

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

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – ROUEZ	3
CONTEXTE GENERAL	
PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ	
EXTENSION DU CENTRE DE FORMATION DU SDIS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – RUILLE-EN-CHAMPAGNE	10
CONTEXTE GENERAL	
LIEU INTERGENERATIONNEL – RUE DE LA FABRICE – RUILLE-EN-CHAMPAGNE	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-REMY-DE-SILLE	14
CONTEXTE GENERAL	
PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE – SAINT-REMY-DE-SILLE	
SALLE D'ACCUEIL SENIORS – SAINT-REMY-DE-SILLE	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE.....	21
CONTEXTE GENERAL	
PROJET D'ECOLE – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE	
EXTENSION DE LOTISSEMENT – LES RAIES – SAINTE-SABINE-SUR-LONGÈVE	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SILLE-LE-GUILLAUME.....	28
CONTEXTE GENERAL	
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES – ROUTE DE ROUESSE – SILLE-LE-GUILLAUME	
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – TENNIE.....	32
CONTEXTE GENERAL	
EXTENSION DE LOTISSEMENT – LA BLOSSERIE - TENNIE	
PROJET D'EXTENSION DE LA CUMA- TENNIE	



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

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Rouez est une commune rurale de 796 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte un nombre important de logements (402 en 2019 selon les chiffres INSEE), une vacance non négligeable (10 % en 2019 selon les chiffres INSEE), tout comme le taux de résidence secondaire (8% en 2019 selon les chiffres INSEE). La commune de Rouez présente un contexte particulier. Elle abrite en effet la Fondation Serge et Andrée Le Grou, qui a hérité de fonds importants, dont l'utilisation est encadrée par un testament. Le développement de la commune est dynamisé et facilité par la présence de cette fondation. Une des conditions de l'utilisation du leg est la construction d'un nombre important de logements dédiés aux séniors, qui impliquent une consommation d'espace. La Fondation a de nombreux projets d'aménagements dont les financements sont déjà acquis.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements séniors	Équipement	1,56
Extension du SDIS	Équipement	1,95

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,56 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,56 ha, est situé en limite d'enveloppe urbaine, derrière la Fondation Serge et Andrée Le Grou. Le terrain appartient à la fondation et n'est pas agricole.

Il est bordé de terrains appartenant principalement à la fondation Le Grou, loués à des agriculteurs et utilisés comme prairies permanentes. Il n'y a donc pas de risque de frottements d'usage du futur projet avec les activités avoisinantes.

L'objectif du projet, porté par la fondation, est de construire 40 logements seniors, disponibles à la location à un tarif proportionné aux ressources du demandeur. Ce projet est une des conditions suspensives du leg et peut répondre aux besoins du territoire en logement seniors à un prix abordable.

Ce secteur, à vocation d'habitat accueillera de petits logements seniors. Il 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 - extrait Google Satellite

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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ

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 existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage. Il devra également présenter une qualité architecturale car il s'agit d'un projet de grande envergure.
- 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

- L'accès pourra s'effectuer depuis la rue Andrée le Grou, où un accès est déjà aménagé.
- 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. L'installation de mobilier adapté aux personnes à mobilité réduite devra être envisagée pour faciliter les déplacements (bancs le long des voies piétonnes par exemple).
- La commune est desservie par les transports (arrêts Aléop) et le projet comprend une diversité de logements dont des logements « seniors ». Dès lors, le projet devra prévoir au moins une place de stationnement pour trois 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. 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 terrains voisins.
- 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. Une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation sera mise en œuvre.

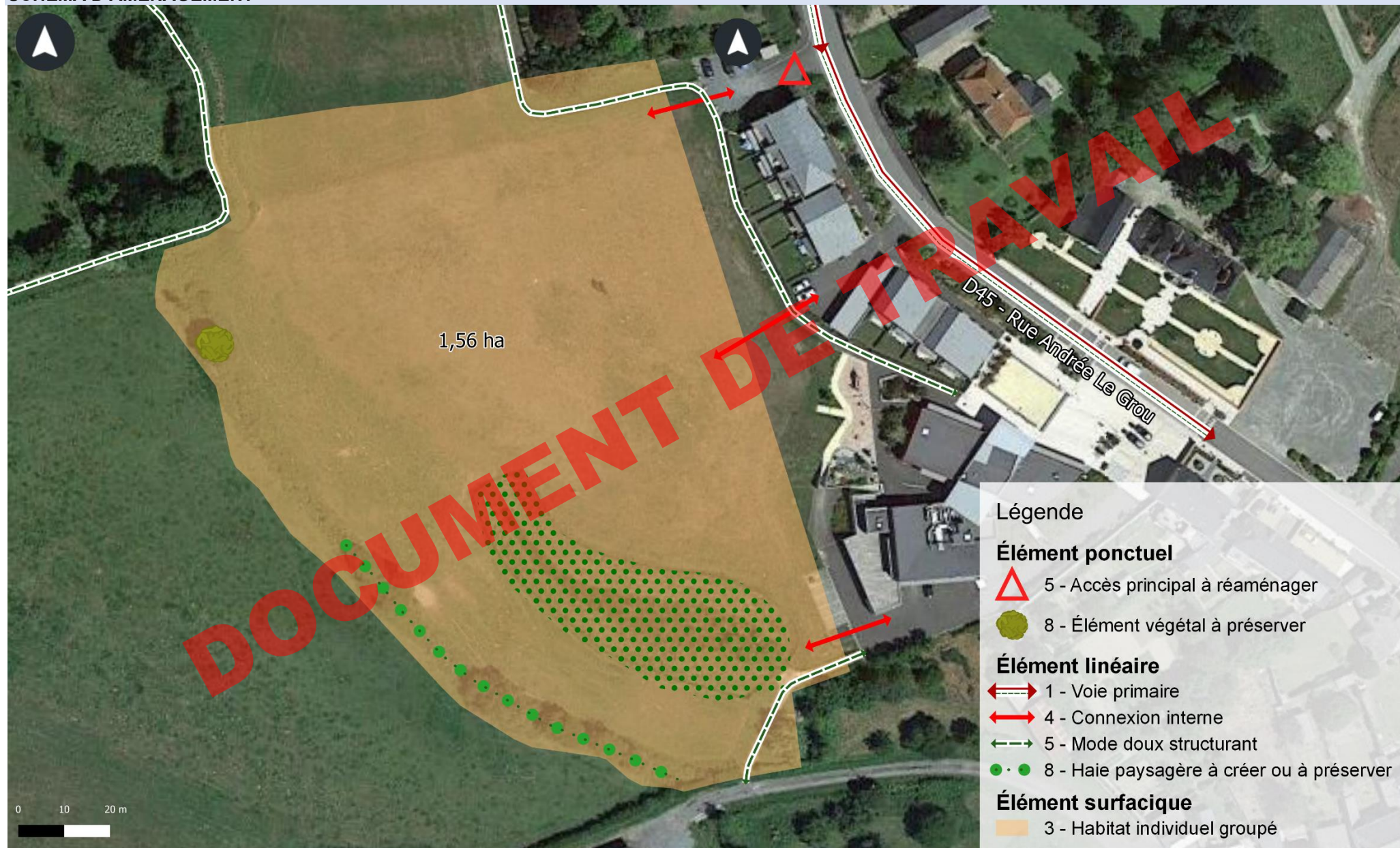
Réseaux

- 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 – ROUEZ

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

EXTENSION DU CENTRE DE FORMATION DU SDIS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,95 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,95 ha, est situé en limite d'enveloppe urbaine, près du centre d'entraînement existant du SDIS.

