

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRÉSENTATION DES PROJETS

DOCUMENT DE TRAVAIL

Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE.....	3
DU PADD AUX OAP SECTORIELLES	
DEFINITION	
MODE D'EMPLOI	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE	6
CONTEXTE GENERAL	
PROJET MIXTE SITUE ENTRE LA RUE DU MANS ET LA D304 - CONLIE	
PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE LA 4C - CONLIE	
EXTENSION DE L'EQUIPEMENT SPORTIF DU COLLEGE - CONLIE	
ACCUEIL D'UN EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF - CONLIE	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES.....	19
CONTEXTE GENERAL	
PROJET DE LOGEMENTS ENTRE LA RUE PRINCIPALE ET LA RUE GROUAS ADET - CURES	
PROJET DE LOGEMENTS ROUTE DE TENNIE - CURES	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE.....	26
CONTEXTE GENERAL	
PROJET DE LOGEMENTS - VIEUX CHEMIN DU MANS - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE	
EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LE GREZ.....	33
CONTEXTE GENERAL	
PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS - LE GREZ	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN	37
CONTEXTE GENERAL	
PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE - LAVARDIN	



INTRODUCTION GENERALE

DU PADD AUX OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles permettent de traduire les orientations définies dans le PADD. Elles déclinent les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par les projets sur le territoire pour valoriser et respecter celui-ci.

Elles font partie intégrante du PLUi et s'inscrivent dans l'ensemble des documents qui le composent. Ainsi, les présentes OAP sectorielles s'inscrivent dans la continuité du PADD et tendent, par les orientations et préconisations qu'elles contiennent, à l'atteinte de ses objectifs.

Répartie en plusieurs orientations, les enjeux et les objectifs du PADD s'articulent de la manière suivante :

AXE 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

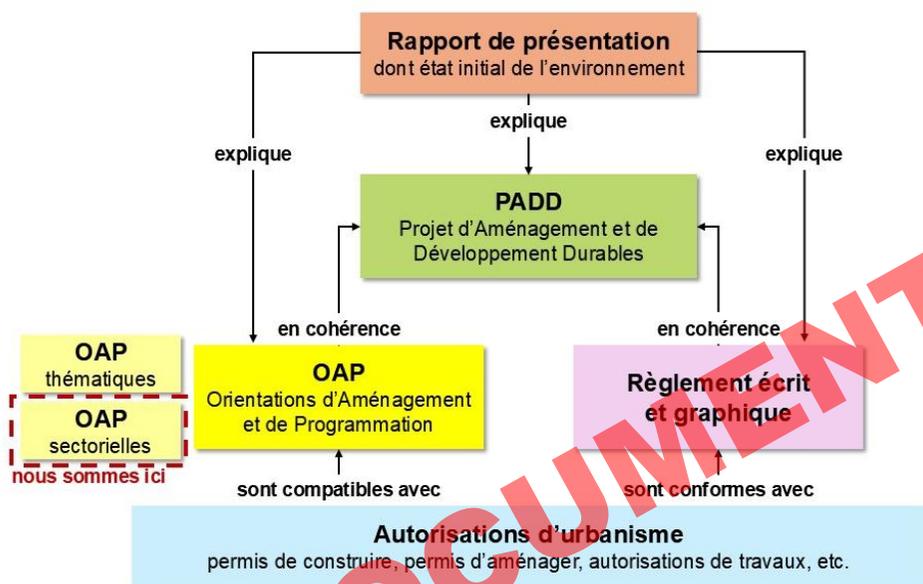
- › Organiser harmonieusement le territoire
- › Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et les hameaux urbanisés
- › Maintenir et développer une offre économique diversifiée

AXE 2 : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat

- › Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- › Valoriser l'activité agricole et touristique

AXE 3 : Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements

- › Travailler pour une consommation énergétique plus responsable et permettre une meilleure connexion du territoire
- › Développer une politique des déplacements
- › Favoriser le développement de l'économie circulaire et des circuits-courts



Source : 4CPS, 2024

INTRODUCTION GENERALE

DEFINITION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinent de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la 4CPS en termes d'aménagements. Elles font partie intégrante du PLUi et contribuent à assurer la cohérence de l'aménagement du territoire, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre et des principes à respecter, par thèmes (OAP thématiques) ou par secteurs (OAP sectorielles).

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

Code de l'Urbanisme, article L. 151-6

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».*

Code de l'Urbanisme, article L. 151-7

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme et donc aux travaux et aux projets soumis à ces autorisations dans un rapport de compatibilité.

Comme leur nom l'indique, les OAP doivent être exprimées sous forme d'orientations. L'objectif est de permettre la réalisation du projet dans le respect de l'environnement environnant et des principes bâtis locaux.

Elles offrent donc une certaine souplesse dans la réalisation des projets, qui résulte de ce rapport de compatibilité et non de conformité.

Elles intègrent certains éléments qui proviennent directement de documents d'urbanisme supérieurs et peuvent paraître restrictifs voire contraignants.

Toutefois, ces derniers contribuent à la préservation et au bon développement du territoire.

Les OAP sectorielles portent sur un espace défini, à l'échelle d'une ou plusieurs parcelles. Leur taille minimale ou maximale n'est pas fixée par le Code de l'Urbanisme.

Elles sont obligatoires pour les projets en extension urbaine et peuvent être nécessaires au sein des enveloppes urbaines afin d'encadrer la réalisation de projets globaux.

Le contenu des OAP sectorielles est précisé par le code de l'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Code de l'Urbanisme, article R 151-8

INTRODUCTION GENERALE

MODE D'EMPLOI

Les OAP sectorielles sont présentées par commune.

Au préalable, pour chaque commune, une présentation générale vient rappeler les enjeux communaux en termes de développement de population, d'habitat et d'équipement. Elle fait état du potentiel de densification sur la commune, de l'ensemble des projets envisagés et des conséquences chiffrées de l'utilisation du potentiel mutable et de la réalisation des projets (en termes de consommation d'espaces, de création de logements, et de l'échéance prévisionnelle des projets).

Il y a une OAP sectorielle pour chaque projet d'aménagement.

L'ensemble des OAP est construit de la même façon.

• Fiche explicative du projet avec éléments de contexte

Elle présente les enjeux contextuels du projet : sa localisation, sa superficie, sa faisabilité au regard des enjeux, sa destination, etc.

• Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles détaillent les grands principes d'aménagements du projet. Les orientations d'aménagement se déclinent en différents thèmes. Elles tendent à permettre la réalisation du projet dans le respect de grands principes qui permettront un développement équilibré et harmonieux du territoire.

Les principes d'aménagements sont séparés en quatre grands thèmes :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- L'organisation des déplacements,
- La qualité environnement et prévention des risques,
- Les réseaux.

• Le schéma d'aménagement

Il permet de matérialiser la réalisation du projet dans le respect des principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Conlie est une des deux communes pôles de la 4CPS. Elle compte un peu moins de 2000 habitants (1863 en 2019 selon les chiffres INSEE 2022).

L'offre de logements est importante (1014 en 2019 selon les chiffres INSEE), la vacance est faible (8%) et il y a peu de résidences secondaires (2%). La population est assez âgée et il y a une demande importante en petits logements. La Commune présente un potentiel de développement fort en matière d'habitat du fait de sa position de pôle et de sa proximité au Mans. Il y a un enjeu au développement d'habitat diversifié et de petits logements.

