



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de Loire Atlantique

## Commune d'Aigrefeuille sur Maine

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
<i>Élaboration du PLU</i>			10/07/2003
<i>Révision et modification n°1</i>			2004
<i>Modification n°2</i>			2006
<i>Révision simplifiée n°2 et n°3</i>			2009
<i>Modification n°3</i>			2012
<i>Modification n°4</i>			20/03/2014
<i>Révision du PLU</i>	01/03/2012	04/07/2019	08/10/2020

## Table des matières

Préambule .....	3		
Orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme .....	6	1.4. Secteur de projet économique et équipement.....	62
Les grands principes d'aménagement .....	7	8 - Secteur entrée de ville Ouest.....	63
Bilan chiffre des OAP .....	26		
Localisation et présentation des secteurs.....	27		
Programmation : Habitat .....	28		
Programmation : Economie et équipement.....	29		
Orientations d'aménagement et de programmation .....	30		
1.1. Secteur de renouvellement urbain dans le bourg.....	31		
1- Secteur des Aliziers.....	32		
2- Secteur de la mairie .....	36		
3 - Secteur Sud du bourg .....	40		
4 - Secteur au Nord du bourg.....	44		
1.2. Secteur de densification dans les villages .....	48		
5 - Secteur du village de la Tréлитиèrè.....	49		
1.3. Secteur en extension Urbaine .....	53		
6 - Secteur rue de Vieillevigne .....	54		
7 – Secteur 1AU habitat senior.....	58		

# PREAMBULE

### Article L. 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés au sein du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs au sein du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées au sein du présent code.

#### ***Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation***

*Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.*

*Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.*

## Organisation du document

---

Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur pédagogique et indicative.

Un deuxième chapitre présente le bilan chiffré des OAP, le troisième chapitre quant à lui, détaille les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

# ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

### Les grands principes d'aménagement

Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace ;
- Le principe d'efficacité énergétique du territoire ;
- Les principes paysagers et environnementaux ;
- Les principes liés aux risques et nuisances ;
- Les principes d'accès et de desserte
- Les principes liés aux zones d'activités.

Certains principes d'aménagement spécifiques à certaines OAP seront détaillés à la suite de chaque OAP.



*Aigrefeuille Sur Maine– Centre-bourg*

## Les principes d'occupation de l'espace

### La vocation des secteurs d'OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

Une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera prise en compte quelle que soit la vocation de ces OAP.

### Les secteurs de densification

Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi **des densités brutes exprimées en logements par hectare** (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise **la densité minimale à atteindre** sur les secteurs stratégiques de projet.

Cependant, la densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privés, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...



Classement et échelle de densité urbaine, Certu

### DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié ». Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km<sup>2</sup>) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficient d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.

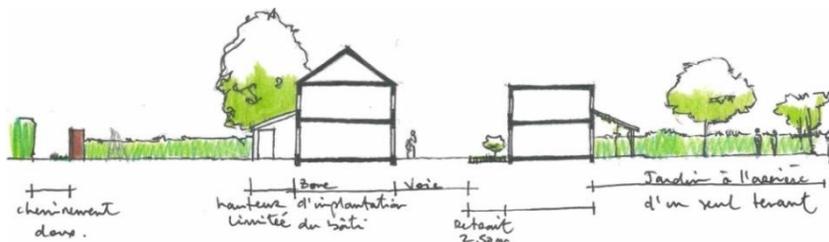


1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.

### ▪ Les fronts bâtis

Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à l'environnement existant.

Il peut se faire **en alignement d'une voirie existante en milieu urbain**, auquel cas un soin devra être porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Mais, il peut aussi matérialiser **la transition dans le paysage urbain entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense**.

Enfin, on peut aussi retrouver un front bâti en limite d'enveloppe urbaine existante, **en transition avec l'espace agricole et naturel**. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favoriser ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.



*Principe d'implantation du bâti entre front bâti et espace agricole*

**Le traitement des limites** prendra en compte et respectera l'existant au travers de différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines ...etc.).



*Transition douce entre espace naturel et bâti- La Chapelle sur Erdre (44)*



*Maintien des arbres d'une ancienne haie bocagère – La Chapelle des Marais (44)*

### ▪ La préservation de l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de **préserver l'intimité de chacun**. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs). L'intimité du jardin, situé à l'arrière, est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).



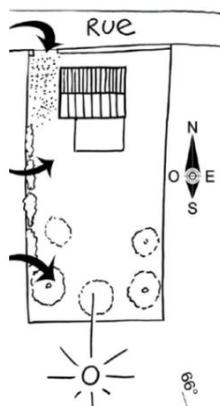
*Ar Graell, Lauzach (56) - Cahier de recommandations architecturales et paysagères*

### L'efficacité énergétique du territoire

L'efficacité énergétique du territoire vise à limiter la précarité énergétique des ménages et à réduire la dépendance de la commune d'Aigrefeuille sur aine aux énergies fossiles. Pour cela, les opérations d'aménagements devront :

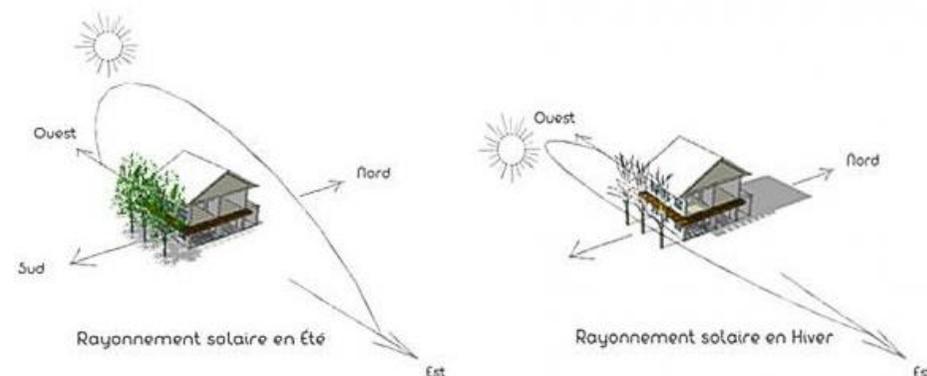
- **Respecter les principes de bioclimatisme** en profitant des aménités du climat et de l'environnement. Une exposition des façades au Sud, des aménagements limitant la chaleur estivale, une végétalisation adéquate seront recherchés.

Le découpage parcellaire : Le choix du découpage parcellaire est stratégique, il doit permettre **une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé**. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil.



Aigrefeuille Sur Maine (source : Géoportail)

L'orientation : L'orientation Sud est à privilégier pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de **la végétation de type feuillu** qui obscurcissent facilement les ouvertures en été, mais qui laisse passer les rayons du soleil en hiver.



Trajet du soleil © Alexandre Gilbert

- **Poursuivre la construction de logements à étage et mitoyens**, forme urbaine qui par défauts, consomme peu d'énergie par rapport aux logements individuels de plain-pied.



*Logements aux formes urbaines performantes, Acigné (35)*

Pour aller plus loin, **les opérations de logements participatifs peuvent être favorisées**. Par définition, l'habitat participatif relève d'une démarche citoyenne de co-construction qui permet à des personnes de s'associer afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun. Ce dispositif assure également la mise en valeur d'espaces collectifs. **Ces logements peuvent aussi répondre aux attentes par rapport à l'efficacité climatique du territoire** par l'orientation du bâti, l'optimisation des apports solaires (confort d'hiver, d'été), l'isolation et l'usage de matériaux écologiques et la présence de panneaux photovoltaïques.

