

OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

3

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire, en date du 08 juillet 2019,

mettant à l'enquête publique le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Chemillé-en-Anjou.

L'adjoint au maire, par délégation

Pascal CASSIN



PRÉAMBULE	4	LE BOIS ABERT – CHEMILLÉ (OAP-CHE-9).....	35
LA LÉGENDE COMMUNE DES CARTES PRINCIPES OAP	5	CŒUR DE VILLE – CHEMILLÉ (OAP-CHE-10).....	38
EXTENSION ZA DU BON RENÉ – CHANZEAUX (OAP-CHA-1)	6	SAINT-LÉONARD – CHEMILLÉ (OAP-CHE-11).....	41
BEL AIR – CHANZEAUX (OAP-CHA-2)	8	ROUTE DE VIHIERES – CHEMILLÉ / MELAY (OAP-CHE-12).....	44
RUE DU SOLEIL LEVANT – CHANZEAUX (OAP-CHA-3).....	10	LE PETIT ST-JEAN – CHEMILLÉ (OAP-CHE-13)	46
EXTENSION ESPACE MIXTE D’ACTIVITÉS LES 3 ROUTES – CHEMILLÉ (OAP-CHE-1).....	13	CHEMIN DE LA VRILLÈRE (OAP-CHE -14).....	48
EXTENSION OUEST ZA LES 3 ROUTES – CHEMILLÉ (OAP-CHE-2)	16	LE HAMEAU DE LA JALBAUDIÈRE – COSSÉ-D’ANJOU (OAP-COS-1) 50	
LA COMBRIOU – CHEMILLÉ (OAP-CHE-3)	19	LA HUBAUDIÈRE – LA CHAPELLE-ROUSSELIN (OAP-CHAP-1)	53
VAL D’HYRÔME – CHEMILLÉ (OAP-CHE-4)	21	CENTRE-BOURG – LA CHAPELLE-ROUSSELIN (OAP-CHAP-2).....	56
PÔLE GARE – CHEMILLÉ (OAP-CHE-5).....	24	LES VENELLES – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-1)	59
RUE DES FLEURS – CHEMILLÉ (OAP-CHE-6).....	27	LA PAPINERIE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-2)	62
RUE DU BOMPAS – CHEMILLÉ (OAP-CHE-7)	30	RUE DE L’ÉCOLE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-3)	65
LE PAVILLON – CHEMILLÉ / MELAY (OAP-CHE-8).....	32	RUE DU VAL DE LOIRE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-4)	68
		CHEMIN DE LA FONTAINE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-5)	71
		RUE DES MIMOSAS – LA SALLE-DE-VIHIERES (OAP-SDV-1).....	74

RUE DES VIEUX MÉTIERS – LA SALLE-DE-VIHIERS (OAP-SDV-2).....	77	RUE D’ANJOU – ST-LÉZIN (OAP-LEZ-2).....	117
LE CHIRON – LA TOURLANDRY (OAP-TOU-1).....	80	SITE L’ILEREAU II – STE-CHRISTINE (OAP-CHR-1)	120
RUE DE L’ECOLE – LA TOURLANDRY (OAP-TOU-2)	82	LES COURTILLIERS – VALANJOU (OAP-VAL-1).....	123
LA VAINERIE – LA TOURLANDRY (OAP-TOU-3).....	85	SITE ERAM – VALANJOU (OAP-VAL-2).....	127
EX-FRICHE CAILLAUD – MELAY (OAP-MEL-1)	89	LA VARENNE – VALANJOU (OAP-VAL-3).....	130
RUE DU BOIS JOLY – MELAY (OAP-MEL-2).....	91	OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (RÉALISÉE PAR A+B)133	
LE CORMIER – MELAY (OAP-MEL-3).....	93		
BEL AIR – NEUVY-EN-MAUGES (OAP-NEU-1)	96		
RUE SAINT-MARTIN – NEUVY-EN-MAUGES (OAP-NEU-2)	99		
RUE DU TAMBOUR CROUSTON – ST-GEORGES-DES-GARDES (OAP-SGDG-1)	102		
RUE DU CHIRON – ST-GEORGES-DES-GARDES (OAP-SGDG-2).....	105		
LE PUY DE LA GARDE – ST-GEORGES-DES-GARDES (OAP-SGDG-3)	108		
RUE DU MOULIN – ST-GEORGES-DES-GARDES (OAP-SGDG-4).....	111		
L’EBAUPIN – ST-LÉZIN (OAP-LEZ-1).....	114		

PRÉAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de CHEMILLE-EN-ANJOU intéressent des sites identifiés à aménager classés en zones « U » et « 1AU » :

- en densification,
- en renouvellement urbain,
- en extension urbaine,
- à vocation dominante d'habitat,
- à vocation dominante d'activités économiques,
- à vocation mixte.

Les zones « 2AU », non ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLU, ne font pas l'objet d'OAP, sauf exception liée à la présence d'une zone 1AU contiguë nécessitant d'ores et déjà une réflexion d'ensemble. Celles-ci seront définies au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, en s'appuyant le plus souvent sur des études de faisabilité permettant de crédibiliser les principes d'aménagement retenus.

En outre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique est retenue : OAP Trame Verte et Bleue.