La partie du terrain située à l'Ouest appartient au SDIS. La partie de terrain située à l'Est relève de propriétaires privés.

Le SDIS souhaite agrandir son centre d'entraînement qui accueille déjà des pompiers de Sarthe et de Mayenne et ponctuellement des équipes d'autres professions venant d'autres régions. L'objectif du projet est de pouvoir avoir :

- Sur le terrain situé à l'Ouest, des infrastructures adaptées, qui permettent un entraînement des effectifs en conditions réelles sur des situations spécifiques. Cela implique donc de construire les infrastructures et notamment, une bretelle d'autoroute ainsi qu'un bassin profond.
- Sur le terrain situé à l'Est, un bâtiment permettant d'accueillir les effectifs sur plusieurs jours (chambres, restauration tec.).

Ce projet permettrait d'avoir un centre d'entraînement complet, qui aura un rayonnement d'envergure nationale et en capacité d'accueillir des équipes venant de toute la Région et au-delà.

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 – ROUEZ

EXTENSION DU CENTRE DE FORMATION DU SDIS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

Organisation des déplacements

- L'accès pourra s'effectuer depuis l'accès existant pour la partie du projet situé à l'Ouest, derrière le terrain déjà utilisé par le SDIS. Pour la partie située à l'Est, de l'autre côté de la RD45, un accès devra être créé soit depuis le chemin communal (Chenevrolle), soit depuis la RD45.
- Les accès devront être dimensionnés pour permettre le passage de véhicules de secours, de taille importante.

Qualité environnementale et prévention des risques

- 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 présents 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 terrains 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'usage. 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.

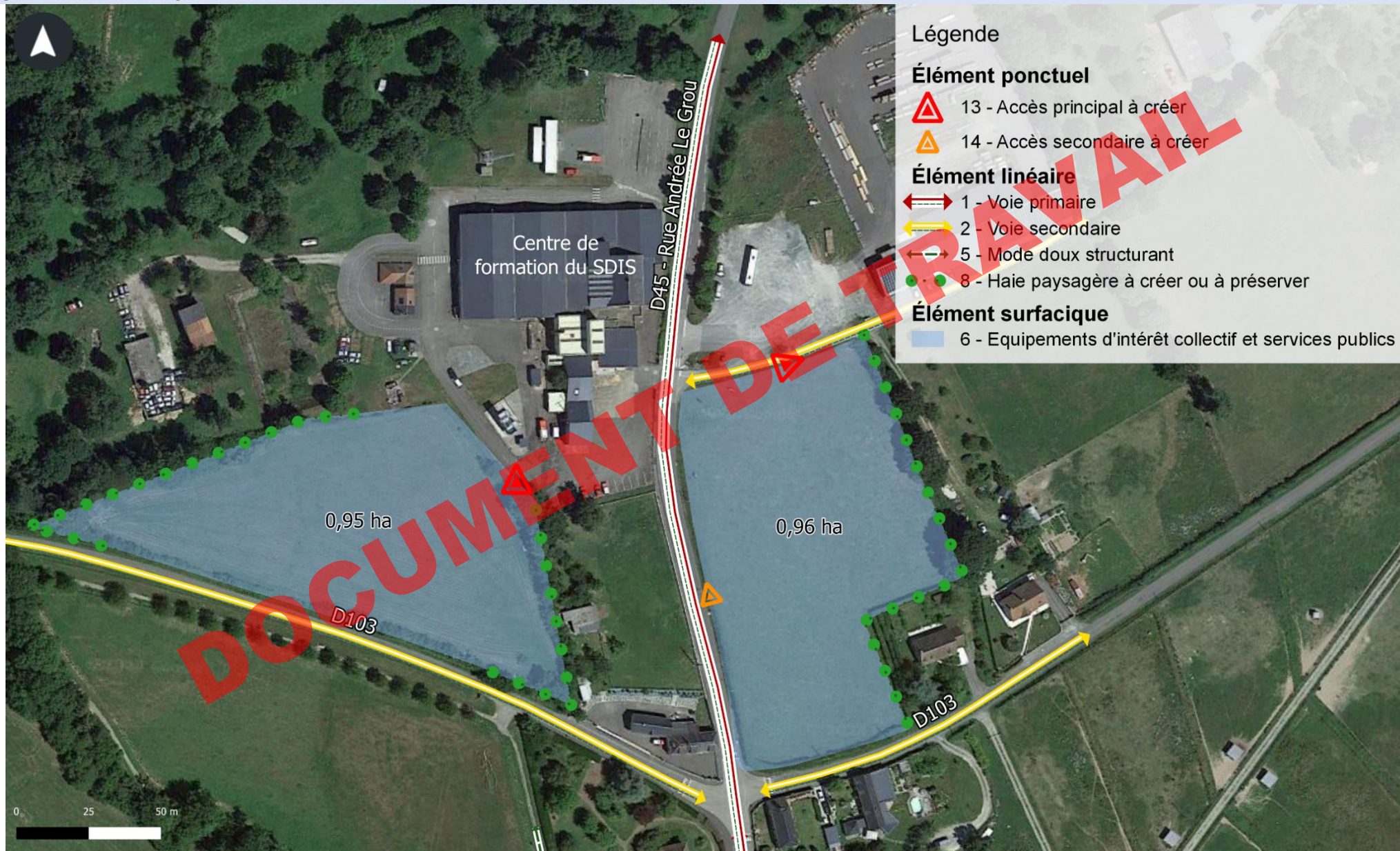
Réseaux

- 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 – ROUEZ

EXTENSION DU CENTRE DE FORMATION DU SDIS – RUE ANDREE LE GROU – ROUEZ

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Ruillé-en-Champagne est une commune rurale de 297 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte un nombre de logements faible (171 en 2020 selon les chiffres INSEE 2023), une vacance moyenne (12 % en 2020 selon les chiffres INSEE), ainsi qu'un taux de résidence secondaire moyen (11% en 2019 selon les chiffres INSEE). Elle présente un potentiel de développement modéré en matière d'habitat du fait de son positionnement rural.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Lieu intergénérationnel	Équipement	1,3

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

LIEU INTERGENERATIONNEL – RUE DE LA FABRICE – RUILLE-EN-CHAMPAGNE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,3 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

