depuis le Nord du site via la requalification de l'impasse des trembles en voie, depuis la RD 101 (rue de Chanteloup). Prévoir à minima un point d'entrée et un point de sortie (pas de boucle fermée).
- Organiser des continuités piétonnes vers le bourg, les équipements et les étangs. Perméabilité piétonne Nord-Sud et est-Ouest.

Paysage et patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions implantées en franges du site, en particulier avec l'école, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances sonores (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

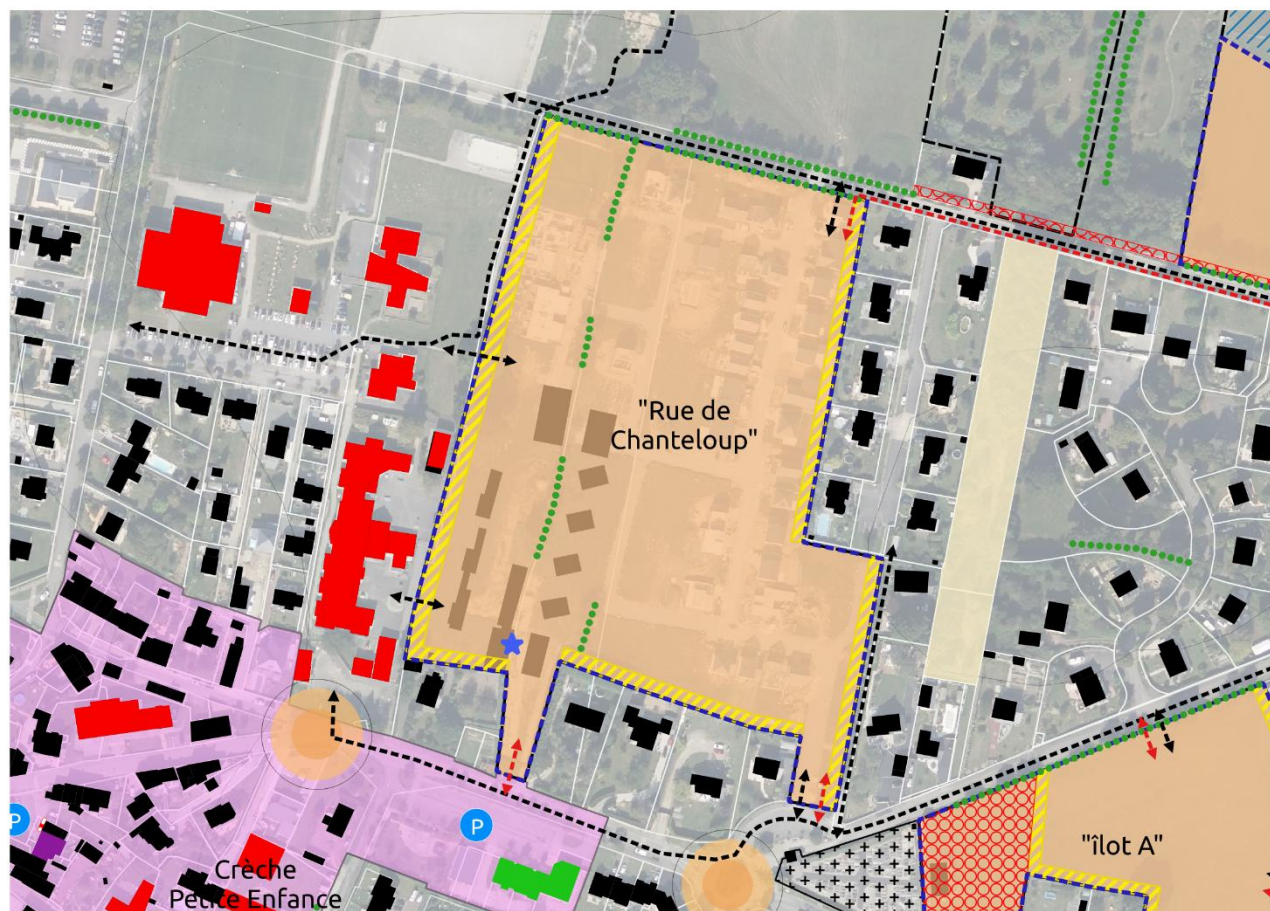
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel libre et groupé, intermédiaire, voire collectif).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | ■ Activités libérales |
| ↔ Liaison douce | ■ Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | ■ Commerces/Services |
| ★ Site de renouvellement urbain | □ Enveloppe urbaine |
| P Parking | ■ Equipements |
| ... Linéaire bocager à préserver | ▨ Interface avec des constructions existantes à soigner |
| - - - Linéaire commercial à protéger | ■ Lot réservé |
| ▨ Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | ■ Zone constructible |
| □ Périimètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | ⊕ Cimetière |
| ▨ Zone humide | ■ Périimètre de centralité |

OAP « LE BOIS GAUVAL »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord-est du bourg, en frange de l'urbanisation existante. Il est bordé au Nord par une prairie humide, à l'Est par la rue des Mimosas, au Sud par l'impasse des trembles et à l'Ouest par un terrain d'habitation. Il s'inscrit dans un paysage relativement ouvert. Situé à la naissance du vallon du ruisseau de l'Oiselière, il offre des vues dégagées vers le lointain et le bois de Pouez.

Il est en zone 1AUB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune en lien avec l'aménagement de ce secteur est mis en place, en vue de l'élargissement de l'impasse des Trembles au Sud du site.

SUPERFICIE

9 000 m²

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé utilisé en tant que pâtures.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site
- Zone humide à proximité

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée vers le Nord
- Vues vers la campagne environnante

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 18 logements / hectare

Nombre de logements : environ 16

Mixité sociale : objectif de 10% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins.
- Privilégier la création d'un accès depuis la rue des Mimosas dans le prolongement de la rue des Lilas.
- Organiser des continuités piétonnes vers le bourg et les équipements.

Paysage et patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord et la connecter aux linéaires existants en bordure du site

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements de préférence individuels, libres ou groupés.
- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Espace public / carrefour à requalifier
- ... Linéaire bocager à préserver
- Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Enveloppe urbaine
- Zone constructible

OAP « LES CHAMPS MOULINS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Sud-Ouest du bourg. Sa desserte est facilement envisageable du fait du passage de la RD 48 (route de Bourg des Comptes) au droit du terrain. Il est relié au centre-bourg par la rue de la Mairie, qui longe sa limite Nord-est et par la rue du Soleil, qui passe à l'Ouest du site. Il est bordé au Nord par une frange d'habitat pavillonnaire.

Il est en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

3,4 hectares

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle cultivée.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée vers le Sud-Ouest s'accéléralant avec la proximité du ruisseau de l'Hodeillé

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 22 logements / hectare

Nombre de logements : environ 74

Mixité sociale : objectif de 20% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Organiser des continuités piétonnes vers le bourg et les équipements.
- Privilégier la création de deux accès : continuité de voirie avec la rue du Muguet et aménagement d'un carrefour rue de la Mairie.

Paysage et patrimoine

- Créer / conforter une lisière plantée le long des limites Sud et Est. Principe de connexion aux linéaires existants en bordure du site

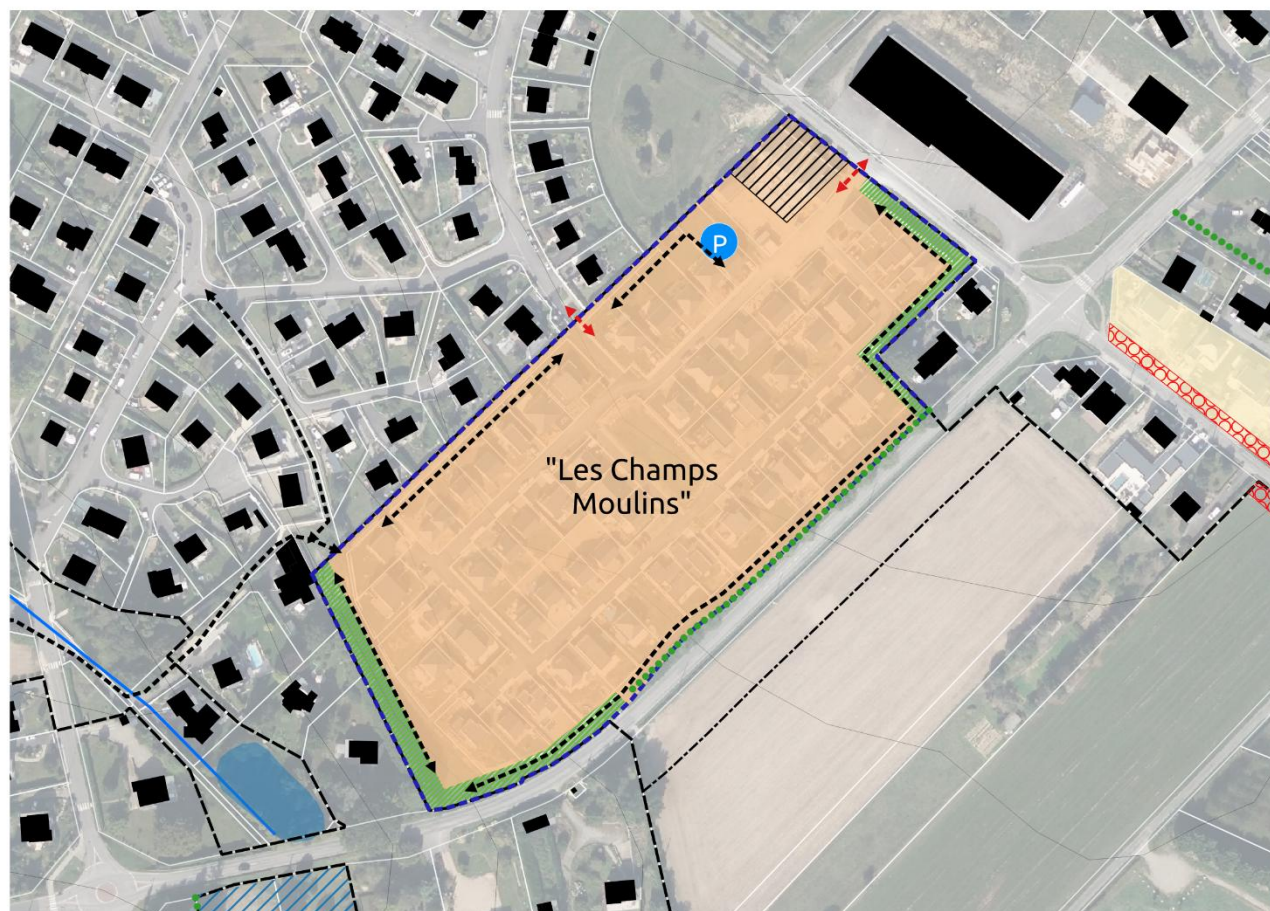
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel libre et groupé, intermédiaire, voire collectif). Il s'agira d'implanter de préférence les plus denses (collectifs, intermédiaires...) le long de la rue de la Mairie et à proximité du centre-bourg.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| P Parking | Densité plus forte |
| ... Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| --- Marge de recul le long des routes départementales
applicables aux habitations et aux autres usages | Zone constructible |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Points d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Cours d'eau |
| Zone humide | |

OAP « RUE DE LA PROMENADE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord du bourg, dont il est séparé par une zone naturelle incluant un réseau d'étangs. Il comble un espace situé entre deux poches d'urbanisation linéaire.

Il est délimité au Sud par la rue de la Promenade, à l'Ouest par le chemin de la Source, au Nord par des cultures et des pâtures et à l'Est par une habitation.

Situé à la naissance du vallon du ruisseau de l'Oiselière, il offre des vues dégagées vers le lointain et le bois de Pouez.

Il est en zone 2AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

3,4 hectares

EXISTANT

Il s'agit d'un terrain cultivé dans sa partie Ouest et d'un espace enherbé utilisé en tant que pâtures dans sa partie Est. A noter l'existence de deux constructions au Sud du site.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- ZNIEFF « Bois de Pouez et Ferchaud » à proximité du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée vers le Nord (vallon du ruisseau de l'Oiselière).
- Vues vers la campagne environnante

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 51

Mixité sociale : objectif de 10% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès : depuis la rue de la Promenade et depuis le chemin de la source via l'aménagement du carrefour existant avec l'impasse des saules. Prévoir un point d'entrée et un point de sortie (pas de boucle fermée).
- Organiser des continuités piétonnes vers le bourg et les équipements.

Paysage et patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord et la connecter aux linéaires existants en bordure du site

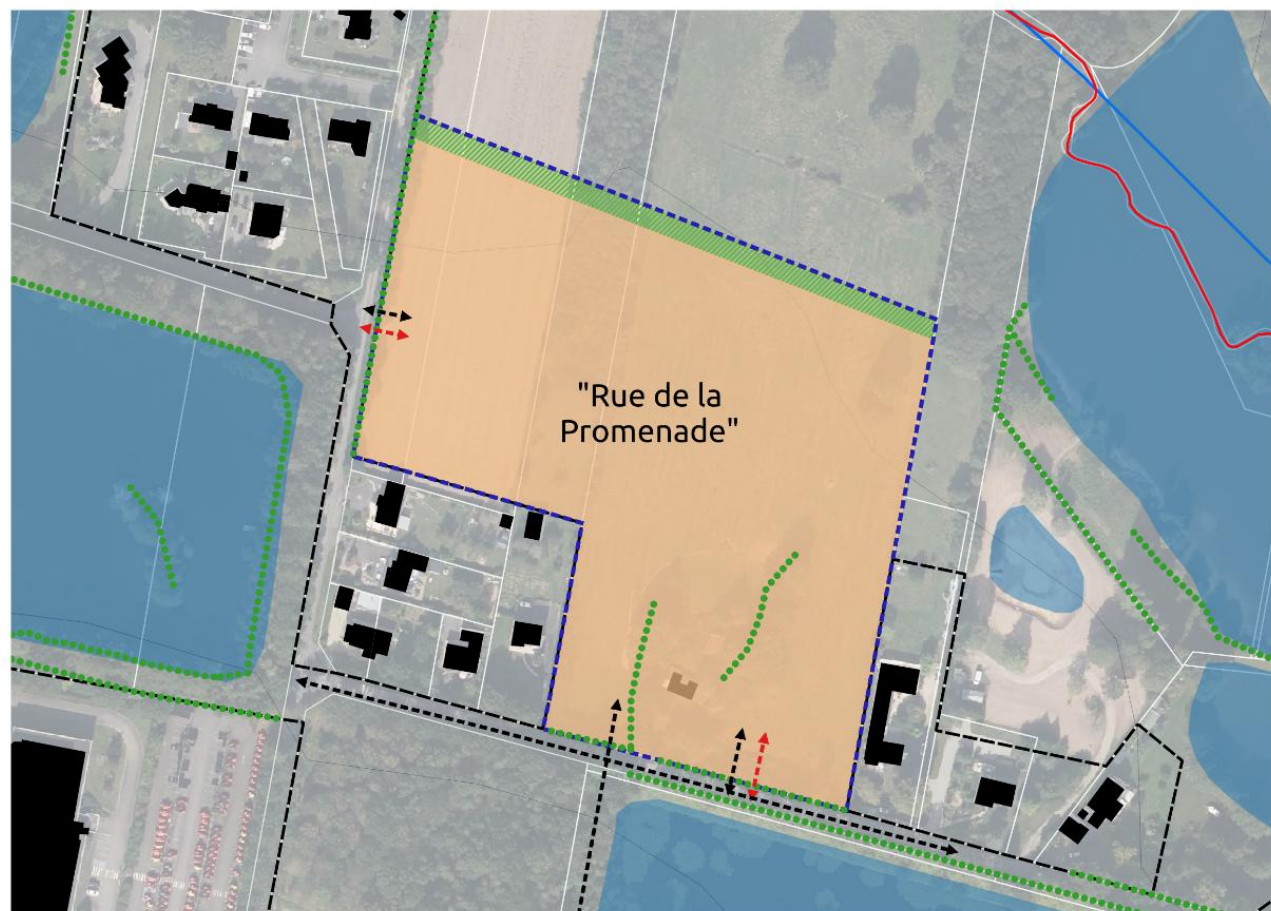
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Limiter les impacts sur la ZNIEFF à proximité

Formes urbaines

- Programme de logements de préférence individuels, libres ou groupés.
- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| ... Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| ... Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Points d'eau |
| | Cours d'eau |

OAP « LA BOULANGERIE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en entrée Sud du bourg, en face du parc d'activités de Bel Air. Il est délimité au Nord par un étang et à l'Ouest par la rue de Bel Air. Il est bordé à l'Est et au Sud par des cultures. Des enjeux paysagers forts sont en présence sur ce site : son caractère ouvert et sa déclivité offre l'une des uniques vues sur la silhouette du bourg de Crevin.

Il est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SUPERFICIE

1,5 hectare

EXISTANT

Le site est occupé par des cultures.

ENJEUX

Environnement

- Ruisseau de l'Hodeillé à proximité.

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Franges agricoles au Sud et à l'Est
- Entrée de bourg
- Vues vers le centre-bourg depuis la RD 48

Nuisances

- Passage d'une canalisation de gaz naturel haute pression.

PROGRAMMATION

Vocation : équipements de loisirs et de plein air, salle d'art et de spectacle

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins.
- Privilégier la création d'un accès depuis la rue de Bel-Air. Sécurisation du carrefour.

Paysage et patrimoine

- Créer une lisière plantée le long des limites Sud et Est permettant de limiter l'impact visuel des futures implantations depuis la RD 48 tout en préservant et affirmant des vues sur le bourg et le clocher de l'église (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la hauteur et l'espacement des plantations, etc.)
- Renforcer autant que possible les interactions entre le nouveau quartier et l'étang contiguë (vues depuis l'équipement, ambiances, liaisons douces, etc.)

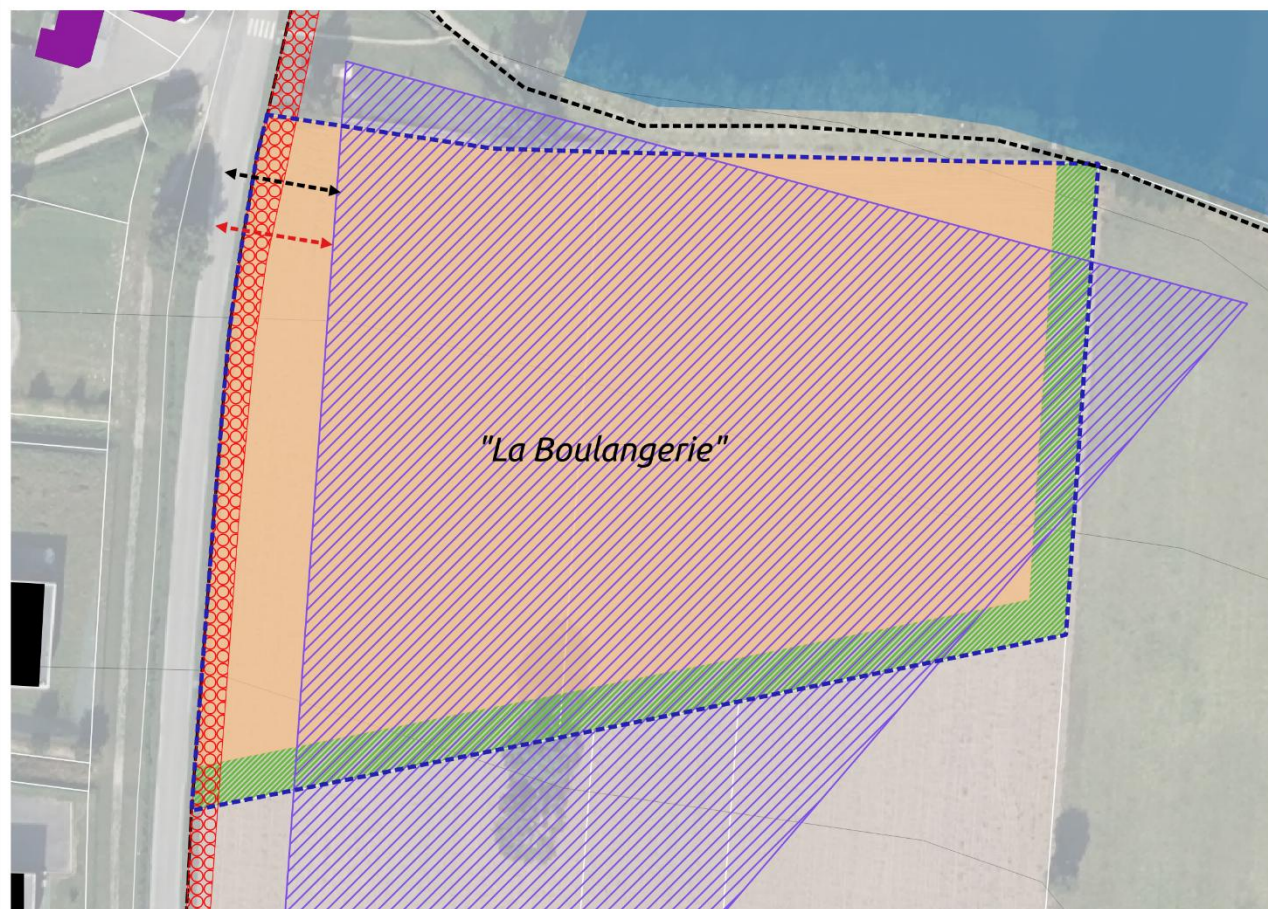
Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.
- Les volumes et hauteurs du bâti devront limiter le caractère monumental du futur équipement.

Nuisances

- Prendre en compte le passage de la canalisation de gaz naturel haute pression.

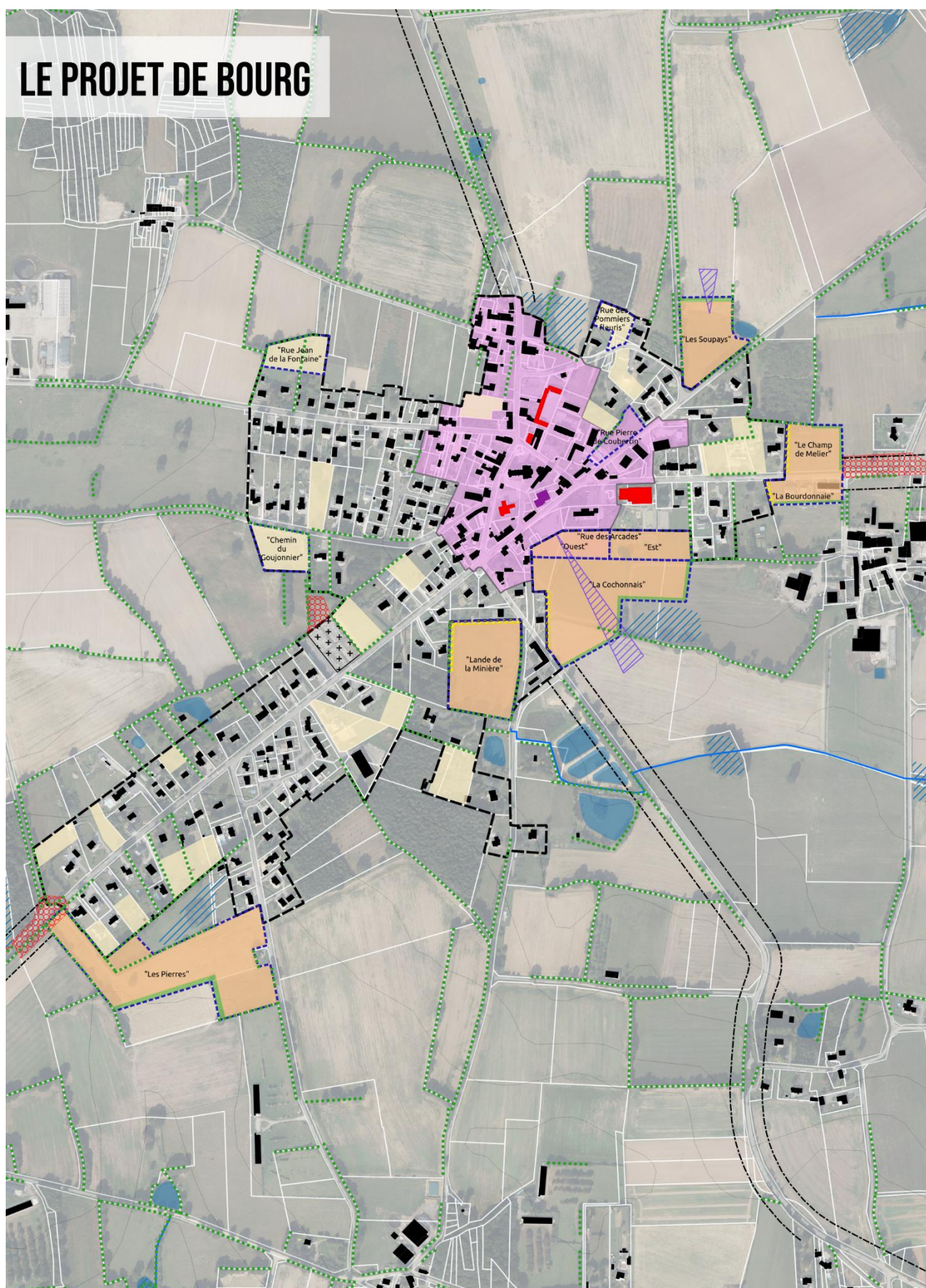
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Commerces/Services |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Enveloppe urbaine |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Ouverture paysagère |
| | Zone constructible |
| | Points d'eau |



LA DOMINELAIS



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg					
Dents creuses et divisions parcellaires			19		
			8	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Secteurs "Rue Jean de la Fontaine"	0,5		5	Durée de vie du PLUiH	UB
Secteurs "Rue des Pommiers Fleuris"	0,3		2	Durée de vie du PLUiH	UB
Secteurs "Rue Pierre de Coubertin"	0,3		4	Durée de vie du PLUiH	UB
Extensions urbaines					
	7,2	15	107		
Secteur "Lande de la Minière"	1,6	15	24	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "Les Soupays"	1,0	15	15	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "Rue des Arcades Ouest"	0,5	15	7	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "La Cochonnais"	2,5	15	38	Long terme	2AUB
Secteur "La Bourdonnaie"	0,3	15	5	Long terme	2AUB
Secteur "Le Champ de Melier"	0,6	15	10	Long terme	2AUB
Secteur "Chemin du Goujonnier"	0,6	15	9	Court/moyen terme	1AUB
Les hameaux					
			11		
La Devaleriais			5	Durée de vie du PLUiH	AH
La Groussinais			6	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL construction neuve					
			137		

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
	3,8
Secteur "Rue des Arcades Est"	0,6
Secteur "Les Pierres"	3,2

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court/Moyen termes	1AUL
Long terme	1AUL

OAP « LES SOUPAYS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate du bourg, au Nord-est. Il est clé pour le développement de La Dominelais. Les terrains sont propriétés de la Commune, qui souhaite y réaliser à court terme une opération d'aménagement.

Il est délimité au Sud-Est, à l'Ouest et à l'Est par des linéaires bocagers, implantés le long de la rue Pierre de Coubertin, de la voie communale en direction du Créon et d'une parcelle cultivée à l'Est. Il est bordé au Nord par un terrain cultivé.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1 hectare

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange agricole en limite Nord
- Orientation Sud du terrain

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 15

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Cœur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ... Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| --- Périimètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Ouverture paysagère |
| | Zone constructible |
| | Points d'eau |

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg et des équipements
- Privilégier la création de deux accès viaires à l'Ouest du site : dans le prolongement de la rue des Pommiers Fleuris et plus au Nord. Privilégier la création d'un point d'entrée et d'un point de sortie.

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord et la connecter aux linéaires existants en bordure du site tout en préservant des vues sur la campagne

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire.

OAP « LANDE DE LA MINIERE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à proximité du centre-bourg et du carrefour entre la RD 57 (rue Bertrand du Guesclin) et la RD 52 (rue de la Forge). Sa localisation en second rideau d'habitations représente l'opportunité d'épaissir l'urbanisation linéaire existante le long de ces axes.

Il est délimité au Nord, au Sud et à l'Ouest par un tissu d'habitat pavillonnaire peu dense (présence de vastes jardins arborés), à l'Est par un chemin longeant résidence des Tilleuls. A noter qu'à la date d'approbation du PLUiH, la Commune souhaite déplacer les équipements épuratoires au Sud-Est du secteur.

La proximité des équipements et le contexte boisé sont des atouts tant pour le cadre de vie des futurs habitants que pour son intégration paysagère au bourg.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1,6 hectare

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des prairies.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Habitations de forme pavillonnaire et boisements en franges du site
- Orientation Sud du terrain

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 24

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation des stationnements avec la résidence des Tilleuls.
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg et des équipements
- Privilégier la création de deux accès viaires à l'Est du site : via l'aménagement d'un carrefour sur la RD 52 (rue de la Forge) et depuis la voie communale en direction de la Grande Minière. Privilégier la création d'un point d'entrée et d'un point de sortie.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes au Nord du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Permettre une urbanisation des fonds de parcelles des maisons implantées sur le pourtour du site (réflexion sur le positionnement et l'aménagement de la voie nouvelle, ménagement d'un accès, etc.)

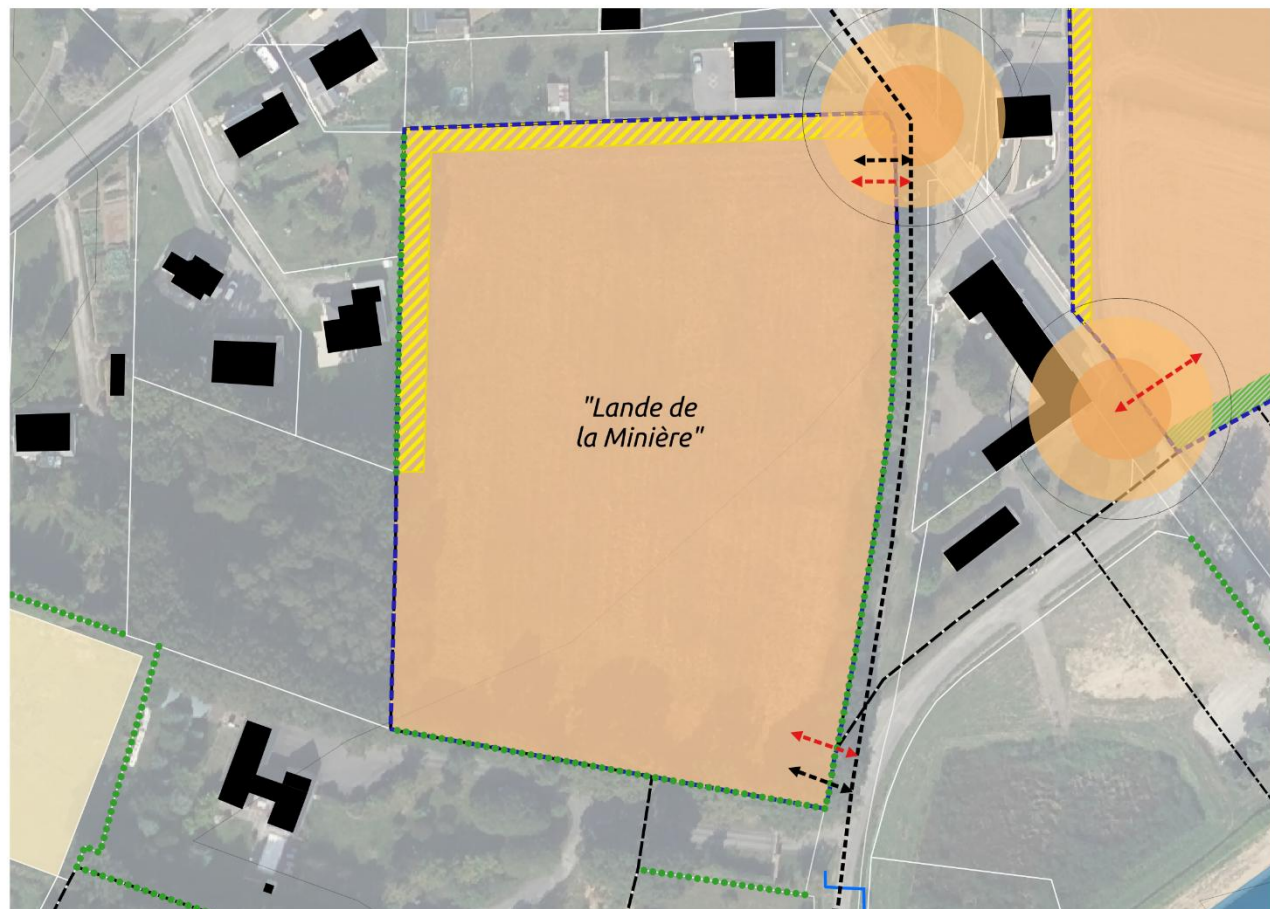
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce



Espace public / carrefour à requalifier

... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

□ Périimètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement paysager à créer ou conserver

Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

Enveloppe urbaine

Interface avec des constructions existantes à soigner

Zone constructible

Points d'eau

Cours d'eau

OAP « LE CHAMP DE MELIER » ET « LA BOURDONNAIE »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés à l'entrée Est du bourg, de part et d'autre de la RD 57 (rue des Arcades).

Secteur « Le Champ de Melier » :

Il est délimité au Nord et à l'Est par des parcelles cultivées, au Sud par la RD 57 et à l'Ouest par une habitation de forme pavillonnaire.

Secteur « La Bourdonnaie »

Il est délimité au Nord par la RD 57, au Sud par une parcelle cultivée, à l'Est par une voie communale desservant la Bourdonnaie et à l'Ouest par une habitation de forme pavillonnaire.

Ils sont tous les deux situés en zone 2AUB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place en lien avec l'aménagement de ces secteurs : aménagement d'un carrefour sur la RD 57 pour la sécurisation de l'entrée de bourg.

SUPERFICIE

Le Champ de Melier : 6400 m²

La Bourdonnaie : 4500 dont 2600 m² constructibles

EXISTANT

Il s'agit d'espaces enherbés. A noter la présence d'une construction d'habitation sur le secteur « La Bourdonnaie ».

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Habitations de forme pavillonnaires en franges du site
- Entrée de bourg

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements

Le Champ de Melier » : environ 10

La Bourdonnaie » : environ 5

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Sécurisation et déplacement de l'entrée de ville plus à l'Est

Le Champ de Melier

- Privilégier la création de deux accès au Sud du site depuis la RD 57. Principe de bouclage.

La Bourdonnaie

- Accès directs depuis la RD 57.

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée en limite Nord et Est (secteur du Champ de Melier) et en limite Sud (secteur de La Bourdonnaie)

La Bourdonnaie

- Accès directs depuis la RD 57.

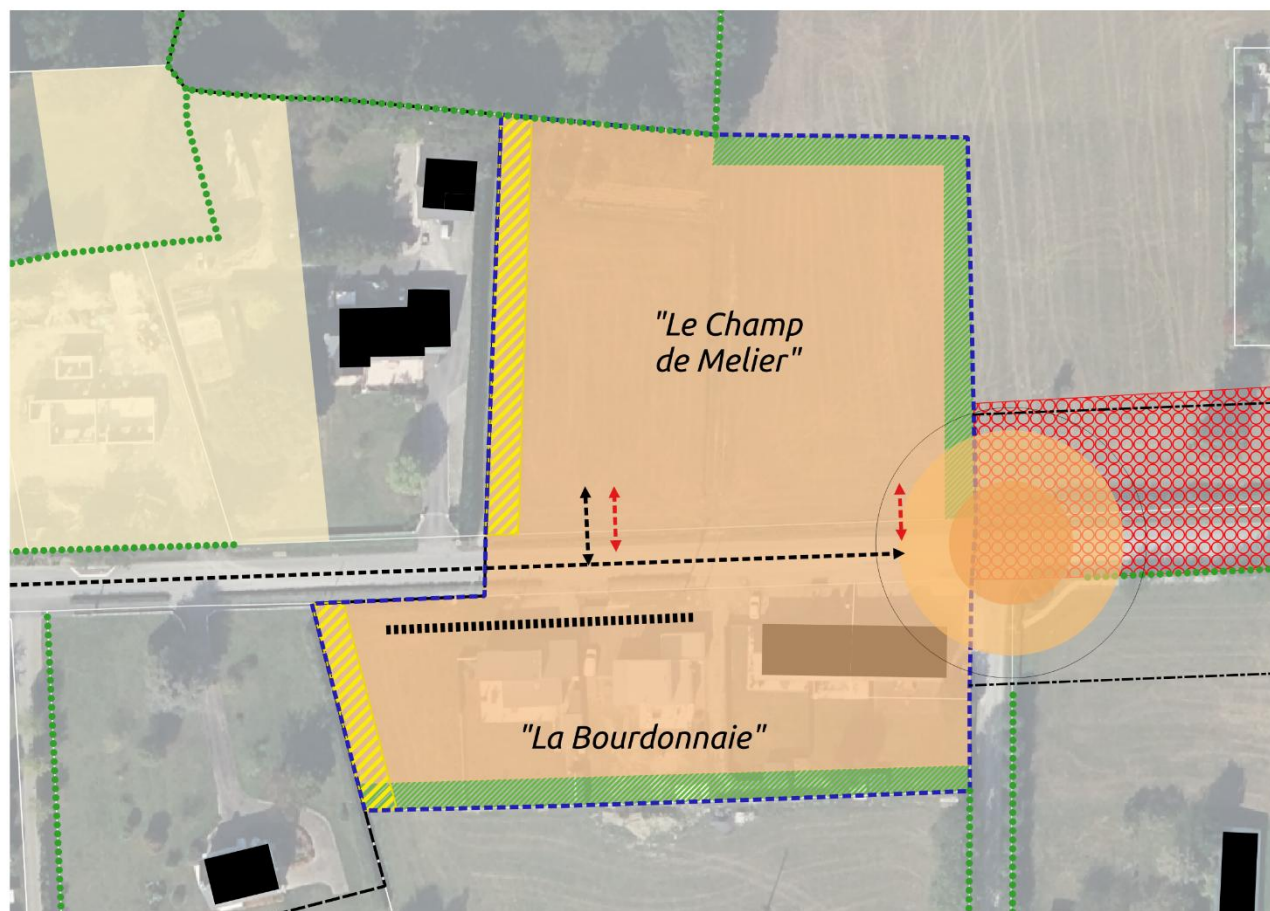
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire en front de rue, dans la continuité des constructions existantes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce

■■■■ Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue

○ Espace public / carrefour à requalifier

..... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement paysager à créer ou conserver

Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

Enveloppe urbaine

Interface avec des constructions existantes à soigner

Zone constructible

OAP « LES PIERRES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Ouest du bourg, en second rideau de l'urbanisation linéaire existante le long de la RD 57. Il est délimité au Nord par les fonds de jardins d'habitations de forme pavillonnaire et par une zone humide, à l'Est par la rue des Genêts et au Sud par des parcelles cultivées. La majeure partie des terrains appartiennent d'ores-et-déjà à la Commune.

Il est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. La zone humide située entre le tissu pavillonnaire et le secteur est en zone Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune en lien avec l'aménagement de ce secteur est mis en place : aménagement et sécurisation de l'entrée de bourg sur la RD 57.

SUPERFICIE

3,2 hectares

EXISTANT

Le site est principalement occupé par des cultures.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Zone humide à proximité

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limite Ouest
- Edifice religieux, dit « la grotte », à valeur patrimoniale à l'Est du site
- Entrée de bourg

PROGRAMMATION

Vocation : équipements sportifs et salle d'art et de spectacle

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins.
- Privilégier la création d'un accès depuis la RD 57 (rue B. du Guesclin). Sécurisation du carrefour.

Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le site
- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud. Principe de connexion avec les linéaires existants.
- Soigner la transition avec les constructions implantées au Nord du site, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances sonores (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et valoriser l'édifice religieux

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Renforcer autant que possible les interactions entre les nouveaux aménagements et la zone Nj contiguë (espace public central, ambiances, liaisons douces, etc.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Emplacement réservé inscrit dans le PLUi |
| ↔ Liaison douce | Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation |
| Espace public / carrefour à requalifier | Zone humide |
| Linéaire bocager à préserver | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| | Enveloppe urbaine |
| | Zone constructible |

OAP « RUE DES ARCADES » ET « LA COCHONNAIS »

SITUATION

Il s'agit de trois secteurs contigus situés dans le centre-bourg, à proximité immédiate des équipements (terrains de sport, mairie, etc.) et des commerces et services. Leur localisation en second rideau de constructions implantées le long de la RD 57 (rue Abbé Joseph de la Coudre) représente l'opportunité d'épaissir l'urbanisation linéaire existante le long de cet axe.

Secteur « Rue des Arcades - Ouest »

Ce secteur est délimité au Nord par un parking et par des constructions d'habitation, au Sud par des parcelles cultivées et à l'Ouest par le secteur « Rue B. Duguesclin ». Les terrains appartiennent à la Commune. Le secteur est situé en zone 1AUB du PLUiH.

Secteur « Rue des Arcades – Est »

Ce secteur est délimité au Nord par les terrains de sport, à l'Est par un fond de jardin d'habitation, à l'Ouest par le secteur « Rue du Guesclin », au Sud par le secteur « La Cochonnais ». Les terrains appartiennent à la Commune. Le secteur est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Secteur « La Cochonnais »

Ce secteur est délimité au Nord par les deux secteurs situés rue des arcades, au Sud et à l'Est par des cultures et à l'Ouest par des habitations de forme pavillonnaire implantées le long de la RD 52 (rue des Forges). A noter la présence d'une zone humide au Sud-Est du secteur. Il est situé en zone 2AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

Rue des Arcades - Est : 5800 m²

Rue des Arcades - Ouest : 4600 m²

La Cochonnais : 2,5 hectares

EXISTANT

Rue des Arcades -Est : espace enherbé.

Rue des Arcades - Ouest : espace enherbé.

La Cochonnais : parcelles agricoles cultivées.

ENJEUX

Environnement

Secteur « La Cochonnais »

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site
- Proximité d'une zone humide

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage relativement ouvert
- Frange agricole en limites Sud et Est
- Pente douce orientée vers le Sud-Est
- Fenêtres paysagères depuis la RD 57

Secteur « La Cochonnais »

- Vues vers le clocher de l'église

PROGRAMMATION

Secteurs « Rue des Arcades - Ouest » et « La Cochonnais »

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements

Rue des Arcades - Ouest : environ 7

La Cochonnais : environ 38

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

Rue des Arcades - Est

Vocation dominante : équipement – équipements sportifs et de loisirs

PRINCIPES

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux

Rue des Arcades Est et Ouest

- Ménager des espaces pour la création d'accès au secteur « La Cochonnais »
- Perméabilité piétonne Nord-Sud et Est-Ouest

Rue des Arcades Ouest

- Privilégier la création d'un accès depuis la RD 57 (rue Abbé J. de la Coudre). Réflexion sur la mutualisation des stationnements.

Rue des Arcades Est

- Privilégier la création d'un accès (si besoin selon la programmation de l'équipement) depuis la RD57 (rue des Arcades). Réflexion sur la mutualisation des stationnements avec les équipements existants.

La Cochonnais

- Prévoir une continuité de voirie et de cheminement avec les secteurs situés rue des Arcades
- Privilégier la création d'un accès depuis la RD 52 (rue de La Forge) via la création d'un nouveau carrefour en entrée de bourg

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions situées le long de la RD 52 (rue des Forges) : implantation du bâti, traitement des limites, etc.
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis la RD 57 et sur le clocher de l'église depuis le secteur « La Cochonnais » (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

La Cochonnais

- Créer une lisière plantée au Sud-Est du secteur

Environnement

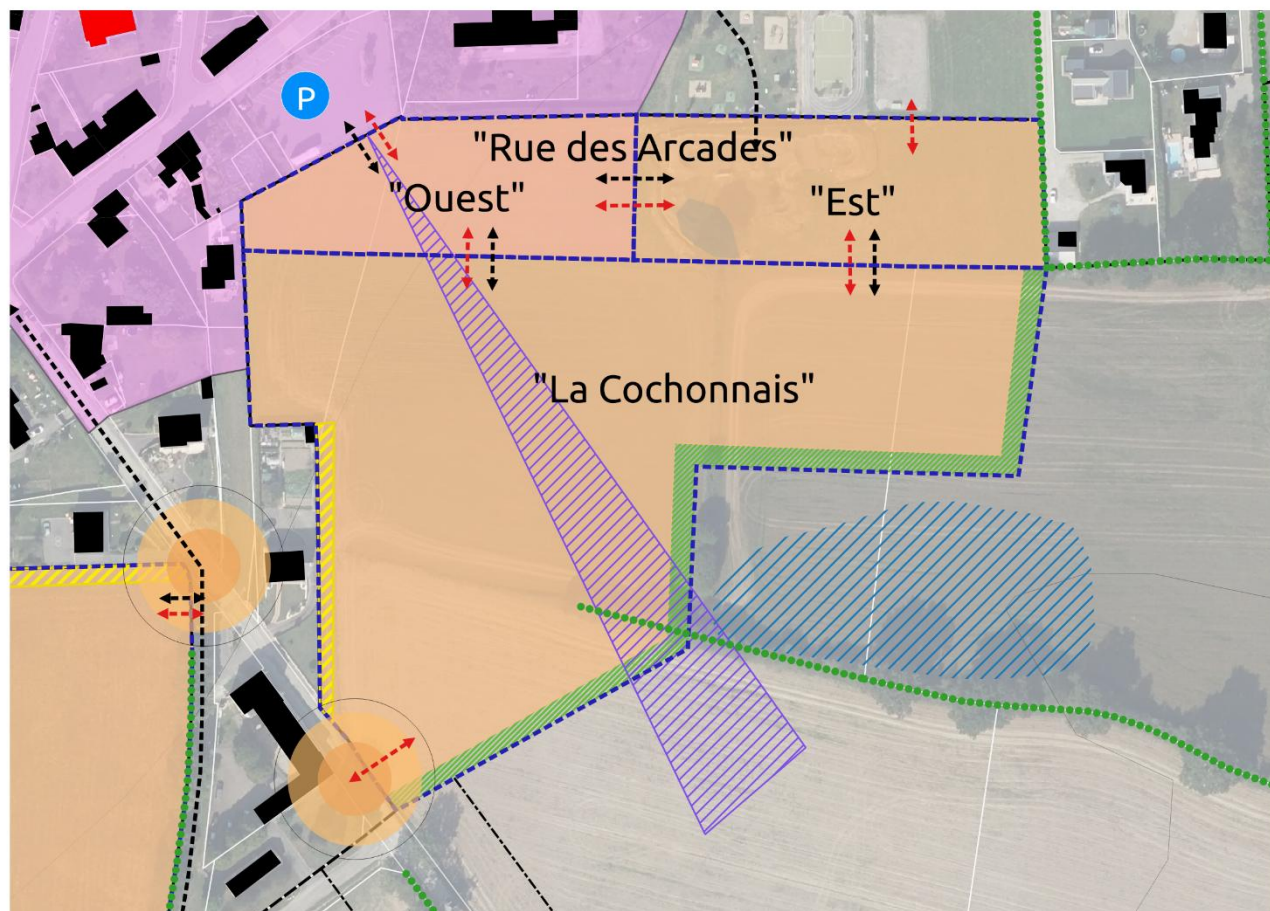
- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

Rue des Arcades Ouest et La Cochonnais

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| Espace public / carrefour à requalifier | Equipements |
| Parking | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| ●●● Linéaire bocager à préserver | Ouverture paysagère |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |
| Zone humide à préserver | Points d'eau |

OAP « RUE JEAN DE LA FONTAINE » ET « CHEMIN DU GOUJONNIER »

SITUATION

Secteur « Rue Jean de la Fontaine »

Ce secteur, situé à l'Ouest du centre-bourg correspond à des fonds de parcelles de 3 maisons d'habitations implantées au Nord de la rue Jean de la Fontaine. Il a pour particularité d'être entouré de terres cultivées. Il est situé en zone UB du PLUiH. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever le potentiel foncier sur ce secteur.

Secteur « Chemin du Goujonnier »

Il s'agit d'un terrain agricole situé à l'Ouest du centre-bourg. Il est délimité au Nord par le Chemin du Goujonnier, à l'Ouest et au Sud par des cultures et à l'Est par une habitation. Il est particulièrement sensible d'un point de vue paysager. Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

Rue Jean de la Fontaine : 5 200 m²

Chemin du Goujonnier : 5 800 m²

EXISTANT

Rue Jean de la Fontaine : espace enherbé.

Chemin du Goujonnier : parcelle agricole.

ENJEUX

Environnement

Rue Jean de la Fontaine

- Linéaires bocagers à l'intérieur et au Nord-Ouest du site

Chemin du Goujonnier

- Linéaire bocager à l'Est du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

Rue Jean de la Fontaine

- Entrée de bourg
- Implantation au cœur d'un grand espace agricole

Chemin du Goujonnier

- Entrée de bourg
- Implantation en limite d'une grande parcelle agricole

PROGRAMMATION

Rue Jean de la Fontaine

Vocation dominante : habitat

Nombre de logements : atteindre 5 logements minimum à terme

Chemin du Goujonnier

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 9

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

Rue Jean de la Fontaine

- Privilégier la création d'un accès central depuis la rue Jean de la Fontaine à l'Est de la parcelle ZK158.

Chemin du Goujonnier

- Privilégier la création d'un accès central depuis le Chemin du Goujonnier.
- Préserver le chemin piéton situé à l'Est du site.

Paysage et Patrimoine

- Soigner l'intégration dans le paysage agricole ouvert.

Rue Jean de la Fontaine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

Chemin du Goujonnier

- Privilégier une implantation du bâti le long de la voie.

Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Rue Jean de la Fontaine

- Restaurer dans la mesure du possible la haie qui a été supprimée sur la partie Ouest de la parcelle ZK158.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ◄--> Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ◄--> Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| Linéaire bocager à préserver | Equipements |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Périmètre de centralité |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | |

OAP « RUE DES POMMIERS FLEURIS » ET « RUE PIERRE DE COUBERTIN »

SITUATION

Les présentes OAP visent à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever le potentiel foncier sur ces secteurs.

Secteur « Rue des Pommiers fleuris »

Ce secteur, situé au Nord du centre-bourg correspond à une parcelle agricole enclavée entre 2 maisons d'habitations et un boisement. Il est situé en zone UB du PLUiH.

Secteur « Rue Pierre de Coubertin »

Il s'agit d'une parcelle enherbée située dans le centre-bourg. Elle est délimitée au Nord-Est par un lotissement, à l'Ouest par une belle haie bocagère et au Sud-Est par la rue Pierre de Coubertin. Par sa situation centrale, ce secteur a été considéré comme « site stratégique » et a fait l'objet d'un exercice prospectif qui l'associait à certaines parcelles adjacentes (voir annexe « sites stratégiques » du POA).

SUPERFICIE

Rue des Pommiers fleuris : 2 700 m²

Rue Pierre de Coubertin : 2 700 m²

EXISTANT

Rue des Pommiers fleuris : parcelle agricole.

Rue Pierre de Coubertin : espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

Rue des Pommiers fleuris

- Boisement au Nord-Ouest du site

Rue Pierre de Coubertin

- Linéaire bocager au Nord-Ouest du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

Rue Pierre de Coubertin

- Entrée de centre-bourg

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Nombre de logements

Rue des Pommiers fleuris : atteindre 2 logements minimum à terme

Rue Pierre de Coubertin : atteindre 4 logements minimum à terme

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans chaque secteur

Rue des Pommiers fleuris

- Privilégier la création d'un seul accès depuis la rue des Pommiers fleuris

Rue Pierre de Coubertin

- Privilégier la création d'un accès au Sud-Ouest du site qui desservira les constructions côté haie.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)

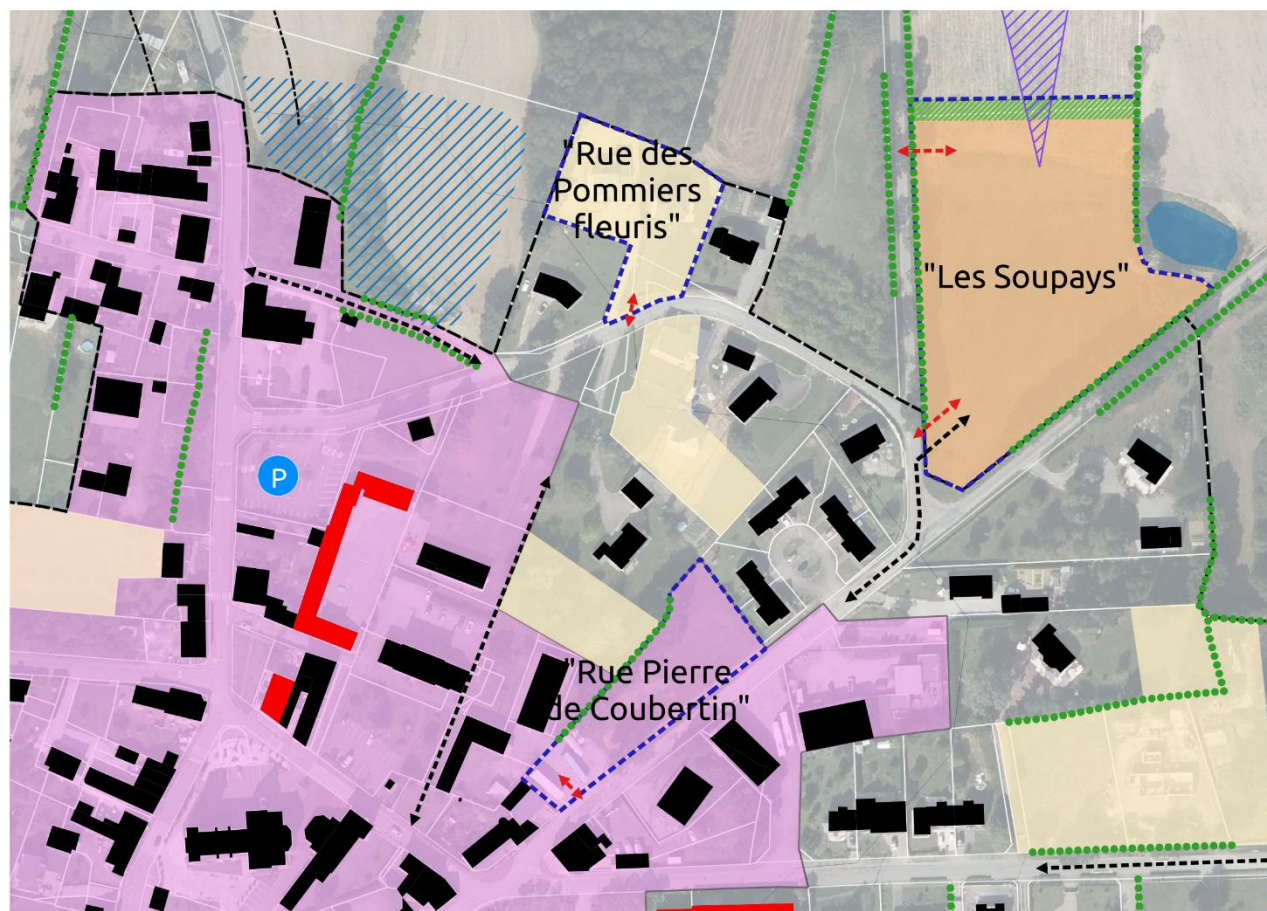
Rue Pierre de Coubertin

- Privilégier une implantation des constructions en front bâti parallèle à la voie.

Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

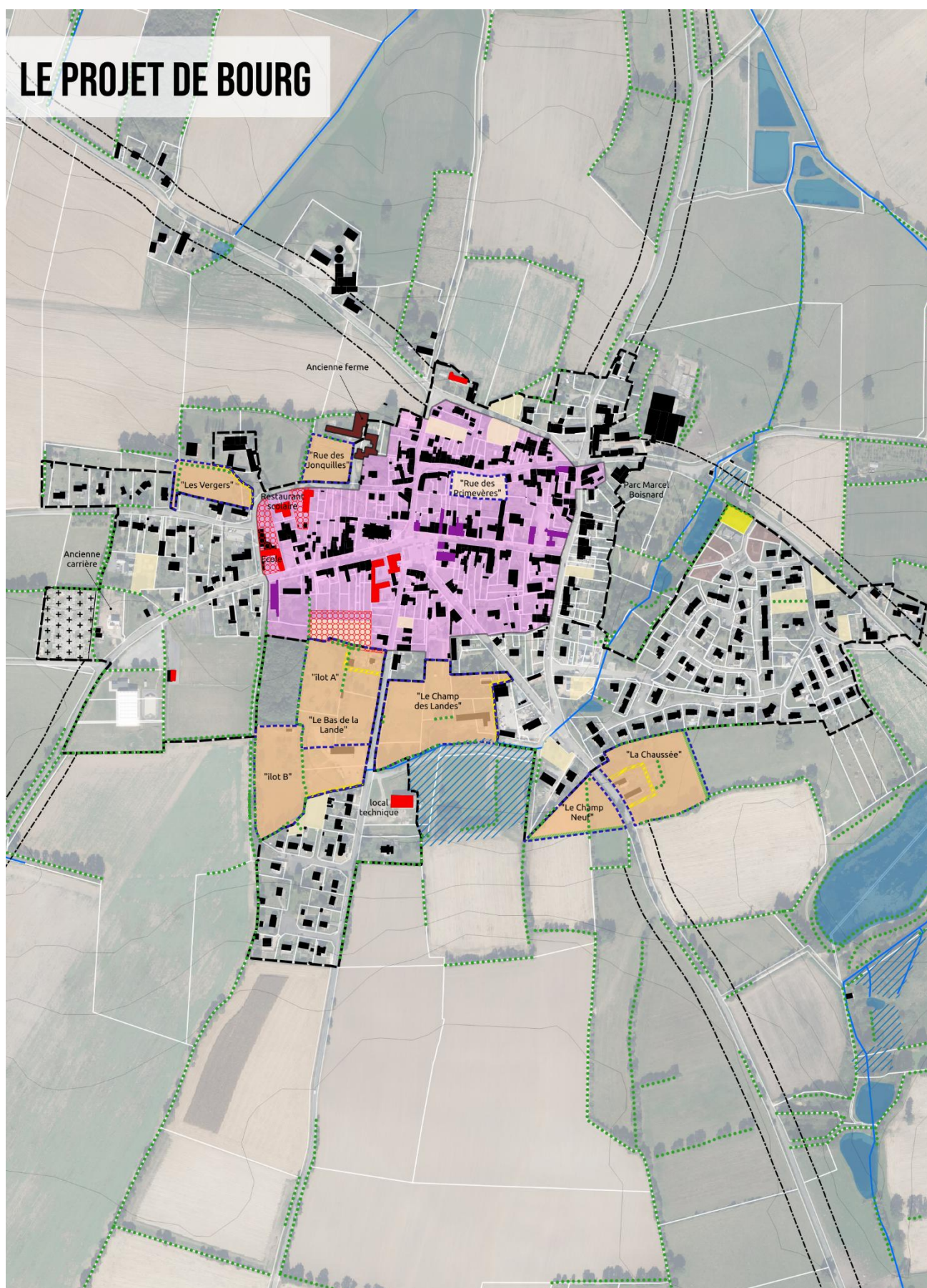
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| P Parking | Commerces/Services |
| ... Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| --- Marge de recul le long des routes départementales
applicables aux habitations et aux autres usages | Equipements |
| □ Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Zone humide à préserver | Ouverture paysagère |
| | Zone constructible |
| | Périmètre de centralité |
| | Points d'eau |



ERCE EN-LAMÉE



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg					
			25		
Dents creuses et divisions parcellaires			14	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Opérations en cours			6		
Les Fontaines			4	Court terme	UB
Le Bas de Noés			2	Court terme	UB
Secteur stratégique (OAP)			5		
Secteur "Rue des Primevères"	0,24	20	5	Durée de vie du PLUiH	UA
Extensions urbaines	7,1	15	109		
Secteur "Le Bas de la Lande"	2,9	15	43	Moyen/court terme	1AUB
Secteur "Les vergers"	0,5	15	8	Moyen/court terme	1AUB
Secteur "Rue des jonquilles"	0,35	20	7	Moyen/court terme	1AUB
Secteur "Le Champ des Landes"	1,6	15	24	Long terme	2AUB
Secteur "La Chaussée"	1,2	15	18	Long terme	2AUB
Secteur "Le Champ neuf"	0,6	15	9	Long terme	2AUB
Les hameaux			5		
La Fleuriais			5	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL			139		

OAP « LES VERGERS » ET « RUE DES JONQUILLES »

SITUATION

Il s'agit de deux petits secteurs situés au Nord-Ouest du centre-bourg d'Ercé-en-Lamée. Ils sont à proximité immédiate de l'école, des commerces et services. Leur localisation en frange de l'urbanisation existante et à la naissance d'un versant du Semnon est un atout pour le cadre de vie des futurs habitants.

