

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRÉSENTATION DES PROJETS

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



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE.....	5
DU PADD AUX OAP SECTORIELLES.....	5
MODE D'EMPLOI.....	7
ECHEANCIER PREVISIONNEL DES OAP.....	8
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CONLIE.....	8
CONTEXTE GENERAL.....	9
PROJET DE LOGEMENTS - RUE DU MANS.....	10
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES 4C.....	14
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – CURES.....	18
CONTEXTE GENERAL.....	18
PROJET DE LOGEMENTS - RUE GROUAS ADET.....	19
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DEGRÉ.....	23
CONTEXTE GENERAL.....	23
PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU CALVAIRE.....	24
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE.....	28
CONTEXTE GENERAL.....	28
PROJET DE LOGEMENTS – VIEUX CHEMIN DU MANS.....	29
EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL.....	33
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LE GREZ.....	37
CONTEXTE GENERAL.....	37
PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS.....	38
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN.....	42
CONTEXTE GENERAL.....	42
PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE.....	43
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN.....	47
CONTEXTE GENERAL.....	47
PROJET DE LOGEMENTS – ROUTE DE CONLIE.....	48
PROJET DE LOGEMENTS – RUE SAINT-DENIS.....	52



TABLE DES MATIERES

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MONT-SAINT-JEAN	56
CONTEXTE GENERAL	56
PROJET DE MAIRIE – RUE DU GENERAL DE GAULLE.....	57
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – NEUVILLALAIS	61
CONTEXTE GENERAL	61
PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE MEZIERES.....	62
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – BERNAY-NEUVY-EN-CHAMPAGNE	66
CONTEXTE GENERAL	66
PROJET DE MAM	67
PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MANS	71
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – PARENNES.....	75
CONTEXTE GENERAL	75
PROJET ECONOMIQUE – LIEU DIT LA GOULANDIERE	76
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – PEZE-LE-ROBERT	80
CONTEXTE GENERAL	80
PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE LA GARE	81
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LA QUINTE	85
CONTEXTE GENERAL	85
PROJET DE LOGEMENTS – PRE HUON.....	86
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – ROUESSE-VASSE	90
CONTEXTE GENERAL	90
PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MAINE	91
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – ROUEZ.....	95
CONTEXTE GENERAL	95
PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU.....	96
EXTENSION DU CENTRE DE FORMATION DU SDIS.....	99

TABLE DES MATIERES

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-REMY-DE-SILLE	103
CONTEXTE GENERAL	103
PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE	104
SALLE D'ACCUEIL SENIORS.....	108
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE.....	112
CONTEXTE GENERAL	112
PROJET D'ECOLE	113
PROJET DE LOGEMENTS – LES RAIES	117
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SAINT-SYMPHORIEN	121
CONTEXTE GENERAL	121
PROJET DE LOGEMENTS – GUERINEAU NORD.....	122
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – SILLE-LE-GUILLAUME.....	126
CONTEXTE GENERAL	126
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE.....	127
PROJET DE LOGEMENTS AIDES.....	132
EXTENSION DU LOTISSEMENT – LA VIGNE NORD.....	136
PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE DES TROISSES	140
SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – TENNIE	144
CONTEXTE GENERAL	144
PROJET DE LOGEMENTS – LA BLOSSERIE.....	145



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 des projets à mettre en œuvre 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'insèrent 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

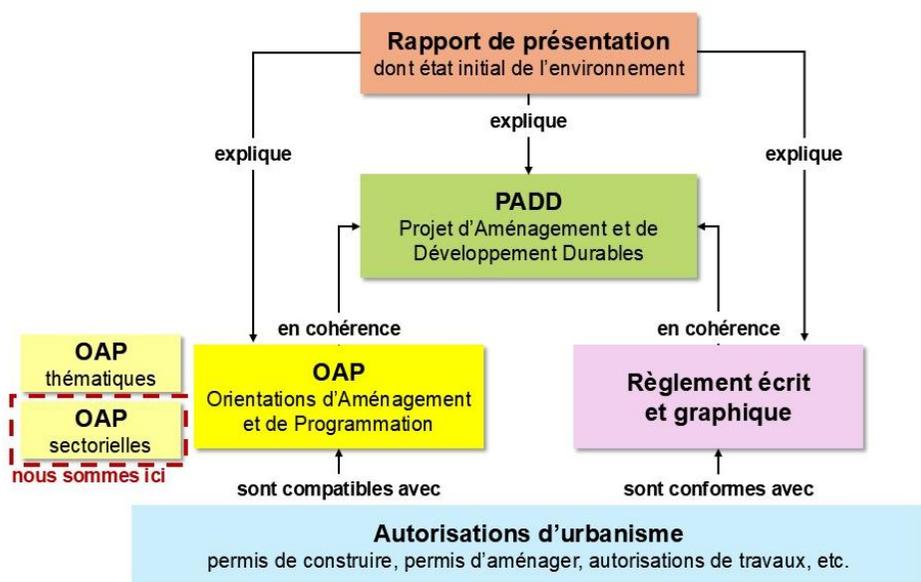
- Organiser harmonieusement le territoire
- Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et les hameaux urbanisés
- Maintenir et développer une offre économique diversifiée

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

DU PADD AUX OAP SECTORIELLES

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 s'expriment sous forme d'orientations. L'objectif est de permettre la réalisation du projet dans le respect de l'environnement avoisinant 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 de 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'équipements. Elle précise le rythme de construction de chaque commune durant la période 203-2024. Elle fait ensuite état du ou des projets d'OAP(s) envisagé(s) en précisant leur destination et la consommation d'espace naturel, agricole et forestier associée.

Ensuite, 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 environnementale 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.

ECHEANCIER PREVISIONNEL DES OAP

Commune	Type	État	Projet	Logements	Échéance
Conlie	Habitat	E	Projet de logement (rue du Mans)	5 logements (PA délivré durant la validité du PLU de Conlie)	Court terme (1 à 3 ans)
Conlie	Economie	E	Extension de la zone d'activité		Moyen terme (3 à 6 ans)
Cures	Habitat	D	Projet de logements (rue Grouas Adet)	7 logements	Durant la durée de vie du PLUi
Degré	Habitat	D	Projet de logements (rue du Calvaire)	4 logements	Durant la durée de vie du PLUi
Domfront	Habitat	E	Projet de logement (vieux chemin du Mans)	13 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Domfront	Equipement	E	Equipement sportif intercommunal		Court terme (1 à 3 ans)
Le Grez	Equipement	E	Projet d'équipement public		Court terme (1 à 3 ans)
Lavardin	Habitat	E	Projet de logements (rue de l'Europe)	27 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Mézières	Habitat	E	Projet de logements (route de Conlie)	9 logements	Court terme (1 à 3 ans)
Mézières	Habitat	E	Projet de logements (rue de Saint-Denis)	5 logements (PA délivré durant la validité du PLU de Conlie)	Moyen terme (3 à 6 ans)
Mont-St-Jean	Equipement	E	Projet de mairie		Court terme (1 à 3 ans)
Neuvillalais	Habitat	E	Projet de logements (rue de Mezières)	20 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Bernay-Neuvy	Habitat	E	Projet de logements	20 logements (PA délivré durant la validité du PLU de Bernay)	Court terme (1 à 3 ans)
Bernay-Neuvy	Equipement	E	Projet de MAM		Moyen terme (3 à 6 ans)
Parennes	Economie	E	Projet économique		Moyen terme (3 à 6 ans)
Pezé-le-Robert	Habitat	E	Projet de logements	8 logements	Court terme (1 à 3 ans)
La Quinte	Habitat	E	Projet de logements (Pré Huon)	9 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Rouessé	Habitat	D	Projet de logements (rue du Maine)	17 logements	Durant la durée de vie du PLUi
Rouez	Equipement	E	SDIS		Moyen terme (3 à 6 ans)
Rouez	Habitat	E	Projet de logements seniors	25 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Saint-Rémy	Equipement	E	Salle d'accueil seniors		Court terme (1 à 3 ans)
Saint-Rémy	Habitat	E	Projet de logements (Champ du Chêne)	35 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Sainte-Sabine	Equipement	E	Projet d'école		Moyen terme (3 à 6 ans)
Sainte-Sabine	Habitat	E	Extension de lotissements (Les Raies)	30 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
St-Symphorien	Habitat	D	Projet de logements (Guérineau Nord)	7 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Sillé	Habitat	D	Projet de logements seniors	30 logements (PA délivré durant la validité du PLU de Sillé)	Court terme (1 à 3 ans)
Sillé	Habitat	E	Projet de logements aidés	40 logements	Court terme (1 à 3 ans)
Sillé	Economie	E	Extension de la zone d'activité		Moyen terme (3 à 6 ans)
Sillé	Habitat	D	Projet de logements (Vigne Nord)	25 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Tennie	Habitat	E	Extension de lotissement (La Blosserie)	19 logements	Court terme (1 à 3 ans)

État : D = Densification / E = Extension

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

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

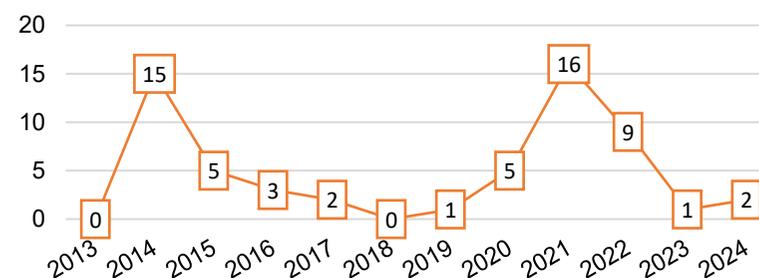
Conlie est une des deux communes pôles de la 4CPS. Elle compte un peu moins de 2000 habitants (1863 en 2019 selon les chiffres INSEE 2022).

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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Conlie a un rythme de construction de logements d'environ 5 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 59 logements.

Rythme de construction entre 2013 et 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logement rue du Mans	Habitat	0,64
Extension de la zone d'activité des 4C	Économie	3,8

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

PROJET DE LOGEMENTS - RUE DU MANS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,64 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 20 logements / hectare

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le terrain est situé en face du magasin de Bricolage de Conlie, à l'entrée du cœur de bourg, 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 0,64 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).

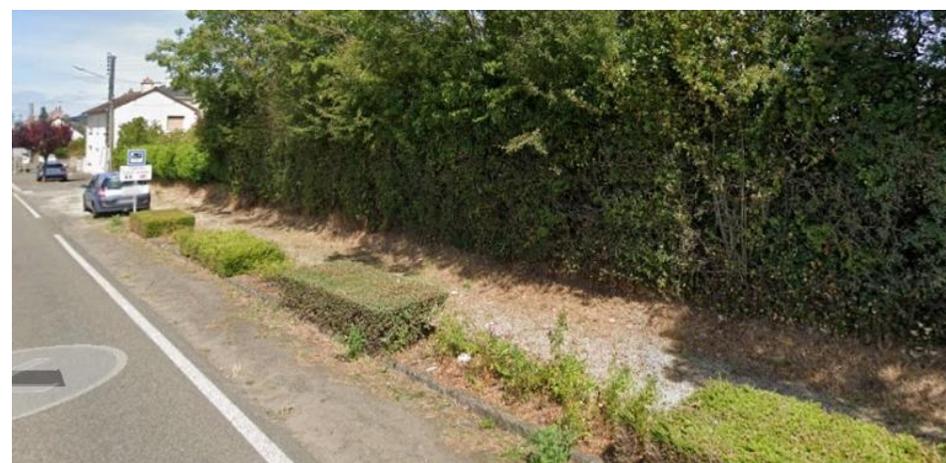
L'objectif de l'aménagement de ce secteur est d'aboutir à une opération d'ensemble cohérente, permettant la création de plusieurs logements.

Un permis d'aménager pour 5 logements a été délivré avant l'approbation du PLUi, conformément aux dispositions du PLU de Conlie. Il a obtenu une autorisation d'urbanisme.

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 DE LOGEMENTS – RUE DU MANS

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 il 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 répond notamment au besoin en petits logements, caractéristique de Conlie, ville pôle de la 4CPS.
- Le projet devra respecter une densité de 20 logements par hectare.
- 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 d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue du Mans. Au besoin, un accès secondaire Chemin de Faneu pourra être réalisé, le dimensionnement de la voirie devra être adapté au besoin du projet.
- 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 cyclistes ou des 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 conserver un aspect naturel.

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MANS

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. Les végétaux arrachés devront être replantés en bordure de site avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- Pour toutes plantations, les essences végétales devront être variées, locales et adaptées au changement climatique. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

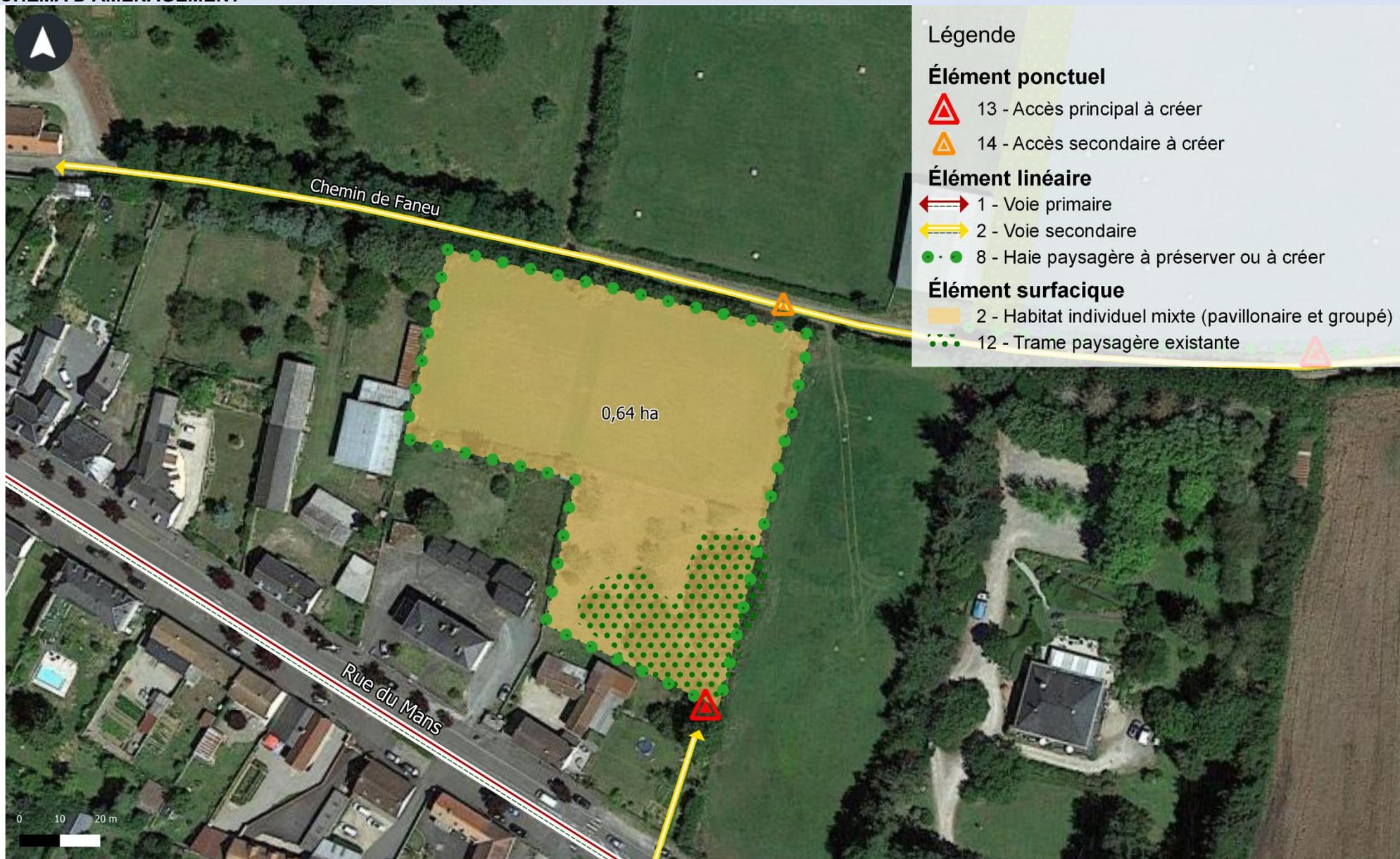
Réseaux

- 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 DE LOGEMENTS – RUE DU MANS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES 4C

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 3,8 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : économie

Densité minimale : /

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

La zone d'activité 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, restauration, 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. Celle-ci a, en partie été réalisée, en 2024 sur les terrains que détenait la 4CPS. 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 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

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES 4C

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. Une hauteur inférieure à 10 mètres est à privilégier.
- L'utilisation de l'espace dans la zone devra être optimisée (taille de parcelles adaptée, pas d'espace non-bâti superflu). 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.
- Il est recommandé pour chaque lot de se rapprocher d'un 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 d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés dans le prolongement de la zone. Si besoin, un accès pourrait être créé à l'arrière de la zone. Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD304 cette solution présentant un trop grand danger pour la circulation.
- 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).
- Des circulations douces réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à favoriser les déplacements doux vers, sur et à partir du site. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc.).
- 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. Une réflexion doit être portée sur la mutualisation, la perméabilité et la végétalisation des places de stationnement.