LA LÉGENDE COMMUNE DES CARTES PRINCIPES OAP

DESTINATION ET VOCATION	
	Vocation dominante résidentielle à court terme
	Vocation dominante économique à court terme
	Vocation dominante commerciale à court terme
	Vocation dominante équipement et loisirs à court terme
	Vocation mixte (résidentielle, économique, équipement) à court terme
	Zone à aménager à moyen ou long terme

DESSERTE ET MOBILITÉ	
Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet	
	Desserte principale
	Desserte secondaire
	Desserte tertiaire
	Voie ferrée
	Gare
	Liaison douce existante à conserver
	Desserte agricole à préserver
	Accès automobile direct interdit
Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet	
	Desserte principale à créer ou à réaménager
	Desserte secondaire à créer ou à réaménager
	Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
	Liaison douce à créer ou à réaménager
	Accès à préserver pour un développement ultérieur
	Carrefour à aménager, à sécuriser
	Localisation préférentielle d'une offre de stationnement à créer ou à renforcer
	Accès automobile principal à l'opération (entrée/sortie)
	Accès automobile possible à l'opération
	Regroupement des accès par deux

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Éléments existants à prendre en compte dans le projet	
	Espace public aménagé
	Haie à conserver
	Alignement d'arbres à conserver
	Arbre à conserver
	Boisement à conserver
	Espace à conserver en jardins
	Point de vue à préserver
	Mur, continuité bâtie à préserver
	Élément de patrimoine à conserver
Éléments de composition à développer dans le cadre du projet	
	Secteur de densification des typologies bâties
	Front bâti à créer (des décrochements ponctuels sont possibles)
	Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique
	Espace public à requalifier ou à créer
	Place, placette à créer
	Courée à créer
	Axe vert fédérateur à composer
	Espace vert à aménager
	Espace arboré à planter
	Haie à planter
	Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales
	Composition urbaine et architecturale
	Mur, continuité bâtie à créer ou reconstituer

EXTENSION ZA DU BON RENÉ – CHANZEAUX (OAP-CHA-1)

CONTEXTE

La zone d'activités du Bon René est identifiée dans le SCoT comme un Parc d'activités de niveau intermédiaire. Du fait de sa localisation au long de la RD160 (en discontinuité du bourg), cette zone se remplit relativement bien, ce qui a incité Mauges Communauté à envisager son extension.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil d'entreprises dans un environnement générant peu de contraintes à leur implantation (terrain plat, éloignement de l'habitat, hors périmètre de protection d'abords de monument historique ...) et donc limitant les éventuels surcoûts.
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions qui s'implanteront dans un paysage ouvert de plateau.

PROGRAMME

Surface brute du site	8.16 ha
Vocation dominante	Activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte de cette extension doit s'effectuer à partir du réaménagement de la voie communale existante longeant la limite est de la zone actuelle, et reliant la RD121 à la route de la Theulerie. Cependant, afin de ne pas ramener du trafic sur la rue de la Theulerie, qui

n'est pas adaptée pour cela, et sur le carrefour avec la RD160, les véhicules (à l'exception des riverains de la Theulerie et des véhicules de secours) ne pourront rejoindre la rue de la Theulerie ou accéder depuis la rue de la Theulerie, un bouclage sera à réaliser avec la voie de desserte de la zone d'activités déjà aménagée.

Des voies de desserte complémentaires pourront être envisagées pour desservir la profondeur des terrains.

Dans ces conditions, aucun accès automobile direct n'est autorisé sur les voies existantes suivantes : RD121, RD160 et route de La Theulerie.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation de cette zone d'activités dans un paysage ouvert de plateau nécessite une vigilance quant à la volumétrie des constructions autorisées et la teinte des matériaux employés, afin de limiter leur impact visuel dans le grand paysage.

Ainsi le respect des hauteurs actuellement constatées pour les bâtiments existants, et un travail sur des couleurs sombres ou prises dans une gamme de gris, sont à envisager.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La limitation de l'impact visuel des bâtiments peut être gérée par les dispositions ci-avant, mais il est nécessaire également d'utiliser le végétal comme élément de transition entre l'espace agricole et la zone d'activités, à travers la plantation d'une haie bocagère sur les franges du site.

En outre, la présence d'une habitation au sud-ouest du site implique de créer a minima une zone tampon visuelle, sous forme d'un espace arboré plus épais qu'une simple haie bocagère et surtout composé d'essences mixtes intégrant un feuillage persistant.

RÉSEAUX

Eaux usées : assainissement non collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



BEL AIR – CHANZEAUX (OAP-CHA-2)

CONTEXTE

Au sein des extensions urbaines pavillonnaires existantes au sud du bourg de Chanzeaux, cet espace correspond à un hangar d'activités à ce jour vacant, et qui a pour partie été acquis par la commune de Chemillé-en-Anjou.

Cet espace est certes de faible superficie, mais sa localisation à l'entrée sud du bourg en façade sur la RD121, mais avec aussi une accessibilité arrière depuis la rue du Bel Ormeau, à proximité du gymnase et de l'école, présente un réel intérêt.

OBJECTIFS

- Requalification de l'entrée sud du bourg en substituant une façade urbaine de qualité à un hangar vacant,
- Réalisation d'une petite opération de renouvellement urbain en densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.18 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	25 logements minimum/ha
Objectif de logements	5 logements
Typologie autorisée	habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La création d'accès automobile direct sur la rue de Bel Air est interdite, afin de pouvoir qualifier architecturalement la façade urbaine créée. Les espaces de stationnement (couvert ou non) seront localisés en partie arrière, accessibles depuis la rue du Bel Ormeau.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La composition d'ensemble veillera à créer un front urbain qualitatif en façade sur la rue de Bel Air. Ce front urbain pourra s'inscrire à l'alignement de la voie ou avec un léger retrait afin d'accueillir du fleurissement en pied de bâtiment. Afin d'éviter tout aspect monolithique de ce front urbain, des décrochements ponctuels seront possibles au niveau des façades, ainsi que des jeux de hauteur au niveau des volumes.