Secteur « Les Vergers »

Il est bordé au Sud et à l'Ouest par des constructions d'habitation implantées rue du Château d'eau et un jardin vivrier, à l'Est par la rue des Jonquilles, au Nord par un Manoir et un hangar.

Secteur « Rue des Jonquilles »

Ce secteur est délimité au Sud par la rue des Jonquilles, au Nord-est par d'anciens hangars agricoles. Il est bordé à l'Ouest par un espace enherbé en zone A du PLUiH, permettant de ménager des vues sur le grand paysage depuis les équipements scolaires.

Ces deux secteurs sont situés en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

Les Vergers : 4 800 m²

Rue des Jonquilles : 3600 m²

EXISTANT

Il s'agit d'espaces enherbés.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure des sites

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Grandes vues vers la campagne environnante (vallée du Semnon)
- Pente douce orientée vers le Nord

Les Vergers

- Manoir à valeur patrimoniale à proximité du site

Rue des Jonquilles

- Trame parcellaire ancienne Nord-Sud au Sud du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne :

Les Vergers : 15 logements / hectare

Rue des Jonquilles : 20 logements / ha

Nombre de logements

Les Vergers : environ 7

Rue des Jonquilles : environ 7

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune



Vue sur le manoir depuis la rue des Jonquilles

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

Les Vergers

- Privilégier la création de deux accès : depuis la rue du Château-d'eau et depuis la rue des Jonquilles. Prévoir un point d'entrée et un point de sortie (pas de boucle fermée).

Rue des Jonquilles

- Accès directs depuis la rue des Jonquilles. Possibilité d'une implantation en second rang grâce à un accès mutualisé avec l'accès existant de l'ancienne ferme.

Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis les quartiers d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

Les Vergers

- Soigner la transition avec le manoir existant au Nord des secteurs (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

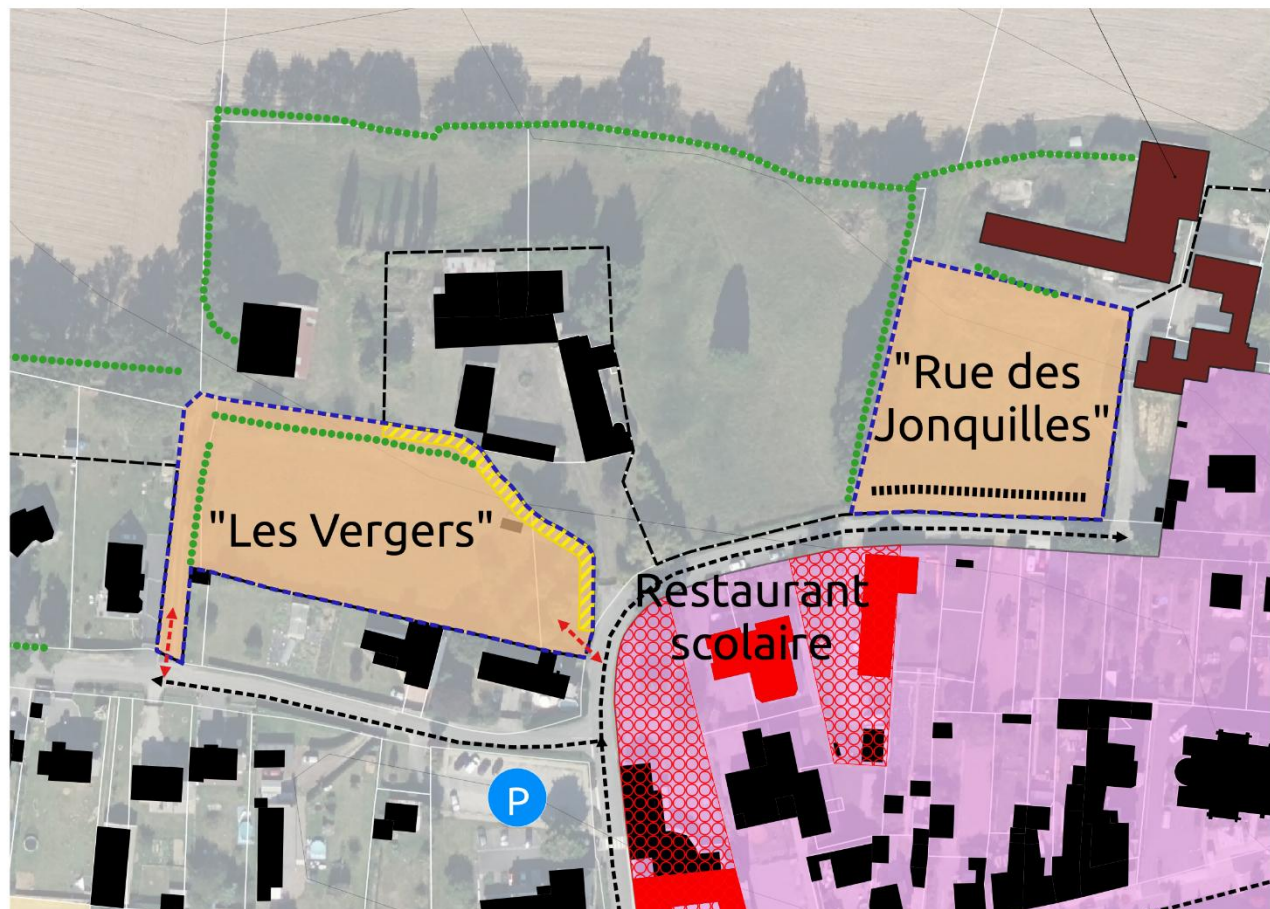
Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

Rue des Jonquilles

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel libre et groupé, intermédiaire, ...). Il s'agira de privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu dans l'esprit des maisons de bourg sur la rue des Jonquilles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | ■ Bâtiment agricole |
| ↔ Liaison douce | ■ Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ■■■■ Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | □ Enveloppe urbaine |
| P Parking | ■ Equipements |
| ... Linéaire bocager à préserver | ▨ Interface avec des constructions existantes à soigner |
| ▨ Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | ■ Zone constructible |
| ▭ Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | ■ Périmètre de centralité |

OAP « LE BAS DE LA LANDE »

SITUATION

Il s'agit d'un vaste secteur en entrée Sud du bourg. Il est délimité à l'Ouest par un chemin creux (et un boisement dans sa partie Nord), à l'Est par la rue des Ajoncs d'Or, au Sud par le lotissement de l'Ajonc d'Or, au Nord par des fonds de jardin du tissu urbain ancien.

A l'interface du centre-bourg, des équipements sportifs et du lotissement des Ajoncs d'Or, actuellement déconnecté du bourg, ce secteur est stratégique pour le développement d'Ercé-en-Lamée. Son urbanisation permettra la restructuration de l'entrée Sud de bourg (vallon mité, bâti hétérogène, etc.).

Il est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH. Le boisement situé au Nord-Ouest du site fait l'objet d'un zonage Nj, où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place en lien avec l'aménagement de ce secteur : création d'une opération d'habitation « senior » en frange Nord du site. L'aménagement d'une voie depuis la rue des Ajoncs d'Or permettra à terme la desserte de cette opération et celle du secteur « Le Bas de La Lande », objet de la présente OAP.

SUPERFICIE

2,9 hectares

EXISTANT

Il est occupé par un verger dans sa partie Ouest et par des aménagements peu qualitatifs (déblais, stationnements, etc.) le long de la rue des Ajoncs d'Or. A noter aussi la présence d'un hangar d'activité sur le site.

ENJEUX

Environnement

- Boisement à proximité
- Présence d'un verger
- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Présence d'un ruisseau au Sud de l'îlot B

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Construction d'habitation existante sur le site
- Trame parcellaire ancienne Nord-Sud en frange Nord

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 43

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Requalifier si possible l'entrée de bourg tout en organisant la desserte du nouveau quartier depuis la rue des Ajoncs d'Or : aménagement du carrefour existant, création de cheminements, etc.
- Assurer une continuité viaire entre l'îlot B et l'îlot A, dont l'aménagement se fera en priorité
- Perméabilité piétonne Nord-Sud (entre la voie projetée pour desservir l'opération senior et le lotissement des Ajoncs d'Or) et Est-Ouest (entre la rue des Ajoncs d'Or et le chemin creux en direction des équipements de sport)

Ilot A

- Privilégier la création de deux accès : depuis la voie de desserte de l'opération senior au Nord du site ; depuis le carrefour rue des Ajoncs d'Or

Ilot B

- Privilégier la création de deux ou trois accès : depuis le carrefour rue des Ajoncs d'Or, depuis l'impasse des Sorbiers

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec la construction d'habitation existante sur le site et avec le tissu pavillonnaire au Sud (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

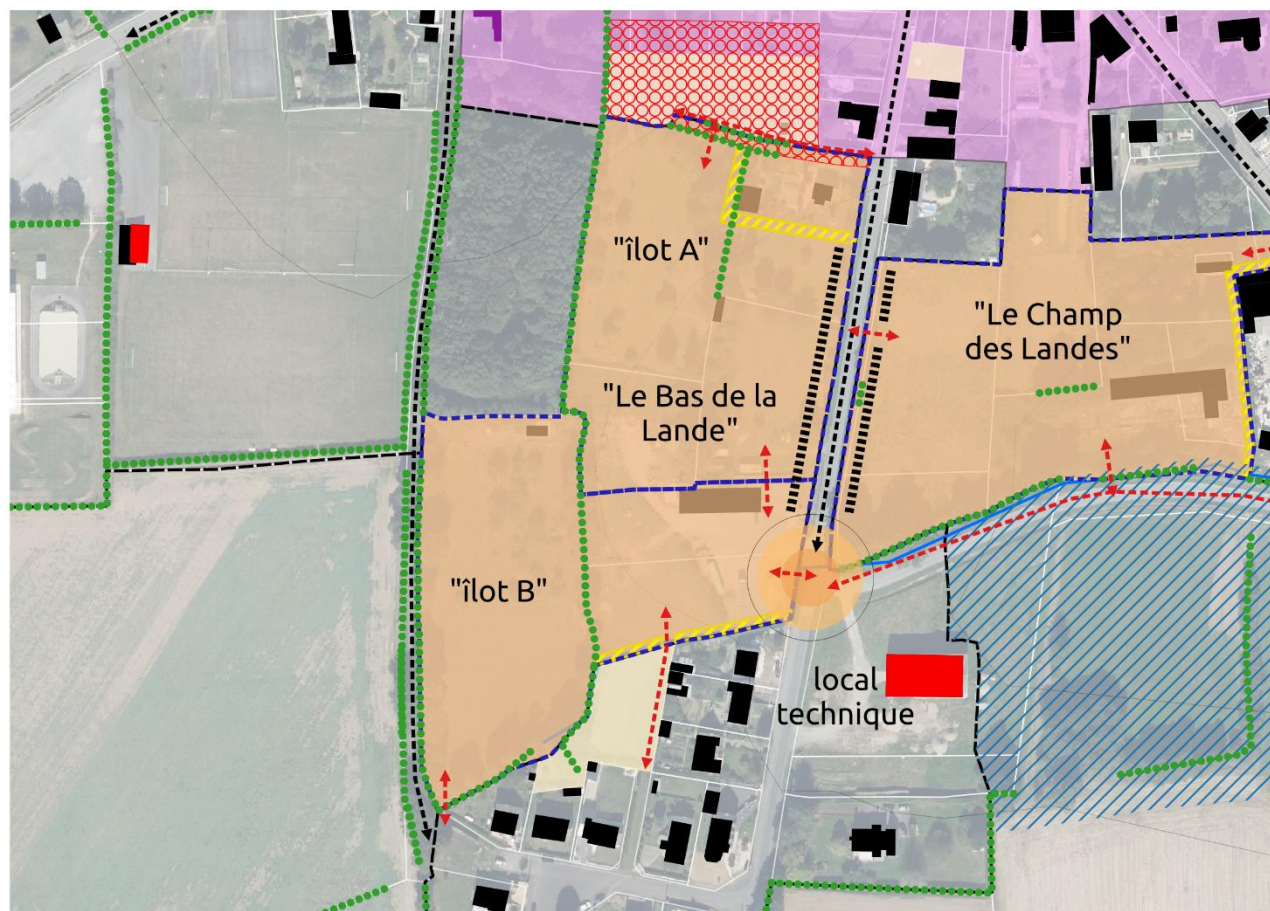
Environnement

- Valoriser autant que possible l'identité de « verger » du site en préservant les arbres existants ou par de nouvelles plantations (selon état sanitaire, etc.).
- Intégrer dans la conception du projet le boisement au Nord-Ouest (ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, etc.)
- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et est-Ouest en front de la rue des Ajoncs d'Or, en cohérence avec le reste de la rue.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- > Accès viaire
- > Liaison douce
- Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue
-  Espace public / carrefour à requalifier
- Linéaire bocager à préserver
-  Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
-  Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
-  Zone humide à préserver
-  Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
-  Commerces/Services
-  Enveloppe urbaine
-  Equipements
-  Interface avec des constructions existantes à soigner
-  Zone constructible
-  Périmètre de centralité
-  Cours d'eau

OAP « LE CHAMP DES LANDES »

SITUATION

Ce secteur se situe au Sud du centre-bourg, en face du secteur « Le Bas de la Lande ». Il est compris entre la rue des Ajoncs d'Or et la RD 82 (boulevard du Dr-Aubin-route de Teillay). Il est délimité au Sud par une voie communale, à l'Est par des hangars d'activité, au Nord par des fonds de jardins d'habitation, à l'Ouest par la rue des Ajoncs-d'Or. Son urbanisation permettra la restructuration de l'entrée Sud de bourg (vallon mité, bâti hétérogène, etc.).

Il est situé en zone 2AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1,6 hectare

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par une prairie dans sa partie Ouest, des cultures vivrières et un hangar d'activité dans sa partie Est.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Ruisseau au Sud du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 24

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de trois accès : depuis la voie existante au Sud du site, depuis le Boulevard du Dr Aubin-route de Teillay et depuis la rue des Ajoncs d'Or
- Permettre une urbanisation du cœur d'îlot au Nord du site (réflexion sur le positionnement et l'aménagement de la voie nouvelle, ménagement d'un accès, etc.)

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec l'activité existante à l'Est du site, notamment en vue de préserver le nouveau quartier des éventuelles nuisances sonores ou visuelles (implantation du bâti, traitement des limites, etc.).

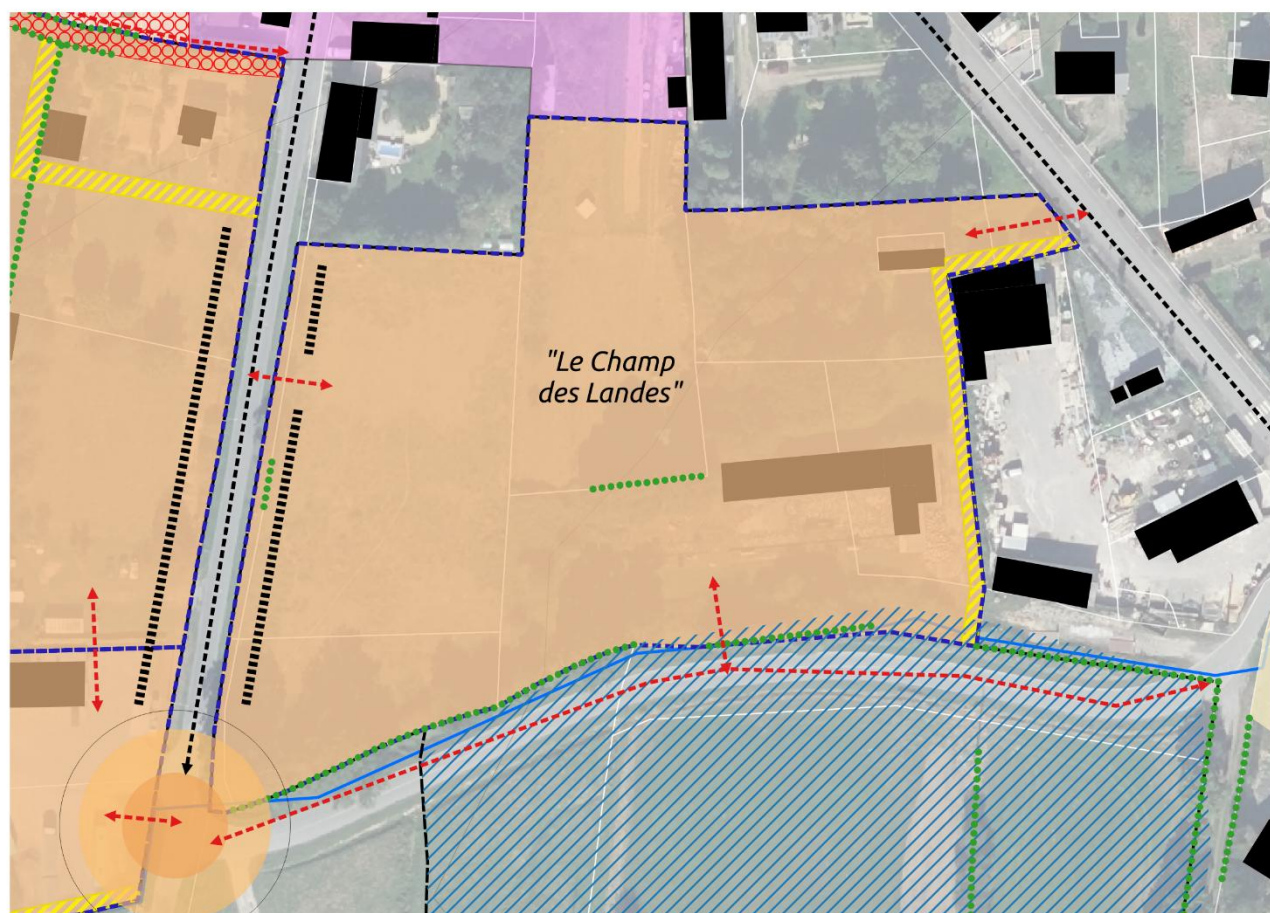
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Prendre en compte le cours d'eau dans le projet d'aménagement (amélioration de son hydromorphologie...)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et est-Ouest en front de la rue des Ajoncs d'Or.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- ▬▬▬ Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue
- Espace public / carrefour à requalifier
- Linéaire bocager à préserver
- Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Enveloppe urbaine
- Interface avec des constructions existantes à soigner
- Zone constructible
- Périmètre de centralité
- Cours d'eau

OAP « LE CHAMP NEUF » ET « LA CHAUSSÉE »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés en entrée Sud-Est du bourg. Ils sont en zone 2AUB du PLUiH.

Secteur « Le Champ Neuf »

Il est délimité à l'Ouest par la RD 82 (boulevard du Dr Aubin – route de Teillay), au Nord-Ouest par une construction d'habitation, au Sud par des prairies et cultures.

Secteur « La Chaussée »

Il est bordé au Nord par les fonds de jardin des habitations rue des Tilleuls, à l'Ouest par la RD 82, à l'Est par un espace enherbé, au Sud par une parcelle cultivée.

SUPERFICIE

Le Champ Neuf : 0,6 hectare

La Chaussée : 1,2 hectare

EXISTANT

Le Champ Neuf

Il s'agit d'un espace enherbé (pâtures) dans sa partie Ouest et d'un terrain cultivé dans sa partie Est.

La Chaussée

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur des sites

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Transition avec la frange pavillonnaire au Nord du site
- Pente moyenne orientée vers le Nord-Ouest (secteur « Le Champ neuf ») et l'Ouest (secteur « La Chaussée »)
- Franges agricoles

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements

Le Champ Neuf : 9 environ

La Chaussée : 18 environ

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Prévoir l'aménagement d'un carrefour sur la RD 82 (Boulevard du Dr Aubin – Route de Teillay) en vue de la desserte des deux secteurs
- Sécuriser les circulations piétonnes le long de la RD 82

Le Champ Neuf

- Privilégier la création d'un accès unique depuis la RD 82

La Chaussée

- Privilégier la création de deux accès depuis la RD 82 ; principe de bouclage.
- Garantir la possibilité d'un accès au terrain agricole à l'Est du site. Connexion piétonne vers l'étang.

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long des limites Sud (secteur « Le Champ Neuf ») et Est (secteur « La Chaussée »). Principe de connexion avec les linéaires existants

La Chaussée

- Soigner la transition avec l'habitation existante sur le site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.).

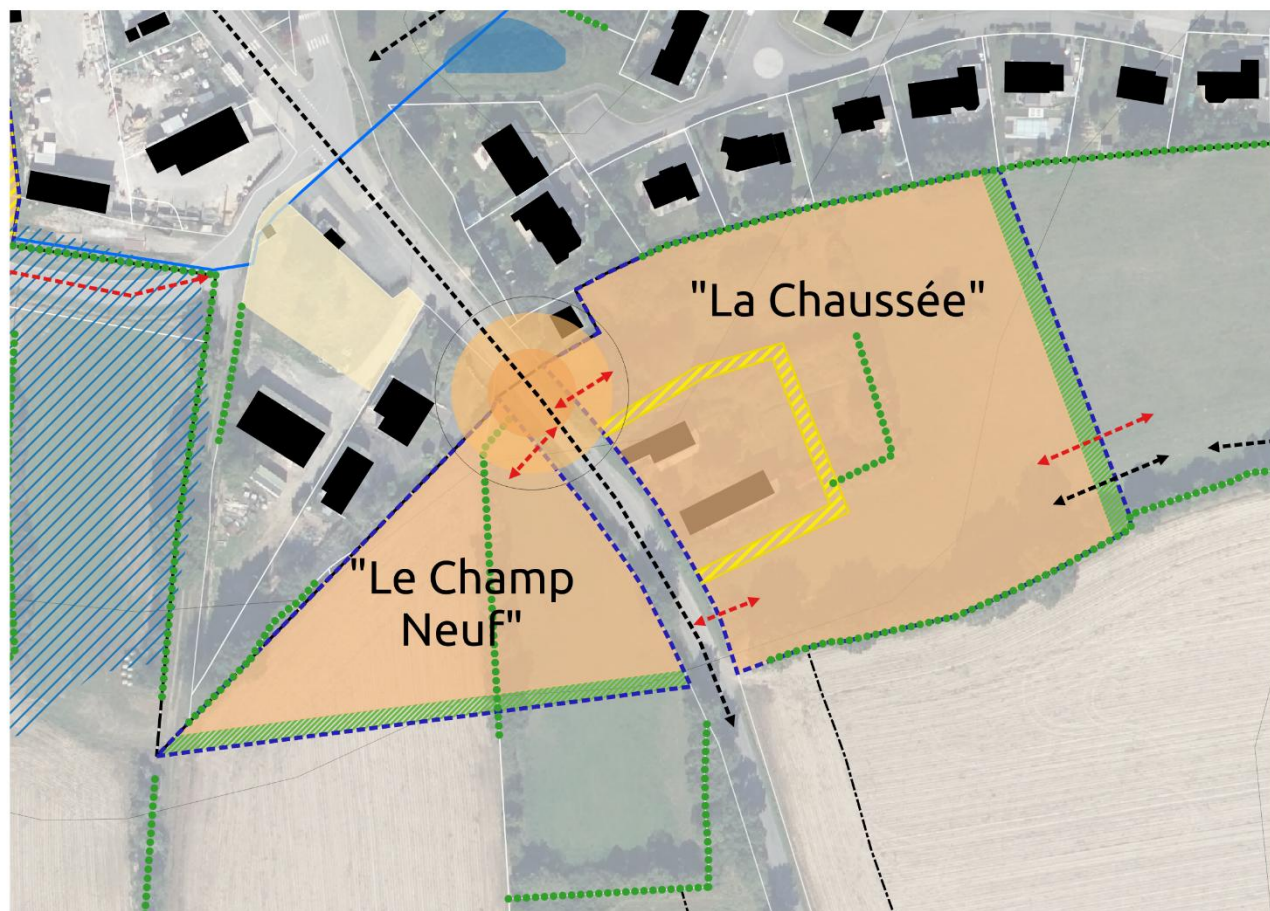
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et est-Ouest en front du boulevard du Dr Aubin (RD 82)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce

○ Espace public / carrefour à requalifier

... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

□ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

/// Zone humide à préserver

/// Aménagement paysager à créer ou conserver

□ Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

□ Enveloppe urbaine

/// Interface avec des constructions existantes à soigner

□ Zone constructible

□ Points d'eau

— Cours d'eau

OAP « RUE DES PRIMEVÈRES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur en densification du centre-bourg, rue des Primevères. Celle-ci revêt une identité particulière, avec la présence d'un bâti relativement ancien sur ses deux rives. Sur la partie Ouest, toutes les constructions sont implantées à l'alignement de la voie, donnant une ambiance très minérale à la rue.

Il est situé en zone UA du PLUiH.



SUPERFICIE

2400 m²

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé comportant quelques arbres (fruitiers notamment) et une haie persistante le long de la voie.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Trame parcellaire Nord-Sud
- Orientation Sud des terrains
- Alignement historique du centre-bourg
- Terrain en surplomb par rapport à la voie

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 16 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 20 logements / hectare

Nombre de logements : environ 5

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins et réfléchir aux possibilités de mutualisation en front de rue. Eviter la création de façades majoritairement constituées de garages. Privilégier l'intégration des garages aux constructions principales (maison avec étage avec garages traversants, porches d'accès pour le jardin...).
- Accès directs depuis la rue des Primevères

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel libre et groupé, intermédiaire, ...). Il s'agira de privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu dans l'esprit des maisons de bourg.
- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire
- Rechercher une cohérence architecturale avec le bâti environnant, tant en termes de gabarit que d'aspect et de matériaux

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



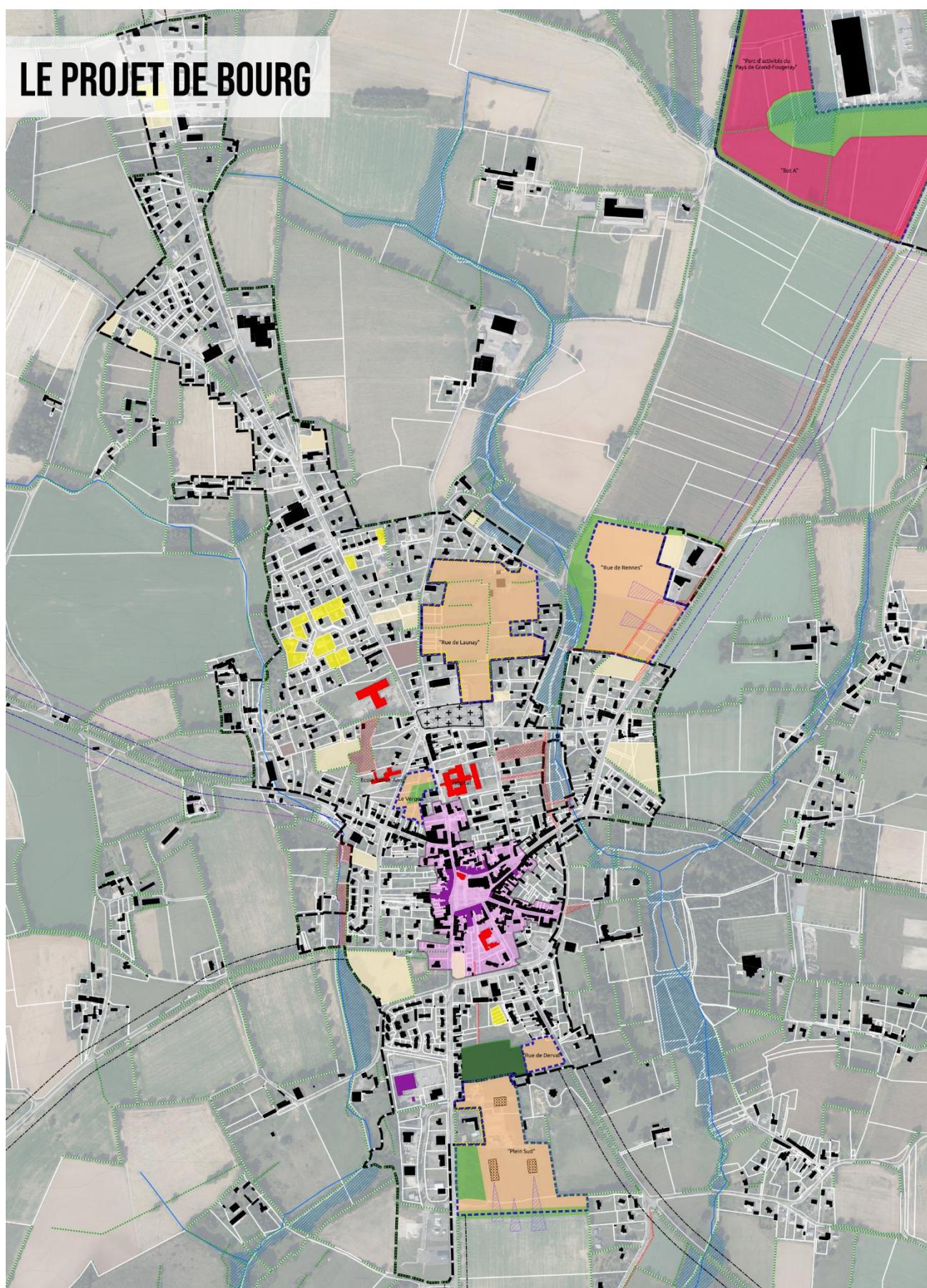
- Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Commerces/Services
- Enveloppe urbaine
- Périmètre de centralité



GRAND -

FOUGERAY

Photo : Perspective



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Obectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			216		
Dents creuses et divisions parcellaires			46	Durée de vie du PLUiH	
Opérations en cours			17		
Lotissement Villeneuve			5	Court terme	UB
Lotissement Groupe Ambassade			12	Court terme	UB
Secteurs stratégiques (OAP)			153		
Secteur "Rue de Launay"	5,7	18	103	Long terme	2AUB
Secteur "Rue de Derval"	0,5	-	8	Long terme	UB
Secteur "Le Verger - Rue St Roch"	0,6	70	42	Long terme	UB
Extensions urbaines			10,0	42	198
Secteur "Plein Sud"	5,1*	18	81	Court terme	1AUB
Secteur "Rue de Rennes"	4,9	24	117	Moyen - Long terme	1AUB/2AUB
* dont 4,5 ha urbanisables					
Les hameaux			14		
Tertre Rioux			3	Durée de vie du PLUiH	AH
Launay des Moulins			4	Durée de vie du PLUiH	AH
La Bazillais			4	Durée de vie du PLUiH	AH
La Trabatière			3	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL construction neuve			428		

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
	47,1
Secteur "PA du Pays de Grand-Fougeray" - îlot A	15,6
Secteur "PA du Pays de Grand-Fougeray" - îlot B	31,5

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court terme	1AUEi
Long terme	2AUE

OAP « PLEIN SUD » ET « RUE DE DERVAL »

SITUATION

Plein Sud

Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate du bourg, au Sud, en face du Parc d'activités des Lizardais. Il est clé pour le développement de Grand-Fougeray ; la Commune souhaite y réaliser à court terme une opération d'aménagement.

Il est délimité à l'Ouest par la RD 69 (rue de Pierric), à l'Est par un domaine arboré implanté le long de la RD 56 (rue de Derval), au Nord par un boisement bordé par un linéaire bocager, au Sud par des cultures et des pâtures.

Il est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH. La demeure et le parc situés à l'Est du site sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Rue de Derval

Ce secteur, implanté le long de la RD 56 (rue de Derval) est entièrement boisé. Il a la particularité d'être entièrement clos par un beau mur en pierre. Il est classé en zone Ub du PLUiH.

SUPERFICIE

Plein Sud

5,1 hectares, dont 4,5 hectares urbanisables

Rue de Derval

5 100m²

EXISTANT

Plein Sud

Il s'agit d'espaces enherbés, de boisements et de cultures.

Rue de Derval

Parcelle entièrement boisée.

ENJEUX

Plein Sud

Environnement

- Linéaires bocagers et boisement en bordure Nord du site ; boisement à l'intérieur du site ; présence d'arbres à cavité.

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert et larges vues vers la campagne environnante
- Situation en entrée de ville
- Propriété remarquable en bordure Est du site et construction à valeur patrimoniale en bordure Ouest

Rue de Derval

Environnement

- Boisement sur la totalité du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Mur d'enceinte à valeur patrimoniale

PROGRAMMATION

Plein Sud

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 18 logements / hectare

Nombre de logements : environ 81

Mixité sociale : objectif de 10% de logements locatifs aidés

Rue de Derval

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 8

PRINCIPES

Plein Sud

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Requalifier l'entrée de ville tout en organisant la desserte du nouveau quartier. Des accès par les deux giratoires existants sur la RD 69 (rue de Pierric) seront à prévoir. Principe de desserte des lots par des placettes plantées accueillant plusieurs usages (stationnements mutualisés, aires de jeux, etc.)
- Créer des liaisons douces en direction du centre-ville et vers la campagne

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière paysagère le long de la limite Sud du secteur
- Soigner la transition avec la construction existante implantée le long de la RD 69 (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

Environnement

- Valoriser l'identité de « clairière-parc » du site. Intégrer dans la conception du projet le boisement au Nord et au Sud-Ouest du site (ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, etc.)
- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Rue de Derval

Desserte et accès

- Créer un accès depuis la rue de Derval à partir du porche existant et en préservant son aspect

- Créer un accès piéton depuis l'opération vers le bois voisin
- Créer une liaison piétonne traversante entre le bois et la rue de Derval

Environnement

- Préserver un maximum d'arbres dans un principe de « bois habité »

Paysage et Patrimoine

- Préserver le mur d'enceinte

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue
- Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
- ▨ Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- ▭ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- ▨ Zone humide à préserver
- ▨ Aménagement paysager à créer ou conserver
- ▨ Boisement à préserver
- ▨ Commerces/Services
- ▭ Enveloppe urbaine
- ▨ Interface avec des constructions existantes à soigner
- ▨ Lot libre
- ▨ Ouverture paysagère
- ▨ Principe de placettes à créer
- ▨ Zone constructible
- Cours d'eau

OAP « RUE DE LAUNAY »

- Proximité immédiate du cimetière
- Intégration dans le tissu urbain existant

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord du centre-ville de Grand-Fougeray, en second rideau du tissu urbain existant. Il est délimité au Nord par des habitations implantées le long de la rue Launay Saint-Gilles, à l'Ouest par la rue du même nom, à l'Est et Sud par des habitations implantées le long de la rue des battages et par le cimetière.

Actuellement non raccordé au réseau d'assainissement collectif, il est en zone 2AUC du PLUiH. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux d'extension du réseau. Il est aussi bordé à l'Est par un secteur Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

SUPERFICIE

5,7 hectares

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des parcelles agricoles cultivées et des pâtures.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente moyenne orientée vers l'Est et accentuée à l'approche du vallon du ruisseau de l'Etang du Château

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 18 logements / hectare

Nombre de logements : environ 103

Mixité sociale : objectif de 10% de logements locatifs aidés



Vue depuis la rue Delaunay Saint-Gilles (partie Ouest)



Vues depuis la rue Delaunay Saint-Gilles (partie Est)

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Prévoir l'aménagement de deux nouveaux carrefours rue de Launay et d'un carrefour rue des battages pour l'accès au site. Principe de bouclage sur la partie Nord du site ou de système en impasse composé d'espaces partagés et organisant une réelle perméabilité piétonne.
- Créer des liaisons douces en direction du centre-ville (via le Chemin de la Personne) et en lien avec les futurs aménagements de la coulée verte dans le vallon à l'Est

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées sur le pourtour du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Mettre en valeur l'enceinte du cimetière

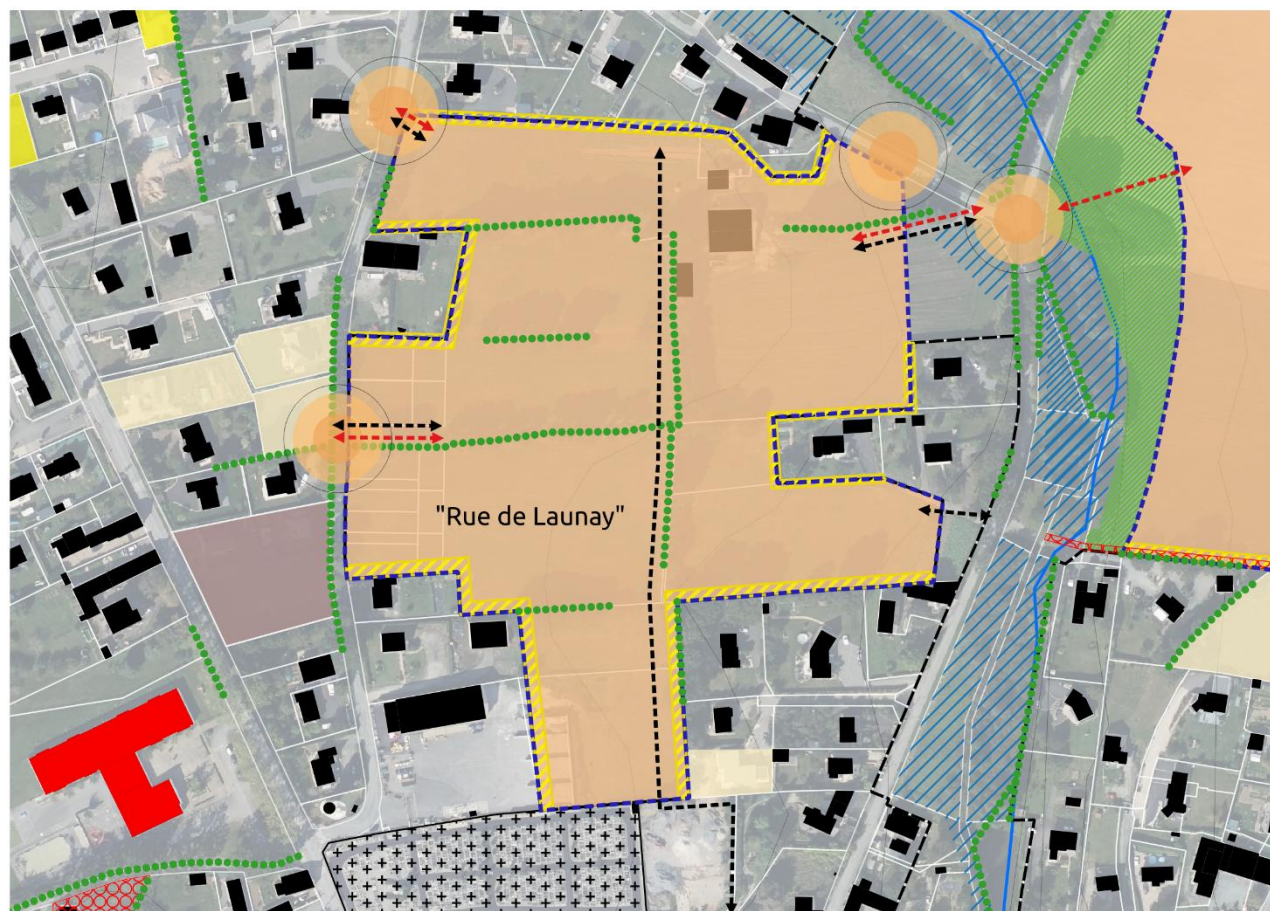
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante. Il s'agira d'implanter de préférence les constructions aux hauteurs les plus importantes à l'Est du site, afin de faciliter leur intégration dans le paysage.
- Le programme s'orientera principalement vers des logements en individuel libre et groupé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Espace public / carrefour à requalifier
- Linéaire bocager à préserver
- Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide à préserver
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Enveloppe urbaine
- Equipements
- Interface avec des constructions existantes à soigner
- Lot libre
- Lot réservé
- Zone constructible
- + Cimetière
- Cours d'eau

OAP « RUE DE RENNES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité Nord-Est du bourg. Il constitue une entrée de ville très fréquentée, puisqu'il s'agit de la route qui permet de rejoindre le centre-ville via l'échangeur de la RN 137 et le Parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray.

Il est délimité au Nord par des cultures, à l'Ouest par le vallon du ruisseau de l'Etang du Château et la rue des Battages, au Sud par des habitations implantées le long de la RD 57 (rue de Rennes) et au Nord-Est par des équipements (SDIS et pôle petite enfance « le cheval à bascule »).

Il comporte une partie en zone 2AUB et une partie en zone 1AUB le long de la RD 57. Il est bordé au Nord et à l'Ouest par deux secteurs Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est créé en zone 2AUB, en bordure de la zone 1AUB, en vue de la création d'une liaison douce entre le pôle petite enfance et la rue des Battages.

SUPERFICIE

4,9 hectares

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des parcelles enherbées entretenues.



ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers et boisement en bordure Nord du site ; boisement à l'intérieur du site
- Proximité des zones humides riveraines du ruisseau de l'Etang du Château

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert et larges vues vers la campagne environnante
- Situation en entrée de ville
- Pente moyenne orientée vers l'Ouest et accentuée à l'approche du vallon du ruisseau de l'Etang du Château
- Constructions d'habitation en limite Sud
- Calvaire à valeur patrimoniale au Sud-Est du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 24 logements / hectare

Nombre de logements : environ 117

Mixité sociale : objectif de 10% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Requalifier l'entrée de ville tout en organisant la desserte du nouveau quartier
- La desserte du quartier se fera principalement par l'accès existant au Sud du « cheval à bascule ».
- Pour des questions de sécurité et de préservation des linéaires bocagers, la création de multiples accès individuels sur la RD 57 Rue de Rennes est interdite. Toutefois une voie pourra être créée en partie Sud afin de pouvoir assurer à terme un bouclage avec l'accès existant au Sud du « cheval à bascule ».
- Prévoir l'aménagement d'un nouveau carrefour rue des battages pour l'accès au site
- Créer des liaisons douces en direction du centre-ville (via la rue des Battages et les futurs aménagements de la coulée verte dans le vallon à l'Ouest, la rue de Rennes à l'Est) et du pôle Enfance

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées sur le pourtour du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Créer des espaces verts communs linéaires le long de la limite Nord. Il s'agira de constituer des lisières plantées homogènes (haies arbustives, arbres, etc.) supports de multiples usages (aire de jeu, cheminements piétons, etc.). Ils pourront être réalisées au sein de l'espace Nj contiguë.

- Préserver et affirmer les vues sur le bourg depuis la RD 57 et le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

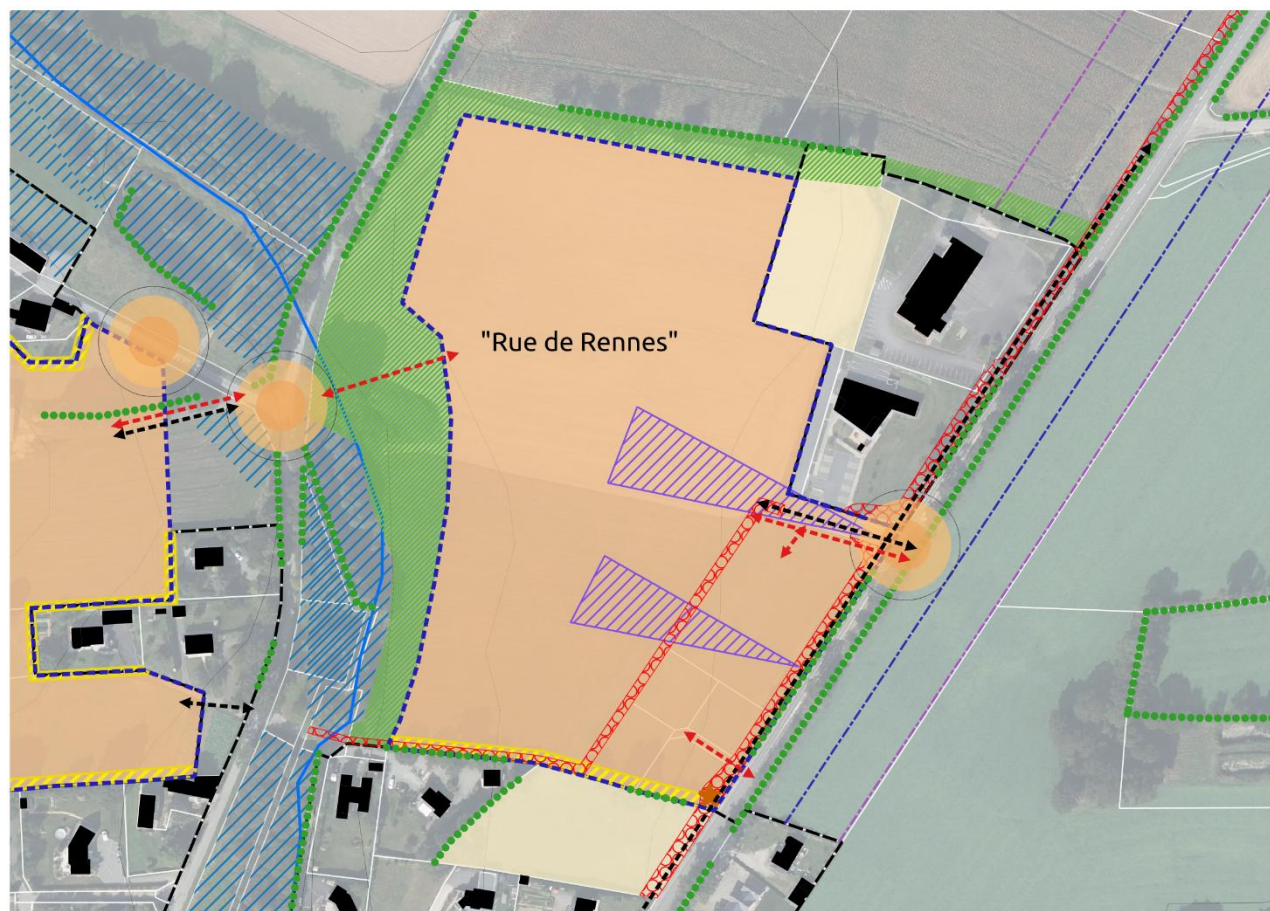
Environnement

- Intégrer dans la conception du projet le vallon et les futurs aménagements de la coulée verte (gestion des eaux pluviales, ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, etc.)
- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel libre et groupé, intermédiaire, ...). Il s'agira d'implanter de préférence les constructions aux hauteurs les plus importantes à l'Ouest du site, afin de faciliter leur intégration dans le paysage.
- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| Liaison douce | Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Élément de patrimoine à protéger | Enveloppe urbaine |
| Espace public / carrefour à requalifier | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Linéaire bocager à préserver | Ouverture paysagère |
| Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages | Zone constructible |
| Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations | Cours d'eau |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |
| Zone humide à préserver | |

OAP « LE VERGER – RUE ST ROCH »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord de la place de l'église, entre la rue Saint-Roch et la rue de l'École. Actuellement occupé par un verger, sa localisation à proximité de l'EHPAD et de l'école Sainte Anne, en cœur de bourg, en a fait un site stratégique à valoriser pour une opération de logement.

Ce secteur fait l'objet d'une fiche action dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » (n°5.4 de ORT).

Il comporte une partie en zone UB et une partie en zone UA.

SUPERFICIE

0,6 hectares

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des parcelles de potagers et de vergers

ENJEUX

Environnement

- Verger et arbres isolés
- Réduire l'empreinte énergétique, écologique et économique des bâtiments
- Développer les mobilités douces, actives et partagées

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de ville
- Assurer la densification du centre-bourg afin de limiter l'étalement urbain tout en soignant son intégration paysagère
- Périmètre ABF

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 30 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 70 logements / hectare

Nombre de logements : environ 42

Mixité sociale : objectif de 10% de logements locatifs aidés

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins tout en limitant leur impact (intégration au bâti, revêtements perméables...)
- Créer des liaisons douces, en direction du centre-ville et traversantes entre la rue St Roch et la rue de l'école

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées sur le pourtour du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Tenir compte de la proximité avec les monuments historiques (Croix, maison à pans de bois, tour Duguesclin), dans les implantations, les formes bâties, les matériaux etc.

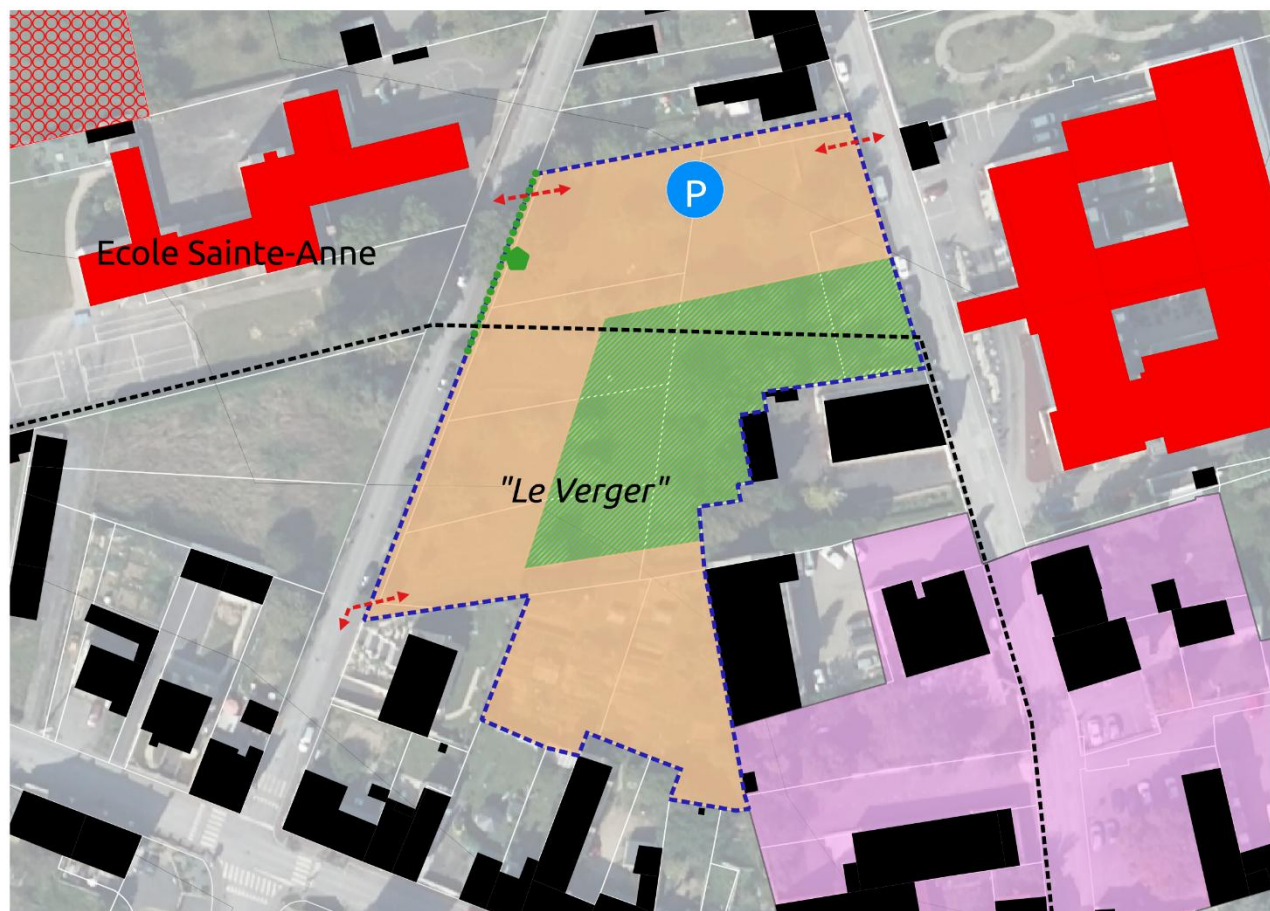
Environnement

- Préserver une grande partie du verger afin d'y créer des espaces verts communs supports de multiples usages (aire de jeu, cheminements piétons, etc.).

Formes urbaines

- Programme de logements diversifiés, en complémentarité avec l'offre déjà existante sur la commune. Principalement sous forme d'habitat groupé reprenant les codes des maisons de bourgs et du béguinage pour les espaces partagés et jardinets
- Bâtiments allant du R+1+C au R+2+C.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| ● Élément végétal à protéger | Equipements |
| P Parking | Zone constructible |
| ... Linéaire bocager à préserver | Périmètre de centralité |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DU PAYS DE GRAND-FOUGERAY »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs destinés à l'extension du Parc d'activités du Pays-de-Grand-Fougeray. Le premier (îlot A) est situé en continuité du parc existant, au Sud. Le second (îlot B) est situé de l'autre côté de la RN 137, en face du parc existant, de part et d'autre de la RD 57.

Ilot A :

L'îlot A est délimité au Nord par l'emprise d'une activité de logistique, à l'Ouest par la rue des Battages, à l'Est par la RD 57 et au Sud par la voie communale 306.

Il est en zone 1AUEi du PLUiH, destinée à accueillir des activités à dominante industrielle.

Ilot B :

L'îlot B est délimité au Nord par le hameau de la Grande Breharais, au Sud par le ruisseau des Fosses, à l'Ouest par la RN 137 et une parcelle cultivée, à l'Est par des parcelles agricoles cultivées, et au Sud-Est par le hameau La Bataillais. Au cœur de l'îlot se situe la déchetterie lieu-dit La Bataillais.

Il est situé en zone 2AUE. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement des capacités épuratoires de la station d'épuration et à la réalisation des travaux d'extension des réseaux.

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est créé afin de permettre la création d'une voie verte le long de la RD 57 en direction de La Dominelais.

SUPERFICIE

Ilot A (1AUEi) : 15,6 ha

Ilot B (2AUE) : 31,5 ha

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des prairies et des parcelles agricoles cultivées.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Zones humides à l'intérieur du site
- Proximité du ruisseau des Fosses et de ses zones humides riveraines

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Perception depuis la RN 137
- Hameau à valeur patrimoniale de La Grande Breharais en bordure de l'îlot A
- Pente moyenne orientée vers le Sud-Ouest et accentuée à l'approche du ruisseau des Fosses sur l'îlot B

PROGRAMMATION

Vocation : activités à dominante industrielle

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage industriel
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Ménager un espace le long de la RD 57 pour la création d'une liaison douce

Ilot A :

- Privilégier la création d'un accès depuis la voie communale 306

Ilot B :

- Prévoir le regroupement des accès depuis l'échangeur en deux ou trois points le long de la RD 57

Paysage et Patrimoine

Ilot A :

- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud

Ilot B :

- Préserver un écrin paysager autour du hameau de La Grande Breharais (bande non construite ou espace vert de proximité)
- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud
- Ménager une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 137. Celle-ci pourra être éventuellement réduite après étude dite Loi Barnier.