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

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES 4C

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 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, pour améliorer l'intégration paysagère de la zone depuis la route, mais aussi le confort à l'intérieur de la zone.
- Pour toutes plantations, le choix des essences végétales devra être varié, local et adapté au changement climatique. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 10 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Les arbres implantés dans les espaces publics internes 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 et composée de plusieurs strates (arbustive et arborée). 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. Des noues plantées ou des jardins de pluie pourront être mis en place. 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. L'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal. De plus, le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités est fortement encouragé.

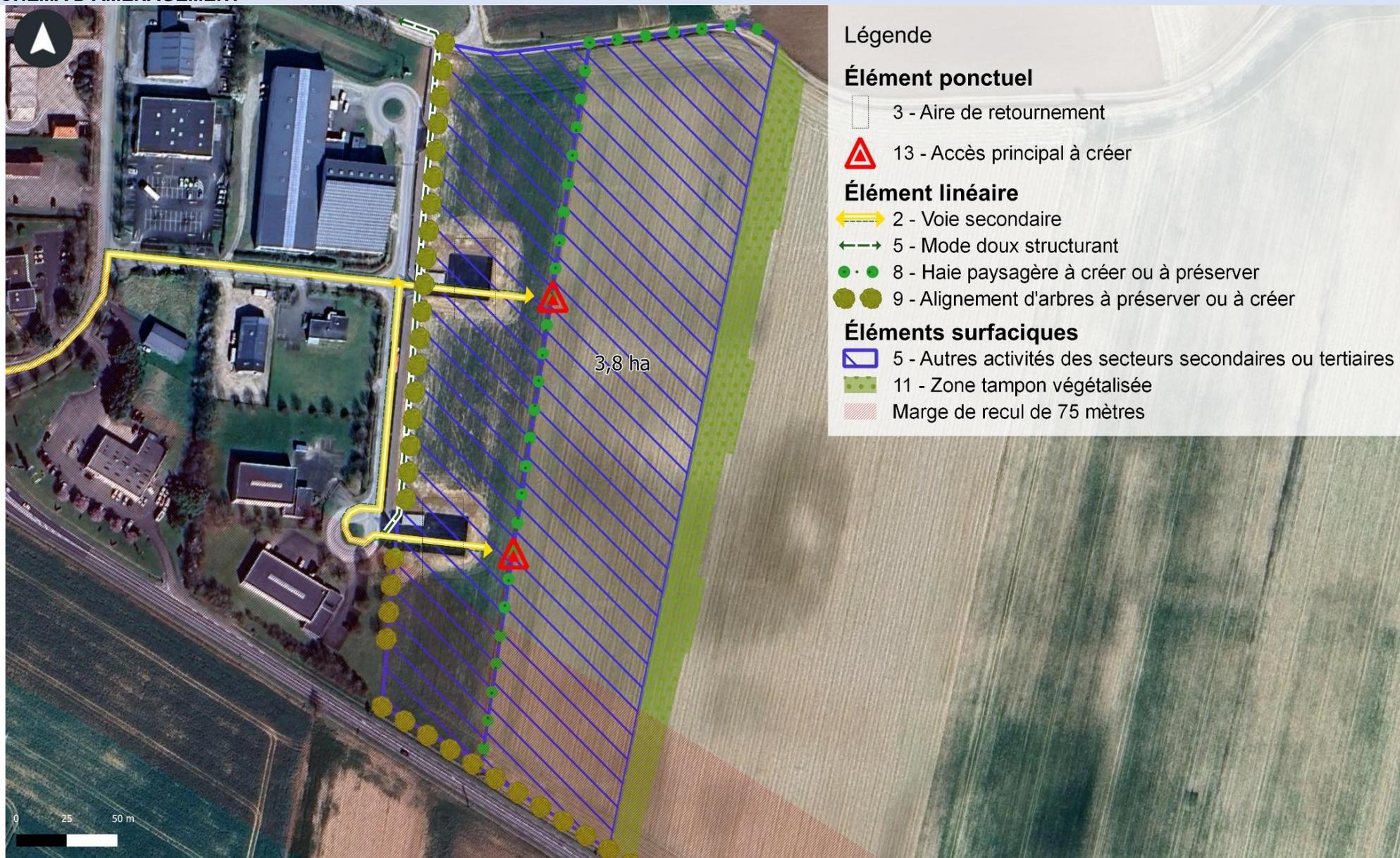
Réseaux

- 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

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES 4C

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

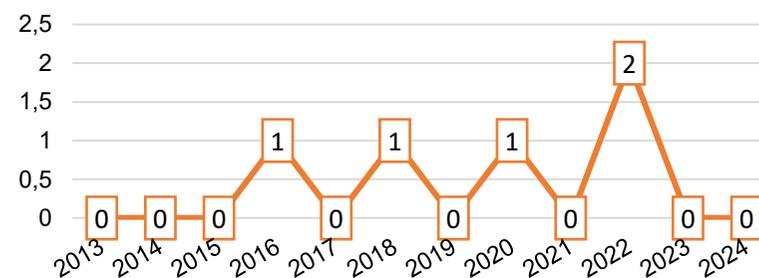
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

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 pôle) et d'autres communes un peu plus dynamiques (communes d'appui notamment, comme Domfront-en-Champagne, Rouez et Tennie).

Entre 2013 et 2024, la commune de Cures a un rythme de construction de logements d'environ 0,4 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 5 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

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

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

PROJET DE LOGEMENTS - RUE GROUAS ADET

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,47 ha

Localisation : dans l'enveloppe urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : durant la durée de vie du PLUi

Le secteur, d'une superficie de 0,47 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 un propriétaire privé. Sur la partie Ouest du site, les divisions parcellaires montrent qu'un projet d'aménagement de 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 et à l'ouest, par des fonds de jardins et par un champ non exploité à l'est.

L'OAP a vocation de permettre la construction de nouveaux logements dans une logique de densification du bourg.

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 pourtour du 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 tout en favorisant son intégration dans l'environnement existant.

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 - RUE GROUAS ADET

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.
- 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 d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès pourra s'effectuer depuis 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Le traitement paysager du projet s'appuie sur la création d'une zone tampon végétalisée en bordure Est et Nord-Est du site. Cette zone tampon permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elle sera composée de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèce locale et adaptée au changement climatique.

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

PROJET DE LOGEMENTS - RUE GROUAS ADET

- La trame paysagère devra être préservée dans la mesure du possible. Elle permet une transition douce avec l'espace agricole situé à l'Est du site. Les végétaux arrachés devront être replantés avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air. Ils pourront être replantés aux abords du projet afin d'assurer une bonne intégration paysagère.
- Afin de créer une interface avec les espaces urbanisés voisins, les bordures du site seront végétalisées en une à plusieurs strates.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 - CURES

PROJET DE LOGEMENTS - RUE GROUAS ADET

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

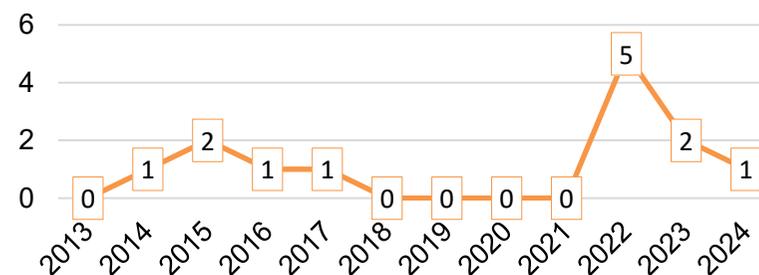
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Degré est une commune rurale périurbaine de 763 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte peu de logements (306 en 2019 selon les chiffres INSEE), une vacance négligeable (3% 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 et de son foncier abordable.

Entre 2013 et 2024, la commune de Degré a un rythme de construction d'environ 1,08 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 13 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements – Rue du Calvaire	Habitat	0 (en densification)

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU CALVAIRE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,25 ha

Localisation : en densification

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : durant la durée de vie du PLUi

Le secteur, d'une superficie de 0,25 ha, est situé au Nord de la commune de Degré, près de la rue du Calvaire.

Il est entouré de constructions neuves, au sein d'un lotissement.

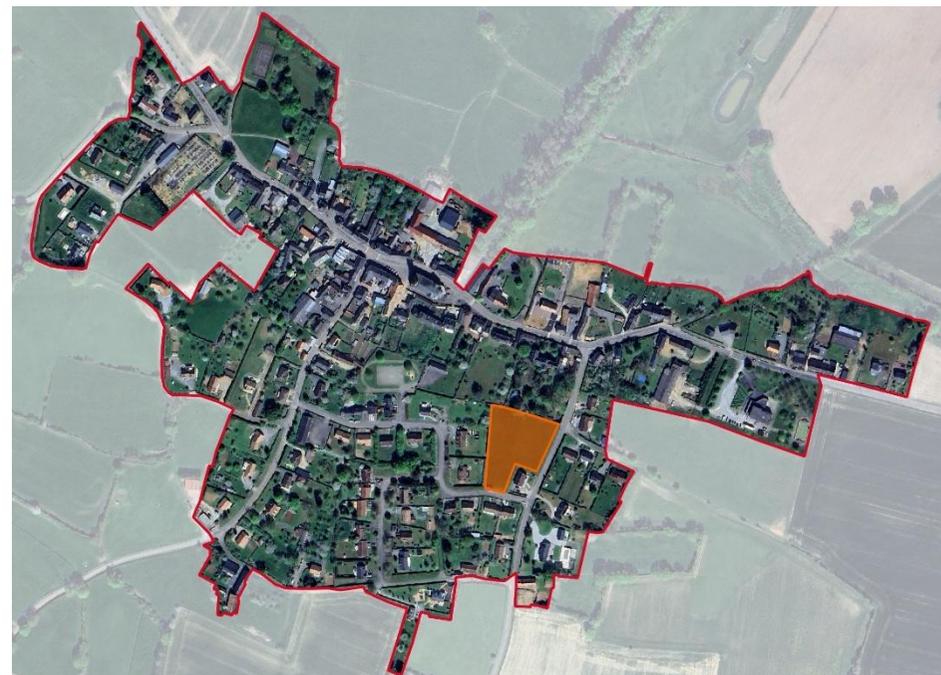
Il se compose d'une parcelle n'ayant pas d'usage agricole et appartenant à un propriétaire privé.

Le projet s'inscrit dans un tissu urbain déjà constitué, à proximité immédiate d'un lotissement existant. L'opération vise à optimiser l'usage du foncier en proposant de nouvelles constructions sur des terrains disponibles, sans extension sur des zones naturelles ou agricoles.

La densification se fera dans la continuité des constructions existantes, permettant de prolonger le maillage viaire, les réseaux et les formes urbaines déjà en place.

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 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 – extrait Google Maps

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU CALVAIRE

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès pourra être créé soit depuis la rue du Calvaire.
- Le dessin des voies devra être le plus traversant possible 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. 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. Elles feront l'objet d'un soin particulier. Un accès piéton devra notamment être prévu depuis le chemin rural existant à l'Est du terrain, qui devra être préservé.
- 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

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

PROJET DE LOGEMENTS – GUERINEAU NORD

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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-SYMPHORIEN

PROJET DE LOGEMENTS – GUERINEAU NORD

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

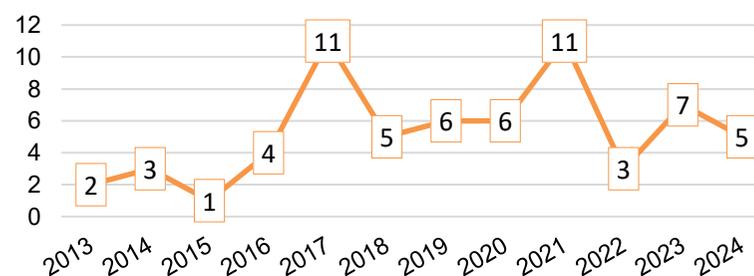
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Domfront-en-Champagne a un rythme de construction de logements d'environ 5,3 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 64 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

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	0,9

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

PROJET DE LOGEMENTS – VIEUX CHEMIN DU MANS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,7 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Le secteur, d'une superficie de 0,7 hectare, 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.

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 permettant la création de nouveaux logements pour répondre aux besoins de la commune, assez important du fait de sa proximité avec la ville du Mans et de Conlie. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.

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



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

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- 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 d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal devra être travaillé depuis le vieux chemin du Mans. 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.).
- 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elles seront végétalisées de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elles pourront servir de voie dédiée aux déplacements doux.

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

PROJET DE LOGEMENTS – VIEUX CHEMIN DU MANS

- Une zone tampon supplémentaire pourrait être ajoutée au projet en bordure Est afin de séparer les futures constructions des fonds de jardin existants.
- 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. Les végétaux arrachés devront être replantés, dans la zone tampon, avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

PROJET DE LOGEMENTS – VIEUX CHEMIN DU MANS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,9 ha

Localisation : en extension urbaine et en densification

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le secteur, d'une superficie de 0,9 hectare, 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

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur est à vocation d'équipement(s) sportif(s) public(s)
- Il est préconisé 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 d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.
- Sur le site de l'OAP l'emprise des chaussées sera adaptée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers. Des circulations réservées aux piétons et aux cyclistes seront aménagées de façon à assurer la connexion entre l'équipement et le bourg et favoriser les déplacements doux à l'échelle communale. Ces voiries feront l'objet d'un choix particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc.).
- La commune est assez bien desservie par les transports en commun (gare de Domfront, arrêts Aléop). Ainsi, l'équipement 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.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. Les végétaux arrachés devront être replantés avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- 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. Celle-ci s'appuiera sur des arbres déjà présents et restera végétalisée. Elle pourra servir de voie dédiée aux déplacements doux. Ce cheminement doux, s'il est prolongé afin de relier la zone du projet au stade, et même au-delà au city stade, serait très intéressant afin de permettre un accès sécurisé aux équipements sportifs par les mobilités douces.
- 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.

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

EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL

- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

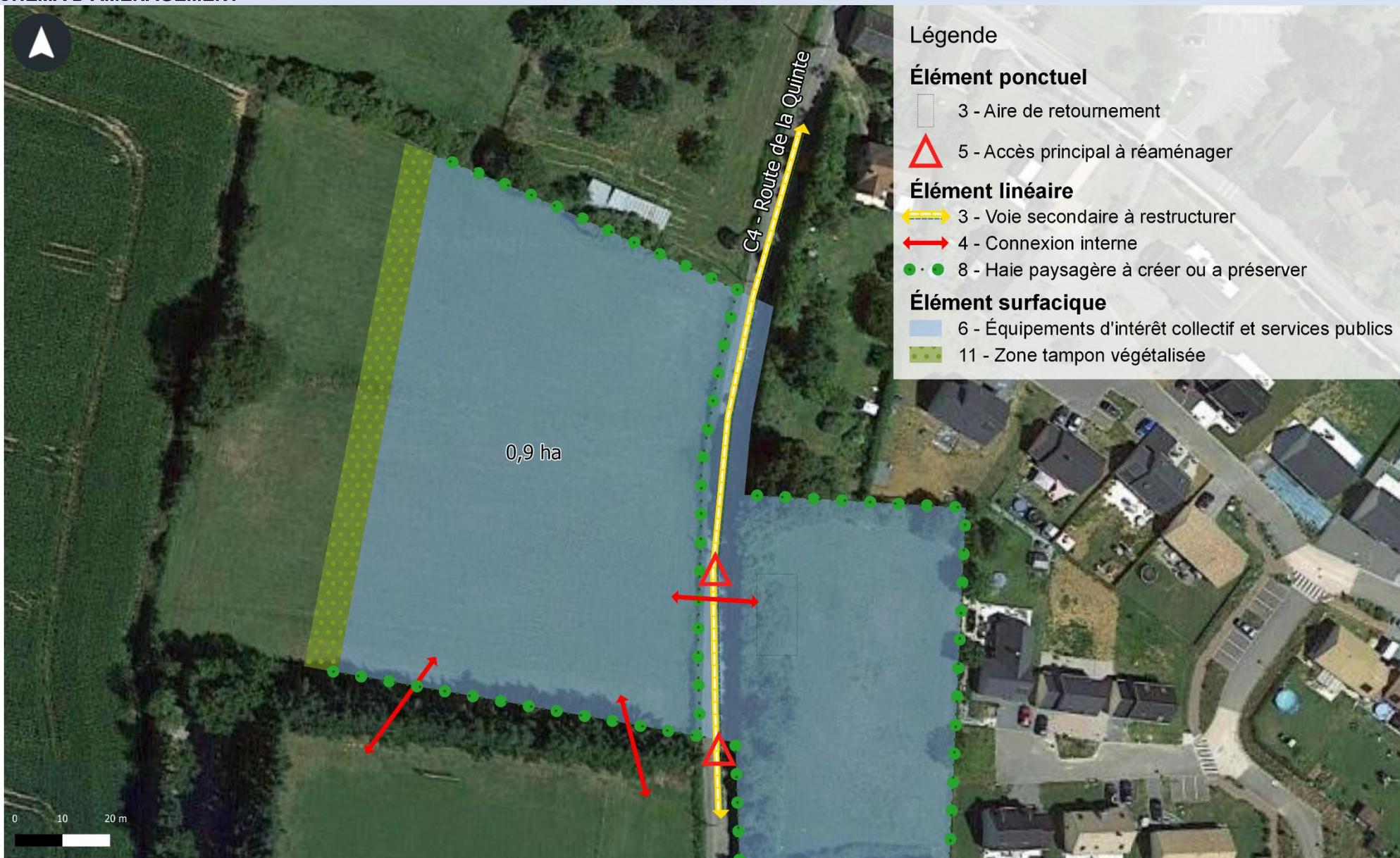
Réseaux

- 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 – DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

EQUIPEMENT SPORTIF INTERCOMMUNAL

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

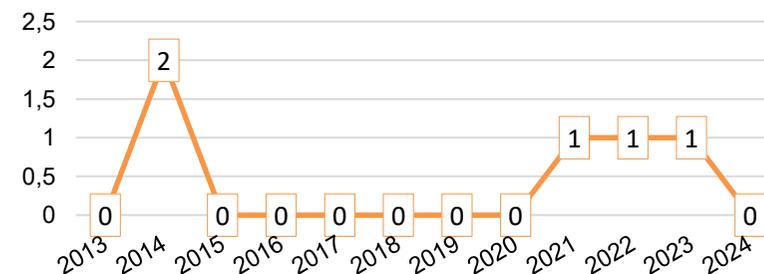
Le Grez est une commune rurale d'environ 400 habitants (391 en 2020 suivants les chiffres INSEE publiés en 2022) située à l'Ouest de Sillé-le-Guillaume.