Par ailleurs, elle présente également un potentiel important de développement commercial car elle compte deux zones d'activités avec un fort taux d'occupation et de nombreuses demandes d'installation.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet mixte rue du Mans	Habitat et économie	1,25
Extension de la zone d'activité des 4C	Économie	3,8
Extension de l'équipement sportif du collège	Économie	2,95
Établissement public	Équipement	1,7

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

PROJET MIXTE SITUÉ ENTRE LA RUE DU MANS ET LA D304 - CONLIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,25 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : économie et habitat

Densité minimale : 20 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le terrain est situé en face du magasin de Bricolage de Conlie, à l'entrée du cœur de bourg de Conlie, et entre la rue du Mans et la D304. Il s'agit de prairies non utilisées, qui ne sont pas enregistrées au RPG.

Ce secteur, d'une superficie de 1,25 ha est situé entre un supermarché et un secteur dédié à l'Habitat, composé de différents types d'habitats, plutôt anciens (anciennes fermettes, logements collectifs dans un immeuble en R+2).

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est d'aboutir à une opération d'ensemble cohérente, comportant une diversité dans la typologie de l'habitat et des fonctions urbaines (équipements, commerces), tout en assurant une bonne intégration du projet dans le tissu urbain préexistant.

Ce projet permettra notamment :

- De répondre au besoin en petits logements localisé sur Conlie.
- L'installation d'un ou plusieurs équipements publics et services.

La mixité du projet favorisera sa bonne intégration dans le tissu urbain existant, dès lors qu'il est localisé dans un secteur où l'on retrouve tant de l'habitat que du commerce et des équipements publics.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve que cela ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

PROJET MIXTE SITUE ENTRE LA RUE DU MANS ET LA D304 - CONLIE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec le centre-bourg dans lequel elle s'insère.
- Le nouveau tissu bâti aura des densités, volumes, formes diversifiées, cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, qui réponde notamment au besoin en petits logements, caractéristique de Conlie, ville pôle de la 4CPS.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue du Mans ou le Chemin de Faneu. Il ne devra pas être prévu d'accès par la D304, cette solution présentant un trop grand danger pour la circulation.
- Le dessin des voies nouvelles devra être le plus traversant possible et limiter le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement, afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc).
- La commune est assez bien desservie par les transports et le projet comprend une diversité de logements dont des logements collectifs. Dès lors, le projet devra prévoir au moins une place de stationnement pour deux logements. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé et perméable sera privilégié pour limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

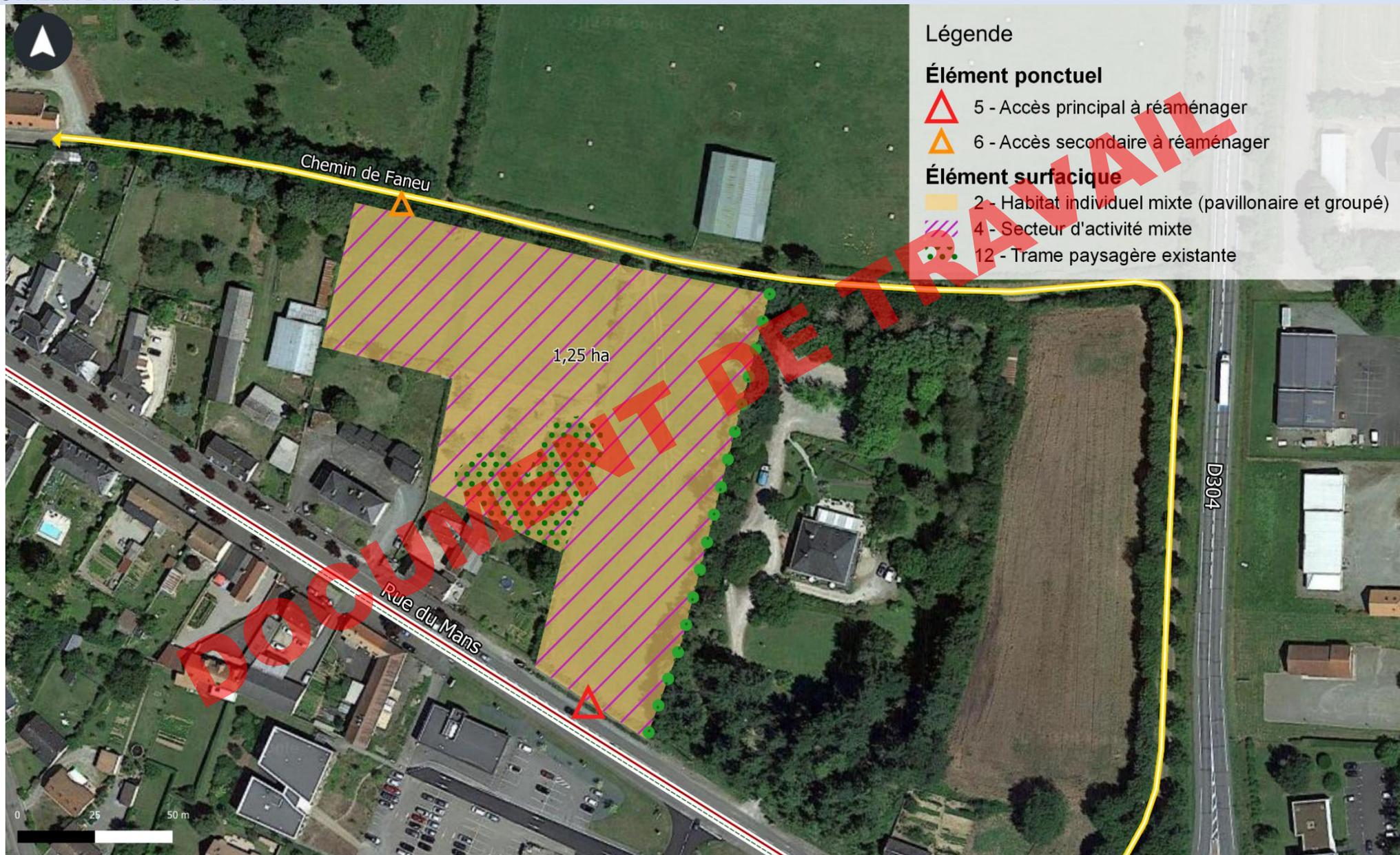
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

PROJET MIXTE SITUE ENTRE LA RUE DU MANS ET LA D304 - CONLIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE LA 4C - CONLIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 3,8 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : économie

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

La zone d'activités économique de la 4C est située à l'entrée de Conlie sur la RD304, dans le sens Le Mans – Sillé-le-Guillaume. Elle est assez proche du Mans et bénéficie d'une bonne visibilité depuis la route et d'un taux d'occupation élevé.

Elle accueille des activités diversifiées : commerces, industrie, services et locaux communaux / communautaires. Elle contribue fortement au dynamisme économique de l'ensemble du territoire intercommunal.

L'extension de la zone était déjà prévue dans le PLU de Conlie, approuvé en octobre 2014. Elle a en partie été réalisée, en 2024 pour laquelle la 4CPS détenait les terrains. Toutefois, la seconde tranche n'a pas été réalisée, en l'absence de maîtrise foncière. Elle est en effet détenue en indivision par des agriculteurs et exploitée pour l'agriculture.

L'objectif du projet est d'étendre raisonnablement la zone, afin d'améliorer l'attractivité du territoire et de répondre à une demande forte des entreprises. Il porte sur une superficie de 3,8 ha.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve que cela ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.