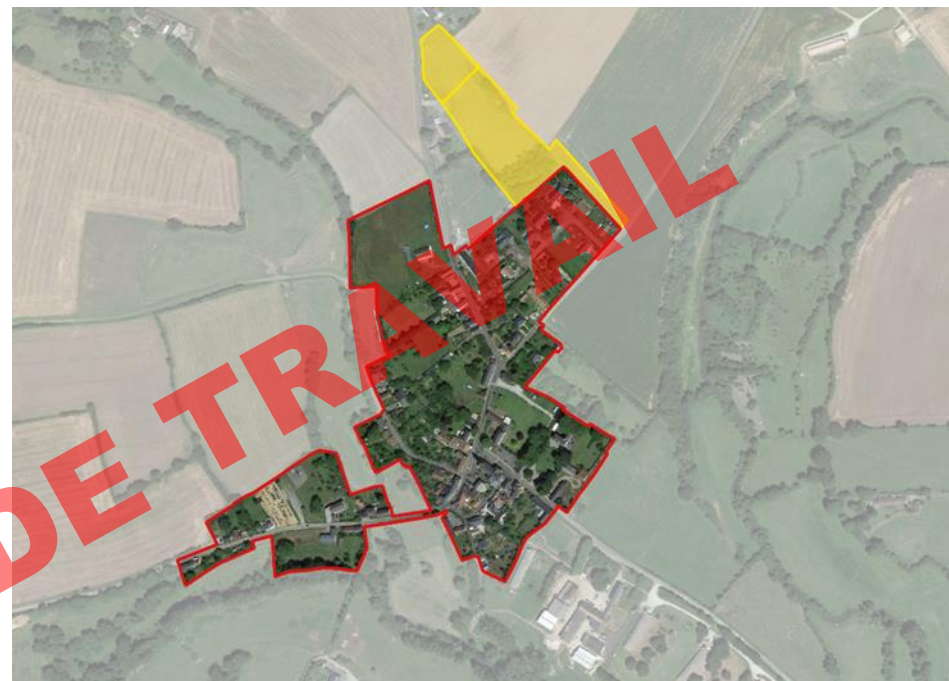
Échéance : 6 à 9 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,3 ha, est situé au Nord du bourg de la commune, en limite d'enveloppe urbaine.

La partie Nord-Ouest du terrain appartiendrait à la commune alors que la partie Nord-Est appartient à des propriétaires privés. La bande de terrain plus au Sud appartient à un propriétaire privé.

L'objectif du projet est de permettre la construction d'un lieu multigénérationnel. Ce lieu comprendra différentes structures : une structure de 4 à 6 lieux d'hébergement de personnes âgées non dépendantes. Une structure comprenant une micro-crèche pouvant accueillir 8 à 10 enfants et 2 à 3 assistantes maternelles. Une structure avec un lieu d'activités commun pour les enfants et personnes âgées.

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 – RUILLE-EN-CHAMPAGNE

LIEU INTERGENERATIONNEL – RUE DE LA FABRICE – RUILLE-EN-CHAMPAGNE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg.
- 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 ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- Un accès principal devra être travaillé depuis la rue du Clos du Fresne, toutefois, compte tenu de la configuration du site, un accès supplémentaire pourra être envisagé, sous réserve de l'accord des services concernés, depuis la D95.
- 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 (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc).
- Vu l'absence de desserte de la commune par les transports en commun, une aire de stationnement par logement devra être prévue au projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les arbres présents sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité, ils devront être replantés.
- 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 constituée de plusieurs strates (arborée et arbustive au minimum).
- Les espaces extérieurs et 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces 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 bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

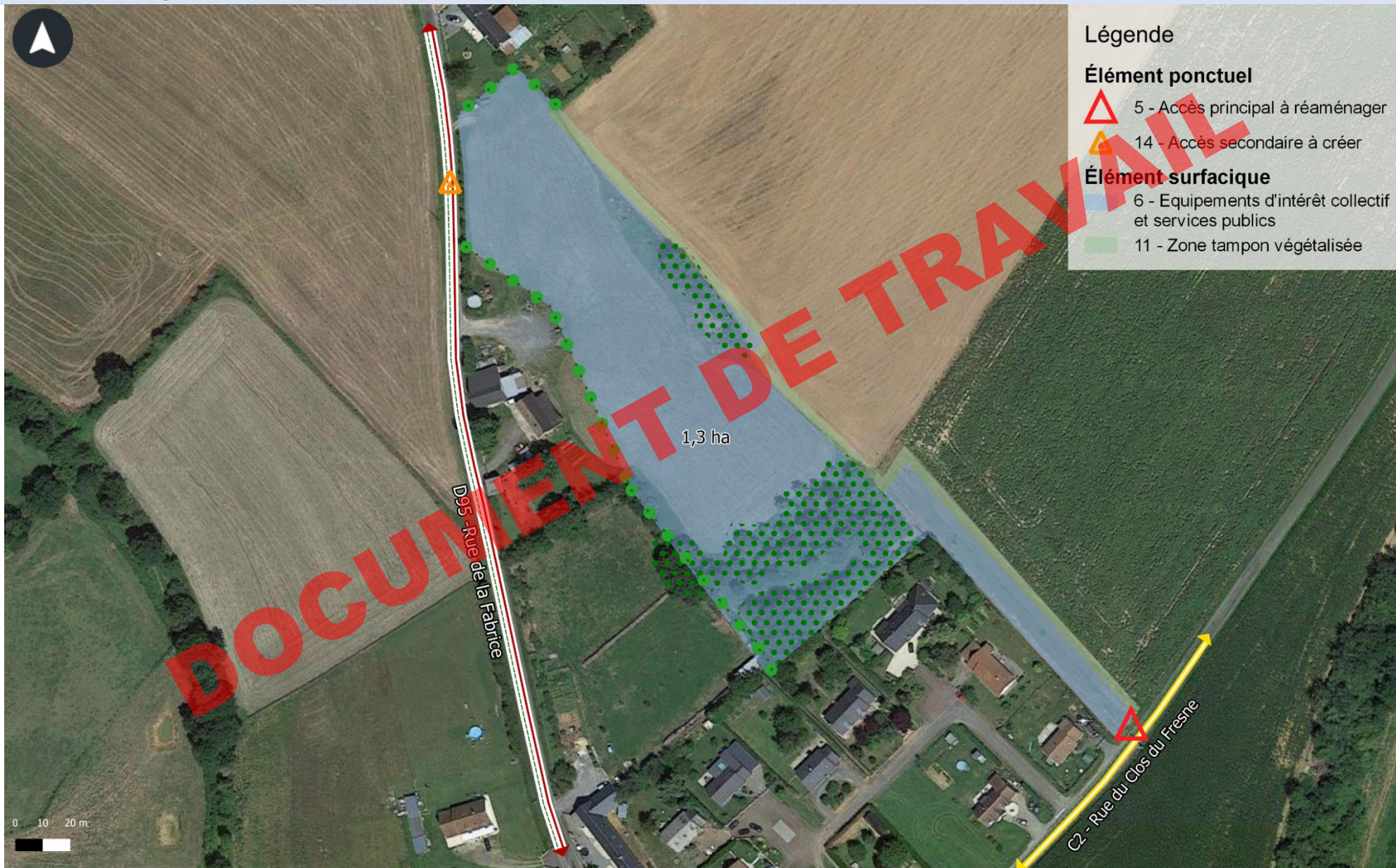
Réseaux

- 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 – RUILLE-EN-CHAMPAGNE

LIEU INTERGENERATIONNEL – RUE DE LA FABRICE – RUILLE-EN-CHAMPAGNE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-REMY-DE-SILLE