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.

Entre 2013 et 2024, la commune du Grez a un rythme de construction de logements d'environ 0,42 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 5 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet d'équipement public	Équipement	0,1

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

PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,1 ha

Localisation : en densification et en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Caractéristiques : zone Natura 2000

Le secteur, d'une superficie de 0,1 hectares est situé au centre de la commune, 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 proximité 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.

Le reste du terrain, hors OAP, sera dédié à la création d'une aire de jeux pour enfants, et d'autres espaces publics (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

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.
- 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.
- Il est préconisé 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.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal vers la mairie se fera depuis la rue de Saint-Nicolas, avec un second accès depuis le lotissement des Closeaux.
- Pour favoriser une bonne intégration du projet dans la commune, l'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, pétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite). Des connexions avec le parkings existants ainsi qu'avec le futur espace de jeux devront être travaillées.
- La destination du site induit une fréquentation du lieu par de nombreuses personnes, véhiculées ou non. L'accès au site doit être réfléchi à la fois pour les mobilités douces, du fait de la proximité avec le centre bourg, mais également pour les véhicules motorisés. Un stationnement végétalisé sera privilégié.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.
- Les végétaux arrachés devront être replantés, en bordure ou au sein du site avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air. Les essences seront locales, variées et adaptées au changement climatique.

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

PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS

- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

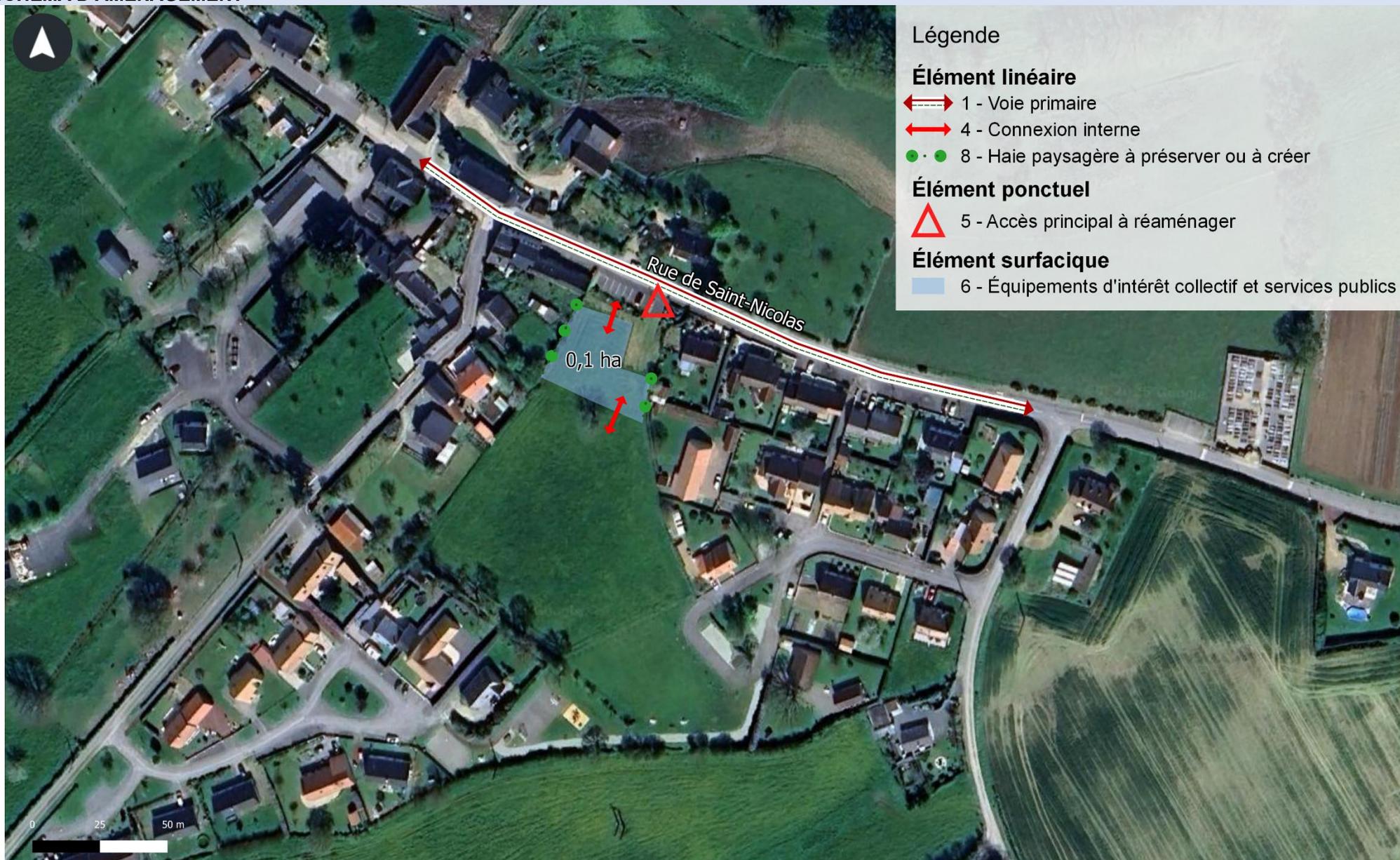
Réseaux

- 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 – LE GREZ

PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC – RUE SAINT-NICOLAS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

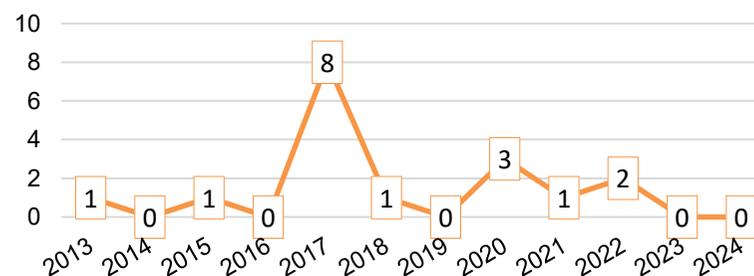
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Lavardin a un rythme de construction de logements d'environ 1,42 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 17 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements rue de l'Europe	Habitat	1,6

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,6 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : moyen terme (3 à 6 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.

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.

L'opération a vocation à la construction d'habitat uniquement. Les habitats pourront être variés (typologie de logements variée, de 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.



Vue satellite du site : Google Satellite



Vue du terrain : Google Satellite

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- 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 d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elles seront végétalisées de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèce locale, et pourront servir de voie dédiée aux déplacements doux.

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE

- 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. Les végétaux arrachés devront être replantés, au sein de la zone tampon, avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- Le choix des végétaux doit être local, varié et adapté au changement 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 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

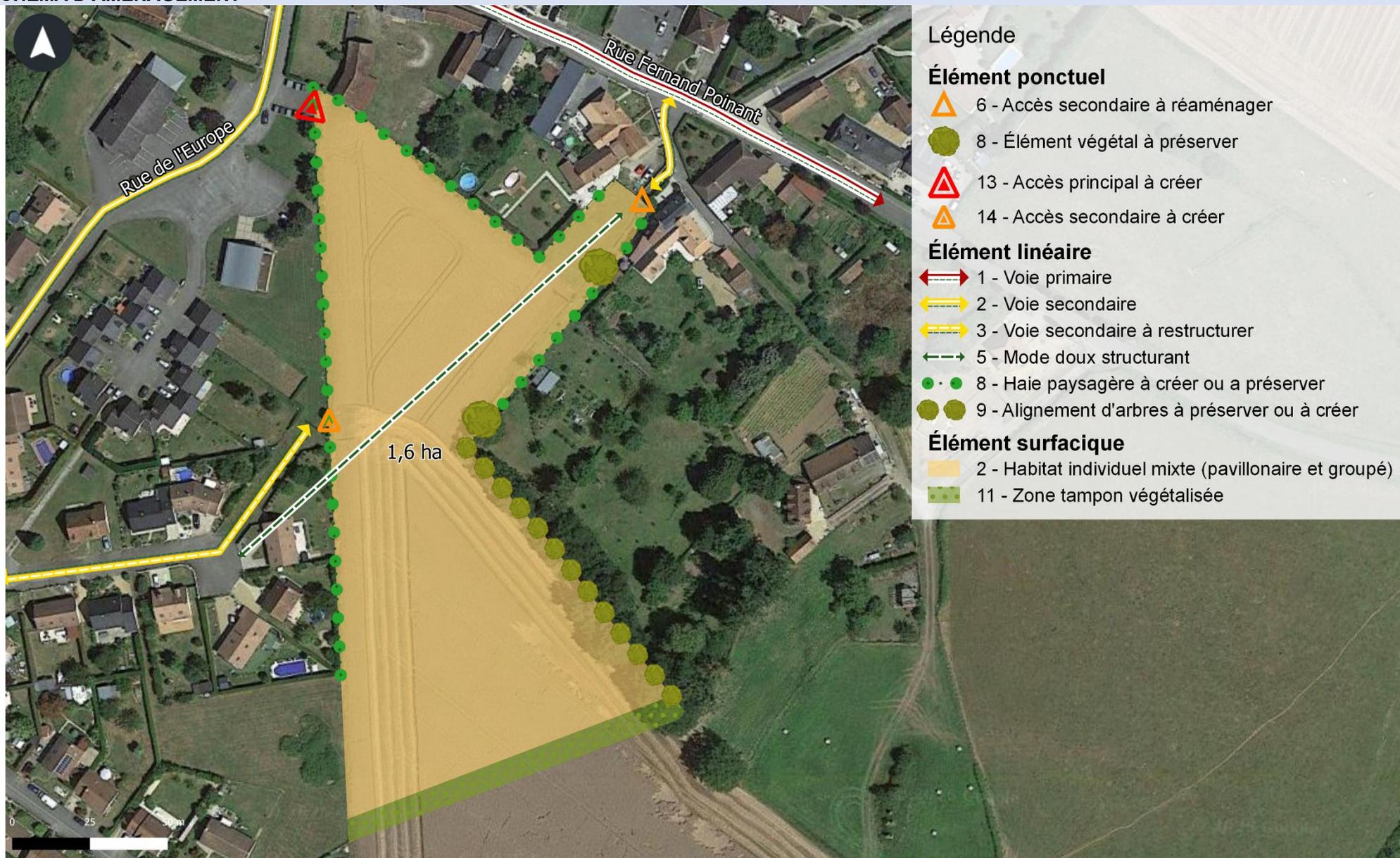
Réseaux

- 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 – LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

CONTEXTE GENERAL

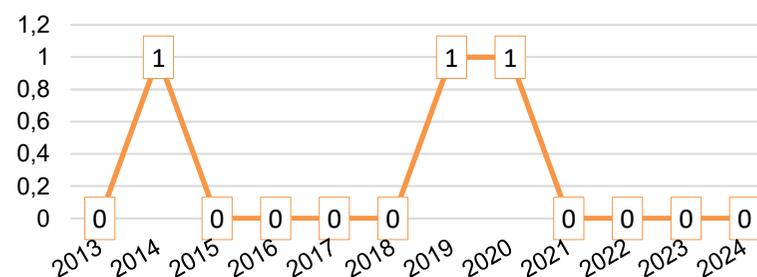
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Mézières-sous-Lavardin est une commune rurale de 686 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte environ 287 logements (en 2019 selon les chiffres INSEE publiés en 2022), une vacance moyenne (6,6% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire faible (3% en 2019 selon les chiffres INSEE). Elle présente un potentiel de développement en matière d'habitat du fait de son positionnement, périurbain, en périphérie directe du Mans.

Entre 2013 et 2024, la commune de Mézières-sous-Lavardin a un rythme de construction de logements d'environ 0,25 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 3 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements route de Conlie	Habitat	0,48
Projet de logements rue Saint Denis	Habitat	0,34

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – ROUTE DE CONLIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,48 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le secteur, d'une superficie de 0,48 hectares est situé en limite d'enveloppe urbaine de la commune de Mézières-sous-Lavardin.

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

L'objectif est de produire du logement pour accueillir de nouveaux habitants tout en permettant la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente, qui permette de construire un front bâti continu le long de la route de Conlie dans le bourg de Mézières-sous-Lavardin.

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.

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 Géoportail



Vue du terrain – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – ROUTE DE CONLIE

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès principaux devront être travaillés depuis l'existant, notamment depuis l'accès route de Conlie.
- 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 en 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Cette zone tampon pourra servir de voie dédiée aux déplacements doux.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – ROUTE DE CONLIE

- 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. Les végétaux arrachés devront être replantés, au sein de la zone tampon, avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- Des haies pourront être plantées aux abords du projet afin de séparer les futures constructions des espaces urbanisés existants.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – ROUTE DE CONLIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE SAINT-DENIS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,34 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Le secteur, d'une superficie de 0,34 hectare est imbriqué en limite d'enveloppe urbaine de la commune de Mézières-sous-Lavardin, et se situe à l'extrémité de la rue de l'Ormeau.

Le terrain d'assiette du projet correspond à une seule parcelle, appartenant à des propriétaires privés. Le terrain concerné par le projet n'est pas utilisé pour l'agriculture mais l'arrière du site est bordé d'un terrain agricole.

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.

La parcelle, un peu enclavée, présente un potentiel intéressant pour la construction de petits logements individuels. L'objectif est de réaliser plusieurs petits logements individuels ou collectifs, afin notamment, de répondre au besoin de diversification du type de logements sur le territoire de la 4CPS, qui compte majoritairement des logements de plus de cinq pièces.

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 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 – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE SAINT-DENIS

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

- Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti environnant. Une transition douce doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Le tissu urbain dans lequel il s'insère présente des caractéristiques urbaines et architecturales particulières qu'il convient de prendre en compte. Le projet ne devra pas dénaturer l'espace et devra s'intégrer correctement au tissu existant.
- 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 d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal sera travaillé depuis les rues de l'Ormeau, des Grandes Cours et de Saint-Denis. Le chemin de Saint-Denis devra être traité avec vigilance du fait de sa visibilité et de son étroitesse.
- 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. Un stationnement végétalisé sera privilégié afin de limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE SAINT-DENIS

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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. Les végétaux arrachés devront être replantés, au sein de la zone tampon, avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE SAINT-DENIS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MONT-SAINT-JEAN

CONTEXTE GENERAL

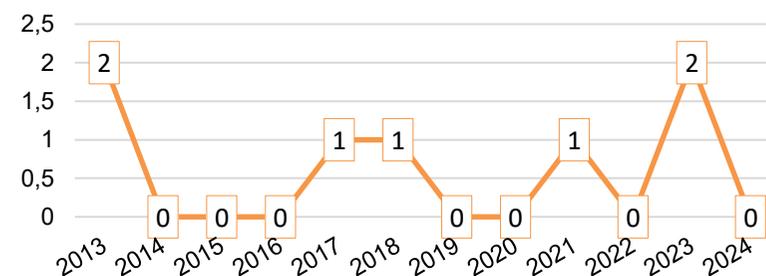
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Mont-Saint-Jean est une commune rurale de 636 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte environ 434 logements (en 2019 selon les chiffres INSEE publiés en 2022), une vacance élevée (14,9% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire également élevé (21,8% en 2019 selon les chiffres INSEE). Elle présente un potentiel modéré de développement en matière d'habitat du fait de son positionnement et d'un vivier important de logements à remobiliser (vacants ou secondaires).

Entre 2013 et 2024, la commune de Mont-Saint-Jean a un rythme de construction de logements d'environ 0,58 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 7 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de mairie	Équipement	0,07

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MONT-SAINT-JEAN

PROJET DE MAIRIE – RUE DU GENERAL DE GAULLE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,07 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, situé le long de la rue du Général de Gaulle, à la sortie du village, vers le Nord, fait 0,07 hectare et est imbriqué en limite d'enveloppe urbaine.