Environnement

Ilot A :

- Préserver et mettre en valeur la zone humide et les travaux compensatoires déjà réalisés, espace vert « naturel » et inconstructible

Ilot B :

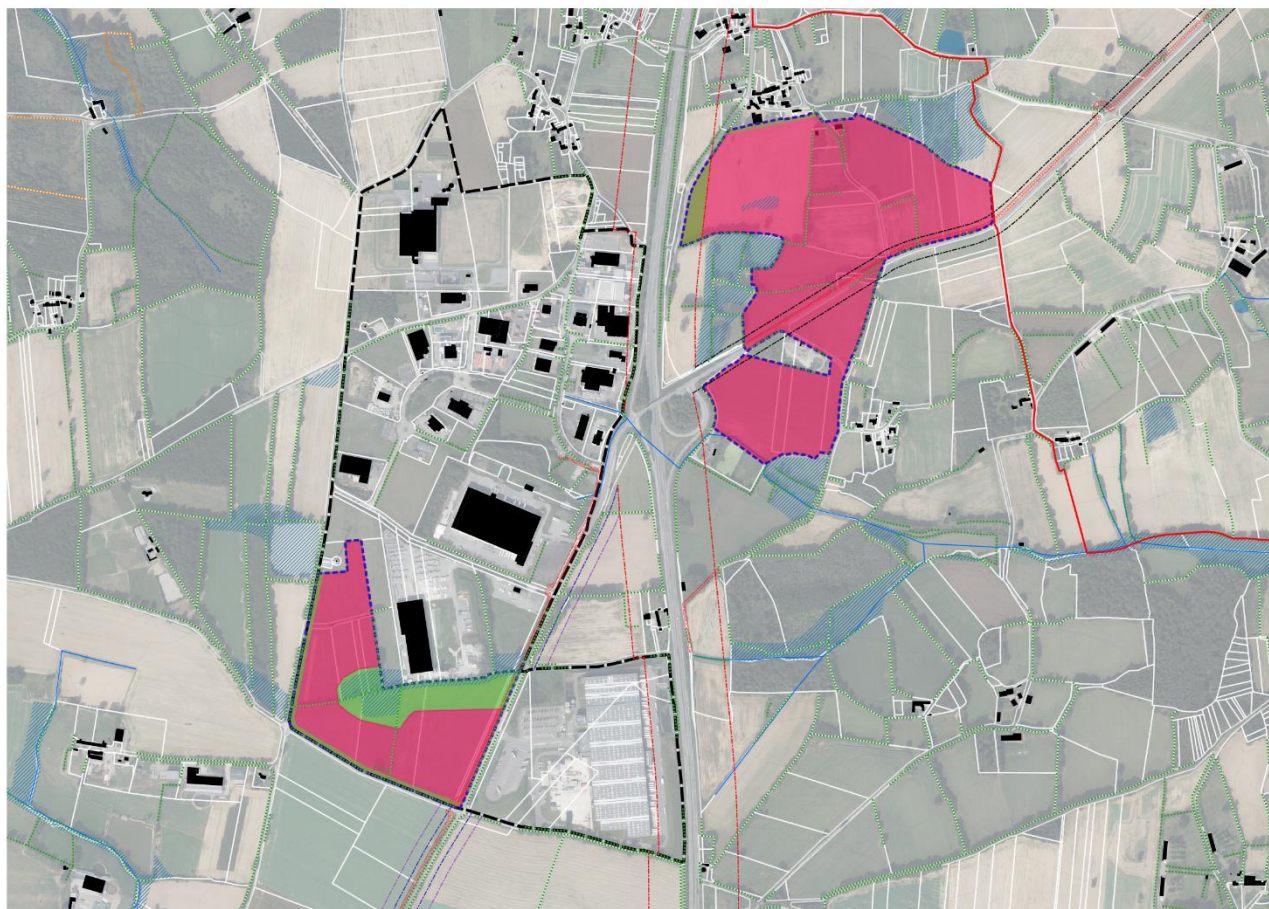
- Préserver les zones humides à l'intérieur du site ou, en cas de destruction, prévoir des mesures compensatoires intégrant la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, notamment en termes de fonctionnalités
- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage ») et compléter le maillage bocager en limite Nord

Formes urbaines

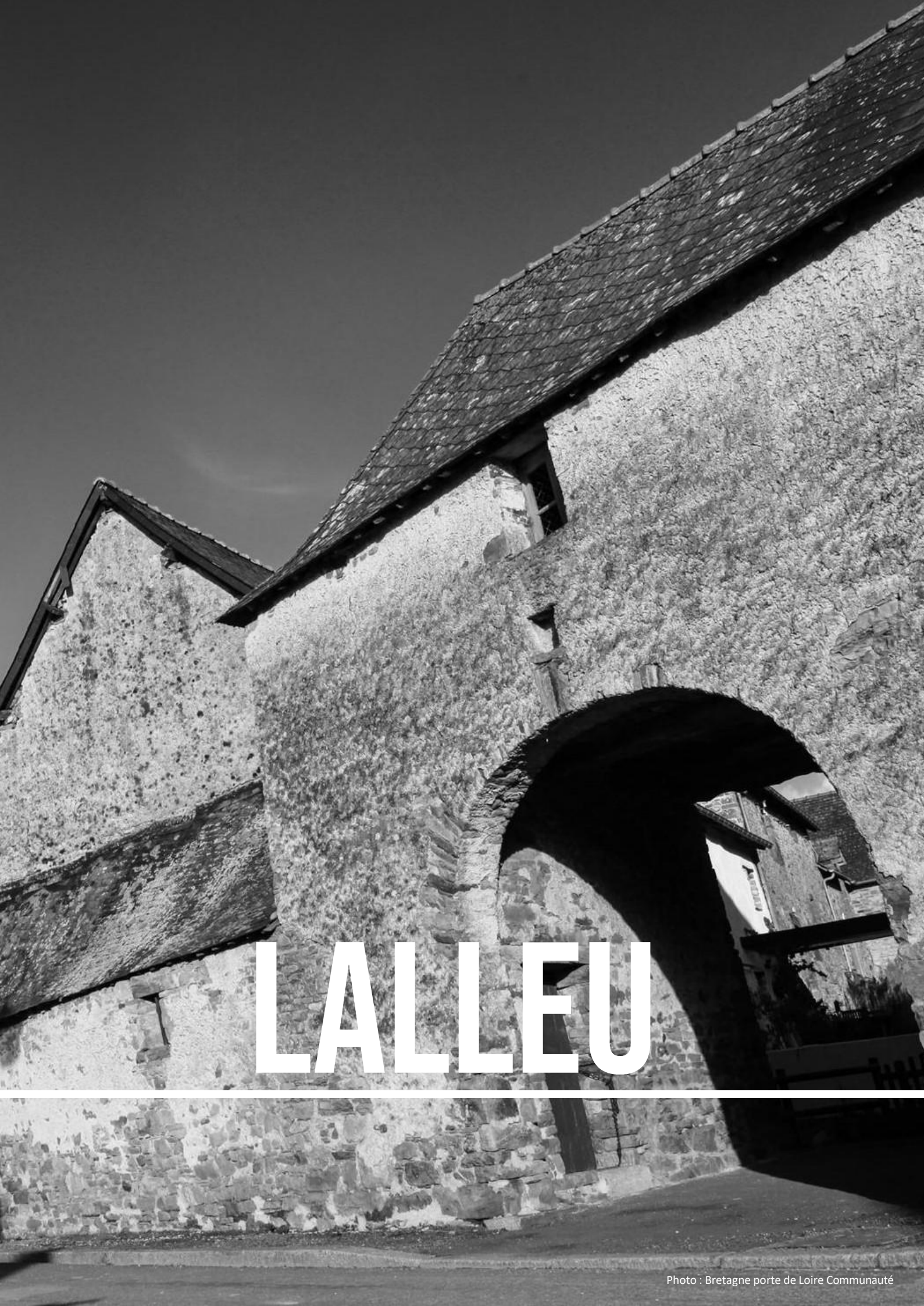
Ilot B :

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

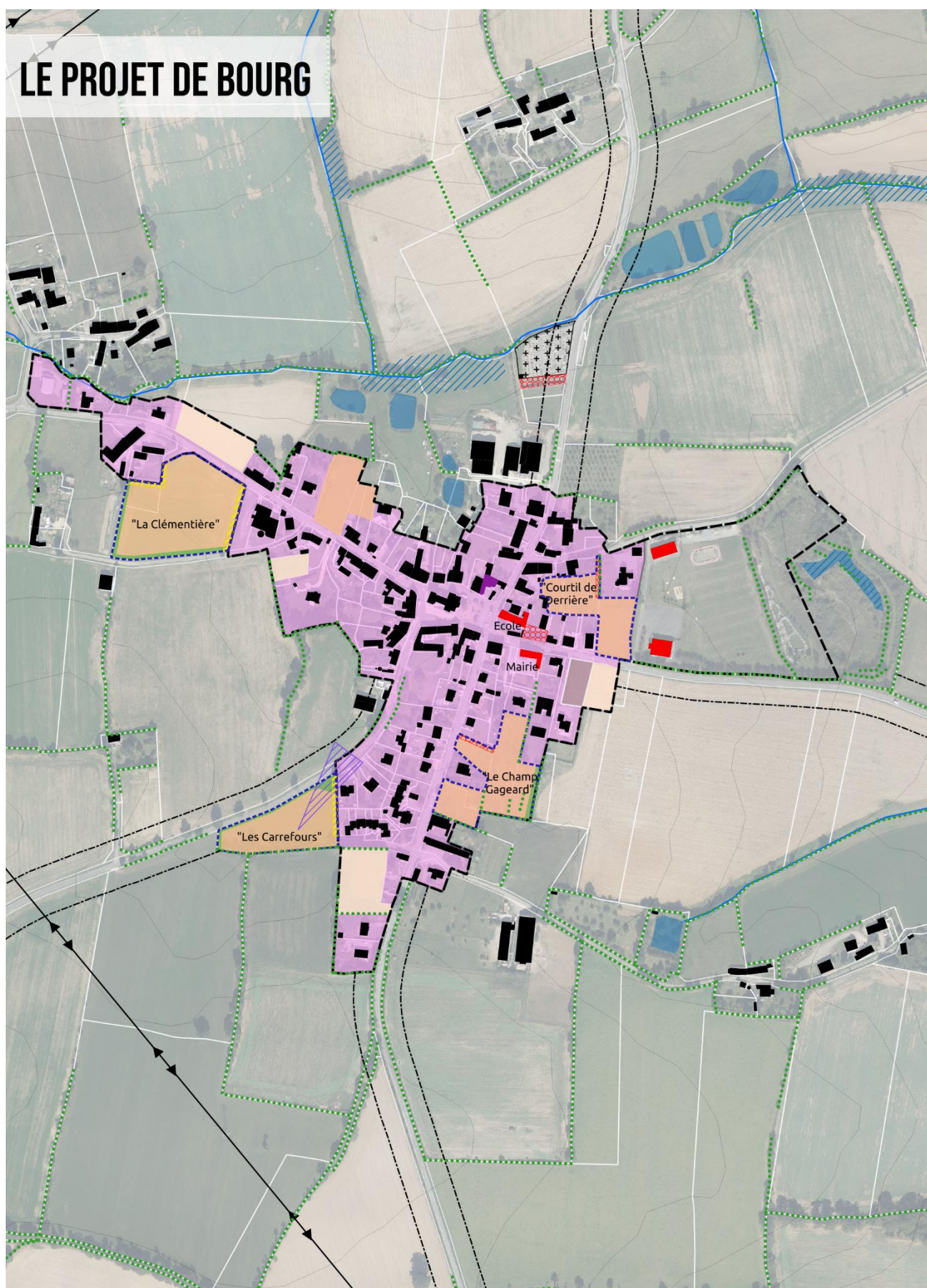
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| Linéaire bocager à préserver | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ----- Élément de paysage et continuité écologique à remettre en état | Dominante industrielle |
| ----- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages | Enveloppe urbaine |
| ----- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations | Zone constructible |
| ----- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Points d'eau |
| ----- Marge de recul le long des routes nationales | Cours d'eau (donnée provisoire) |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Cours d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |
| Zone humide à préserver | |

A black and white photograph of a stone building with a large archway. The building has a steep, dark roof and a textured stone wall. The archway is prominent, and the word "LALLEU" is overlaid in large white letters across the middle of the image.

LALLEU



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			24		
Dents creuses et divisions parcellaires			10	Durée de vie du PLUiH	UA / UB
Secteurs stratégiques (OAP)			14		
Secteur "Courtil de Derrière"	0,5	12	6	Durée de vie du PLUiH	UA / UB
Secteur "Le Champ Gageard"	0,7	12	8	Durée de vie du PLUiH	UB
Extensions urbaines			26		
Secteur "La Clémentière"	1,14	15	17	Court / Moyen terme	1AUB
Secteur "Les Carrefours"	0,6	15	9	Court / Moyen terme	1AUB
TOTAL			50		

OAP « LA CLÉMENTIÈRE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité du bourg, au Nord-Ouest. Il comble un espace situé entre l'entrée Ouest de l'agglomération et le hameau de la Clémentière.

Il est délimité au Sud par le chemin du Vieux Presbytère, au Nord par la rue des Lilas et par d'anciens hangars agricoles, à l'Est par les installations d'une ancienne activité de vente de céréales/engrais et à l'Ouest par le chemin de la Clémentière.

Il se situe en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1,1 hectare

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des parcelles agricoles cultivées.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée vers le Nord
- Situation en entrée de bourg
- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Bâti à valeur patrimoniale à proximité immédiate (hameau de La Clémentière à l'Ouest)

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 17

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès viaires depuis la rue des Lilas.
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg via la rue des Lilas et/ou le chemin du Vieux Presbytère

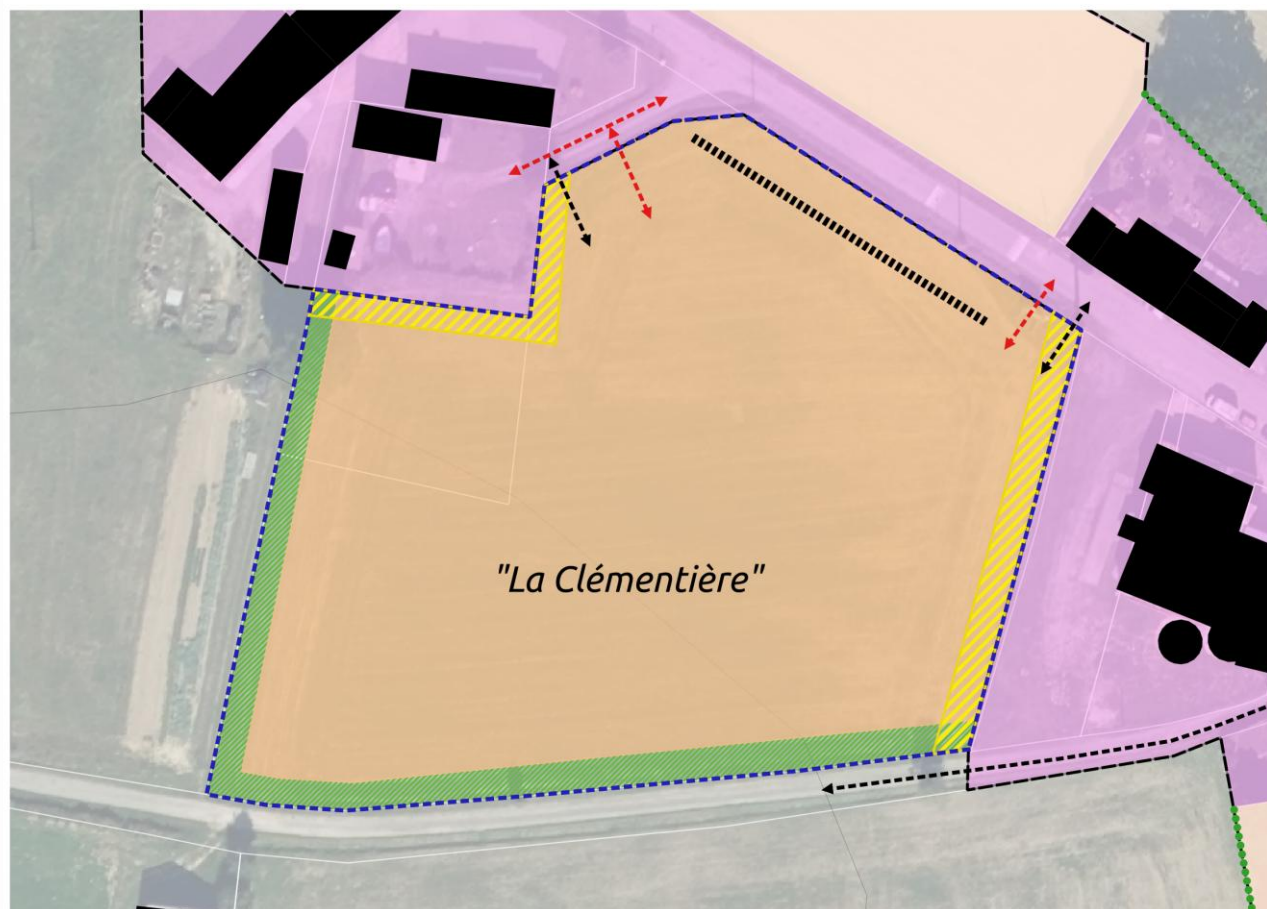
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Ouest et avec l'activité à l'Est du site, notamment en vue de préserver le nouveau quartier des éventuelles nuisances sonores ou visuelles (implantation du bâti, traitement des limites, etc.).
- Créer une lisière plantée le long des limites Sud et Ouest du secteur
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

Formes urbaines

- Privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu dans l'esprit des longères sur la rue des lilas

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | Enveloppe urbaine |
| Linéaire bocager à préserver | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Zone constructible |
| | Périmètre de centralité |

OAP « LES CARREFOURS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Ouest du bourg, en continuité du tissu urbain existant.

Il est délimité au Nord par la RD 53 (rue des violettes), au Sud par un linéaire bocager en bordure de parcelles cultivées, à l'Est par des maisons d'habitation de forme pavillonnaire et en bande.

Il se situe en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

6200 m²

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure de site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Vues vers le clocher de l'église

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 9

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès viaires, depuis la rue des violettes et avec une continuité de voirie avec le lotissement des rigoles.
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg via la rue des violettes et le lotissement des rigoles

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Est (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Créer une lisière plantée le long de la limite Ouest
- Préserver et affirmer les vues sur le clocher de l'église depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Accès viaire |  | Aménagement paysager à créer ou conserver |
|  | Liaison douce |  | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
|  | Linéaire bocager à préserver |  | Enveloppe urbaine |
|  | Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages |  | Interface avec des constructions existantes à soigner |
|  | Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation |  | Ouverture paysagère |
| | |  | Zone constructible |
| | |  | Périmètre de centralité |

OAP « COURTIL DE DERRIÈRE » ET « LE CHAMP GAGEARD »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés en densification du tissu urbain existant. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation spontanée, au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ces secteurs.

Secteur « Courtil de derrière »

Ce secteur correspond à un ensemble formé par un cœur d'îlot et une dent creuse le long de la RD 53 (rue des hortensias). Il comble un espace situé entre le tissu urbain et la salle polyvalente. Il est partagé entre les zones UA et UB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place en vue de la valorisation de ces terrains grâce à la création d'une voie de desserte depuis la rue des Jonquilles, située au Nord.

Il est délimité au Nord par des constructions anciennes vacantes, au Sud par l'école et des habitations de formes pavillonnaires implantées le long de la RD 53 et à l'Est par la salle polyvalente et son parking.

Secteur « Champ Gageard »

Il s'agit d'un ensemble formé par des dents creuses le long de la rue des tulipes et de fonds de parcelles occupées par des maisons d'habitations. Il est situé en zone UB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place sur ce secteur en vue de la valorisation de ces terrains grâce à la création d'une voie de desserte depuis la rue des tulipes.

SUPERFICIE

Courtil de derrière : 0,5 hectare

Le Champ Gageard : 0,7 hectare

EXISTANT

Courtil de derrière : Le secteur comporte des friches et un espace enherbé.

Le Champ Gageard : Le secteur est occupé par des cultures vivrières et des vergers.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure des sites

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions en limites de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Objectif de densité : atteindre 12 logements/ha minimum à terme

Nombre de logements

Courtil de derrière : tendre vers 6 logements minimum

Le Champ Gageard : tendre vers 8 logements minimum

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

Courtil de derrière

- Privilégier la création d'un accès depuis la rue des jonquilles ; assurer une continuité de voirie avec la voie de desserte de la salle polyvalente.
- Perméabilité piétonne Nord Sud

Le Champ Gageard

- Privilégier la création de deux accès depuis la rue des tulipes

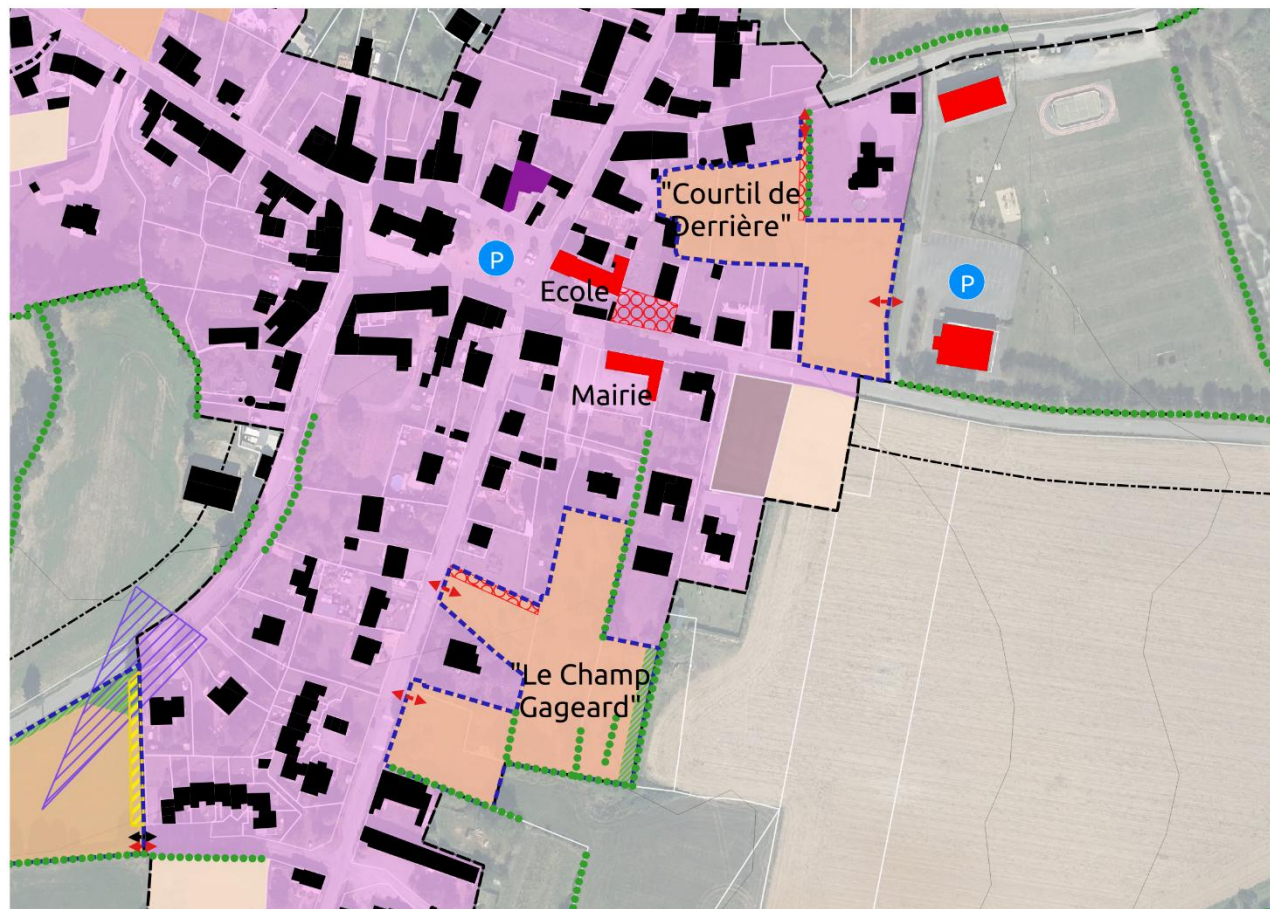
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).
- Valoriser selon les contraintes techniques et financières le bâti vacant aux abords du secteur

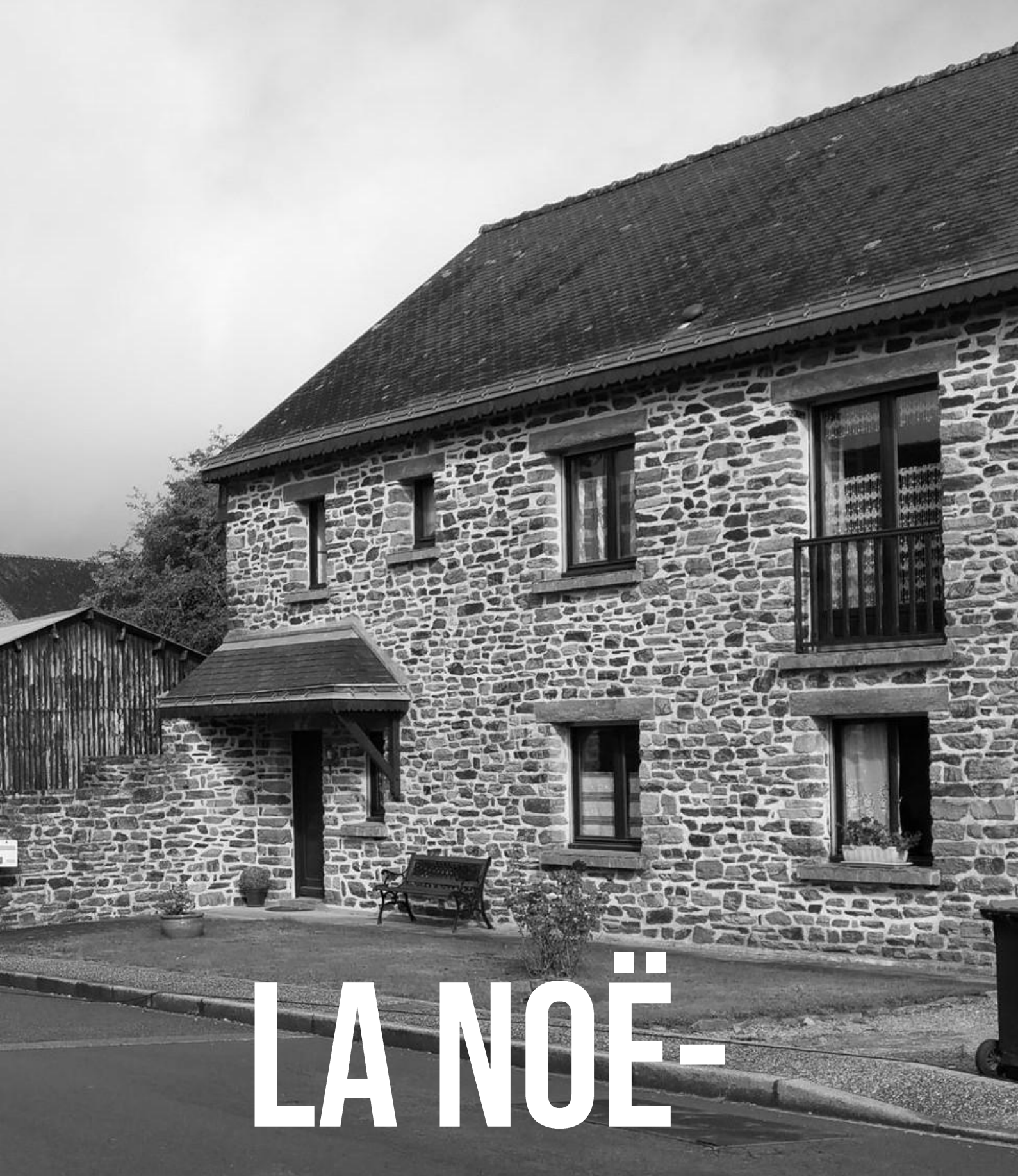
Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

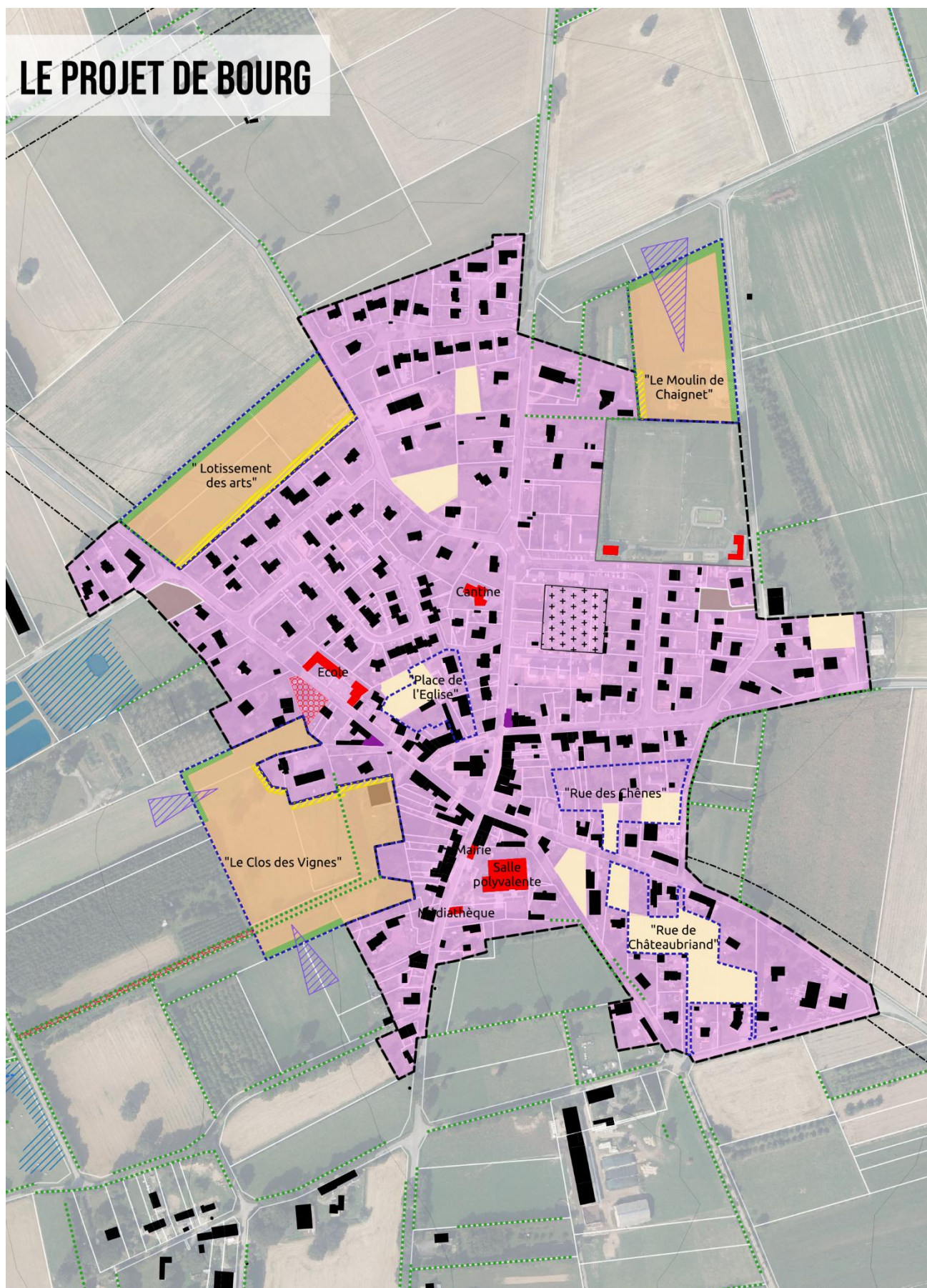
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| P Parking | Commerces/Services |
| ... Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| --- Marge de recul le long des routes départementales
applicables aux habitations et aux autres usages | Equipements |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Lot réservé |
| | Ouverture paysagère |
| | Zone constructible |
| | Périmètre de centralité |
| | Cours d'eau |



LA NOË- BLANCHE



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			18		
Dents creuses et divisions parcellaires			4	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Secteurs stratégiques (OAP)			14		
Secteur "Rue des Chênes"	0,65	—	4		UB
Secteur "Place de l'Eglise"	0,45	—	4		
Secteur "Rue de Châteaubriand"	0,75	—	6		UB
Extensions urbaines			64		
Secteur "Lotissement des arts"	1,7	15	24	Moyen / court terme	1AUB
Secteur "Le Clos des Vignes"	2,6	15	40	Court terme	1AUB
TOTAL			82		

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
Secteur "Le Moulin de Chaignet"	1,4

Échéance prévisionnelle	Zonage
Durée de vie du PLUiH	1AUL

OAP « LE CLOS DES VIGNES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate du bourg, au Sud-Ouest. Il est clé pour le développement de La Noë-Blanche ; la Commune, propriétaire de quasiment la totalité des terrains, souhaite y réaliser à court terme une opération d'aménagement.

Il est délimité au Sud-Ouest par des cultures et au Nord-Est par des constructions d'habitation implantées le long des rues Sainte-Anne et de La République. A noter la présence d'équipements épuratoires au Nord-Ouest du secteur.

Sa situation à proximité des équipements, en second rideau et dans un contexte boisé sont des atouts tant pour le cadre de vie que pour son intégration paysagère au bourg.

Il est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH.

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 40

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

SUPERFICIE

2,6 hectares

EXISTANT

Il s'agit principalement de parcelles agricoles. La partie Est est occupée par un hangar.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers et grands chênes à l'intérieur du site et proximité

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Proximité du centre ancien



Vue depuis le Nord-Est du site



Vue depuis l'impasse de La Providence

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg et des équipements (vers l'école via l'impasse de la Providence ; vers la salle polyvalente via le secteur de la nouvelle mairie rue de la République), le long de la trame bocagère et vers la campagne. Organiser une perméabilité Est-Ouest et Nord-Sud.
- Privilégier la création de trois accès viaires : un accès depuis la rue de la République, deux accès depuis la rue Sainte-Anne au Nord. Principe de bouclage.
- Permettre une urbanisation des fonds de parcelles de la rue de Sainte-Anne (réflexion sur le positionnement des voies, ménagement d'un accès, etc.)

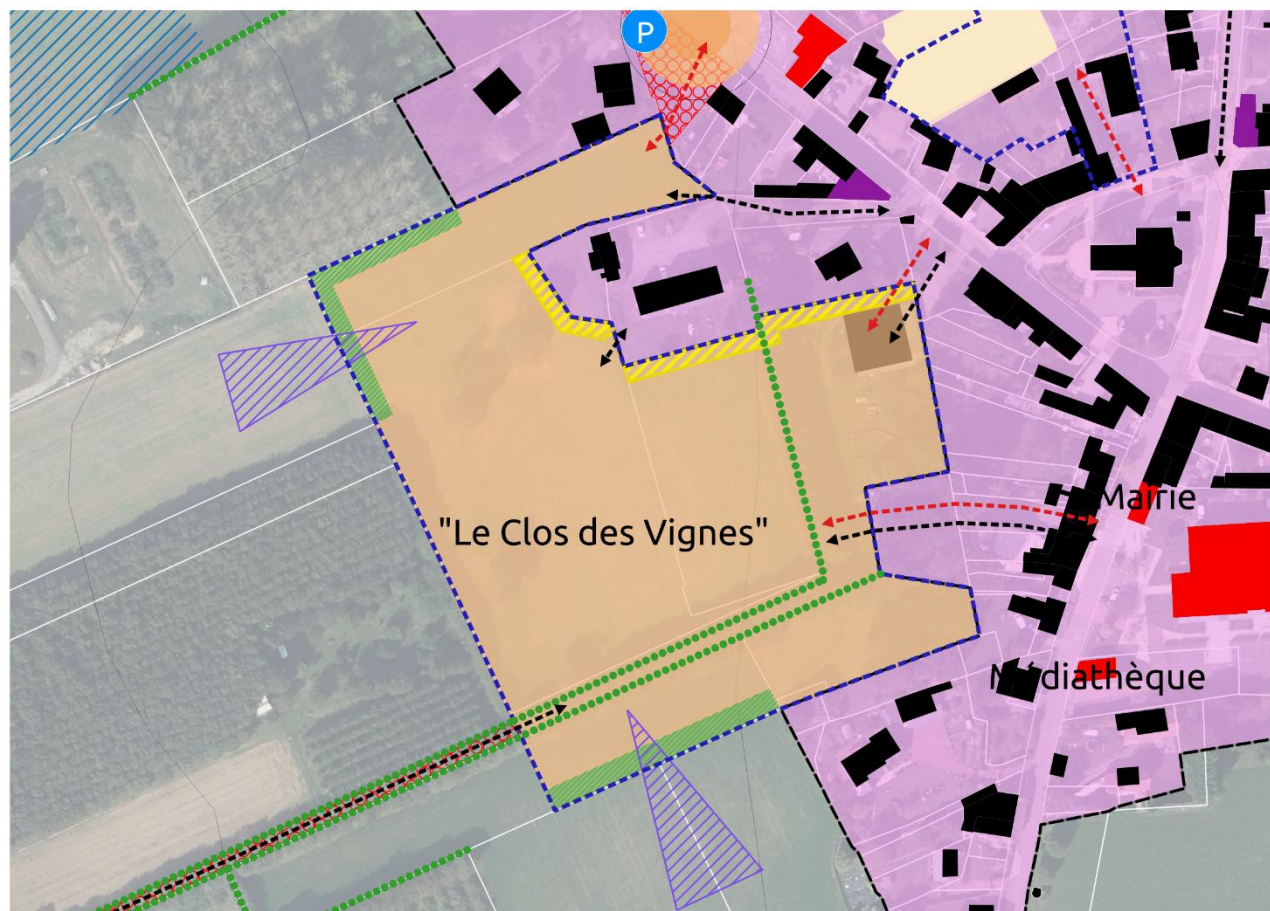
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes au Nord du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud et Nord-Ouest, tout en préservant des vues vers la campagne

Environnement

- Intégrer dans la conception du projet le boisement à l'Ouest du site (ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, etc.) et la proximité des équipements épuratoires au Nord-Ouest (aménagement d'un espace tampon si nécessaire, localisation des équipements liés gestion des eaux pluviales, etc.)
- Préserver les linéaires bocagers et les chênes isolés existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Commerces/Services |
| P Parking | Enveloppe urbaine |
| ●●● Linéaire bocager à préserver | Equipements |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Ouverture paysagère |
| Zone humide à préserver | Zone constructible |
| | Périmètre de centralité |

OAP « LOTISSEMENT DES ARTS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate du bourg, au Nord-Ouest.

Il est délimité au Sud-Ouest par la rue Sainte-Anne, au Nord-Est par la rue de Terre Noire, au Sud-Est par un quartier d'habitations de forme pavillonnaire et au Nord-Ouest par des cultures.

Il est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1,7 hectares

EXISTANT

Il s'agit de parcelles agricoles.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site et proximité

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions existantes au Sud-Est du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 24

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

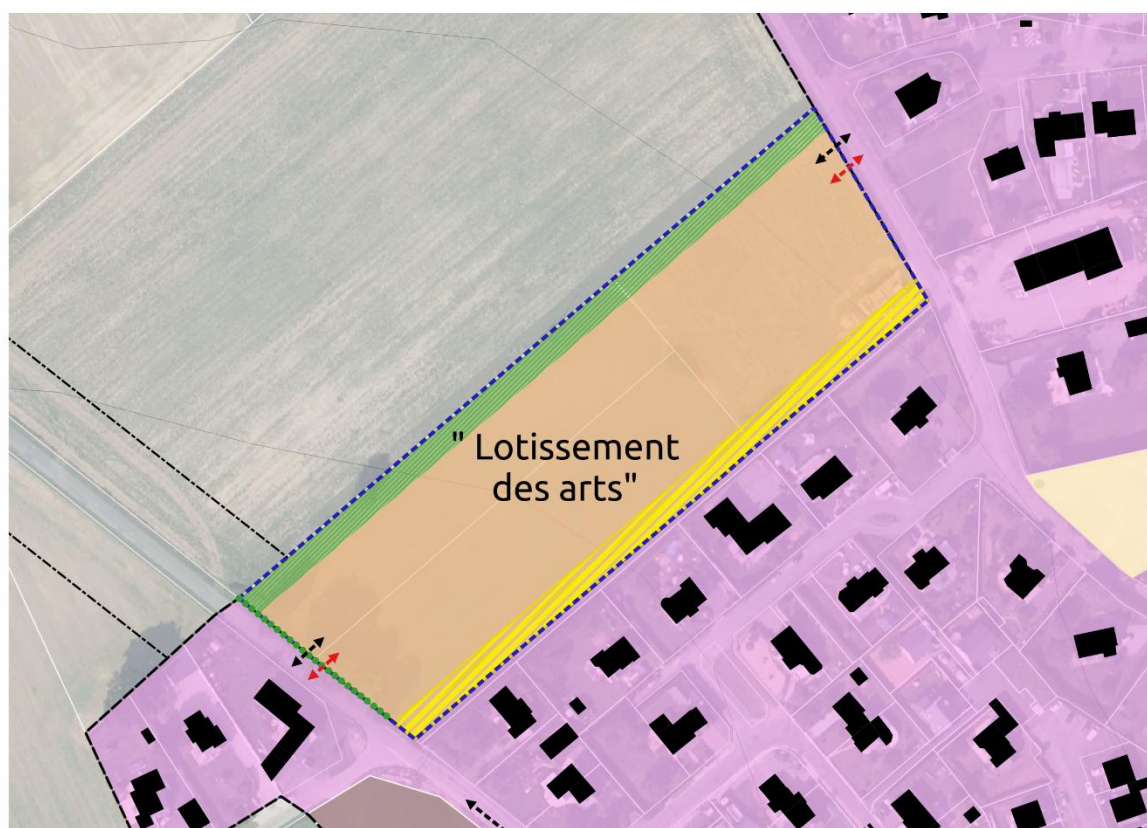
Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès viaires : depuis la rue Terre Noire et la rue Sainte-Anne. Principe de bouclage ou de voie en impasse.
- Principe de perméabilité piétonne entre la rue Sainte-Anne et la rue Terre Noire.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes au Sud-Est du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord-Ouest

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



--- Accès viaire

--- Liaison douce

--- Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

--- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement paysager à créer ou conserver

Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

Enveloppe urbaine

Interface avec des constructions existantes à soigner

Lot réservé

Zone constructible

Périmètre de centralité

OAP « LE MOULIN DE CHAIGNET »

PROGRAMMATION

Vocation : équipements sportifs et de loisirs

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord du bourg, en extension d'équipements existants : plateau sportif et salle polyvalente. Le terrain appartient d'ores-et-déjà à la Commune.

Il est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il est délimité au Sud par des terrains de sport, à l'Est par la rue du Calvaire, au Nord par une parcelle cultivée et à l'Ouest par un linéaire bocager bordant une maison d'habitation.

SUPERFICIE

1,4 hectare

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert et larges vues vers la campagne environnante
- Constructions d'habitation en limite Ouest

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Organiser une perméabilité piétonne avec les équipements existants
- Créer un accès depuis la rue du Calvaire

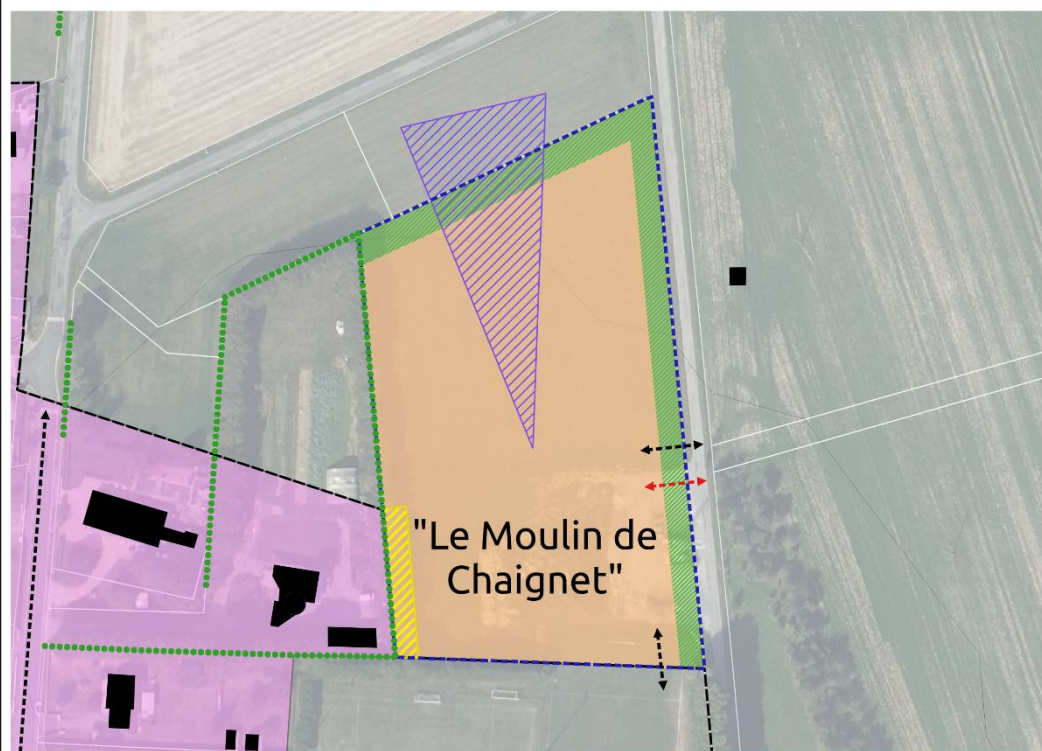
Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le site
- Créer une lisière plantée le long des limites Nord et Est
- Soigner la transition avec la construction existante implantée au Sud-Ouest du site, notamment en vue de préserver l'habitation des éventuelles nuisances sonores (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| Linéaire bocager à préserver | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| --- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Ouverture paysagère |
| | Zone constructible |
| | Périmètre de centralité |

OAP « RUE DES CHÊNES », « RUE DE CHÂTEAUBRIANT » ET « PLACE DE L'ÉGLISE »

SITUATION

Il s'agit de trois secteurs situés en densification du tissu urbain existant. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation « spontanée », au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ces secteurs.

Secteur « Rue des Chênes »

Ce secteur correspond à un ensemble de fonds de parcelles et de dents creuses.

Il est principalement situé en zone UB du PLUiH. La partie Nord-Ouest du site est en UA.

Secteur « Rue de Châteaubriant »

Il s'agit d'un ensemble formé par un cœur d'îlot et des dents creuses. Il est situé en zone UB du PLUiH.

Secteur « Place de l'Eglise »

Il s'agit d'un cœur d'îlot donnant sur la place de l'Eglise. Il est situé en zone UA et UB du PLUiH.

SUPERFICIE

Rue des Chênes : 0,65 hectare

Rue de Châteaubriant : 0,75 hectare

Place de l'Eglise : 0,45 hectare

EXISTANT

Les secteurs « Rue des chênes » et « Rue de Châteaubriant » sont actuellement occupés par des jardins et des cultures vivrières. Le secteur « Place de l'Eglise » est occupé par un logement et d'anciens commerces.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation sur les franges

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Nombre de logements

Rue des Chênes : atteindre 4 logements minimum à terme

Rue de Châteaubriant : atteindre 6 logements minimum à terme

Place de l'Eglise : atteindre 4 logements minimum à terme



Dent creuse rue de Châteaubriant

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

Rue des Chênes

- Privilégier la création des accès depuis la future voie de desserte prévue depuis la rue des Chênes et destinée à désenclaver les fonds de parcelles en cœur d'îlot

Rue de Châteaubriand

- Privilégier la création d'un accès depuis la rue de Châteaubriand et en deux points depuis la rue des Clotières

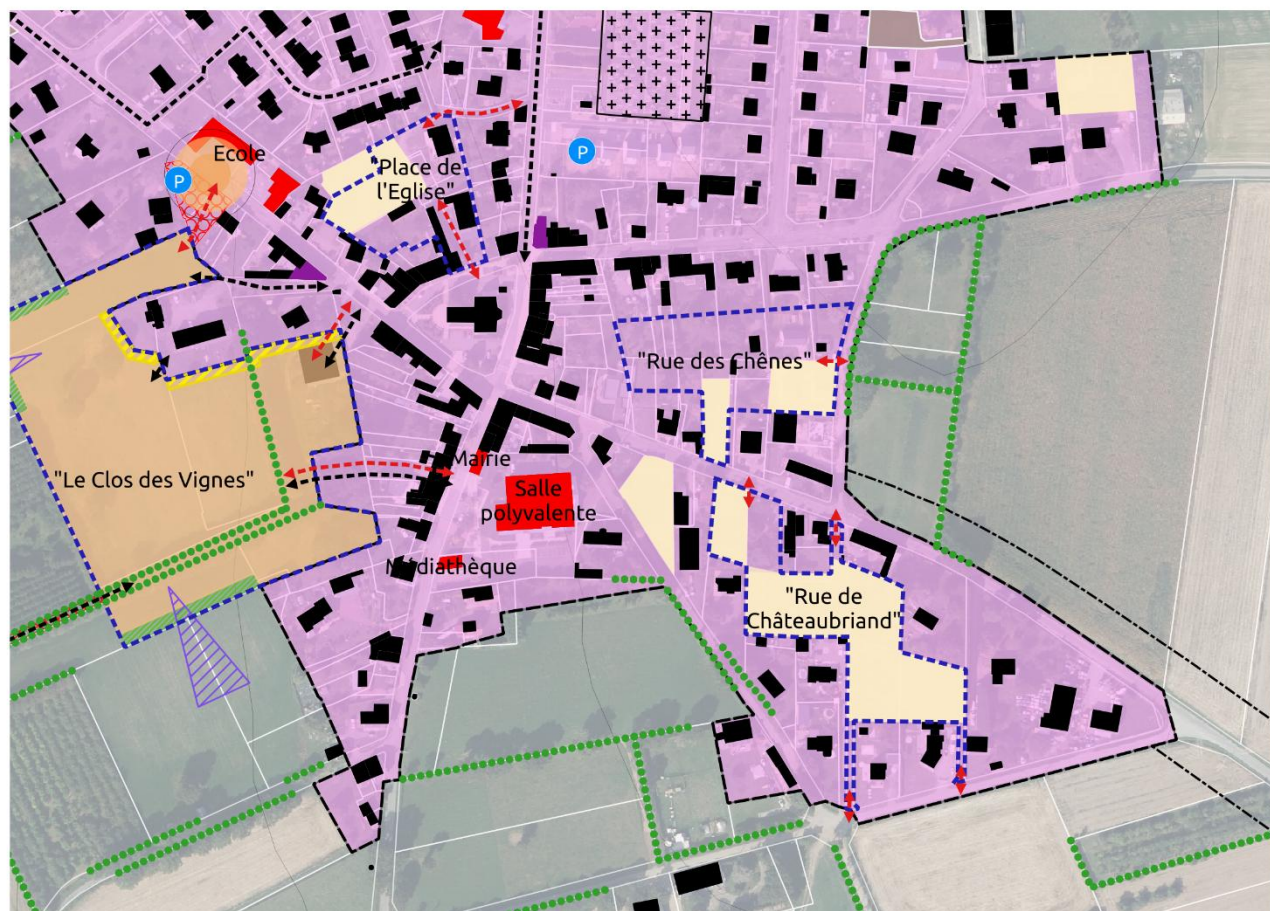
Place de l'Eglise

- Privilégier la création de deux accès : depuis la place de l'Eglise ; depuis l'allée des Forges
- Principe de connexion piétonne vers la rue Sainte-Anne

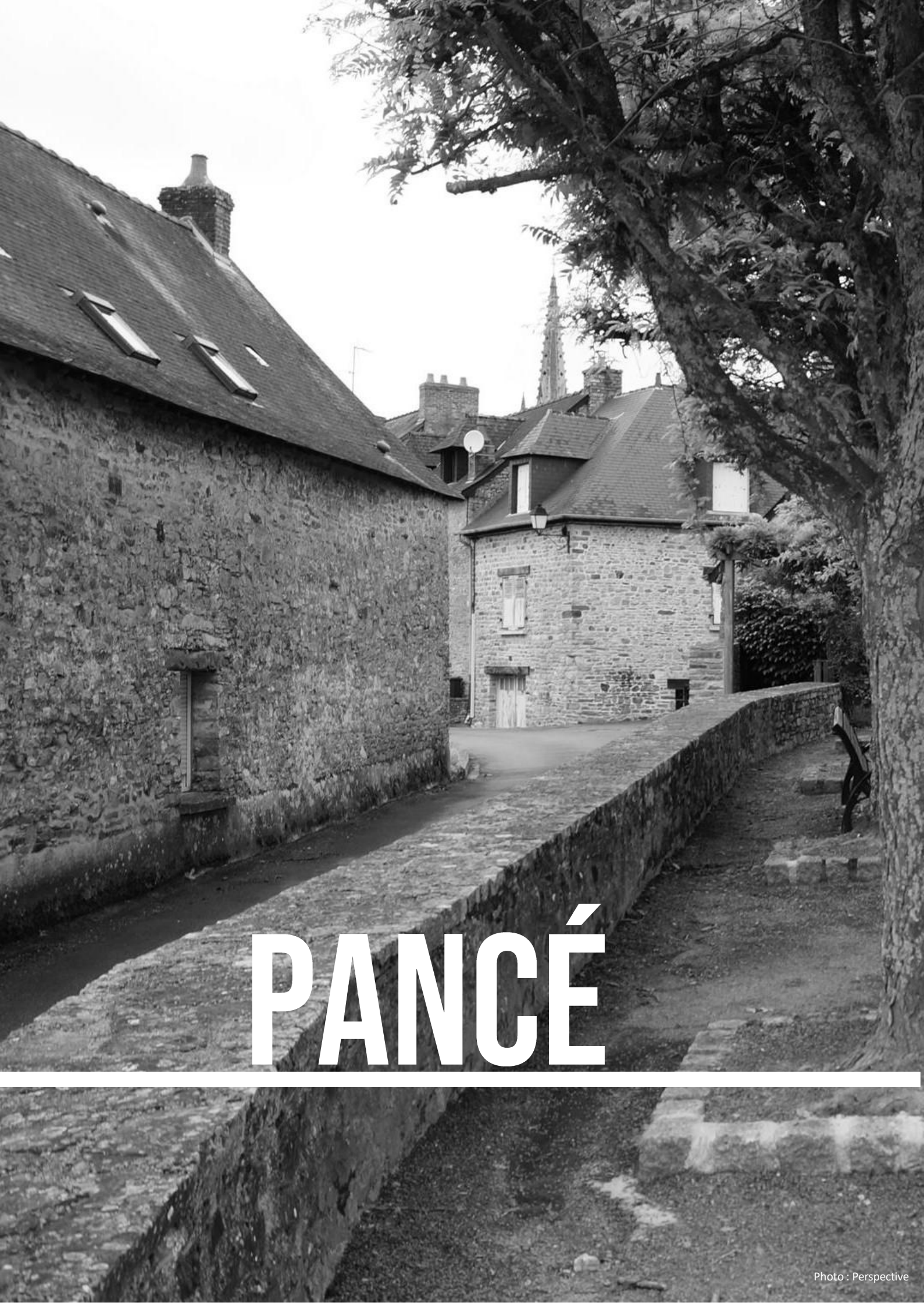
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

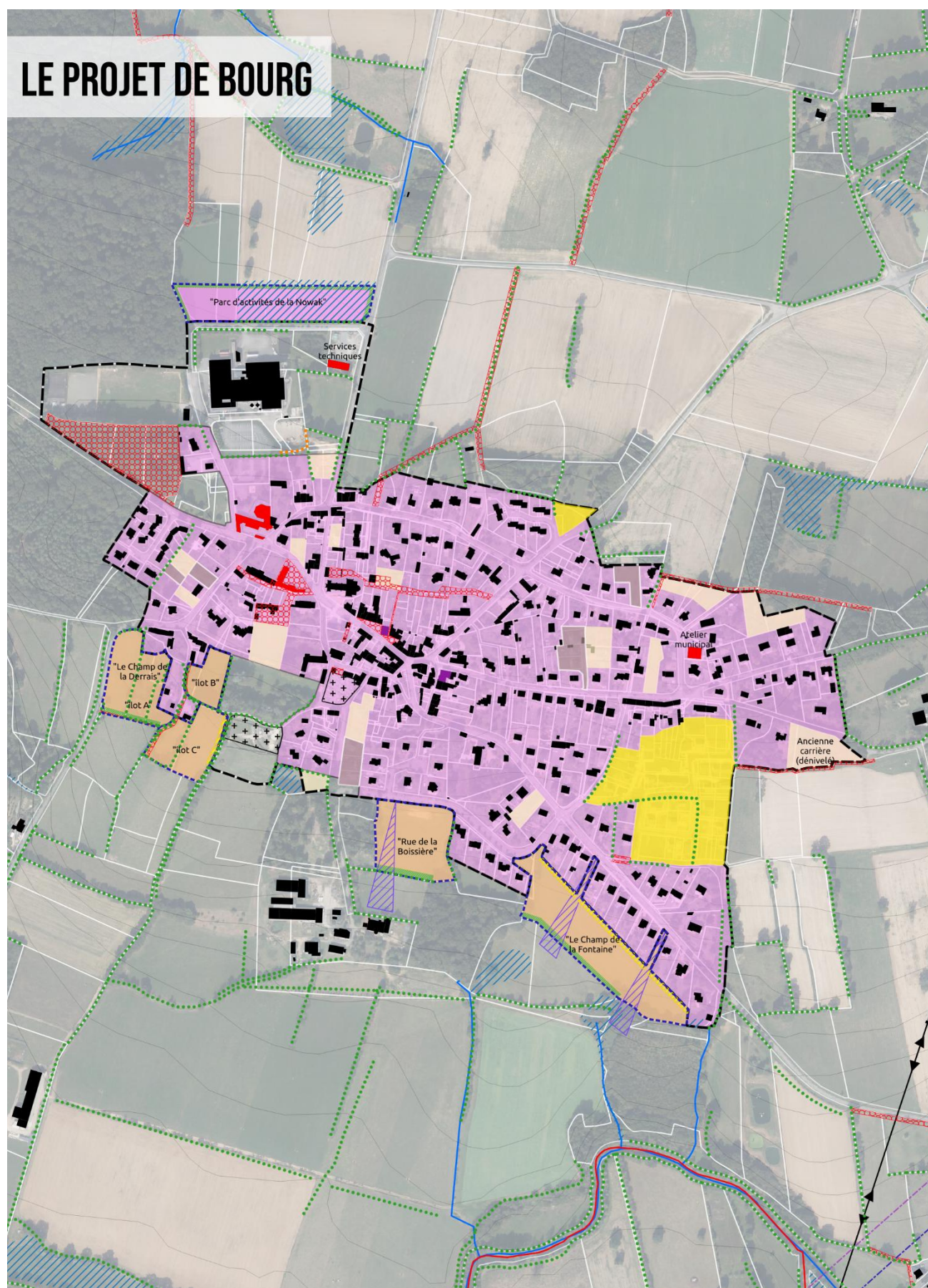
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Commerces/Services |
| P Parking | Enveloppe urbaine |
| ... Linéaire bocager à préserver | Equipements |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Lot réservé |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Ouverture paysagère |
| | Zone constructible |
| | Cimetières |
| | Périmètre de centralité |



PANCÉ



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg					
			46		
Dents creuses et divisions parcellaires			14	Durée de vie du PLUiH	UA / UB
Opérations en cours					
			32		
Lotissement du Chenot			2	Court terme	UB
Lotissement des Petits Champs			30	Court/Moyen terme	UB
Extensions urbaines	4,9	15	72		
Secteur "Rue de la Boissière"	1,1	15	16	Court/Moyen terme	1AUB
Secteur "Le Champ de la Fontaine"	1,9	15	28	Court/Moyen terme	1AUB
Secteur "Le Champ de la Derrais"	2,0	14	28	Long terme	2AUB
Les hameaux					
			8		
La Chevrie			4	Durée de vie du PLUiH	AH
La Bouvetière			4	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL			126		

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	1,3
Secteur "Parc d'activités de La Nowak"	1,3

Échéance prévisionnelle	Zonage
Durée de vie du PLUiH	1AUEi

OAP « LE CHAMP DE LA FONTAINE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Est du bourg, en contrebas de la RD 47 (rue des Papinais). Sa situation sur un coteau du Semnon et son exposition Sud-Ouest sont un atout pour le cadre de vie des futurs habitants.

Il est délimité au Nord-Est par une frange d'habitations de forme pavillonnaire et au Sud-Ouest par un vaste espace enherbé. A noter la présence de zones humides riveraines d'affluents du Semnon en contrebas du site.

Il est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1,9 hectare

EXISTANT

Il s'agit de la partie haute d'une vaste parcelle enherbée.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site
- Proximité de zones humides

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange pavillonnaire au Nord-Est du site
- Pente moyenne orientée vers le Sud
- Grandes vues vers la campagne environnante et fenêtres paysagères depuis la RD 47 (rue des Papinais)

Nuisances

- Passage d'une canalisation de gaz naturel haute pression.

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat.