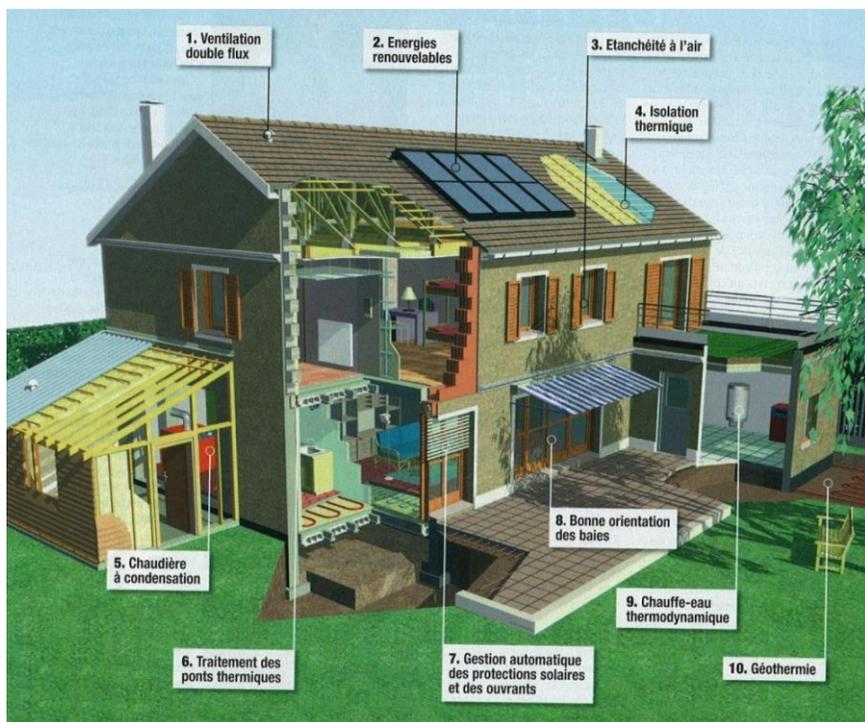


*Habitat participatif – Les petits Moulins - Rezé (44)*

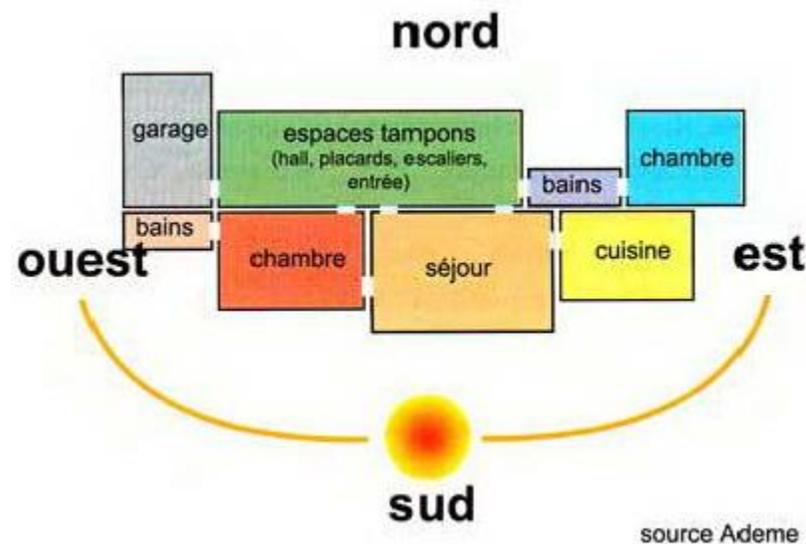
- **Favoriser à l'échelle du bâtiment et de l'opération d'aménagement les énergies renouvelables.** L'ensemble des types d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégré paysagèrement et architecturalement à l'environnement du site.



*Ecoquartier et énergie renouvelable – Langouët (35)*



Principe de bioclimatisme



source Ademe

L'aménagement intérieur : Conserver un bon éclairage naturel reste primordial, pour le bien être mais surtout pour les économies d'énergies. Soulignons que les besoins en lumière ne sont pas les mêmes selon la pièce et son heure d'utilisation. En l'occurrence, la cuisine et **le séjour nécessitent une lumière permanente (orientation Sud)**, tandis que les chambres sont localisées de préférence à l'Est, de façon à profiter de la lumière matinale. Au Nord, sont privilégiés les locaux non chauffés tel que les celliers, buanderies ou garages, dans une position de pièces tampons.

### Les principes paysagers et environnementaux

#### ▪ Les entrées de ville

Certains secteurs de projet sont situés en entrée de ville. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la **première image perçue de la commune**. Un soin qualitatif doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.



Entrée de ville végétalisée - rue de Bretagne - Saint Berthevin (53)



Entrée de ville végétalisée - Avenue du Général De Gaulle - Saint Berthevin (53)

#### ▪ Les cônes de vues à protéger et valoriser

Les cônes de vue sur des espaces paysagers remarquables doivent être protégés. Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont **des projets afin de les protéger, voire même, de les valoriser**. Pour la plupart d'entre eux, ils sont localisés sur l'état initial de chaque OAP et sur les schémas d'orientation.



Parc du Chêne Joli et vue sur le clocher - Noyal sur Vilaine (35)

### ▪ Les espaces d'agrément à créer ou à protéger

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un **intérêt pour la biodiversité et le paysage**. Ils jouent également le rôle **d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses** ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ayant par définition un rôle multifonctionnel, l'aménagement des espaces naturels d'agrément devra permettre :

- **Le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville ;**
- Le développement des liaisons avec le réseau cyclable et piéton environnant ;
- La création d'espaces de jeux ;
- Et la mise à disposition d'espaces de détente.



*Aigrefeuille sur Maine – Coulée verte au sein du tissu urbain*

**La gestion de ces espaces se fera autant que possible de façon différenciée**, c'est-à-dire de façon à gérer ces espaces d'agrément sans appliquer la même intensité ni la même nature de soins sur l'ensemble de ces espaces. Par définition, la gestion différenciée des espaces publics verts et naturels s'inscrit dans les principes du développement durable et plus particulièrement sur les principes suivant :

- préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;
- gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau,... ;
- et améliorer le cadre de vie des habitants, en mettant à leur disposition une diversité d'espaces...

- L'utilisation de matériaux participant au renforcement de la biodiversité et l'écoulement naturel des eaux

Ces espaces naturels d'agrément disposeront d'aménagement légers et poreux et privilégieront l'usage de matériaux naturels : pierre, bois, ...

Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, **une porosité de façon à assurer l'infiltration des eaux**. Des jointures pourront ainsi être enherbées. **Les espaces réservés aux stationnements seront nécessairement perméables dans les OAP à vocation d'habitat.**



*Matériaux et revêtements du sol*



### ▪ Le maintien des éléments végétaux et patrimoniaux existants

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.

À ce titre, **les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt** (murets, arbres, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux, ...) seront maintenus dans les projets d'aménagements lors de rénovation, extension et constructions.

En dernier recours, la destruction et la déconstruction des ensembles végétaux et patrimoniaux remarquables pourront être compensés par la reconstruction ou la plantation d'éléments au moins équivalents.

**Les clôtures végétales, lorsqu'elles sont ornementale, seront multi spécifiques**, c'est-à-dire qu'elles seront composées au minimum de 3 espèces végétales distinctes. Par ailleurs, seront privilégiés les espèces locales. Le choix d'espèces invasives dans la composition de la haie végétale est interdit.

Également, la plantation d'arbre est encouragée notamment dans les espaces urbains les plus diffus.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut aussi s'avérer intéressant pour l'embellissement de la commune. **En pied de murs et de façade, cette végétation participe à un espace public agréable et de qualité et sera favorisée.**



### Les principes liés aux risques et nuisances

#### ▪ La prise en compte des nuisances sonores

Les sites de projet, situés le long d'axes routiers importants, sont susceptibles d'être exposés à des nuisances sonores liées au trafic. Les schémas d'aménagements concernés proposent de limiter les expositions au bruit par la mise en place de **bandes inconstructibles ou d'espaces paysagers tampons**.

#### ▪ La gestion des eaux pluviales

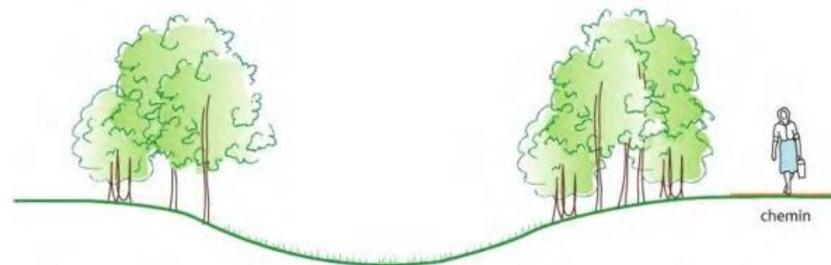
Les aménageurs intervenant sur les sites de projet doivent prendre en compte la question du ruissellement pluvial par la réalisation de systèmes compensant l'imperméabilisation des sols. Cela se traduit donc par la mise en place de noues, de fossés ou de bassins de rétention faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité. De manière générale, les surfaces minérales (cheminements doux, esplanades, etc.) doivent être réalisées à l'aide de matériaux drainants.

**Une gestion des eaux pluviales adaptée** à l'échelle du site sera proposée par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle. Dans tous les cas, les éléments contenus dans le règlement ainsi que dans le zonage d'assainissement pluvial s'imposeront aux autorisations d'urbanisme déposées dans les secteurs d'OAP.

**Les projets encourageront la limitation de la proportion des surfaces minérales** notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires et en surface.

**L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé** (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Que ce soit dans les **centres-bourgs, hameaux ou quartiers**, la gestion de l'eau pluviale peut se faire par l'aménagement des espaces publics.



*Noue intégrée à l'espace vert – CAUE 79*



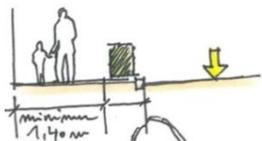
*Noue paysagère, Fay de Bretagne (44)*

## Les principes d'accès et de desserte

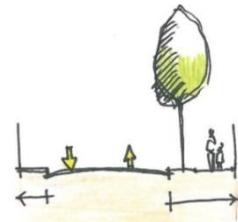
### ▪ Les voies structurantes

L'objectif est d'adapter le gabarit de ces voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y facilitant les déplacements doux.

*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)*



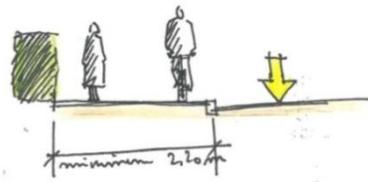
*Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*



*Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages*



Les voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire structurant. Celles à usage quotidien devront être directes et droites pour se rendre rapidement d'un lieu d'intérêt à un autre.

Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.



*Dissociation de l'espace piéton (et cyclable) et de l'espace circulé par de la végétalisation et l'utilisation de matériaux différents*

### ▪ Les liaisons douces

Ces voies, exclusivement réservées aux déplacements doux, sont clairement localisées sur les schémas d'aménagement. Elles doivent favoriser les déplacements intra et inter quartier ainsi que permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux (*l'indication de cheminements doux en dehors des périmètres d'OAP seront à prendre en compte au même titre que les OAP*).