Le terrain d'assiette du projet correspond à une seule parcelle, qui appartient à la commune de Mont-Saint-Jean et n'est affectée à aucune activité à ce jour.

L'objectif est de construire une nouvelle mairie qui répondent notamment aux normes d'accessibilité. Il y a également un enjeu à la construction d'un bâtiment qui présente des performances énergétiques importantes.

L'ancien bâtiment de la mairie a, quant à lui, vocation à être réhabilité pour accueillir de nouvelles activités d'intérêt général (MAM).



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MONT-SAINT-JEAN

PROJET DE MAIRIE – RUE DU GENERAL DE GAULLE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur est à vocation d'équipement public : construction d'une mairie.
- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront travaillés depuis la rue du Général de Gaulle.
- 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).
- 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.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les espaces extérieurs et les accès à la mairie 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. Il est recommandé de végétaliser 30 % de la surface totale du projet.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la future zone d'équipement et l'espace agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elle pourra 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 présents sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon ou sur site avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – MONT-SAINT-JEAN

PROJET DE MAIRIE – RUE DU GENERAL DE GAULLE

- 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. En ce sens, l'OAP encourage des choix techniques permettant d'avoir une zone la plus perméable possible.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

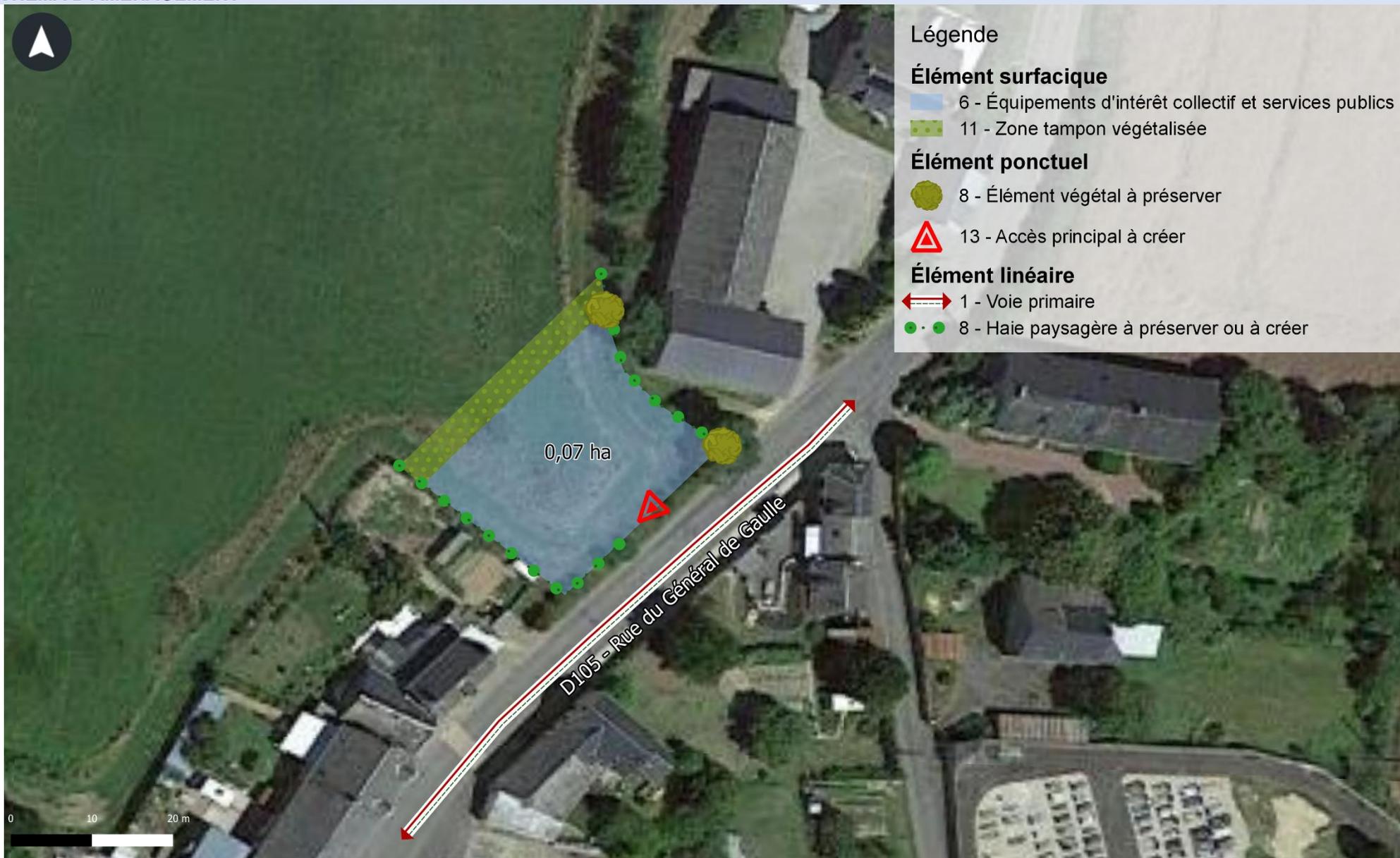
Réseaux

- 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 – MONT-SAINT-JEAN

PROJET DE MAIRIE – RUE DU GENERAL DE GAULLE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

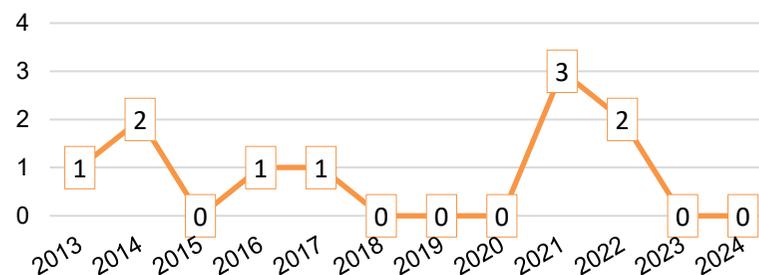
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Neuvillalais est une commune rurale de 598 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte environ 255 logements (en 2019 selon les chiffres INSEE publiés en 2022), une vacance modérée (7,4 % en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire également modéré (7,4 % en 2019 selon les chiffres INSEE). Elle présente un potentiel de développement en matière d'habitat du fait de son positionnement, à proximité de Conlie.

Entre 2013 et 2024, la commune de Neuvillalais a un rythme de construction de logements d'environ 0,83 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 10 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements rue de Mézières	Habitat	1,3

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE MEZIERES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,3 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Le secteur du projet envisagé concerne une parcelle de 1,3 hectares. Le projet de logements se situe à l'Est de la Commune de Neuvillalais, près de la rue de Mézières, dans la continuité du lotissement existant.

La parcelle appartient à un unique propriétaire privé. Le terrain, laissé en friche, n'est pas utilisé pour l'agriculture. La commune dispose d'une promesse de vente pour la réalisation de son projet.

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.

L'objectif du projet est de répondre aux besoins en logements de la commune, restreinte dans son développement depuis quelques années, notamment du fait de l'absence de document d'urbanisme. De plus, une augmentation mesurée de la population tendra à pérenniser les commerces existants.

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 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 – extrait Google Maps

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE MEZIERES

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 répond notamment au besoin de diversification de la typologie des logements sur le territoire de la 4CPS.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- La construction des lots commencera par la partie Est, en continuité du lotissement existant. Une fois la quasi-totalité des lots vendus, la partie Nord sera engagée, conjointement avec l'achèvement de la partie Est.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Un accès devra être travaillé depuis la rue de Mézières, la seule entrée par la rue du Lilas Blanc ne suffisant pas.
- 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 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).
- 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE MEZIERES

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Celle-ci sera particulièrement large sur la partie Ouest du projet. Elle aura une largeur minimale de 5 mètres afin de garantir une cohabitation optimale entre l'espace résidentiel et l'espace agricole.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- 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 règlementations 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – NEUVILLALAIS

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE MEZIERES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

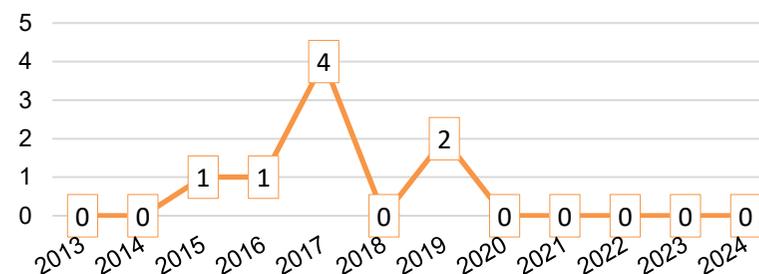
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Bernay-Neuvy-en-Champagne est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Bernay-en-Champagne et Neuvy-en-Champagne, en 2019. Elle est une commune rurale avec deux bourgs principaux, qui compte 821 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ logements 387 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance qui peut paraître élevée (14% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire faible (6% en 2020 selon les chiffres INSEE).

Entre 2013 et 2024, la commune de Bernay-Neuvy-en-Champagne a un rythme de construction de logements d'environ 0,67 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 8 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de MAM	Équipement	0,11
Projet de logement	Habitat	1,32

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

PROJET DE MAM

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,11 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Échéance : 1 à 3 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,1 ha, est situé au centre de la commune de Bernay-en-Champagne, à l'Ouest du nouveau lotissement.

L'objectif du projet est de permettre la construction d'une MAM destinée à l'accueil des enfants. L'espace choisi par la commune est déjà desservi par un espace de stationnement ainsi qu'une voirie.

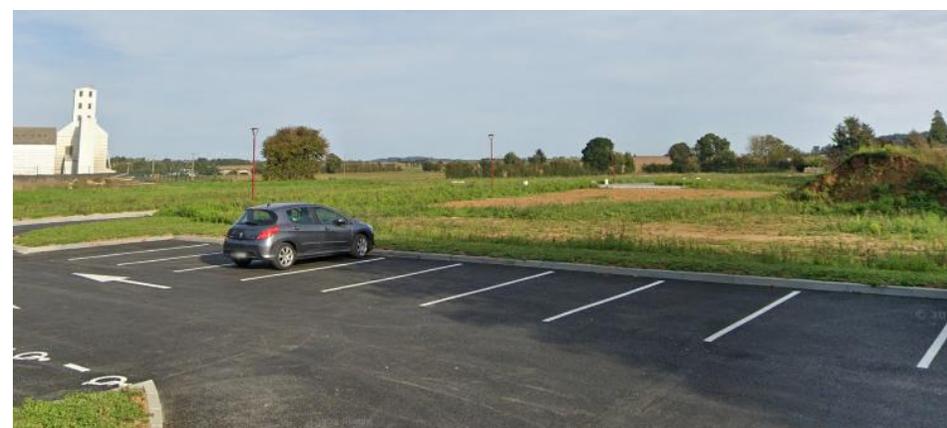
De plus, le projet de MAM bénéficie d'un emplacement stratégique, situé à quelques pas du nouveau lotissement et à proximité de l'école publique. Cette localisation facilitera les déplacements des familles et renforcera le lien avec la vie de quartier.

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

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



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

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

PROJET DE MAM

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le nouveau bâti aura une densité, un volume et une forme cohérente et compatible avec le tissu bâti environnant. Il devra prendre en compte la présence du bâtiment historique situé à proximité et devra ainsi prêter une attention particulière à la qualité architecturale et urbaine de la construction. Une transition douce doit être favorisée.
- Les ouvrages techniques des constructions ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Un accès principal devra être travaillé depuis la rue de Norbert Brasseur. Aujourd'hui, cette entrée est dégagée et ne nécessitera pas d'arrachage de végétation.
- 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. Elles devront également permettre de relier l'espace au lotissement en cours de construction.
- L'équipement du fait de sa vocation devra pouvoir accueillir du public. Le stationnement pourra être absorbé par les parkings à proximité, notamment celui du cimetière, à deux minutes de marche du lieu du projet. Néanmoins, en cas d'utilisation de ces parkings, il sera nécessaire de créer des trottoirs rue des Epinettes afin de garantir la sécurité des usagers.
- En cas de mise en place de nouvelles places de stationnement, le stationnement végétalisé sera privilégié. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées pourront être aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux vers le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables, adaptés à tous les usagers. Ces voies pourront être accompagnées d'un traitement végétal, contribuant à une déambulation douce agréable et sécurisée.

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

PROJET DE MAM

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue au nord du projet, pour marquer une séparation avec la voie existante.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager plus important afin de garantir la bonne insertion paysagère du projet et de créer des espaces d'ombre propice à l'urbanisme favorable à la santé.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – BERNAY-NEUVY-EN-CHAMPAGNE

PROJET DE MAM

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MANS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,32 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le secteur, d'une superficie de 1,32 ha, est situé au centre de la commune de Bernay-en-Champagne, à l'est du projet de Mam de la commune.

Le projet se situe sur la partie nord d'une grande parcelle qui n'est pas utilisée par l'agriculture.

La commune a obtenu un permis d'aménager (Les Croix) en 2023.

Ce projet a déjà été commencé, comme en témoigne le tracé des voies, il est donc compté dans la consommation en cours depuis 2021.

Le projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante du bourg.

Il doit permettre la construction de nouveaux logements, en consolidation du bourg existant. Le secteur est idéalement placé entre de l'habitat existant et le futur projet de MAM de la commune.

Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Un permis d'aménager pour 20 logements a été délivré avant l'approbation du PLUi, conformément aux dispositions du PLU de Bernay-en-Champagne. Il a obtenu une autorisation d'urbanisme.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MANS

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal pourra s'effectuer depuis la rue du Mans. Le dessin des voies devra être le plus traversant possible 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. 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. Elles feront l'objet d'un soin particulier. Un accès piéton devra notamment être prévu depuis le chemin rural existant à l'Est du terrain, qui devra être préservé.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espace végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Une zone tampon sera prévue au nord du projet, pour éviter les frottements d'usage avec le terrain agricole situé à proximité. Elle sera végétalisée de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elle pourra servir de voie dédiée aux déplacements doux.

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

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MANS

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies et alignements d'arbres présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures.
- Le choix des végétaux doit être varié, local et adapté au changement 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 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

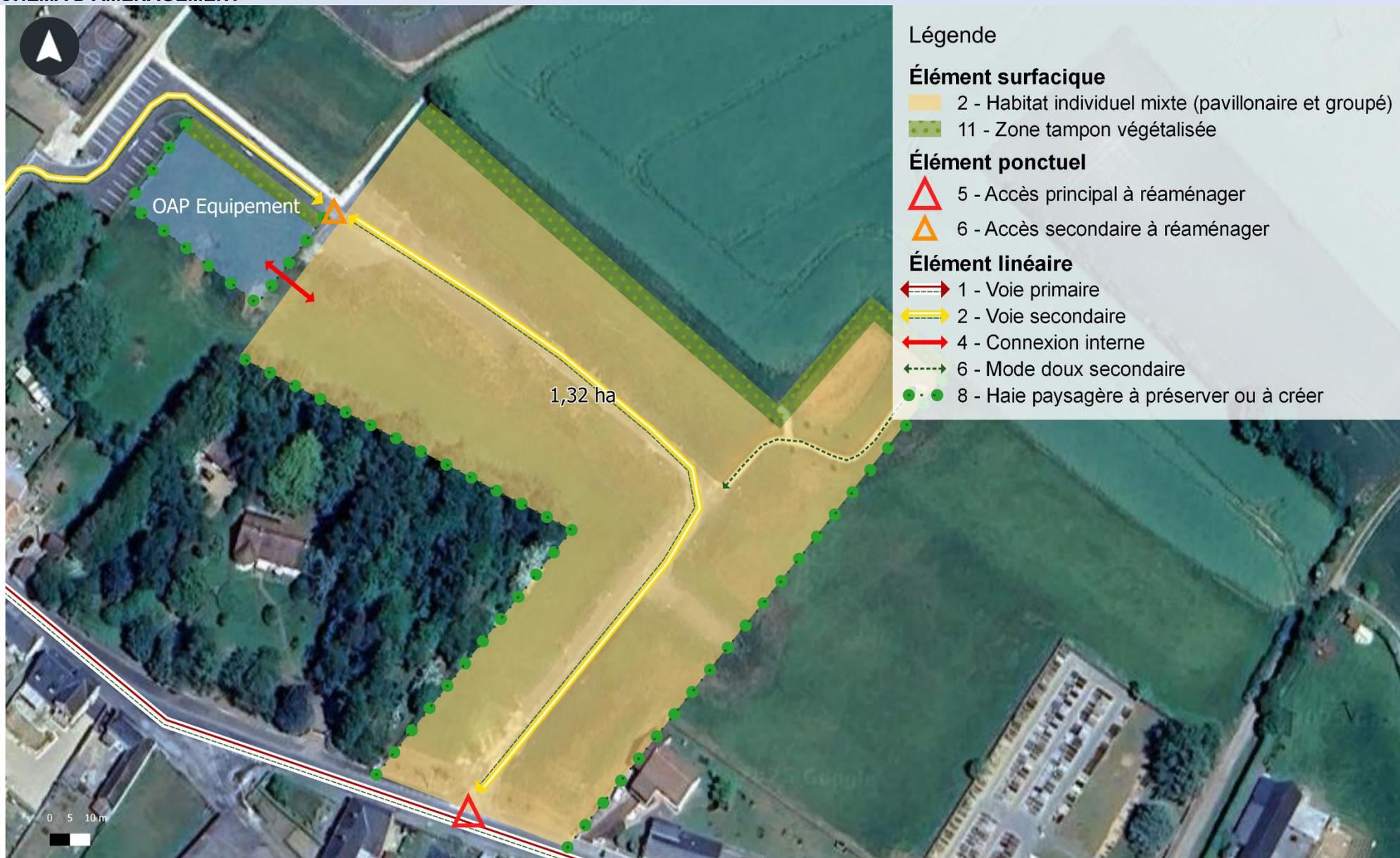
Réseaux

- 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 – BERNAY-NEUVY-EN-CHAMPAGNE

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MANS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

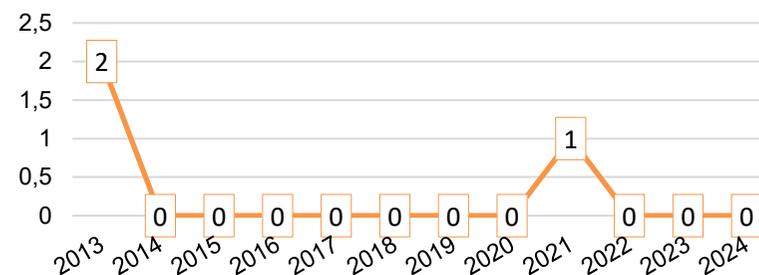
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Parennes est une commune rurale de 465 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 242 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance non négligeable (11% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire assez faible (5% en 2020 selon les chiffres INSEE). Il s'agit d'une petite commune rurale assez isolée des communes pôles du territoire.