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 28

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de trois accès : depuis la RD 47 (rue des Papinais) et depuis la rue de la Boissière, avec au moins un point d'entrée et un point de sortie.
- Privilégier autant que possible des voies de desserte des lots parallèles aux courbes de niveau
- Perméabilité piétonne est-Ouest. Création de liaisons douces connectées à la liaison projetée au Sud-Est du site en direction du Semnon, à la rue des Papinais et/ou à la rue de la Boissière

Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation et depuis la RD 47 (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud-Ouest
- Soigner la transition avec les constructions existantes de la rue des Papinais du site (préservation maximale des vues des habitations existantes, implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

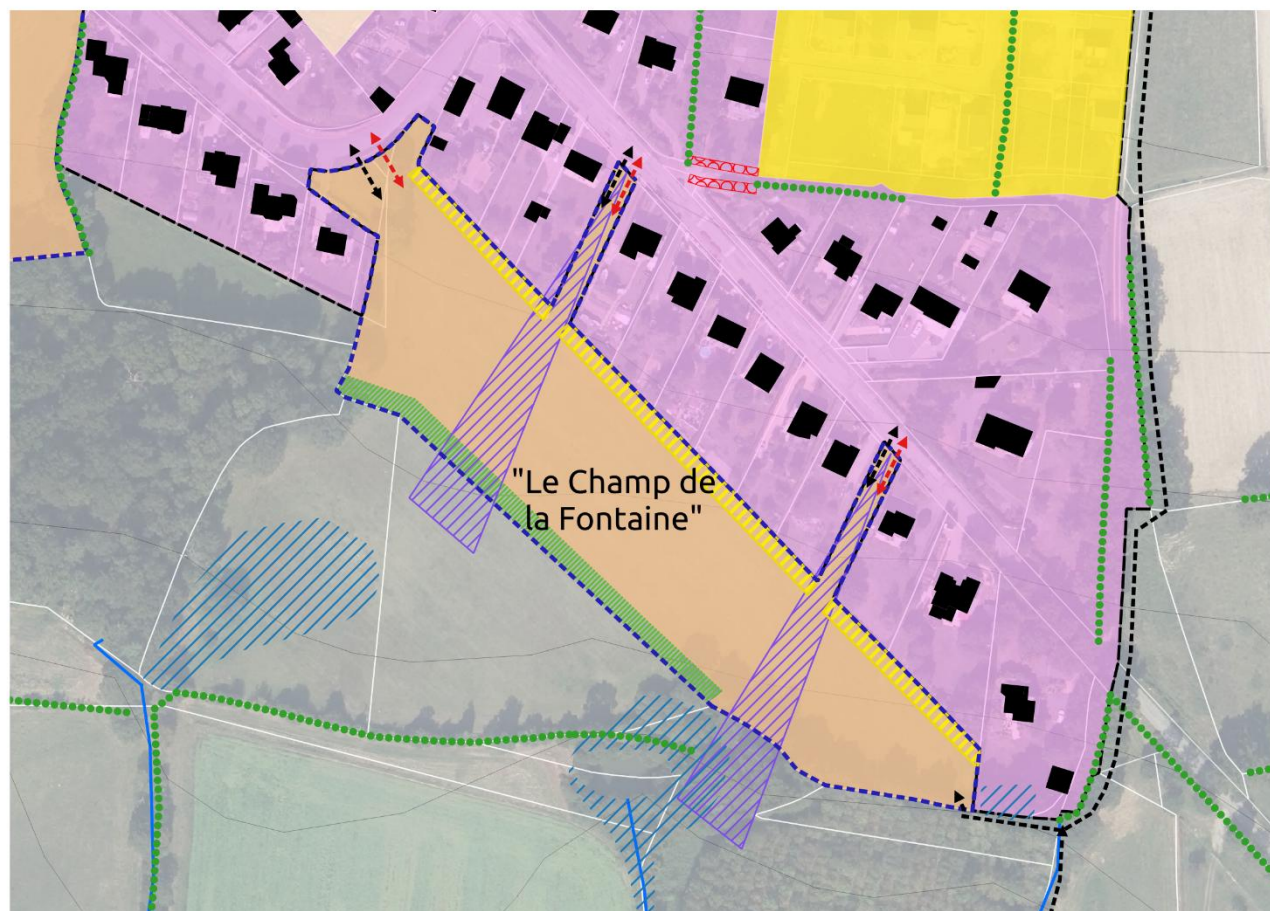
Formes urbaines

- Il s'agira de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

Nuisances

- Prendre en compte le passage de la canalisation de gaz naturel haute pression.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ●●● Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Lot libre |
| Zone humide à préserver | Ouverture paysagère |
| | Zone constructible |
| | Périmètre de centralité |
| | Cours d'eau |

OAP « RUE DE LA BOISSIÈRE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Il est délimité au Nord par la rue de la Boissière, à l'Est par des habitations de forme pavillonnaire, à l'Ouest par une parcelle boisée et au Sud par un espace enherbé.

Sa situation sur un coteau du Semnon et son exposition Sud-Ouest sont un atout pour le cadre de vie des futurs habitants.

Il s'agit de terrains en maîtrise foncière communale. Le secteur est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1,1 hectare

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaire bocager en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente moyenne orientée vers le Sud
- Grandes vues depuis la rue de la Boissière vers la campagne environnante et le hameau du Plessis Godard en contre-bas (présence d'une construction à valeur patrimoniale)

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 16

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès depuis la rue de la Boissière, avec un point d'entrée et un point de sortie.
- Privilégier autant que possible des voies de desserte des lots parallèles aux courbes de niveau

Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.) et depuis la rue de la Boissière
- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud

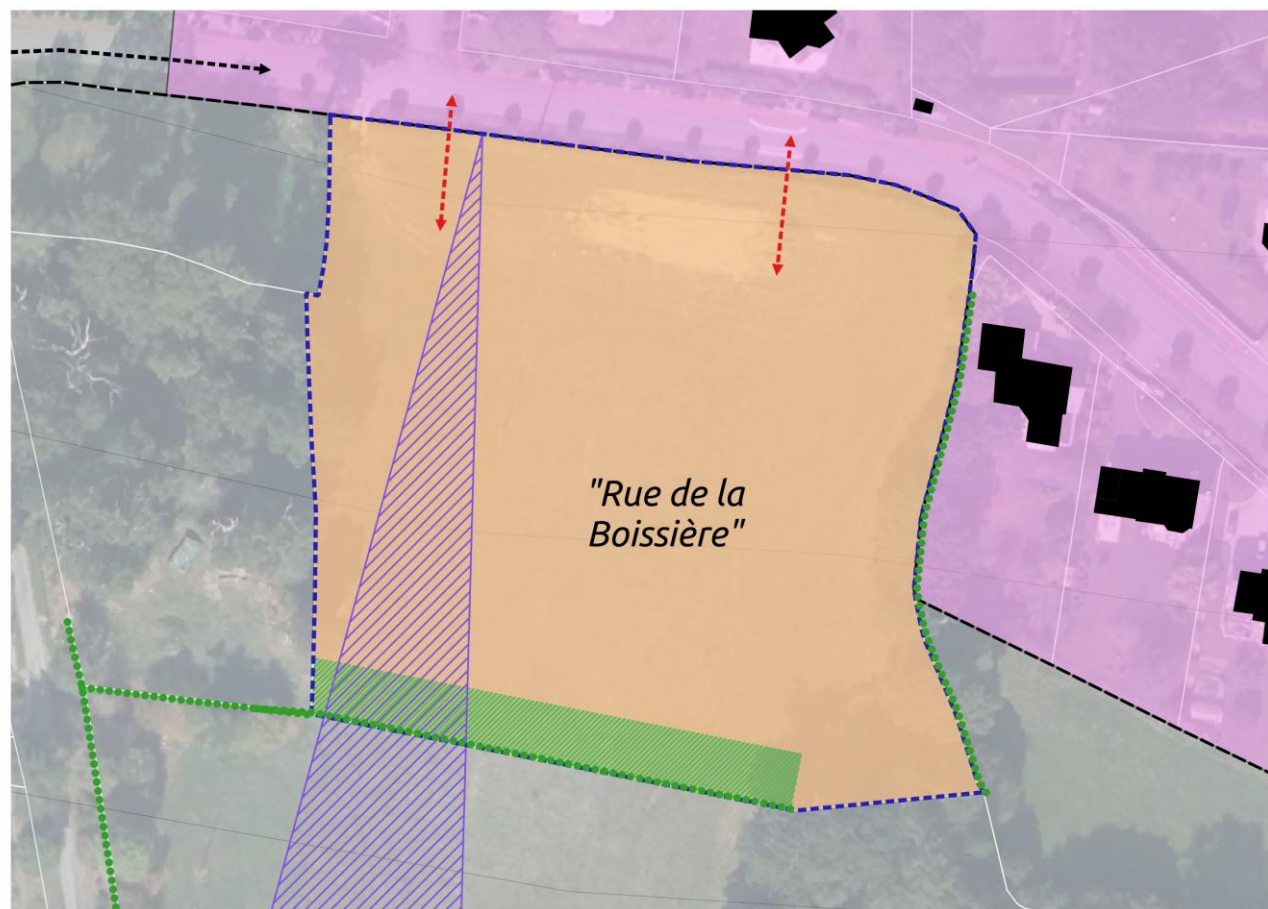
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Valoriser l'identité de « clairière » du site. Intégrer dans la conception du projet les boisements situés en frange (ambiances, cheminements, etc.)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- ... Linéaire bocager à préserver
- Périimètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Enveloppe urbaine
- Ouverture paysagère
- Zone constructible
- Périimètre de centralité

OAP « LE CHAMP DE LA DERRAIS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Est du centre-bourg.

Il désigne trois îlots (A, B et C) contigus situés aux franges du lieu-dit « La Derrais ». Ils s'imbriquent avec un maillage bocager dense et s'inscrivent dans un contexte paysager à forte valeur patrimoniale (situation à flanc de coteau, proximité du Tertre Gris). Ils sont aussi marqués par un relatif enclavement (étroitesse et déclivité des voies de desserte, etc.).

Les 3 îlots sont situés en zone 2AUB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place sur ce secteur : création d'une liaison douce entre la rue du Vieux-Pont et l'îlot C.

Ilot A

Il est bordé à l'Ouest par la rue du Vieux-Pont, au Sud par une prairie et à l'Est par les constructions d'habitation de « La Derrais »

Ilot B

Il est délimité à l'Ouest par la voie de desserte de « La Derrais », dont l'embranchement se situe rue du Vieux-Pont, à l'Est par le parc du château de Pancé, au Sud par l'îlot C et au Nord par une habitation de forme contemporaine.

Ilot C

Il est délimité au Nord par l'îlot B, à l'Est par le cimetière, à l'Ouest et au Sud par des prairies.

SUPERFICIE

2 hectares

EXISTANT

Ilot A : prairies sur la partie Ouest ; boisement sur la partie Est.

Ilot B : espace enherbé.

Ilot C : principalement des prairies.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente moyenne orientée vers le Sud
- Grandes vues vers la campagne environnante
- Proximité du château et du cimetière
- Constructions d'habitation de « La Derrais » au cœur du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 14 logements / hectare

Nombre de logements : environ 28

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier autant que possible des voies de desserte des lots parallèles aux courbes de niveau
- Créer des liaisons douces connectées au réseau existant (chemin de petite randonnée, etc.)

Ilot A

- Privilégier la création de deux accès depuis la rue du Vieux-Pont.
- Prévoir une continuité de voirie et de cheminement avec l'îlot C

Ilot B

- Privilégier la création d'un accès depuis la rue du Vieux-Pont. Localisation à déterminer selon possibilités techniques et financières de l'opération. Etudier l'aménagement d'une voie de desserte au Nord du site et la requalification de la voie de desserte de « La Derrais ».
- Prévoir une continuité de voirie et de cheminement avec l'îlot C

Ilot C

- Prévoir une continuité de voirie et de cheminement avec les îlots A et B
- Ménager un espace pour la création d'un cheminement piéton en direction de la rue de la Boissière

Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Connecter les linéaires bocagers en limite Sud afin de conforter la lisière plantée existante

Ilot C

- Intégrer l'enceinte du cimetière

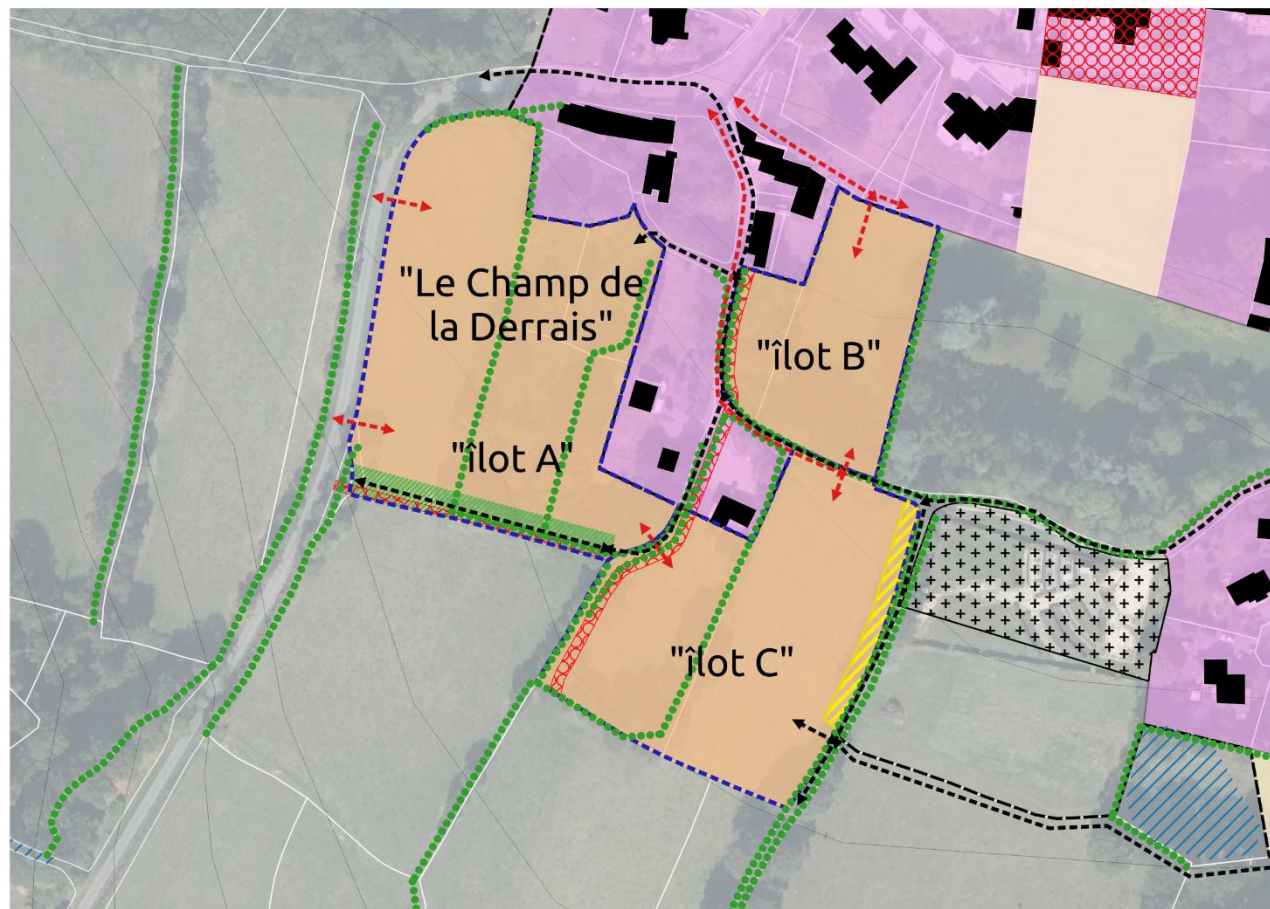
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ●●● Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Zone constructible |
| Zone humide à préserver | Cimetières |
| | Périmètre de centralité |

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DE LA NOWAK »

SITUATION

Il s'agit de l'extension de l'activité de La Nowak, implantée au Nord du bourg de Pancé. Il vise à permettre le développement sur site de l'entreprise existante.

Il est délimité au Nord par une prairie et par une parcelle agricole cultivée, à l'Ouest par un chemin en bordure du bois de la Saudrais, à l'Est et au Sud par des voies communales. A noter la présence des services techniques de la Commune au carrefour de ces voies.

La présence des réseaux au droit du terrain permet d'envisager un aménagement facile et cohérent en front de rue. Le secteur est en zone 1AUEi du PLUiH, destinée à l'implantation d'activités à dominante industrielle.

SUPERFICIE

1,3 hectares

EXISTANT

Le site est occupé par une prairie et par des cultures.

ENJEUX

Environnement

- Proximité du bois de la Saudrais
- Présence d'une zone humide à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription dans un paysage ouvert et frange agricole

PROGRAMMATION

Vocation dominante : activités – industrie

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux ou trois accès depuis le Sud du site.

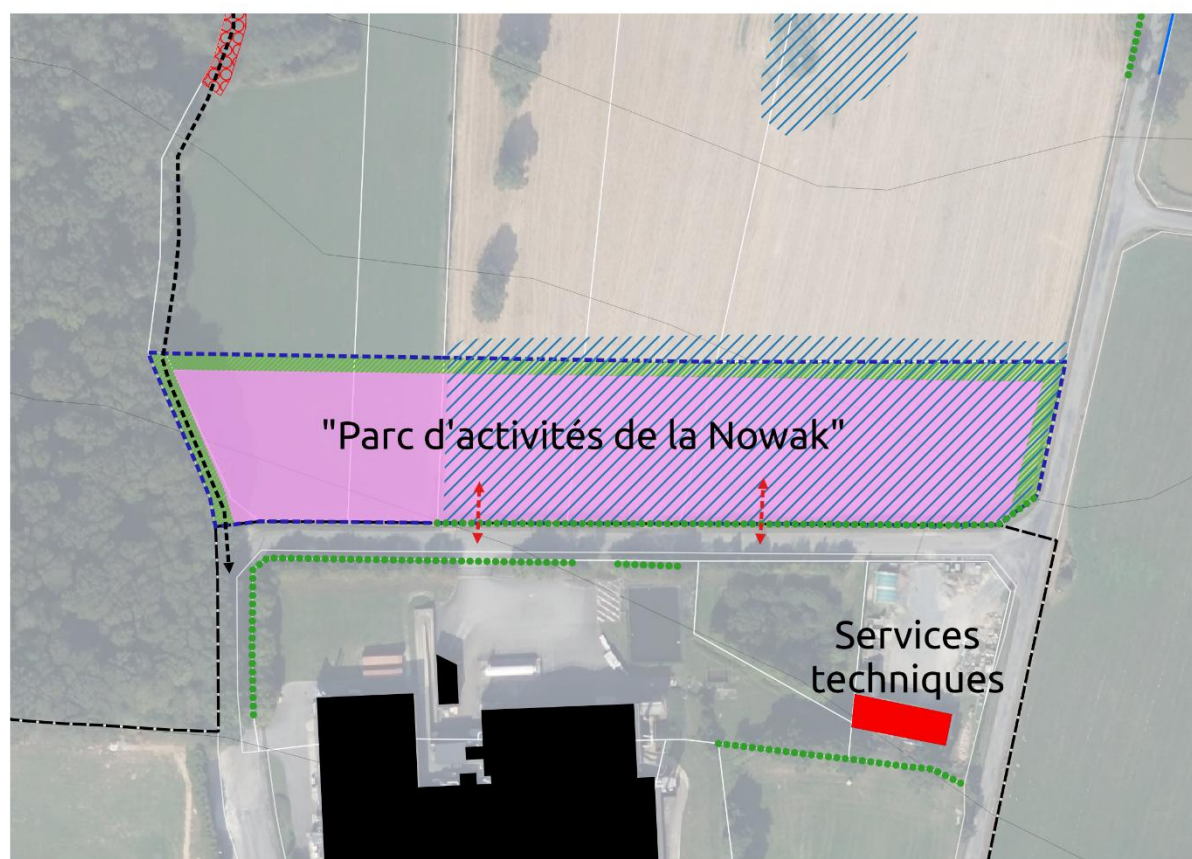
Environnement

- Préserver les zones humides à l'intérieur du site ou, en cas de destruction, prévoir des mesures compensatoires intégrant la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, notamment en termes de fonctionnalités

Paysage et patrimoine

- Créer des lisières plantées et connecter les linéaires bocagers existant en bordure du site

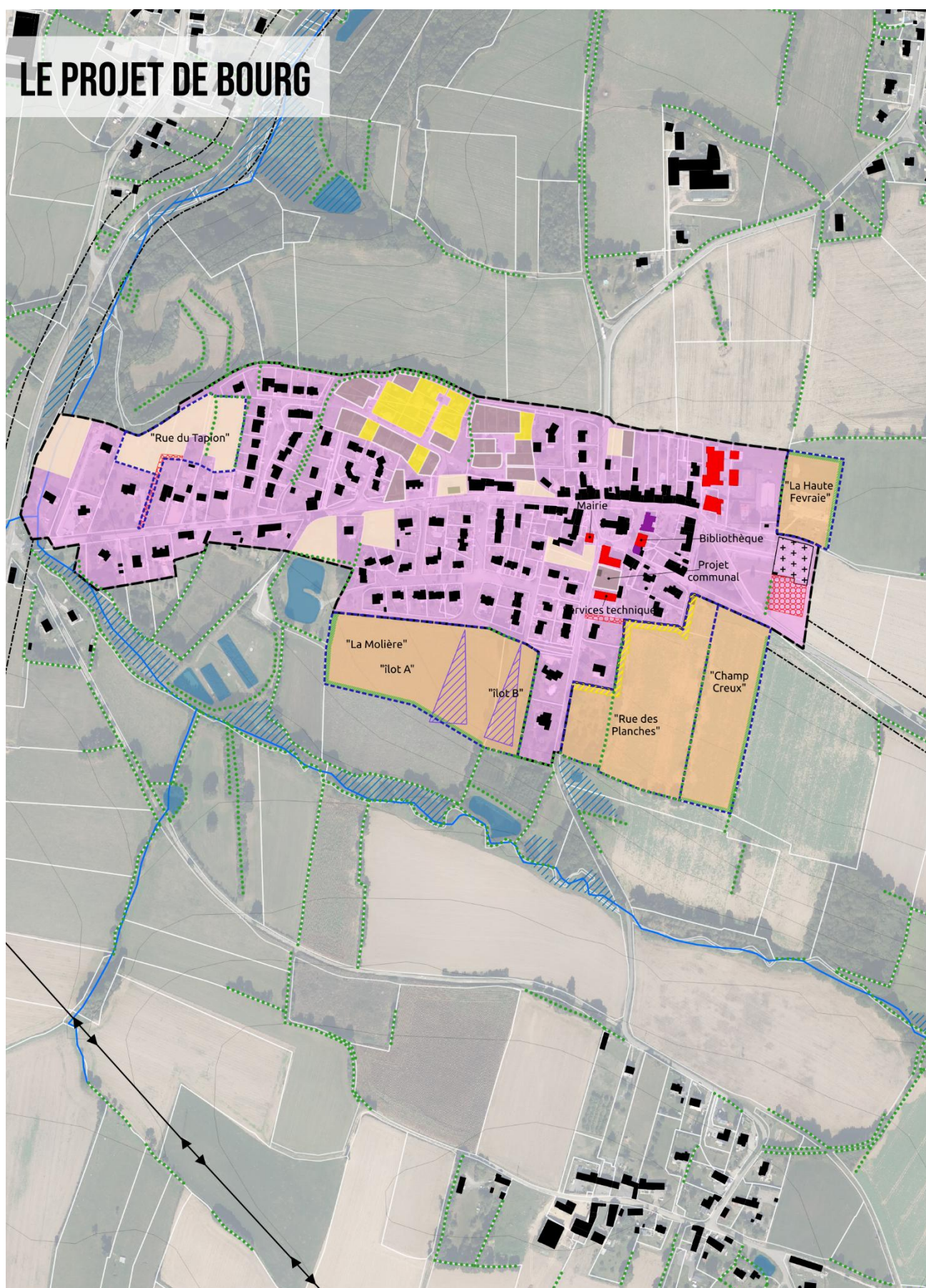
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ◄--> Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ◄--> Liaison douce | Dominante commerce, loisirs, restauration et hôtellerie |
| Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Equipements |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Cours d'eau |
| Zone humide à préserver | |



LE PETIT- FOUGERAY



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			34		
Dents creuses et divisions parcellaires			14	Durée de vie du PLUiH	UA / UB
Secteur stratégique (OAP)			10		
Secteur "Rue du Tapion"	0,8	12	10	Durée de vie du PLUiH	UB
Opérations en cours			10		
Lotissement du Champ Rouge			10	Court terme	UB
Extensions urbaines		5,7	16	94	
Secteur "Rue des planches"	2,18	18	39	Court/ moyen terme	1AUB
Secteur "La Molière ilot A"	1,80	16	31	Court/ moyen terme	1AUB
Secteur "La Molière ilot B"	0,4	18	7	Court/ moyen terme	1AUB
Secteur "Champ creux"	1,3	13	17	Long terme	2AUB
Les hameaux			8		
Le Vil			8		AH
TOTAL			133		

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
0,6	
Secteur "La Haute Fevraie"	0,57

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court/ moyen terme	1AUL

OAP « LA MOLIÈRE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Il est délimité au Nord par un chemin piéton longeant l'arrière des constructions implantées allée du Blé Noir, à l'Est par des habitations de forme pavillonnaire, à l'Ouest par un étang et par une parcelle cultivée et au Sud par un terrain cultivé. A noter la présence d'équipements épuratoires au Sud-Ouest du site.

Il est situé en totalité en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

2,2 hectares :

Ilot A = 1,8 ha

Ilot B = 0,4 ha

EXISTANT

Il s'agit d'un terrain agricole cultivé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange agricole au Sud
- Frange pavillonnaire au Nord et à l'Est du site
- Pente moyenne orientée vers le Sud-Ouest s'accéléralant avec la proximité du ruisseau de l'Etang Nouveau
- Grandes vues vers la campagne environnante depuis le Nord du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 18 logements / hectare

Nombre de logements : environ 38 (Ilot A : 31 et Ilot B : 7)

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Assurer une continuité de voirie avec l'allée du Blé Noir et avec la rue des Planches
- Privilégier autant que possible des voies de desserte des lots parallèles aux courbes de niveau
- Perméabilité piétonne Nord-Sud et Est-Ouest. Création de liaisons douces connectées aux liaisons existantes

Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.) et depuis l'allée du Blé Noir (cônes de vues depuis le sentier du seigle et l'allée du tournesol)

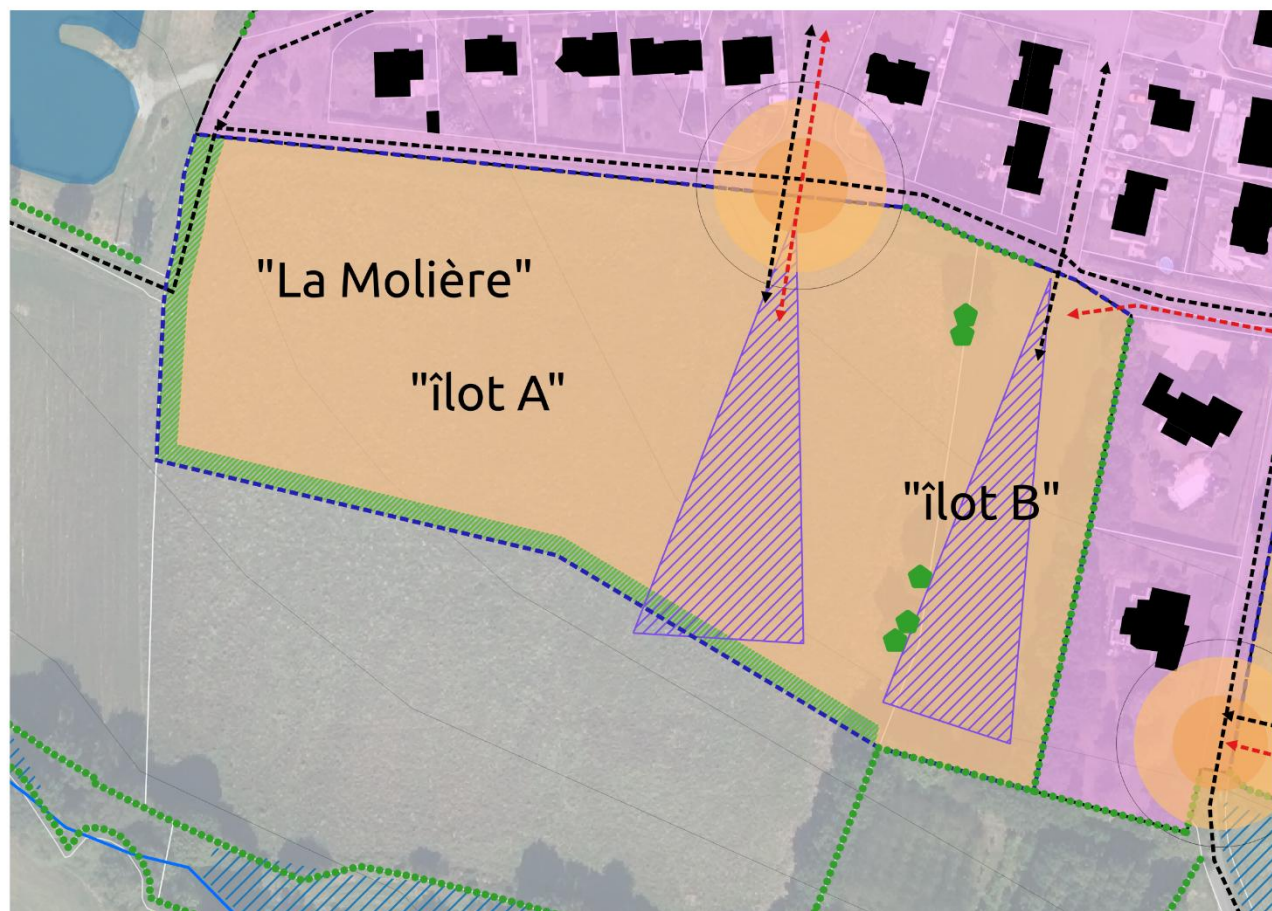
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Haie bocagère sur talus à créer en limite Sud et Ouest
- Préserver les arbres existants sur site et en bordure. Tenir compte des ombres portées ainsi que des systèmes racinaires
- Intégrer le vallon dans la conception du projet et la proximité des équipements épuratoires au Nord-Ouest (aménagement d'un espace tampon si nécessaire, etc.)
- Avoir une gestion intégrée des eaux pluviales pour les espaces publics et les parcelles privées (récupération, rétention, infiltration)
- Préserver l'espace agricole en frange du site de tout aménagement incompatible avec la vocation de la zone.

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions (logements les plus denses dans la partie haute du site).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| ● Élément végétal à protéger | Ouverture paysagère |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Zone constructible |
| ● Linéaire bocager à préserver | Périmètre de centralité |
| □ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Points d'eau |
| Zone humide à préserver | Cours d'eau |

OAP « RUE DU TAPION »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en densification du tissu urbain existant, au Nord-Ouest du bourg. Il correspond à des fonds de parcelles d'habitations de la rue du Tapion.

Il est délimité au Nord par un chemin d'exploitation et par des jardins au Sud, à l'Est et à l'Ouest.

Il se situe en zone UB du PLUiH. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation « spontanée », au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ce secteur.

Deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune sont mis en place en vue de désenclaver le secteur : pour la création d'un accès depuis l'impasse des violettes au Nord-Est et pour la création d'un accès depuis la rue du Tapion au Sud du secteur.

SUPERFICIE

8 100 m²

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des jardins et par des cultures vivrières.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure du secteur

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en franges

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Objectif de densité : atteindre 12 logements/ha minimum à terme

Nombre de logements : tendre vers 10 logements minimum

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »). Prévoir leur création en deux points, depuis la rue du Tapion et depuis l'impasse des violettes.
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

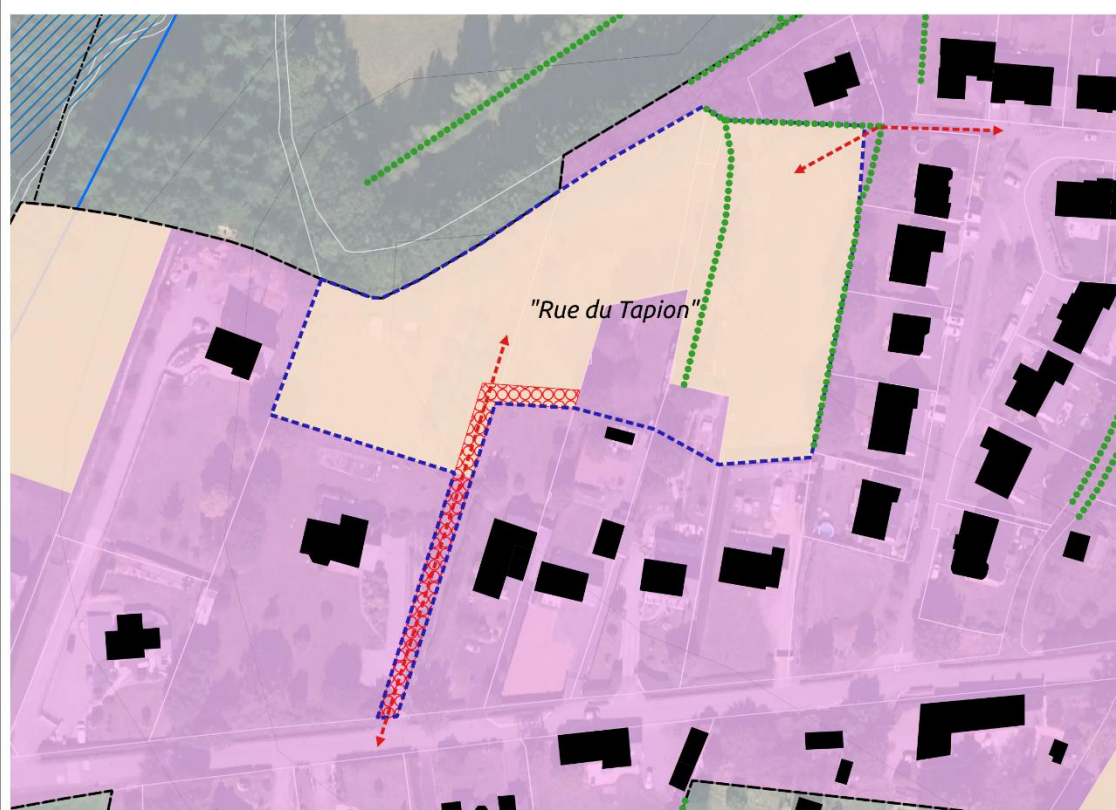
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ---> Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| --- Marge de recul le long des routes départementales
applicables aux habitations et aux autres usages | Périmètre de centralité |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Cours d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | |
| Zone humide à préserver | |

OAP « LA HAUTE FEVRAIE »

PROGRAMMATION

Vocation : équipement – salle polyvalente

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord-Est du bourg, en extension du pôle d'équipements : école, terrains de sports, etc.

Il est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. La Commune projette d'y réaliser une salle polyvalente à très court terme.

Il est délimité au Nord et à l'Est par une parcelle agricole cultivée, au Sud par un chemin de petite randonnée, à l'Ouest par des terrains de sport.

SUPERFICIE

5 700 m²

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des cultures.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage ouvert
- Perception depuis la RD 120 et l'entrée de bourg
- Franges agricoles au Nord et à l'Est du site
- Proximité du cimetière

PRINCIPES

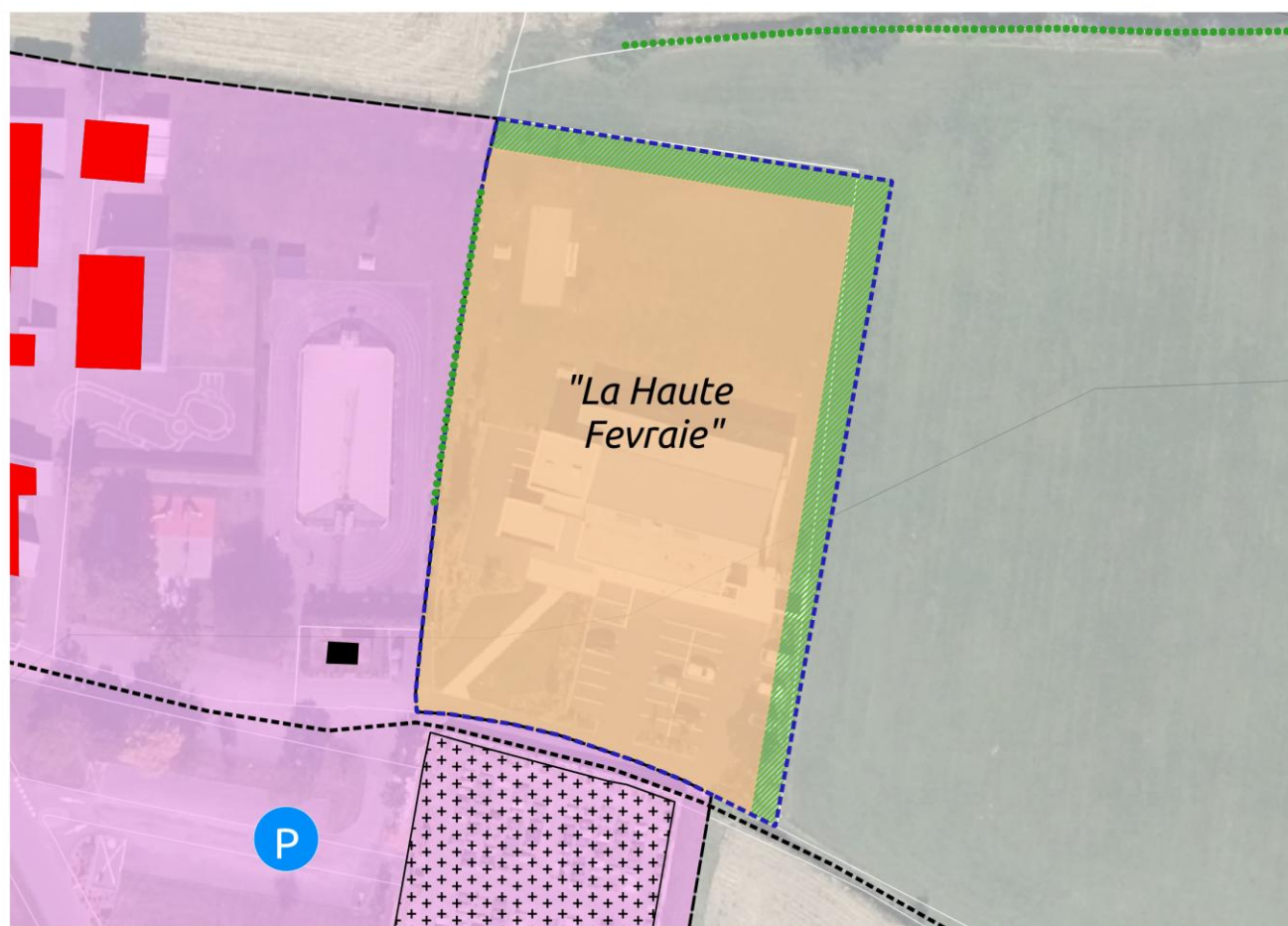
Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Continuité de voirie et piétonne avec les équipements existants

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long des limite Nord et Est
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le Nord du site
- Intégrer l'enceinte du cimetière

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Liaison douce

Parking

Linéaire bocager à préserver

Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement paysager à créer ou conserver

Enveloppe urbaine

Equipements

Zone constructible

Cimetières

Périmètre de centralité

OAP « RUE DES PLANCHES » ET « CHAMP CREUX »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs contigus situés au Sud-Est du bourg de Petit-Fougeray, en continuité de l'urbanisation existante.

Le site est délimité au Nord par l'impasse du Pâtis, à l'Ouest par la rue des Planches, au Sud et à l'Est par des parcelles cultivées.

Le secteur « Rue des Planches » est en zone 1AUB du PLUiH, tandis-que le secteur « Champ creux », dont l'urbanisation est prévue dans un second temps, est en zone 2AUB. La présente OAP vise notamment l'articulation entre ces deux quartiers (ménagements d'espaces pour les liaisons futures, etc.).

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place en lien avec l'aménagement de ce secteur : création d'une liaison douce avec la rue des planches.

SUPERFICIE

Secteur « Rue des Planches »

2,1 hectares

Secteur « Champ creux »

1,3 hectares

EXISTANT

Le site est occupé par des parcelles agricoles cultivées.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Perception depuis la RD 120 et l'entrée de bourg
- Franges agricoles au Sud et à l'Est du site
- Pente moyenne orientée vers le Sud s'accéléralant avec la proximité du ruisseau de l'Etang Nouveau
- Grandes vues vers la campagne environnante depuis le Nord du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne

Rue des Planches : 18 logements / hectare

Champ creux : 13 logements / hectare

Nombre de logements

Rue des Planches » : environ 38

Champ creux : environ 17

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Organiser la desserte du nouveau quartier par le Nord avec l'aménagement d'un carrefour d'entrée de bourg sur la RD 120. Aucun accès ne sera autorisé depuis la rue du Champ de Foire et l'impasse du Patis.
- Organiser la desserte du nouveau quartier par le Sud avec la requalification de la rue des Planches (aménagement d'une liaison douce, etc.) et l'aménagement d'un nouveau carrefour
- Privilégier une continuité de voirie et de cheminement entre les secteurs « Champ Creux » et « Rue des planches » (deux ou trois accès)
- Privilégier autant que possible des voies de desserte des lots parallèles aux courbes de niveau
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux et de la trame bocagère. Perméabilité piétonne Nord-Sud et Est-Ouest.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions au Nord-Ouest du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.) et depuis la rue du Champ de Foire

Champ creux

- Créer une lisière plantée le long de la limite Est

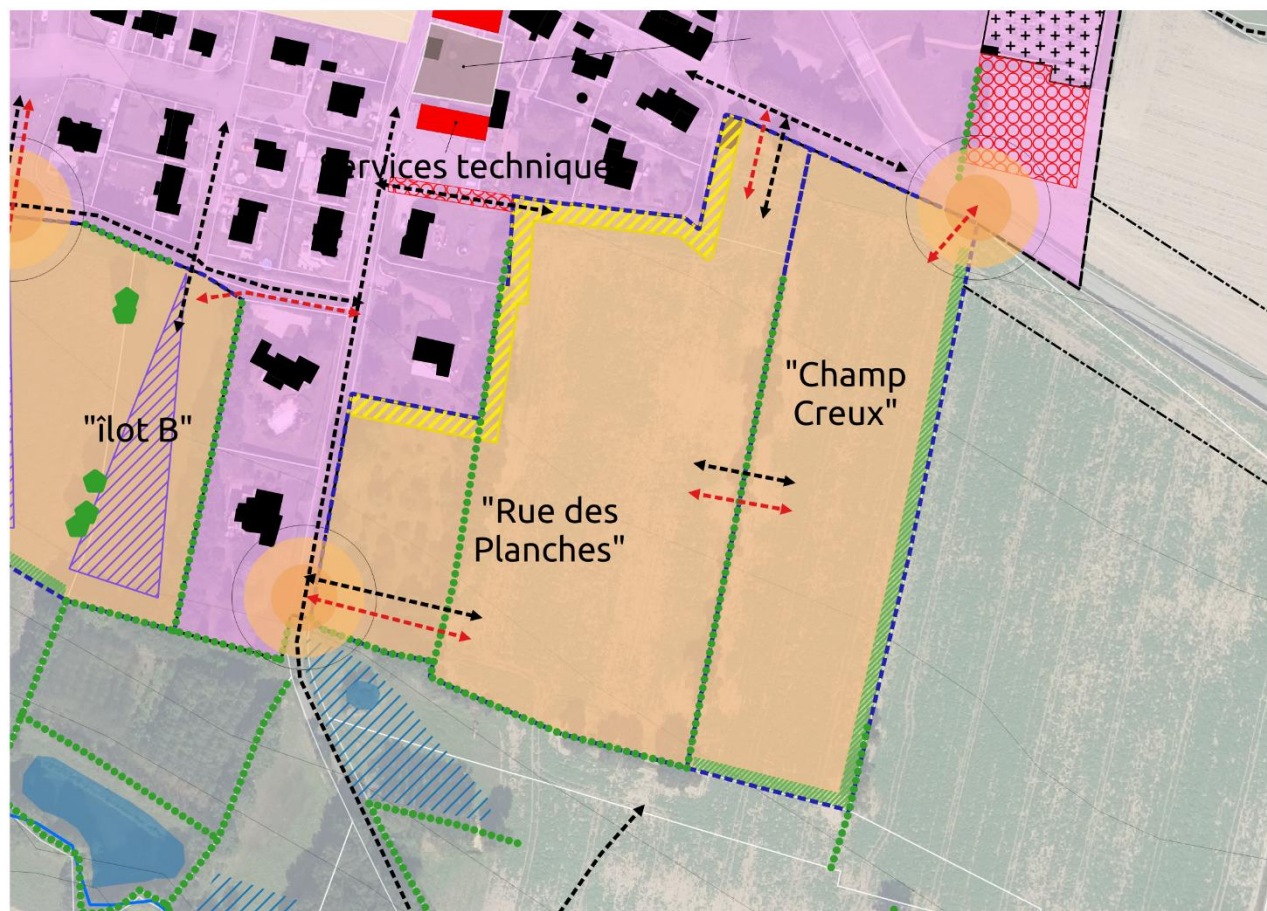
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Intégrer le vallon dans la conception du projet (gestion des eaux pluviales, ambiances, aménagements légers en lisière type aires de jeu, jardins partagés, etc.)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'ilôt/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ● Élément végétal à protéger | Enveloppe urbaine |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Equipements |
| ● Linéaire bocager à préserver | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Lot réservé |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Ouverture paysagère |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Zone constructible |
| Zone humide à préserver | Cimetières |
| | Périmètre de centralité |
| | Points d'eau |
| | Cours d'eau |



ARMACIE

PARAPHARMACIE

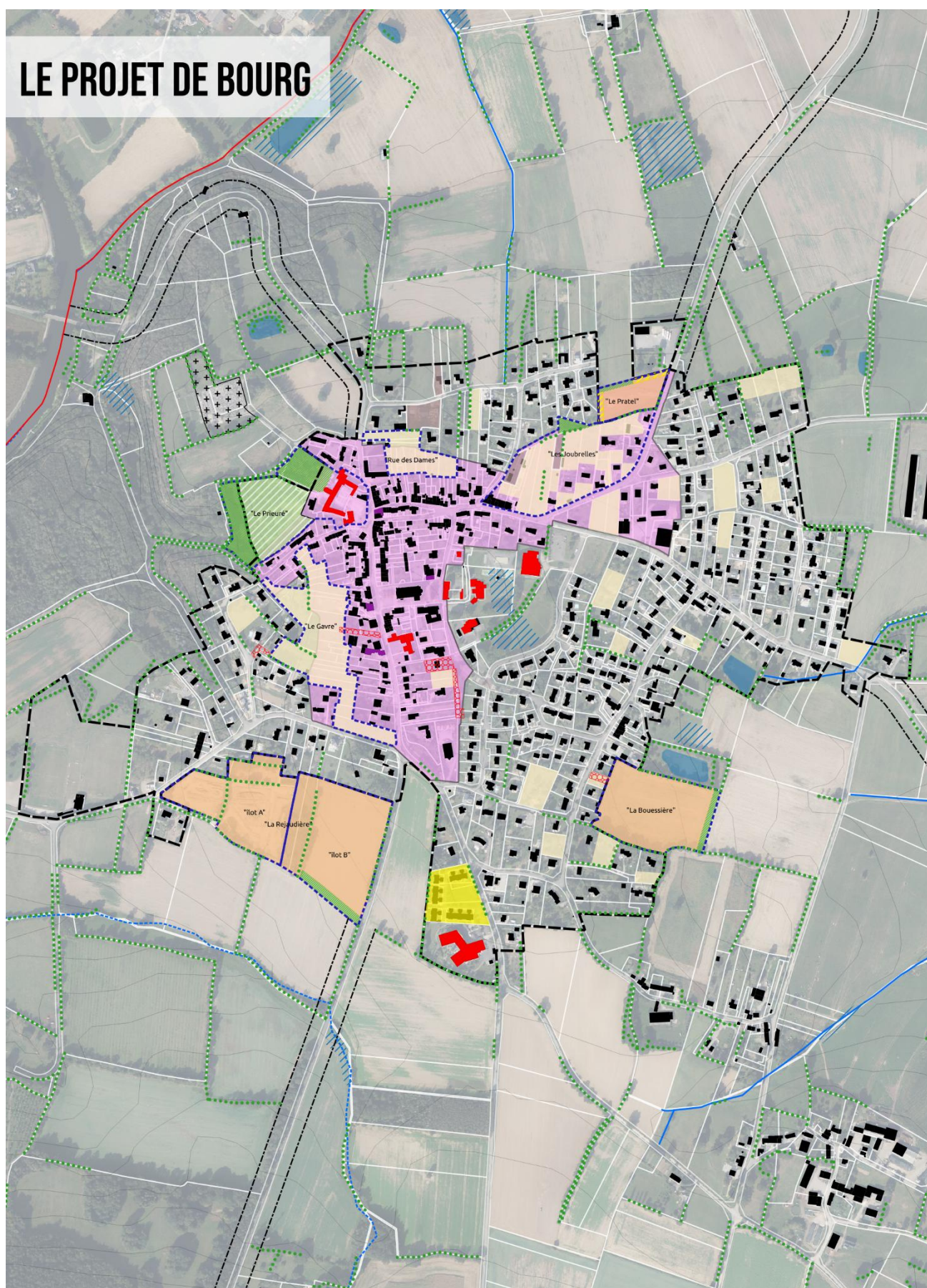
MATERNEL MÉDICAL

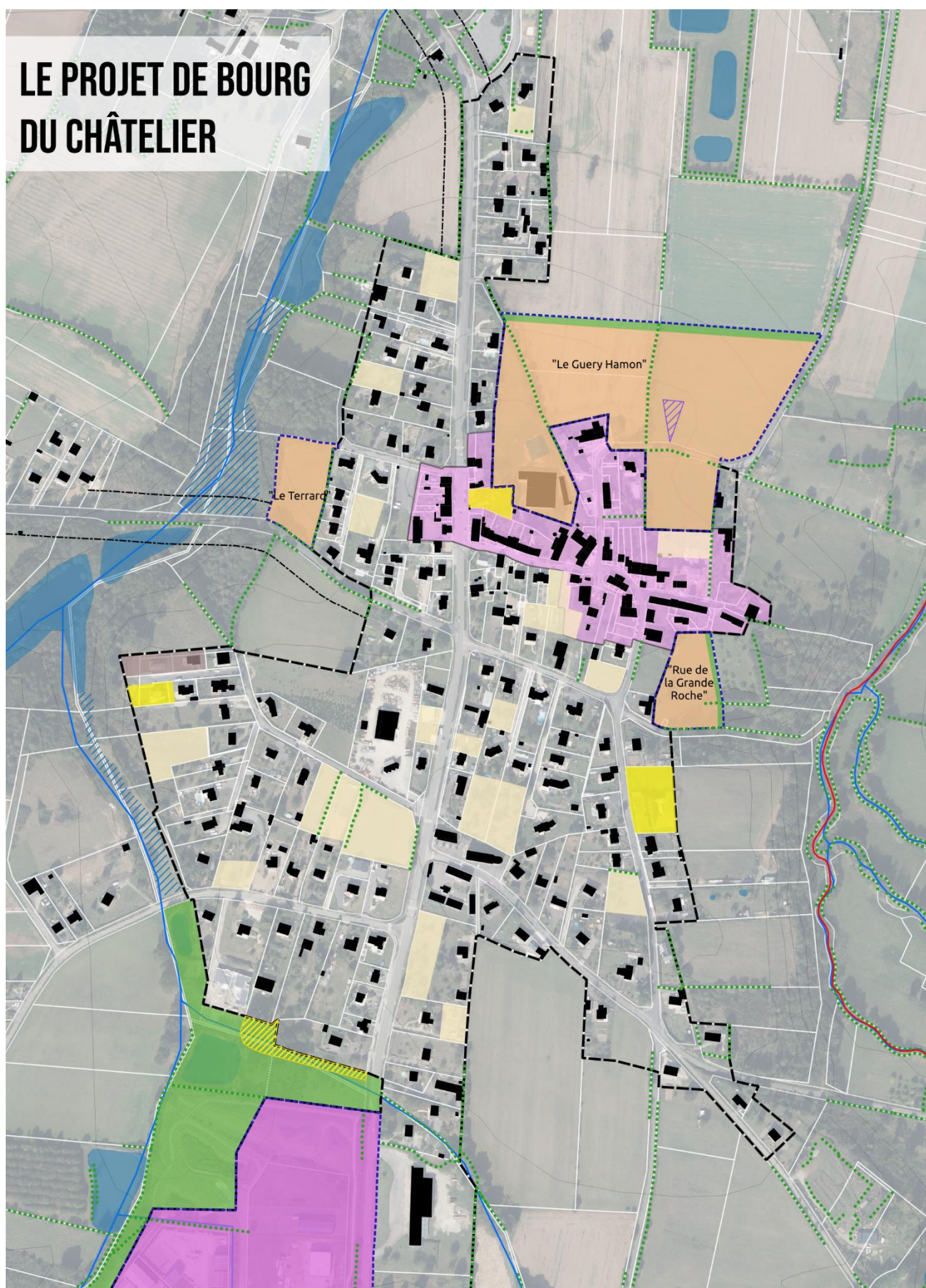
ORTHOPÉDIE

CONSIL

PLÉCHÂTEL

Photo : Perspective





L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg					
			102		
Dents creuses et divisions parcellaires			27	Durée de vie du PLUiH	UA / UB
Opérations en cours			19	Court terme	UB
Secteurs stratégiques		5,8	56		
Secteur "Rue des Dames"	0,7	—	6	Court/moyen terme	UB
Secteur "Le Gavre"	2,4	—	20	Court/moyen terme	UB
Secteur "Les Joubrelles"	2,7	20	30	Court terme	UB
Renouvellement urbain					
			17		
Secteur "Le Prieuré"	2,9	—	17	Court terme	UA / Ucf
Extensions du bourg					
		8,4	15	127	
Secteur "Le Pratel"	0,6	15	10	Court terme	1AUB
Secteur "La Rejaudière"	5,5	15	82	Moyen terme	1AUB/2AUB
Secteur "La Bouessière"	2,3	15	35	Moyen terme	1AUB
Densification du Châtelier					
			33		
Dents creuses et divisions parcellaires			27	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Opérations en cours			6	Court terme	UB
Extensions du Châtelier					
		6,0	15	90	
Secteur "Le Terrard"	0,5	15	8	Moyen terme	1AUB
Secteur "Rue de la Grande Roche"	0,6	15	8	Moyen terme	1AUB
Secteur "Le Guery Hamon"	4,9	15	74	Long terme	2AUB
Les hameaux					
			9		
La Renoulais			6	Durée de vie du PLUiH	AH
Les Perrenelles			3	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL			378		

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
Secteur "PA de Château-Gaillard"	40,1
1AUei	24,1
1AUec	14
Secteur "Les Rotinières"	2,0

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court terme	1AUei/1AUec
Court terme	Ueb

OAP « LE PRIEURÉ »

SITUATION

Ce secteur désigne l'ancien foyer de vie des Handicapés du Prieuré situé dans le centre-bourg de Pléchâtel. Il est stratégique pour la Commune, qui envisage d'y initier une opération d'aménagement à court terme en vue de la création d'un programme mixte (logements, équipements, commerces de détail, restauration). L'enjeu est avant tout la préservation des qualités architecturales du bâtiment du Prieuré et la préservation de son jardin.

Le secteur est délimité à l'Ouest par une voie reliant le bourg (depuis la rue Saint-Pierre) au site de la Plage, au bord de la Vilaine ; au Sud-Est par des maisons de bourg implantées le long de la rue Saint-Pierre, au Nord et à l'Ouest par un chemin contournant le site depuis la résidence de la Levée, située au Nord du secteur.

Il est partagé entre les zones UA et UB du PLUiH.

SUPERFICIE

2,9 hectares dont 1,9 constructible

EXISTANT

Le site est occupé par l'ensemble bâti de l'ancien foyer de vie des Handicapés du Prieuré et par le jardin du Prieuré.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente relativement forte orientée vers l'Ouest
- Jardin à forte valeur paysagère
- Bâtiment à forte valeur patrimoniale

PROGRAMMATION

Vocation dominante :

Habitat

- Nombre de logements : environ 19 (entre 6 et 8 logements en construction neuve et 12 environ par réhabilitation du bâtiment existant)

Équipement : relocalisation de la Mairie, médiathèque, etc. par réhabilitation du bâtiment existant

Restauration par réhabilitation du bâtiment existant

Cellule commerciale dans le bâtiment existant en vue de la création d'un commerce de détail de type épicerie valorisant les circuits courts

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Valoriser les cheminements existants
- Privilégier la création d'un accès depuis la voie existante (route du Cimetière) au Nord du site. Un accès pourra être envisagé par le Sud depuis la place de la Mairie.

Paysage et Patrimoine

- Préserver les qualités architecturales du bâtiment du Prieuré.
- Conserver et adapter le mur d'enceinte existant

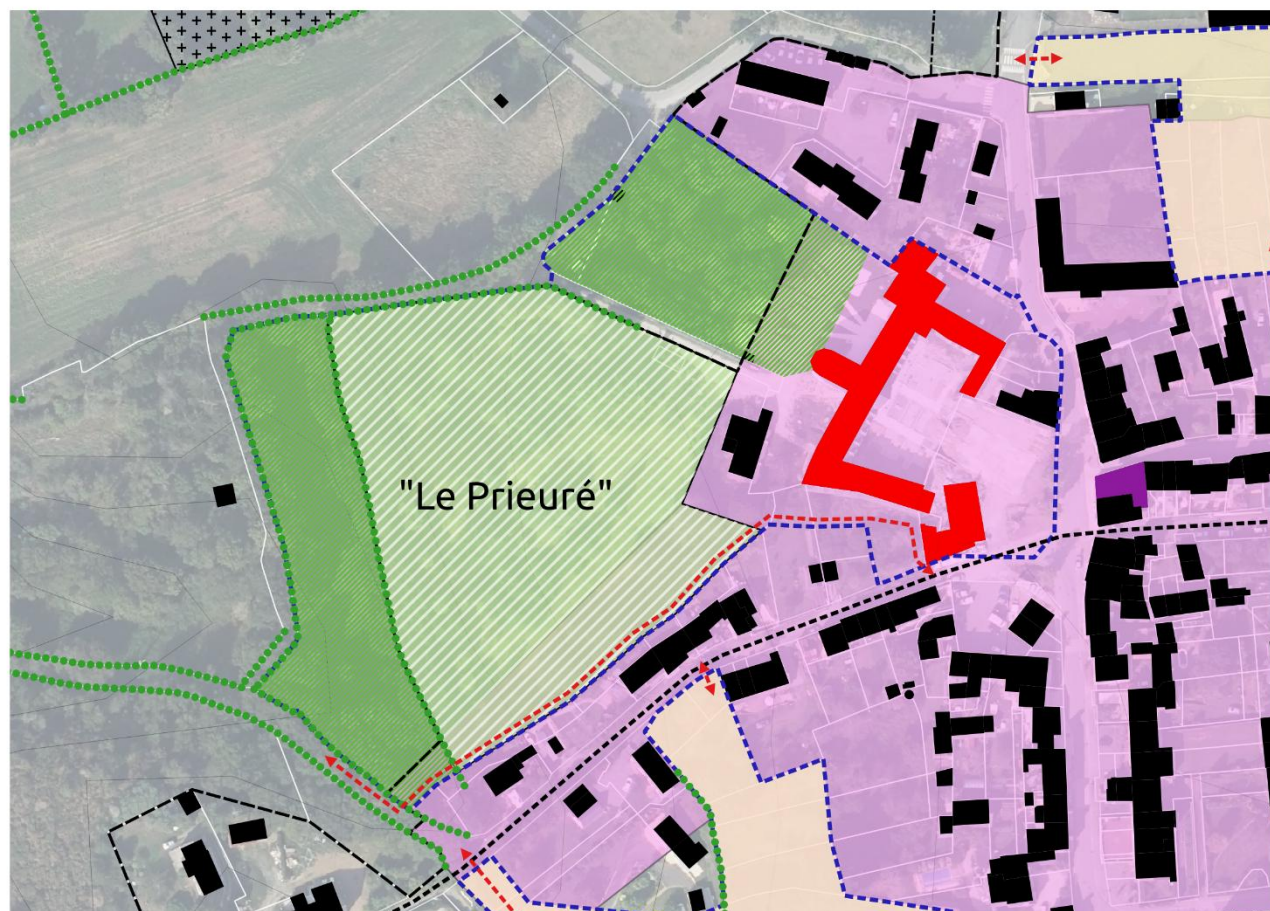
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Préserver autant que possible les arbres existants (hors passage de voie nouvelle, selon état sanitaire, etc.). A ce titre, les éventuelles destructions envisagées seront définies en accord avec la Commune.
- Favoriser au maximum les interactions entre le jardin et le bâtiment existant. Logique de parc public.
- Volonté de faible imperméabilisation des sols.