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Saint-Remy-de-Sillé est une commune rurale de 834 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte un nombre de logements conséquent (448 en 2020 selon les chiffres INSEE 2023), une vacance moyenne (10 % en 2020 selon les chiffres INSEE), ainsi qu'un taux de résidence secondaire faible (5,7% en 2020 selon les chiffres INSEE). Commune très proche de Sillé-le-Guillaume, elle présente un potentiel de développement du fait de son positionnement géographique.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements – Champ du Chêne	Habitat	2
Salle d'accueil séniors	Équipement	0,03

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-REMY-DE-SILLE

PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE – SAINT-REMY-DE-SILLE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 2 ha, est situé à l'Ouest du bourg de la commune, en limite d'enveloppe urbaine. Il appartient à la commune. Il est loué et exploité par un agriculteur, dans l'attente d'être mobilisé pour le projet.

L'objectif du projet est de permettre la construction d'au moins 34 logements. La commune de Saint-Remy-de-Sillé, assez dynamique, voit sa population augmenter sur les dix dernières années et nécessite donc la construction de nouveaux logements.

Le parti d'aménagement doit permettre de développer une opération de qualité, qui s'intègre au bâti existant. L'interface avec les nouvelles zones d'habitation (lotissements du lavoir et du petit noyer) devra être pensée de façon à faciliter les déplacements entre ces nouvelles zones et avec le bourg historique.

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 - extrait Google Satellite



Vue du site depuis la route – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-REMY-DE-SILLE

PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE – SAINT-REMY-DE-SILLE

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

- Un accès principal devra être travaillé depuis la rue du champ du Chêne.
- 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.
- La commune est peu desservie par les transports en commun (arrêts Aléop). Une aire de stationnement par logement devra être prévue au projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié.

Qualité environnementale et prévention des risques

- 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 constituée de plusieurs strates (arbusive et arborée au minimum) composée de végétaux adaptés au réchauffement climatique.
- A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les arbres présents sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité, ils devront être replantés.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur. Les espaces extérieurs et 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 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 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 – SAINT-REMY-DE-SILLE

PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE – SAINT-REMY-DE-SILLE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-REMY-DE-SILLE

SALLE D'ACCUEIL SENIORS – SAINT-REMY-DE-SILLE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,03 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,03 ha, est situé au Nord du bourg de Saint-Remy de Sillé, imbriqué en limite d'enveloppe urbaine. Le terrain n'est pas utilisé pour un usage agricole.

L'objectif du projet est de permettre la construction d'une salle destinée à l'accueil des personnes âgées.

Le parti d'aménagement doit permettre de développer une opération de qualité, qui s'intègre au bâti existant.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération 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

DOCUMENT DÉFENSABLE

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-REMY-DE-SILLE

SALLE D'ACCUEIL SENIORS – SAINT-REMY-DE-SILLE

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. Il devra prendre en compte la présence du bâtiment historique situé à proximité. Une transition douce est acceptée.

Organisation des déplacements

- Un accès principal devra être travaillé depuis la rue des Epinettes.
- 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.
- L'équipement devra avoir la 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 stationnement déjà existant situé à proximité du site. En cas de mise en place de nouvelles places de stationnement, le stationnement végétalisé sera privilégié. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en termes de traitement paysager.
- A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les arbres présents sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité, ils devront être replantés.
- 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 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 – SAINT-REMY-DE-SILLE

SALLE D'ACCUEIL SENIORS – SAINT-REMY-DE-SILLE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Sainte-Sabine-sur-Longève est une commune rurale de 738 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 332 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance faible (5,5% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire également faible (4,8% en 2020 selon les chiffres INSEE). Il s'agit d'une petite commune rurale, périurbaine du Mans. Elle présente un potentiel de développement assez élevé sur l'habitat du fait de son positionnement.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet d'école	Équipement	0,64
Extension de lotissement – les Raies	Habitat	2,6

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

PROJET D'ECOLE – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,64 ha

Localisation : en extension urbaine et dans l'enveloppe urbaine

Destination : équipement

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,64 ha, est situé au Nord-Est de la commune de Sainte-Sabine-Sur-Longève, entre la Rue de Saint-Jean d'Assé et le Chemin de la Bedellerie.

Il se compose principalement de deux parcelles dont une à usage agricole (enregistrée comme prairie permanente à la PAC 2022) et appartenant à des propriétaires privés.

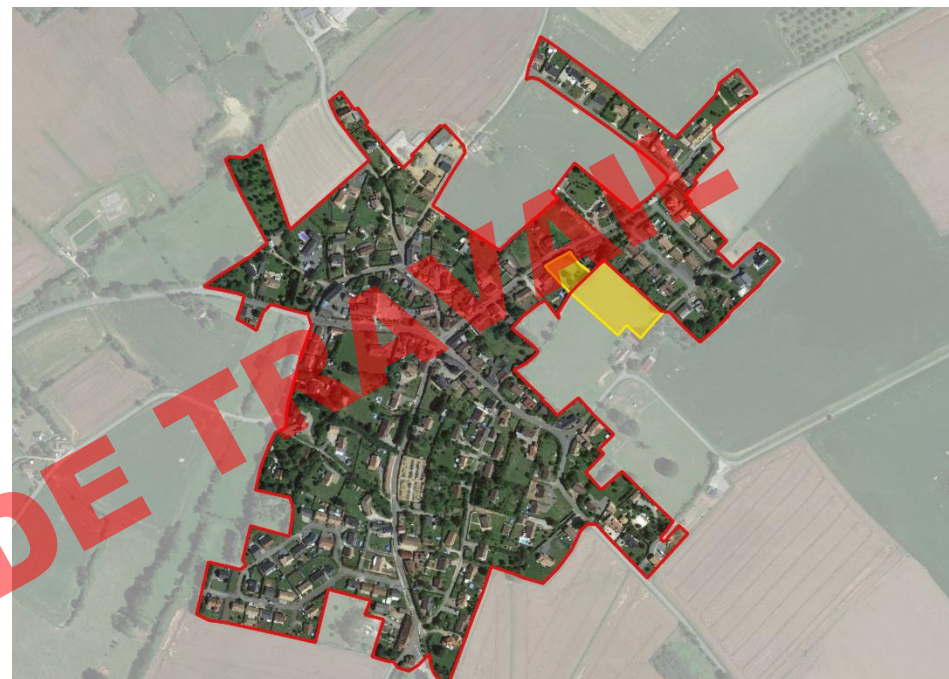
La localisation du site, déjà intégré entre un lotissement et de l'habitat plus mixte, nécessite de développer un projet cohérent au regard du bâti existant et de raccorder le projet au maillage viaire existant.