Entre 2013 et 2024, la commune de Parennes a un rythme de construction de logements d'environ 0,25 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 3 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet économique - lieu-dit la Goulandière	Économie	0,33

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

PROJET ECONOMIQUE – LIEU DIT LA GOULANDIERE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,33 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : économie

Densité minimale : /

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Caractéristiques : zone Natura 2000

L'assiette du projet d'une surface de 0,33 hectares se situe à l'entrée Sud de la commune de Parennes, sur la route départementale 4. Le terrain, qui est situé derrière la Menuiserie de la Petite Charnie, appartient à la commune et n'est pas dédié à l'activité agricole.

Le projet s'étend sur la seule moitié Nord du terrain.

L'objectif du projet serait de permettre l'extension de l'activité économique existante ou le développement d'une activité complémentaire.

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 – PARENNES

PROJET ECONOMIQUE – LIEU DIT LA GOULANDIERE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet à vocation économique devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec le tissu urbain dans lequel il s'insère. Une transition douce est favorisée.
- L'implantation du bâti devra être travaillée pour que l'activité exercée à proximité des habitations génère le moins de nuisances possibles.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront retravaillés pour être dimensionnés à l'opération.
- 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).
- Vu l'absence de desserte de la commune par les transports en commun, une aire de stationnement au moins devra être prévue au projet. Elle sera suffisamment dimensionnée et facilement accessible. Un stationnement végétalisé sera privilégié afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue au Sud du projet, pour éviter les frottements d'usage avec le reste de l'espace. La zone sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. La qualité paysagère du projet sera d'autant plus importante du fait de son positionnement au sein d'un site Natura 2000.
- 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.

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

PROJET ECONOMIQUE – LIEU DIT LA GOULANDIERE

- 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.
- 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. L'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal. De plus, le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités est fortement encouragé.

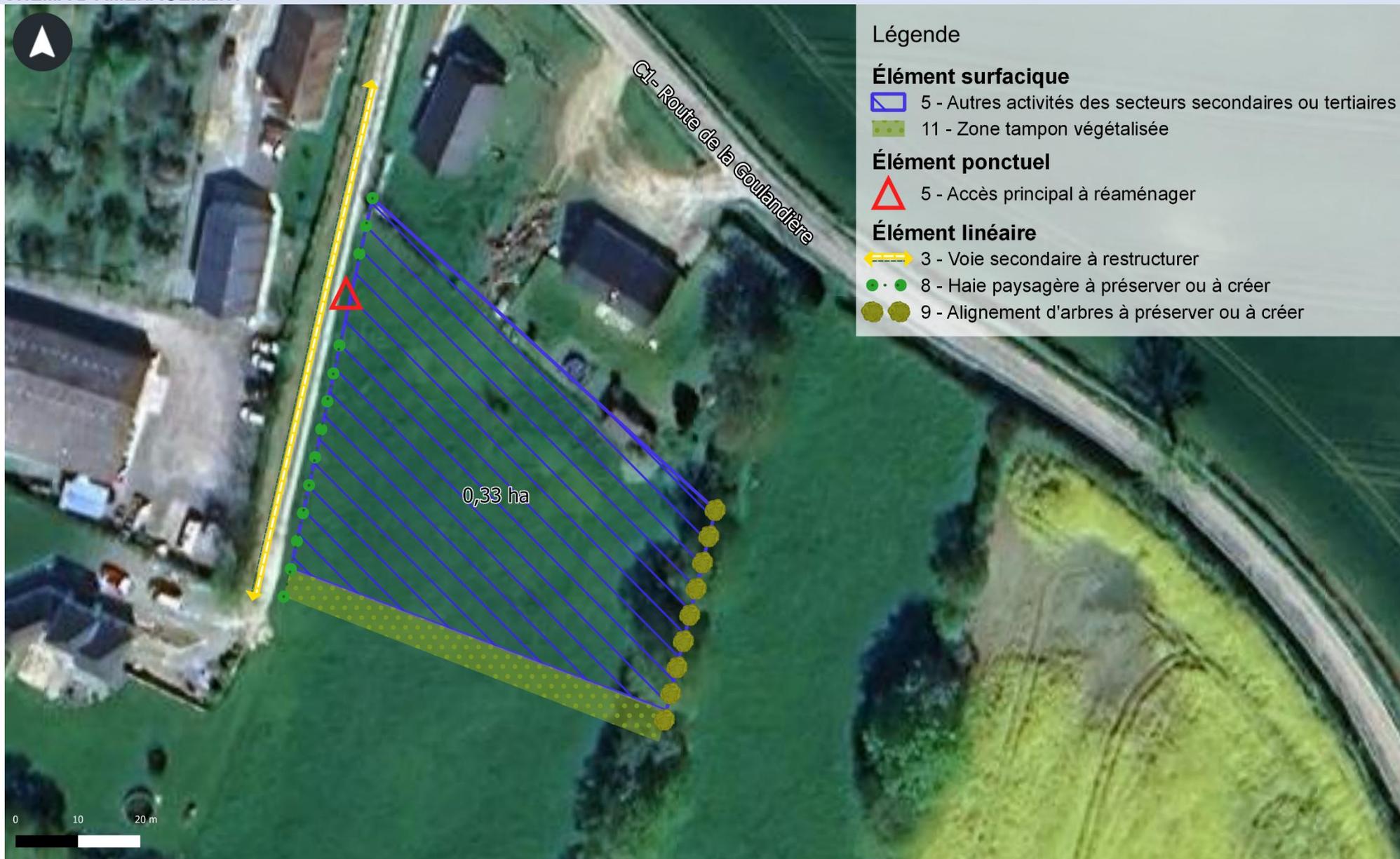
Réseaux

- 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 – PARENNES

PROJET ECONOMIQUE – LIEU DIT LA GOULANDIERE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – PEZE-LE-ROBERT

CONTEXTE GENERAL

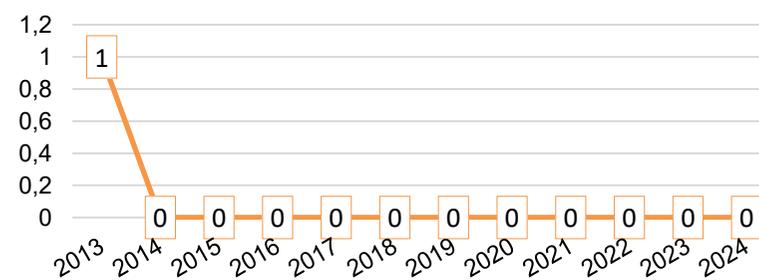
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Pezé-le-Robert est une commune rurale de 359 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 210 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance relative (7,6% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire élevé (14% en 2020 selon les chiffres INSEE). Il s'agit d'une petite commune rurale, assez proche de Sillé-le-Guillaume.

Entre 2013 et 2024, la commune de Pezè-le-Robert a un rythme de construction de logements d'environ 0,08 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 1 logement.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements – Rue de la Gare	Habitat	0,88

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – PEZE LE ROBERT

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE LA GARE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,88 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

L'assiette du projet se situe à l'entrée la plus au Sud de la commune de Pezé-le-Robert, sur la route départementale 103. Il a une superficie de 0,88 hectares.

Le projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante du bourg.

Il doit permettre la construction de nouveaux logements, en consolidation du bourg existant. Le secteur est idéalement placé entre de l'habitat existant et des équipements communaux de loisirs (city stade).

Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 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.

Le projet a déjà reçu une autorisation d'urbanisme et les travaux de voirie ont débuté après le 01/01/2021.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain (2013) – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – PEZE LE ROBERT

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE LA GARE

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal pourra s'effectuer depuis la rue de la Gare. Le dessin des voies devra être le plus traversant possible 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. 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. Elles feront l'objet d'un soin particulier. Un accès piéton devra notamment être prévu depuis le chemin rural existant à l'Est du terrain, qui devra être préservé.
- La commune est peu desservie par les transports (arrêts Aléop) mais elle est proche de Le Mans Métropole. 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espace végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – PEZE LE ROBERT

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE LA GARE

- Une zone tampon sera prévue au Sud du projet, pour éviter les frottements d'usage avec le reste du site. Elle sera végétalisée de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elle pourra 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 haies et alignements d'arbres présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures.
- Le choix des végétaux doit être varié, local et adapté au changement 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 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – PEZE LE ROBERT

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE LA GARE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LA QUINTE

CONTEXTE GENERAL

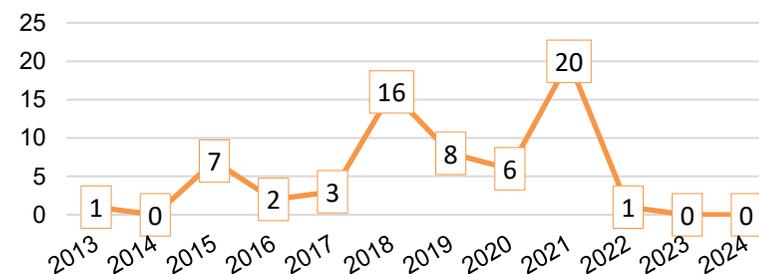
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

La Quinte est une commune rurale de 778 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 334 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance moyenne (6 % en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire très faible (1% en 2020 selon les chiffres INSEE). Commune péri-urbaine du Mans, elle présente un fort potentiel de développement du fait de son positionnement géographique et de son foncier abordable.

Entre 2013 et 2024, la commune de La Quinte a un rythme de construction de logements d'environ 5,33 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 64 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements - Pré Huon	Habitat	0,5 ha

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LA QUINTE

PROJET DE LOGEMENTS – PRE HUON

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,5 ha

Localisation : en densification et en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Le secteur, d'une superficie de 0,5 ha, est situé au Sud-Est du bourg. Il est constitué d'une partie de terrain appartenant à des propriétaires privés (indivision) ainsi que d'un petit terrain au Nord Est appartenant à la commune. Le terrain privé est utilisé pour l'agriculture.

Le projet était déjà prévu dans le PLU de la commune de la Quinte. Il a pour objectif de répondre au besoin important en logements sur la commune, attractive du fait de sa proximité avec Le Mans Métropole. L'objectif du projet est d'augmenter l'offre de logements disponibles sur la commune, en tenant compte des besoins. Cette offre devra être une offre d'habitat mixte, incluant des logements de différentes tailles. Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.

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

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.

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 – LA QUINTE

PROJET DE LOGEMENTS – PRE HUON

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal pourra s'effectuer depuis la rue des Chênes. Le dessin des voies devra être le plus traversant possible 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. 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. Elles feront l'objet d'un soin particulier. Un accès piéton devra notamment être prévu depuis le chemin rural existant à l'Est du terrain, qui devra être préservé.
- La commune est peu desservie par les transports (arrêts Aléop) mais elle est proche de Le Mans Métropole. 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espace végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Une zone tampon sera prévue au Sud du projet, pour éviter les frottements d'usage avec le reste du site. Elle sera végétalisée de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elle pourra servir de voie dédiée aux déplacements doux.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LA QUINTE

PROJET DE LOGEMENTS – PRE HUON

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies et alignements d'arbres présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures.
- Le choix des végétaux doit être varié, local et adapté au changement 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 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – LA QUINTE

PROJET DE LOGEMENTS – PRE HUON

SCHEMA D'AMENAGEMENT



SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – ROUESSE-VASSE

CONTEXTE GENERAL

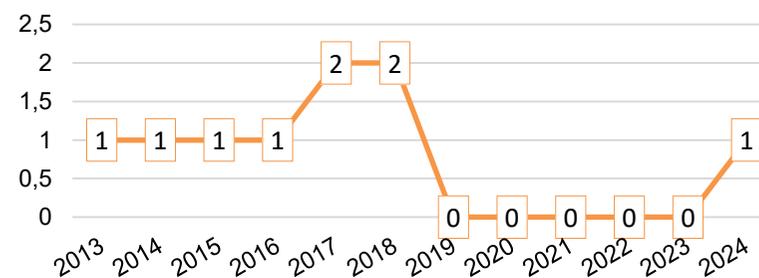
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Rouessé-Vassé est une commune rurale de 795 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte un nombre important de logements (415 en 2019 selon les chiffres INSEE), une vacance importante (12 % en 2019 selon les chiffres INSEE). Le taux de résidence secondaire est assez faible (5,5 % en 2019 selon les chiffres INSEE). La commune présente un potentiel de développement du fait de sa taille et de sa proximité avec la commune de Sillé-le-Guillaume.

Entre 2013 et 2024, la commune de Rouessé-Vassé a un rythme de construction de logements d'environ 0,75 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 9 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements – Rue du Maine	Habitat	0 (en densification)

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – ROUESSE-VASSE

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MAINE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,23 ha

Localisation : en densification

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : durant la durée de vie du PLUi

Le secteur, d'une superficie de 1,23 ha, est situé à l'Est de la commune de Rouessé-Vassé en continuité du lotissement. Il est constitué de trois parcelles appartenant toutes à la commune.

Le projet s'inscrit dans un tissu urbain déjà constitué, à proximité immédiate d'un lotissement existant. L'opération vise à optimiser l'usage du foncier en proposant de nouvelles constructions sur des terrains disponibles, sans extension sur des zones naturelles ou agricoles.

La densification se fera dans la continuité des constructions existantes, permettant de prolonger le maillage viaire, les réseaux et les formes urbaines déjà en place.

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.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – ROUESSE-VASSE

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MAINE

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principale pourra être créé depuis la rue du Maine. Un accès secondaire peut être envisagée au chemin de la Ducherie après avoir restructuré l'axe.
- Le dessin des voies devra être le plus traversant possible afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. Il conviendra de prévoir un ou plusieurs accès depuis la rue du Guérineau et depuis la rue de la Verrerie.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers. 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. Elles feront l'objet d'un soin particulier. Un accès piéton devra notamment être prévu depuis le chemin rural existant à l'Est du terrain, qui devra être préservé.
- La commune est peu desservie par les transports (arrêts Aléop) mais proche de Le Mans Métropole. 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – ROUESSE-VASSE

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MAINE

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – ROUESSE-VASSE

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DU MAINE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

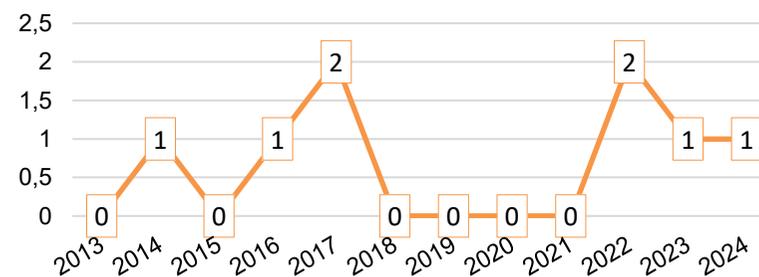
Rouez est une commune rurale de 796 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Rouez a un rythme de construction de logements d'environ 0,67 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 8 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements seniors	Habitat	1,14
Extension du SDIS	Équipement	0,95

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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,14 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

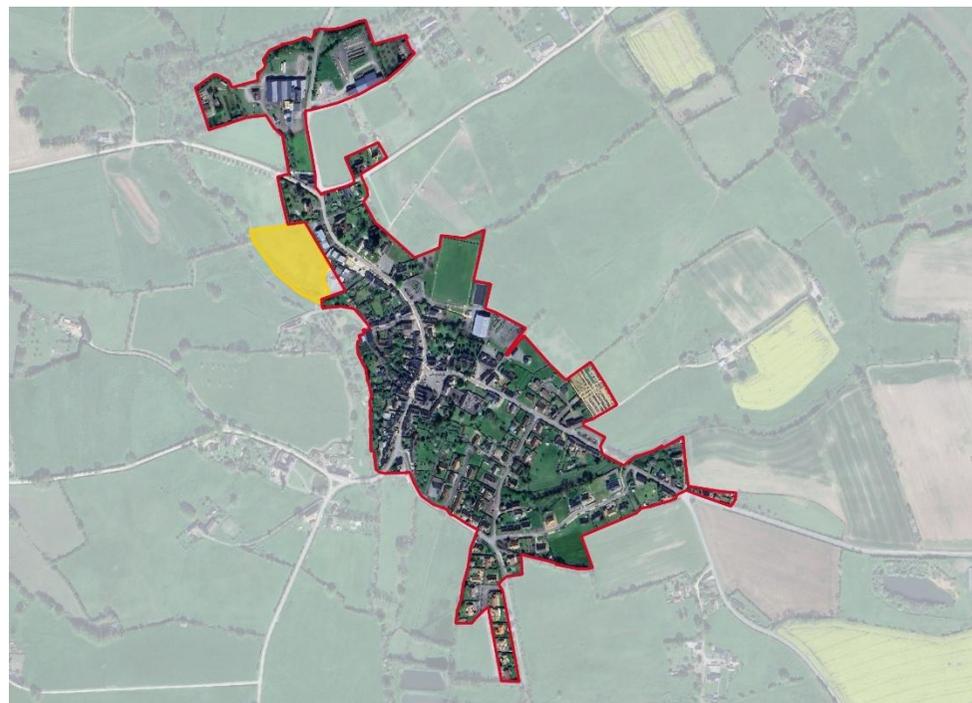
Caractéristiques : zone Natura 2000 / ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 1,14 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 50 logements séniors, disponibles à la location à un tarif proportionné aux ressources du demandeur. Ce projet est une des conditions suspensives du leg et doit répondre aux besoins du territoire en logement séniors à un prix abordable.