Formes urbaines

- Sans exclure la création architecturale, la petite opération d'habitat devra être intégrée de manière discrète et harmonieuse au Jardin du Prieuré. Logique d'écoquartier. Il s'agira d'implanter les constructions de manière à faciliter leur intégration dans le jardin, de ne pas dénaturer les perspectives sur et depuis le bâtiment existant et de valoriser la pente existante.
- Programme de logements individuels.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce

... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

□ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

▨ Aménagement paysager à créer ou conserver

□ Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

■ Commerces/Services

□ Enveloppe urbaine

■ Equipements

▨ Zone constructible à fort enjeu paysager

□ Cimetière

□ Périmètre de centralité

OAP « RUE DES DAMES » ET « LE GAVRE »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés en densification du tissu urbain existant. Ils sont tous deux situés en zone UB du PLUiH.

Situé à l'interface du tissu ancien du centre-bourg et du tissu pavillonnaire, leur parcellaire, fruit de multiples divisions cadastrales, est relativement contraint : présence de parcelles en lanières ; multiples propriétaires ; topographie.

La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation « spontanée », au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ces secteurs.

Rue des dames

Il s'agit d'un cœur d'îlot compris entre la rue des dames, l'allée des vignes, la rue des Manoirs et l'allée des Joubrelles. Il est principalement constitué de fonds de parcelles en lanières des maisons de centre-bourg, qui bordent le site au Sud. Il est délimité au Nord et à l'Est par des constructions de forme pavillonnaire, à l'Ouest par un ancien corps de ferme en pierres.

Le Gavre

Il s'agit d'un ensemble formant un vaste cœur d'îlot compris entre la rue des Maréchaux, la rue de la Cassière, la rue de La Rochelle et la rue Saint-Pierre. Il est délimité à l'Est par les constructions en ordre continu ou semi-contenu de la rue des Maréchaux, au Sud et à l'Ouest par un tissu pavillonnaire.

SUPERFICIE

Rue des dames : 0,8 hectares

Le Gavre : 2,4 hectares

EXISTANT

Les deux secteurs sont actuellement occupés par des jardins et des cultures vivrières.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation sur les franges

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Nombre de logements

Rue des dames : tendre vers 6 logements minimum

Le Gavre : tendre vers 20 logements minimum

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

Rue des dames

- Privilégier la création d'accès en trois points, depuis la rue des Dames et depuis la rue des Manoirs

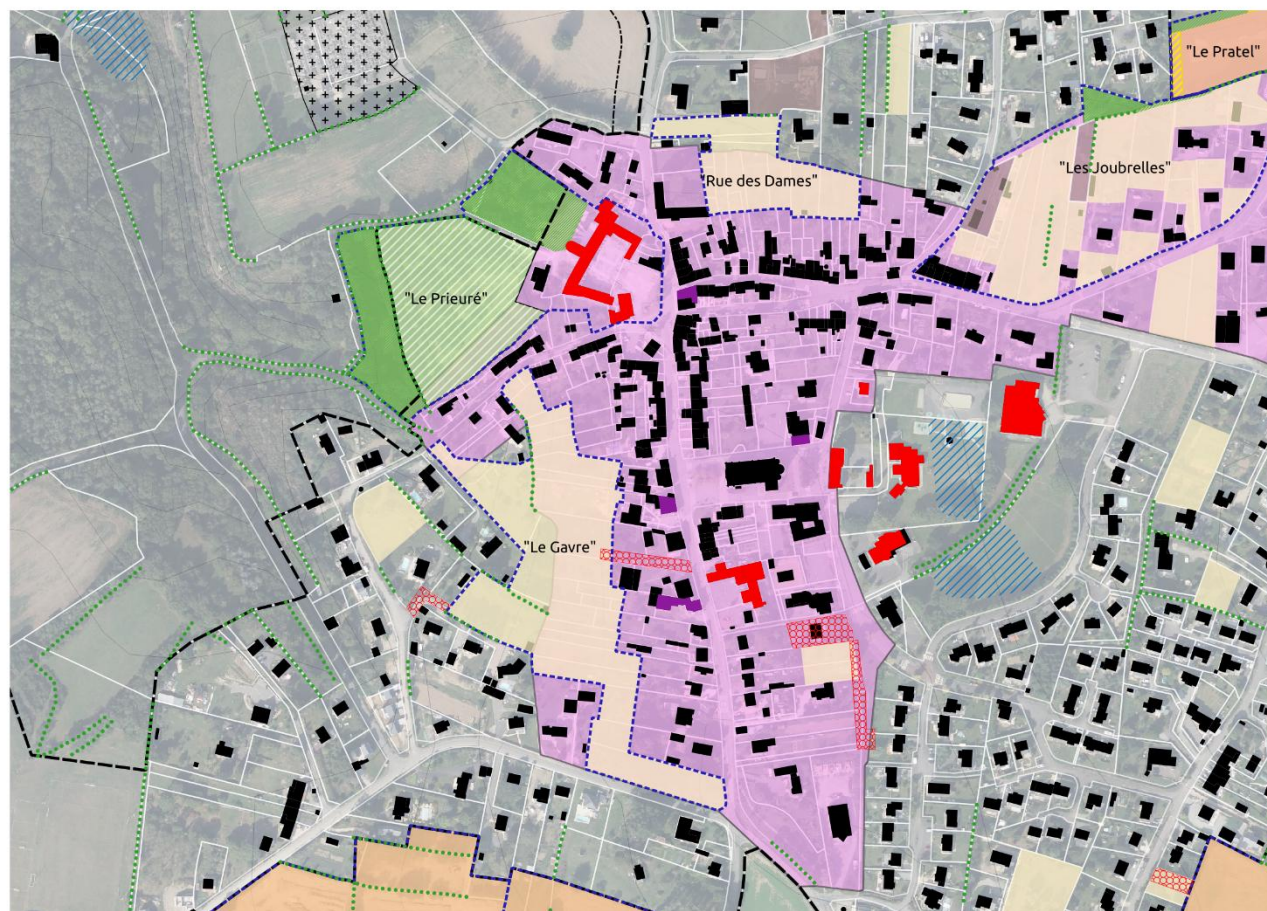
Le Gâvre

- Requalifier l'impasse du Gâvre et prévoir un accès mutualisé depuis la rue de La Rochelle
- Privilégier la création d'accès en cinq points, depuis la rue de la Cassière, la rue des Maréchaux, et la rue de la Rochelle / Saint-Pierre

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en frange (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| Linéaire bocager à préserver | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Commerces/Services |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Enveloppe urbaine |
| Zone humide à préserver | Equipements |
| | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| | Lot réservé |
| | Zone constructible |
| | Zone constructible à fort enjeu paysager |
| | Cimetières |
| | Périmètre de centralité |

OAP « LA REJAUDIÈRE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée Sud du bourg de Pléchâtel, en continuité de l'urbanisation existante. La densité du linéaire bocager au Sud du site est un atout pour son intégration dans le grand paysage.

Il est délimité au Nord par des constructions d'habitation implantées rue de la Cassière, à l'Ouest par la rue du Haie Plessix, à l'Est par la RD 77 (Rue des Maréchaux) et au Sud par des cultures, en partie bordée par des linéaires bocagers.

La partie Ouest (îlot A), qui appartient à la Commune, est située en zone 1AUB du PLUiH, tandis que la partie Est est située en zone 2AUB (îlot B). L'aménagement de l'îlot A sera effectué prioritairement par rapport à celui de l'îlot B, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux d'extension des réseaux.

SUPERFICIE

5,5 hectares (dont 2,4 hectares en 1AUB et 3,1 hectares en 2AUB)

EXISTANT

Le site est en grande partie occupé par des parcelles cultivées. Il comprend aussi des vergers, des jardins vivriers et des boisements. A noter la présence d'une ligne électrique.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Penté moyenne orientée vers le Sud-Ouest

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 82

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux et de la trame bocagère. Perméabilité piétonne Nord-Sud depuis la rue de la Cassière et Est-Ouest entre la rue de la Haie Plessix et la rue des Maréchaud
- Perméabilité viaire entre l'îlot A et l'îlot B.

Ilot A :

- Privilégier la création d'un accès depuis la rue de la Haie Plessix

Ilot B :

- Requalifier si possible la RD 77 (création de trottoir, etc.) tout en organisant la desserte du nouveau quartier. L'aménagement d'un nouveau carrefour sera à prévoir, ainsi qu'un déplacement de l'entrée de ville plus au Sud.

Paysage et Patrimoine

Ilot B :

- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud. Principe de connexion avec les linéaires bocagers existants en bordure de site

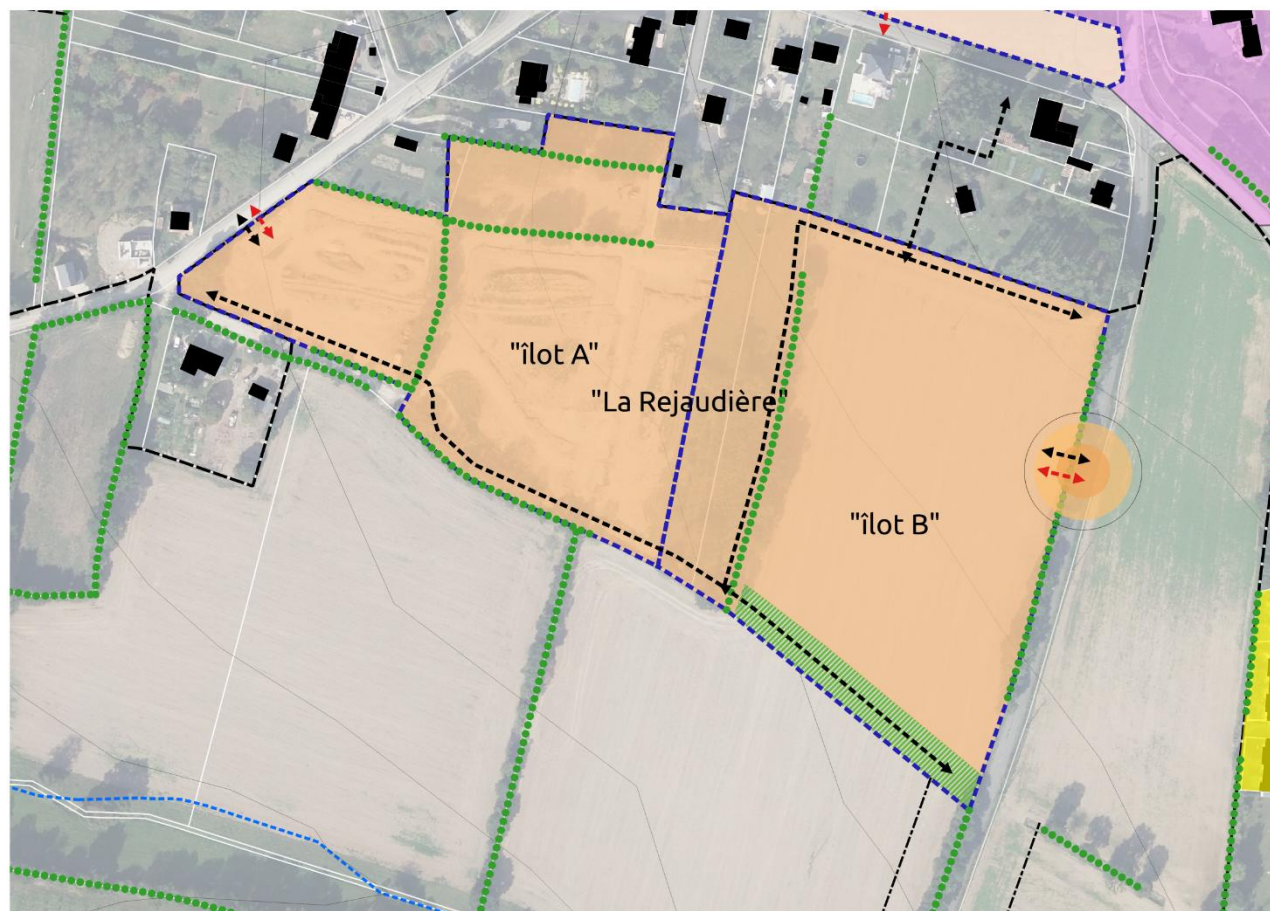
Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| Liaison douce | Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Espace public / carrefour à requalifier | Enveloppe urbaine |
| Linéaire bocager à préserver | Lot libre |
| Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |
| | Cours d'eau (donnée provisoire) |

OAP « LA BOUESSIÈRE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Est du bourg de Pléchâtel, en continuité de l'urbanisation existante.

Il est délimité au Nord par un linéaire bocager bordant une mare, au Sud et à l'Ouest par des constructions d'habitation de forme pavillonnaire (impasse des Ruelles et rue de La Bouessière) et à l'Est par des cultures.

Il est en zone 1AUB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est créé en vue de la création d'une voie depuis la rue de La Bouessière.

SUPERFICIE

2,3 hectares

EXISTANT

Le site est occupé par des parcelles cultivées.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site
- Proximité d'une zone humide au Nord du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente moyenne orientée vers l'Est et vues vers le vallon du ruisseau de La Farouillais

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 35

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès depuis la rue de La Bouessière avec deux points d'entrée/sortie.
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux. Perméabilité piétonne Est-Ouest.

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Est et connecter les linéaires bocagers existants en bordure de site
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.) et depuis la rue de la Bouessière

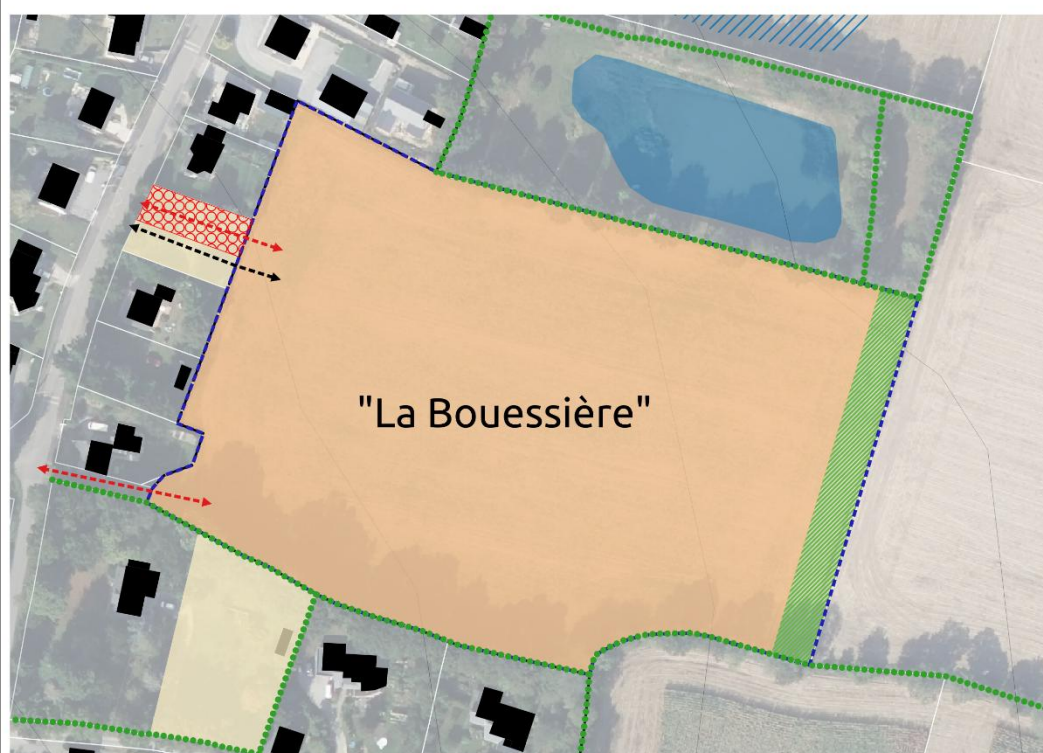
Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ●●● Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Points d'eau |
| Zone humide à préserver | |

OAP « LE TERRARD » ET « RUE DE LA GRANDE ROCHE »

SITUATION

Il s'agit de deux petits secteurs situés en continuité du bourg du Châtelier : à l'Ouest pour le secteur du Terrard ; à l'Est pour le secteur de La Grande-Roche. Ils sont en zone 1AUB du PLUiH

Le Terrard

Il est délimité au Nord et à l'Ouest par un boisement en bord du ruisseau de La Lande de Bagaron, à l'Est par les constructions d'habitation de forme pavillonnaire de l'impasse des Pins et au Sud par un linéaire bocager en bordure de la RD 84 (rue des Etangs).

Rue de la Grande Roche

Il est délimité au Nord par les constructions anciennes à usage d'habitation de l'impasse de la Grande Roche, à l'Ouest par une dent creuse rue de la Grande-Roche, au Sud par un chemin creux et à l'Est par un verger.

SUPERFICIE

Le Terrard

0,5 hectares

Rue de la Grande Roche

0,6 hectares

EXISTANT

Le Terrard : parcelle agricole.

Rue de la Grande Roche : espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure des sites
- Proximité de cours d'eau (le ruisseau de la Lande de Bagaron pour le secteur du Terrard et la rivière du Semnon pour le secteur de la rue de La Grande Roche)

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce (orientée vers le Sud-Est et s'accéléralant avec la proximité du ruisseau de la Lande de Bagaron / orientée vers le Sud-Ouest et s'accéléralant avec la proximité du Semnon)

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements

Le Terrard : environ 8

Rue de la Grande Roche : environ 8

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier autant que possible des voies de desserte des lots parallèles aux courbes de niveau

Le Terrard

- Prévoir une continuité viaire et piétonne avec l'impasse des Pins. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 84.

Rue de la Grande Roche

- Créer un accès viaire depuis la rue de la Grande Roche
- Créer une liaison douce connectée au chemin creux en direction de la vallée du Semnon. Perméabilité piétonne Nord-Sud et connexion avec l'impasse de la Grande Roche si possible.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions voisines (implantation du bâti, traitement des limites, etc.), en particulier le bâti ancien (secteur rue de la Grande Roche)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis les nouveaux quartiers d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

Rue de la Grande Roche

- Créer une lisière plantée le long de la limite Est et connecter les linéaires bocagers existant en bordure du secteur

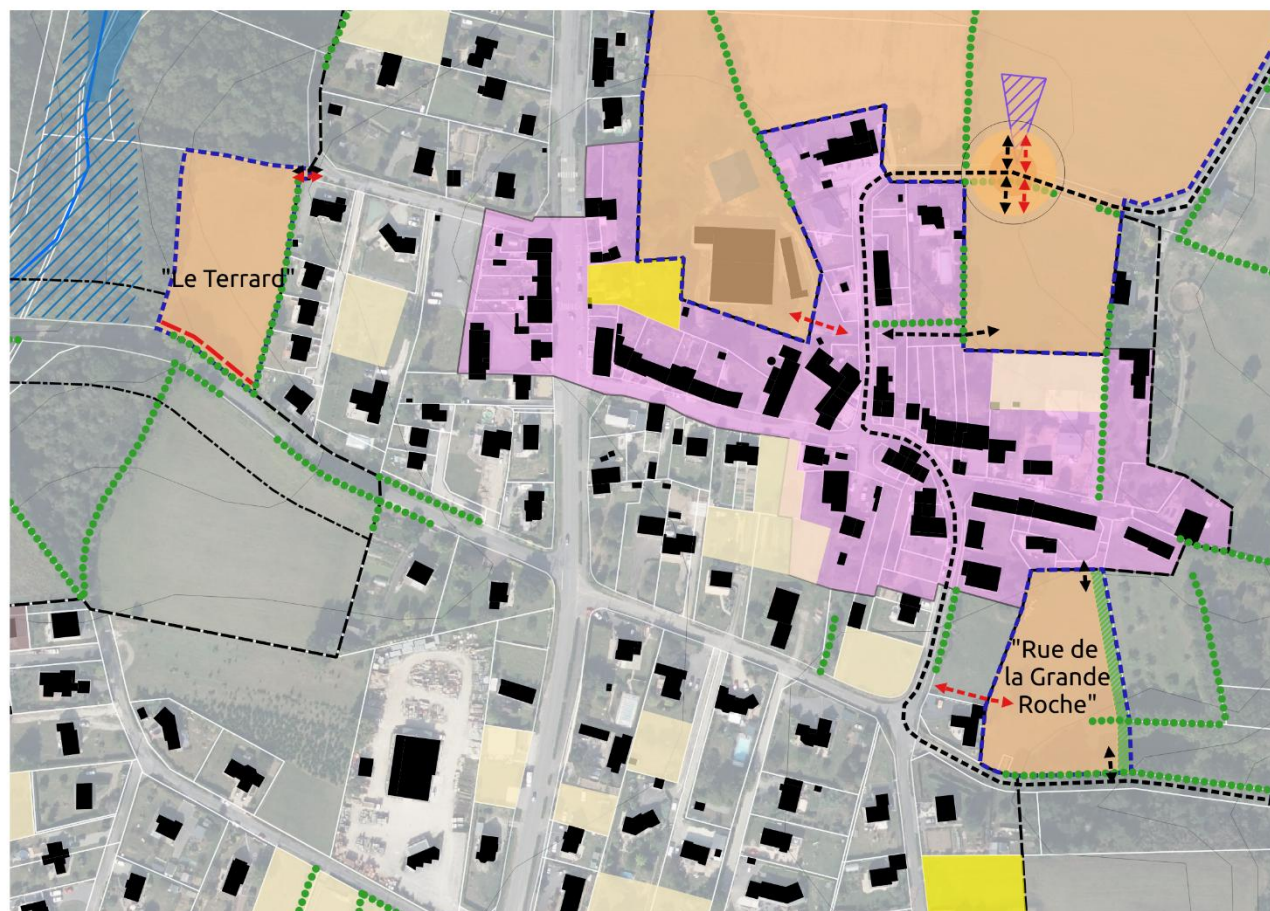
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| --- Interdiction d'accès | Enveloppe urbaine |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Lot libre |
| ●●● Linéaire bocager à préserver | Lot réservé |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Ouverture paysagère |
| □ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Zone constructible |
| Zone humide à préserver | Périmètre de centralité |
| | Points d'eau |
| | Cours d'eau |

OAP « LES JOUBRELLES » ET « LE PRATEL »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés au Nord-Est du bourg, à proximité du centre-bourg et du pôle d'équipements (école, salle polyvalente, terrains de sport, gymnase, etc.). La présente OAP vise l'articulation de l'aménagement de ces deux secteurs. Celle-ci peut permettre à terme la restructuration de l'îlot compris entre la RD 77 (rue de Bourg des Comptes et rue de La Fontaine) et l'allée des Joubrelles.

Les Joubrelles

Il s'agit d'un secteur de densification formé par un ensemble de vastes parcelles bâties ou non, de fonds de jardins et de dents creuses visibles depuis la rue de la Fontaine.

Il est délimité au Nord par l'impasse des Joubrelles et un délaissé appartenant à la Commune, au Sud par la rue de la Fontaine, à l'Ouest par des constructions d'habitation anciennes.

Il est en zone UB du PLUiH. A noter qu'il est inclus dans le périmètre de centralité afin de permettre la poursuite du linéaire commercial sur cet axe.

Le Pratel

Il s'agit d'un secteur venant combler un espace situé entre le tissu urbain existant et une activité implantée en limite Nord, le long de la RD 77. Il est aussi bordé par des cultures au Nord et par des constructions de forme pavillonnaire à l'Ouest et au Sud.

Il est peu visible depuis la RD 77 en raison de la présence d'un boisement un peu plus au Nord du site.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

Les Joubrelles : 2,7 ha

Le Pratel : 0,6 ha

EXISTANT

Les Joubrelles : espace enherbé, maisons et jardins

Le Pratel : espace enherbé

ENJEUX

- Patrimoine bâti et intégration paysagère
- Pente moyenne orientée vers le Nord et vues sur la vallée du Semnon
- Les Joubrelles
- Transition entre le tissu pavillonnaire et le centre ancien (proximité de maisons de bourg à valeur patrimoniale)
- Présence de haies bocagères en frange du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale par opération : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des deux secteurs : 20 logements / hectare

Nombre de logements :

Les Joubrelles : 30 environ

Le Pratel : 13 environ

Mixité sociale : objectif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Mutualiser les accès, notamment en cas de division parcellaire avec l'accès des maisons existantes
- Ne pas enclaver les parcelles voisines et faciliter leur densification dans la conception des projets
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins et réfléchir aux possibilités de mutualisation (en entrée de quartier par exemple)
- Créer des liaisons douces le long le long de la trame bocagère.

Les Joubrelles

- Prolonger et requalifier l'impasse des Joubrelles en vue de la desserte du secteur
- Création d'un accès viaire depuis la rue de la Fontaine rejoignant l'impasse des Joubrelles
- Perméabilité piétonne Nord-Sud entre la rue de la Fontaine et l'impasse des Joubrelles

Le Pratel

- Privilégier la création d'un accès viaire unique depuis la RD 77 (rue de Bourg des Comptes)
- Perméabilité piétonne entre l'Est du site des Joubrelles et la RD 77

Paysage et patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.) et depuis la rue de la Fontaine (secteur des Joubrelles)
- Permettre et organiser l'urbanisation des parcelles des maisons situées rue de la Fontaine (réflexion sur le positionnement et l'aménagement de la voie nouvelle, ménagement d'un accès traversant Nord-Sud, mutualisation des accès existants, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »). Préserver autant que possible les arbres isolés existants sur le site
- Créer un linéaire bocager en frange Nord du site du Pratel
- Préserver l'espace vert commun au Sud de la résidence des Vignes

Formes urbaines

Les Joubrelles

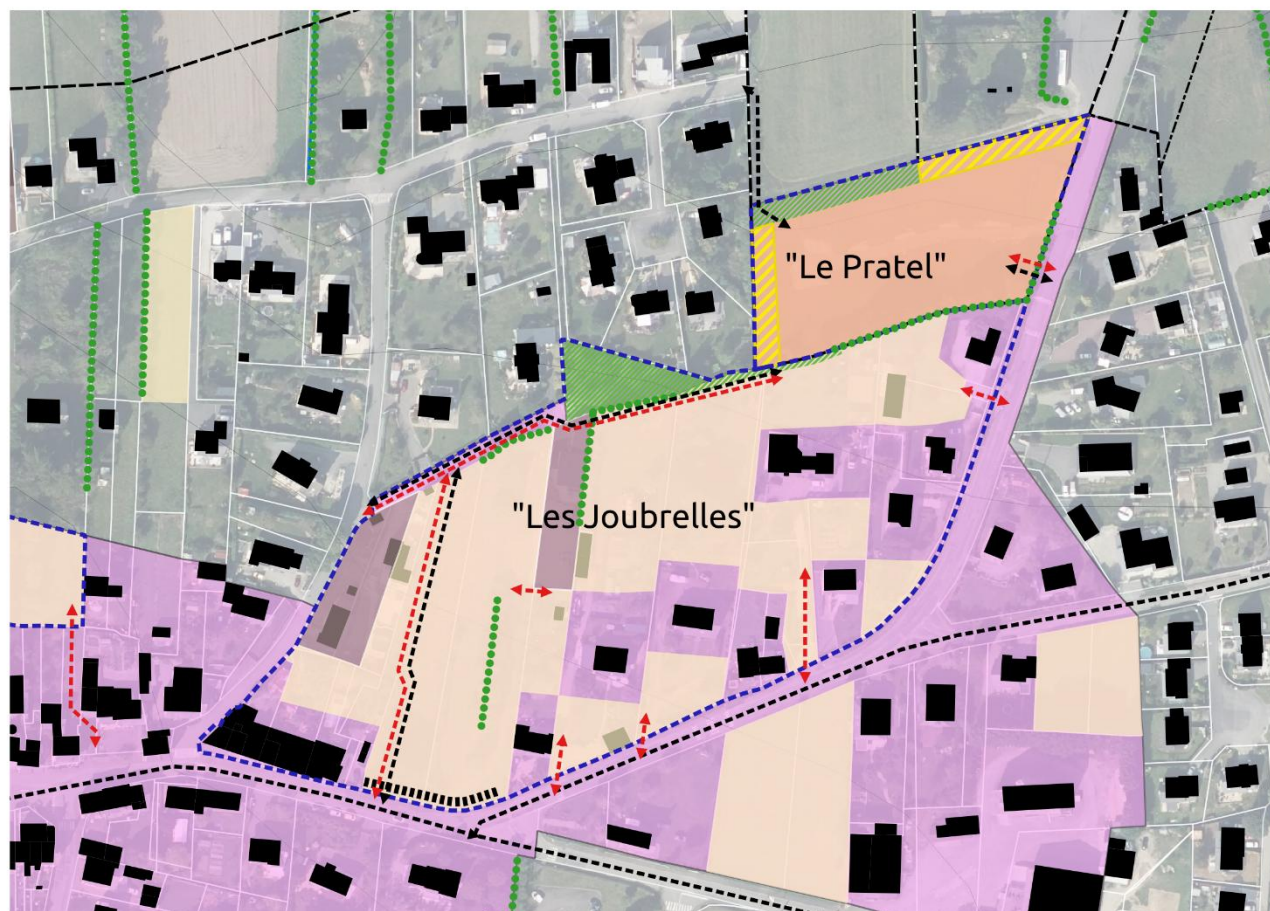
- Programme de logements mixte composé de maisons de ville (individuelles ou groupées) et éventuellement d'intermédiaire et de collectif. Les programmes pourront comprendre des cellules commerciales en rez-de-chaussée sur le front bâti rue de la Fontaine.

- Construction de logements de tailles variées, comprenant notamment de petits logements pour jeunes ménages et personnes âgées.
- Privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu dans l'esprit des maisons de bourg sur la rue de la Fontaine.

Le Pratel

- Soigner la transition avec l'activité au Nord du site notamment en vue de préserver le quartier d'habitation des éventuelles nuisances sonores ou visuelles (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Programme de logements individuels

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | Enveloppe urbaine |
| Linéaire bocager à préserver | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Lot réservé |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Zone constructible |
| | Périmètre de centralité |
| | Cours d'eau |

OAP « LE GUERY HAMON »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord-Est du bourg du Châtelier. Il est localisé en second rideau de constructions implantées le long de la RD 737 (Rue de Rennes) et au Nord de la rue du Très Bois. Il est bordé au Nord par des cultures. Un terrain au Sud de cette rue est aussi intégré dans le secteur.

Il est en zone 2AUB du PLUiH. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux d'extension des réseaux.

SUPERFICIE

5 hectares

EXISTANT

Le site est principalement occupé par des parcelles cultivées. Le terrain délimité par un linéaire bocager au Sud-Ouest comprend un hangar.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Covisibilité avec le hameau du Canacan
- Vues sur le Tertre Gris et le bourg de Pancé
- Inscription dans un paysage ouvert
- Pente moyenne orientée vers le Nord-Est

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : 74 logements

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux existants, en direction de la vallée du Semnon, en s'appuyant notamment sur la trame bocagère. Perméabilité piétonne Nord-Sud et Est-Ouest
- Requalifier la rue du Très Bois (création de trottoir, etc.) tout en organisant la desserte du nouveau quartier. Création de deux accès.
- Privilégier la création d'un accès depuis la RD 37. L'aménagement sécurisé d'un nouveau carrefour sera à prévoir.

Paysage et Patrimoine

- Créer des espaces verts communs linéaires le long de la limite Nord. Il s'agira de constituer des lisières plantées homogènes (haies arbustives, arbres, etc.) supports d'usages (cheminements piétons, etc.)
- Soigner la transition avec les constructions existantes (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante (Tertre Gris, bourg de Pancé) depuis le nouveau quartier d'habitation et la rue du Très Bois (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

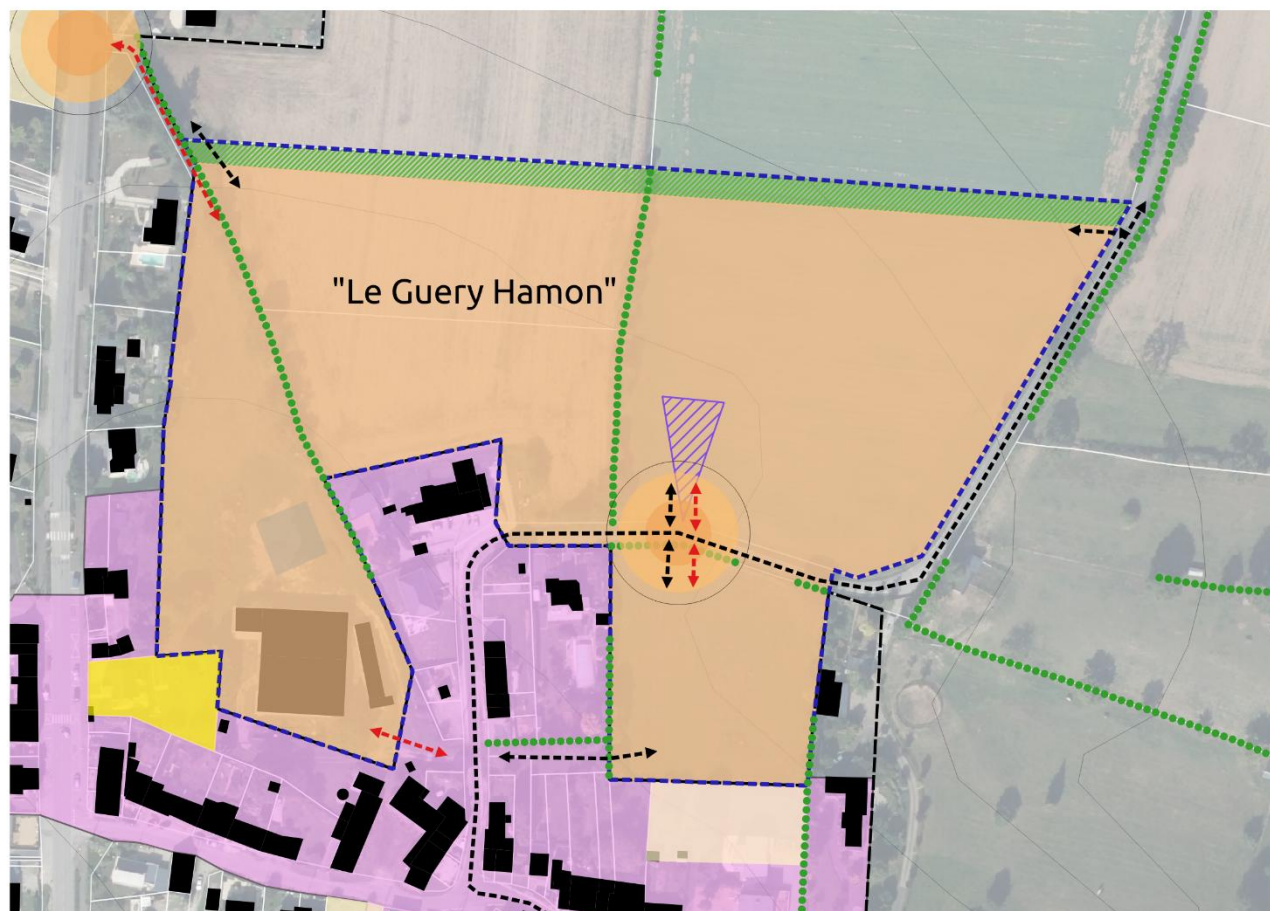
Environnement

- Préserver les boisements et linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.
- Programme de logements de préférence individuels, libres ou groupés, complété de quelques opérations de logements collectifs qui seront localisées dans l'idéal auprès du tissu urbain existant et au sein des espaces marqués par des lisières hautes.
- Les aménagement et constructions devront intégrer une diversité des formes de toitures et des sens de faitage afin de permettre leur insertion dans la pente.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce



Espace public / carrefour à requalifier

... Linéaire bocager à préserver

▭ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

▨ Aménagement paysager à créer ou conserver

■ Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

▭ Enveloppe urbaine

■ Lot libre

▨ Ouverture paysagère

■ Zone constructible

■ Périmètre de centralité

■ Points d'eau

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DE CHÂTEAU- GAILLARD »

SITUATION

Il s'agit du secteur communautaire prévu pour l'extension du parc existant. Le taux de remplissage de ce dernier, situé sur la Commune de Bain-de-Bretagne, est maximal et sa commercialisation est achevée. Le secteur d'extension, situé sur la Commune de Pléchâtel, fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée, dont la création a été approuvée en 2014.

Le site est longé à l'Est par la RD 737 (rue de Rennes), où sont d'ores-et-déjà implantées des activités. Il est bordé au Nord par le hameau du Châtelier, au Sud par La Ferronnais (présence d'un merlon en limite) et le parc d'activités existant. Il est bordé à l'Ouest par une vallée peu profonde orientée Nord-Sud arrosée par le ruisseau des Noës.

La partie Sud du secteur, d'une superficie de 14 ha, est en zone 1AUEc du PLUiH, destinée à recevoir des activités mixtes et où les activités de commerce et de service sont autorisées sous conditions.

La partie Nord, d'une superficie de 24,1 ha, est en zone 1AUEi. Il s'agit de secteurs à dominante industrielle et logistique.

Le site est bordé au Sud-Ouest par un secteur Nj, incorporant le ruisseau des Noës et les zones humides riveraines. Peuvent y être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

SUPERFICIE

38,1 ha

EXISTANT

Le site est en cours d'aménagement.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Proximité du ruisseau des Noës et présence de deux affluents à l'intérieur du site
- Proximité de zones humides

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée Nord-Sud (depuis le parc existant jusqu'au Châtelier)
- Perception depuis la RD 737
- Hameaux à usage d'habitat en franges (La Ferronnais au Sud, Le Châtelier au Nord et La Hersonnais à l'Ouest)

Nuisances

- Passage d'une canalisation de gaz naturel haute pression.

PROGRAMMATION

Vocation : activités mixtes (artisanat et commerce de détail, activités de services, hébergement hôtelier, cinéma, commerce de gros, industrie, restauration) et équipements

Une répartition des types d'activités par pôle sera privilégiée.

PRINCIPES

Desserte et accès

- Créer des accès sécurisés : depuis la RD 737 par un giratoire et plus au Nord-Est par un carrefour ; depuis le giratoire existant situé à l'arrière du Leclerc (continuité avec la rue des Estuaires)
- Garantir une bonne articulation avec le parc existant et notamment une connexion efficace (voirie et liaisons douces)
- Hiérarchiser le réseau viaire
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Encourager leur mutualisation.
- Créer un réseau de liaisons douces connecté au réseau existant.

Paysage et Patrimoine

- Composer une façade qualitative le long de la RD 737
- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées au Nord et au Sud, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances liées aux futures activités (merlon planté, zone tampon, etc.)

Environnement

- Prendre en compte les cours d'eau dans le projet d'aménagement (amélioration de son hydromorphologie...)
- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

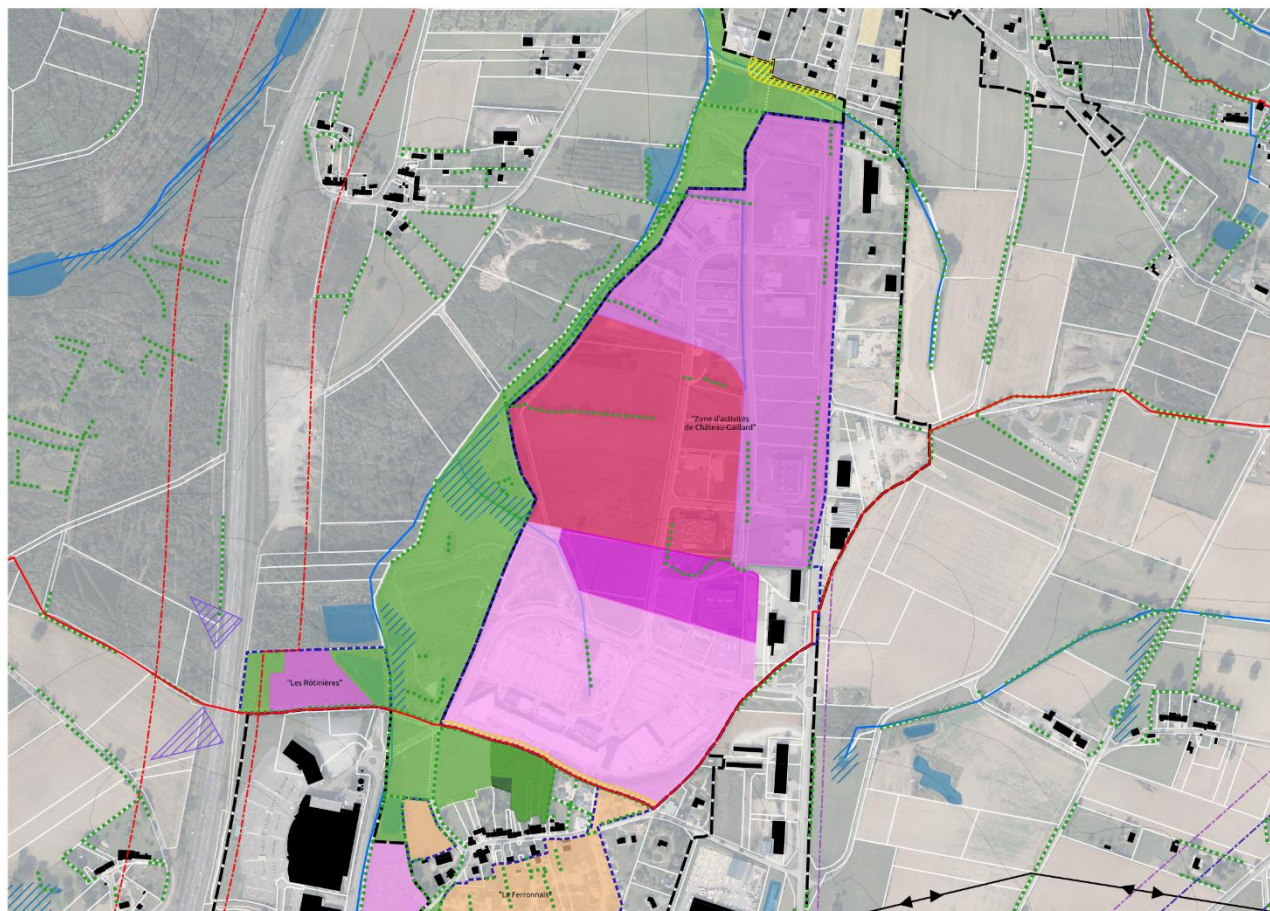
Formes urbaines

- Réflexion sur la sectorisation des activités à l'échelle du site en lien avec l'enjeu de limitation de l'impact visuel des bâtiments (gabarits réduits dans les secteurs les plus exposés visuellement...)

Nuisances

- Prendre en compte le passage de la canalisation de gaz naturel haute pression.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations
- Marge de recul le long des routes nationales
- Périimètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide à préserver
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Boisement à préserver
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Dominante artisanale
- Dominante commerce, loisirs, restauration et hôtellerie
- Dominante commerce, loisirs, restauration, hôtellerie et/ou industrie
- Dominante industrielle
- Enveloppe urbaine
- Interface avec des constructions existantes à soigner
- Ouverture paysagère
- Zone constructible
- Tronçon aérien Haute Tension
- Points d'eau
- Cours d'eau

OAP « LES ROTINIERES »

SITUATION

Le site est occupé par un boisement de chênes issu de mesures compensatoires. Il est localisé au Nord du parc d'activités de Château-Gaillard, sur la commune de Pléchâtel et borde la limite administrative avec Bain-de-Bretagne.

Le site est longé à l'Ouest par la RN 137, au Nord par un bois de conifères/peupliers et un plan d'eau, à l'est par les équipements liés à la gestion des eaux pluviales de l'extension du parc d'activités de Château-Gaillard, au Sud par un bois de conifères et l'hypermarché E.Leclerc.

Le site est en zone UEb du PLUiH, destinée à recevoir des activités mixtes (restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités du secteur tertiaire, activités de services sous condition).

Sur ce tronçon, la RN137 fait l'objet d'un classement en catégorie 1 des voies bruyantes. Le site est inclus en totalité dans la bande de 300 mètres soumise à des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles.

Le site fait l'objet d'une étude « Loi Barnier », annexée au PLUiH. La marge de recul associée à la RN 137 est abaissée de 100 à 50 mètres.

La Communauté de communes souhaite permettre l'implantation d'un ensemble hôtelier-restauration.

SUPERFICIE

2 ha

EXISTANT

Le site est occupé par un jeune boisement de chênes et un bassin de rétention sur sa partie est.



Vue sur le site depuis la RN 137

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site et associés à un chemin creux en limite Sud
- Cours d'eau à l'est du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Perception depuis la RN 137

Cadre de vie et nuisances

- Nuisances sonores liées au trafic routier de la RN 137
- Continuité douce vers le centre de Bain-de-Bretagne

PROGRAMMATION

Vocation : hébergement hôtelier, restauration

PRINCIPES

Desserte et accès

- Créer un accès unique et sécurisé au Sud-Est du site depuis le giratoire existant et la rue des Estuaires.
- Poursuivre l'accès piéton sur la partie Ouest du site en lien avec le sentier existant et préserver le chemin creux situé au Sud du site.
- Conserver le chemin (parallèle au chemin creux) d'accès aux parcelles situées au Nord du site.
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins.

Paysage et Patrimoine

- Préserver un maximum d'arbres existants, dans une logique de bois aménagé, en particulier dans la marge de recul de 50 m, qui ne pourra accueillir que des aménagements paysagers (interdiction de stationnement, de voie automobile, de publicités...)
- Intégrer dans la conception du projet le bassin de rétention existant (ambiances, plantations, aménagements légers en bordure, etc.).
- Limiter l'impact visuel des stationnements.

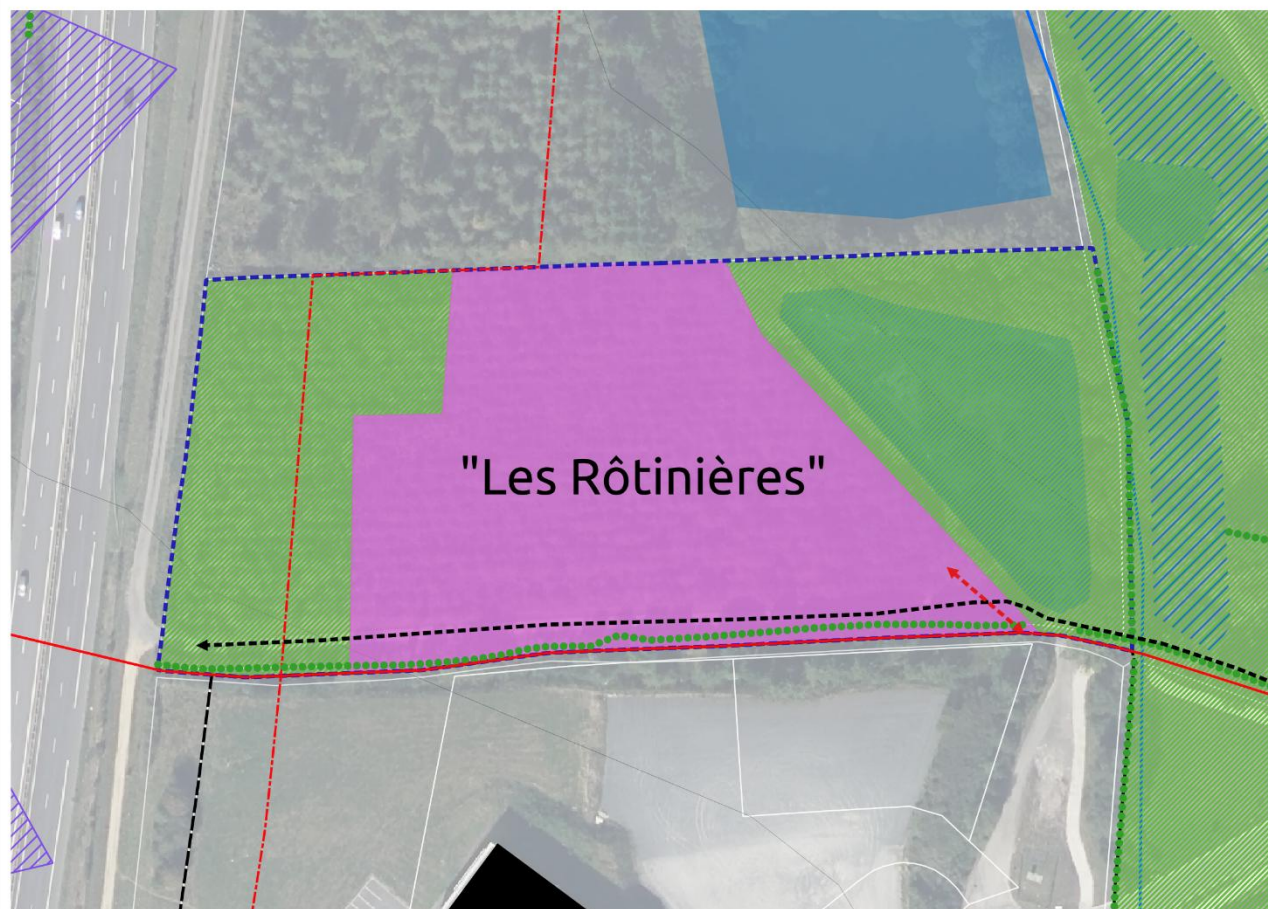
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »).
- Prendre en compte les cours d'eau dans le projet d'aménagement (amélioration de son hydromorphologie...) et limiter l'imperméabilisation.

Cadre de vie et nuisances

- Respect d'un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant conforme à la réglementation en vigueur en particulier vis-à-vis de l'usage projeté « hôtellerie ».

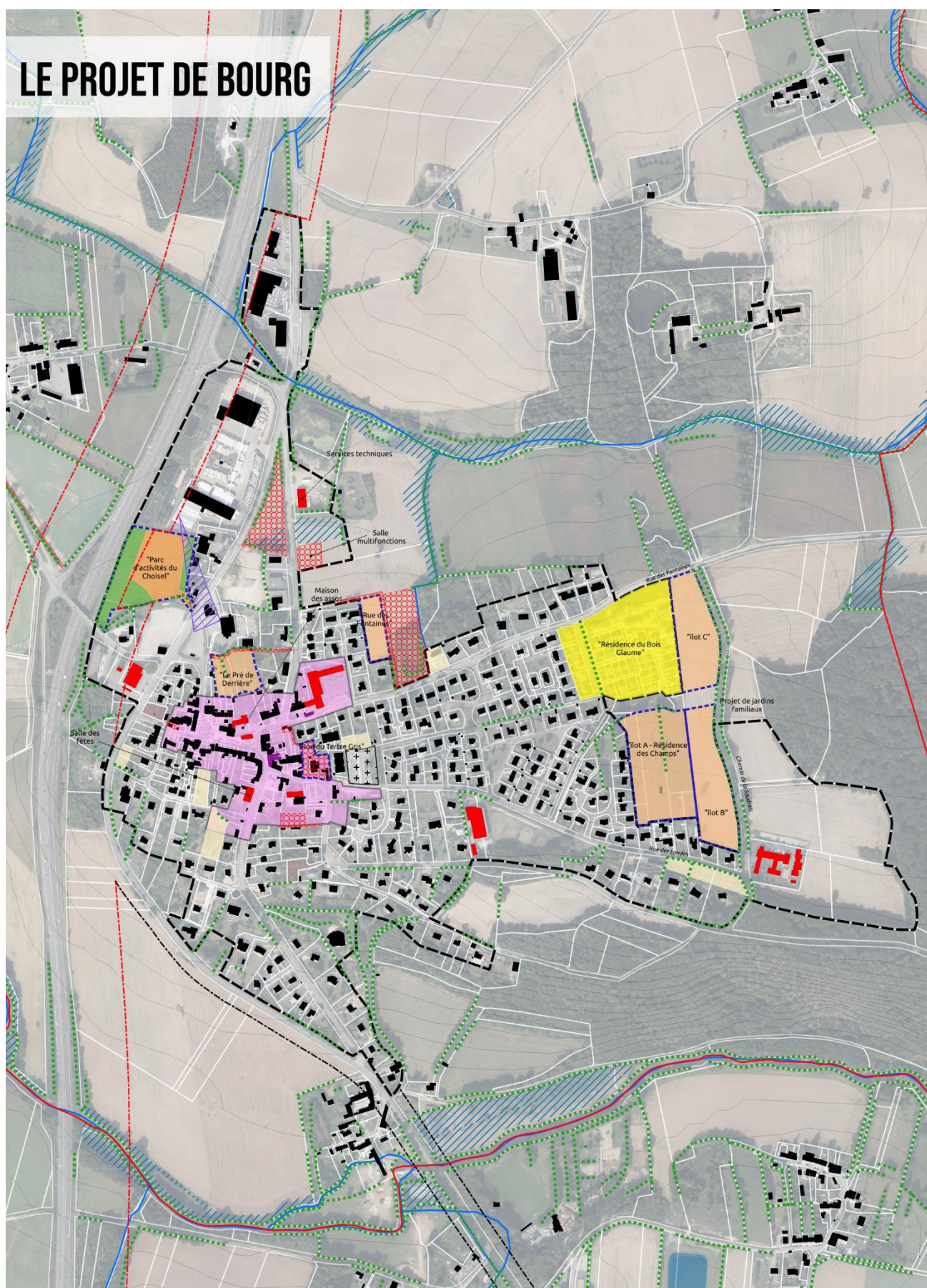
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|---|
| ◄--> Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ◄--> Liaison douce | Dominante artisanale |
| Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| --- Marge de recul le long des routes nationales | Ouverture paysagère |
| ◄--> Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Points d'eau |
| Zone humide à préserver | Cours d'eau |



POLIGNÉ



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg70					
Dents creuses et divisions parcellaires			8	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Secteur stratégique (OAP)					
Secteur "Le Pré de derrière"	0,5	15	8	Court terme	UB
Opérations en cours					
Résidence du Bois Glaume	2,8	19	54	Court terme	UB
Renouvellement urbain7					
Secteur stratégique (OAP)					
Secteur "Rue du Tertre Gris"	0,2	30	7	Court/moyen terme	UB
Extensions urbaines					
4,71569					
Secteur "Rue des Fontaines"	0,4	12	4	Moyen terme (2025-2026)	1AUB
Secteur ""Résidence du Bois Glaume" - îlot A = résidence des champs	1,8	15	27	Court terme (2022-2024)	1AUB
Secteur "Résidence du Bois Glaume" - îlot B	1,3	15	20	Moyen terme (2025-2026)	1AUB
Secteur "Résidence du Bois Glaume" - îlot C	1,2	15	18	Long terme (2026-2030)	1AUB
Les hameaux7					
Montru			2	Durée de vie du PLUiH	AH
La Gandouflais			2	Durée de vie du PLUiH	AH
La Violais			3	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL153					

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Secteur "Parc d'activités du Choisel"	
1,5	

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court/moyen terme	
UEm	

OAP « RÉSIDENCE DU BOIS GLAUME »

SITUATION

Il s'agit de trois secteurs situés en continuité immédiate du bourg, à l'Est, et donc isolés des nuisances liées à la RN 137. Ils sont clé pour le développement de Poligné. Leur situation entre le bourg et le bois de la Saudrais est un atout pour leur intégration dans le grand paysage.

Les trois secteurs sont en zone 1AUB du PLUi-H. Ils sont séparés par un secteur Nj, comportant une marre et où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

Les deux secteurs B et C sont bordés à l'Est par un linéaire bocager bordant le chemin communal de la Saudrais. L'îlot B est contiguë à des terrains appartenant à la Commune, en zone UL dans le PLUiH et comportant l'Institut Médico-Educatif.

L'îlot C est délimité au Nord par la rue des Fontaines et à l'Ouest par le lotissement en cours de commercialisation.

Les îlots A – résidence des champs et B sont délimités au Sud par un rideau d'habitations implantées le long de la rue des Landes et à l'Ouest par le quartier d'habitations Résidence de la Saudrais.

SUPERFICIE

Ilot A : 1,8 hectares

Ilot B : 1,3 hectares

Ilot C : 1,2 hectares

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des friches sur la partie Ouest et par des cultures sur la partie Est.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limite Ouest et Sud du site
- Pente douce orientée vers le Nord

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne :

Ilot A : 15 logements / hectare

Ilot B : 15 logements / hectare

Ilot C : 15 logements / hectare

Nombre de logements

Ilot A : environ 27

Ilot B : environ 20

Ilot C : environ 18

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Requalifier le chemin communal de la Saudrais au Nord et au Sud pour faciliter l'accès au nouveau quartier mais le préserver en voie douce sur le reste de son linéaire
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg en lien avec la coulée verte et avec la partie existante du lotissement ; organiser une perméabilité piétonne Nord-Sud et Est-Ouest
- Prévoir un accès viaire Nord-Sud entre la résidence Bois Glaume et les îlots A et B et Est-Ouest avec l'îlot C
- Privilégier la création de deux accès aux extrémités Nord et Sud du chemin de la Saudrais et d'un accès rue des Landes

Paysage et Patrimoine

Soigner la transition avec les constructions existantes en limite Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »). Les aménagements du chemin de la Saudrais devront assurer la pérennité du linéaire existant.
- Prendre en compte les ombres portées des arbres afin d'assurer leur préservation

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel libre et groupé, intermédiaire,...). Il s'agira d'implanter de préférence les formes les plus denses en front de la rue des Fontaines.
- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'ilôt/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| — Interdiction d'accès | Equipements |
| P Parking | Lot libre |
| ... Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Cours d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | |
| Zone humide à préserver | |

OAP « RUE DES FONTAINES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate du bourg, au Nord. Sa localisation en second rideau de l'urbanisation existante est un atout pour son intégration dans le bourg. Il est délimité au Sud par une construction d'habitation implantée le long de la rue des Fontaines, au Nord et à l'Est par des cultures, à l'Ouest par le lotissement sis Allée des Fontaines.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

3700 m²

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des cultures.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée vers le Nord
- Constructions d'habitation en limite Sud et Ouest du site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 12 logements / hectare

Nombre de logements : environ 4

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création des accès depuis la nouvelle voie à créer entre la rue des Fontaines et la rue de Choisel.
- Créer une liaison douce depuis la rue des Fontaines et vers la résidence des Fontaines et la Rue de Choisel au Nord.