Ce secteur est à vocation économique. L'installation des activités à vocation tertiaire et/ou artisanale sera privilégiée. Les activités commerciales de proximité (boulangerie, charcuterie, fleuriste) dont l'implantation doit se faire en priorité en centre-bourg ne seront pas prioritaires pour s'installer dans la zone.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE LA 4C - CONLIE

PRINCIPES DU PROJET

Principes d'occupation de l'Espace

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg. Le projet devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec la zone préexistante dans lequel il s'insère.
- Le tissu bâti pourra présenter des formes et des types différents. Toutefois, la hauteur des bâtiments devra rester raisonnable du fait du positionnement de l'extension de la zone en entrée de ville.
- L'utilisation de l'espace dans la zone devra être optimisée (taille de parcelles adaptées, pas d'espaces non-bâti superflus). Les espaces non bâtis devront, sauf nécessité liée à l'activité développée sur le lot ou impossibilité technique, rester perméables pour contribuer à la gestion des eaux pluviales.

Organisation des déplacements

- Les accès seront créés dans le prolongement de la zone (aucun nouvel accès sur la RD304). Si besoin, un accès pourrait être créé à l'arrière de la zone.
- Les voies seront créées dans le prolongement des voies déjà existantes dans la zone. L'aménagement de l'extension de la zone devra intégrer une réflexion globale sur les modes de déplacements doux. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération et dimensionnée pour assurer la sécurité et le confort des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- La commune est assez bien desservie par les transports. Vu la diversité des activités pouvant être développées dans la zone, le stationnement devra être suffisant et proportionné pour chaque lot, en fonction de l'activité qui s'y développe. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié pour limiter l'imperméabilité du sol.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. De nouvelles haies devront être plantées dans le cadre du projet, notamment le long de la RD304 pour améliorer l'intégration paysagère de la zone depuis la route, mais aussi le confort à l'intérieur de la zone (barrière contre le bruit).
- Les arbres implantés dans les espaces publics interne au secteur devront être d'une hauteur suffisante pour assurer une intégration paysagère des bâtiments par rapport aux vues lointaines de la zone, déjà fortement anthropisée avec la présence proche d'éoliennes et d'un silo agricole.
- A l'échelle de l'opération, une zone tampon sera aménagée le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Elle sera végétalisée (haies bocagères ou arbres de haute tige d'espèce locale) et pourra, si le projet s'y prête, servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération ou à défaut, du lot.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE LA 4C - CONLIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

EXTENSION DE L'EQUIPEMENT SPORTIF DU COLLEGE - CONLIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2,95 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le terrain est situé en face du collège André Pioger, au nord de la commune. Il s'agit de prairies utilisées, enregistrées par la PAC au RPG. Il appartient à des propriétaires privés (pas de maîtrise foncière).

Ce secteur, d'une superficie de 2,95 ha est situé à la croisée de la Rue de Neuvillalais et de la route D304. Il est à côté du gymnase Joël Le Theule, équipement intercommunal rénové récemment par la 4CPS.

L'objectif du projet est de permettre la réalisation d'un équipement sportif pour répondre au besoin en équipement de la commune de Conlie, plus particulièrement pour le collège.

Les contours du terrain sont assez arborés, il y a donc un enjeu à préserver la trame paysagère du site pour développer un projet respectueux de la biodiversité.

L'aménagement sera réalisé selon une opération d'aménagement d'ensemble.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

EXTENSION DE L'EQUIPEMENT SPORTIF DU COLLEGE - CONLIE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur est à vocation d'équipement sportif public.

Organisation des déplacements

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue de Neuvillalais. Celui-ci devra être sécurisé au vu de l'emplacement proche du collège.
- L'emprise des chaussées dans le périmètre de l'OAP sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc).
- Il conviendra de prévoir le stationnement adéquat pour accueillir les bus/cars, voitures et autres véhicules qui devront stationner sur/ à proximité du site. Un stationnement végétalisé sera privilégié. Des mutualisations avec le parking de l'espace sportif en face (gymnase + stade) pourront être envisagées.
- La commune est assez bien desservie par les transports en commun (gare de Conlie, arrêts Aléop).

Qualité environnementale et prévention des risques

- A l'échelle de l'opération, une zone tampon devra être prévue à l'arrière du terrain pour éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Cette zone sera constituée d'au minimum deux strates (arbustive et arborée) composée de végétaux variés et adaptés au réchauffement climatique.
- Pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame bocagère existante. Elle pourra faire l'objet d'adaptations pour permettre l'aménagement d'une voie dédiée aux modes actifs entre le site et le stade de foot voisin.
- Une zone tampon appuyée sur la trame bocagère existante devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle restera végétalisée et pourra, si le projet s'y prête, servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

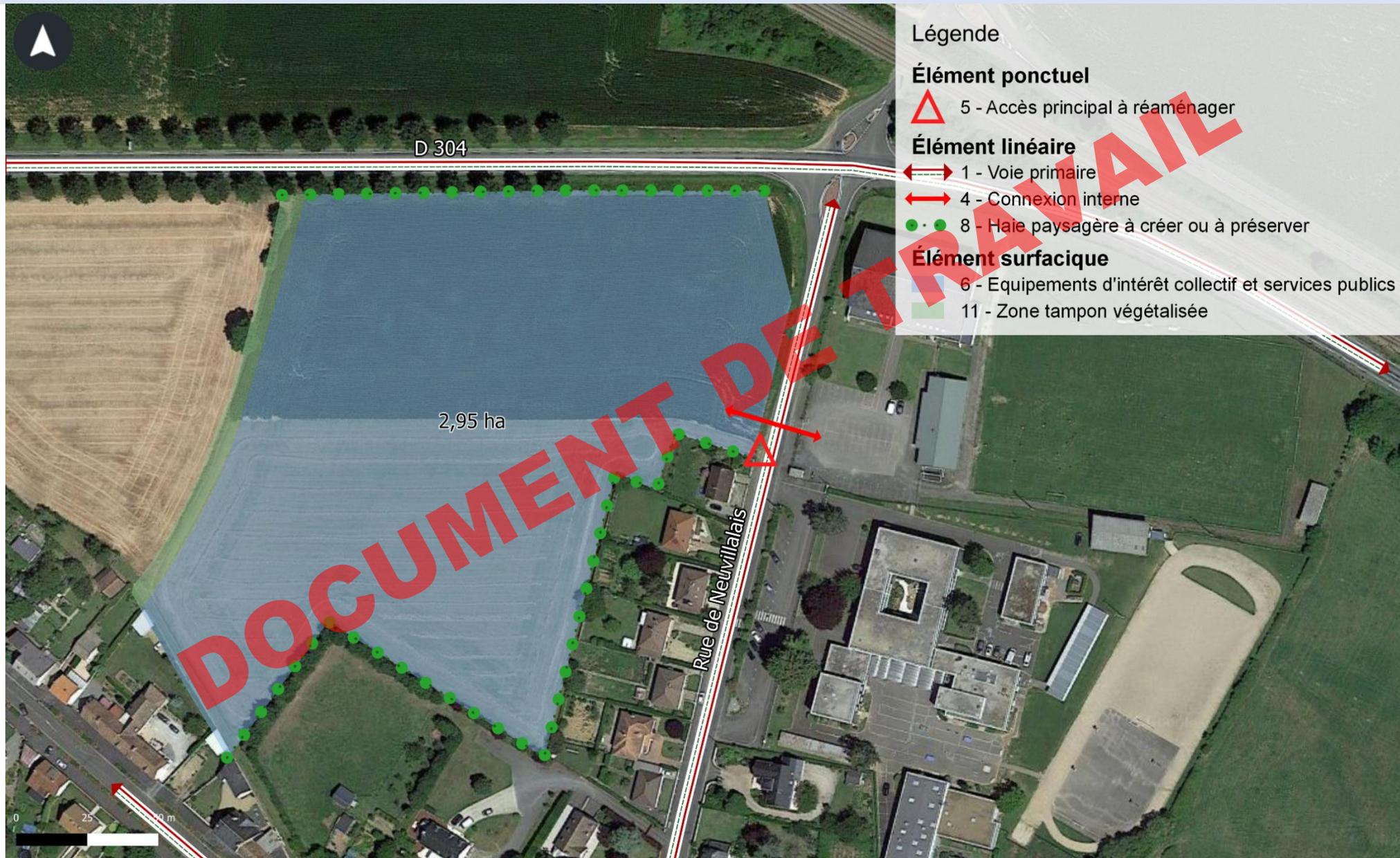
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