L'utilisation de différents matériaux ainsi que la présence de différents végétaux dans les espaces publics peuvent permettre de **différencier les types de voiries**.

En effet, la simple présence de pelouse peut symboliser un cheminement doux piéton, alors que la différence de matériaux (bitume, pavé, bois) peut permettre **d'identifier visuellement des pistes cyclables, ou des cheminements piétons**.

Chaque rue devra proposer une circulation adaptée aux vélos au regard des caractéristique du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos, également **les escaliers devront bénéficier de rampes**.

Concernant **les boulevards urbains végétalisés**, ils permettent de **faire entrer la nature en ville**, permettant d'améliorer le cadre de vie (bien-être, santé) et de diminuer les îlots de chaleur urbain.



### ▪ Les principes d'accès

Des principes d'accès sont également symbolisés sur les schémas d'aménagement. Ils permettent la connexion avec le maillage routier existant. Les véhicules ont ainsi la possibilité de pénétrer sur ces secteurs de projet.

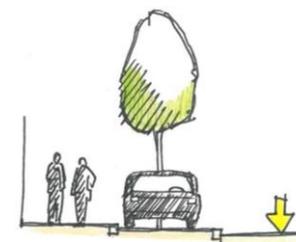
Certains accès, en raison de leur localisation ou des flux qu'ils seront censés supporter, **doivent préalablement faire l'objet d'une requalification ou d'une sécurisation**. Le cas se présente notamment sur les secteurs d'entrée de bourg longés par des axes de communication importants.

### ▪ Les parcs de stationnement

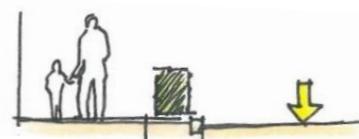
Le stationnement automobile peut s'implanter dans le paysage de façon très varié et adapté en fonction des usages, du type d'opération et de la configuration des sites ou quartier dans lequel il se trouve.

De plus, l'offre de stationnement du site **devra privilégier un stationnement perméable ainsi que la mutualisation** de ceux-ci basée sur une étude du besoin en stationnement à l'échelle de l'opération d'ensemble. La mutualisation du stationnement doit donc être intégrée et adaptée, après étude, dans les opérations d'aménagement des OAP. Cette mutualisation des parkings pourra se faire **en entrée de quartier pour les visiteurs**, afin de limiter les déplacements en voiture au sein du quartier. **Les garages individuel et privé pourront être aussi réalisés**, de préférence ouvert sur l'espace public.

**Chaque OAP doit permettre de répondre au mieux aux besoins en stationnement qu'elle engendrera en amoindrissant l'impact que celui-ci peut avoir, notamment visuel.**



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal comme objet de sécurisation)*



*Stationnements mutualisés et végétalisés / Parking couvert- La Chapelle des Marais (44)*

Les aires de stationnement publiques et privées constituent souvent de vastes espaces minéraux. Il **s'agit de renforcer à la fois leur végétalisation et leur perméabilisation**. Un parking ou un stationnement végétalisé est généralement considéré comme un espace vert drainant permettant ainsi de **respecter les principes de gestion durable des eaux pluviales**. L'utilisation de revêtements perméables et de matériaux poreux pourront donc être privilégiée. **La gestion des eaux pluviales** dans ces espaces peuvent nécessiter la présence d'éléments tels que des noues, fossés,...

Pour cela, les aires de stationnement doivent être rendu perméables avec des **revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage** de celles-ci. Par ailleurs, les aires de stationnement seront végétalisés avec des haies arbustives voire arborées. **Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires** seront également perméabilisées avec des revêtements adéquats.



*Bande végétalisable – Chapelle sur Erdre (44)*



*Noue, Parking de la gare Nort-sur-Erdre (44)*



*Bande végétalisable – Chapelle sur Erdre (44)*



*Parking, Espace public du Zénith, Strasbourg (67)*

### ▪ Stationnement vélo

Afin de favoriser les déplacements doux et d'encourager cette pratique une offre de stationnements suffisante pour vélo devra être intégrée aux projets.

**Ces stationnements devront être facilement accessibles, couverts et devront permettre d'assurer la sécurité des vélos par une possibilité d'accroche ou un local fermé.**

Ces espaces seront à privilégier au niveau du domaine public et doivent faciliter l'utilisateur dans son usage quotidien.



*Parking vélo – Gare multimodale – Sucé sur Erdre (44)*



*Mobilier « mutualisé », Royaume Uni*



*Parking vélo, éco quartier, Calais*

## Intégration paysagère des zones d'activités

Pour répondre à la fois à une volonté **d'améliorer le cadre paysager du tissu économique et commerciale** et plus particulièrement, pour répondre au besoin **d'améliorer le cadre de vie des salariés et visiteurs**, les zones d'activités économiques et commerciales sont encouragées à développer des espaces naturels d'agrément dans lesquels les salariés et visiteurs pourront faire une pause et se détendre.

Espace souvent aux limites du tissu urbain, accompagné de bâti de grande ampleur, ils permettent la création d'espaces publics végétalisés de grande taille, **favorisant la création de bassin de rétention d'eau ou d'espace de promenades**. En effet, afin de consommer le moins d'espace possible, l'aménagement de ces espaces **pourra s'appuyer sur les systèmes de gestion d'eau pluviales végétalisés et mutualisés**.

Ces lieux peuvent permettre de créer de **grandes perspectives vers le bâti existant** ou de créer **des lieux plus intimistes** à l'abri de la végétation haute (arbres, arbustes...)



*Avant / Après intégration paysagère - Vouillé (86)*

Les toitures terrasses et à faibles pentes constituent des leviers importants visant à renforcer la biodiversité en ville par leur végétalisation. Ils seront privilégiés sur les toits des bâtiments de zone d'activités, mais pourront aussi être mis en place dans les zones résidentielles et d'équipements. Ils pourront être accompagnés de **panneaux photovoltaïques** pour une meilleure rentabilité de l'énergie solaire produite.

Ces toitures participent également à :

- Augmenter le rendement des panneaux solaires ;
- Limiter l'effet de chaleur urbain ;
- Limiter les flux d'eaux pluviales.

Ils peuvent aussi **constituer un lieu de convivialité pour les usagers** du bâtiment.

Les toitures végétalisées qui seront privilégiés, seront de type semi intensive à intensive c'est-à-dire disposer d'un substrat de 10 cm minimum de façon à recevoir des plantes de types vivaces, arbustes (voire arborés).

**La recherche de végétalisation des toitures se fera autant dans les bâtiments résidentiels que dans les bâtiments économiques et à vocation d'équipements.**



## BILAN CHIFFRE DES OAP

## Localisation et présentation des secteurs

### OAP secteur du village de la Trélatière

#### Programmation :

- Surface constructible : 0.8 ha
- Nombre de logements estimé : 8
- Densité : 10 logts/ha

### OAP secteur Nord du bourg

#### Programmation :

- Surface constructible : 1,3 ha
- Nombre de logements estimé : 25
- Densité : 20 logts/ha

### OAP secteur Entrée de ville Ouest

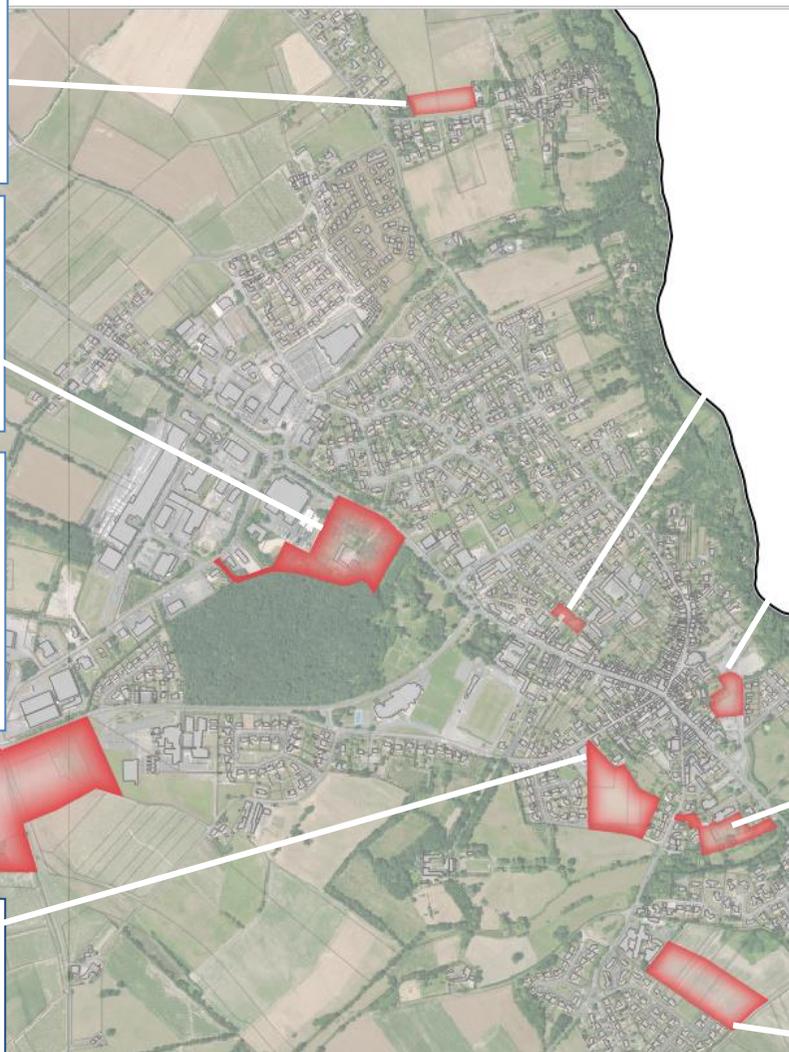
#### Programmation :