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

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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur, à vocation d'habitat accueillera des petits logements résidentiels.
- Le projet devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec le tissu urbain 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 aux besoins en logements de plus petite taille. Une transition douce est à favoriser.
- 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 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès existant depuis la rue Andrée Le Grou devra être retravaillé afin d'être adapté à l'opération projetée et dimensionné 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. Un traitement paysager et perméable est à favoriser, offrant un cadre de vie agréable et permettant aux eaux de s'infiltrer.
- Une aire de stationnement minimum pour deux logements devra être prévue au projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé et perméable sera privilégié afin de limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.
- Ayant vocation à accueillir des personnes seniors, le site devra être aménagé pour faciliter la déambulation des usagers. Il faut éviter l'utilisation de revêtements rugueux ou hétérogènes, difficilement circulable.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE ANDREE LE GROU

- Une zone tampon sera prévue au Sud du projet, pour éviter les frottements d'usage avec le reste du site à dominante naturelle. Elle sera végétalisée de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- La qualité paysagère du projet sera d'autant plus importante du fait de son positionnement au sein d'un site Natura 2000 et d'un périmètre de ZNIEFF de type II.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

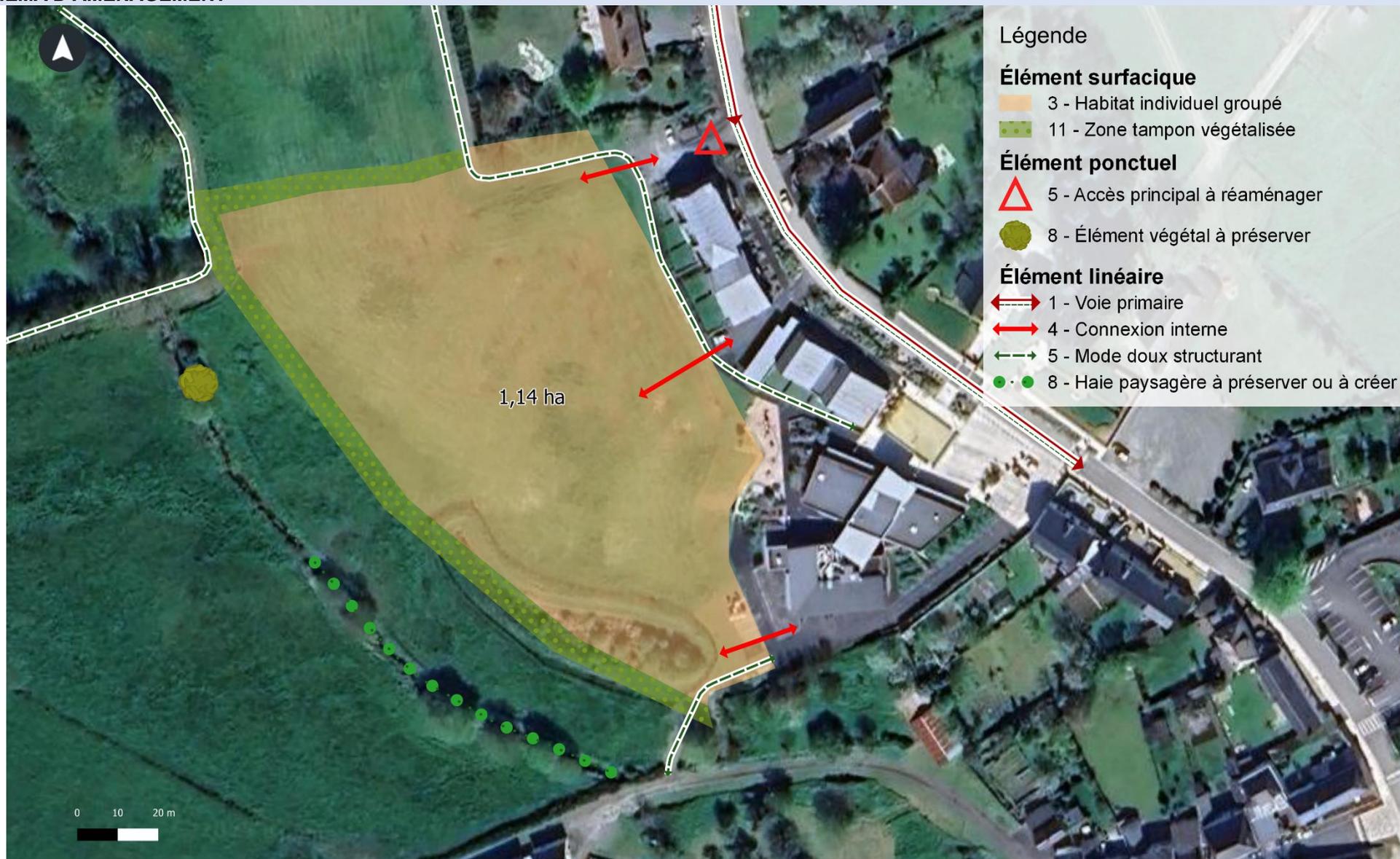
Réseaux

- 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

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

EXTENSION DU CENTRE DE FORMATION DU SDIS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,95 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Densité minimale : /

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Caractéristiques : zone Natura 2000 / ZNIEFF II

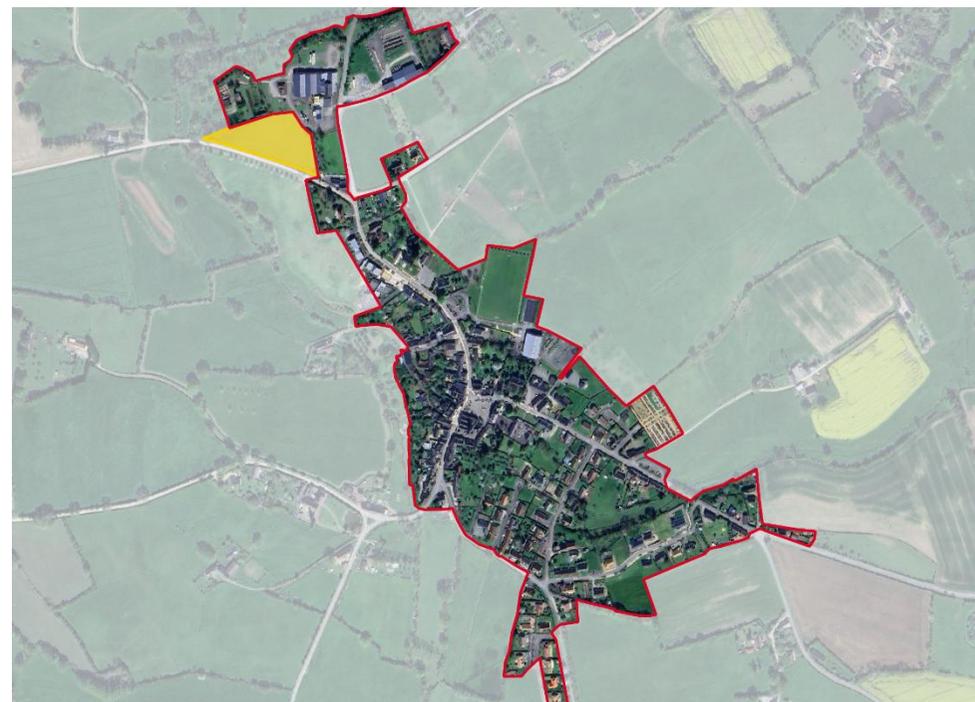
Le secteur, d'une superficie de 0,95 ha, est situé en limite d'enveloppe urbaine, près du centre d'entraînement existant du SDIS.

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 mettre en place des infrastructures adaptées, qui permettent un entraînement des effectifs en condition réelle sur des situations spécifiques. Cela implique donc de construire des infrastructures et notamment, une bretelle d'autoroute ainsi qu'un bassin profond.

Ce projet permettrait d'avoir un centre d'entraînement complet, avec 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

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 il s'insère.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès pourra s'effectuer depuis l'accès existant pour la partie du projet située à l'Ouest, derrière le terrain déjà utilisé par le SDIS.
- Les accès devront être dimensionnés pour permettre le passage de véhicules de secours, de taille importante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

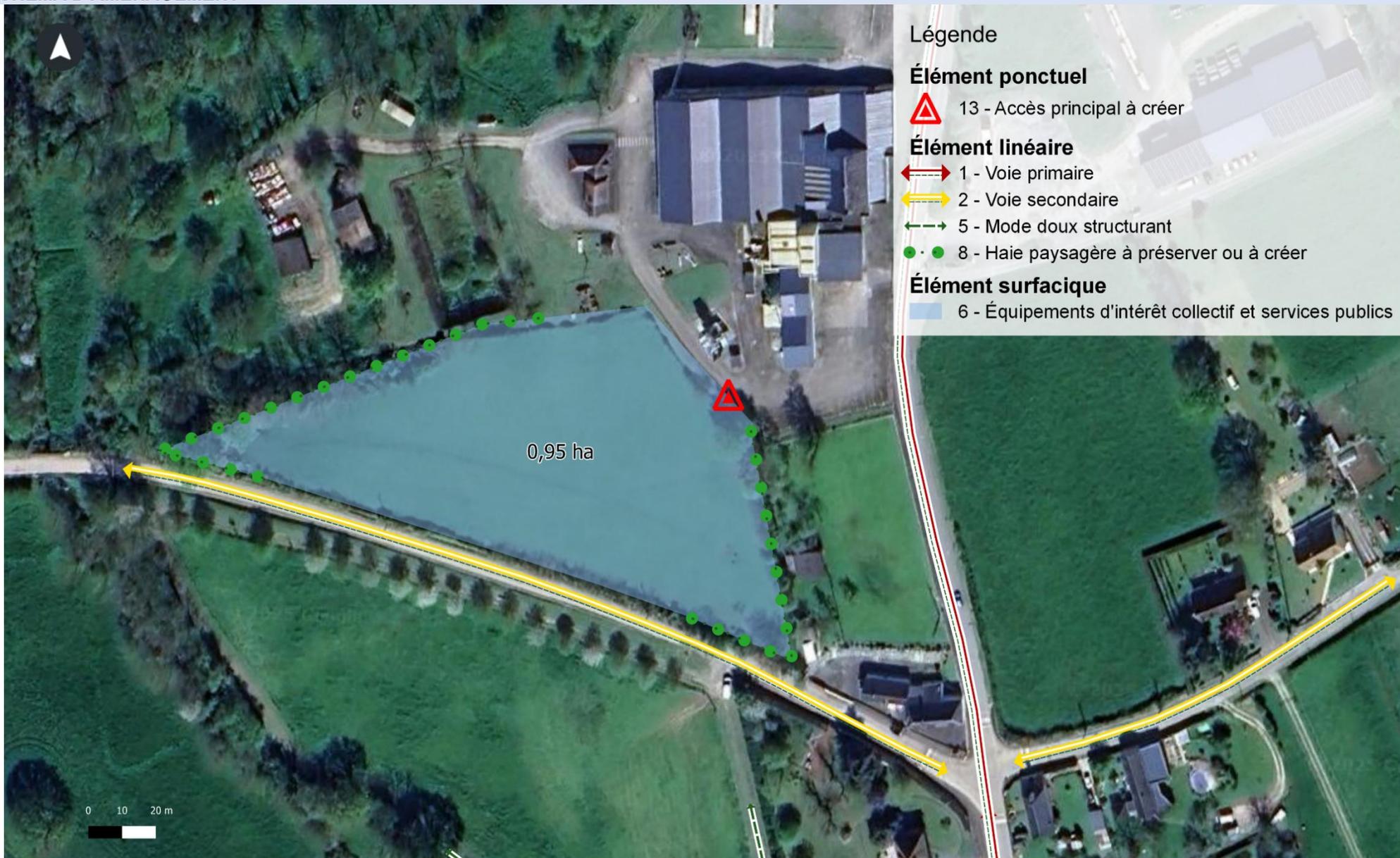
Réseaux

- 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

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

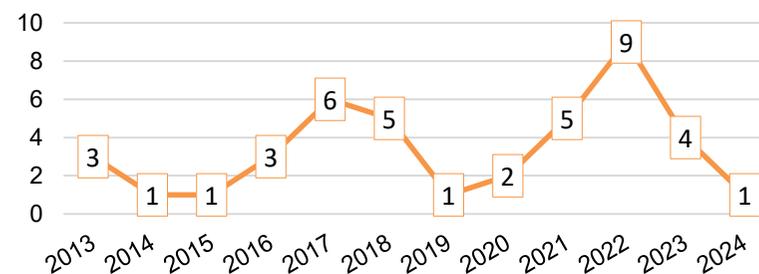
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Saint-Rémy-de-Sillé a un rythme de construction de logements d'environ 3,42 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 41 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements – Champ du Chêne	Habitat	2
Salle d'accueil seniors	Équipement	0,192

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

PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Logements aidés : 8 % au minimum

Échéance : moyen terme (3 à 6 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.

Le parti pris 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 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.

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.



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

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 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 répond aux besoins en logements de plus petite taille. Une transition douce doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables, adaptés à tous les usagers. Ces voies pourront être accompagnées d'un traitement végétal, contribuant à une déambulation douce agréable et sécurisée.
- 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.

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

PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue à l'Ouest du projet, pour éviter les frottements d'usage avec le reste du site. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Le traitement de celle-ci est d'autant plus important du fait de l'emplacement du projet en entrée de bourg. Son insertion devra être travaillée de sorte à conserver les visibilitées sur le patrimoine paysager et bâti existant.
- 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 présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- La trame paysagère à l'Est du projet pourra être utilisée pour offrir une déambulation verte et agréable aux usagers.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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

PROJET DE LOGEMENTS – CHAMP DU CHENE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

SALLE D'ACCUEIL SENIORS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,192 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le secteur, d'une superficie de 0,192 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.

Il appartient à la commune de Saint-Rémy-de-Sillé.

L'objectif du projet est de permettre la construction d'une salle destinée à l'accueil des personnes âgées, proposant divers services en lien avec la santé notamment.

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



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

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

SALLE D'ACCEUIL SENIORS

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

- 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 et devra ainsi prêter une attention particulière à la qualité architecturale et urbaine de la construction. Une transition douce doit être favorisée.
- Il est préconisé pour l'ensemble de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Un accès principal devra être travaillé depuis la rue des Epinettes. Aujourd'hui, cette entrée est dégagée et ne nécessite pas d'arrachage de végétation.
- 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 du fait de sa vocation devra pouvoir accueillir du public. Le stationnement pourra être absorbé par les parkings à proximité, notamment celui du cimetière, à deux minutes de marche du lieu du projet. Néanmoins, en cas d'utilisation de ces parkings, il sera nécessaire de créer des trottoirs Rue des Epinettes afin de garantir la sécurité des usagers.
- En cas de mise en place de nouvelles places de stationnement, le stationnement végétalisé sera privilégié. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées pourront être aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux vers le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables, adaptés à tous les usagers. Ces voies pourront être accompagnées d'un traitement végétal, contribuant à une déambulation douce agréable et sécurisée.