Le choix du terrain s'inscrit dans une volonté de densifier le bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'objectif du projet est de pouvoir construire une nouvelle école, adaptée aux besoins de la commune dont les effectifs augmentent régulièrement. Le projet pourrait inclure la réalisation d'équipements annexes nécessaires à son bon fonctionnement (cantine, bibliothèque etc.).

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 - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

PROJET D'ECOLE – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur est à vocation d'équipement(s) public(s) : construction d'un équipement public.
- 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 s'insère harmonieusement dans le bâti existant. Une transition douce est acceptée.

Organisation des déplacements

- L'accès principal vers l'école s'effectuera depuis la rue de Saint-Jean-d'Assé. Le dessin des voies internes reste libre. Un accès secondaire pourra être réalisé depuis le chemin de la Bedellerie.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, pétons, 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 et sécurisées pour accueillir les usagers. Ces solutions peuvent être l'utilisation de stationnement déjà existant situé à proximité du site. En cas de mise en place de nouvelles places de stationnement, le stationnement végétalisé sera privilégié.
- La commune est peu desservie par les transports en commun (Aléop).

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 afin d'assurer l'interface avec les fonds de jardin voisins. La trame initiale pourra être modifiée si cela est nécessaire à la réalisation du projet.
- 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.
- 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.

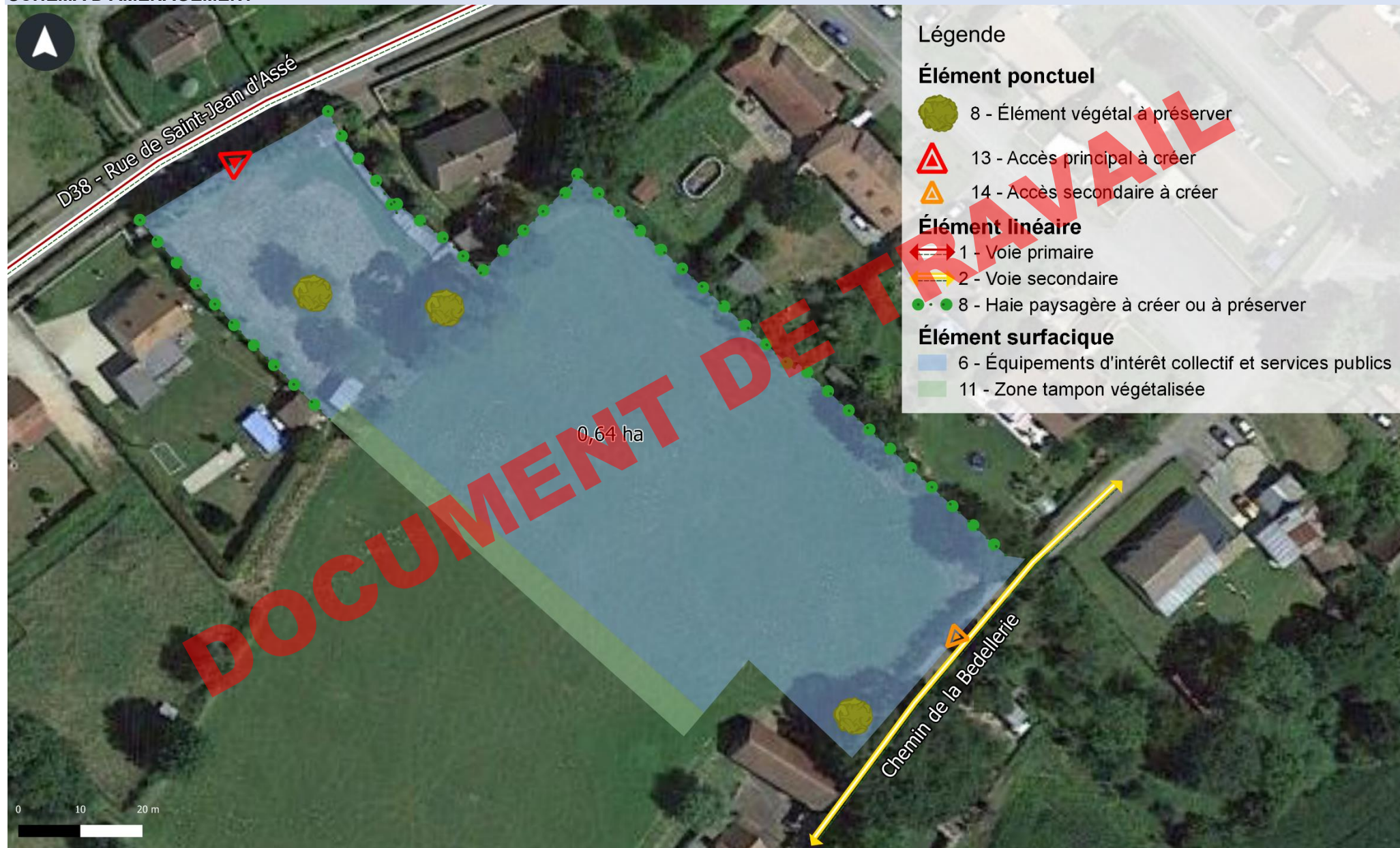
Réseaux

- 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 – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

PROJET D'ECOLE – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINTE-SABINE-SUR-LONGÈVE

EXTENSION DE LOTISSEMENT – LES RAIES – SAINTE-SABINE-SUR-LONGÈVE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2,6 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 2,60 ha, est situé au Nord-Est de la commune de Sainte-Sabine-Sur-Longève, entre le Rue de Saint-Jean d'Assé et la Rue du Moulin Saint-Père.