- Surface constructible : 12.7 ha dont
- 9.3 ha pour l'économie
- 3.45 ha pour l'équipement

### OAP secteur rue de la Vieillevigne

#### Programmation :

- Surface constructible : 1,9 ha
- Nombre de logements estimé : 38
- Densité : 20 logts/ha



### OAP secteurs des Aliziers

#### Programmation :

- Surface constructible : 0,16 ha
- Nombre de logements estimé : 3
- Densité : 20 logts/ha

### OAP secteur de la Mairie

#### Programmation :

- Surface constructible : 0,44 ha
- Nombre de logements estimé : 18
- Densité : 40 logts/ha

### OAP secteur Sud du bourg

#### Programmation :

- Surface constructible : 0,68 ha
- Nombre de logements estimé : 13
- Densité : 20 logts/ha

### OAP secteur 1AU – habitat senior

#### Programmation :

- Surface constructible : 2,3 ha
- Nombre de logements estimé : 46
- Densité : 20 logts/ha

**Programmation : Habitat**

	Secteur de projet	Numéro	Zonage	Vocation principale	Périmètre de l'OAP (m <sup>2</sup> )	Surface constructible (m <sup>2</sup> )	Densité brute minimum	Nombre minimum de logements	
<b>Secteurs encadrés par des Orientations d'aménagement et de Programmation</b>	<b>Secteur de renouvellement urbain dans le bourg</b>								
	Secteur des Aliziers	1	U	Habitat	1800	1600	20	3	
	Secteur de la Mairie	2	U	Habitat	5565	4400	40	18	
	Secteur au Sud du bourg	3	U	Habitat	9160	6870	20	13	
	Secteur au Nord du bourg	4	U	Habitat	32000	13000	20	25	
	<b>Secteur de densification dans les villages</b>								
	Secteur du village de la Trelitière	5	U	Habitat	8000	8000	10	8	
	<b>Sous-total</b>					<b>56525</b>	<b>33870</b>	<b>22</b>	<b>67</b>
	<b>Secteur en extension urbaine</b>								
	Secteur rue de Vieillevigne	6	1AU/2AU	Habitat	19000	19000	20	38	
	Secteur 1AU - habitat senior	7	1AU	Habitat et maison médicale	23000	23000	20	46	
	<b>Sous-total</b>					<b>42000</b>	<b>42000</b>	<b>20</b>	<b>84</b>
	<b>Total</b>					<b>98525</b>	<b>75870</b>	<b>20</b>	<b>151</b>

**Programmation : Economie et équipement**

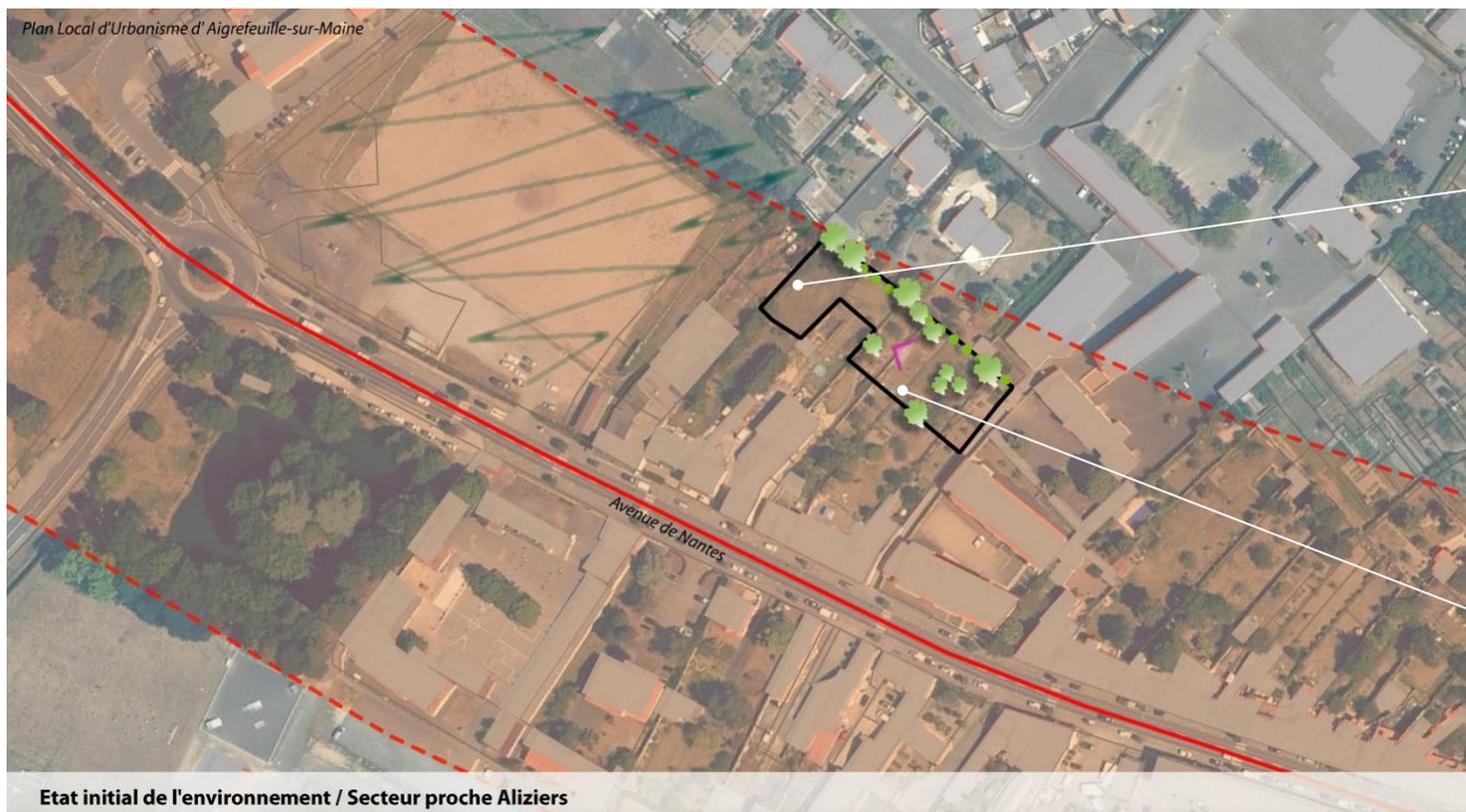
Secteurs encadrés par des Orientations d'aménagement et de Programmation	Secteur de projet	Numéro	Zonage	Vocation	Périmètre de l'OAP en ha
	<b>Secteur en extension urbaine</b>				
	Entrée de ville Ouest	8	1AUf / 1AUe / 2AUf	Economie et équipement	12,7

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**1.1. SECTEUR DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN  
DANS LE BOURG**

8

## 1- Secteur des Aliziers – État Initial de l'Environnement (état existant sur le périmètre d'étude)



*Vue lointaine sur le clocher de l'église*



*Présence d'arbres isolés en fonds de jardins*

### OCCUPATION DE L'ESPACE

- Limite de l'OAP
- Lotissement des Aliziers

### PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ

- Haie
- Arbre isolé
- Point de vue sur le clocher

### RISQUES, NUISANCES ET GESTION DE L'EAU

- Nuisances sonores (catégorie 3 : 100m) et route associée



0 100 m

CERTAINS SYMBOLES NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP.

État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur déjà artificialisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.</li> <li>- Parcelles de fond de jardin.</li> </ul>
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site comportant quelques arbres d'ornement et une haie séparative sur sa frange Nord.</li> <li>- Haies bocagères et arbres isolés, ne présentant qu'un intérêt paysager limité.</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'éléments favorisant une biodiversité notable sur le site.</li> <li>- Présence de quelques arbres isolés.</li> <li>- Couvert végétal au sol constitué d'engazonnement ne représentant pas d'intérêt écologique particulier.</li> </ul>
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site implanté en zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site concerné par les nuisances sonores générées par le passage de la D137 (Avenue de Nantes), classée en catégorie 3 (100 mètres), d'après le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</li> </ul>

### 1- Secteur des Aliziers – Principes d'aménagement

#### Contexte

La proximité immédiate d'un secteur récemment urbanisé (Les Aliziers), donne à ces fonds de jardins urbanisables une bonne attractivité. L'urbanisation de ce secteur permet d'améliorer les liens piétonniers dans la commune en reliant Les Aliziers au collège.

#### Objectifs

- > Offrir des logements à proximité des équipements scolaires.
- > Permettre une liaison douce entre les quartiers d'habitation récents et le collège.

#### Principes d'occupation de l'espace

- La typologie de logements proposée sera adaptée aux bâtis environnants. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Implanter le bâti à l'alignement de la voie à créer.
- Une attention particulière devra être faite dans le choix des matériaux de construction pour prendre en compte la proximité de la D137 (axe classée en catégorie 3)

#### Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera depuis le lotissement des Aliziers
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

- Une liaison douce sera créer pour relier le quartier des Aliziers et le collège.