Au niveau architectural, une certaine innovation est possible, l'idée étant de créer un évènement marquant dans la perception de l'entrée de bourg.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

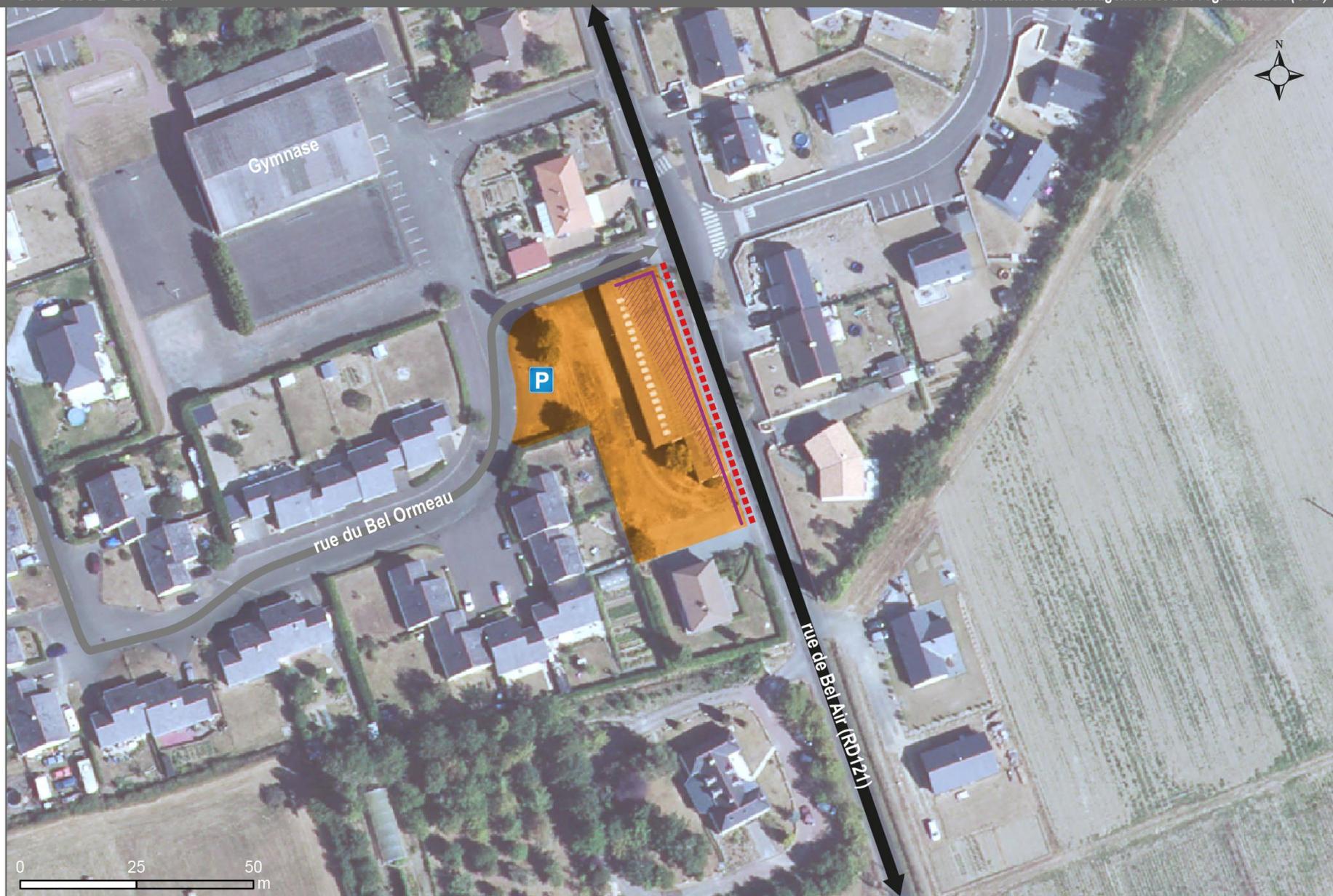
Comme indiqué ci-avant, en façade sur la rue de Bel Air, le front urbain peut être implanté avec un léger retrait, si un fleurissement en pied de bâtiment est réalisé.

L'espace de stationnement à l'arrière devra être intégré par du végétal s'il reste non couvert ou faire l'objet d'un parti pris architectural qualitatif et homogène si des places couvertes sont aménagées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DU SOLEIL LEVANT – CHANZEAUX (OAP-CHA-3)

CONTEXTE

A proximité immédiate du centre-bourg et des écoles, ce site est aujourd'hui occupé par une activité de transformation du bois, dont l'implantation au cœur de l'urbanisation pose des problèmes de cohabitation avec l'habitat (nuisances sonores, problème d'accessibilité pour les camions ...). La pérennisation de l'activité à cet endroit a été questionnée dans le cadre de l'élaboration du PLU, et le choix a été fait d'envisager une mutation du site lorsque l'entreprise cesserait son activité ou aurait besoin de se développer (ce qu'elle ne peut plus faire in situ), afin de profiter de l'opportunité pour créer de nouveaux logements en cœur de bourg et ainsi accueillir de nouveaux habitants au plus près des commerces, services et équipements.