EXTENSION DE L'EQUIPEMENT SPORTIF DU COLLEGE - CONLIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

ACCUEIL D'UN EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF - CONLIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,7 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le terrain est situé en face du magasin de Bricolage de Conlie, à l'entrée du cœur de bourg de Conlie, et entre la rue du Mans et la D304. Il s'agit de prairies non utilisées, qui ne sont pas enregistrées au RPG.

Ce secteur, d'une superficie de 1,7 ha est situé entre un supermarché et un secteur dédié à l'Habitat, composé de différents types d'habitats, plutôt anciens (anciennes fermettes, logements collectifs dans un immeuble en R+2).

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est d'aboutir à l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

ACCUEIL D'UN EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF - CONLIE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur est à vocation d'équipement public.
- Le projet devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec le centre-bourg dans lequel elle s'insère.

Organisation des déplacements

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue du Mans ou le Chemin de Faneu. Il ne devra pas être prévu d'accès par la D304, cette solution présentant un trop grand danger pour la circulation.
- Le dessin des voies nouvelles devra être le plus traversant possible et limiter le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement, afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc.).

Qualité environnementale et prévention des risques

- A l'échelle de l'opération, une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Elle sera végétalisée (au moins deux strates : arbustive et arborée) et pourra, si le projet s'y prête, servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

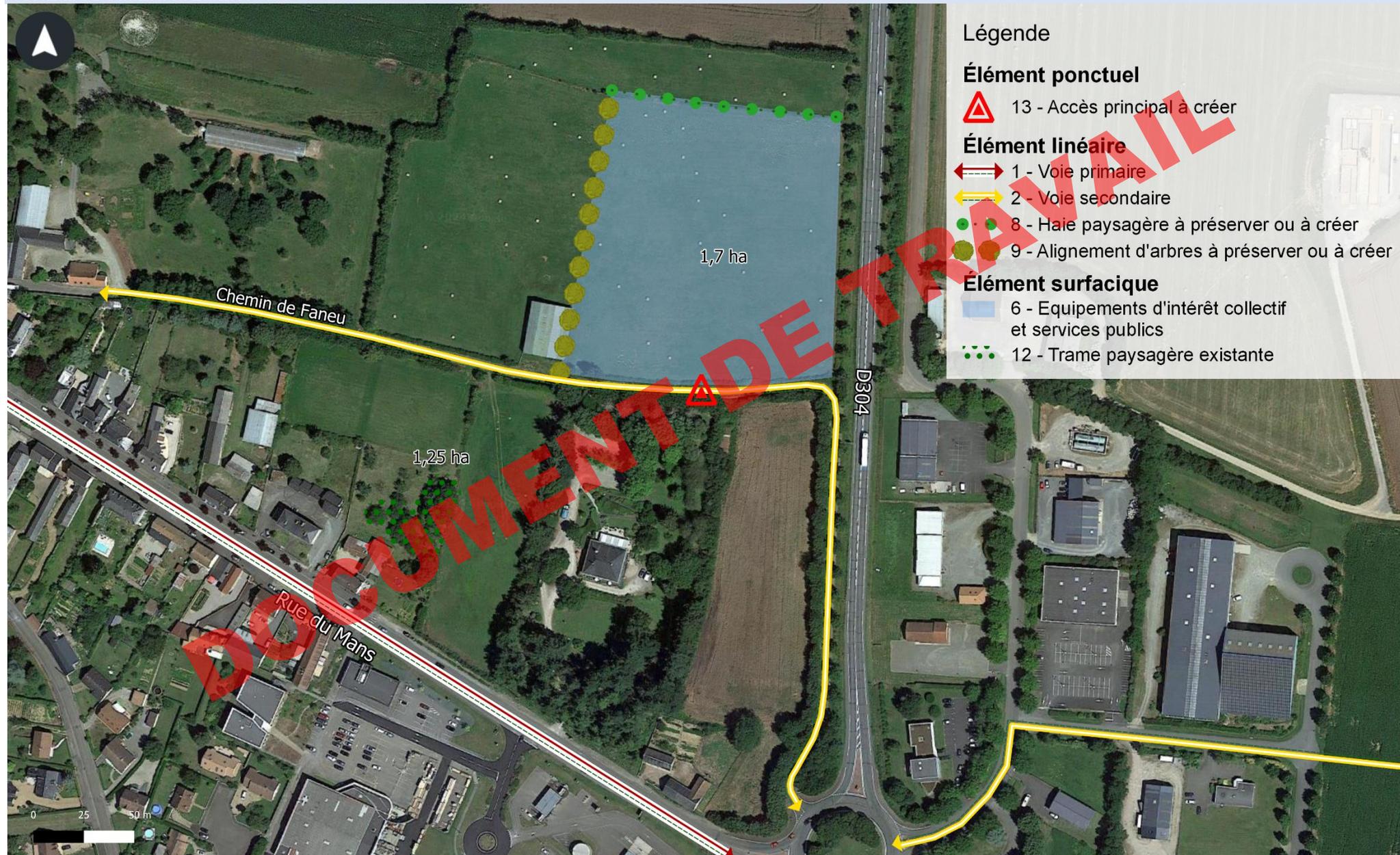
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE

ACCUEIL D'UN EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF - CONLIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Cures est une petite commune rurale de 471 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte peu de logements (209 en 2019 selon les chiffres INSEE 2022), une faible vacance (8% en 2019 selon les chiffres INSEE). Le taux de résidence secondaire est très faible (2% en 2019 selon les chiffres INSEE 2022). Elle présente un potentiel de développement modéré en matière d'habitat du fait de sa taille et de son positionnement, entre Conlie (commune pôles) et d'autres communes un peu plus dynamiques (communes d'appui notamment, comme Domfront-en-Champagne, Rouez et Tennie).

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements rue Grouas Adet	Habitat	0
Projet de logements route de Tennie	Habitat	0

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES

PROJET DE LOGEMENTS ENTRE LA RUE PRINCIPALE ET LA RUE GROUAS ADET - CURES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,7 ha

Localisation : dans l'enveloppe urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,7 ha, est situé dans l'enveloppe urbaine de la commune de Cures, au Sud-Ouest du bourg. Le terrain d'assiette du site est détenu par des propriétaires privés. Sur la partie Ouest du site, les divisions parcellaires montrent qu'un projet d'aménagement pour faire des logements a déjà été engagé sur ce site. A l'Est du site, se trouve un grand terrain non entretenu.