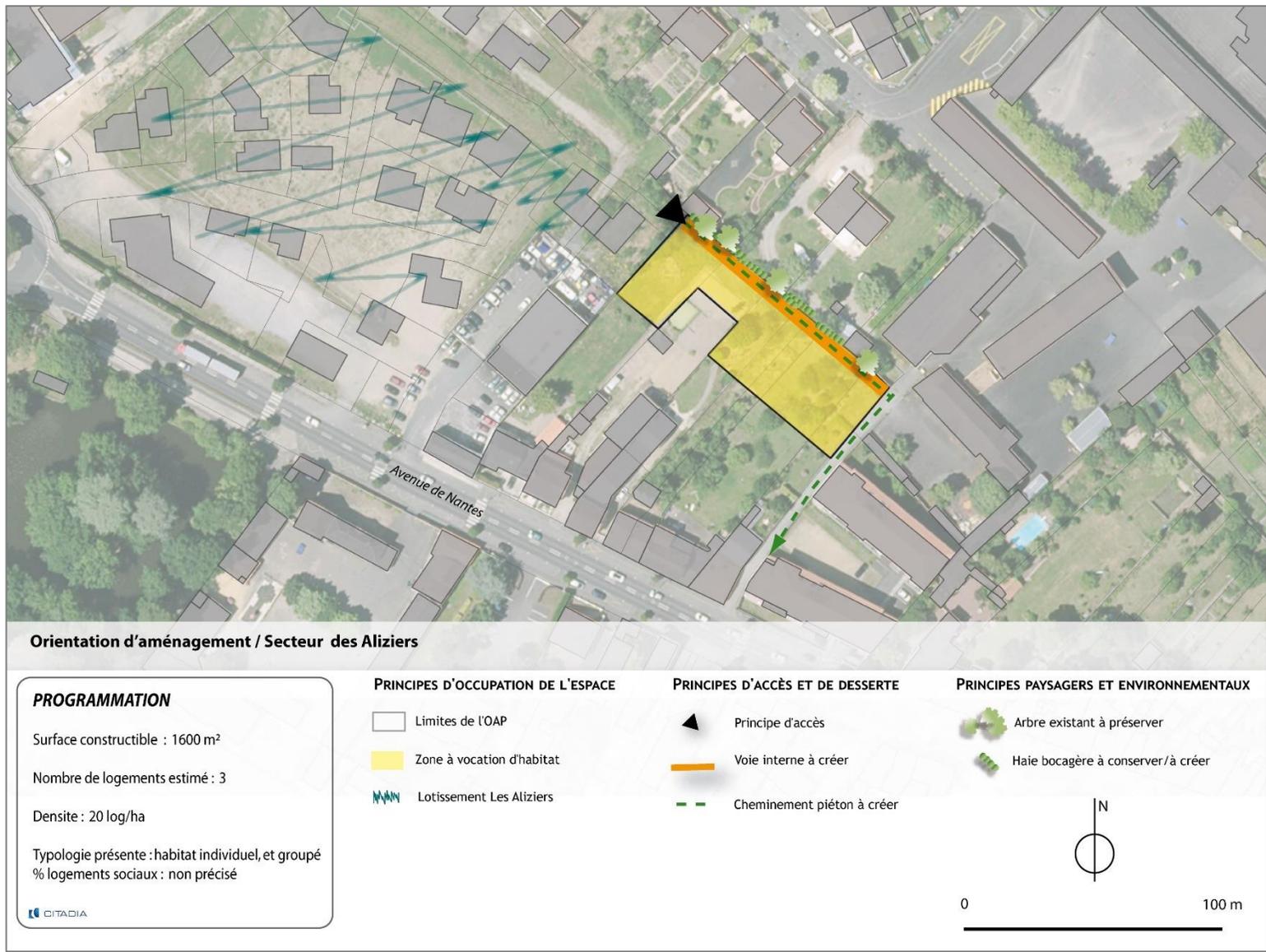
#### Principes paysagers et environnementaux

- Préserver les haies et les arbres existants dans la continuité des aménagements créés dans le lotissement des Aliziers.

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 1600 m<sup>2</sup>
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 3
- Logements locatif sociaux (LS) : non précisé

1- Secteur des Aliziers - OAP



**2- Secteur de la mairie - État Initial de l'Environnement (état existant sur le périmètre d'étude)**



- Limite de l'OAP
- PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ**
- Jeunes plants
- Arbre isolé
- ◁ Point de vue
- Muret d'intérêt
- ⊖ Périmètre de protection des Monuments Historiques
- RISQUES, NUISANCES ET GESTION DE L'EAU**
- ⊖ Nuisances sonores (catégorie 3 : 100m) et route associée
- ↘ Sens de la pente



*Jeunes plants sur la partie nord du site*



*Murets en pierre apparente*



*Vue ouverte sur l'Église depuis l'ensemble du site*

État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace vert engazonné.</li> </ul>
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande visibilité sur l'Église depuis l'ensemble du site.</li> <li>- Vue sur les lignes arborées des coteaux de la Maine.</li> <li>- Secteur compris dans le périmètre de protection du Monument Historique de l'Église.</li> <li>- Présence de murets en pierre apparente d'intérêt patrimonial.</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'éléments favorisant une biodiversité notable sur le site.</li> <li>- Présence de jeunes plants sur la partie Nord du site et engazonnement sur l'ensemble du périmètre ne représentant pas d'intérêt écologique particulier.</li> </ul>
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site implanté en zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.</li> <li>- Pente descendante sur un axe Sud-Ouest/Nord-Est.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site concerné par les nuisances sonores générées par le passage de la D137 (Avenue de Nantes), classée en catégorie 3 (100 mètres), d'après le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</li> </ul>

### 2 – Secteur de la mairie – Principe d'aménagement

#### Constat

Le secteur se situe dans le bourg à l'arrière de la Mairie, le long du chemin des Tanneries. En retrait de l'Avenue de la Vendée, le site est à proximité des commerces et services tout en étant dans un environnement calme. Le terrain est en légère pente avec des vues sur les paysages longeant La Maine. Il possède une forte covisibilité avec l'église de la commune.

#### Objectifs

- > Offrir un habitat accessible et diversifié.
- > Structurer l'espace public en définissant des usages par lieux.
- > Préserver les vues et perspectives sur l'église et le paysage.
- > Développer des liaisons douces sécurisées reliant la mairie et les espaces verts bordant La Maine.

#### Principes d'occupation de l'espace

- Constituer un front bâti le long du chemin des Tanneries
- S'appuyer sur les caractéristiques du terrain (pentes et vues) pour répartir les différentes typologies de bâti.
- La typologie d'habitat sur le site sera de l'habitat collectif et intermédiaire.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une attention particulière devra être faite dans le choix des matériaux de construction pour prendre en compte la proximité de la D137 (axe classée en catégorie 3)

#### Principes d'accès et de desserte

- Le chemin des Tanneries est l'axe structurant du site. Il dessert les habitations qui longent l'axe.
- Il sera réaménagé de façon à définir les espaces de déplacements pour tous les usagers : voie de circulation, stationnement le long de la voie, trottoir pour les piétons.
- Une voie interne pourra être créée pour accéder aux espaces de stationnement du projet.
- Des liaisons douces sécurisées seront développées afin de relier la mairie avec les espaces verts bordant La Maine.

#### Principes paysagers et environnementaux.

- Préserver les murs marquant une limite entre le secteur et le bâti environnement.
- Préserver les perspectives et les vues repérées pour l'aménagement du site

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 4400 m<sup>2</sup>
- Densité minimale à atteindre : 40 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 18
- Logements locatif sociaux (LS) : 20 % minimum

## 2 - Secteur de la mairie – OAP



**3 - Secteur Sud du bourg- État Initial de l'Environnement (état existant sur le périmètre d'étude)**



○ Limite de l'OAP

PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ

**Trame Verte et Bleue**

● Réservoir de biodiversité

●●● Haie

● Arbre isolé

— Muret d'intérêt

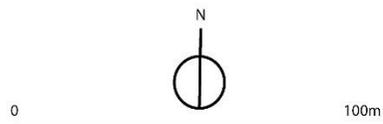
RISQUES, NUISANCES ET GESTION DE L'EAU

— Nuisances sonores (catégorie 3 : 100m) et route associée

↘ Sens de la pente

— Cours d'eau

even  
Conseil



*Passage de l'Avenue de la Vendée au trafic important*



*Arbres d'intérêt paysager*



*Parcelle en friche bordée par des hangars*

État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace en friche, enclavé par des hangars, bâtiments d'habitation et ruisseau.</li> </ul>
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de murets en pierre apparente d'intérêt patrimonial en limite du périmètre du site.</li> <li>- Présence d'arbres isolés et haies bocagère au sein et en limite du site présentant un intérêt paysager.</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un ruisseau s'écoulant en limite de la frange sud du site, constituant avec ses ensembles arborés un réservoir de biodiversité secondaire identifié dans la Trame Verte et Bleue.</li> <li>- Espace en friche au couvert végétal composé d'herbes hautes.</li> <li>- Présence de quelques arbres isolés au sein du secteur et des haies en limite du périmètre du site.</li> </ul>
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site implanté en zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.</li> <li>- Secteur formant une légère cuvette avec un sens d'écoulement de l'eau vers le centre du site.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site concerné par les nuisances sonores générées par le passage de la D137 (Avenue de la Vendée), classée en catégorie 3 (100 mètres), d'après le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</li> </ul>

### 3 - Secteur Sud du bourg - Principes d'aménagement

#### Constat

Le secteur est situé au sud de la ville entre l'Avenue de la Vendée très passante à l'est, la rue de Vieilleville plus résidentielle à l'ouest et un cours d'eau au sud. Le site est original de par sa forme. Il est étendu, longiligne et compartimenté. Il se décompose en deux entités non connectées entre elles. La partie de la rue de Vieilleville regroupe une maison pavillonnaire, un hangar et un terrain en friche. L'autre partie desservie par l'Avenue de la Vendée est un terrain en friche composé d'herbes hautes, haies et d'arbres. Malgré sa forme atypique, le secteur offre un cadre naturel et arboré agréable pour de l'habitat.