OBJECTIFS

- Requalification d'un cœur d'îlot en centre-bourg en substituant une opération de logements à une emprise d'activité aujourd'hui plus à l'échelle d'un centre-bourg,
- Réalisation d'une opération de renouvellement urbain en densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg, en accueillant notamment des logements à destination de personnes en perte d'autonomie.
- Valorisation d'un espace public aujourd'hui peu fréquenté en le connectant en liaison douce à cette opération de renouvellement urbain en cœur d'îlot.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.32 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	30 logements minimum/ha
Objectif de logements	10 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), en étudiant la possibilité d'intégrer des logements pour personnes en perte d'autonomie

Phasage

Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie depuis une petite voie tertiaire en impasse à aménager depuis la rue du Soleil Levant. Une placette sera aménagée au bout de l'impasse avec une liaison douce permettant de rejoindre le jardin public existant au nord de l'îlot. Une autre liaison douce est aménagée vers la rue de Bel Air et surtout l'école située à proximité immédiate en utilisant un passage de faible largeur existant entre 2 bâtiments.

Les engins de réputation n'entreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

Il conviendra d'étudier la possibilité de limiter très fortement le nombre de places de stationnement sur l'espace public au sein de l'opération, en mutualisant l'offre en stationnement sur l'espace public avec le parking existant de l'autre côté de la rue du Soleil Levant.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec :

- un travail sur des implantations en limite séparative,
- la qualification de la façade sur la rue du Soleil Levant par des accroches bâties à l'alignement de la voie, reprenant en cela la logique d'implantation prévalant sur les parcelles contiguës à l'opération. Ces accroches bâties à l'alignement seront relayées, au niveau de la clôture sur la rue du Soleil Levant, par un registre de murets.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Au regard de l'occupation actuelle du site, préalablement à la réalisation d'une opération sur ce site, un diagnostic pollution devra être réalisé pour connaître les contraintes d'aménagement qui en découlent.

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Le traitement de la placette cherchera à apporter une touche qualitative et végétale avec la plantation d'un arbre de haute tige pouvant à terme occuper un certain volume.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



EXTENSION ESPACE MIXTE D'ACTIVITÉS LES 3 ROUTES

– CHEMILLÉ (OAP-CHE-1)

CONTEXTE

Le Parc d'Activités des 3 Routes dispose encore d'un espace stratégique de développement au nord du centre commercial, avec façades sur l'A87 la RD961 ; la limite est du site étant constituée par l'emprise ferroviaire.

Ce foncier, maîtrisé par Mauges Communauté, dispose donc d'une excellente visibilité et d'un accès sécurisé depuis le carrefour giratoire aménagé rue J. Monnet.

OBJECTIFS

- Valoriser les façades sur l'A87 et la RD961 en véhiculant une image qualitative et dynamique du territoire.
- Conforter le pôle commercial des 3 Routes dans une logique de complémentarité avec le centre-ville, en créant un secteur mixte d'urbanisation à des fins d'activités économiques.

PROGRAMME

Surface brute du site	5.46 ha
Vocation dominante	Activités commerciales et de services complémentaires à celles présentes en centre-ville, hôtellerie-restauration, bureaux
Seuils minimaux de surface	Pour le commerce de détail : 300 m ² de surface de vente et 400 m ² de surface de plancher
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

L'accessibilité au site (entrée et sortie) s'effectuera depuis le carrefour giratoire aménagé rue J. Monnet ; aucun accès automobile direct n'est autorisé depuis l'A87, ni depuis la RD961.

On cherchera à travailler sur la mutualisation des espaces de stationnement à l'échelle d'îlots, lorsque la nature des activités le permet.

Au sein de cette opération, pour les îlots destinés à un usage commercial, il conviendra d'y sécuriser les liaisons douces et de réfléchir également aux possibilités d'aménagement d'une continuité avec l'espace commercial existant au sud.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Face au caractère mixte d'une zone d'activités, les enjeux de qualité urbaine et architecturale résident dans la maîtrise du traitement des abords des bâtiments et dans la définition d'un langage architectural commun.

Dans le cas présent, les espaces stratégiques en matière de qualification urbaine et architecturale sont les façades sur l'A87 et sur la RD961, car elles vont véhiculer l'image perçue du territoire quand on le traverse ou quand on y entre depuis le nord. Il est donc demandé une structuration par le bâti de ces 2 axes juste derrière la marge de recul paysager (cf. ci-après). Sans pour autant imposer un alignement du bâti à une certaine distance de ces 2 voies, l'objectif est bien ne pas avoir d'espaces de stockages et de stationnement entre le bâti et la marge de recul paysager. Ils pourront cependant prendre place au droit des bâtiments en étant rendus non visibles depuis ces 2 axes par un écran végétal ou un bardage prolongeant le bâtiment.

Le second principe est celui de l'harmonie dans l'écriture architecturale et le choix des teintes pour les bâtiments implantés en façade sur ces 2 axes, tout en autorisant une différenciation pour souligner l'identité visuelle de l'entreprise. Néanmoins, dans tous les cas, les éléments techniques disposés en toiture devront être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis ces 2 axes ; notamment depuis l'A87 située en surplomb du site.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En façade sur l'A87, la haie arbustive existante est à conserver, mais l'espace compris entre la haie et les futurs bâtiments (marge de recul) doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif participant de la mise en scène des bâtiments. L'attention est surtout attirée sur l'intégration des espaces de stockage ou de stationnement pouvant prendre place entre les bâtiments.

En façade sur la RD961, le traitement paysager ne doit pas occulter la structuration urbaine par le bâti. Il pourra consister en un alignement d'arbres en réponse à celui existant en rive ouest de la RD961.

Au sein de tels espaces pouvant accueillir des surfaces de stationnement importantes, il est important d'avoir une réflexion intégrant la problématique du réchauffement climatique en évitant la création d'îlots de chaleur urbains, à travers un travail portant notamment sur la place du végétal dans de tels espaces.