Le site est bordé, au Nord, par des fonds de jardins à l'Ouest et par un champ non exploité à l'Ouest.

L'OAP a vocation à permettre la construction de nouveaux logements dans une logique de densification du bourg (urbanisation d'une dent creuse et d'un potentiel mutable).

L'urbanisation de cette zone devra rester mesurée, afin d'être compatible avec le caractère rural du site. Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Le terrain est assez arboré, il y a donc un enjeu à préserver la trame paysagère du site pour développer un projet respectueux de la biodiversité.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve qu'il ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES

PROJET DE LOGEMENTS ENTRE LA RUE PRINCIPALE ET LA RUE GROUAS ADET - CURES

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti environnant. Une transition douce est acceptée.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès pourra s'effectuer depuis la rue principale ou la rue La Grouas Adet.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Vu la faible desserte de la commune par les transports en commun, une aire de stationnement par logement minimum devra être prévue au projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié afin de limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération. Les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espace végétalisés.
- A l'échelle de l'opération, une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle sera végétalisée (haies bocagères ou arbres de haute tige d'espèce locale) composée de végétaux variés et adaptés au réchauffement climatique. Si le projet s'y prête, elle pourra servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur.

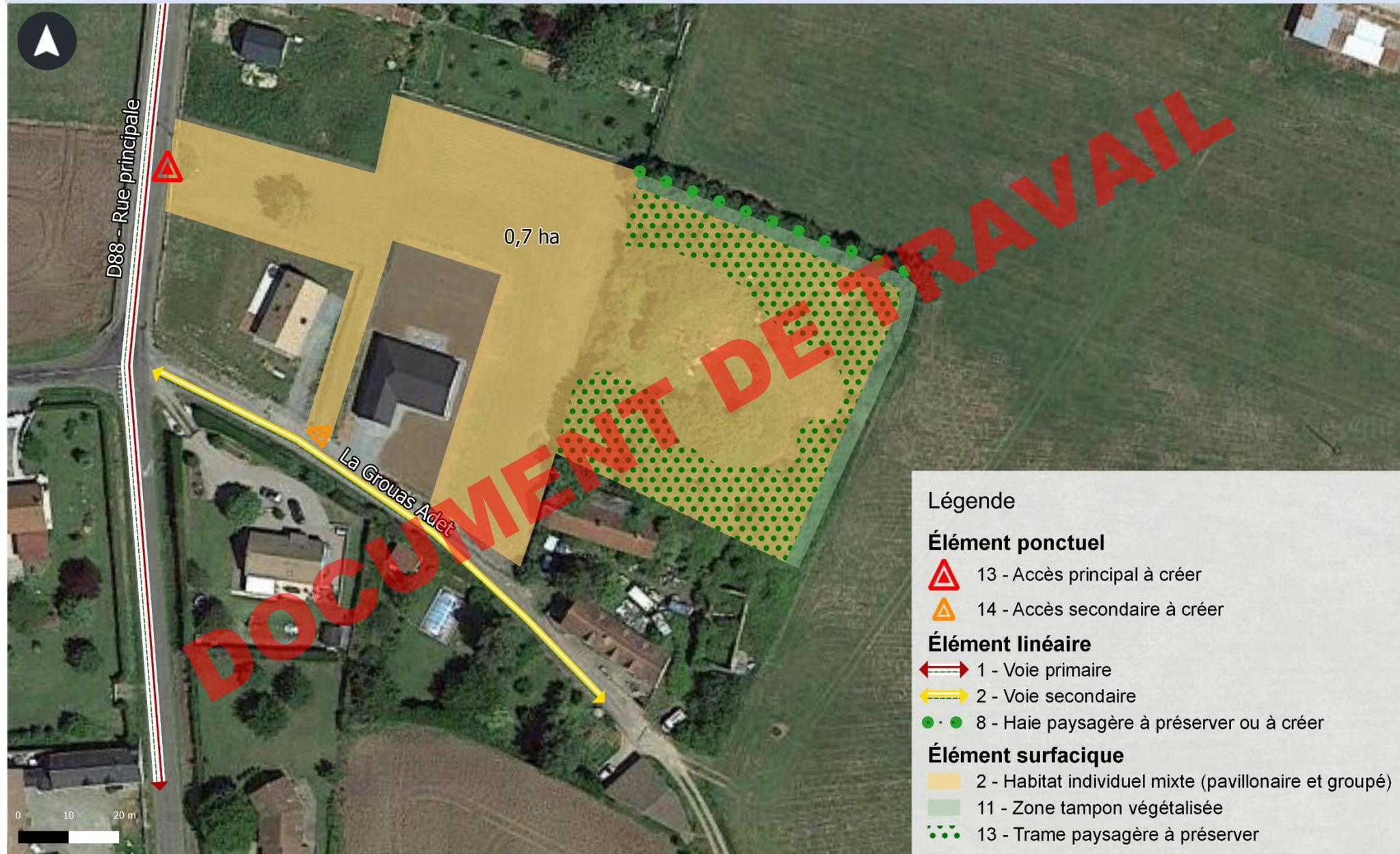
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES

PROJET DE LOGEMENTS ENTRE LA RUE PRINCIPALE ET LA RUE GROUAS ADET - CURES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES

PROJET DE LOGEMENTS ROUTE DE TENNIE - CURES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,25 ha

Localisation : dans l'enveloppe urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,25 ha, est situé dans l'enveloppe urbaine de la commune de Cures, au Nord-Est du bourg. Une partie du terrain d'assiette est détenue par la commune et une autre est détenue par un propriétaire privé. Ce dernier est bordé par un chemin communal, ce qui devrait faciliter l'aménagement du projet.

L'OAP a vocation à permettre la construction de nouveaux logements dans une logique de densification du bourg (urbanisation d'une dent creuse et d'un potentiel mutable). Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. L'urbanisation de cette zone devra rester mesurée, afin d'être compatible avec le caractère rural du site.

L'aménagement sera réalisé selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Les contours du terrain sont assez arborés, il y a donc un enjeu à préserver la trame paysagère du site pour développer un projet respectueux de la biodiversité.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES

PROJET DE LOGEMENTS ROUTE DE TENNIE - CURES

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'intégration du projet dans son environnement proche devra être pensée dans le respect des constructions existantes. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti environnant. Une transition douce est acceptée.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès pourra s'effectuer depuis la route de Tennie. Les nouvelles voies devront être travaillées au regard des voies existantes et notamment du chemin communal qui borde le terrain d'assiette de l'opération.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, pètons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Vu la faible desserte de la commune par les transports en commun, une aire de stationnement par logement minimum devra être prévue au projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié afin de limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Les arbres et haies présent sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés en bordure de site, afin d'assurer l'interface avec les fonds de jardin voisins.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES

PROJET DE LOGEMENTS ROUTE DE TENNIE - CURES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Domfront-en-Champagne est une commune de plus de 1000 habitants (1043 en 2020 suivants les chiffres INSEE 2019 publié en 2022). C'est un bourg d'appui de Conlie, commune pôle de la 4CPS.