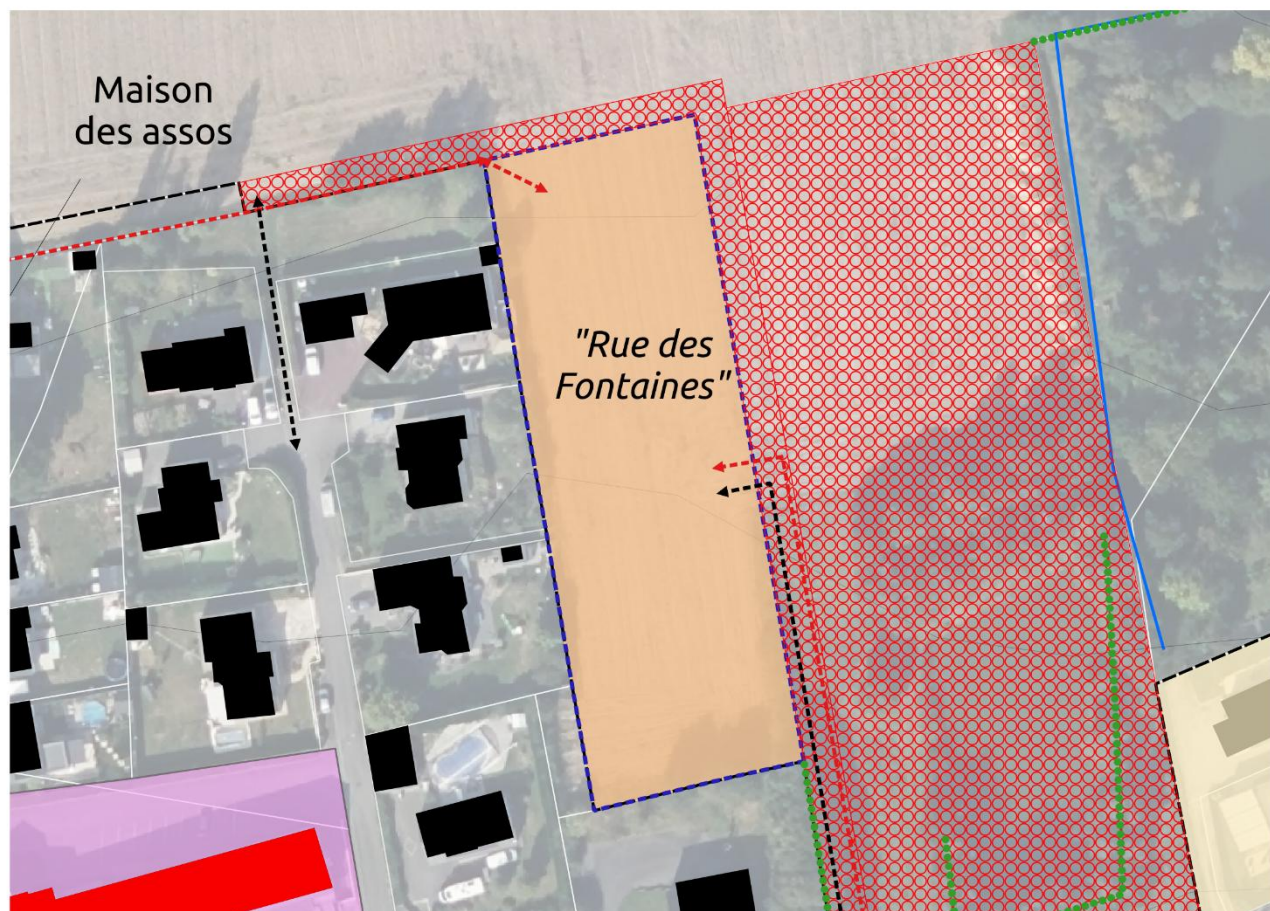
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Sud et Ouest du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Créer une lisière plantée le long des limites Est et Nord

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| ... Linéaire bocager à préserver | Equipements |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |
| | Cours d'eau |

OAP « RUE DU TERTRE GRIS »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en densification du centre-bourg, en face de la Mairie.

Il est délimité au Sud par la rue du Tertre Gris, à l'Ouest par une maison d'habitation du tissu ancien (alignement par rapport à la voie, semi-mitoyenneté), au Nord par des constructions d'habitation sous la forme de pavillons et de collectifs (Résidence du Semnon).

Il est situé en totalité en zone UB du PLUiH et est en bordure de la zone UA. Il s'agit d'un secteur stratégique pour la Commune. Un emplacement réservé à son bénéfice est mis en place sur la totalité du périmètre, en vue de la réalisation d'une opération de logements.

SUPERFICIE

2200 m²

EXISTANT

Il s'agit d'une friche, comprenant un hangar et une maison d'habitation.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Larges vues vers la campagne environnante
- Alignement historique du centre-bourg
- Pente moyenne orientée vers le Nord
- Trame parcellaire Nord-Sud du centre-bourg à proximité

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 30 logements / hectare

Nombre de logements : 7 minimum

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés.



Vue depuis la Mairie

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un accès viaire depuis la rue du Tertre Gris
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

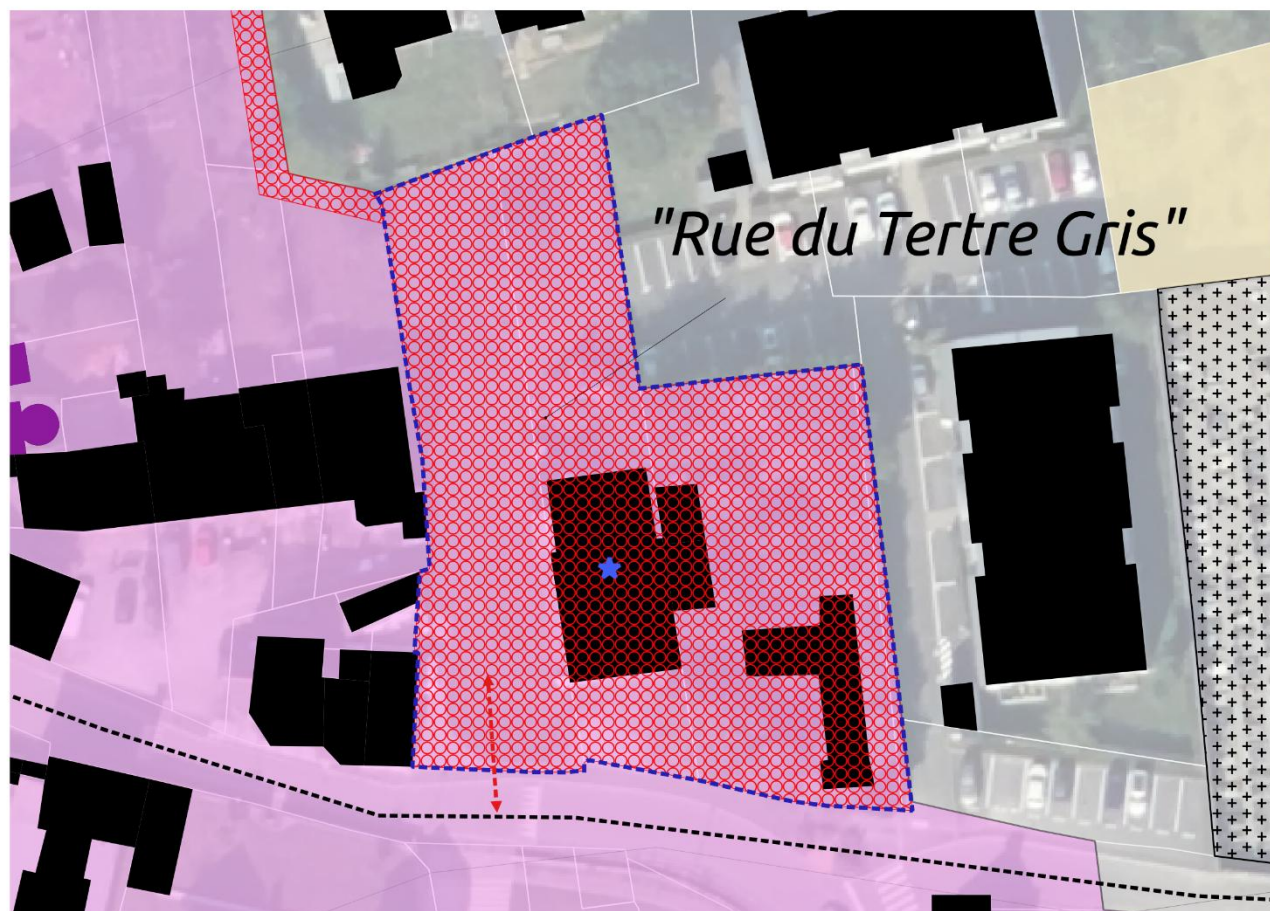
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec la construction existante implantée le long de la RD 69 (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation et la place de la Mairie (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

Formes urbaines

- Le programme s'orientera principalement vers une offre alternative à l'individuel libre : individuel groupé, intermédiaire, collectif. Une offre de logements adaptés aux seniors sera privilégiée.
- Une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire sera privilégiée. Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.
- Il s'agira de privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu le long de la rue du Tertre Gris.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔ Liaison douce | Commerces/Services |
| ★ Site de renouvellement urbain | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Cimetières |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |

OAP « LE PRÉ DE DERRIÈRE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur de densification, situé à l'interface du centre-bourg et de la zone d'activités de Choisel. Par sa position, il est stratégique pour le développement de la Commune à moyen-long terme : requalification de l'entrée de bourg en lien avec la nouvelle aire de connexion intermodale. Son caractère enclos représente un atout tant pour son intégration dans le centre-bourg que pour le cadre de vie.

C'est un cœur d'îlot délimité au Nord par un terrain à usage artisanal, au Sud par les fonds de parcelle de bâtiments d'habitation et de l'ancien presbytère (actuelle maison des associations), à l'Est et à l'Ouest par des habitations de forme pavillonnaire.

Il est situé en totalité en zone UB du PLUiH. Il est bordé au Nord par un secteur UEm, destinée aux secteurs d'activité possédant un potentiel de requalification et pouvant accueillir des logements dans une logique de mixité des fonctions.

SUPERFICIE

5100 m²

EXISTANT

Il s'agit de jardins vivriers.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Ancien presbytère à valeur patrimoniale et centre ancien en bordure du site
- Situation en entrée de bourg
- Vue vers le clocher de l'église
- Trame parcellaire Nord-Sud du centre-bourg à proximité

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare minimum

Nombre de logements : 8 minimum

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés.



Vues depuis le Nord du site

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès viaires, depuis la rue de Choisel et la rue du Souvenir
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur
- Organiser une perméabilité piétonne Nord-Sud (entre la rue de Rennes et le jardin de l'ancien presbytère) et Est-Ouest (entre la rue de Choisel et la rue de Rennes)

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Sud (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Valoriser l'identité enclose du site. Intégrer dans la conception du projet les murs de clôtures en pierre et les linéaires bocagers existants (ambiances, etc.)

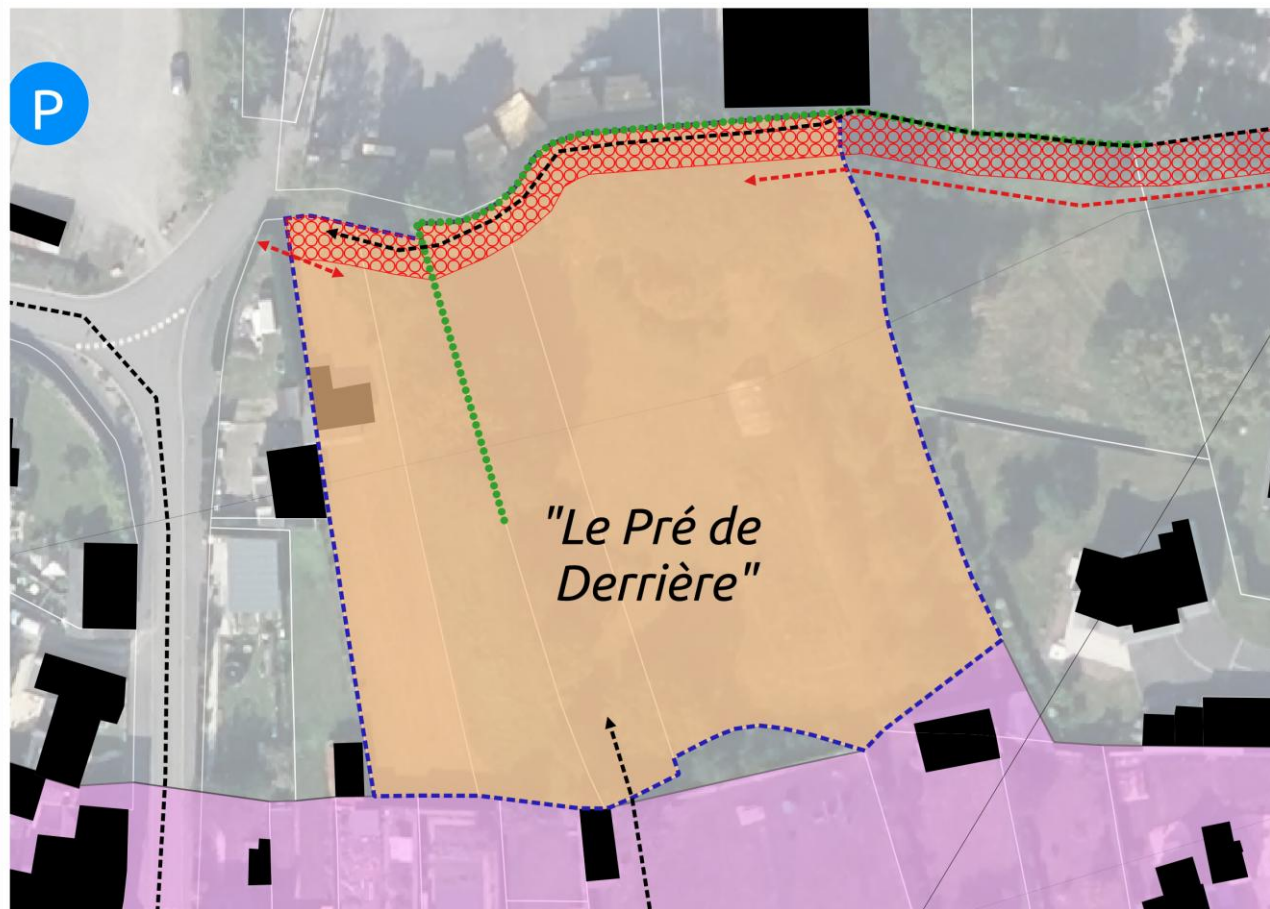
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le programme s'orientera principalement vers une offre alternative à l'individuel libre : individuel groupé, intermédiaire, collectif.
- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce

P Parking

... Linéaire bocager à préserver

Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Enveloppe urbaine

Zone constructible

Périmètre de centralité

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DU CHOISEL »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en densification du parc d'activités du Choisel, en face de l'aire de connexion intermodale. Il est délimité au Nord par le terrain d'une entreprise de logistique, au Sud et à l'Est par des maisons d'habitations et le parking poids-lourds du restaurant situé au carrefour de la RD 47 et de la RD 737 (rue de Rennes), à l'Ouest par la RN 137.

La marge de recul inhérente à l'application de la loi Barnier, le long de la RN 137, a déjà fait l'objet d'une autorisation de réduction assortie de prescriptions. L'étude est annexée au PLUiH.

Par sa position, la requalification de l'entrée de bourg en lien avec la création d'une aire de connexion intermodale. Le secteur est en zone UB du PLUiH, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité.

SUPERFICIE

1,5 hectares

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Perception du bourg depuis la RN 137
- Pente douce orientée vers le Nord
- Constructions d'habitations existantes à proximité

PROGRAMMATION

Vocation : activités à dominante tertiaire

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage tertiaire
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer un accès depuis la rue de Rennes. Aucun accès sur la RN 137 ne sera autorisé.

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée (haie arbustive, arbres de haut jet) le long des limites Ouest et Nord permettant de limiter l'impact visuel des futures implantations depuis la RN 137 tout en préservant et affirmant des vues sur le bourg et le clocher de l'église (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la hauteur et l'espacement des plantations, etc.)
- Eviter les couleurs claires (blancs et déclinaisons : beige, coquille d'œuf, blanc cassé, etc.) au profit de couleurs plus sobres. Sont autorisés les façades en bois, les gris, le « caca d'oie » et autres couleurs évoquant le granit.
- Ménager une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 137. Il s'agira aussi de proscrire l'implantation de bâtiments à l'Est de la parcelle et dans la partie la plus haute du site, au Sud-Ouest, afin de faciliter l'intégration du site dans le grand paysage. Constituer des prairies fleuries, demandant moins d'entretien, favorisant la biodiversité et dont l'impact visuel dans le grand paysage est minime
- Créer des espaces verts communs linéaires le long de la limite Est en frange des constructions d'habitations. Leur épaisseur ne pourra être inférieure à 15 mètres. Il s'agira de constituer une lisière plantée homogène, comprenant un talus orienté Nord-Sud, la voirie et des liaisons douces, une haie arbustive libre n'excédant pas 3 mètres de haut en retrait d'au moins 1,50 mètres des limites de propriété des maisons pour permettre leur entretien.

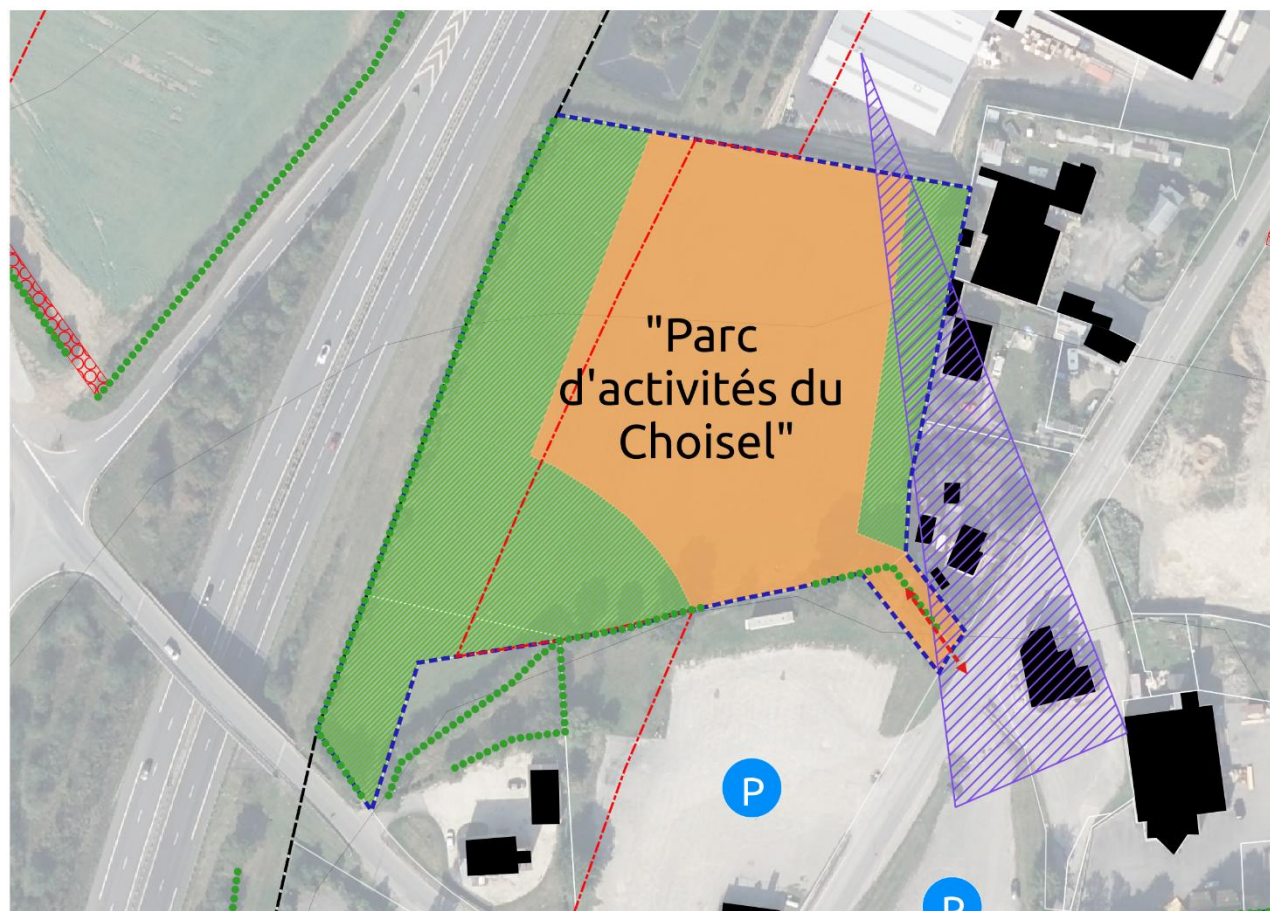
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Afin d'amoindrir la monumentalité des bâtiments, leur hauteur ne devra pas excéder 9 mètres au point le plus haut.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

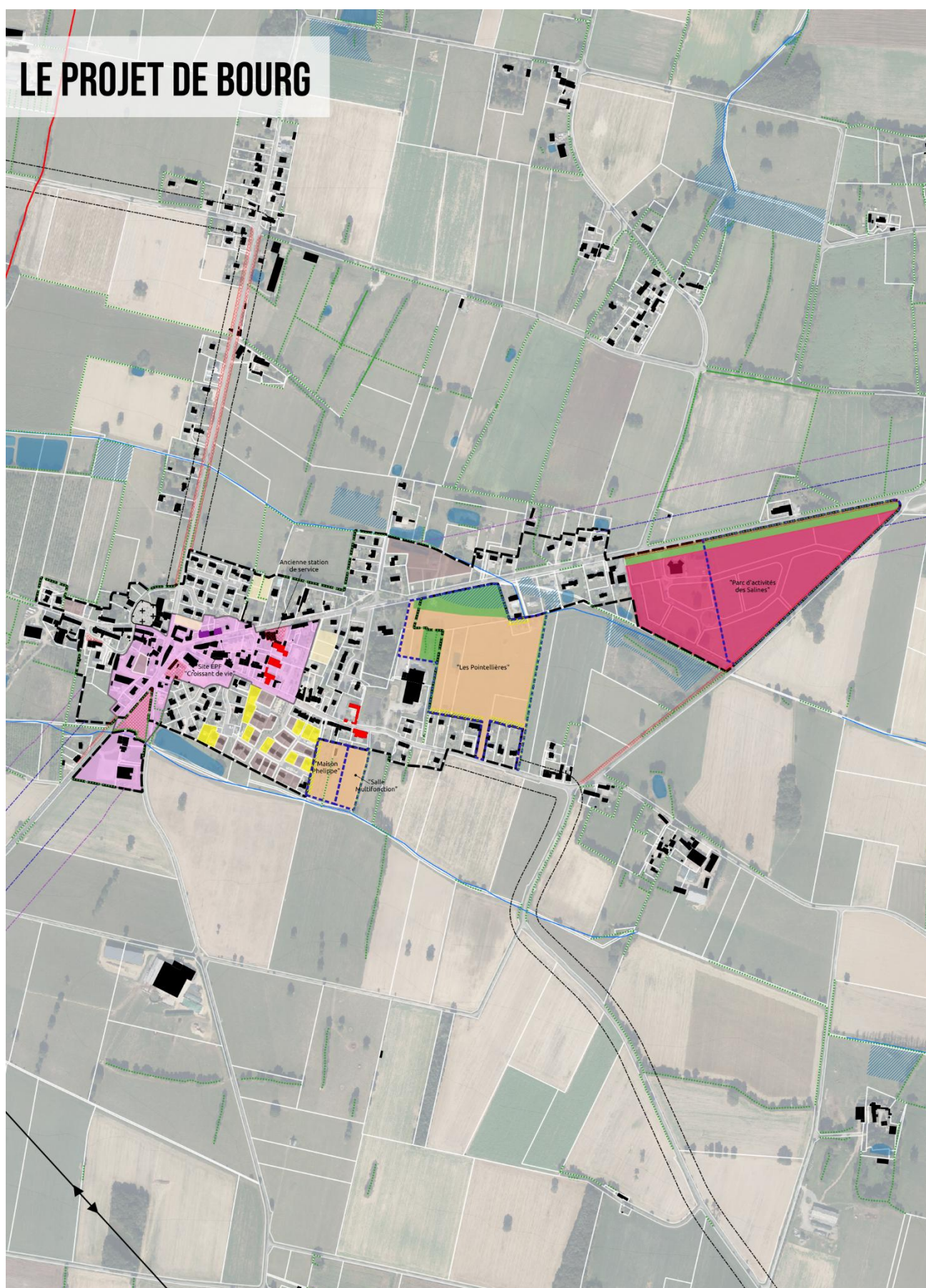


- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| P Parking | Dominante tertiaire |
| ... Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| - - - Marge de recul le long des routes nationales | Ouverture paysagère |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |



SAULNIÈRES

Photo : Perspective



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			7		
Dents creuses et divisions parcellaires			2	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Opérations en cours			5		
Lotissement de l'école			5	Court terme	UB
Renouvellement urbain			5		
Site EPF Croissant de vie			5	Court terme	UA
Extensions urbaines	5,5	15	83		
Secteur "Les Pointellières"	4,85	15	73	Court/ moyen terme	1AUB
Secteur "Maison Philippe"	0,65	15	10	Moyen terme/ long terme	1AUB
TOTAL			95		

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	5,2
Secteur "Les Salines"	5,2
Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	0,5
Secteur "Salle multifonction"	0,45

Échéance prévisionnelle	Zonage
Moyen terme	1AUEa

Échéance prévisionnelle	Zonage PLUi
Court/moyen terme	1AUL

OAP « LES POINTELLIÈRES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate du bourg. Il est délimité à l'Ouest par la salle de sport, les services techniques de la commune et une entreprise de charcuterie en cours de cessation d'activité sur ce site, au Sud par des habitations de forme pavillonnaire implantées le long de la RD 293 (route des Croix – rue Saint-Martin), à l'est par des parcelles agricoles et au Nord par la RD 777.

Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement de Saulnières.

La Commune fait l'acquisition de l'ensemble du terrain. Le lotissement communal « de l'école » étant intégralement commercialisé, elle souhaite y développer une opération d'aménagement à court/moyen terme.

Il est situé en zone Ub et 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

5,5 hectares – dont environ 5150 m² de zone humide

EXISTANT

Le site est actuellement occupé dans sa majeure partie d'espaces enherbés, et en partie Ouest par une entreprise de charcuterie en fin d'activité et un espace vert arboré.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site et arbres existants en partie Ouest du site
- Proximité du ruisseau de l'étang nouveau
- Présence de zones humides sur le site
- Nuisances liées à la RD777

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage relativement ouvert
- Situation en entrée de bourg
- Frange pavillonnaire au Sud du site
- Frange d'équipements à l'Ouest et reconversion d'un ancien site d'activités
- Pente moyenne orientée vers le Nord

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 73

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Perméabilité piétonne Nord-Sud (entre la RD 777 et la rue de la Mairie) et Est-Ouest en créant des liaisons douces en direction du centre-bourg via la rue Saint-Martin et la RD 777
- Prévoir une voie traversante Nord-Sud (entre la RD 777 et la rue de la Mairie)
- Au Nord, veiller à la sécurité de l'accès en entrée de ville sur la RD777 tout en tenant compte des aménagements en cours de réalisation. Au Sud, privilégier la création d'un accès central sur la rue Saint-Martin

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions situées le long de la rue Saint-Martin (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) tout en anticipant leur desserte en vue de faciliter leur densification à terme
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Privilégier la création d'une lisière plantée (enjeu d'isolation phonique) le long de la RD 777
- Créer une lisière plantée le long de la limite Est du secteur

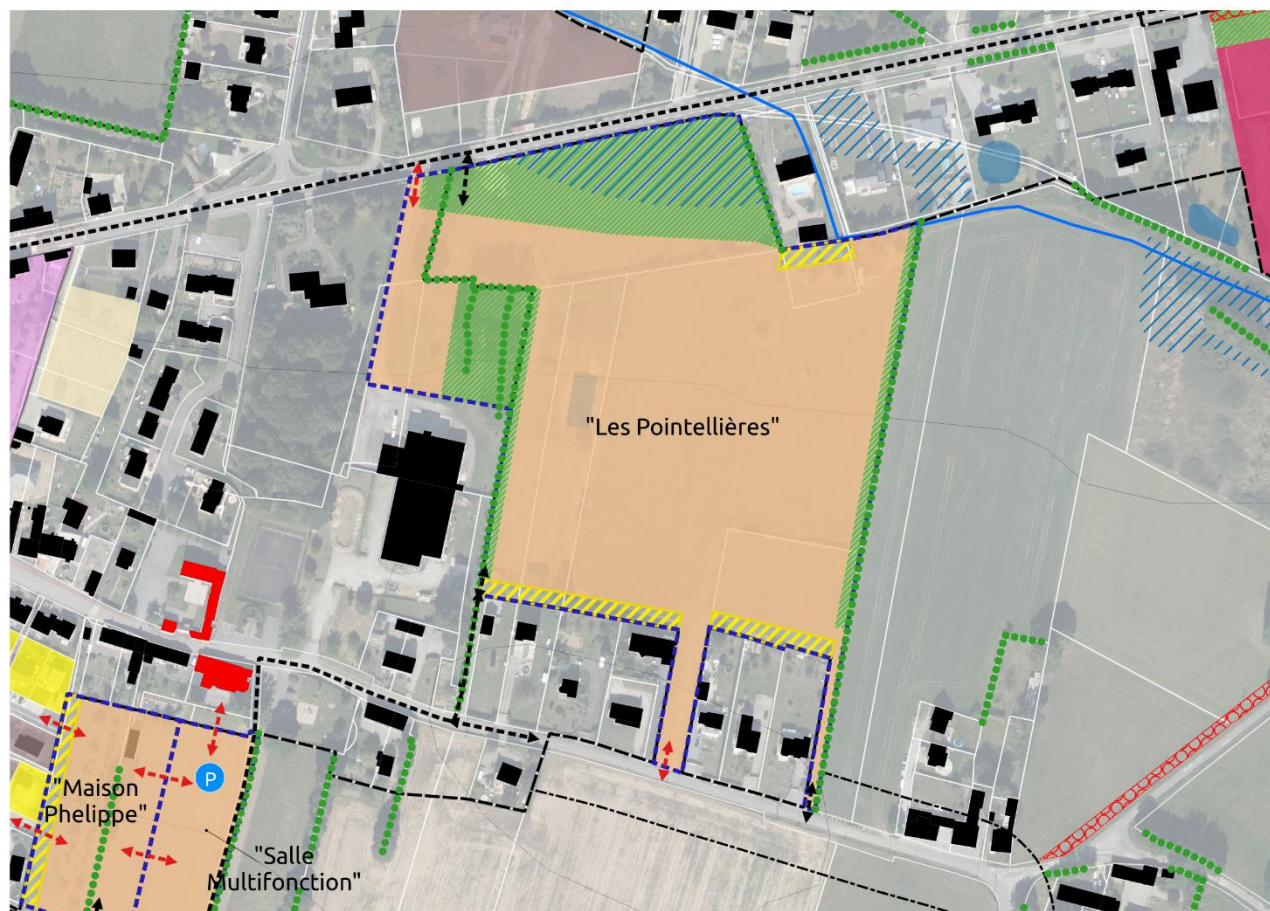
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage ») ainsi qu'un maximum d'arbres existants
- Préserver les zones humides à l'intérieur du site
- Prévoir l'aménagement d'une frange verte en bordure de zone humide afin d'y recevoir notamment les aménagements de gestion et de régulation des eaux pluviales et des aménagement légers de loisir

Formes urbaines

- Privilégier un découpage parcellaire et une implantation du bâti qui optimise les apports solaires
- Valoriser la pente existante dans la conception globale du projet, notamment dans le choix de l'implantation des constructions
- Rechercher à proposer une diversité de forme et de taille de parcelles

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- P Parking
- ... Linéaire bocager à préserver
- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages
- Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide à préserver
- Aménagement paysager à créer ou conserver
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Dominante commerce, loisirs, restauration et hôtellerie
- Dominante industrielle
- Enveloppe urbaine
- Equipements
- Interface avec des constructions existantes à soigner
- Lot libre
- Lot réservé
- Zone constructible
- Périmètre de centralité
- Points d'eau
- Cours d'eau

OAP « MAISON PHELIPPE » ET « SALLE MULTIFONCTION »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs contigus situés au Sud-Est du bourg, en continuité du tissu urbain existant. Ils s'inscrivent dans la continuité du lotissement de l'école et sont bordés par un chemin aménagé le long du ruisseau de l'Étang.

Secteur « Maison Phelippe »

Ce secteur est délimité à l'Ouest par le lotissement de l'école, au Nord par des constructions d'habitation moyennes implantées rue Saint-Martin et à l'Est par le secteur « Salle multifonction ».

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

Secteur « Salle multifonction »

Ce secteur est délimité au Nord par une aire de jeux et la salle multifonction, implantés rue Saint-Martin, à l'Ouest par le secteur « Maison Phelippe » et à l'Est par des cultures.

Il appartient à la commune et est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SUPERFICIE

Maison Phelippe

6 500 m²

Salle multifonction

4 600 m²

EXISTANT

Il s'agit partiellement d'espaces cultivés (parcelle à l'Ouest du site et terrain à l'Est du chemin). La partie centrale est occupé par un espace enherbé.



Vue depuis le parking de la salle multifonction



Vue depuis la promenade de l'Étang

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Proximité du ruisseau de l'étang

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Inscription du site dans un paysage relativement ouvert
- Pente moyenne orientée vers le Sud

Maison Phelippe

- Constructions du lotissement de l'école en limite Ouest

PROGRAMMATION

Maison Phelippe

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 10

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

Échéance : Cette opération se réalisera à moyen/ long terme, afin d'assurer un développement maîtrisé de la commune

Salle multifonction

Vocation dominante : équipement – relocalisation de la salle de sport, services techniques

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Assurer une continuité de voirie et de cheminements avec le réseau existant (promenade entre l'étang et la rue Saint-Martin)

Salle multifonction

- Privilégier la création d'un accès viaire depuis la rue Saint-Martin
- Ménager un espace pour la création d'un accès viaire au secteur « Maison Phelippe »

Maison Phelippe

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Assurer une continuité de voirie avec le lotissement de l'école.
- Perméabilité piétonne Nord-Sud

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions situées le long de la rue Saint-Martin et dans le lotissement (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

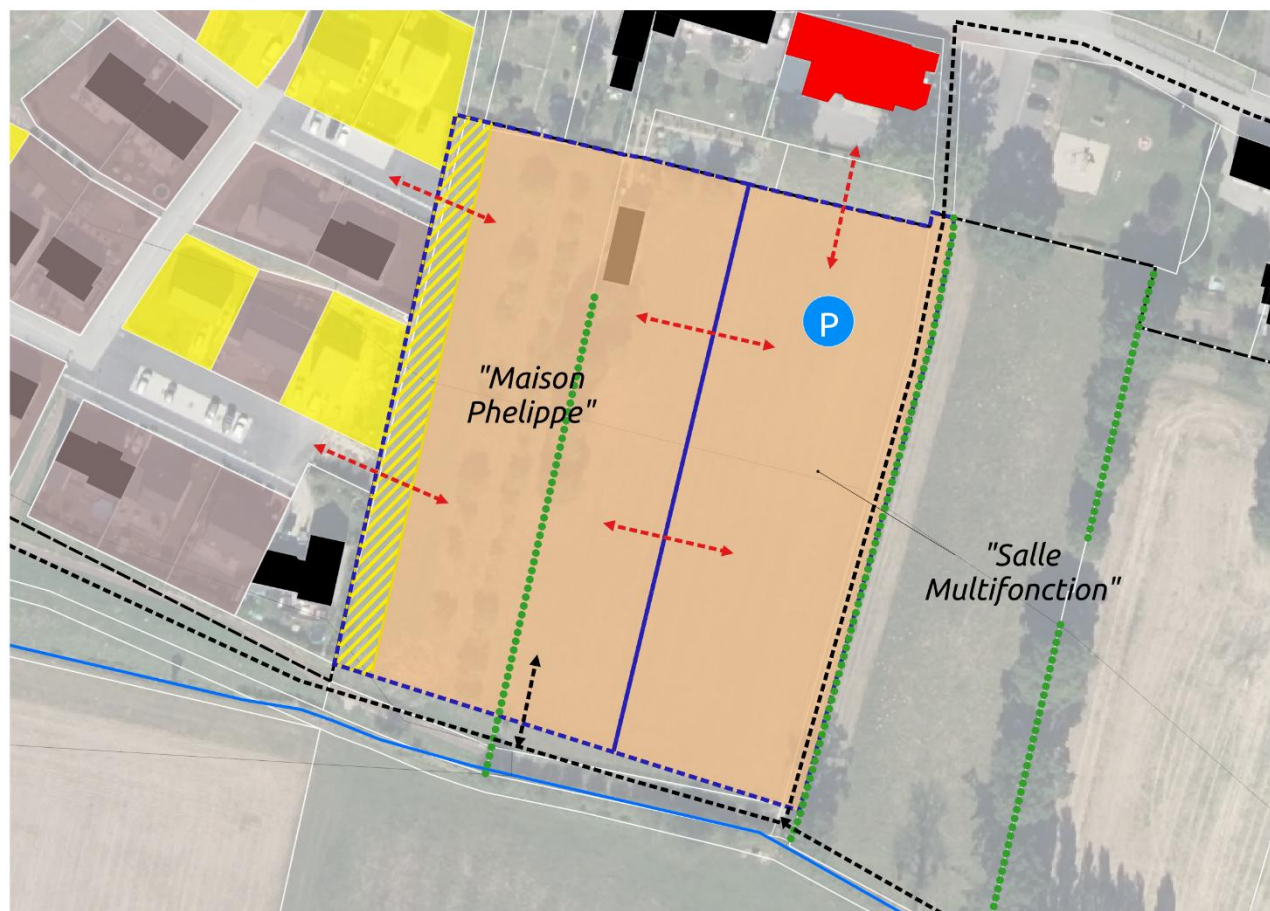
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.
- Privilégier une implantation du bâti en ordre semi-continu.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | □ Enveloppe urbaine |
| ↔ Liaison douce | ■ Equipements |
| P Parking | ▨ Interface avec des constructions existantes à soigner |
| ... Linéaire bocager à préserver | ■ Lot libre |
| □ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | ■ Lot réservé |
| | ■ Zone constructible |
| | — Cours d'eau |

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DES SALINES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en entrée Est du bourg de Saulnières, en continuité de l'urbanisation existante. Il est situé en zone 1AUEa du PLUiH. Les terrains appartiennent d'ores-et-déjà Bretagne-porte-de-Loire Communauté. Il est délimité au Nord par la RD 777, au Sud-Est par une voie communale et à l'Ouest par le parc d'activités des Salines. A noter la présence du terrain de sport communal au Nord-Est du site.

SUPERFICIE

5,2 hectares

EXISTANT

Il s'agit de cultures.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Situation en entrée de bourg
- Inscription dans un paysage ouvert
- Perception depuis la RD 777

PROGRAMMATION

Vocation dominante : activités - petites unités industrielles

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Requalifier la voie au Sud-Est du et sécuriser le carrefour avec la RD 777.
- Privilégier la création de trois accès : deux en continuité de voirie du parc d'activités existant et un depuis la voie communale au Sud du site.

Paysage et patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud-Est du secteur
- Ménager une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 777

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

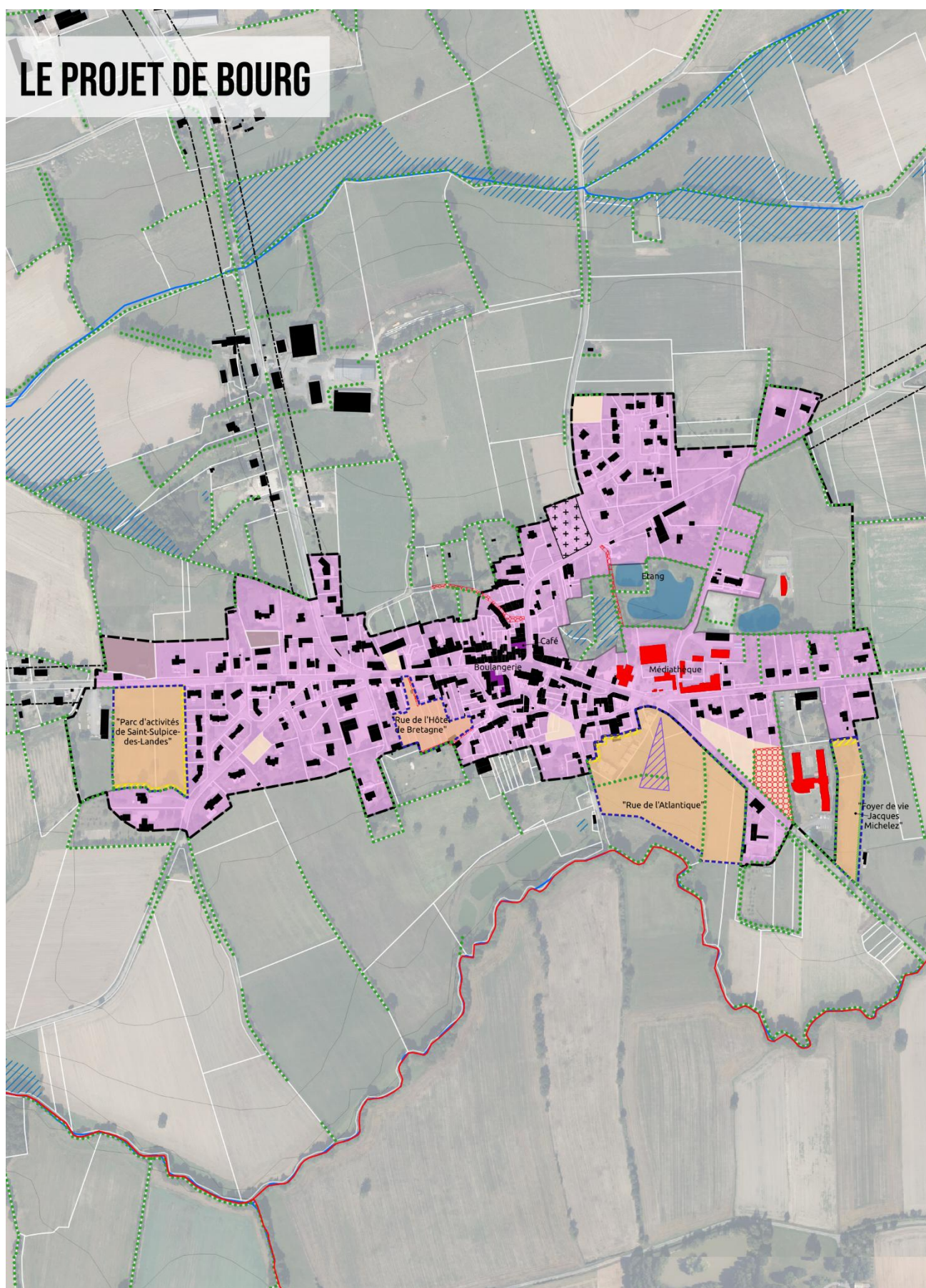


- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Emplacement réservé inscrit dans le PLUi |
| ↔ Liaison douce | Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Zone humide à préserver |
| ●●● Linéaire bocager à préserver | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages | Dominante industrielle |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations | Enveloppe urbaine |
| | Cours d'eau |



SAINT-SULPICE- DES-LANDES

Photo : Perspective



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg					
			25		
Dents creuses et divisions parcellaires			19	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Secteur stratégique (OAP)			6		
Secteur "Rue de l'hôtel de Bretagne"	0,5		6		UA
Extensions urbaines	2,8	22	61		
Secteur "Rue de l'Atlantique"	2,8	22	61	Court/moyen terme	1AUB
TOTAL			86		

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	1,4
Secteur "Parc d'Activités de St-Sulpice-des-Landes"	1,4

Échéance prévisionnelle	Zonage
Long terme	2AUE

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	0,7
Secteur "Foyer de vie Jacques Michelez"	0,7

Échéance prévisionnelle	Zonage
Durée de vie du PLUiH	1AUL

OAP « RUE DE L'ATLANTIQUE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Est du bourg de Saint-Sulpice-des-Landes, à proximité des équipements et commerces de la Commune (médiathèque, mairie, foyer de vie, café, boulangerie). Il s'agit d'un secteur clé pour son développement, qui fait l'objet d'études préalables pour la réalisation d'une opération d'aménagement par la Commune.

Il est délimité au Nord par des constructions anciennes rue des Lavandières, au Nord-Est par la RD 84 (rue de l'Atlantique), à l'Ouest par la rue de la Planche, au Sud par des prairies le long du ruisseau de l'Aron. Il est aussi bordé par un secteur inondable en contrebas.

SUPERFICIE

2,8 hectares

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des prairies.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure du site
- Proximité d'un cours d'eau (rue de l'Aron)

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente moyenne orientée vers le Sud-Est
- Accroche avec un tissu bâti vernaculaire en limite Nord
- Situation en entrée du centre- bourg (carrefour des RD 84 et RD 57)

- Vues vers la campagne environnante (vallon de l'Aron et au-delà) depuis le carrefour des écoles et la RD 84

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 20 logements / hectare

Nombre de logements : environ 61

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Valoriser la trame bocagère dans la localisation du réseau viaire et piéton
- Privilégier la création de deux accès depuis la RD 84 (rue de l'Atlantique), en retrait du carrefour des écoles (en raison des flux) et d'un accès depuis la rue de la Planche.



Vue sur le carrefour des écoles depuis le site

- Organiser une perméabilité piétonne Nord-Sud entre le centre-bourg et du vallon de l'Aron.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Est, Ouest et Nord du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation et depuis la RD 84 (rue de l'Atlantique) (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

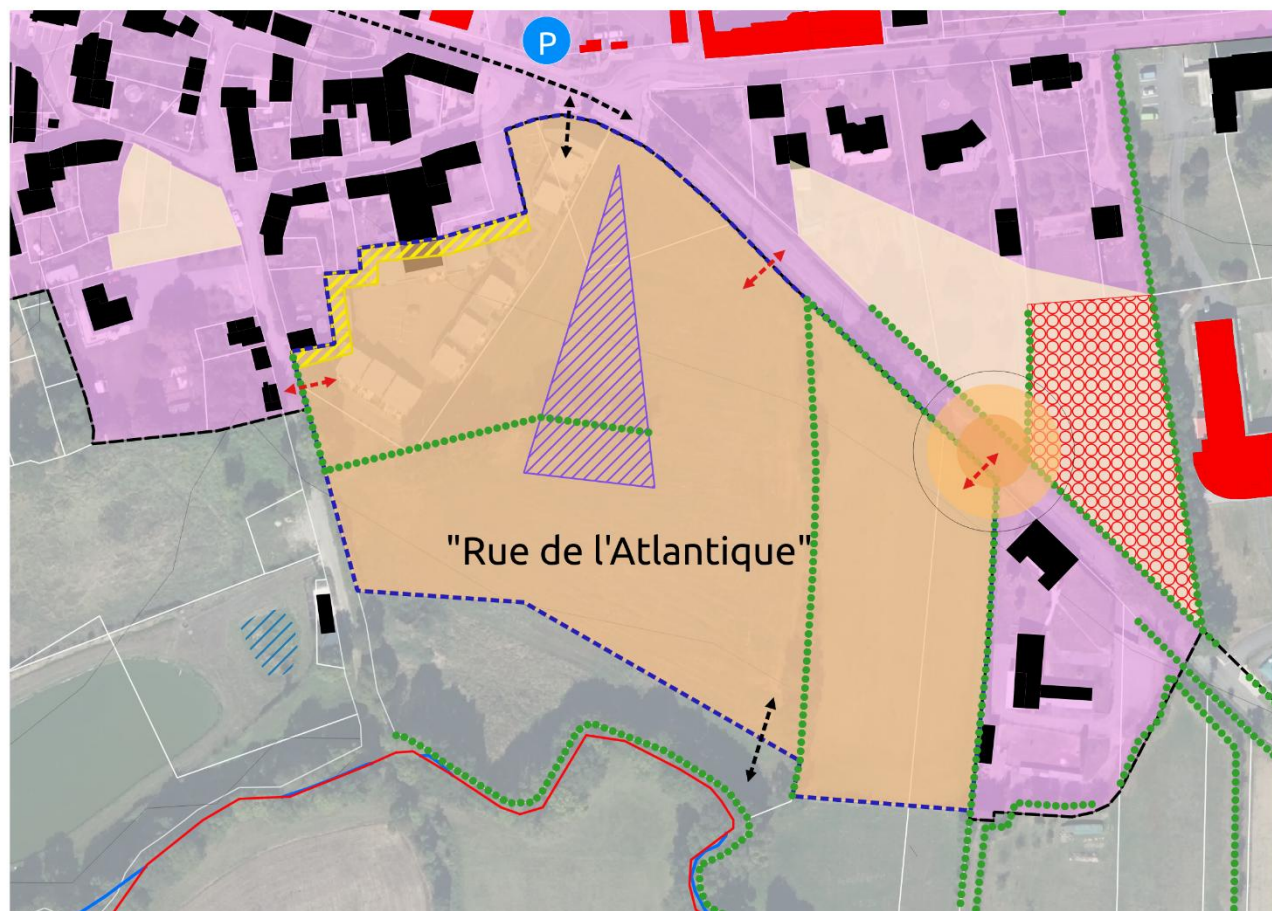
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.
- Le programme s'orientera principalement vers des logements en individuel libre. Il comprendra aussi des logements adaptés à destination des personnes âgées, ainsi qu'une salle de vie commune.
- Privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu le long de la RD 84 (rue de l'Atlantique)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- ↔ Accès viaire
- ↔ Liaison douce
- Espace public / carrefour à requalifier
- P Parking
- Linéaire bocager à préserver
- Emplacement réservé inscrit dans le PLUi
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide à préserver
- Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)
- Enveloppe urbaine
- Equipements
- Interface avec des constructions existantes à soigner
- Ouverture paysagère
- Zone constructible
- Périmètre de centralité
- Cours d'eau

OAP « RUE DE L'HÔTEL DE BRETAGNE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en densification du tissu urbain existant. Il correspond à un ensemble composé de d'une dent creuse et de fonds de parcelles de constructions d'habitation implantées le long de la RD 57 (rue de l'Hôtel de Bretagne). Le parcellaire, fruit de multiples divisions cadastrales, est relativement contraint : présence de parcelles en lanières ; multiples propriétaires.

Il est délimité au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des jardins de maisons de bourg. Au Sud, il est bordé par une prairie.

Il se situe en zone UA du PLUiH. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation « spontanée », au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ce secteur.

Deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune sont mis en place au Nord et au Sud du secteur en vue de la création d'accès depuis la RD 57 et du prolongement de la rue des Préaux pour la desserte par le Sud du site.

SUPERFICIE

5 300 m²

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des jardins et des cultures vivrières.



ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limites

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Nombre de logements : tendre vers 5 logements minimum

PRINCIPES

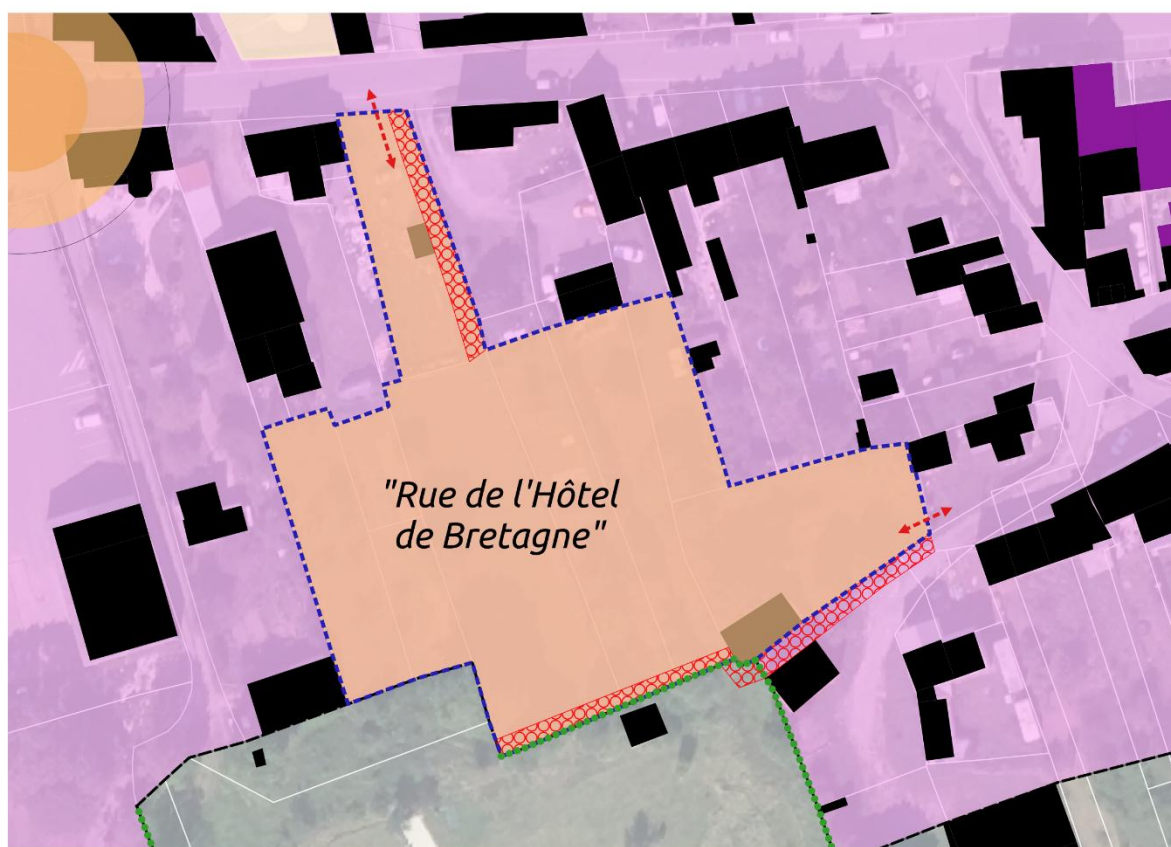
Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »). Prévoir leur création en deux points, depuis la RD 57 (rue de l'Hôtel de Bretagne) et depuis la future voie de desserte prévue au Sud du secteur en continuité de la rue des Préaux
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire



Espace public / carrefour à requalifier



Linéaire bocager à préserver



Emplacement réservé inscrit dans le PLUi



Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)



Commerces/Services



Enveloppe urbaine



Zone constructible



Périmètre de centralité

OAP « FOYER DE VIE JACQUES MICHELEZ »

PROGRAMMATION

Vocation : équipements - extension et aménagements liés au foyer de vie « Jacques Michelez »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'Est du bourg, en extension du foyer de vie « Jacques Michelez », qui accueille des personnes handicapées vieillissantes, et de la cantine de l'école, commune avec celle du foyer.

Il est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il est délimité au Nord par une construction d'habitation, au Sud par la RD 84 (rue de l'Atlantique), à l'Ouest par l'équipement existant et à l'Est par des pâtures.

SUPERFICIE

6 700 m²

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par une prairie.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Entrée de bourg
- Pente moyenne orientée vers le Sud

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Assurer une continuité de voirie et de cheminements avec le réseau existant

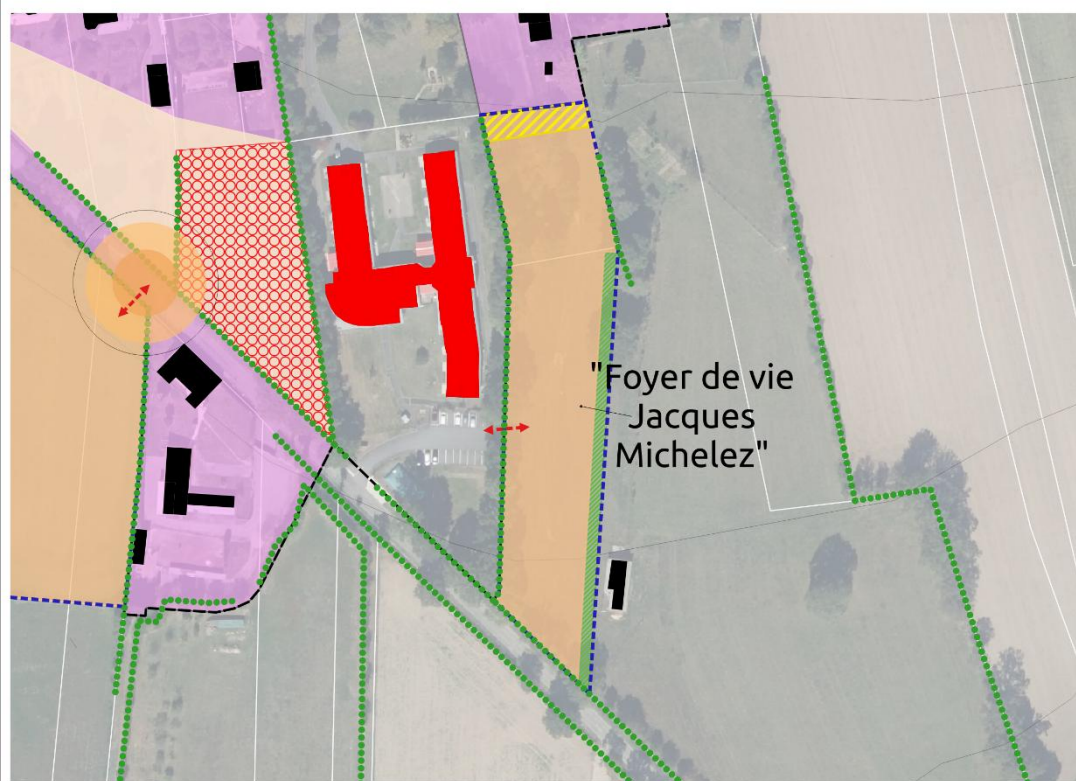
Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Est et connecter les linéaires existants en bordure du secteur
- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées le long de la rue du Château, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances sonores (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

○ Espace public / carrefour à requalifier

... Linéaire bocager à préserver

⊠ Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

▭ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

▨ Aménagement paysager à créer ou conserver

▨ Capacité de densification (Coeur d'ilot/Dent creuse/Division parcellaire)

▭ Enveloppe urbaine

■ Equipements

▨ Interface avec des constructions existantes à soigner

■ Zone constructible

■ Périmètre de centralité

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DE SAINT-SULPICE-DES-LANDES »

PROGRAMMATION

Vocation dominante : activités - petites unités industrielles

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'Est du bourg de Saint-Sulpice-des-Landes, en continuité de l'urbanisation existante. Il est situé en zone 2AUE du PLUiH. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'identification de besoins d'implantation d'activités artisanales suffisants sur le secteur.

Il est délimité au Nord par la RD 57 (la rue Duguesclin), au Sud par une construction d'habitation, à l'Est par une rangée d'habitations de forme pavillonnaire implantées rue Geneviève Michelez, à l'Ouest par un hangar à usage artisanal.