#### Objectifs

- > Garantir une accessibilité au site sécurisé et la desserte de l'ensemble du secteur.
- > Préserver et mettre en valeur le cadre naturel (haie, arbres).
- > Offrir un cadre naturel de qualité aux habitants.

#### Principes d'occupation de l'espace

- L'habitat individuel et groupé se répartira sur l'ensemble du site avec au sud de l'habitat plus dense de type intermédiaire.
- Un espace public de type placette sera aménagé en préservant les arbres existants.
- Une aire de stationnement végétalisée sera créée à proximité de l'accès de l'avenue de Vendée et de l'habitat plus dense.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines

- Une attention particulière devra être faite dans le choix des matériaux de construction pour prendre en compte la proximité de la D137 (axe classée en catégorie 3)

#### Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera par l'Avenue de la Vendée. Il sera aménagé avec une voie de décélération en entrée et une voie de sortie à droite. Toute sortie par la gauche est proscrite.
- Une voie interne en impasse sera réalisée pour desservir le site. Pas d'accès automobile rue de Vieilleville.
- Une voie douce sera aménagée entre l'Avenue de la Vendée et la Rue de Vieilleville.

#### Principes paysagers et environnementaux.

- Préserver les haies et les murs marquant une limite entre le secteur et le bâti environnement.
- Préserver au maximum les arbres existant et les intégrer dans la structuration des espaces publics du projet.

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 7670 m<sup>2</sup>
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 14
- Logements locatif sociaux (LS) : 20 % minimum

**3 - Secteur Sud du bourg - OAP**



Orientation d'aménagement / Secteur au Sud du bourg

**PROGRAMMATION**

Surface constructible : 6870 m<sup>2</sup>  
 Nombre de logements estimé : 13  
 Densité : 20log/ha  
 Typologie présente : habitat individuel, groupé, intermédiaire  
 % de logements sociaux : 20% minimum



**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**

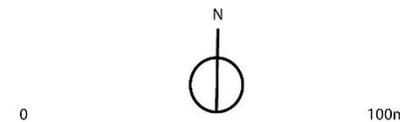
- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation d'habitat
- Espace à vocation d'habitat avec une densité plus forte
- Espace public végétalisé
- Espace de stationnement végétalisé

**PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE**

- Voie structurante existante
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte interne à créer
- Cheminement piéton à créer
- Accès à sécuriser
- Interdiction d'accès automobile route de Vieillevigne

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Mur à préserver
- Arbre à préserver
- Haie bocagère à préserver



**4 - Secteur au Nord du bourg– État Initial de l'Environnement (état existant sur le périmètre d'étude)**



○ Limite de l'OAP

PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ

**Trame Verte et Bleue**

■ Réservoir de biodiversité

⇨ Corridor écologique

●●● Haie

■ Surface boisée, bosquet

▨ Zone humide

■ Bâtiment d'intérêt

--- Cheminement doux existant

RISQUES, NUISANCES ET GESTION DE L'EAU

▨ Nuisances sonores (catégorie 3 : 100m) et route associée

↘ Sens de la pente

even  
CONSEIL

0



100m



Présence de mares dans les sous-bois



Corps de ferme d'intérêt patrimonial



Accès au site par une allée arborée

État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace vert pour partie boisé.</li> </ul>
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un corps de ferme, bâtiments d'intérêt patrimonial.</li> <li>- Des espaces arborés d'intérêt paysager au cœur du bourg.</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'ensembles arborés d'intérêt écologique.</li> <li>- Site limitrophe du Bois du Plessis, identifié en tant que réservoir de biodiversité secondaire.</li> <li>- Présence sur le site de zones humides présentant un intérêt écologique.</li> </ul>
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site implanté en zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.</li> <li>- Présence de zone humide présentant un intérêt hydraulique.</li> <li>- Secteur formant une légère pente descendante sur un axe Est/Ouest.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site concerné par les nuisances sonores générées par le passage de la D137 (Avenue de la Vendée), classée en catégorie 3 (100 mètres), d'après le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</li> </ul>

### 4 - Secteur Nord du bourg- Principes d'aménagement

#### Constat

Le secteur est enchâssé entre l'Avenue de Nantes très fréquentée au Nord, une zone d'activité à l'Ouest et au Sud le bois Le Plessis, espace classé. C'est un vaste espace où la nature est très présente : mare, sous-bois, grands arbres etc. Seul un corps de ferme habité et avec un intérêt architectural certain est présent sur le site.

#### Objectifs

- > Aménager un secteur d'habitat en préservant et en intégrant les composantes naturelles et urbaines du site (zone humide, sentiers, haies, arbres, corps de ferme).
- > Améliorer l'accessibilité du site et sécurisé la desserte.

#### Principes d'occupation de l'espace

- L'habitat individuel et groupé se répartiront sur l'ensemble du site avec au centre du secteur la préservation d'un cœur d'îlot comprenant les bâtiments du corps de ferme.
- Intégrer les zones humides dans l'aménagement du secteur par la délimitation et la sécurisation des pourtours pour en faire des espaces de détente.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une attention particulière devra être faite dans le choix des matériaux de construction pour prendre en compte la proximité de la D137 (axe classée en catégorie 3).
- 

#### Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal du secteur se fera par l'Avenue de Nantes.

- Deux accès privilégiés pour les mobilités douces se situeront sur la rue de l'industrie et l'Avenue de Nantes
- Sécuriser l'accès par l'Avenue de Nantes.
- Prévoir vers l'Est un axe de desserte pour une urbanisation future.
- Mise en place d'un réseau de cheminements doux qui relie le bois Le Plessis, la futur zone d'urbanisation à l'Est et le quartier d'habitat existant de l'autre côté de l'Avenue de Nantes. Ce réseau doux prendra appui sur les espaces structurants du site comme les espaces verts aménagés.

#### Principes paysagers et environnementaux.

- Préserver les haies marquant une limite entre le secteur et la zone d'activités.
- Aménager une frange paysagère le long de l'Avenue de Nantes pour réduire les nuisances liées à la voie.
- Conserver les zones humides présentes sur le site et les intégrer dans la conception du projet pour en faire des lieux publics verdoyant.
- Préserver et valoriser le sentier bordant le bois Le Plessis en maintenant l'alignement d'arbres à l'entrée rue de l'Industrie ainsi que les talus et arbres structurant le chemin.

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 1,3 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 25
- Logements locatif sociaux (LS) : 20 % minimum

4- Secteur Nord du bourg- OAP



Orientation d'aménagement / Secteur Nord du bourg

<p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p>Surface constructible : 1,3 ha</p> <p>Nombre de logements estimé : 25</p> <p>Densité : 20log/ha</p> <p>Typologie présente : habitat individuel, groupé, intermédiaire</p> <p>% logement sociaux : 20% minimum</p> <p> CITADIA</p>	<p><b>PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Espace à vocation d'habitat</li> <li> coeur d'îlot : habitat plus dense</li> <li> Espace vert</li> <li> Bâtiments à préserver</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voie structurante existante</li> <li> Voie de desserte interne à créer</li> <li> Cheminement piéton existant</li> <li> Cheminement piéton à créer</li> <li> Accès à créer</li> <li> Accès piéton à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Frange paysagère à valoriser</li> <li> Arbre à préserver</li> <li> Haie bocagère à préserver ou à créer</li> <li> Zone humide</li> </ul> <div style="text-align: center;"> <p>N</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>0 <span style="margin-left: 150px;">100m</span></p> </div>
--	--	--	--

**1.2. SECTEUR DE  
DENSIFICATION DANS LES  
VILLAGES**

**5 - Secteur du village de la Trélatière – État Initial de l'Environnement  
(état existant sur le périmètre d'étude)**



État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	- Espace agricole bordé par des secteurs d'habitations.
<b>Paysage et Patrimoine</b>	- Ouverture visuelle d'intérêt paysager depuis le site en direction de la vallée de la Maine et les terres agricoles.
<b>Biodiversité</b>	- Peu d'éléments favorisant une biodiversité notable sur le site. - Présence de haies bocagères en limite du périmètre du site.
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	- Site implanté en zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable. - Secteur sans relief.
<b>Risques et nuisances</b>	- /

### 5 - Secteur du village de la Tréлитиє - Principes d'aménagement

#### Constat

Le secteur est situé dans le village de la Tréлитиє à proximité immédiate du centre-bourg. Desservi par les réseaux d'assainissement, cette dent creuse offre une opportunité de conforter le village. Des vues lointaines sur les paysages agricoles et sur la Maine apporte un cadre agréable qu'il conviendra d'intégrer dans les principes d'aménagement.

#### Objectifs

- > Proposer une typologie du logement et une densité qui préserve le caractère de village.
- > Conforter l'habitat sur un village desservi par les réseaux en à proximité immédiate du bourg.

#### Principes d'occupation de l'espace

- La typologie de logements proposée sera adaptée aux bâtis environnants. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

#### Principes d'accès et de desserte

- Les accès aux habitations se feront par la rue de la Tréлитиє.