Elle compte 473 logements en 2018 selon les chiffres INSEE, présente une vacance assez faible (5% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire moyen (5 % en 2019 selon les chiffres INSEE). Commune péri-urbaine du Mans, située sur la RD304 et desservie par la ligne TER, elle présente un fort potentiel de développement du fait de son positionnement géographique.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logement vieux chemin du Mans	Habitat	0,7
Équipement sportif intercommunal	Équipement	1,4

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

PROJET DE LOGEMENTS - VIEUX CHEMIN DU MANS - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,7 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,7 hectares, est situé le long du Vieux Chemin du Mans. Le terrain d'assiette du projet correspond à une seule grande parcelle, appartenant à des propriétaires privés, utilisée pour l'agriculture (culture).

Le choix du terrain présente une continuité avec l'urbanisation récente du bourg : un lotissement est en cours de réalisation sur des terrains à l'Ouest du projet.

L'objectif est d'aboutir à une opération d'ensemble cohérente qui permette la création de nouveaux logements pour répondre aux besoins de la commune, assez important du fait de la proximité de Domfront par rapport au Mans et à Conlie. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Le projet devra présenter une diversité dans la typologie de l'habitat, compte tenu du manque de logements de moins de 5 pièces. Ce secteur, à vocation d'habitat (de typologies variées), présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve que cela ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain -è extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

PROJET DE LOGEMENTS - VIEUX CHEMIN DU MANS - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le nouveau tissu bâti aura des densités, volumes, formes diversifiées, cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, qui réponde aux besoins en logements de plus petite taille. Une transition douce est acceptée.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- Les accès principaux devront être travaillés depuis la rue de la Quinte et la rue des Ifs, depuis le lotissement mitoyen. Le dessin des voies nouvelles devra être le plus traversant possible et limiter le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement, afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées pour faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et favoriser les déplacements doux. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc).
- La commune est assez bien desservie par les transports (gare de Domfront, arrêts Aléop) et le projet comprendra des logements de taille diverses. Dès lors, le projet devra prévoir au moins une place de stationnement pour deux logements. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié pour limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies présents sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Pour maximiser son efficacité, elle sera végétalisée et composée de plusieurs strates (arbusive et arborée au minimum) et pourra, si le projet s'y prête, servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espace végétalisés).
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur.

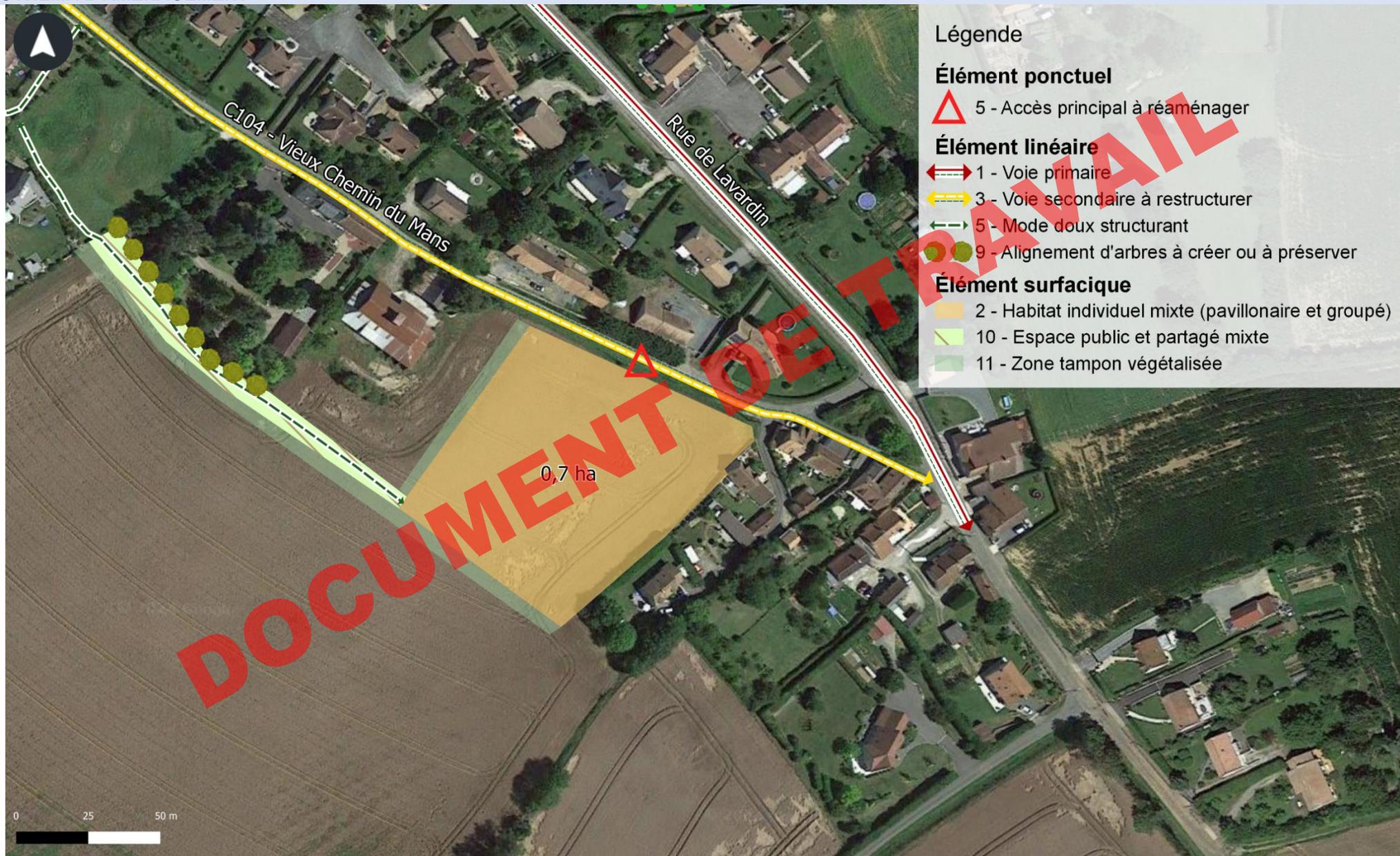
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

PROJET DE LOGEMENTS - VIEUX CHEMIN DU MANS - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,25 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,25 hectares, appartient à la 4CPS. Il n'est pas utilisé pour l'agriculture.

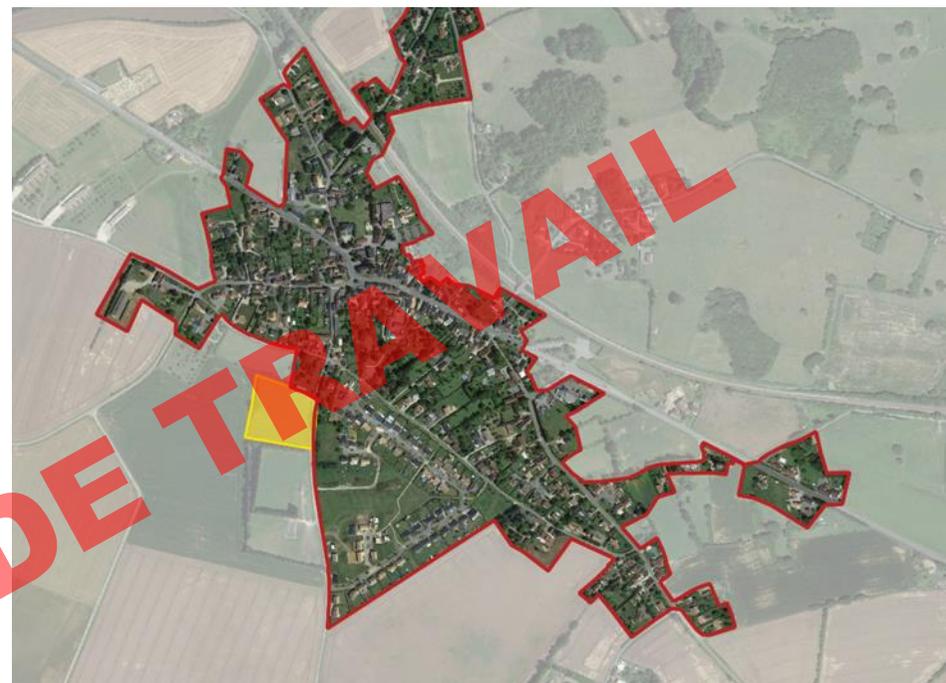
Il est situé à proximité du stade de foot ainsi que du city stade de Domfront-en-Champagne et présente un fort potentiel de développement pour un nouvel équipement sportif intercommunal.