RÉSEAUX

14

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



EXTENSION OUEST ZA LES 3 ROUTES – CHEMILLÉ (OAP-

CHE-2)

CONTEXTE

La mise en service de l'A87 avec un échangeur à hauteur de Chemillé a impulsé le développement d'un important Parc d'Activités, tant à l'échelle de Chemillé-en-Anjou que de Mauges Communauté, puisqu'il figure en tant que Parc d'Activités Structurant dans le SCoT et accueille notamment des entreprises de grande taille.

Son développement a été très rapide nécessitant le développement d'un secteur à l'ouest de la RD961 qu'il convient maintenant d'achever en allant jusqu'à la limite constituée par la Route de l'Erauderie, afin d'optimiser la façade sur l'A87 qui constitue un réel élément d'attractivité pour cette zone.

OBJECTIFS

- Valoriser la façade sur l'A87 en veillant à refléter une image dynamique et qualitative du territoire.
- Avoir une cohérence d'aménagement avec le Parc d'Activités Ouest existant.
- Permettre l'accueil d'entreprises dans un environnement générant peu de contraintes à leur implantation (terrain plat, éloignement de l'habitat, hors périmètre de protection d'abords de monument historique ...) et donc limitant les éventuels surcoûts.
- S'appuyer sur la trame bocagère existante et la renforcer pour assurer l'intégration paysagère de cette extension du Parc d'Activités dans le grand paysage, et notamment au niveau des co-visibilités avec la ville ancienne.

PROGRAMME

Surface brute du site	15.61 ha
Vocation dominante	Activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte de cette extension doit s'effectuer à partir de la rue de Strasbourg, axe structurant de la partie Ouest du Parc d'Activités des Trois Routes. En fonction du programme le maillage viarie sera différencié : simple accès dans le cas d'une emprise pour une seule activité, voie en impasse pour par exemple la desserte de 2 activités ou encore fonctionnement en boucle si le programme est plus mixte.

En revanche, dans tous les cas les accès automobiles directs sont interdits sur la RD961 et la route de l'Erauderie.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation de cette zone d'activités en bordure de l'A87 nécessite un traitement architectural de qualité des façades visibles depuis cet axe, dans une logique de cohérence avec les bâtiments déjà réalisés dans la partie existante du Parc d'Activités Ouest. La vigilance devra porter sur la teinte des matériaux employés, en travaillant sur des couleurs sombres ou prises dans une gamme de gris, ainsi que sur la dissimulation des éléments techniques pouvant prendre place en toiture.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La marge de recul par rapport à l'A87 devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (exclusion des parkings et des aires de stockage dans ces espaces), en s'appuyant notamment sur la trame végétale arborée pré-existante. A ce niveau, a minima, les arbres présents au nord-ouest du site doivent être conservés.

Au sein du périmètre de l'extension de la zone d'activités d'autres haies existent. Il est cependant difficile à ce stade d'imposer leur conservation dans la mesure où le programme n'est pas connu. Cependant lorsque le projet d'urbanisation se dessinera, il sera opportun de veiller à conserver au maximum des portions de haie ou quelques arbres isolés, afin de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions.

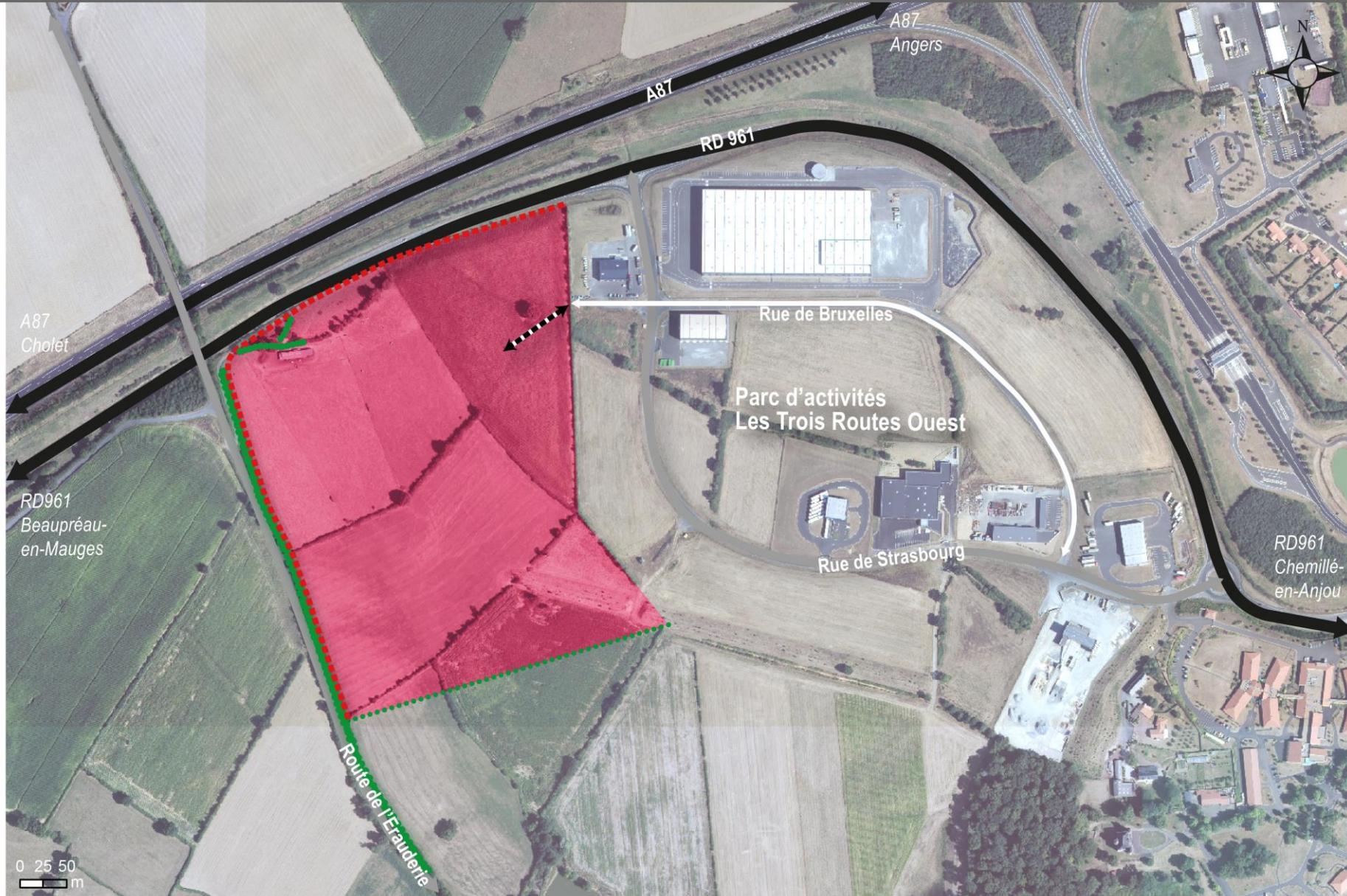
Par rapport aux perceptions sud et ouest sur cette extension urbaine, il est nécessaire également d'utiliser le végétal comme élément de transition entre l'espace agricole et la zone d'activités, en s'appuyant sur la haie existante au long de la route de l'Erauderie (haie