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

SALLE D'ACCUEIL SENIORS

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du 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 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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

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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Sainte-Sabine-sur-Longève a un rythme de construction de logements d'environ 2,08 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 25 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet d'école	Équipement	0,51
Extension de lotissement – les Raies	Habitat	2,07

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

PROJET D'ECOLE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,51 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : équipement

Échéance : 1 à 3 ans

Le secteur, d'une superficie de 0,51 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 d'une parcelle à usage agricole (enregistrée comme prairie permanente à la PAC 2022).

Afin de limiter les nuisances potentielles liées à la proximité des activités agricoles, une zone tampon sera mise en place entre l'espace résidentiel et les terrains agricoles.

Cet espace de transition aura pour rôle de protéger la qualité de vie des habitants tout en préservant les conditions d'exercice de l'activité agricole.

La localisation du site, située 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.

L'objectif du projet est de pouvoir construire une nouvelle école, adaptée aux besoins de la commune dont les effectifs augmentent régulièrement. Le projet pourra 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.



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

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.
- Il est préconisé pour l'ensemble de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal vers l'école s'effectuera depuis le Chemin de la Bedellerie. Celui-ci devrait être restructuré pour permettre une desserte suffisante. Le dessin des voies internes reste libre. Cet accès va créer une ouverture dans la haie existante à laquelle il conviendra d'offrir un traitement paysager qualitatif afin que l'accès au site soit sécurisé.
- 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).
- La destination du site induit une fréquentation du lieu par de nombreuses personnes, véhiculées ou non. L'accès au site doit être réfléchi à la fois pour les mobilités douces, du fait de la proximité avec le centre bourg, mais également pour les véhicules motorisés. En cas de mise en place de nouvelles places de stationnement, le stationnement végétalisé sera privilégié.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue au Sud du projet, pour éviter les frottements d'usage avec le reste du site. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Etant un lieu accueillant du public, il convient de ne pas utiliser d'essence allergène.

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

PROJET D'ECOLE

- 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 présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- Dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé, la cour d'école pourra intégrer des éléments paysagers. Cela participe à favoriser le bien-être, l'autonomie, la sociabilité et la créativité et à apaiser le climat scolaire des enfants. De plus, la végétation permet de favoriser l'effet d'ombrage dans la cour et une infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour éviter au maximum les rejets au réseau. Enfin, les cours d'école peuvent être des terrains d'actions idéaux et visibles pour certaines stratégies communales : développement de la nature en ville, sensibilisation à la biodiversité ou à l'alimentation, adaptation au changement climatique (CEREMA).
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée, notamment grâce à l'utilisation de revêtements perméables ou espaces de pleine terre. 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.



Source : Ville de Billere

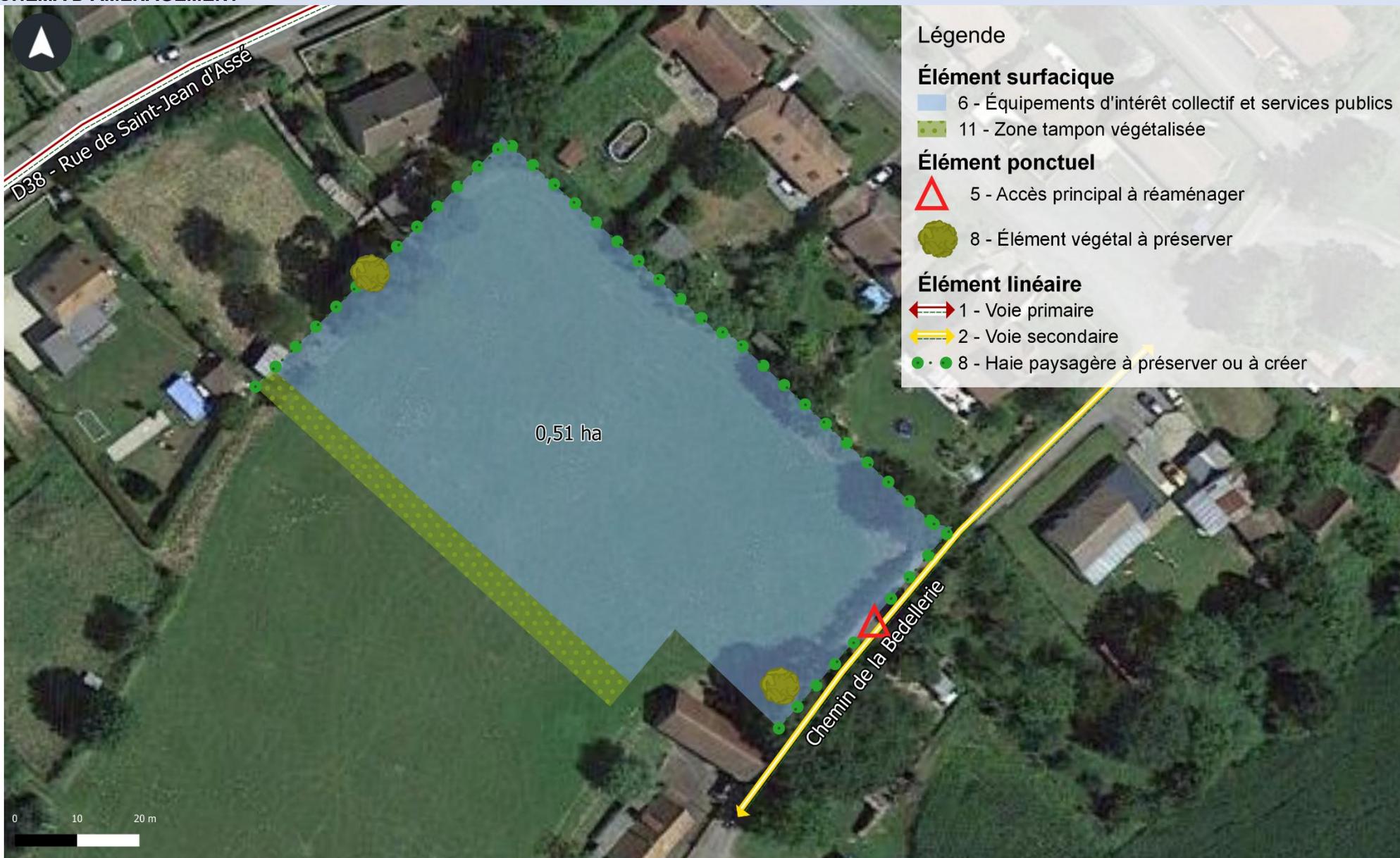
Réseaux

- 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 – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

PROJET D'ECOLE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

PROJET DE LOGEMENTS – LES RAIES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2,07 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : 1 à 3 ans

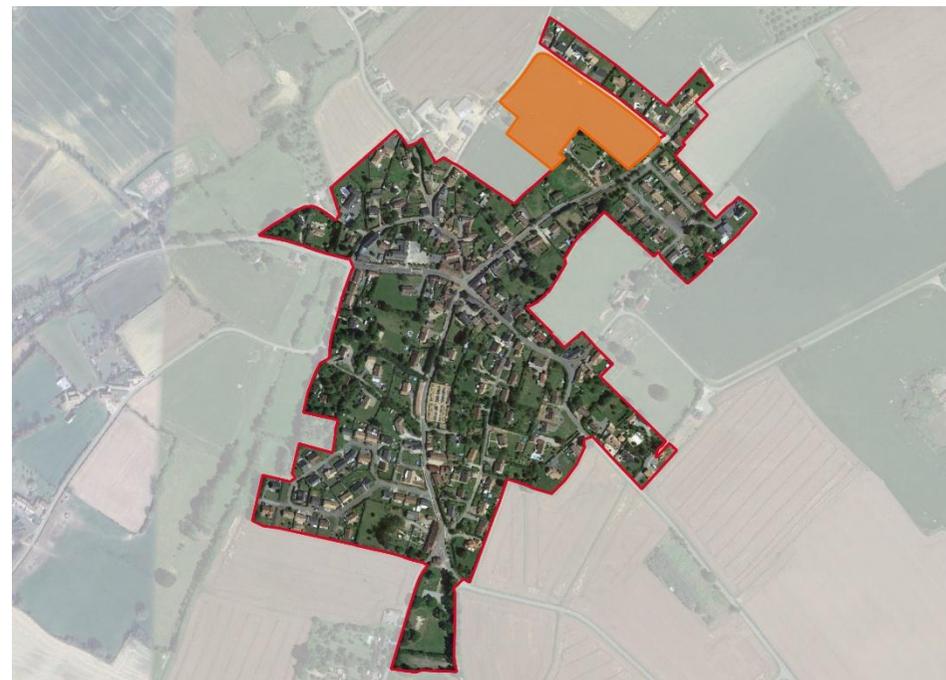
Le secteur, d'une superficie de 1,98 ha, est situé au Nord-Est de la commune de Sainte-Sabine-Sur-Longève, entre le Rue de Saint-Jean d'Assé et la Rue du Moulin Saint-Père.

Il se compose d'une parcelle à usage agricole (maïs, RPG2022), appartenant à des propriétaires privés.

L'objectif est de produire des logements pour accueillir de nouveaux habitants tout en permettant la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente, venant 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.



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 DE LOGEMENTS – LES RAIES

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 doit être favorisée.
- Un calvaire se trouve au Nord-Est du projet. Il convient de préserver celui-ci.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part 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

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. Un calvaire se trouve à ce croisement, il conviendra de porter une attention particulière dans l'aménagement de ce carrefour giratoire.
- Les rues du Moulin Saint-Père et de Bel-Air étant relativement étroites, il convient de porter attention à une potentielle requalification de ces voiries.
- 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.
- 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.
- 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 en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables, adaptés à tous les usagers. Ces voies pourront être accompagnées d'un traitement végétal, contribuant à une déambulation douce agréable et sécurisée.

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

PROJET DE LOGEMENTS – LES RAIES

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés en bordure de site pour participer à l'interface avec les fonds de jardins voisins.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèces locales, et pourront 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

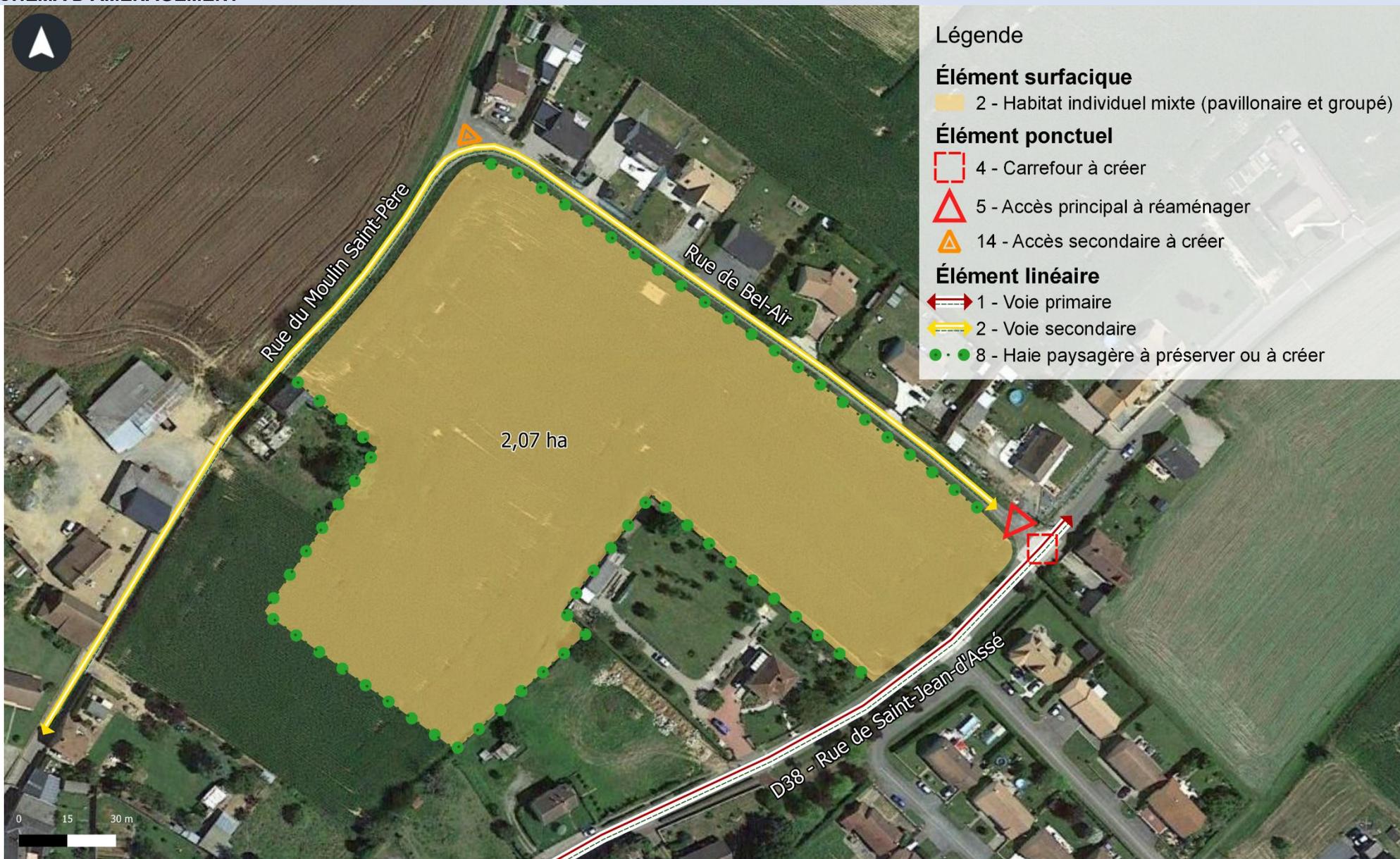
Réseaux

- 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 – SAINTE-SABINE-SUR-LONGEVE

PROJET DE LOGEMENTS – LES RAIES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

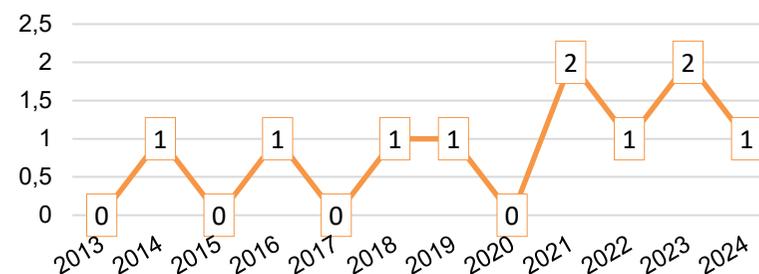
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Saint Symphorien est une commune rurale de 509 habitants (chiffres INSEE 2020 publiés en 2023).

Elle compte environ 283 logements (en 2020 selon les chiffres INSEE publiés en 2023), une vacance importante (14,8% en 2020 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire moyen (5,6% en 2020 selon les chiffres INSEE). Il s'agit d'une petite commune rurale assez isolée des pôles du territoire.

Entre 2013 et 2024, la commune de Saint-Symphorien a un rythme de construction d'environ 0,83 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 10 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements – Guérineau Nord	Habitat	0 (en densification)

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

PROJET DE LOGEMENTS – GUERINEAU NORD

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,47 ha

Localisation : en densification

Destination : habitat

Densité minimale : 15 logements / hectare

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Le secteur, d'une superficie de 0,47 ha, est situé à l'Est de la commune de Saint-Symphorien, au croisement de la D101 et de la rue de la Verrerie.

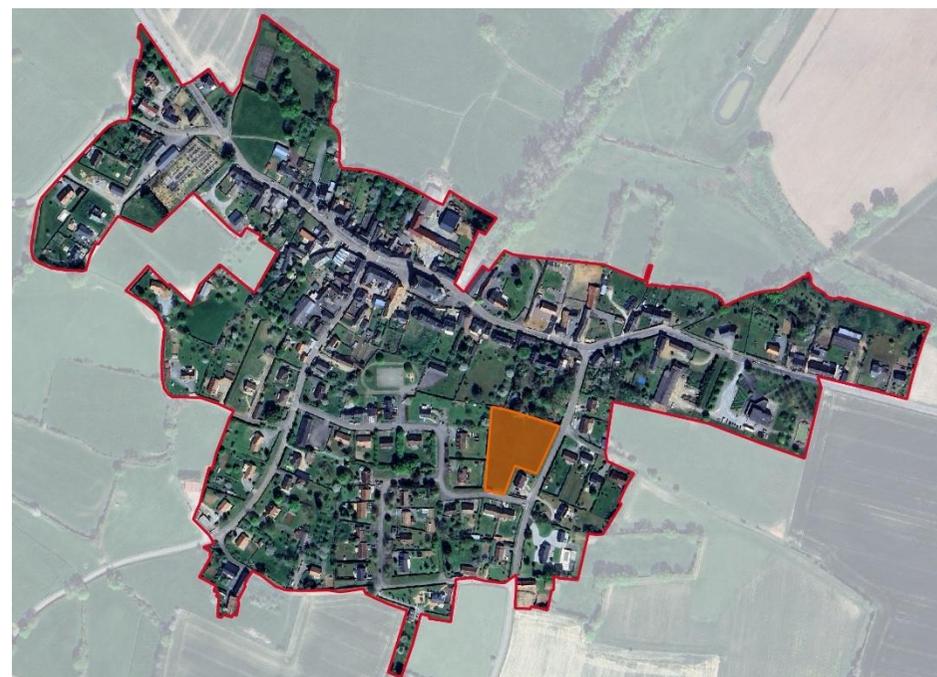
Il se compose d'une parcelle n'ayant pas d'usage agricole et appartenant à un propriétaire privé.

Le projet s'inscrit dans un tissu urbain déjà constitué, à proximité immédiate d'un lotissement existant. L'opération vise à optimiser l'usage du foncier en proposant de nouvelles constructions sur des terrains disponibles, sans extension sur des zones naturelles ou agricoles.

La densification se fera dans la continuité des constructions existantes, permettant de prolonger le maillage viaire, les réseaux et les formes urbaines déjà en place.

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 15 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 – extrait Google Maps

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

PROJET DE LOGEMENTS – GUERINEAU NORD

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès pourra être créé soit depuis la rue de la Verrerie soit depuis la D101.
- Le dessin des voies devra être le plus traversant possible afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. Il conviendra de prévoir un ou plusieurs accès depuis la rue du Guérineau et depuis la rue de la Verrerie.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers. 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. Elles feront l'objet d'un soin particulier. Un accès piéton devra notamment être prévu depuis le chemin rural existant à l'Est du terrain, qui devra être préservé.
- 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

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

PROJET DE LOGEMENTS – GUERINEAU NORD

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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-SYMPHORIEN

PROJET DE LOGEMENTS – GUERINEAU NORD

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

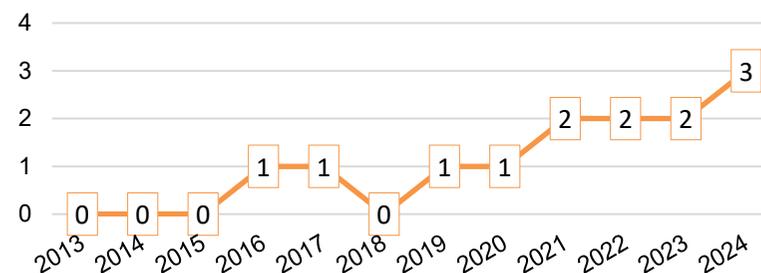
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

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 commune 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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Sillé-le-Guillaume a un rythme de construction d'environ 1,08 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 13 logements.

Rythme de construction de 2013 à 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Extension de la zone d'activité	Économie	13,41
Projet de logements seniors	Habitat	1,57
Extension du lotissement – la Vigne Nord	Habitat	1,18
Projet de logements aidés	Habitat	1,4

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

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 13,41 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

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

La zone d'activités économique 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.

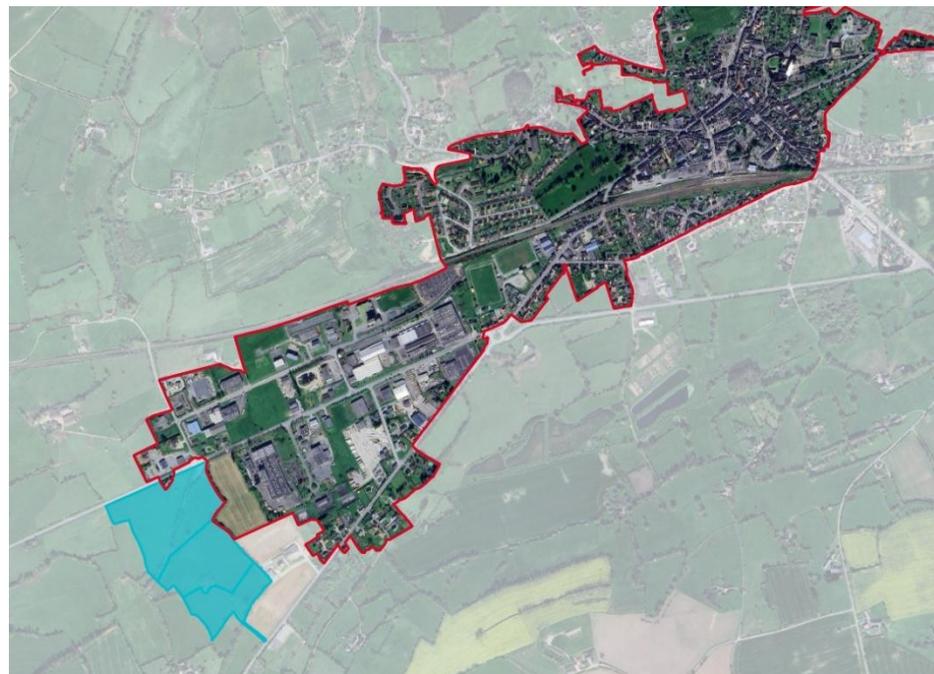
Le site d'extension, d'une superficie de 13,41 hectares (6,50 ha tranche 1, 4,30 ha tranche 2 et 2,79 ha tranche 3) contribuera au dynamisme et à l'attractivité du territoire intercommunal. Afin de favoriser la vitalité du centre-ville commercial de Sillé-le-Guillaume, l'implantation des activités nécessitant 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 vocation d'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'ACTIVITE

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg. Il 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 bourg. Une hauteur inférieure à 20 mètres est à privilégier.
- 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.
- Il est recommandé pour chaque lot de se rapprocher d'un ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Du mobilier urbain pourra être implanté au sein du projet, à condition qu'il soit correctement intégré aux caractéristiques urbaines et architecturales du site. Il permettrait d'offrir aux usagers de la zone des espaces pour manger par exemple, ou se reposer.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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. L'offre pourra être confortée en proposant sur site de nouveaux points d'arrêt du réseau de bus et en permettant la création d'espace de co-voiturage.

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

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

- Vu la diversité des activités pouvant être développées dans la zone, le stationnement sera suffisant et proportionné pour chaque activité développée. Il pourra être mutualisé entre différents lots. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement sera végétalisé et perméable pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales.
- 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 en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables, adaptés à tous les usagers. Ces voies pourront être accompagnées d'un traitement végétal, contribuant à une déambulation douce agréable et sécurisée.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone économique et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elles pourront servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- 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 arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'arrachage, des sujets de qualités écologiques égales ou supérieures seront être replantés au sein de la zone tampon.
- De nouvelles haies devront être plantées, pour améliorer l'intégration paysagère de la zone depuis la route, mais aussi le confort à l'intérieur de la zone. Elles permettront une meilleure intégration paysagère du projet et contribueront à la création d'une certaine isolation phonique.
- 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.
- Le site pourra faire l'objet d'un traitement paysager important et adapté aux caractéristiques des sols. De ce fait, elles pourront constituer des espaces de verdure au cœur de la future zone d'activités permettant d'offrir aux salariés des espaces de détente, créateurs de lien social et propices à l'urbanisme favorable à la santé.
- Pour chaque lot au sein de la zone d'activité, il est recommandé de dédier 10 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

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

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. Des noues plantées ou des jardins de pluie pourront être mis en place. 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. L'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal. De plus, le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités est fortement encouragé.

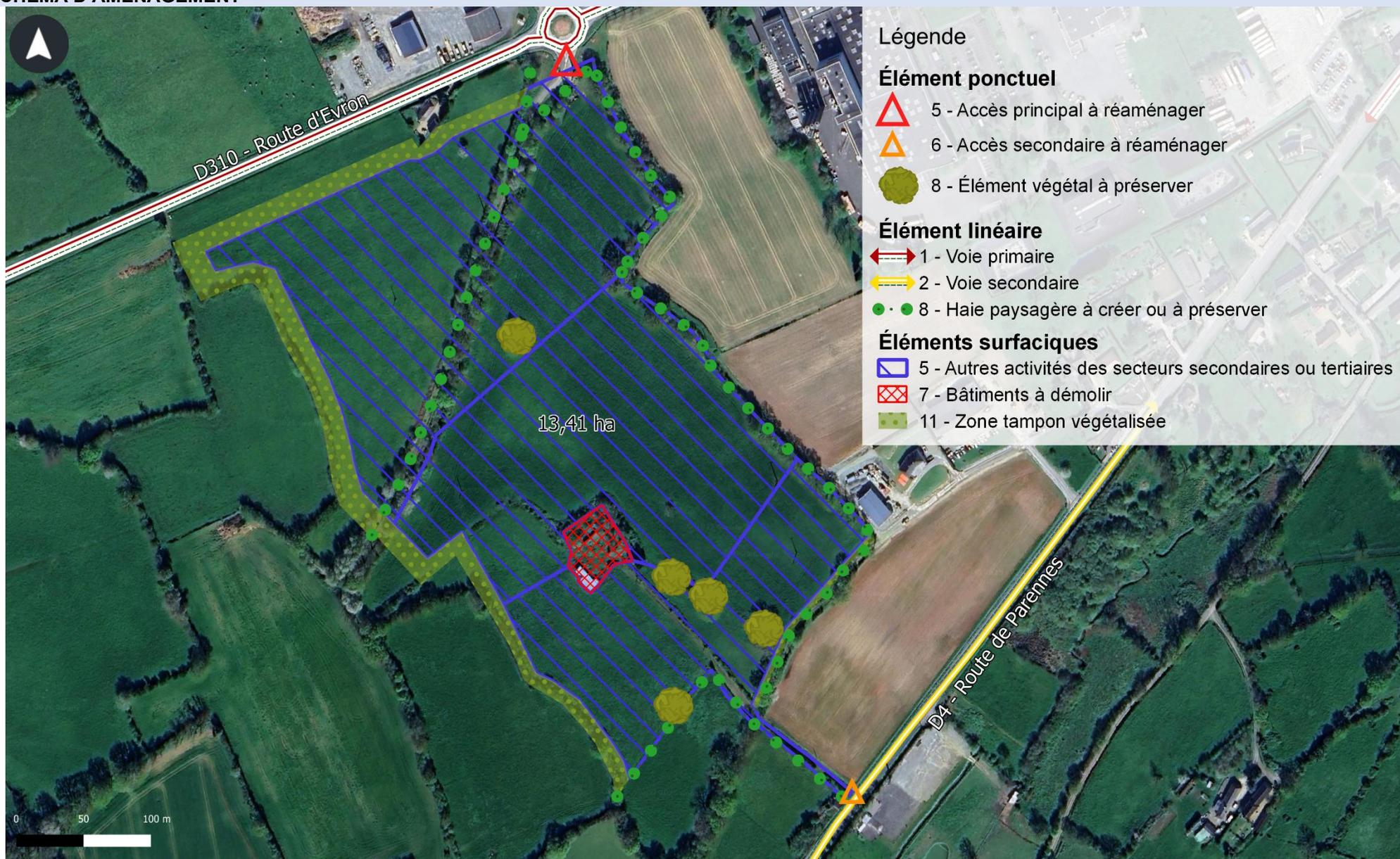
Réseaux

- 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 – SILLE-LE-GUILLAUME

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

PROJET DE LOGEMENTS AIDES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,4 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 20 logements / hectare

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le secteur, d'une superficie de 1,4 ha, est situé au Nord de la commune de Sillé-le-Guillaume le long de la route de la Baverie.

L'objectif du projet est de permettre la construction d'au moins 40 logements aidés allant de 65 à 90 m².

Un permis de construire a déjà été délivré à la commune en janvier 2025.

Le parti pris d'aménagement doit permettre de développer une opération de qualité, qui s'intègre au bâti existant. L'interface avec les nouvelles zones d'habitation sera pensée de façon à faciliter les déplacements entre ces nouvelles zones, les équipements à proximité et le centre-bourg.

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 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 – SILLE-LE-GUILLAUME

PROJET DE LOGEMENTS AIDES

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés 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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés depuis la route de la Baverie.
- Le dessin des voies devra être le plus traversant possible afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. Il conviendra de prévoir un ou plusieurs accès depuis la rue du Guérineau et depuis la rue de la Verrerie.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers. Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à favoriser les déplacements doux. Elles feront l'objet d'un soin particulier.
- 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et renforcées.

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

PROJET DE LOGEMENTS AIDES

- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – SILLE-LE-GUILLAUME

PROJET DE LOGEMENTS AIDES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

EXTENSION DU LOTISSEMENT – LA VIGNE NORD

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,18 ha

Localisation : en extension

Destination : habitat

Densité minimale : 20 logements / hectare

Échéance : moyen terme (3 à 6 ans)

Le secteur, d'une superficie de 1,18 ha, est situé au Nord-Ouest, dans l'enveloppe bâtie de Sillé-le-Guillaume, entre la rue de la Vigne et l'allée des Roseaux.

Il se compose principalement, d'une parcelle de prairie appartenant à la commune de Sillé-le-Guillaume

La localisation du site, situé entre deux lotissements existants, nécessite de développer un projet cohérent au regard du bâti existant et de raccorder le site au maillage viaire existant.

L'objectif du projet est d'augmenter l'offre de logements sur la commune, en tenant compte des besoins. Cette offre devra plutôt être une offre d'habitat mixte, incluant notamment de petits logements (T0 à T3).

Ce secteur, à vocation d'habitat (habitat de typologies variées), présentera une densité minimale de 20 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 – extrait Google Maps

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

EXTENSION DU LOTISSEMENT – LA VIGNE NORD

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés depuis la rue de la Vigne et l'allée des Roseaux.
- Le dessin des voies devra être le plus traversant possible afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. Il conviendra de prévoir un ou plusieurs accès depuis la rue du Guérineau et depuis la rue de la Verrerie.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers. Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à favoriser les déplacements doux. Elles feront l'objet d'un soin particulier.
- 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et renforcées.

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

PROJET DE LOGEMENTS AIDES

- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – SILLE-LE-GUILLAUME

PROJET DE LOGEMENTS AIDES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE DES TROISSES

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 2,16 ha

Localisation : en densification

Destination : habitat

Densité minimale : 20 logements / hectare

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le secteur, d'une superficie de 2,16 ha, est situé à l'Ouest de la commune de Sillé-le-Guillaume, entre la rue de Normandie, la rue des Troisses et l'allée de Beslinière.

Les parcelles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine mais sa superficie importante induit une consommation d'espace naturel de 1,57 ha. Elle n'est pas égale à la totalité de la superficie du projet car une partie de celui-ci aura vocation à rester naturelle afin de créer un espace vert.

Cet espace, qui contient une zone humide, permettra d'être préservé et valorisé ; en faveur de l'urbanisme favorable à la santé.

Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Le secteur comprend la présence d'une zone humide. Afin de préserver et valoriser celle-ci elle fera l'objet d'un traitement particulier permettant la création d'un espace paysager accessible le à tous.

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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE DES TROISSES

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés 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, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès pourra être créé depuis l'allée de Beslinière.
- Le dessin des voies devra être le plus traversant possible 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. 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. Elles feront l'objet d'un soin particulier.
- 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies et arbres présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'arrachage, des sujets de qualités écologiques, égales ou supérieures pourront être replantés au sein de l'espace paysager.

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

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE DES TROISSES

- Une zone humide est localisée au sein du projet. Celle-ci fera l'objet d'un traitement particulier afin d'être entièrement préservée et valorisée. Elle pourra contribuer à la création d'espace vert au sein de l'opération.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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 – SILLE-LE-GUILLAUME

PROJET DE LOGEMENTS SENIORS – RUE DES TROISSES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



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

CONTEXTE GENERAL

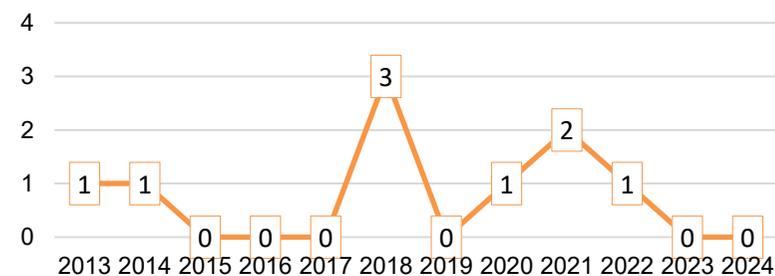
RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

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.

Entre 2013 et 2024, la commune de Tennie a un rythme de construction d'environ 0,75 par an, ce qui représente en 12 ans la construction de 9 logements.

Rythme de construction entre 2013 et 2024



PRESENTATION DES PROJETS D'OAP DE LA COMMUNE

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Extension de lotissement – la Blosserie	Habitat	1,12

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

PROJET DE LOGEMENTS – LA BLOSSERIE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,12 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le secteur, d'une superficie de 1,12 ha est situé en limite d'enveloppe urbaine, au Sud-Ouest de la commune. Il est constitué au Nord de terrains appartenant à la commune de Tennie et 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 comportant 15 logements. L'OAP est la continuité de ce premier aménagement et prévoit la construction de logements.

Un permis d'aménager a été déposé, conformément aux dispositions du PLU de la commune de Tennie.

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



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain – extrait Google Maps

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

PROJET DE LOGEMENTS – LES BLOSSERIES

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 doit être favorisée.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- 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 construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.

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

PROJET DE LOGEMENTS – LES BLOSSERIES

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone d'habitation et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elles pourront 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 présents sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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

PROJET DE LOGEMENTS – LES BLOSSERIES

SCHEMA D'AMENAGEMENT