L'objectif de l'OAP est de permettre la réalisation d'un équipement sportif intercommunal pour répondre au besoin en équipement de la communauté de communes.

Le terrain est assez arboré et il y a donc un enjeu à préserver la trame paysagère du site pour développer un projet respectueux de la biodiversité.

L'aménagement sera réalisé selon une opération d'aménagement d'ensemble.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.



Vue satellite du site – extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur est à vocation d'équipement(s) sportif(s) public(s)

Organisation des déplacements

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue de la Quinte. La rue est étroite : un réaménagement sera envisagé pour assurer la sécurité des usagers.
- L'emprise des chaussées dans le périmètre de l'OAP sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, pètons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc).
- L'équipement qui sera intercommunal devra être en capacité d'accueillir un public important. Il conviendra donc de prévoir le stationnement adéquat pour accueillir les bus/cars, voitures et autres véhicules qui devront stationner sur/ à proximité du site. Un stationnement végétalisé sera privilégié.
- La commune est assez bien desservie par les transports en commun (gare de Domfront, arrêts Aleop).

Qualité environnementale et prévention des risques

- Pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame bocagère existante. Elle pourra faire l'objet d'adaptations pour permettre l'aménagement d'une voie dédiée aux modes actifs entre le site et le stade de foot voisin.
- Une zone tampon appuyée sur la trame bocagère existante devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle restera végétalisée et pourra, si le projet s'y prête, servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

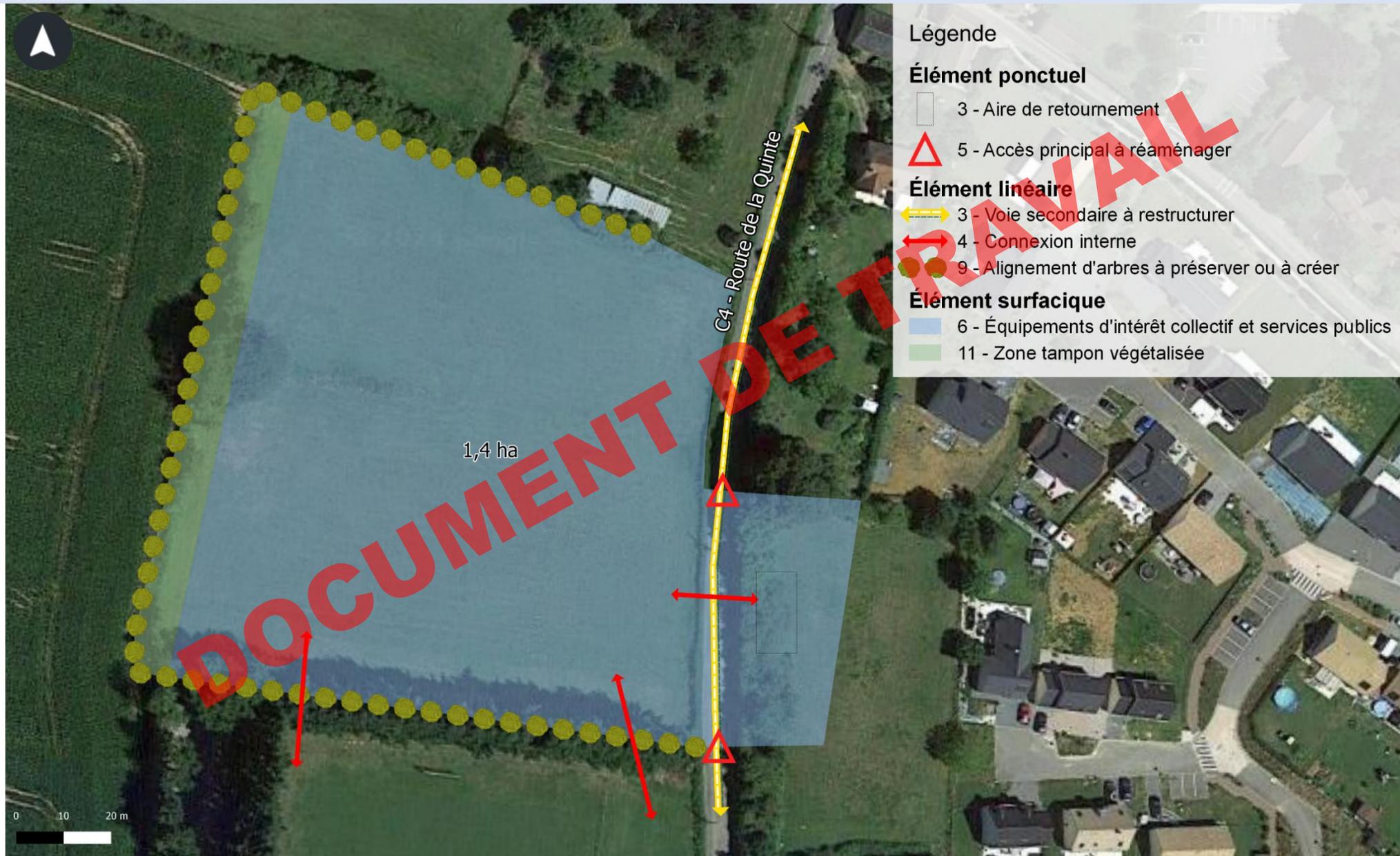
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL - DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LE GREZ

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Le Grez est une commune rurale d'environ 400 habitants (391 en 2020 suivants les chiffres INSEE publiés en 2022) située à l'Ouest de Sillé-le-Guillaume.

Elle compte 205 logements en 2018 selon les chiffres INSEE, présente une vacance importante (14 % en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2022) et un taux de résidence secondaire faible (3 % en 2020 selon les chiffres INSEE).

Elle présente un potentiel de développement du fait de sa proximité avec Sillé-le-Guillaume mais reste une commune très rurale.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet d'équipement public	Équipement	0,33

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LE GREZ

PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS - LE GREZ

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,33 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,33 hectares est situé au centre de la commune, dans l'enveloppe urbaine du Grez, rue Saint-Nicolas.

Le terrain d'assiette du projet appartient déjà à la commune.

Le choix du terrain s'inscrit dans une volonté de densifier le bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et de créer du lien entre les constructions du bourg déjà existantes.

L'objectif de l'OAP est de permettre la construction d'une nouvelle Mairie, côté rue Saint-Nicolas ainsi qu'une aire de jeux pour enfants, à l'arrière du terrain et d'autres équipements publics partagés (jardins partagés par exemple).

Le terrain est assez arboré et il y a donc un enjeu à préserver la trame paysagère du site pour développer un projet respectueux de la biodiversité.