à conserver) et en venant la compléter par une haie perpendiculaire en limite sud de l'extension urbaine.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LA COMBRIOU – CHEMILLÉ (OAP-CHE-3)

CONTEXTE

Le vieux-bourg de St-Pierre s'est développé principalement sous forme de grands lotissements en appui sur les rues Pasteur et de La Sorinière, mais aussi avec un peu d'habitat diffus en rive nord de la rue de la Combriou au-delà du château du Val d'Hyrôme et son parc. Ce développement diffus laisse des opportunités de densification, qu'il faut cependant maîtriser compte tenu des conditions de circulation automobile un peu délicates dans le vieux St-Pierre (rues étroites).

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de ,0.52 ha.
- Renforcer la trame végétale existante afin de traiter l'interface avec l'espace naturel.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.52 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	8 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce terrain sera desservi depuis une petite voie tertiaire en impasse à aménager depuis la rue de la Combriou.

Les engins de réputation ne rentreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité, dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La création de cette petite voie tertiaire d'orientation nord-ouest / sud-est permettra de disposer d'une orientation nord-est / sud-ouest du parcellaire, favorable à une exposition sud-ouest des futures habitations permettant de travailler à une optimisation des apports solaires.

Le plan de composition devra permettre de travailler sur l'intimité tant au niveau des logements que des espaces extérieurs (gestion des implantations en privilégiant les implantations en limite séparative), au sein de l'opération elle-même mais aussi vis-à-vis des habitations riveraines existantes.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La façade de l'opération sur la rue de la Combriou doit contribuer à renforcer l'ambiance végétale de l'entrée dans la ville par cette voie, le caractère urbain devant être affirmé à hauteur de l'OAP du Val d'Hyrôme située plus en aval. Dans cette perspective une haie arbustive avec quelques sujets arborés doit être plantée en limite de l'emprise publique.

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre, tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique à dominante végétale (haie ou haie+grillage), permettant de relayer au cœur de l'opération la trame végétale à renforcer en frange nord-ouest du site (haie arborée en limite avec l'espace naturel).

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



VAL D'HYRÔME – CHEMILLÉ (OAP-CHE-4)

CONTEXTE

Le vieux-bourg de St-Pierre s'est développé principalement sous forme de grands lotissements en appui sur les rues Pasteur et de La Sorinière, mais aussi avec un peu d'habitat diffus en rive nord de la rue de la Combrion au-delà du château du Val d'Hyrôme et son parc.

La propriété du château du Val d'Hyrôme offre l'opportunité d'envisager une opération de densification sur la partie située à l'arrière du château, une couronne arborée scindant en quelque sorte en deux la propriété. Cette partie qui pourrait être densifiée, tout en restant raisonnable compte tenu des conditions de circulation automobile un peu délicates dans le vieux St-Pierre (rues étroites) et de la sensibilité paysagère de la frange nord-ouest (premier plan par rapport au château au niveau de la perspective depuis l'extrémité nord de la rue de la Combrion), dispose de quelques beaux arbres.

OBJECTIFS

- Donner la possibilité de diversifier l'offre en logements sur la ville-centre de Chemillé, à travers la mise en œuvre d'une opération d'urbanisation cherchant un équilibre entre densification et préservation d'un cadre paysager qualitatif.
- Qualifier la façade sur la rue de la Combrion en prolongeant la structuration de la rue par du bâti implanté à l'alignement.
- Préserver les arbres les plus intéressants, notamment à l'entrée de l'opération, pour véhiculer l'image d'une urbanisation prenant place dans un parc.
- Maintenir les vues existantes sur le château depuis l'extrémité nord de la rue de la Combrion.
- Profiter de l'opportunité constituée par cette opération pour aménager une liaison douce entre la rue de la Combrion et le sentier pédestre (l'Hyrôme et ses anciens moulins) passant au fond de la vallée.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.17 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	10 logements minimum/ha
Objectif de logements	12 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce terrain sera desservi depuis une voie tertiaire en impasse à aménager depuis la petite voie menant au lieu-dit La Combrion. Compte tenu du trafic qui augmentera avec la réalisation de cette opération, le carrefour sur la rue de la Combrion devra être aménagé pour en améliorer la sécurité.