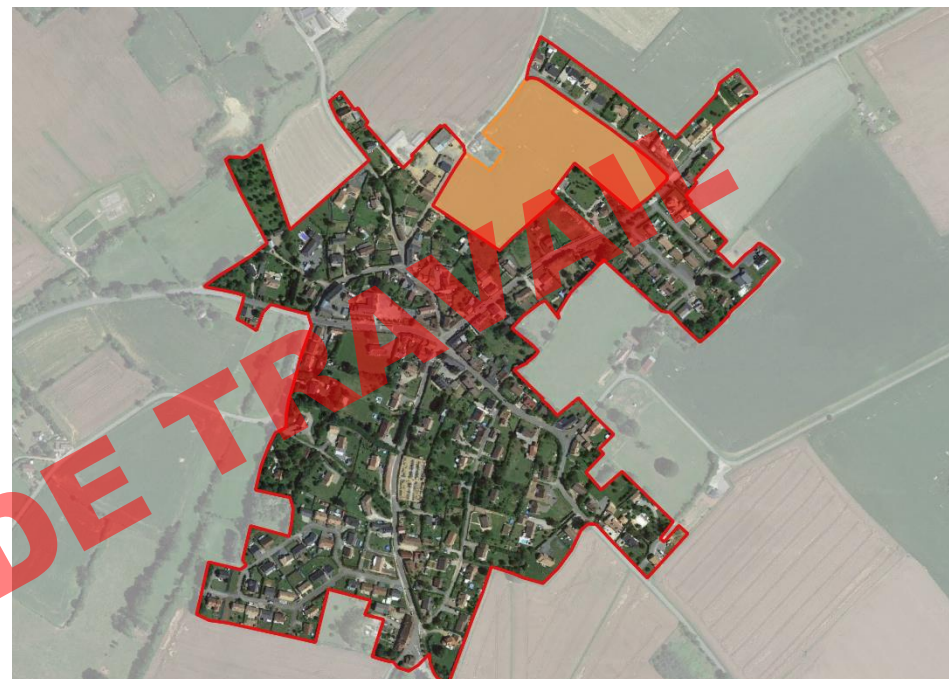
Il se compose de deux parcelles à usage agricole (maïs, RPG2022) et appartenant à des propriétaires privés.

L'objectif est de produire du logement pour accueillir de nouveaux habitants tout en permettant la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente, qui vienne étoffer le bourg existant.

Ce secteur, à vocation d'habitat, 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 - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINTE-SABINE-SUR-LONGÈVE

EXTENSION DE LOTISSEMENT – LES RAIES – SAINTE-SABINE-SUR-LONGÈVE

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 devra s'effectuer soit depuis la rue du Moulin Saint-Père, soit depuis la Rue de Saint-Jean-d'Assé. Un carrefour giratoire devra être créé au croisement de la rue de Bel-Air et de la Rue de Saint-Jean-d'Assé.
- 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.
- Vu la faible desserte de la commune par les transports en commun, une aire de stationnement par logement 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

- 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 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.
- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du site. L'usage de végétaux variés et adaptés au changement climatique est privilégié.
- Les espaces extérieurs et les 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 bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

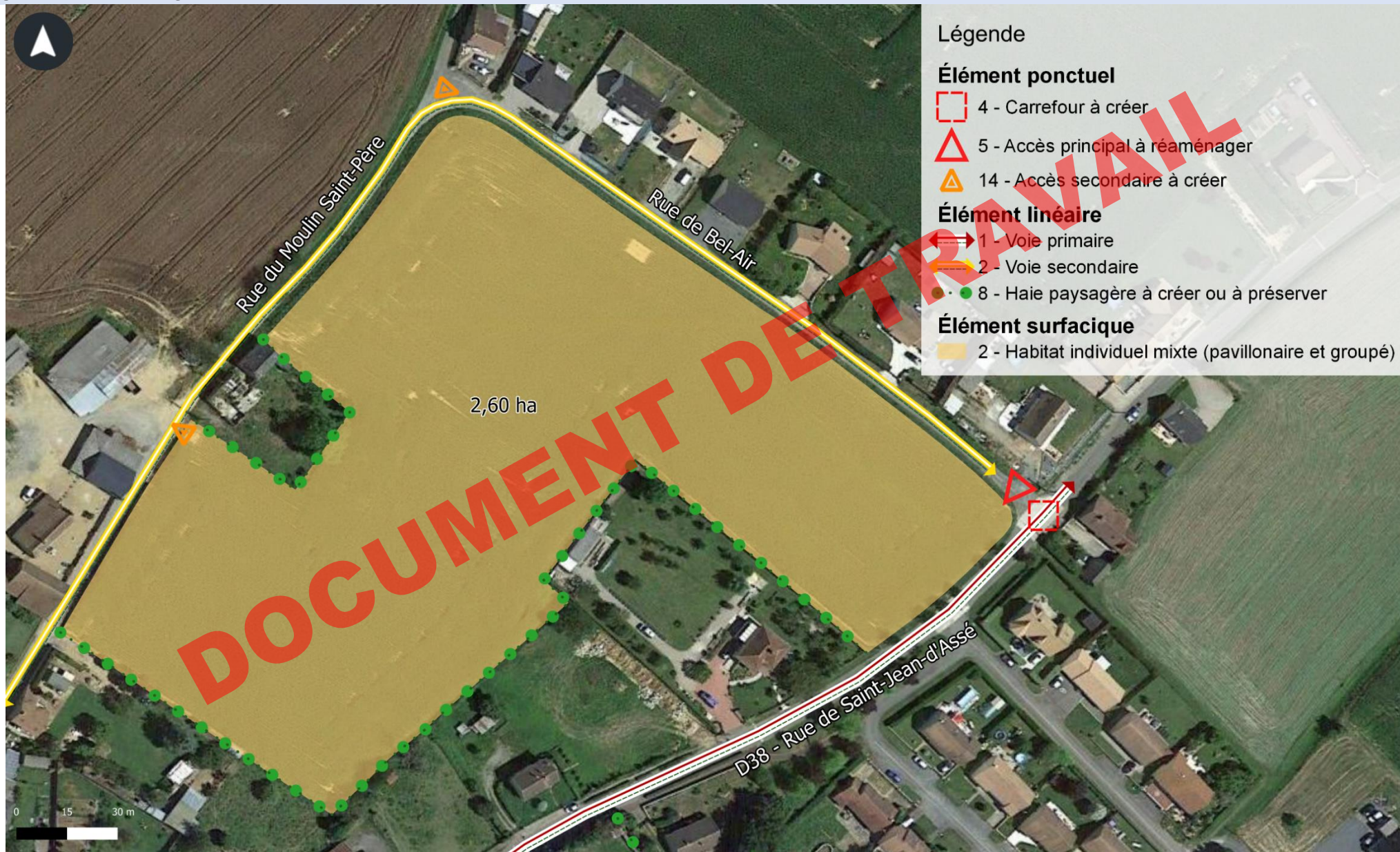
Réseaux

- 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 – SAINTE-SABINE-SUR-LONGÈVE

EXTENSION DE LOTISSEMENT – LES RAIES – SAINTE-SABINE-SUR-LONGÈVE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SILLE-LE-GUILLAUME

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Sillé-le-Guillaume est l'une des deux communes pôles de la 4CPS. Elle compte un peu plus de 2000 habitants (2195 en 2020 selon les chiffres INSEE 2023). L'offre de logements est importante (1135 en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023). Toutefois, la commune fait face à une vacance importante (20% en 2020 selon les chiffres INSEE) qui s'explique notamment par la présence de bâti dégradé dans l'hyper-centre. Sillé-le-Guillaume est petite ville de demain et agit aujourd'hui pour réduire l'habitat dégradé en centre-bourg. La commune présente un taux de résidence secondaire faible (4,3% en 2020 selon les chiffres INSEE).