SUPERFICIE

1,4 hectares

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par des prairies.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limites Sud et Est
- Situation en entrée de bourg

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès : depuis la RD 57 et depuis la rue de l'Aron

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées au Sud et à l'Est, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

..... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

□ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

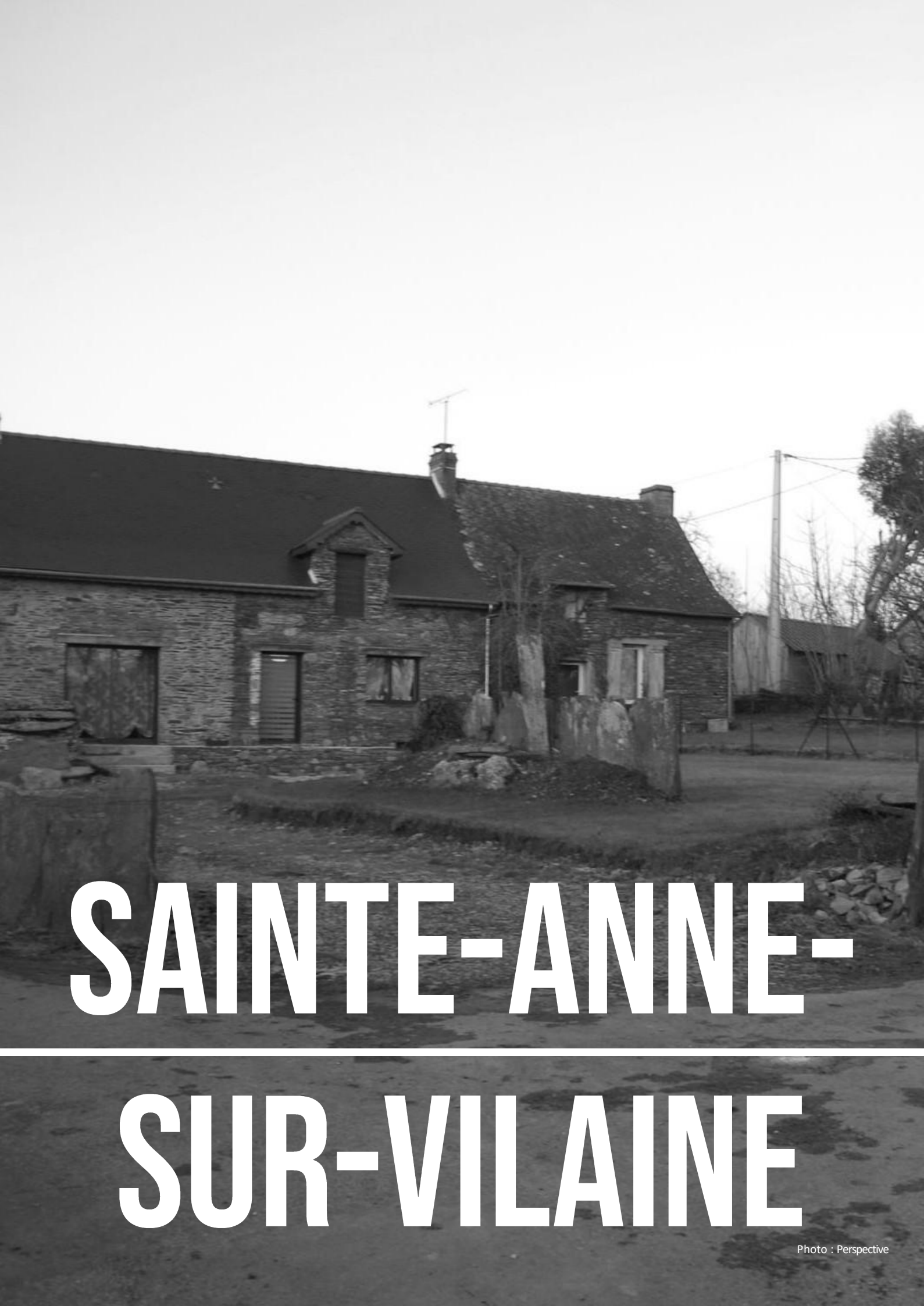
□ Enveloppe urbaine

▨ Interface avec des constructions existantes à soigner

■ Lot réservé

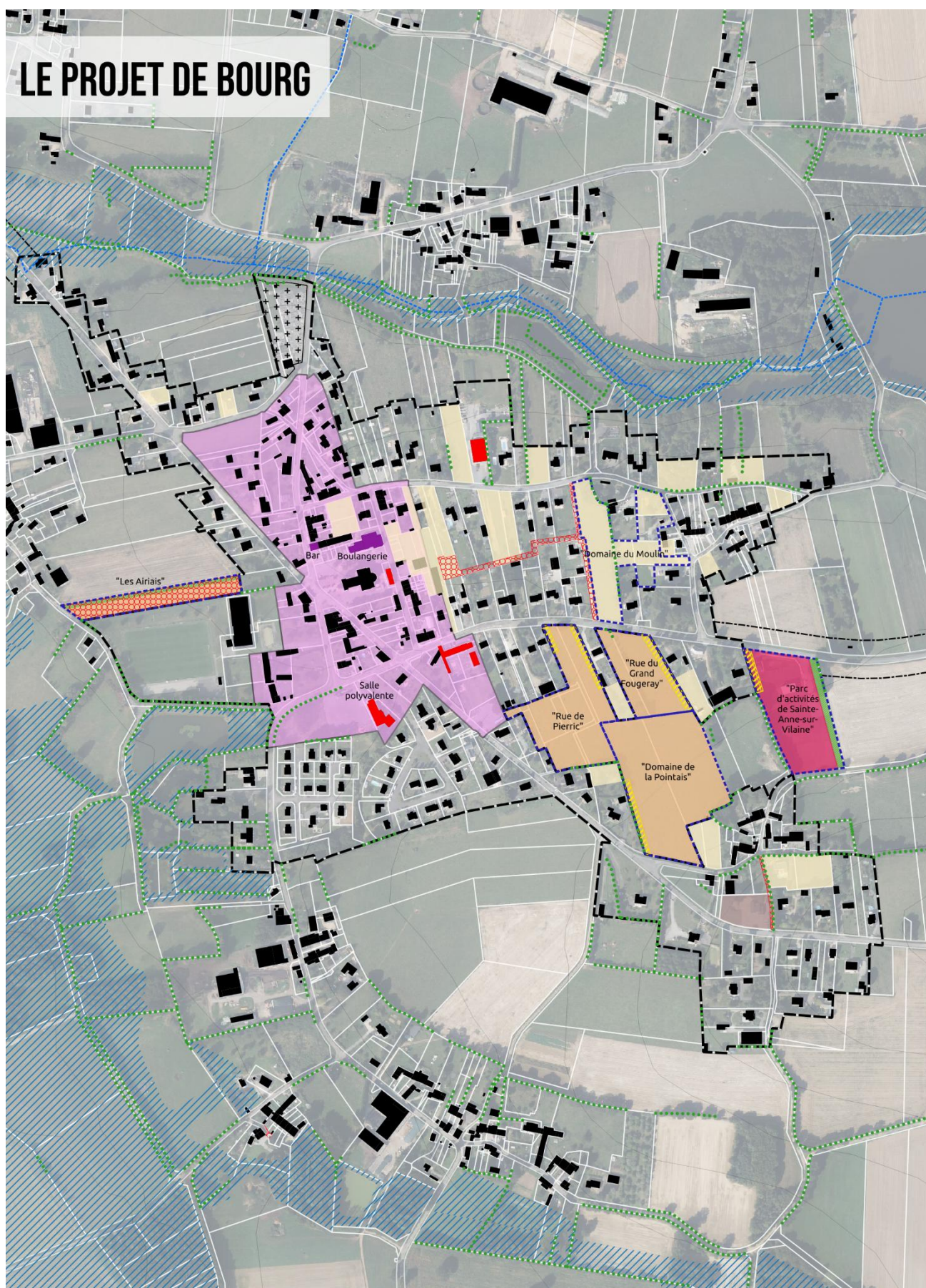
■ Zone constructible

■ Périmètre de centralité



SAINTE-ANNE- SUR-VILAINE

Photo : Perspective



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			32		
Dents creuses et divisions parcellaires			22	Durée de vie du PLUiH	UA/ UB
Sites stratégiques (OAP)					
Secteur "Domaine du moulin"	1,2	—	10	Durée de vie du PLUiH	UB
Renouvellement urbain			14		
Opérations à l'étude					
Site EPF rue de la Mairie			14	Court terme	UA/UB
Extensions urbaines	4,3	15	64		
Secteur "Rue de Pierric"	1,4	15	21	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "Rue du Grand-Fougeray"	0,8	15	12	Moyen terme	1AUB
Secteur "Domaine de la Pointais"	2,1	15	32	Long terme	2AUB
TOTAL			110		

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
	1,3
Secteur "Parc d'activités de Sainte-Anne-sur-Vilaine"	1,3

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court terme	1AUEa

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	
	0,54
Secteur "Les Airiais"	0,54

Échéance prévisionnelle	Zonage
Durée de vie du PLUiH	1AUL

OAP « RUE DE PIERRIC », « RUE DU GRAND-FOUGERAY » ET « DOMAINE DE LA POINTAIS »

SITUATION

Il s'agit de trois secteurs contigus situés au Sud-Est du bourg de Sainte-Anne-sur-Vilaine. Leur localisation en second rideau d'habitations représente une opportunité d'épaissir l'urbanisation linéaire existante le long de la RD 54 (rue du Grand-Fougeray) et de la rue de Pierric.

Secteur « Rue de Pierric »

Il est situé en second rideau de constructions de forme pavillonnaire implantées le long de la RD 54 (rue du Grand-Fougeray) et du parking de l'école rue de Pierric.

Secteur « Rue du Grand-Fougeray »

Il s'agit d'une vaste dent creuse située rue du Grand-Fougeray.

Secteur « Domaine de la Pointais »

Il s'agit d'un ensemble de parcelles venant combler un espace situé entre le hameau de La Pointais et le tissu urbain du bourg.

Les secteurs « Rue de Pierric » et « Rue du Grand-Fougeray » sont en zone 1AUB du PLUiH, tandis que le secteur « Domaine de la Pointais », dont l'urbanisation est prévue dans un second temps, est en zone 2AUB. La présente OAP vise notamment l'articulation entre ces trois quartiers (ménagements d'espaces pour les liaisons futures, etc.).

SUPERFICIE

Rue de Pierric

1,4 hectare

Rue du Grand-Fougeray

7 900 m²

Domaine de la Pointais

2,1 hectares

EXISTANT

Rue de Pierric

Il s'agit principalement d'espaces enherbés.

Rue de Grand-Fougeray

Il s'agit d'un espace enherbé.

Domaine de la Pointais

Il s'agit de parcelles agricoles cultivées.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange agricole à l'Est du site
- Pente douce orientée vers le Nord
- Constructions d'habitation en limites de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements

Rue de Pierric : environ 21

Rue du Grand-Fougeray : environ 12

Domaine de la Pointais : environ 32

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des liaisons douces le long des axes principaux

Secteur « Rue de Pierric » et « Rue du Grand-Fougeray »

- Permettre une urbanisation des fonds de parcelles des maisons situées rue du Grand-Fougeray (réflexion sur le positionnement et l'aménagement de la voie nouvelle, ménagement d'un accès, etc.)
- Ménager des espaces pour la création d'accès au secteur « Domaine de la Pointais »
- Perméabilité piétonne Nord-Sud

Rue de Pierric

- Privilégier la création de deux accès : depuis la RD 54 (rue du Grand-Fougeray) et depuis la rue de Pierric.

Rue du Grand-Fougeray

- Privilégier la création d'un accès depuis la RD 54 (rue du Grand-Fougeray).
Aménagement d'un nouveau carrefour.

Domaine de la Pointais

- Prévoir une continuité de voirie et de cheminement avec les secteurs « Rue de Pierric » et/ou « Rue du Grand-Fougeray »
- Privilégier la création d'un accès sur la route de la Pointais. Sécurisation du carrefour existant

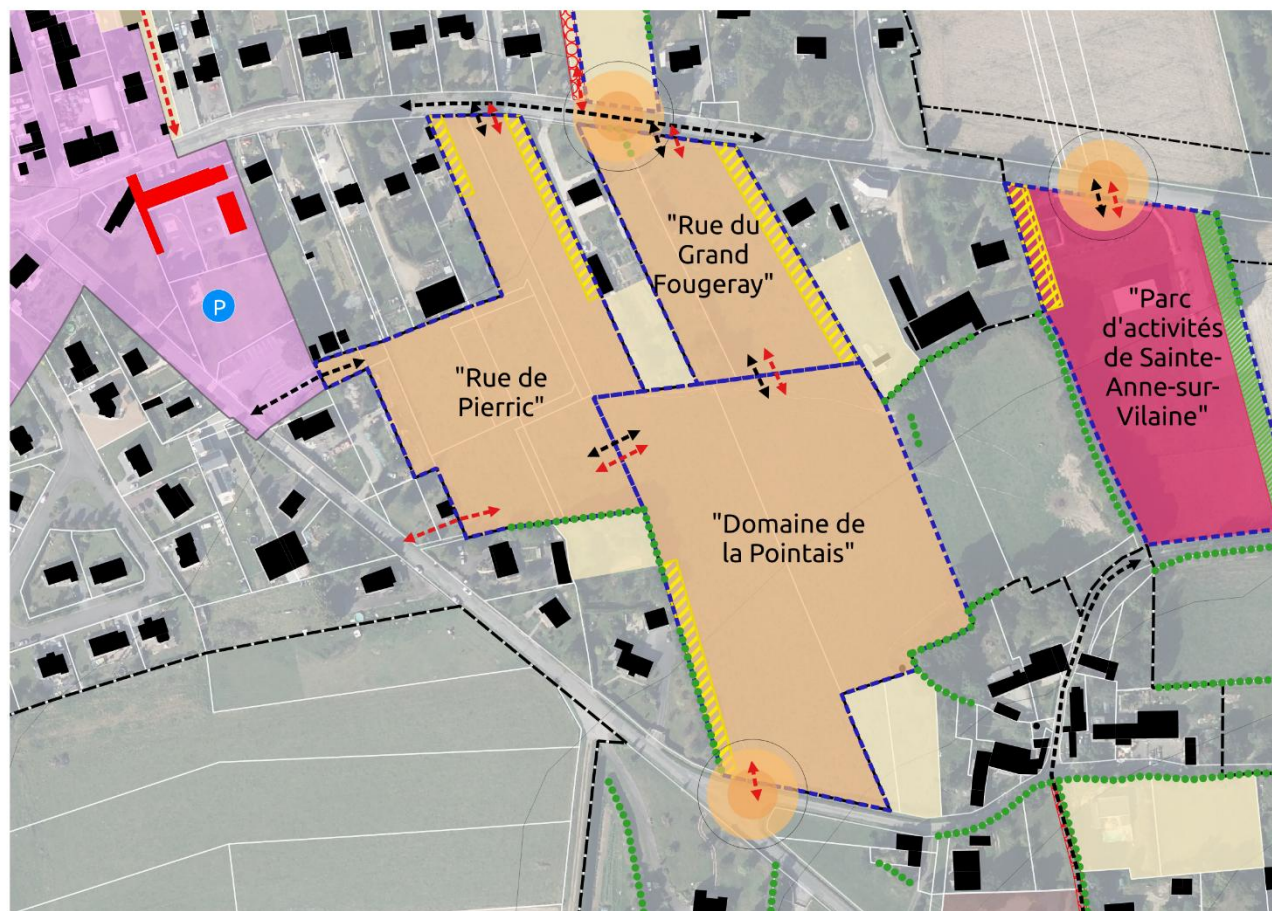
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire et de valoriser la pente existante dans le choix de l'implantation des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce



Espace public / carrefour à requalifier



Parking

.... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement paysager à créer ou conserver

Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

Dominante industrielle

Enveloppe urbaine

Equipements

Interface avec des constructions existantes à soigner

Lot réservé

Zone constructible

Périmètre de centralité

OAP « DOMAINE DU MOULIN »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en densification du tissu urbain existant, au Nord-Est du bourg. Il correspond à un ensemble de dents creuses et de fonds de parcelles comprises entre la RD 54 (rue du Grand-Fougeray) au Sud, la rue du Domaine du Moulin au Nord, et la route de la Réhondais à l'Est.

Il est délimité par ces trois voies et les limites parcellaires des constructions d'habitation avoisinantes.

Il se situe en zone UB du PLUiH. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation « spontanée », au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ce secteur.

Deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune sont mis en place en vue de désenclaver le secteur : pour la création d'une voie entre la rue du Domaine du Moulin et la RD 54 (rue du Grand-Fougeray) ; pour la création d'une voie de desserte des fonds de parcelles situés entre l'opération de renouvellement urbain situé plus à l'Ouest.

SUPERFICIE

1,2 hectare

EXISTANT

Le site consiste en une grande prairie sur la partie Ouest et est occupé par des cultures vivrières sur sa partie Est.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure Est du secteur

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en franges

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Nombre de logements : tendre vers 10 logements minimum

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »). Prévoir leur création en 5 points : nouvelle voie de desserte depuis la rue de la Mairie ; depuis la RD 54 (rue du Grand-Fougeray), depuis la rue du Domaine du Moulin et depuis la route de la Rehondais.
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

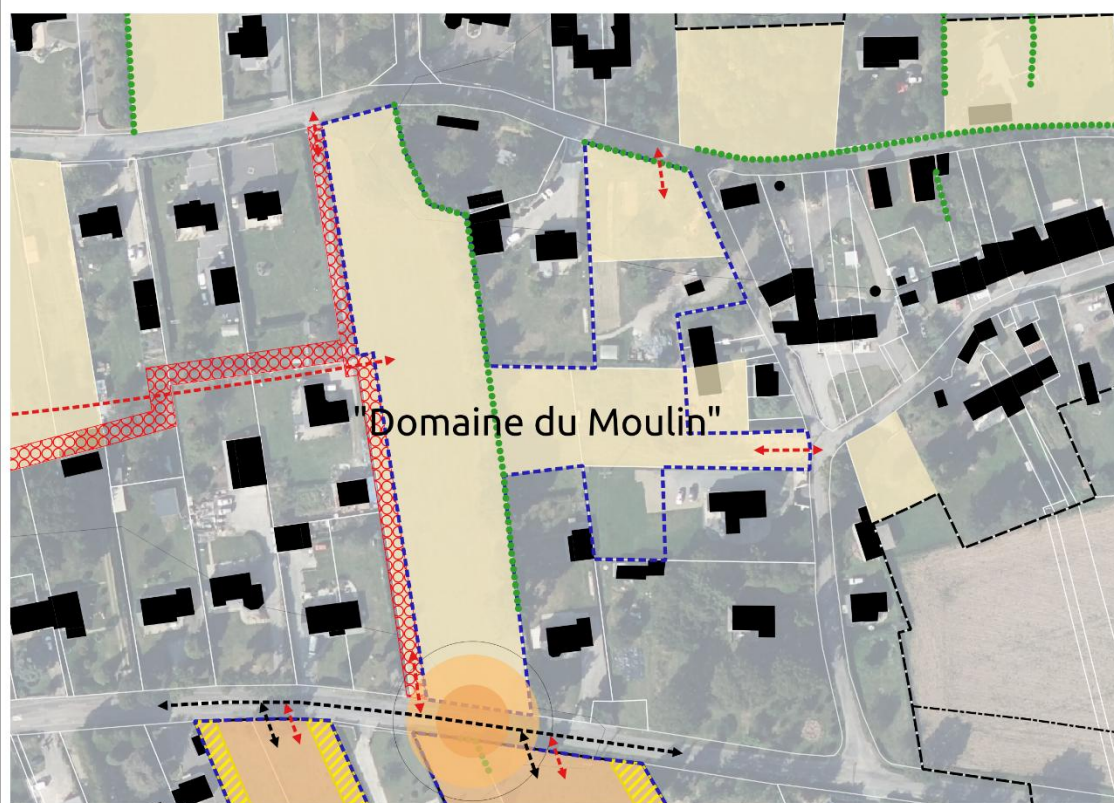
Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce

○ Espace public / carrefour à requalifier

... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages

⊠ Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

⬡ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

■ Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)

⬜ Enveloppe urbaine

▨ Interface avec des constructions existantes à soigner

■ Zone constructible

OAP « LES AIRIAIS »

PROGRAMMATION

Vocation : équipements – espace collectif de loisirs

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'Ouest du bourg, en extension des terrains de sport et de la salle de port.

Il est situé en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il est délimité au Nord par un terrain cultivé, à l'Est par un jardin d'habitation, au Sud par les équipements existants et à l'Ouest par la route de La Hordrais.

SUPERFICIE

5 400 m²

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle agricole cultivée.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange agricole au Nord

PRINCIPES

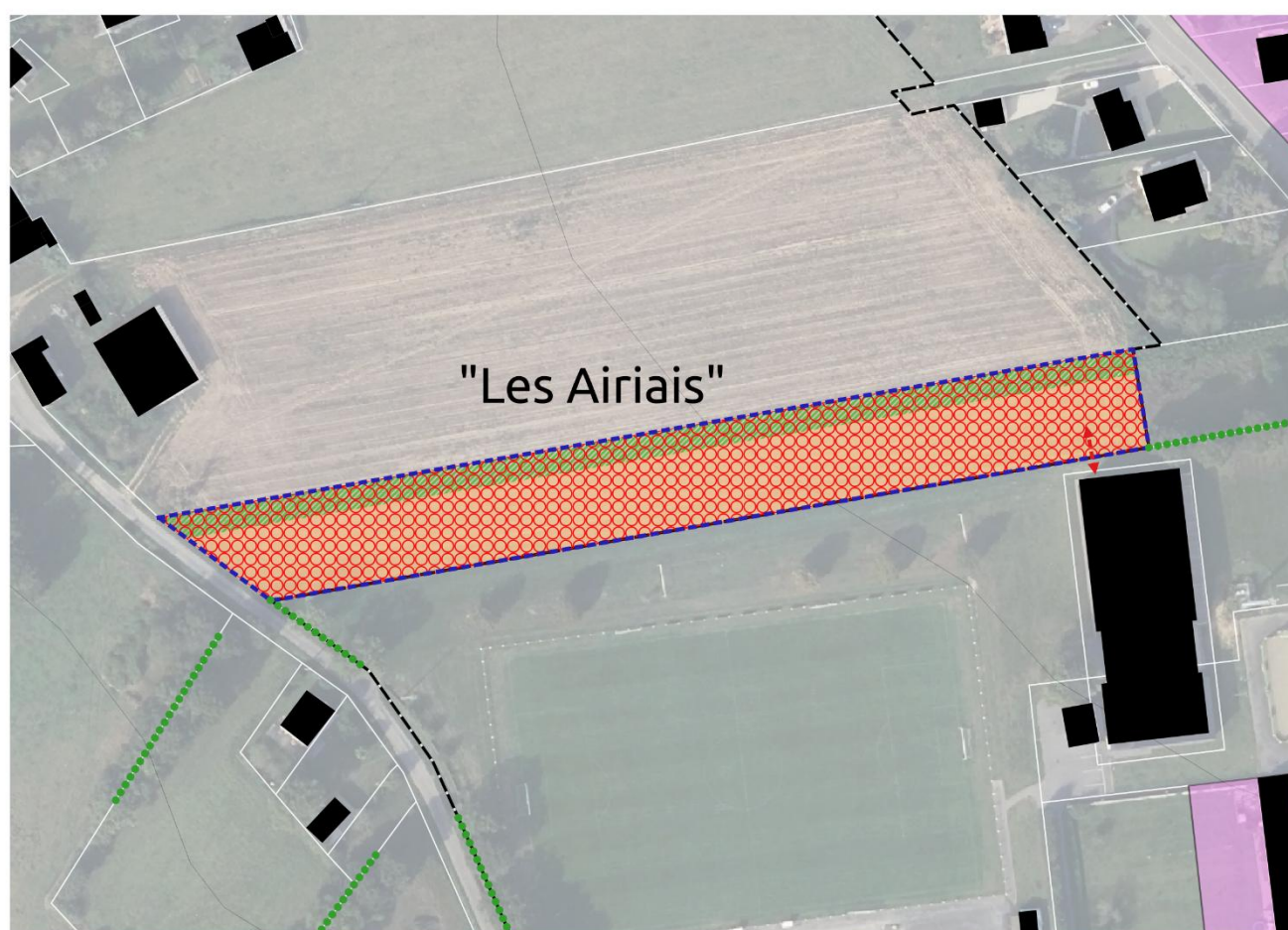
Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Assurer une continuité de voirie et de cheminements avec le réseau existant

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord du secteur

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

... Linéaire bocager à préserver

Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement paysager à créer ou conserver

Enveloppe urbaine

Zone constructible

Périmètre de centralité

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DE SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE »

PROGRAMMATION

Vocation dominante : activités - petites unités industrielles

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'Est du bourg de Sainte-Anne-sur-Vilaine, en continuité de l'urbanisation existante. Il est situé en zone 1AUEa. Le terrain est en cours d'acquisition par Bretagne porte de Loire Communauté.

Il est délimité au Nord par la RD 54 (rue du Grand-Fougeray), au Sud par le chemin de la Pointais, à l'Est et à l'Ouest par des parcelles agricoles cultivées.

SUPERFICIE

1,3 hectare

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par un espace enherbé (pâtures).

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limite Ouest
- Situation en entrée de bourg

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un accès unique depuis la RD 54 (rue de Grand-Fougeray). Principe de placette de retournement.

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

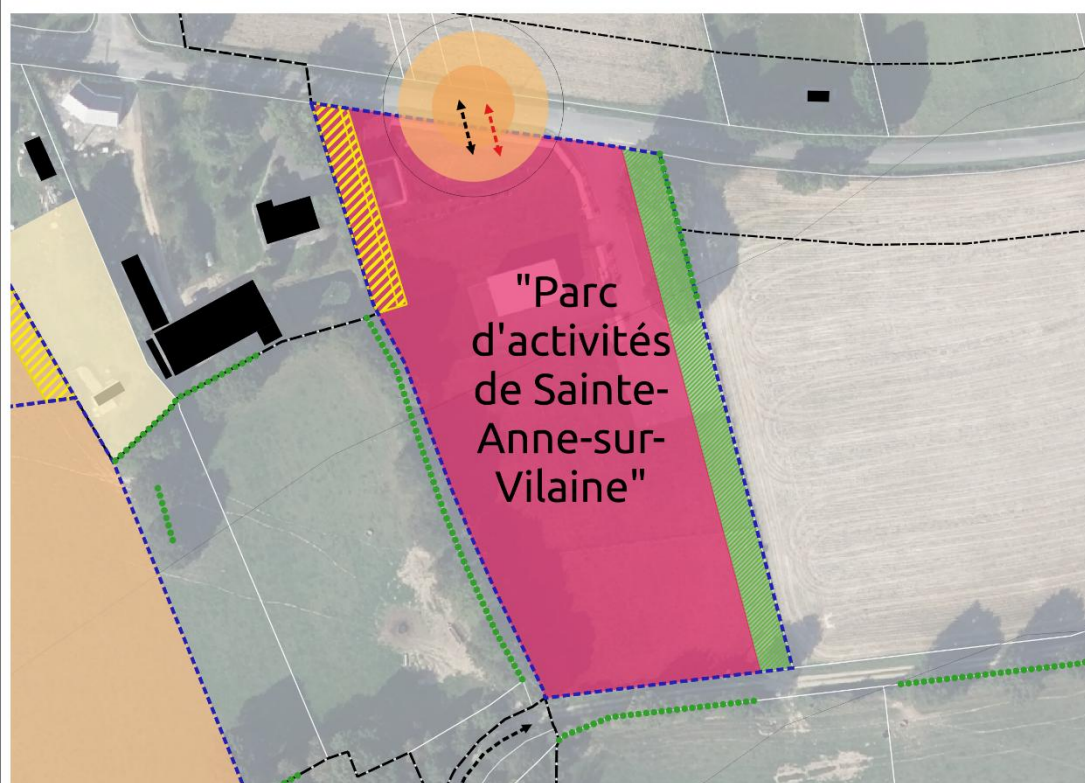
Paysage et patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Est du secteur et la connecter avec les linéaires bocagers existants

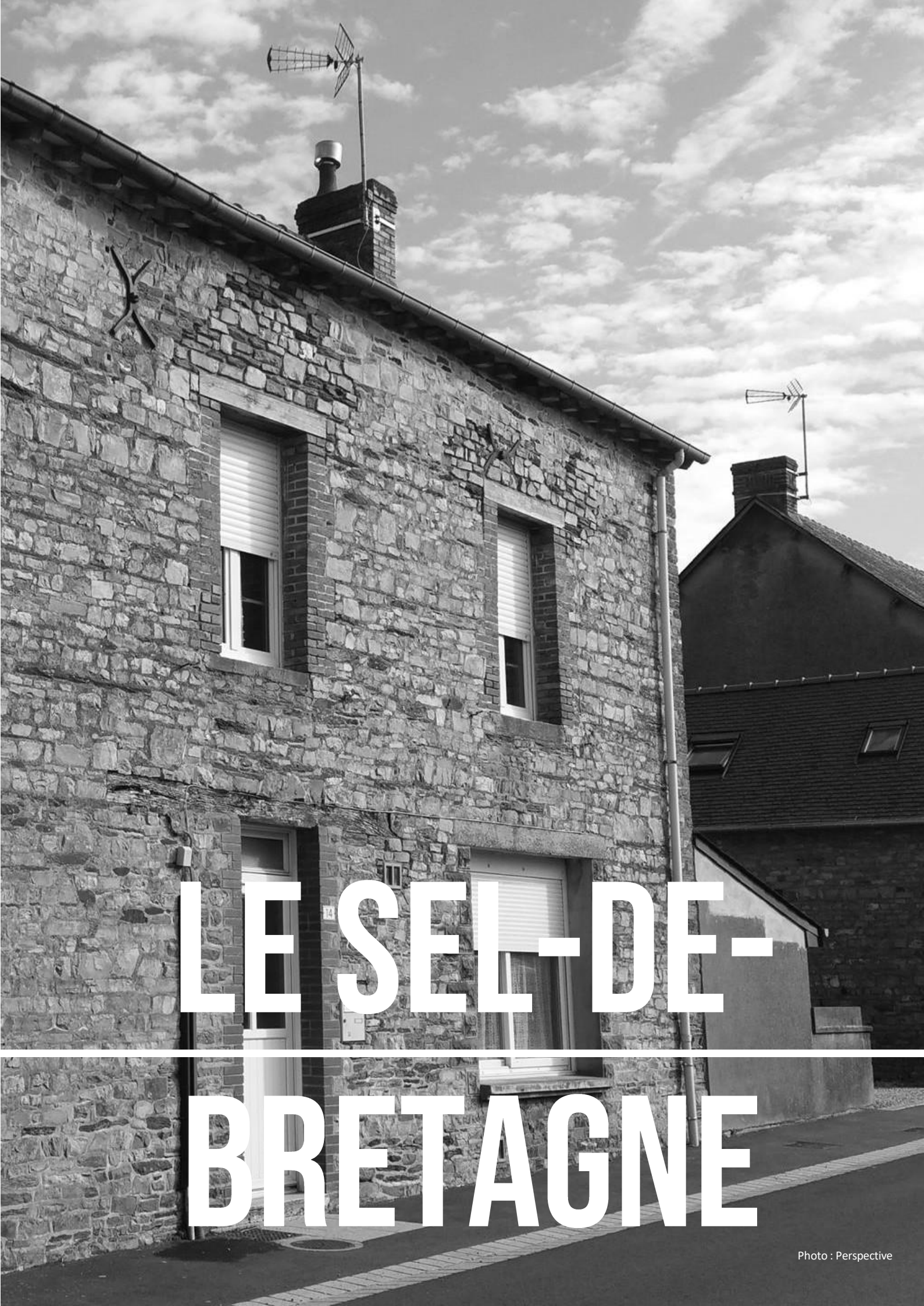
Formes urbaines

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées à l'Ouest, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

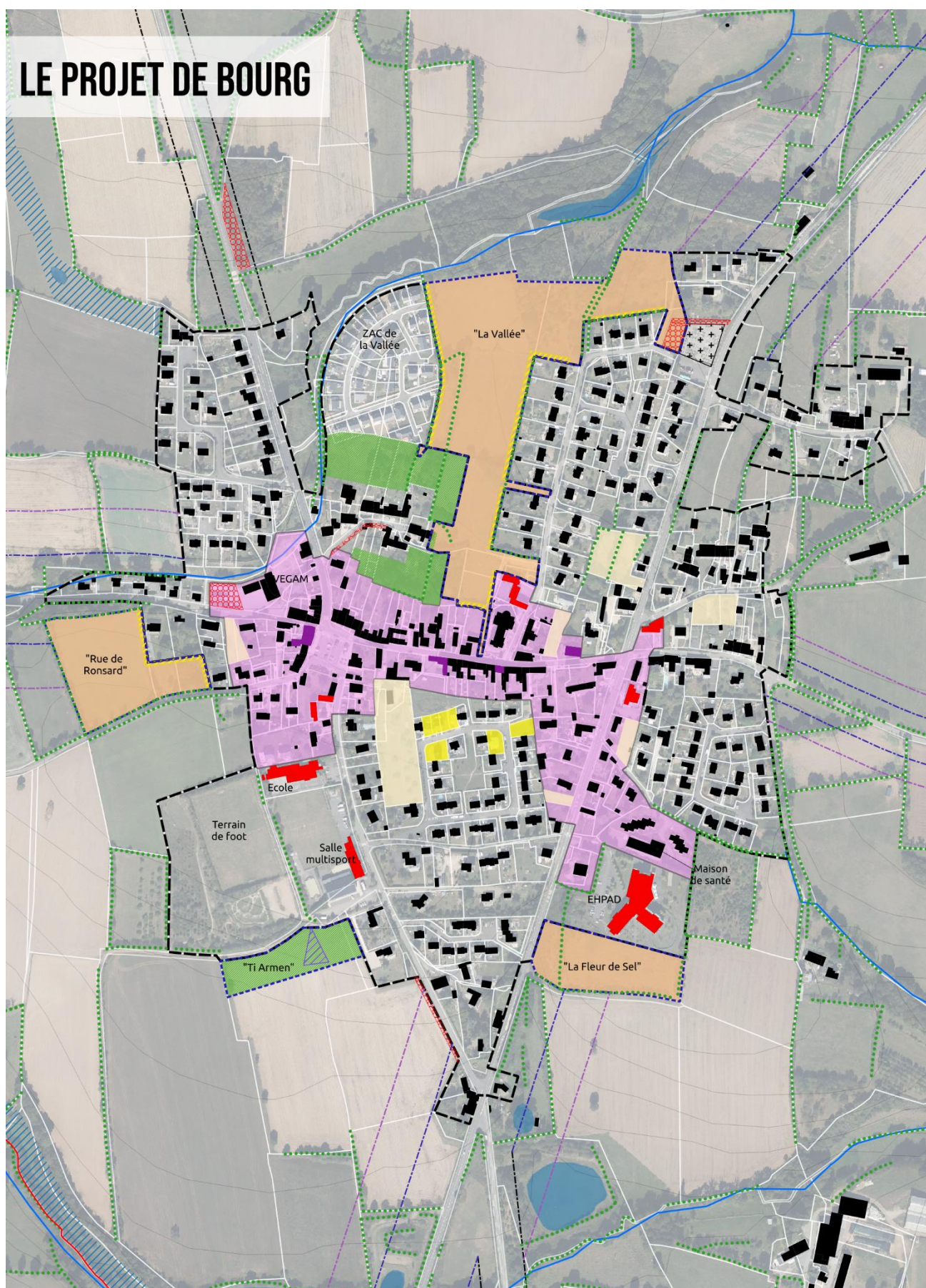


- | | |
|---|---|
| <p>--- Accès viaire</p> <p>--- Liaison douce</p> <p>○ Espace public / carrefour à requalifier</p> <p>... Linéaire bocager à préserver</p> <p>--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages</p> <p>□ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation</p> | <p>■ Aménagement paysager à créer ou conserver</p> <p>■ Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire)</p> <p>■ Dominante industrielle</p> <p>□ Enveloppe urbaine</p> <p>■ Interface avec des constructions existantes à soigner</p> <p>■ Zone constructible</p> |
|---|---|



LE SEL-DE- BRETAGNE

Photo : Perspective



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			28		
Dents creuses et divisions parcellaires			14	Durée de vie du PLUiH	UA / UB
Opérations en cours			14		
ZAC de la Vallée			10	Court terme	UB
Lotissement "Le Trait des Haies"			4		UB
Renouvellement urbain			0,4	20	8
Opérations à l'étude					
Site EPF - VEGAM	0,4	20	8	Moyen terme	
Extensions urbaines			6,0	15	89
Secteur "La Vallée"	4,6	15	69	Moyen terme	1AUB
Secteur "Rue de Ronsard"	1,4	14	20	Moyen terme	1AUB
TOTAL			125		

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (ha)
Extensions urbaines	
Secteur "La Fleur de sel"	1,0
Secteur "Ti ar men"	0,7

Échéance prévisionnelle	Zonage
Durée de vie du PLUiH	1AUL
Durée de vie du PLUiH	1AUL

OAP « LA VALLÉE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Nord du bourg du Sel-de-Bretagne. Il s'agit d'un secteur clé pour son développement, qui fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée créée à l'initiative de la Commune (ZAC).

Il est délimité à l'Ouest par les tranches de la ZAC en cours de commercialisation et par le hameau de La Grée, au Nord par un affluent du ruisseau du Pont de Nache et à l'Est par des constructions d'habitation implantées le long de la rue Picasso.

Il est en zone 1AUB du PLUiH. Il est bordé au Nord par un secteur Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales. Enfin, Des fonds de parcelle ont été identifiés au Sud du secteur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de limiter les constructions nouvelles aux abords immédiats du hameau de La Grée.

SUPERFICIE

4,6 hectares

EXISTANT

Il s'agit d'un espace enherbé et de boisements.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Proximité d'un cours d'eau

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente douce orientée vers l'Ouest

- Constructions d'habitation en limite Est et Ouest
- Bâti à valeur patrimoniale en limite Sud (hameau de La Grée et secteur de l'église)

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 17 logements / hectare

Nombre de logements : environ 79

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune



Chemin creux sur le pourtour de la ZAC

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès viaires à l'Ouest du site, avec une continuité de voirie avec la partie Ouest de la ZAC, d'ores-et-déjà aménagée ; la création de 5 accès depuis la rue Picasso. Principes de bouclages et de voies en impasse
- Créer des liaisons douces en direction du centre-ville (via la rue Picasso et les liaisons douces internes à la partie Ouest de la ZAC, d'ores-et-déjà aménagée) et en lien avec les futurs aménagements de la coulée verte dans le vallon au Nord. Organiser une perméabilité piétonne Nord-Sud

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Est, Ouest et Sud du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

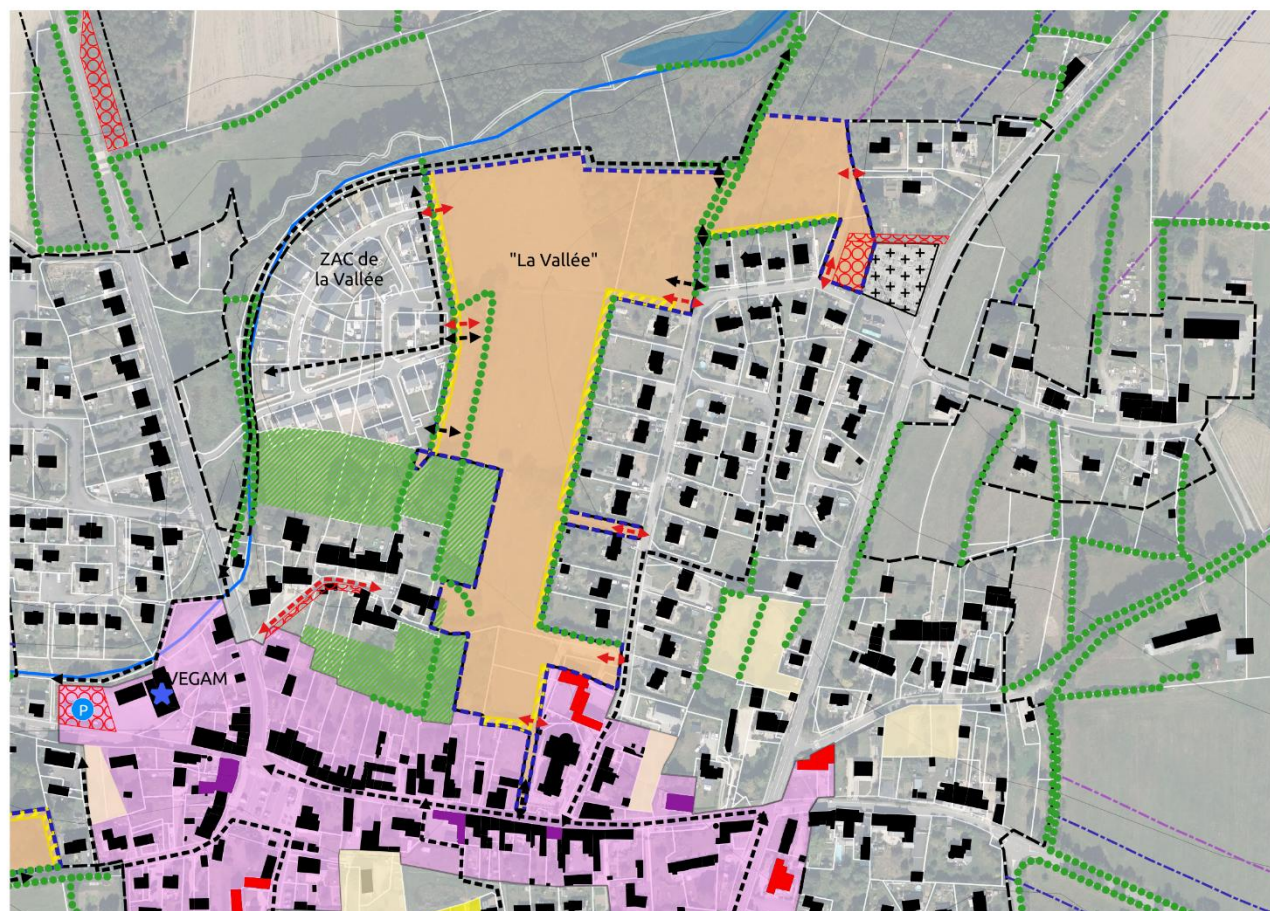
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.
- Le programme s'orientera principalement vers des logements en individuel libre et groupé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ★ Site de renouvellement urbain | Commerces/Services |
| P Parking | Enveloppe urbaine |
| ... Linéaire bocager à préserver | Equipements |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations | Lot libre |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Zone constructible |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Cimetières |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Périmètre de centralité |
| | Points d'eau |
| | Cours d'eau |

OAP « RUE DE RONSARD »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'Ouest du bourg du Sel-de-Bretagne, en continuité du tissu urbain existant. Il est délimité au Nord par un fossé en bordure de la rue J. Prévert, au Sud par la rue P. de Ronsard, à l'Est par des constructions implantées le long de ces deux rues et à l'Ouest par un linéaire bocager en bordure de parcelles cultivées. Il est en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

1,4 hectare

EXISTANT

Il s'agit d'une prairie et d'un fond de jardin.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Pente moyenne orientée vers le Nord et accentuée à l'approche du fossé



Vue sur la partie Est depuis la rue P. de Ronsard

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 12 logements / hectare

Nombre de logements : environ 17

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un ou deux accès depuis la rue P. de Ronsard.
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg via la rue P. de Ronsard

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées à l'Est du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

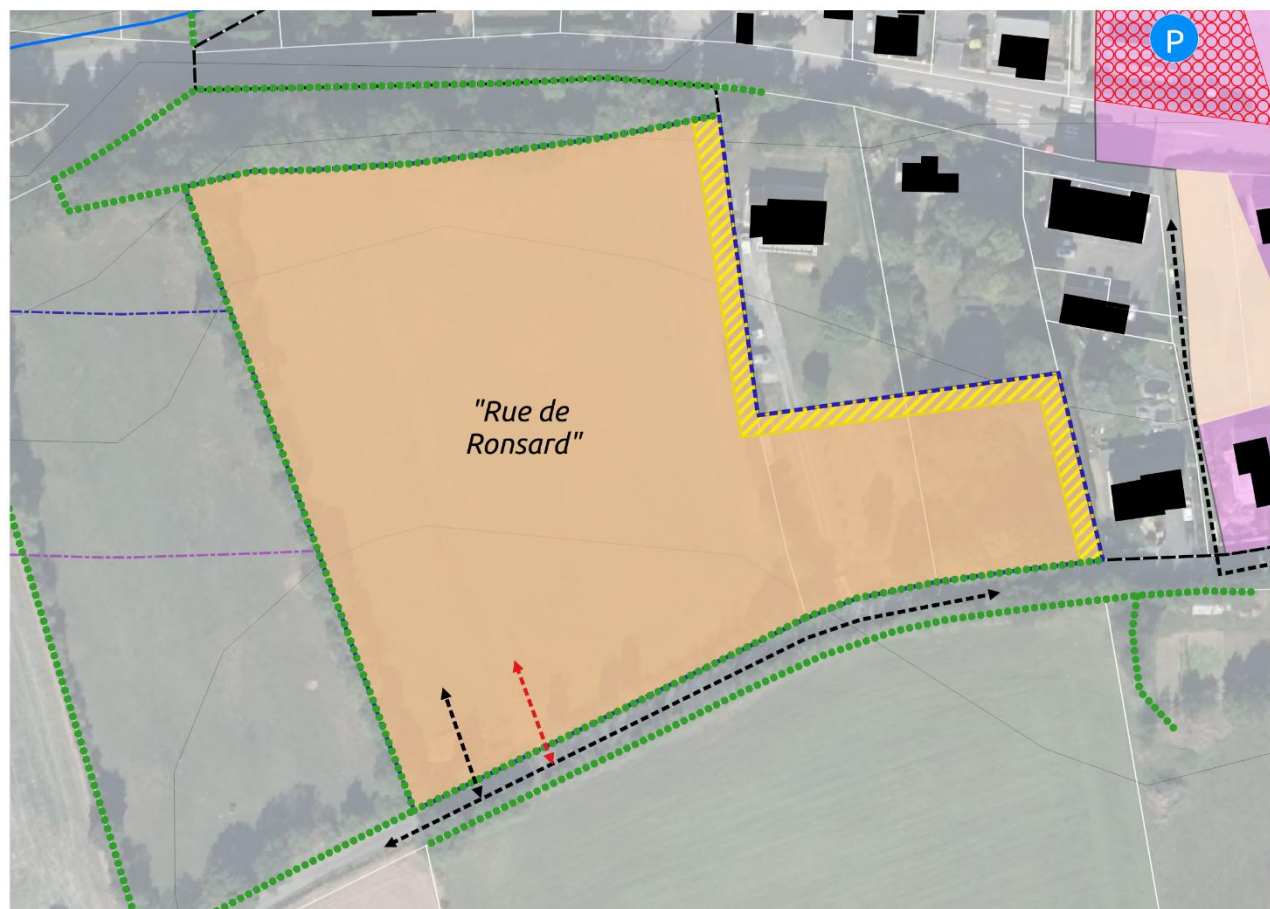
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| Parking | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| ... Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| - - - Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages | Périmètre de centralité |
| - - - Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations | Cours d'eau |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |

OAP « TI ARMEN » ET « LA FLEUR DE SEL »

SITUATION

Il s'agit de deux secteurs situés au Sud du bourg, en extension d'équipements existants : un ensemble regroupant l'école, un terrain de football et une salle multisport pour le secteur Ouest ; la résidence « La Fleur de Sel » (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) pour le secteur Est. Le terrain appartient d'ores-et-déjà à l'organisme gestionnaire.

Ces deux secteurs sont situés en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Secteur « Ti armen »

Le secteur Ouest est délimité au Sud par des parcelles cultivées, au Nord par le parking de la salle polyvalente, à l'Est par des constructions d'habitation implantées le long de la rue Belle Vue.

Secteur « La fleur de sel »

Le secteur Est est délimité à l'Ouest par la RD 777, au Nord par l'emprise de l'équipement existant, au Sud et à l'Est par des linéaires bocagers. Situé à une entrée de ville très fréquentée (axe entre Bain-de-Bretagne et Janzé), il est du reste isolé de la RD 777, en raison de la présence d'un talus en pente douce le séparant de la voie.

SUPERFICIE

Ti armen

6 500 m²

La fleur de sel

1 hectare



Vue sur le site « Ti armen » depuis le parking de la salle polyvalente

EXISTANT

Ti armen

Le site est occupé par des prairies et cultures.

La fleur de sel

Il s'agit d'un espace enherbé.

ENJEUX

Environnement

La fleur de sel

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

Ti armen

- Inscription du site dans un paysage ouvert et larges vues vers la campagne environnante
- Pente moyenne orientée vers le Sud

PROGRAMMATION

Vocation : équipements

Ti armen : équipements sportifs et de loisirs de plein air

La fleur de sel : extension et aménagements liés à la résidence « La Fleur de Sel »

PRINCIPES

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Assurer une continuité de voirie et de cheminements avec le réseau existant

Paysage et Patrimoine

Ti Armen

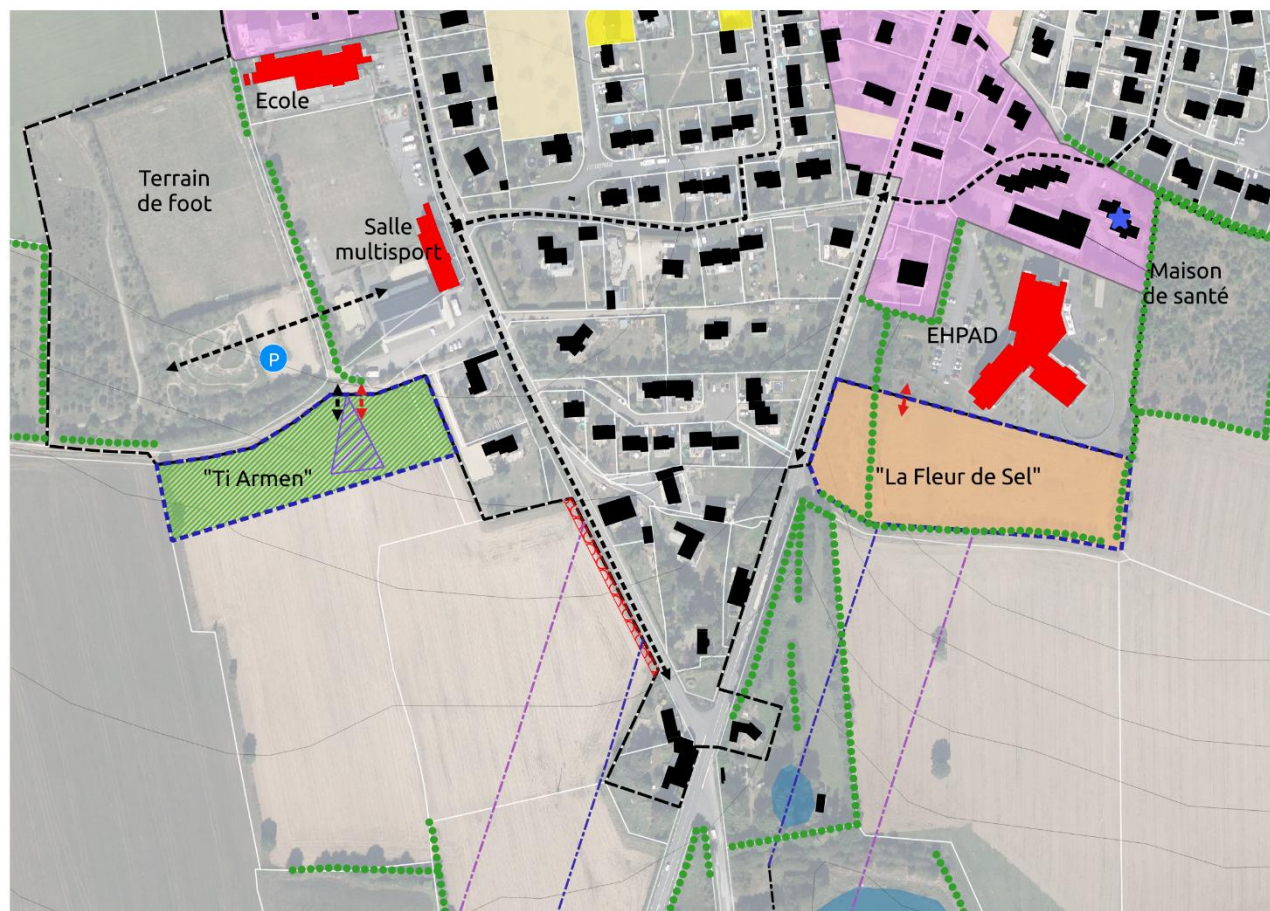
- Concevoir des aménagements à dominante non bâtie
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le site
- Créer une lisière plantée le long de la limite Nord du secteur
- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées le long de la rue Belle Vue, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances sonores (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

Environnement

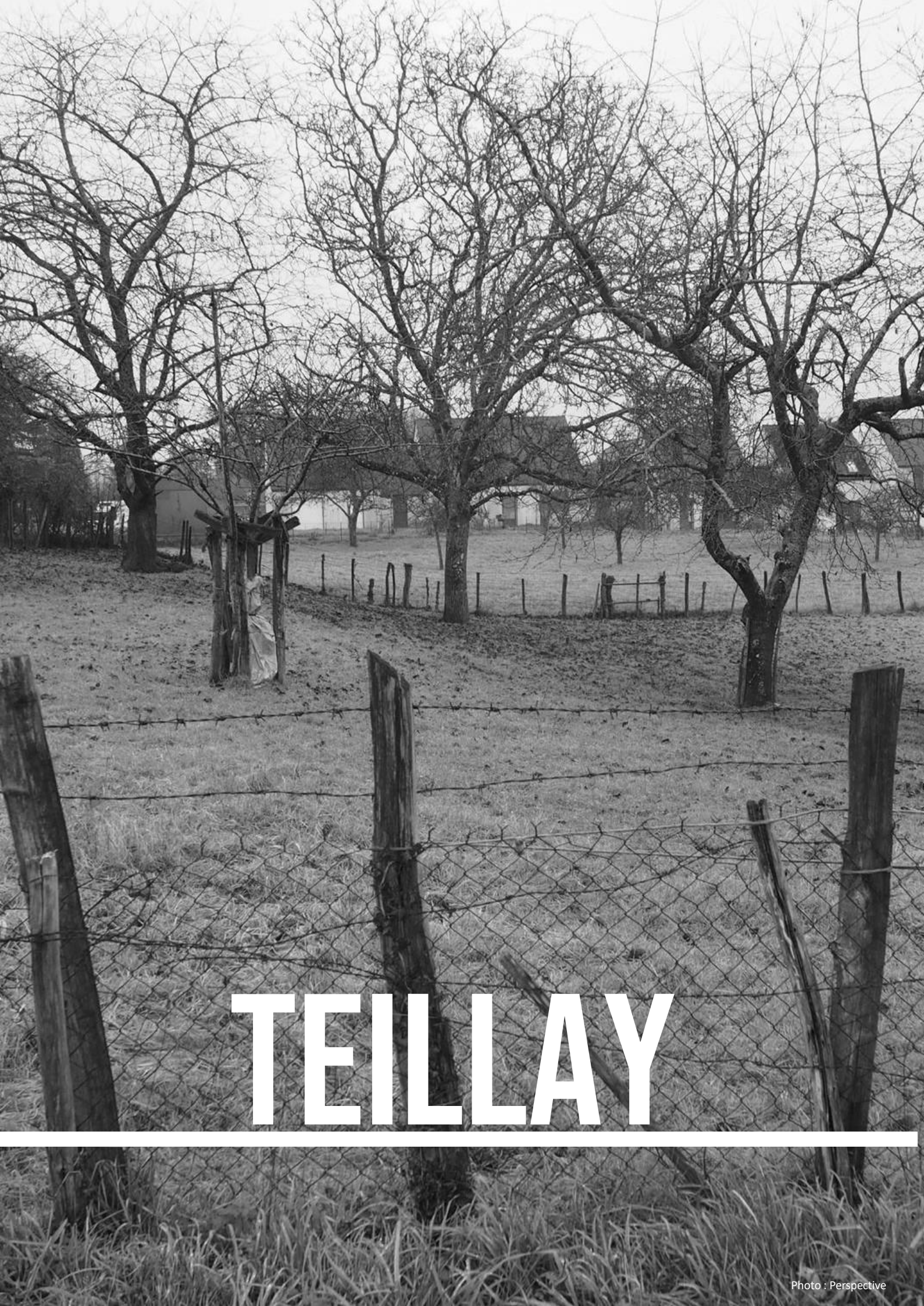
La Fleur de Sel

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

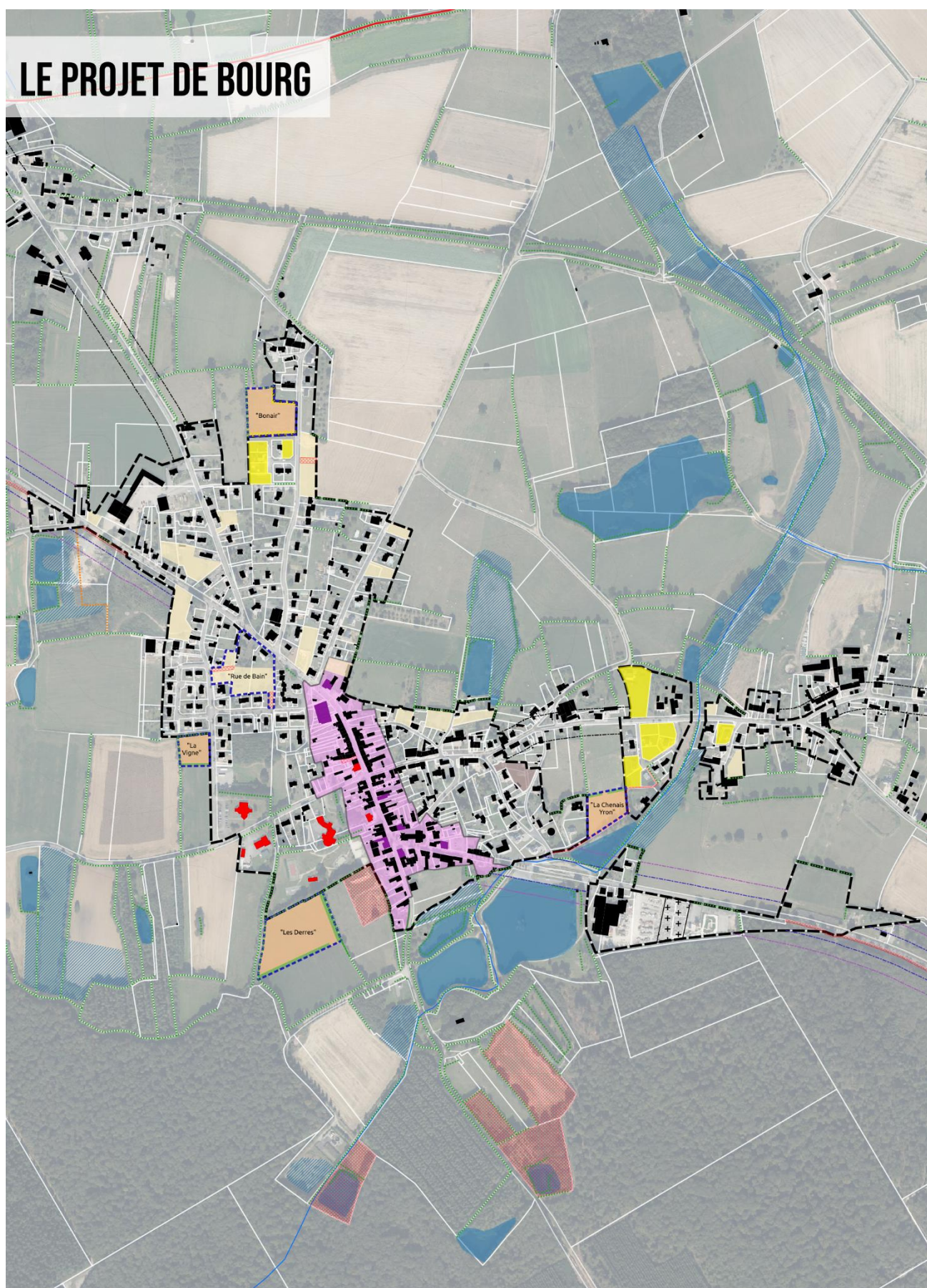
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ★ Site de renouvellement urbain | Enveloppe urbaine |
| P Parking | Equipements |
| ... Linéaire bocager à préserver | Lot libre |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages | Ouverture paysagère |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations | Zone constructible |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Périmètre de centralité |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Points d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |

A black and white photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a chain-link fence supported by wooden posts. Behind the fence is a field with several large, leafless trees. In the background, there are some buildings, possibly houses or barns. The sky is overcast.