Les engins de réputation ne rentreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité, dans un espace aménagé à cet effet.

Une liaison douce doit être aménagée à travers l'opération, afin de permettre de relier le sentier pédestre longeant l'Hyrôme depuis la rue de la Combrion. Ce sentier à créer permettra, en empruntant le coteau, d'offrir des vues sur le château du Val d'Hyrôme et la propriété du château de l'Echo, mais aussi une autre vision de la vallée (le sentier existant empruntant le fond de la vallée).

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin de s'inscrire dans le registre de la forme urbaine existante dans le vieux Saint-Pierre, en façade sur la rue de Combrion il est exigé de poursuivre la structuration de la rue par des éléments bâtis à l'alignement. Pour apporter une transition progressive on s'inscrira dans des ponctuations bâties à l'alignement sans aboutir à la création d'un front urbain en tant que tel.

Le plan de composition devra permettre de travailler sur l'intimité tant au niveau des logements que des espaces extérieurs (gestion des implantations en privilégiant les implantations en limite séparative), au sein de l'opération elle-même mais aussi vis-à-vis des habitations riveraines existantes.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le tracé de la voie à créer doit être étudié de manière à permettre la préservation effective des arbres identifiés sur le schéma ci-après (un certain nombre d'entre eux devra être préservé sur l'espace public pour une meilleure garantie de pérennité).

La placette à aménager doit être qualifiée sur un registre végétal, en s'appuyant dans la mesure du possible sur des arbres existants.

La partie nord du terrain doit être conservée en jardins, afin de créer un espace de transition vis-à-vis de l'espace naturel descendant vers l'Hyrôme et de préserver des vues sur le château du Val d'Hyrôme depuis l'extrémité de la rue de la Combriou, mais aussi depuis la liaison douce à aménager depuis le sentier pédestre longeant la vallée de l'Hyrôme.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



PÔLE GARE – CHEMILLÉ (OAP-CHE-5)

CONTEXTE

Le travail réalisé, dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur la thématique du potentiel en renouvellement urbain et densification au sein de l'agglomération de Chemillé a conduit à retenir l'objectif de mettre la gare de Chemillé au cœur du projet urbain de l'agglomération, en y envisageant progressivement le développement d'un quartier mêlant activités à dominante tertiaire, équipements et habitat.

Ce site est vaste, avec encore une activité de coopérative agricole sur la partie nord. Il a donc été décidé de phaser son urbanisation, en ouvrant d'abord à l'urbanisation la partie sud, dont le foncier est maîtrisé par la collectivité, qui bénéficie d'un accès possible depuis la route de St-Lézin et qui est marqué par la présence d'un ancien hangar témoin de l'histoire ferroviaire du site.

OBJECTIFS

- Amorcer l'opération de renouvellement urbain du secteur gare, qui va s'étaler sur de nombreuses années.
- Valoriser le bâtiment existant en lui trouvant un usage nouveau (activité économique ou équipement).
- Conforter l'offre en stationnement pour la gare et aménager l'accessibilité en liaisons douces à la gare depuis cet espace situé de l'autre côté de la voie ferrée.

Si l'OAP ci-après donne les grands principes d'aménagement de la partie classée en 1AUm, il semble important d'avoir une approche globale du site (1AUm + 2AUm) en termes d'études préalables (programmation, faisabilité technique ...), avant d'engager le passage à l'opérationnel sur la partie 1AUm.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.59 ha
Vocation dominante	Mixte à l'échelle des zones 1AUm et 2AUm contiguës (activité, équipement, stationnement, habitat)

Densité recherchée	Pas de densité minimale en matière de logements, car sur la zone 1AUm la vocation logement n'est pas autorisée
Objectif de logements	Pas d'objectif minimal
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte automobile du site doit s'effectuer depuis la route de St-Lézin au niveau de l'accès existant. Cependant, le carrefour ainsi créé doit être sécurisé (positionnement dans un virage dans une courbe fermée). Il doit permettre de marquer plus fortement l'entrée dans la ville qui à ce jour n'est perçue qu'après le franchissement de la voie ferrée.

La voie desservant le site doit permettre à plus long terme de se prolonger pour aller desservir la zone 2AUm plus au nord. Compte tenu du potentiel classé en 2AUm, le gabarit de la voie traversant le 1AUm doit être suffisamment anticipé.

L'aménagement de cette première partie du futur quartier gare doit permettre de réaliser un accès sécurisé à la gare pour les piétons et vélos depuis les espaces de stationnement existants et pouvant être complétés à l'avenir.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Sur ce site il semble essentiel de préserver et mettre en valeur le bâtiment existant, vecteur de l'identité ferroviaire du lieu ; sans s'interdire de l'étendre. Et ensuite, à partir de cet élément fort de composition architecturale et urbaine, de décliner un registre très contemporain pouvant s'inspirer de quelques éléments de l'architecture singulière de ce bâtiment.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le réinvestissement de ce site ferroviaire doit permettre de véhiculer une image moderne et dynamique de la ville. A ce titre une approche environnementale novatrice de l'aménagement de ce nouveau quartier est une piste à approfondir.