Le potentiel de développement est fort en matière d'habitat, du fait de la position de pôle de Sillé-le-Guillaume. Elle a vocation à accueillir de l'habitat diversifié, l'offre de petits logements étant faible sur le territoire de la 4CPS. Par ailleurs, elle présente également un potentiel important de développement commercial car elle compte une zone d'activité avec un fort taux d'occupation et de nombreuses demandes d'installation.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Extension de la zone d'activités	Économie	13,44

DOCUMENT DE TRAVAIL

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SILLE-LE-GUILLAUME

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES – ROUTE DE ROUESSE – SILLE-LE-GUILLAUME

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 13,4 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : économie

Échéance : Tranche 1 : 3 à 5 ans

Tranche 2 : 6 à 9 ans

Tranche 3 : 10 à 15 ans

La zone d'activités économiques de la Mardelle est située à l'entrée de Sillé-le-Guillaume sur la RD310, dans le sens Rouessé-Vassé – Sillé-le-Guillaume. Elle bénéficie d'une bonne visibilité depuis la route. Elle présente un enjeu de respect de l'environnement dès lors qu'une partie du site est située en ZNIEFF 2.

Le site d'extension, d'une superficie de 13,44 hectares (6,42 ha tranche 1 et 4,28 ha tranche 2 et 2,74 tranche 3) contribuera au dynamisme et à l'attractivité du territoire intercommunal. Afin de favoriser la vitalité du centre-ville commercial de Conlie, l'implantation des activités nécessitant de grandes surfaces et dans l'impossibilité de s'installer dans le centre-ville sera privilégié.

Les huit parcelles appartiennent toutes à la Communauté de communes et sont utilisées comme terres agricoles (prairies permanentes, RPG 2022).

Dans l'objectif d'accueillir de nouvelles entreprises dynamiques et créatrices d'emplois sur le territoire, il est souhaitable d'étendre raisonnablement cette zone.

Ce secteur sera donc à vocation activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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 – SILLE-LE-GUILLAUME

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES – ROUTE DE ROUESSE – SILLE-LE-GUILLAUME

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de ville. 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 (inférieure à 30 mètres) 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 existante. Un accès pourrait être créé à l'arrière de la zone, en cas de besoin.
- 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 bien desservie par les transports (gare de Sillé, arrêts Aléop). Vu la diversité des activités pouvant être développées dans la zone, le stationnement sera suffisant et proportionné pour chaque activité qui s'y développe. Il pourra être mutualisé entre différents lots. 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), ainsi que la retenue des eaux.
- 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.
- 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 – SILLE-LE-GUILLAUME

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES – ROUTE DE ROUESSE – SILLE-LE-GUILLAUME

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Tennie est une commune rurale de 1048 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 503 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance non négligeable (11,4% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire moyen (5,6% en 2020 selon les chiffres INSEE). Elle présente un potentiel de développement en matière d'habitat du fait de son positionnement, à proximité de Conlie.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Extension de lotissement – la Blosserie	Habitat	0,61
Projet de CUMA	Équipement	0,63

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

EXTENSION DE LOTISSEMENT – LA BLOSSERIE - TENNIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,61 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,61 ha est situé en limite d'enveloppe urbaine, au Sud-Ouest de la commune. Il est constitué au Nord de terrains appartenant à la ville de Tennie, au sud de terrains agricoles appartenant à des propriétaires privés.

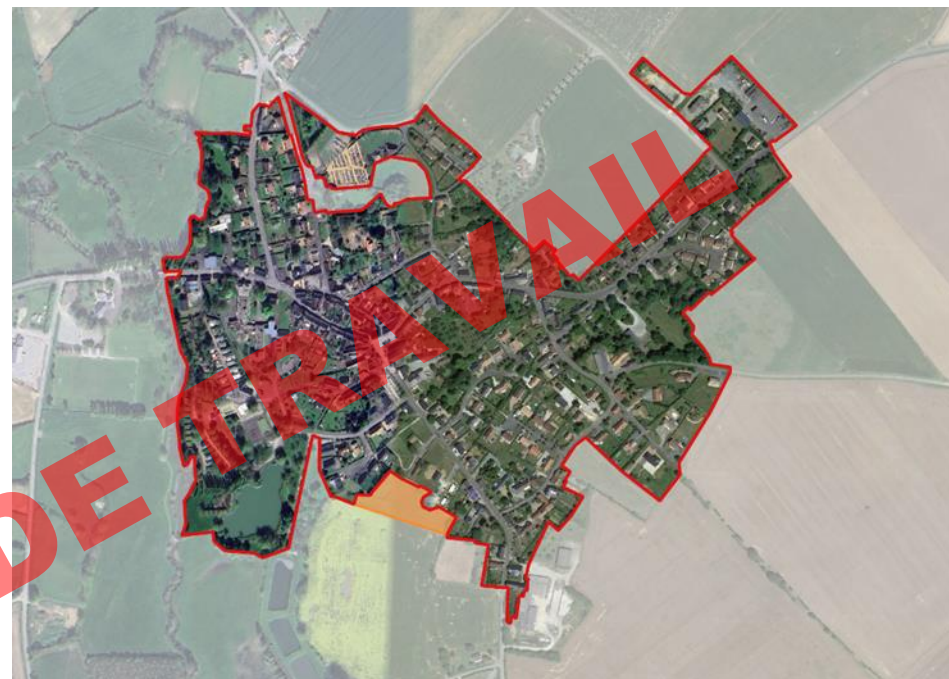
Un lotissement est déjà en construction au nord du site, dans la continuité de l'urbanisation existante. Le secteur est divisé en deux tranches. La première comportera 15 logements.

L'objectif ici est de densifier le bourg, en « étoile », afin d'éviter l'urbanisation en diffus ou le long de linéaires. Cette densification devra rester mesurée, afin d'être compatible avec le caractère rural du site. Le développement doit être bénéfique au renforcement de l'identité du bourg.

Ce secteur à vocation d'habitat 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 - extrait Google Satellite

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

EXTENSION DE LOTISSEMENT – LA BLOSSERIE - TENNIE

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 ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- L'accès pourra s'effectuer depuis les rues existantes mais devra également être travaillé depuis l'impasse de la Noé.
- 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.
- La commune est peu desservie par les transports (arrêts Aléop). Le projet devra prévoir au moins une place de stationnement par logement. 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

- 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 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, à l'interface avec les champs voisins.
- Une zone tampon devra être prévue le long des champs existants, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole.
- 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.