TEILLAY



LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			58		
Dents creuses et divisions parcellaires			30	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Opérations en cours			18	Court terme	UB
Secteur stratégique (OAP)			10		
Secteur "Rue de Bain"	1	—	10	Court terme	UB
Les hameaux			1		
La Gare			1		UB
Extensions urbaines			45		
Secteur "Bonair"	0,7	15	11	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "La Vigne"	0,3	15	5	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "La Chesnais Yron"	0,5	15	7	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "Les Derres"	1,4	15	21	Court/moyen terme	1AUB
TOTAL			104		

Secteurs à vocation d'activités	Superficie (ha)
Extensions urbaines	
Secteur " Parc d'activités Les Ajoncs d'Or"	3,8

Échéance prévisionnelle	Zonage
Court/moyen terme	1AUEa

OAP « BONAIR »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur en entrée Nord du bourg de Teillay, inséré entre le tissu urbain du bourg et le hameau de Bonair.

Il est délimité au Nord par le jardin d'une construction d'habitation, à l'Est par la rue du Manoir, à l'Ouest par un linéaire bocager en bordure d'un espace enherbé (pâtures). Son aménagement s'inscrit en continuité du lotissement de la rue A. Blaszczyk, situé au Sud.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH. Le terrain appartient à la Commune.

SUPERFICIE

0,7 ha

EXISTANT

Il s'agit d'une parcelle agricole cultivée.

ENJEUX

Environnement

- Linéaire bocager en bordure de site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Orientation Sud du terrain
- Entrée de bourg
- Constructions d'habitation en frange Sud et Nord

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 11

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un accès unique depuis le Sud du site. Continuité de voirie et de cheminements avec la rue A. Blaszczyk. Sécuriser le carrefour en amont sur la rue du Manoir.

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions du lotissement de la rue A. Blaszczyk et celle située au Nord du site (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)

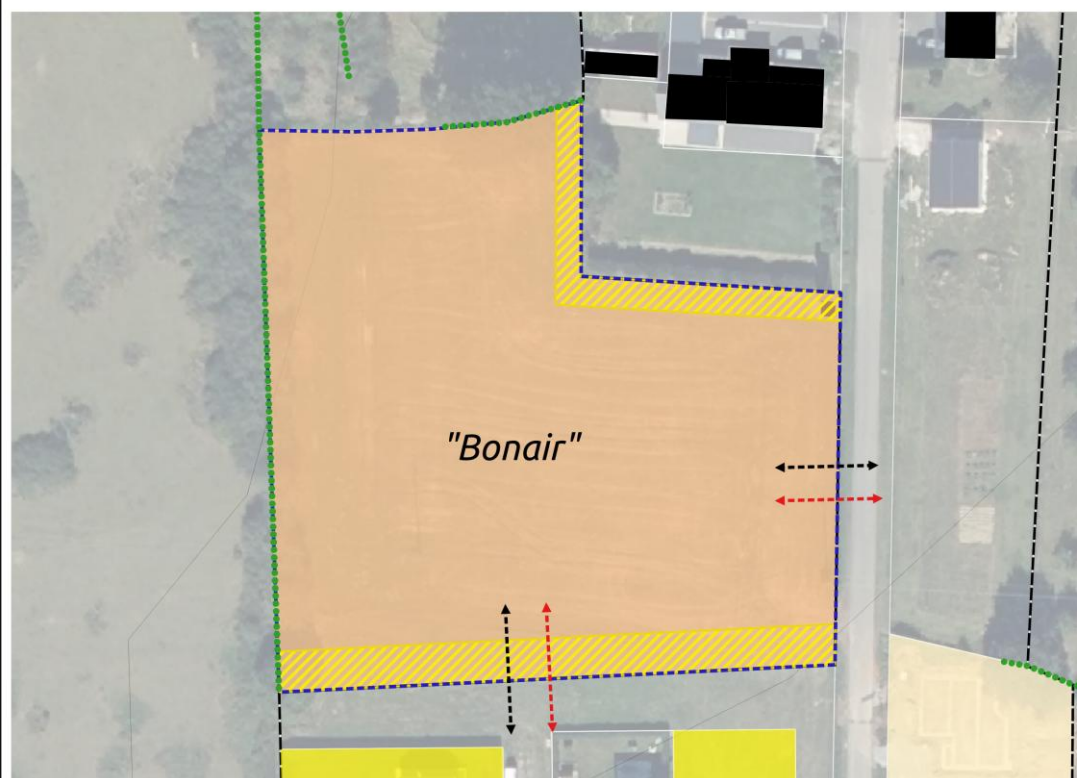
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation nord-Sud dans le découpage parcellaire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| Linéaire bocager à préserver | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| □ Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Lot libre |
| | Zone constructible |

OAP « LA VIGNE »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'Ouest du bourg, en continuité du tissu urbain existant. Il est à proximité du centre-bourg et du pôle d'équipements (salle multifonction, terrains de sport, etc.).

Il est délimité au Nord et à l'Ouest par des linéaires bocagers : le long d'un chemin d'exploitation et en bordure de parcelle cultivée, au Sud par un terrain cultivé, et à l'Est par la rue des Foulons.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH.

SUPERFICIE

3 400 m²

EXISTANT

Il s'agit d'un terrain agricole cultivé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure de site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange agricole au Sud
- Pente douce orientée vers le Sud

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 5

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un accès unique depuis l'Est du site. Continuité de voirie et de cheminements avec la rue des Foulons.

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée en limite Sud en se connectant au linéaire bocager en limite Ouest du site

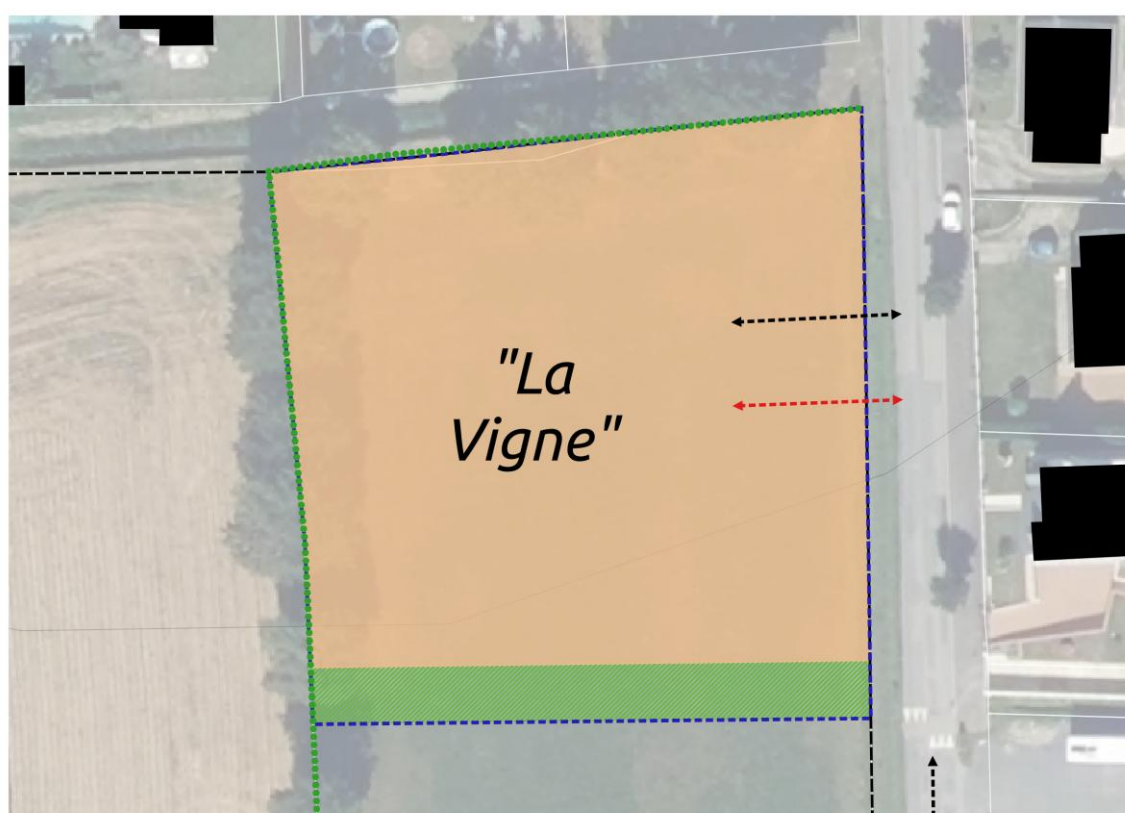
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce

... Linéaire bocager à préserver

□ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

▨ Aménagement paysager à créer ou conserver

□ Enveloppe urbaine

■ Zone constructible

OAP « LES DERRES »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Ouest du bourg, en continuité du pôle d'équipements (mairie, salle multifonction, terrains de sport, etc.). Sa situation à l'interface des équipements, commerces et services du centre-bourg et de l'étang est un atout pour le cadre de vie des futurs habitants.

Il est délimité au Nord et à l'Ouest par des linéaires bocagers, implanté en bordure du pôle d'équipements et d'un chemin creux reliant le site à la rue Saint-Martin. Il est bordé à l'Est par un espace enherbé et au Sud par des cultures.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH. Le terrain appartient à la Commune.

SUPERFICIE

1,4 ha

EXISTANT

Il s'agit d'un terrain agricole cultivé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure de site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange agricole au Sud
- Pente douce orientée vers le Sud-Ouest

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 21

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un ou deux accès au secteur. Localisation à déterminer selon possibilités techniques et financières de l'opération. Etudier la création d'un accès par l'Ouest avec l'aménagement d'une voie de desserte depuis la rue Saint-Martin, par le Sud avec la requalification de la rue Saint-Eustache et la création d'une voie de desserte
- Perméabilité piétonne Est-Ouest (entre la rue Saint-Eustache et le chemin creux à l'Est du site).

Paysage et Patrimoine

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)
- Créer une lisière plantée en limite Sud et à l'Est. Connecter les linéaires existants en bordure

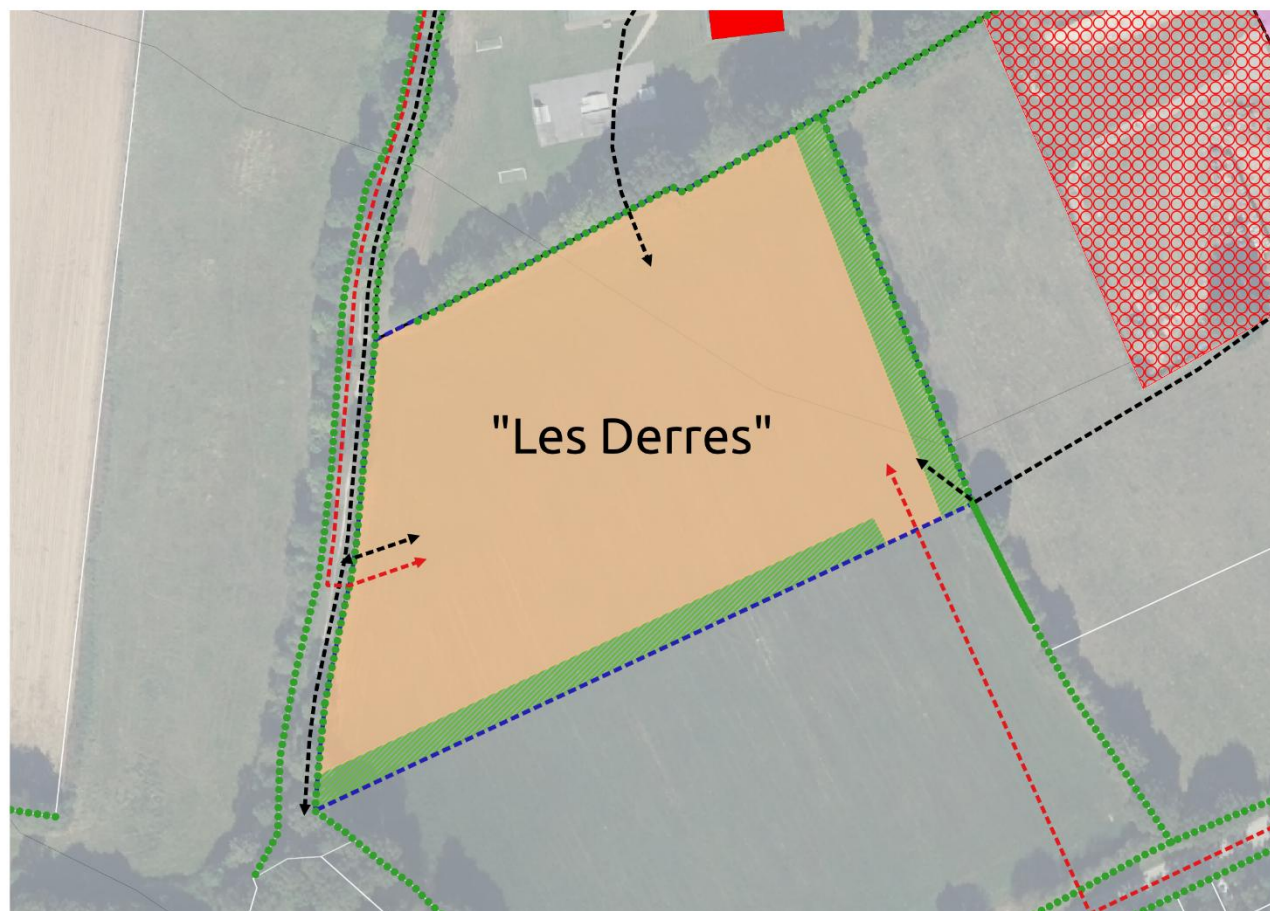
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Formes urbaines

- Le programme s'orientera principalement vers des logements en individuel libre. Il comprendra aussi des logements adaptés à destination des personnes âgées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

↔ Liaison douce

... Linéaire bocager à préserver

Emplacement réservé inscrit dans le PLUi

Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement paysager à créer ou conserver

Enveloppe urbaine

Equipements

Zone constructible

Périmètre de centralité

OAP « LA CHENAIS YRON »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé à l'Est du bourg, en continuité du tissu urbain existant.

Il est délimité au Sud et à l'Est par des linéaires bocagers, implantés respectivement en bordure du ruisseau de l'Etang Neuf et d'une construction d'habitation. Il est bordé au Nord par un terrain cultivé et à l'Ouest par une habitation.

Il est situé en zone 1AUB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place en lien avec l'aménagement de ce secteur, en vue du prolongement de la promenade le long du ruisseau de l'Etang neuf (aménagement d'une liaison douce entre le chemin des Ferrières et la rue Eugène Janneau).

SUPERFICIE

4 900 m²

EXISTANT

Il s'agit d'un terrain agricole cultivé.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure de site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Frange agricole au Nord
- Pente douce orientée vers le Sud (vallon du ruisseau de l'Etang Neuf)

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 15 logements / hectare

Nombre de logements : environ 7

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Prolonger et requalifier en voie le Chemin des Ferrières en vue de la desserte du secteur par le Sud
- Garantir la possibilité à long terme d'une extension en continuité Nord en ménageant un espace pour la création future d'un accès

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée en limite Nord

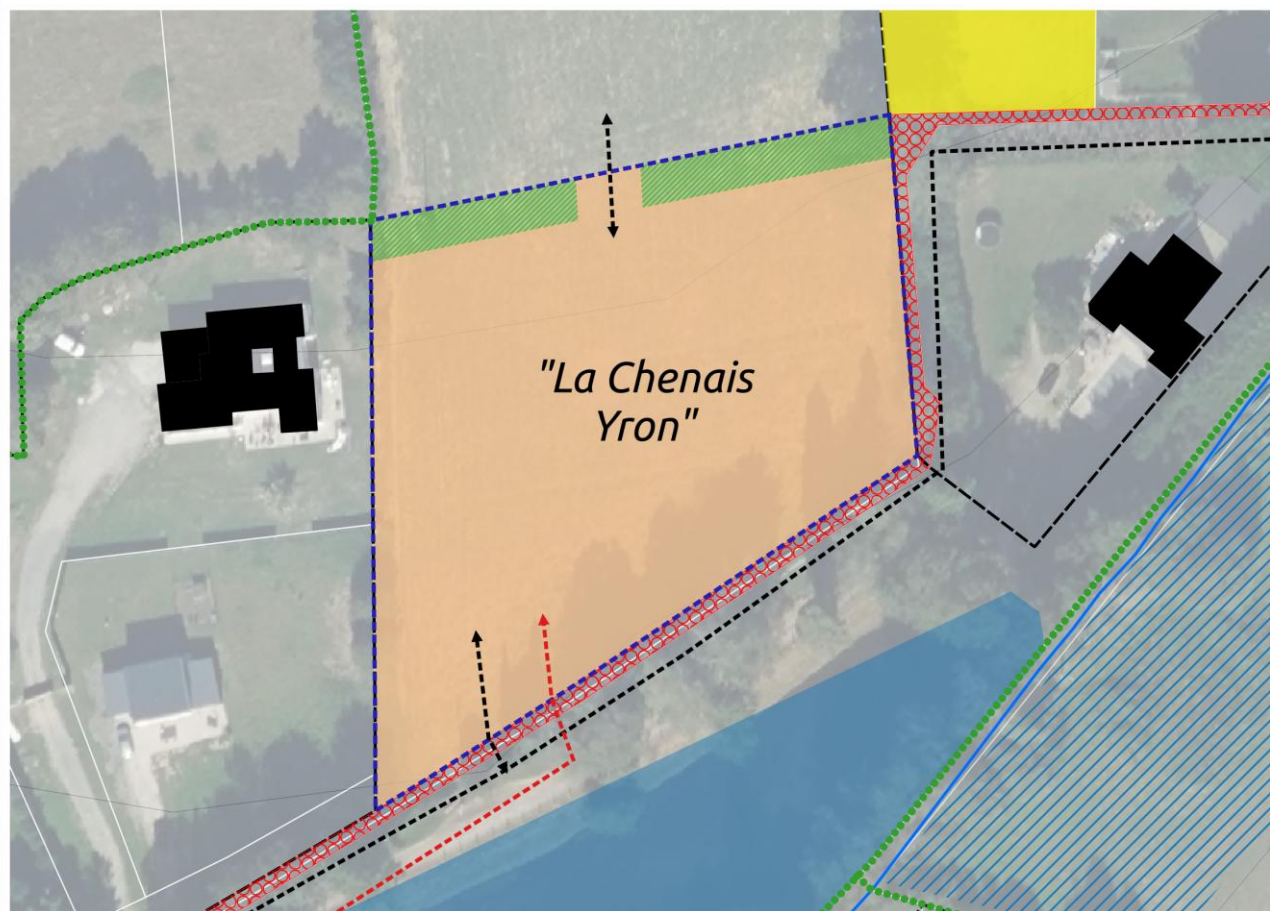
Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Intégrer dans la conception du projet le vallon et les futurs aménagements de la promenade de l'étang (gestion des eaux pluviales, ambiances, liaisons douces, etc.)

Formes urbaines

- Le choix de l'implantation et de l'orientation des constructions devra valoriser la pente existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Enveloppe urbaine |
| ... Linéaire bocager à préserver | Lot libre |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Zone constructible |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Points d'eau |
| Zone humide à préserver | Cours d'eau |

OAP « RUE DE BAIN »

SITUATION

Il s'agit d'un secteur situé en densification du tissu urbain existant. Il correspond à un ensemble formé par des dents creuses rue de Bain et un cœur d'îlot compris entre la rue des Foulons et la rue de l'Auditoire.

Il est délimité au Nord-Est par la rue de Bain, au Sud et à l'Ouest par des constructions de formes pavillonnaires et à l'Ouest par les constructions mitoyennes de la rue de l'Auditoire.

Il se situe en zone UB du PLUiH. La présente OAP vise à organiser une éventuelle urbanisation « spontanée », au gré des opportunités foncières, afin de ne pas grever les potentiels fonciers sur ce secteur.

Deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune sont mis en place au Sud et à l'Ouest du secteur en vue de son désenclavement : création d'un accès depuis la rue de l'Auditoire et création d'un accès depuis la rue des Foulons.

SUPERFICIE

1 hectare

EXISTANT

Le site est actuellement occupé par un verger et des cultures vivrières.

ENJEUX

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Constructions d'habitation en limites de site

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : _

Nombre de logements : tendre vers 10 logements minimum

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »). Prévoir leur création en deux points, depuis la rue des Foulons et la rue de Bain.
- Perméabilité piétonne entre la rue de Bain et la rue de l'Auditoire.
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

Paysage et Patrimoine

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite Ouest (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

Formes urbaines

- Programme de logements les plus diversifiés possible (individuel libre et groupé, intermédiaire,...).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ↔ Liaison douce | Commerces/Services |
| ... Linéaire bocager à préserver | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Périmètre de centralité |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | |

OAP « PARC D'ACTIVITÉS DES AJONCS D'OR »

SITUATION

Il s'agit du site d'extension du parc d'activités des Ajoncs d'Or, localisé à cheval entre les Communes d'Ercé-en-Lamée et Teillay. Il désigne trois îlots (A, B et C) situés respectivement à l'Ouest, au Nord et à l'Est du parc existant en cours de commercialisation, situé en zone UEA du PLUiH.

Les trois îlots sont délimités au Nord par des linéaires bocagers implantés en bordure d'un chemin d'exploitation ou de cultures. Les îlots A et C sont longés au Sud par la RD 772. Un boisement humide borde l'îlot C sur sa frange Est. Le parc existant, l'îlot B et l'îlot C sont desservis par la voie communale reliant le bourg d'Ercé-en-Lamée à la RD 772.

Les trois îlots sont situés en zone 1AUEa du PLUiH et appartiennent d'ores-et-déjà Bretagne-porte-de-Loire Communauté.

SUPERFICIE

3,8 hectares

EXISTANT

L'îlot A et l'îlot B sont occupés par des cultures.

L'îlot C est un espace enherbé. A noter la présence d'une antenne relais et d'une pompe de relevage au Nord-Est de l'îlot.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure du site

Ilot C

- Présence d'une zone humide à l'intérieur du site

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Perception depuis la RD 772

Ilots A et B

- Inscription dans un paysage ouvert et franges agricoles

PROGRAMMATION

Vocation dominante : activités - petites unités industrielles

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Aménager et sécuriser le carrefour entre la voie communale et les voiries internes (du parc existant et de l'îlot C)

Ilot A

- Prolonger la voie interne du parc d'activités existant et privilégier la création d'un accès par l'Est du site. Aucun accès depuis la RD 772 ne sera autorisé.

Ilot B

- Privilégier la création d'un accès unique depuis l'Est du site.

Ilot C

- Privilégier la création d'un accès unique depuis l'Ouest du site.

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

Ilot C

- Préserver les zones humides à l'intérieur du site ou, en cas de destruction, prévoir des mesures compensatoires intégrant la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, notamment en termes de fonctionnalités

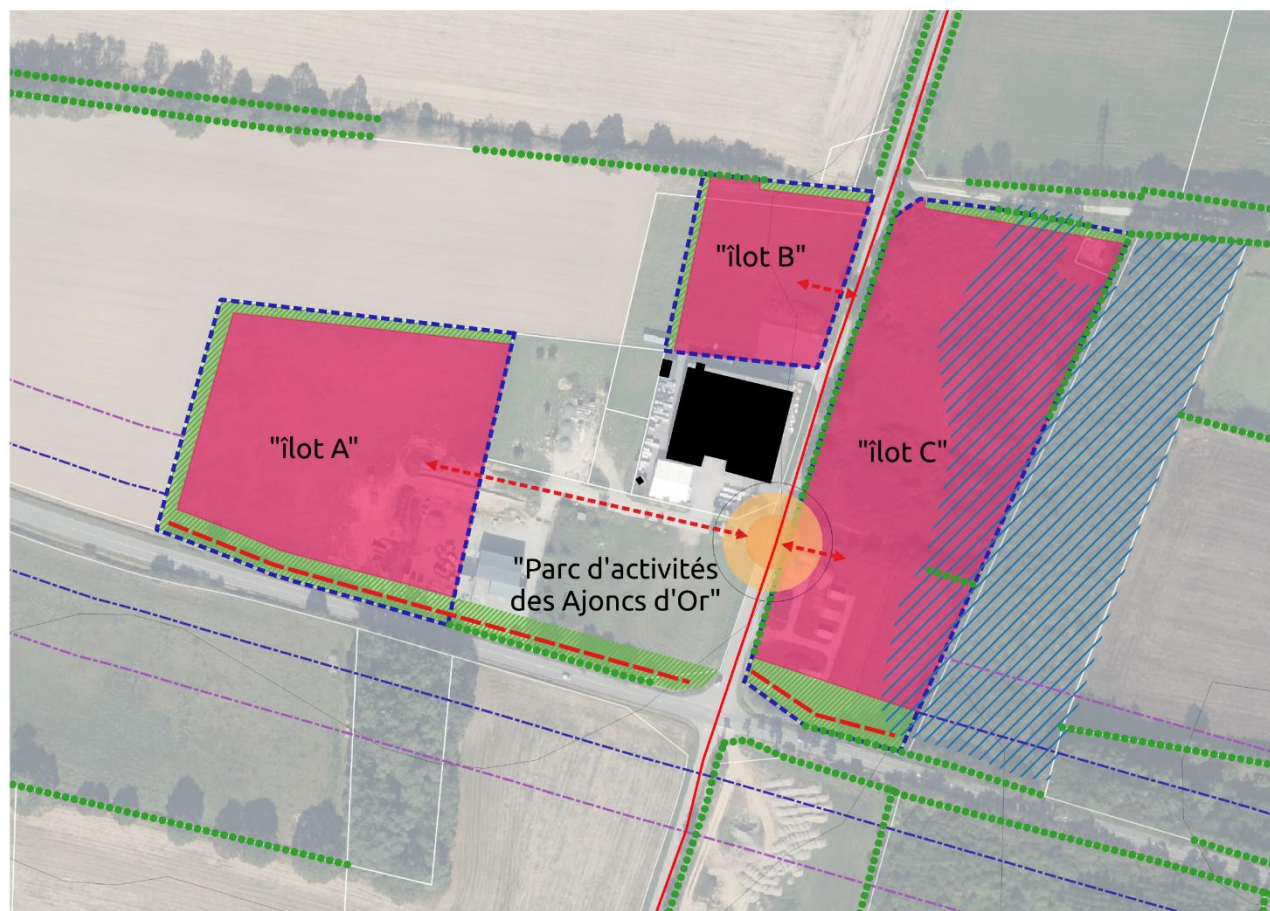
Paysage et patrimoine

- Créer des lisières plantées. Principe de connexion avec les linéaires bocagers existant en bordure des îlots

Ilots A et C

- Ménager une marge de recul de 12 m par rapport à l'axe de la RD 772

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



↔ Accès viaire

--- Interdiction d'accès



Espace public / carrefour à requalifier

... Linéaire bocager à préserver

--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages

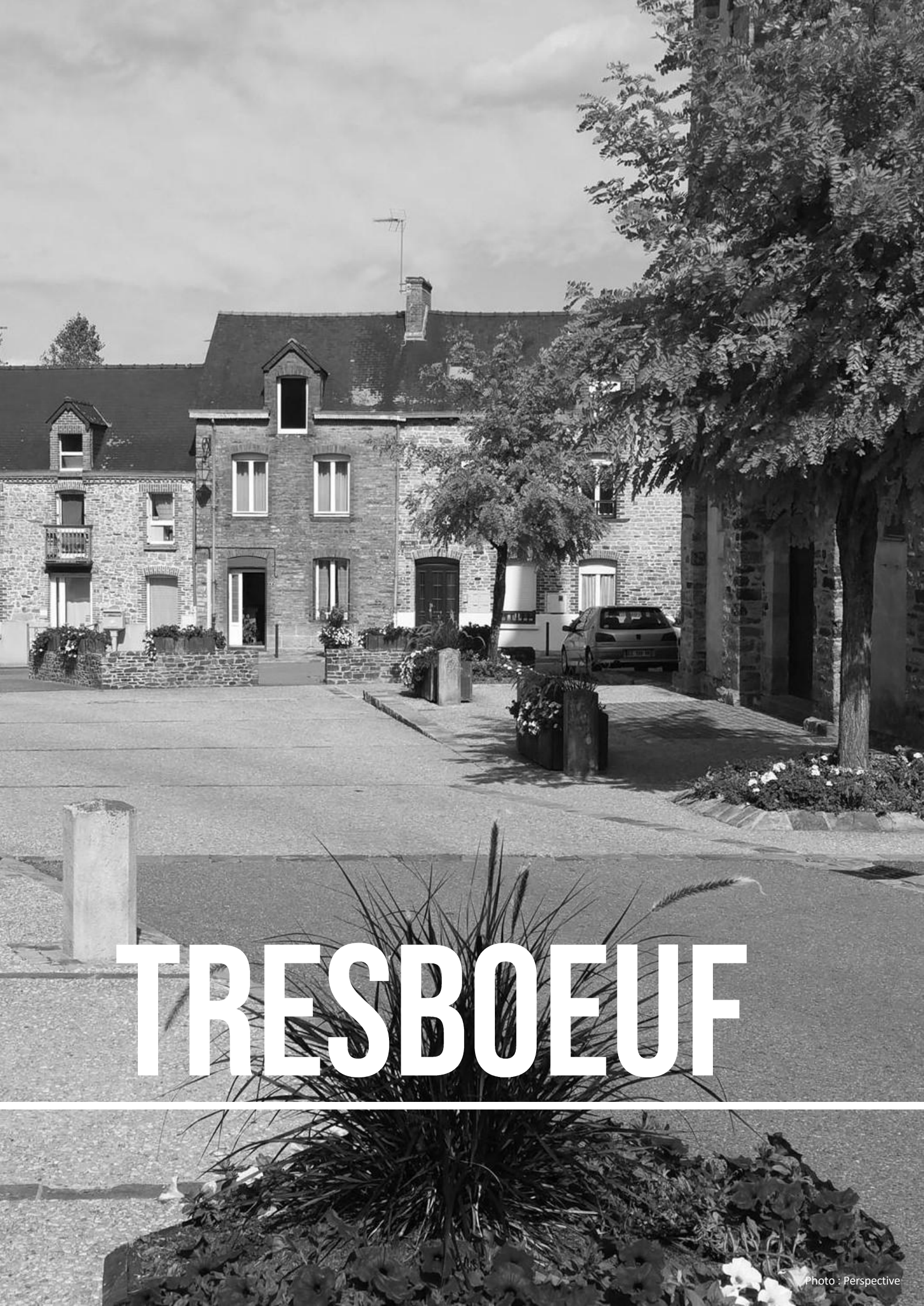
--- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations

□ Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Zone humide à préserver

Aménagement paysager à créer ou conserver

Dominante industrielle



TRESBOEUF

LE PROJET DE BOURG

The map shows the village of Bourg with various zones highlighted in different colors and patterns. The central area is pink, surrounded by orange, yellow, and green zones. A blue river flows along the right side. A black dashed line with arrows indicates a path or boundary. Labels include 'Bibliothèque', 'Le Pré du Bourg', 'La Prairie', 'Le Pré de l'école', 'Aire de loisirs', 'Domaine du Bourg', 'Les Chambrettes Ouest et Est', 'Rue des Chardonnerets', 'La Grande Lande', 'Le Haut Chemin', 'Rue des Peupliers', and 'Le Domaine'.

L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			67		
Dents creuses et divisions parcellaires			33	Durée de vie du PLUiH	UA / UB
Sites stratégiques			9		
Secteur "Rue des Chardonnerets"	0,9	—	9	Durée de vie du PLUiH	UB
Opérations en cours			25		
Lotissement "La Prairie"			25	Court terme (2020-2025)	UB
Extensions urbaines			82		
Secteur "Le Domaine"	0,5	14	6	Long terme (2030-2035)	1AUB
Secteur "Le Pré du Bourg"	0,4	20	8	Long terme (2030-2035)	1AUB
Secteur "Le Pré de l'école"	0,4	20	8	Court terme (2020-2025)	1AUB
Secteur "Domaine du bourg"	0,6	20	13	Moyen terme (2025-2030)	1AUB
Secteur "Les Chambrettes Ouest"	1,0	15	15	Moyen terme (2025-2030)	1AUB
Secteur "Les Chambrettes Est"	1,3	12	16	Long terme	2AUB
Secteur "Le Haut Chemin"	1,3	12	16	Long terme	2AUB
Les hameaux			6		
La Bahuchais			6	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL			154		

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie (en ha)
Extensions urbaines	2,7
Secteur "Rue des peupliers"	1,3
Secteur "La Grande Lande"	1,4

Échéance prévisionnelle	Zonage PLUi
Durée de vie du PLUiH	1AUL
Durée de vie du PLUiH	1AUL

OAP « LE PRÉ DU BOURG », « LE DOMAINE » ET « LE PRÉ DE L'ÉCOLE »

SITUATION

Il s'agit de trois petits secteurs « 1AUB » situés au Nord du centre-bourg de Tresboeuf, en continuité de l'urbanisation existante. La présente OAP vise notamment à favoriser à long terme l'émergence d'un véritable tissu urbain, en anticipant l'articulation de ces secteurs (liaisons viaires, etc.) et en valorisant les équipements réalisés pour le lotissement communal dit de « la prairie » situé à proximité immédiate.

Secteur « Le Pré de l'école »

Contigu au lotissement communal, ce secteur est délimité au Nord par un linéaire bocager en limite de parcelle agricole et au Sud par les fonds de jardins de maisons implantées le long de la RD 47 (rue des Pins).

Secteur « Le Pré du Bourg »

Ce secteur est délimité au Nord par la RD 293, au Sud par des constructions d'habitation anciennes de type « maisons de bourg », à l'Est par la RD 93 (rue des Marronniers - route de Janzé).

Secteur « Le Domaine »

Ce secteur, situé à l'entrée Nord du bourg est délimité à l'Ouest par la RD 93, au Nord par un chemin rural, au Sud par une habitation et à l'Est par des cultures.



Vues depuis la RD47 sur le Pré de l'école

SUPERFICIE

Le Pré de l'école : 4 200 m²

Le Pré du Bourg : 3 800 m²

Le Domaine : 4 500 m²

EXISTANT

Il s'agit d'espaces enherbés.

ENJEUX

Environnement

- Boisement et linéaires bocagers

Patrimoine bâti et intégration paysagère

- Trame parcellaire Nord-Sud
- Orientation Sud des terrains

Le Pré du Bourg

- Alignement historique du centre-bourg

Le Domaine

- Entrée de bourg

PROGRAMMATION

Vocation dominante : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne :

Le Pré de l'école : 20 logements / hectare

Le Pré du bourg : 18 logements / hectare

Le Domaine : 14 logements / hectare

Nombre de logements

Le Pré de l'école : environ 8

Le Pré du bourg : environ 7

Le Domaine : environ 6

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements
locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Requalifier si possible le carrefour d'entrée de bourg entre la RD 293 et la RD 93 (création de trottoirs, élargissement, etc.)

Le Pré de l'école

- Privilégier la création de deux accès dont l'un via une continuité de voirie avec le lotissement communal.
- Connecter le quartier au chemin du Champ du Bois Loger et la rue des Pins.

Le Pré du bourg

- Privilégier la création d'un accès viaire depuis la RD 293. Un seul accès sera autorisé.

Le Domaine

- Privilégier la création de deux accès viaires
- Connecter le quartier au chemin du Champ du Bois Loger

Paysage et Patrimoine

Le Domaine

- Créer une lisière plantée le long des limites Est et Nord

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et sur les espaces de voiries, dimensionnée aux regards des capacités des sols.

Le Pré de l'école

- Mutualiser et dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec l'opération de lotissement communal de la Prairie. Implantation d'un bassin à l'est du secteur du pré de l'école.

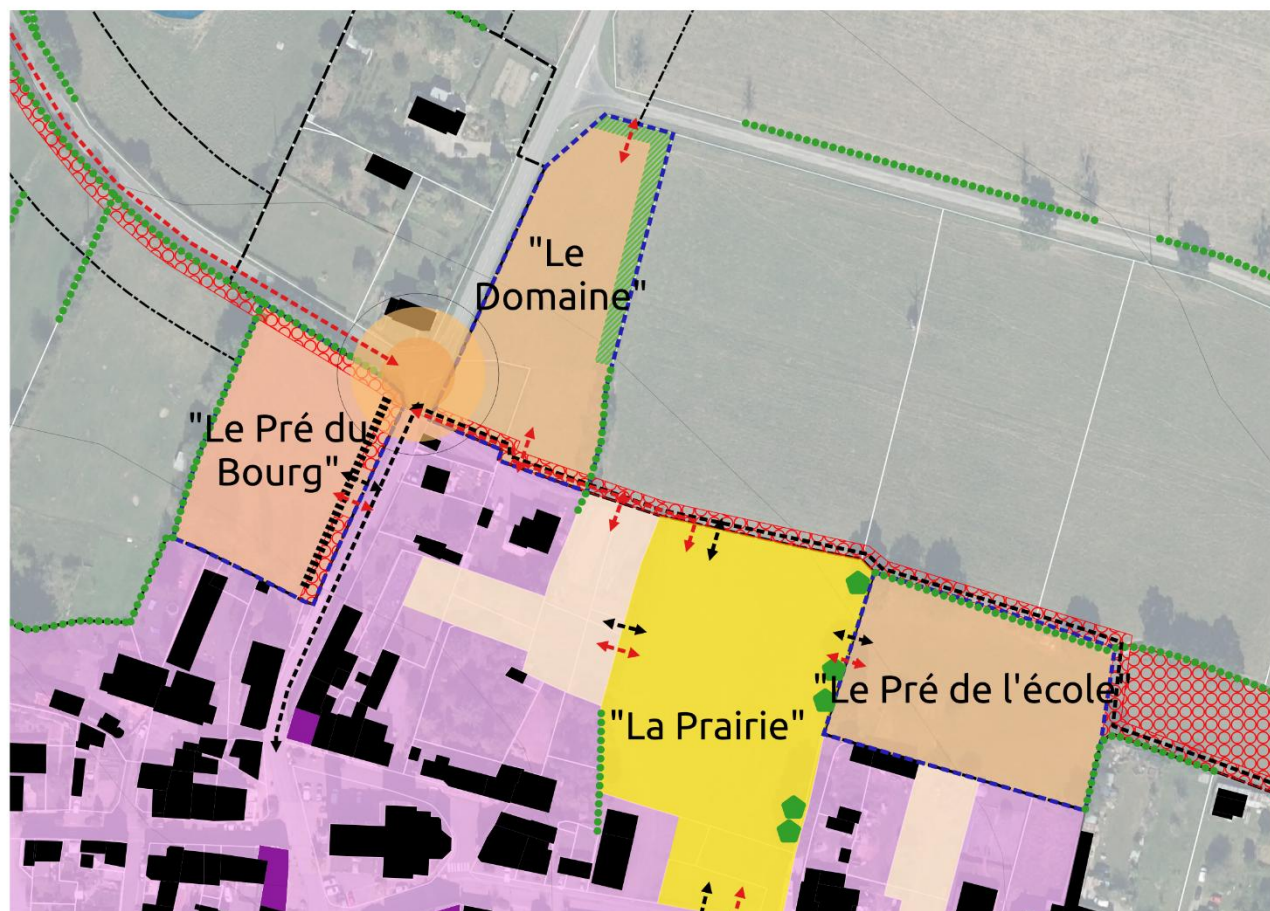
Formes urbaines

- Il s'agira de privilégier une orientation Nord-Sud dans le découpage parcellaire.

Le Pré du bourg

- Privilégier une implantation du bâti en ordre continu ou semi-continu dans l'esprit des maisons de bourg sur la rue des Marronniers

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| Principe d'implantation continue / semi-continue du bâti sur rue | Commerces/Services |
| Élément végétal à protéger | Enveloppe urbaine |
| Espace public / carrefour à requalifier | Lot libre |
| Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Périmètre de centralité |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Points d'eau |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | |

OAP « RUE DES CHARDONNERETS », « LES CHAMBRETTES » ET « DOMAINE DU BOURG »

SITUATION

Il s'agit de quatre secteurs situés au Sud-Est du bourg. Leur localisation en second rideau d'habitations représente une opportunité d'épaissir l'urbanisation linéaire existante. Desservis par des voies étroites, le désenclavement est un enjeu fort pour ces secteurs.

Secteur « Rue des Chardonnerets »

Il s'agit d'un ensemble de fonds de parcelles de maisons rue des Chardonnerets. Ce secteur est en zone UB du PLUiH. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place pour la création d'un accès depuis la rue des Tilleuls.

Secteurs « Les Chambrettes Est » et « Les Chambrettes Ouest »

Ils désignent un vaste ensemble bordé au Sud par des cultures. Le site est délimité à l'Est par des linéaires bocagers ; au Nord par des constructions rue de la Fontaine Neuve et un chemin rural ; à l'Ouest par la rue des Chardonnerets et l'impasse du même nom. Il est bordé au Nord-Ouest par un secteur Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

Le secteur « Les Chambrettes Ouest » est en zone 1AUB du PLUiH, tandis que le secteur « Les Chambrettes Est », dont l'urbanisation est prévue dans un second temps, est en zone 2AUB. La présente OAP vise notamment l'articulation entre ces deux quartiers (liaisons viaires, etc.).

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est mis en place en lien avec l'aménagement de ce secteur pour la requalification de la rue des Chardonnerets.

Secteur « Domaine du bourg »

Il s'agit d'un secteur 1AUB en densification du tissu urbain existant. Il est délimité au Sud par le chemin rural n°10, à l'Est par la zone d'activités les Pins, au Nord et à l'Ouest par

des constructions d'habitations et une aire de loisirs, située en zone Nj.

SUPERFICIE

Rue des Chardonnerets : 8 600 m²

Les Chambrettes Ouest : 1 hectare

Les Chambrettes Est : 1,3 hectare

Domaine du bourg : 6400 m²

EXISTANT

Rue des Chardonnerets : Jardins.

Les Chambrettes Ouest : Jardin et espace enherbé.

Les Chambrettes Est : Cultures.

Domaine du bourg : Cultures.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers en bordure et à l'intérieur du site
- Proximité d'une zone humide (Les Chambrettes Ouest)



L'impasse des Chardonnerets

PROGRAMMATION

Vocation dominante : habitat

Rue des Chardonnerets

Nombre de logements : tendre vers 9 logements
minimum

Les Chambrettes Ouest /Est et Domaine du bourg

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne :

Les Chambrettes Ouest : 15 logements / hectare

Les Chambrettes Est : 12 logements / hectare

Domaine du bourg : 20 logements / hectare

Nombre de logements

Les Chambrettes Ouest : environ 15

Les Chambrettes Est : environ 16

Domaine du bourg : environ 13

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements
locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES

Desserte et accès

- Requalifier la rue des Chardonnerets (élargissement, etc.), l'impasse du même nom et le chemin rural n°10 en voies de desserte
- Privilégier une desserte des secteurs depuis la rue des Mandarins

Rue des Chardonnerets

- Mutualiser les accès (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »). Prévoir leur création en deux points, depuis la rue des Tilleuls et depuis l'impasse des Chambrettes
- Ne pas enclaver les terrains non urbanisés compris dans le secteur

Les Chambrettes (zones 1AUB et 2AUB)

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Les deux zones « à urbaniser » devront privilégier chacune deux points d'entrée/sortie (pas de boucle fermée si possible). Perméabilité piétonne Nord-Sud et Est-Ouest.

Les Chambrettes Ouest Est

- Deux points d'entrée : rue des Chardonnerets et par le Sud impasse du même nom
- Deux points d'entrée : chemin rural n°10 et continuité de voirie avec la zone 1AUB si possible

Domaine du bourg

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création d'un accès viaire depuis le chemin rural n°10 et depuis la rue des pins permettant la traversée du secteur et le passage des réseaux.
- Permettre une urbanisation des fonds de parcelles de la rue des Mandarins (réflexion sur le positionnement des voies, ménagement d'un accès, etc.)
- Ménager la possibilité d'une continuité viaire avec le secteur du parc d'activités des Pins

Paysage et Patrimoine

Rue des Chardonnerets

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées en limite (implantation du bâti, traitement des limites, etc.) (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densification spontanée »).

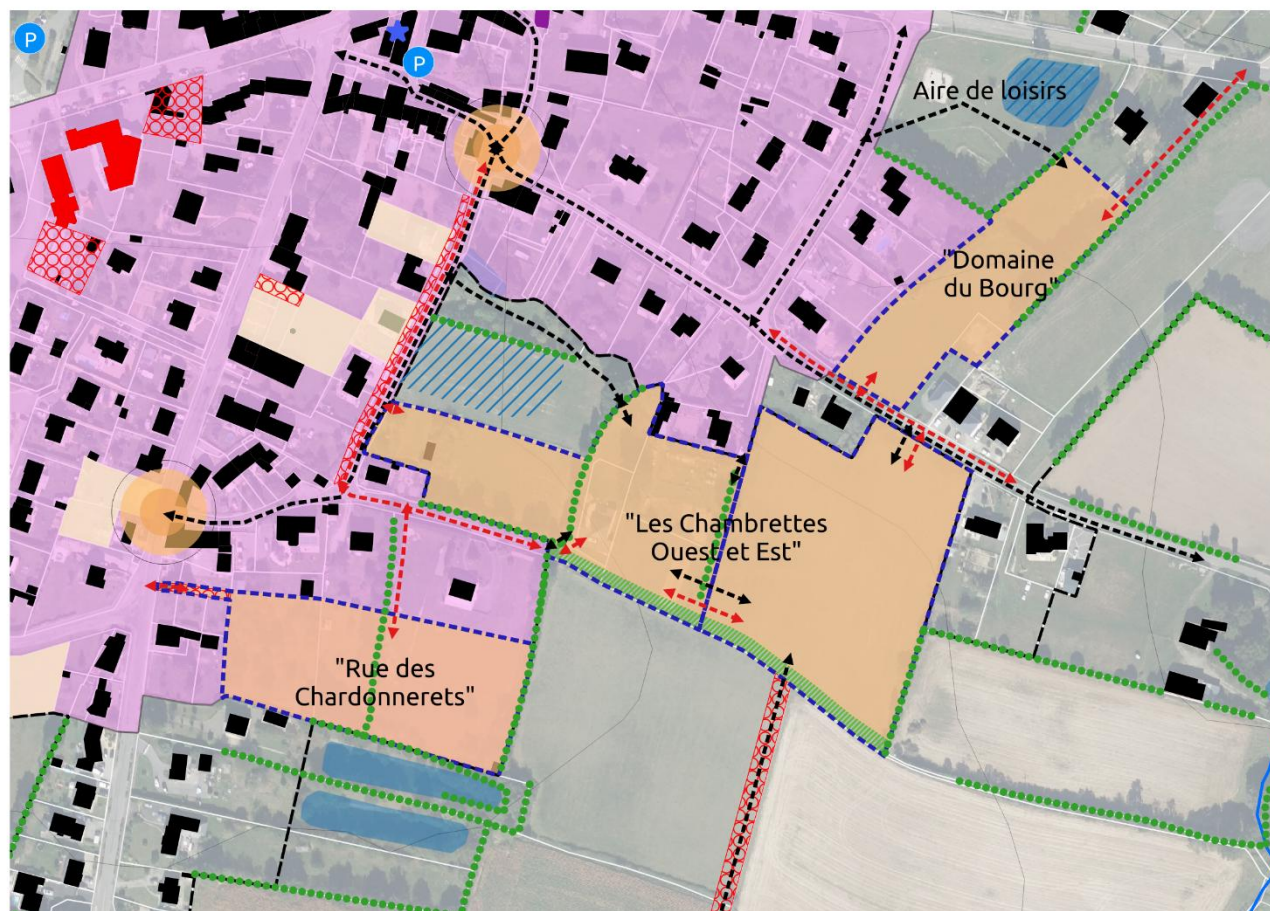
Les Chambrettes (zones 1AUB et 2AUB)

- Créer une lisière plantée le long de la limite Sud et connecter les linéaires existants en bordure de site
- Soigner la transition avec le parc d'activités à l'Est du site, notamment en vue de préserver le nouveau quartier des éventuelles nuisances sonores ou visuelles (implantation du bâti, traitement des limites, etc.).

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)
- Renforcer autant que possible les interactions entre les nouveaux quartiers et les zones Nj contiguës (ambiances, liaisons douces, etc.).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|---|--|
| ↔ Accès viaire | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| ↔ Liaison douce | Capacité de densification
(Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| ○ Espace public / carrefour à requalifier | Commerces/Services |
| ★ Site de renouvellement urbain | Enveloppe urbaine |
| P Parking | Equipements |
| ... Linéaire bocager à préserver | Zone constructible |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Périmètre de centralité |
| Périmètre du secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation | Points d'eau |
| Zone humide à préserver | Cours d'eau |

OAP « RUE DES PEUPLIERS », « LA GRANDE LANDE » ET « LE HAUT CHEMIN »

SITUATION

Il s'agit de trois secteurs situés à l'Ouest du bourg de Tresboeuf, en continuité du tissu urbain existant.

Secteur « Rue des Peupliers »

Il est délimité au Nord par le hameau de La Touche, situé en zone UB, à l'Est par la rue des Mésanges, à l'Ouest par un espace enherbé (pâtures) et au Sud par la RD 247 (rue des Peupliers) et le cimetière.

Il est en zone 1AUL du PLUiH, destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il est partiellement propriété communale.

La partie Ouest fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la Commune en vue de l'extension du cimetière, de la création d'un espace public et d'une voie de contournement.

Secteur « La Grande Lande »

Il est délimité au Nord par un terrain de loisirs (circuit pour miniatures), à l'Est par la route de La Croix Mettier, au Sud par un étang et à l'Ouest par des cultures.

Il est en zone 1AUL du PLUiH. Il s'agit d'une réserve foncière de la Commune. Il est bordé au Nord par un secteur Nj où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

Secteur « Le Haut Chemin »

Il constitue une entrée de bourg fréquentée, puisqu'il est délimité au Nord par la RD 247 (rue des peupliers) et au Sud par la RD 47 (rue du chêne vert). Il est bordé à l'Est par une rangée d'habitations implantées le long de la rue des Alouettes et à l'Ouest par une parcelle de grande culture.

Il est en zone 2AUB du PLUiH et devra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour être aménagé.

Rue des peupliers : 1,3 ha

La Grande Lande : 2 ha

Le Haut Chemin : 1,3 ha

EXISTANT

Rue des peupliers : aire de stationnement et parcelle agricole.

La Grande Lande : espace enherbé.

Le Haut Chemin : parcelle agricole.

ENJEUX

Environnement

- Linéaires bocagers à l'intérieur et en bordure des sites

La Grande Lande

- Proximité d'une zone humide

Patrimoine bâti et intégration paysagère

Rue des peupliers

- Proximité immédiate du cimetière
- Proximité du hameau de la Touche avec constructions à valeur patrimoniale

La Grande Lande

- Entrée de bourg

Le Haut Chemin

- Orientation Sud du terrain
- Entrée de bourg et perception depuis la RD 47
- Inscription dans un paysage ouvert

Nuisances

La Grande Lande

- Passage d'une ligne haute tension.

SUPERFICIE

PROGRAMMATION

Vocation dominante

Rue des Peupliers : Equipement - extension du cimetière, parking et voie de contournement de l'école

La Grande Lande : Equipement - salle des fêtes.

Le Haut Chemin : Habitat

Densité minimale : 12 logements / hectare

Objectif de densité moyenne : 12 logements / hectare

Nombre de logements : environ 16

Mixité sociale : objectif incitatif de 5% de logements locatifs aidés à l'échelle de la Commune

PRINCIPES COMMUNS AUX TROIS SECTEURS

Environnement

- Préserver les linéaires bocagers existants (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Le bocage »)

SECTEURS « RUE DES PEUPLIERS » ET « LA GRANDE LANDE »

Desserte et accès

- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. Réflexion sur la mutualisation avec les stationnements existants.
- Assurer une continuité de voirie et de cheminements avec le réseau existant

Rue des peupliers

- Sécuriser les accès de l'école (principe de contournement) et prendre en compte les déplacements des engins agricoles

Paysage et Patrimoine

La Grande Lande

- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le site

Rue des peupliers

- Soigner la transition avec les constructions existantes implantées le long de la route de La Touche, notamment en vue de préserver les habitations des éventuelles nuisances sonores (implantation du bâti, traitement des limites, etc.)
- Intégrer l'enceinte du cimetière
- Concevoir des aménagements à dominante non bâtie

Nuisances

La Grande Lande

- Prendre en compte l'impact de la présence de la ligne haute tension et des champs magnétiques générés.

SECTEUR « LE HAUT CHEMIN »

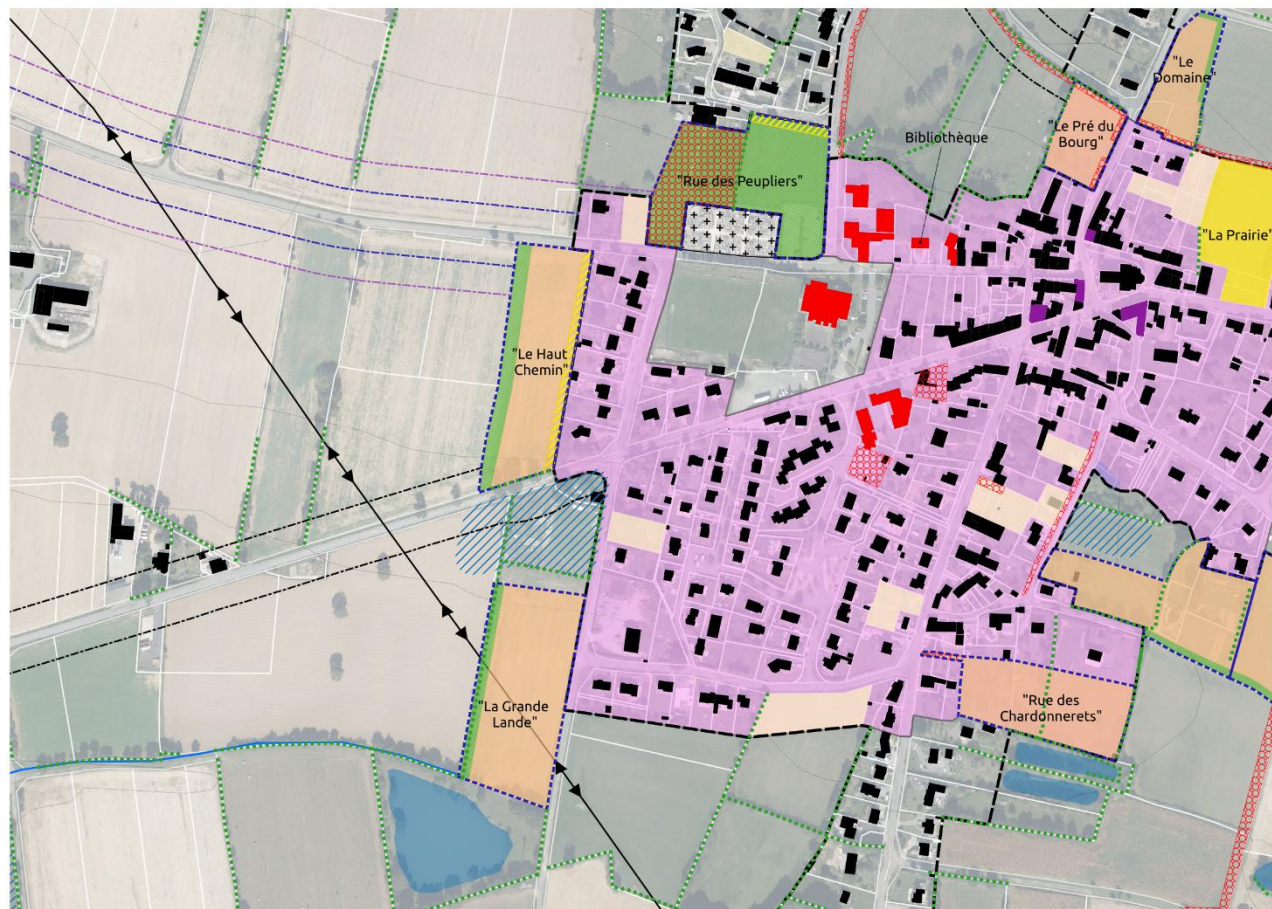
Desserte et accès

- Adapter la voirie à l'usage résidentiel selon le principe d'espace partagé (entre voiture et modes doux).
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Privilégier la création de deux accès : depuis la RD 247 et depuis la RD47 ; L'aménagement de deux nouveaux carrefours sera à prévoir, ainsi qu'un déplacement de l'entrée de ville plus à l'Ouest sur la RD 247.
- Créer des liaisons douces en direction du centre-bourg. Perméabilité piétonne Nord-Sud.

Paysage et Patrimoine

- Créer une lisière plantée le long de la limite Ouest
- Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier d'habitation (dans la déclinaison des trames viaires et piétonnes, l'organisation du bâti, la création de coulisses bocagères, etc.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- | | |
|--|---|
| Linéaire bocager à préserver | Aménagement paysager à créer ou conserver |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux autres usages | Capacité de densification (Coeur d'îlot/Dent creuse/Division parcellaire) |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations | Commerces/Services |
| --- Marge de recul le long des routes départementales applicables aux habitations et aux autres usages | Enveloppe urbaine |
| Emplacement réservé inscrit dans le PLUi | Equipements |
| Périmètre du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation | Interface avec des constructions existantes à soigner |
| Zone humide à préserver | Lot libre |
| | Zone constructible |
| | Cimetières |
| | Périmètre de centralité |
| | Tronçon aérien Haute Tension |
| | Points d'eau |
| | Cours d'eau |