L'aménagement sera réalisé selon une opération d'aménagement d'ensemble.



Vue satellite du site - extrait Géoportail



Vue du terrain – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LE GREZ

PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS - LE GREZ

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur est à vocation d'équipement(s) public(s) : construction d'une Mairie au Nord du terrain et d'une aire de jeux au Sud.
- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en plein centre du bourg et fera le lien entre les constructions existantes.

Organisation des déplacements

- L'accès principal vers la Mairie s'effectuera depuis la rue de Saint-Nicolas. Le dessin des voies internes reste libre.
- Pour favoriser une bonne intégration du projet dans l'enveloppe urbaine de la commune, le parti d'aménagement de la présente opération devra prévoir une voirie et des cheminements doux traversants, qui viendront développer la trame viaire préexistante entre la rue Saint-Nicolas et le quartier « les closeaux » situé, dans la partie Sud de l'enveloppe urbaine principale.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, pètons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- L'équipement devra être en capacité d'accueillir du public. Il conviendra donc de prévoir des solutions de stationnement adéquates pour accueillir les usagers. Ces solutions peuvent être l'utilisation de stationnements déjà existants situés à proximité du site. En cas de mise en place de nouvelles places de stationnement, le stationnement végétalisé sera privilégié.
- La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame bocagère existante. Il sera privilégié, pour le renforcement de la trame, la plantation de haies bocagères et/ou d'arbres de haute tige (espèces locales, variées et adaptées au changement climatique). La trame initiale pourra être modifiée si cela est nécessaire à la réalisation du projet.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

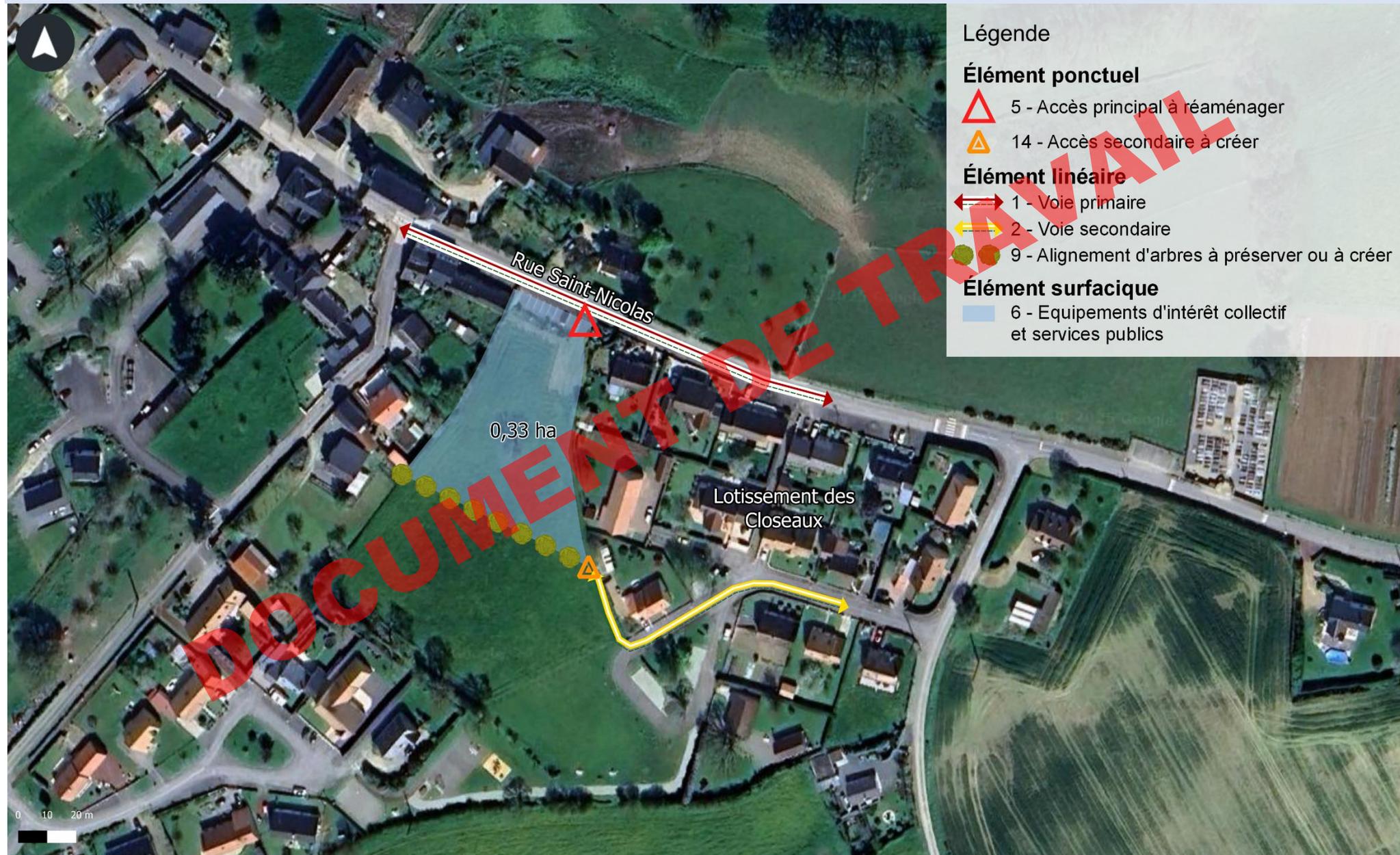
Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LE GREZ

PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS - LE GREZ

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Lavardin est une commune rurale de 703 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte environ 321 logements (en 2019 selon les chiffres INSEE publiés en 2022), une vacance négligeable (5% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire également négligeable (2% en 2019 selon les chiffres INSEE). Commune péri-urbaine du Mans, elle présente un fort potentiel de développement du fait de son positionnement géographique.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements rue de l'Europe	Habitat	1,19

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE - LAVARDIN

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,6 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,6 hectares est en limite d'enveloppe urbaine de la commune de Lavardin. Il est imbriqué dans l'enveloppe urbaine de la commune. Dans le cadre des documents d'urbanisme précédents, un projet de lotissement était déjà prévu à cet endroit.

Le terrain d'assiette du projet correspond à une seule grande parcelle, appartenant à des propriétaires privés, utilisée pour l'agriculture (culture).

L'objectif de l'OAP est de permettre la construction de nouvelles habitations afin de répondre au besoin fort de logements de la commune, tout en gardant l'esprit « village rural » de la commune.

L'opération a vocation à la construction d'habitat uniquement. Les habitats pourront être variés (typologie de logements variée, du T1 au T5). Le secteur présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve que cela ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.



Vue satellite du site : Google Satellite

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE - LAVARDIN

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le nouveau tissu bâti aura des densités, volumes, formes diversifiées, cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, qui réponde aux besoins en logements de plus petite taille. Une transition douce est acceptée.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- Les accès principaux devront être travaillés depuis la rue de l'Europe. Un accès secondaire pourra être envisagé par la rue Fernand-Poignant.
- Le dessin des voies nouvelles devra être le plus traversant possible et limiter le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement, afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier.
- Une aire de stationnement minimum pour deux logements devra être prévue au projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié afin de limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.
- La commune est peu desservie par les transports en commun (arrêts Aléop).

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'OAP.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération. Les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espace végétalisés.
- Une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle sera végétalisée et composée de plusieurs strates (arbustive et arborée).
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE - LAVARDIN

SCHEMA D'AMENAGEMENT