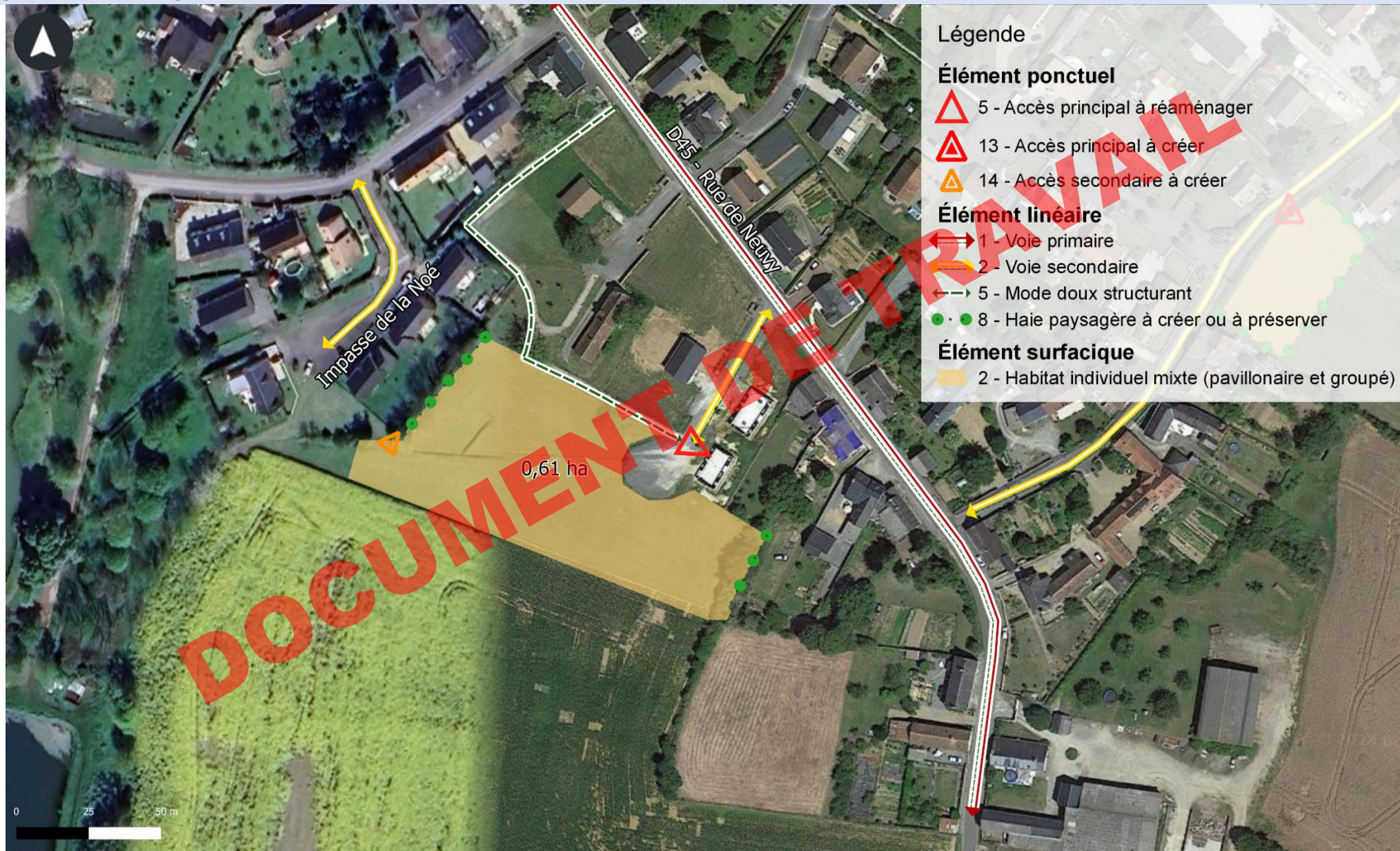
Réseaux

- 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 – TENNIE

EXTENSION DE LOTISSEMENT – LA BLOSSERIE - TENNIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

PROJET D'EXTENSION DE LA CUMA- TENNIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,63 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : économie

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le projet d'extension de la CUMA de la Champagne se situe au Nord-Est de la Commune de Tennie, le long de la rue Notre Dame du Frêne, dans la continuité d'un bâtiment de stockage existant. Le secteur du projet envisagé concerne une parcelle de 0,63 hectare.

La parcelle appartient à la commune de Tennie et est utilisée pour l'agriculture (Maïs, RPG 2022).

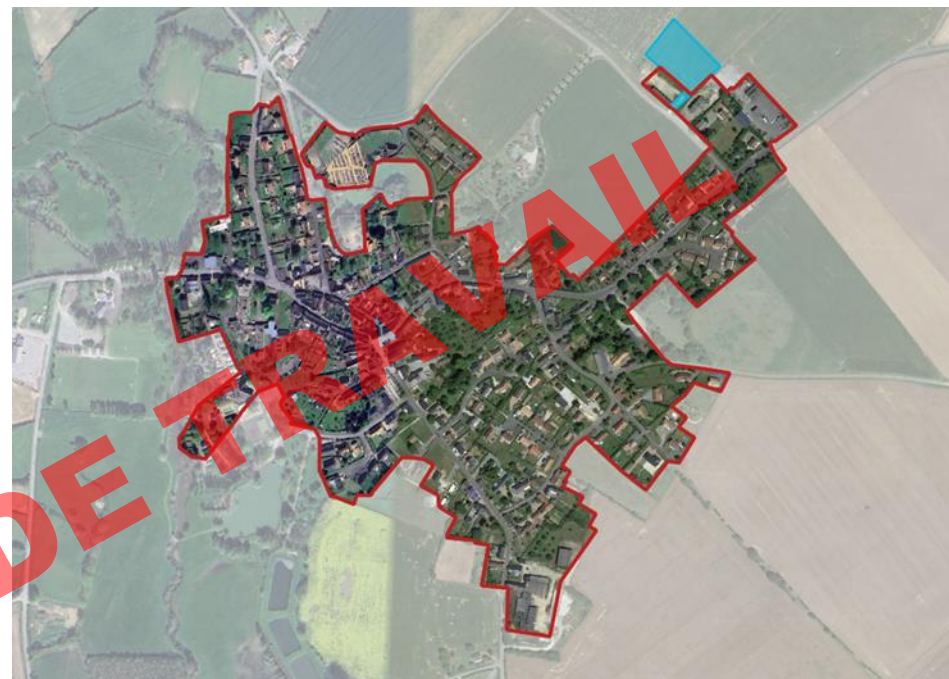
La parcelle appartient à la CUMA de la Champagne, elle comporte un bâtiment de stockage. L'enjeu est donc l'augmentation de la capacité de stockage de la CUMA.

Le terrain concerné par le projet ne présente pas d'enjeux de préservation d'une trame bocagère préexistante.

Ce secteur est à vocation économique.

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 - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

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

PROJET D'EXTENSION DE LA CUMA- TENNIE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet aura une densité, volume, forme cohérentes et compatibles avec le tissu bâti environnant. Une transition douce est acceptée. 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 enherbés superflus).

Organisation des déplacements

- Les accès seront créés dans le prolongement du chemin existant, depuis la rue Notre Dame du Frêne.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer la sécurité et le confort des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

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. 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 – TENNIE

PROJET D'EXTENSION DE LA CUMA- TENNIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT