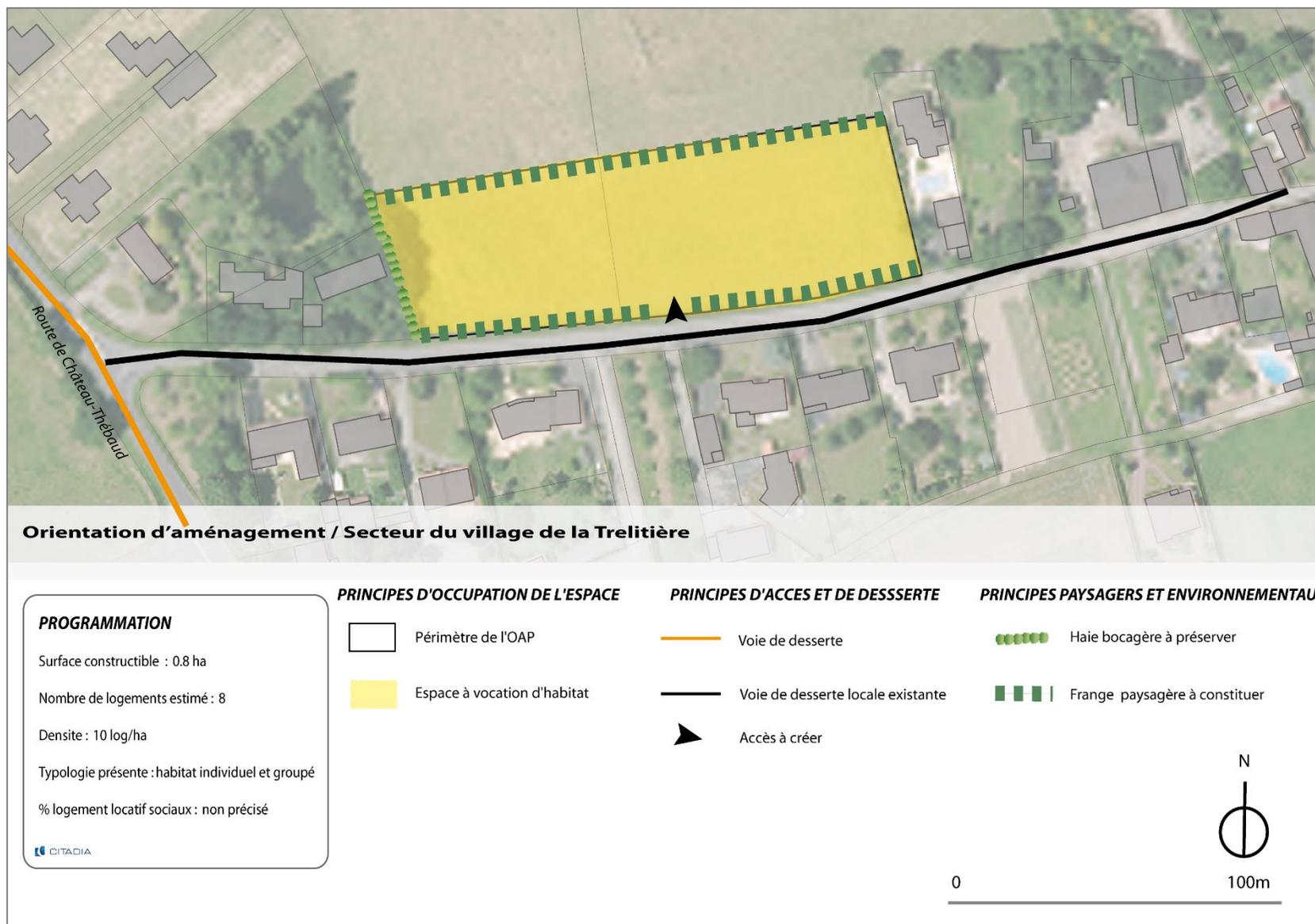
#### Principes paysagers et environnementaux.

- Préserver les haies bordant le site de projet.
- Aménager une frange paysagère sur les fonds de jardin afin de gérer la transition entre le village et les espaces agricoles.
- Aménager une frange paysagère le long de la rue afin de préserver le caractère végétal des abords de la rue. (haies, arbres, arbustes.)

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 8000 m<sup>2</sup>
- Densité minimale à atteindre : 10 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 8
- Logements locatif sociaux (LS) : non précisé

5 - Secteur du village de la Tréлитиє - OAP



### **1.3. SECTEUR EN EXTENSION URBAINE**

**6 - Secteur rue de Vieilleville- État Initial de l'Environnement (état existant sur le périmètre d'étude)**



○ Limite de l'OAP

PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ

RISQUES, NUISANCES ET GESTION DE L'EAU

●●● Haie

↘ Sens de la pente

◁ Point de vue

— Muret d'intérêt



0 100 m

even  
CONSEIL



*Propriété avec parc arboré et muret de pierres apparentes en limite nord du site*



*Sentier bordé de haies arbustives bordant la frange sud du site*

État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace de prairie bordé par des secteurs d'habitations.</li> </ul>
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un muret de pierres apparentes d'intérêt patrimonial en limite du périmètre Nord.</li> <li>- Ouverture visuelle d'intérêt paysager depuis le site en direction du Sud.</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'éléments favorisant une biodiversité notable sur le site.</li> <li>- Présence de haies bocagères en limite du périmètre du site.</li> </ul>
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site implanté en zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.</li> <li>- Secteur formant une pente descendante sur un axe Nord/Sud.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- /</li> </ul>

### 6 – Secteur rue de Vieillevigne – Principe d'aménagement

#### Contexte

Situé entre la rue de la Chapelle et la rue de Vieillevigne, la superficie de ce secteur lui permet d'accueillir une opération d'habitat conséquente. Il dispose d'un cadre de vie patrimonial et paysager important.

#### Objectif

- > Aménager un secteur d'habitat en prenant en compte les caractéristiques naturelles du site (vue et topographie)
- > Préserver les potentialités d'urbanisation futures.

#### Principes d'occupation de l'espace

- Secteur à vocation d'habitat. La typologie de logements proposée sera diversifiée. Un projet d'habitat d'écoconstruction est à privilégier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration du bâti dans le milieu environnant à forte qualité paysagère. (vue, topographie).
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Structurer un front bâti homogène et harmonieux.
- Des poches de stationnement seront aménagés. Ils devront tenir compte de la topographie du site. Ces espaces seront végétalisés et perméables.

#### Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera depuis la rue de Vieillevigne. Celui-ci devra permettre la desserte du quartier en toute sécurité.
- Une sortie rue de la Chapelle pourra être aménagée.

- Aucun accès automobile rue de l'Etang.
- Créer un accès piéton depuis la rue de la Chapelle.
- Prévoir une voirie structurante qui desservira l'ensemble du projet.
- Favoriser une desserte piétonne et cycliste directe entre la rue de la Chapelle et la rue de Vieillevigne.
- Favoriser les cheminements doux encadrés par des haies bocagères, afin de garder l'esprit paysager initial du secteur.
- Maintenir un principe d'accès pour une urbanisation future des parcelles situées au Nord-Est du site.

#### Principe paysagers et environnementaux

- Afin de garantir l'intégration paysagère du quartier, la composition du projet dans son ensemble devra tenir compte des éléments paysagers et patrimoniaux du site (muret en pierre, vue, haies bocagère, etc).
- Plus spécifiquement, sur la partie Sud du projet, un traitement paysager qualitatif sera réalisé afin de permettre une transition avec l'espace naturel bordant la zone.
- Un espace de respiration urbaine d'agrément sera créé au Nord en lien avec l'accès piéton principal situé rue de la Chapelle.

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 1.9ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 38
- Logements locatifs sociaux (LS) : 20 % minimum

6 – Secteur rue de Vieillevigne - OAP



Orientation d'aménagement / Rue de Vieillevigne

**PROGRAMMATION**

Surface constructible : 1.9 ha  
 Nombre de logements estimé : 38  
 Densité : 20log/ha  
 Typologie présente : habitat individuel, groupé et intermédiaire  
 % logements sociaux : 20% minimum



**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**

- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation d'habitat
- Espace public végétalisé (parc, aire de jeux, etc) à créer
- Espace de stationnement végétalisé à créer

**PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE**

- Voie structurante existante
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte interne à créer
- Cheminement piéton à créer
- Principe d'accès à créer
- Accès piéton existant à valoriser
- Principe d'accès futur à maintenir

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Cône de vue à valoriser
- Façade paysagère à valoriser
- Haie bocagère à préserver
- Mur ancien à valoriser



**7 – Secteur 1AU habitat senior- État Initial de l'Environnement (état existant sur le périmètre d'étude)**



État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace agricole bordé par des secteurs d'habitations.</li> </ul>
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de haies bocagères avec arbres de haut jet d'intérêt paysager.</li> <li>- Ouverture visuelle d'intérêt paysager depuis le site en direction du Sud-Est.</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'éléments favorisant une biodiversité notable sur le site.</li> <li>- Présence de haies bocagères en limite du périmètre du site.</li> </ul>
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site implanté en zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.</li> <li>- Secteur formant une pente descendante sur un axe Nord/Sud.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- /</li> </ul>

### **7 – Secteur 1AU – habitat sénior- Principe d'aménagement**

#### **Contexte**

*Situé au sud de la commune, à proximité de la maison de retraite et des lotissements, ce secteur offre un potentiel de logements intéressant.*

#### **Objectifs**

- > Conforter les liaisons douces inter quartiers
- > Offrir des logements adaptés aux séniors

#### **Principes d'occupation de l'espace**

- Secteur à vocation d'habitat. La typologie de logements proposée sera diversifiée.
- La partie Nord du secteur sera destinée à accueillir de l'habitat pour senior en lien direct avec l'EHPAD.

#### **Principes d'accès et de desserte**

- Les accès au site se feront par la rue des Bruyères.
- Un accès sera préservé pour une ouverture à l'urbanisation future au Sud-Est du secteur.

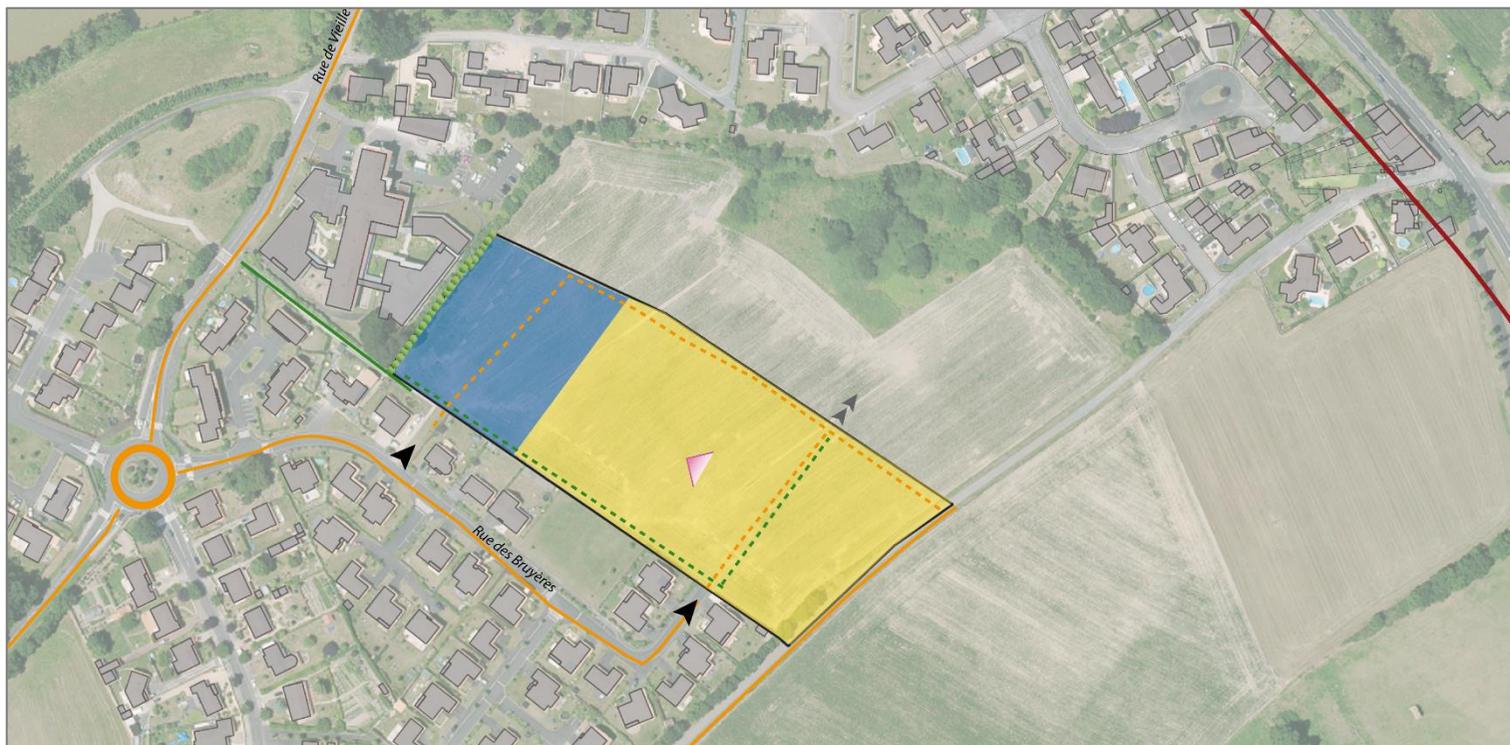
#### **Principes paysagers et environnementaux**

- Préserver les haies identifiées.
- Prolonger les cheminements existants et créer de nouveaux sentiers piétons et cycles pour faciliter les déplacements entre les quartiers.
- Prendre en compte les vues et perspectives dans l'aménagement du projet.

#### Chiffres clés :

- Superficie urbanisable de l'opération : 2.3 ha
- Densité minimale à atteindre : 20 logements/ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : 46 dont 24 destinés aux seniors.
- Logements locatif sociaux (LS) : 20 % minimum

7 – Secteur 1AU – habitat senior- OAP



Orientation d'aménagement / Secteur 1AU - habitat senior

**PROGRAMMATION**

Surface constructible : 2.4 ha

Nombre de logements estimé : 48

Densité : 20log/ha

Typologie présente : habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif

% logement sociaux : 20% minimum



**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**

- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation d'habitat
- Espace à vocation d'habitat pour les seniors

**PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE**

- Accès à créer
- Principe d'accès futur à conserver
- Voie de desserte
- Voie de desserte interne à créer
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton à créer

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Haie bocagère à préserver
- Vue dégagée



0

100m

## **1.4. SECTEUR DE PROJET ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT**

**8 - Secteur entrée de ville Ouest - État Initial de l'Environnement**  
**(état existant sur le périmètre d'étude)**



*Calvaire au croisement, élément de petit patrimoine*



*Bosquets bordant les mares présentes sur le site*



*Vue ouverte sur les paysages agricoles au sud du site*

○ Limite de l'OAP



0 200 m

even  
Conseil

**PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ**

- Haies
- ◁ Point de vue
- ★ Petit patrimoine (calvaire)
- ◌ Zone humide
- Végétation de berge
- Parcelle de vignes

**RISQUES, NUISANCES ET GESTION DE L'EAU**

- ↘ Sens de la pente
- 🚗 Nuisances sonores

**ACCÈS ET DE DESSEIRTE**

- ▭ Emprise de la future déviation

État initial du secteur d'OAP	
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace agricole limitrophe aux zones résidentielles et d'activités de l'ouest du bourg.</li> </ul>
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de mares et végétation de berge d'intérêt paysager.</li> <li>- Ouverture visuelle sur les paysages agricoles au sud du site.</li> <li>- Présence d'un calvaire d'intérêt patrimonial.</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence sur le site de zones humides/mares et leur végétation de berge représentant un intérêt écologique.</li> <li>- Présence de haies bocagères sur le site.</li> </ul>
<b>Gestion de l'eau et topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site implanté en limite de zone urbaine desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site concerné par les nuisances sonores générées par le passage de la future déviation routière.</li> </ul>

### 8 – Secteur entrée de ville ouest – Principe d'aménagement

#### Contexte

La localisation du site à proximité du projet de la RD en fait un secteur stratégique pour le développement économique et le confortement du pôle d'équipement de la commune. Le choix de la localisation de cette zone est issu d'une réflexion à l'échelle du SCoT. Situé à l'entrée de ville Ouest, la zone constitue le prolongement de la zone économique du Haut Coin. L'urbanisation de la zone sera progressive et en deux temps.

#### Objectifs

- > Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune.
- > Aménager l'entrée de ville Ouest.
- > Continuer à développer le réseau piéton et cycle.
- > Conforter le pôle d'équipement de la commune.

#### Principes d'occupation de l'espace

- Le site est dédié à l'activité artisanale et à l'installation d'équipements.
- L'aménagement du secteur se réalisera en deux temps. L'aménagement de la zone économique se fera dans un premier temps et en lien avec les aménagements routier de la déviation. L'aménagement de la zone dédié aux équipements se fera en lien avec les besoins de la commune.
- Secteur d'entrée de ville, l'aménagement le long de la voie structurante.
- Une attention particulière devra être faite dans le choix des matériaux de construction pour prendre en compte la proximité de la déviation.

#### Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal du secteur se fera via le croisement de la voie du Grand Moulin et celle de la Basse Poterie.
- Le croisement entre la rue de l'industrie et la D117 sera réaménagé.

#### Principes paysagers et environnementaux

##### Sur l'ensemble du site

- Prolonger l'aménagement des liaisons douces (piétons et cycles)
- Préserver et intégrer le calvaire dans l'aménagement de la zone
- S'appuyer sur les éléments naturels et paysagers pour la gestion des eaux pluviales.
- Préserver les haies et zones humides sur le site.

##### Sur la partie économique :

- Elle est fortement visible depuis les espaces agricoles et les quartiers environnants. Une attention particulière sera mise sur l'intégration du bâti à son environnement. Une frange paysagère sera constituée pour réduire les nuisances visuelles liées à l'activité (espace de stockage). Cette frange paysagère sera composée de haies vives et arborées.

##### Sur la partie équipement :

- L'aménagement le long de la voie de ce secteur reprendra les principes de la zone du haut coin : alignement d'arbres le long des cheminements piétons et cyclistes.
- Intégrer la mise en place d'un haie arbustive d'une largeur d'au moins 2m en lisière de zone viticole.
- Créer une clôture étanche aux produits phytosanitaires sur l'espace public en limite parcellaire de la zone viticole et de la piscine.

8 – Secteur entrée de ville Ouest – OAP