Au regard de l'occupation antérieure du site, préalablement à la réalisation d'une opération sur ce site, un diagnostic pollution devra être réalisé pour connaître les contraintes d'aménagement qui en découlent.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DES FLEURS – CHEMILLÉ (OAP-CHE-6)

CONTEXTE

Bien que l'urbanisation ce soit développée tout autour, sous forme d'habitat collectif ou d'habitat individuel groupé, ce site constitue aujourd'hui un potentiel de densification intéressant. En effet l'entreprise implantée sur une toute petite partie du site vient de se déplacer dans le Parc d'Activités des Trois Routes, afin de pouvoir se développer, libérant ainsi un foncier très bien placé aux portes du centre-ville et à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de densification aux portes du centre-ville et à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs.
- Composition d'un front urbain qualitatif sur la rue des Fleurs.
- Densification du maillage des liaisons douces dans ce secteur de la ville.
- Equilibre entre densification et présence de la nature en ville.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.56 ha
Vocation dominante	Résidentielle, n'interdisant pas la réutilisation du bâtiment d'activités existant à des fins d'activités tertiaires (bureaux, services) ou d'équipement, compatibles avec la proximité immédiate d'habitations
Densité recherchée	25 logements minimum/ha
Objectif de logements	14 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur, habitat intermédiaire
Mixité sociale	Terrains à bâtir, promotion privée ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera accessible au niveau automobile depuis la voie desservant la résidence du Grand Avault, sans débouché automobile sur la rue des Fleurs. En outre, la création d'accès automobiles directs sur la rue des Fleurs est interdite.

Au niveau des liaisons douces en revanche, il conviendra de prolonger la voie de desserte interne à créer pour déboucher sur la rue des Fleurs en liaison douce. En outre, une liaison douce devra également être aménagée entre l'opération et la rue de la Chênaie.

Les engins de réputation n'entreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La conception de cette opération s'attachera à créer un front urbain qualitatif et homogène sur la rue des Fleurs. Cette notion de front urbain, ne veut pas dire nécessairement une implantation à l'alignement de la rue des Fleurs. Au contraire, la constitution de ce front urbain légèrement en retrait pourrait ménager un espace de cour en façade et tenir ainsi compte de la légère différence de terrain entre la rue et le terrain. De même la notion de front urbain ne veut pas dire nécessairement la même implantation bâtie par rapport à la rue des Fleurs, il peut y avoir certains décrochés.

Compte tenu de la localisation du site à proximité immédiate du centre-ville, ce front urbain à créer devra s'appuyer sur une typologie de maisons de ville à rez-de-chaussée + 1 étage.

Une attention particulière devra être portée à l'optimisation des espaces non bâtis des lots et à la gestion de l'intimité entre logements, notamment en travaillant sur des implantations en limite séparative.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le chêne existant à l'angle nord-est du site devra être conservé. Pour assurer sa pérennité il pourra être intégré à l'espace public au niveau de la liaison douce à aménager vers la rue de la Chênaie.

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DU BOMPAS – CHEMILLÉ (OAP-CHE-7)

CONTEXTE

L'avenue De Gaulle, voie de contournement initiale de la ville doit se transformer au fil du temps en boulevard urbain pour accompagner la croissance de la ville. De premières réalisations ont été faites en ce sens au cours de la dernière décennie dans le secteur du Foirail. Des projets d'équipements publics sont prévus à court terme sur le site de Bellevue (déplacement de la gendarmerie et du centre de secours). Entre les 2, le terrain de l'ancienne entreprise ERAM au carrefour de la route de Valanjou constitue une opportunité de finaliser la façade urbaine sur l'avenue, mais aussi d'amorcer l'opération conséquente de renouvellement urbain envisagée en lieu et place de la ZA du Bompas.

OBJECTIFS

- Poursuivre la structuration et la qualification urbaine des rives de l'avenue De Gaulle, à hauteur d'un carrefour important à l'échelle de la ville (avenue De Gaulle / rue d'Arbrissel / rte de Valanjou).
- Amorcer la mutation de la ZA du Bompas vers un quartier à dominante résidentielle.
- Contribuer à la diversification de l'offre en logements en proposant notamment des logements collectifs.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.39 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	35 logements minimum/ha
Objectif de logements	49 logements
Typologie autorisée	Habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie prioritairement depuis la rue du Bompas. Un accès pourra aussi être aménagé depuis la rue de Bellevue, mais sans sortie sur la rue de Bellevue.

Aucun accès automobile direct ne peut être envisagé sur la route de Valanjou et en façade sur l'avenue De Gaulle, ni débouché d'une quelconque autre voie, compte tenu, d'une part, de la continuité de liaison douce à préserver et de la topographie, et d'autre part de la proximité de 2 carrefours giratoires.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Ce site est vraiment stratégique dans la qualification urbaine de l'avenue De Gaulle et le renouvellement de l'image de la ville au long de cet axe structurant de l'agglomération. Il est donc attendu, après la démolition des bâtiments existants, la mise en œuvre d'un programme de logements collectifs à hauteur du carrefour entre l'avenue De Gaulle / la rue de Bellevue / la rue d'Arbrissel et la rte de Valanjou, permettant à la fois d'être à l'échelle de l'espace public et de véhiculer une image de modernité de la ville. Il conviendra ensuite de prolonger au long de la route de Valanjou ce programme, certainement plutôt par de l'habitat individuel, mais toujours en cherchant à qualifier par des façades bâties cette entrée dans la ville. Il est ainsi à proscrire une vision d'arrières de terrains depuis la route de Valanjou, d'autant plus que le site étant légèrement en contrebas, on dispose d'une certaine manière d'une vue un peu en surplomb dessus.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Au regard de l'occupation antérieure du site, préalablement à la réalisation d'une opération sur ce site, un diagnostic pollution devra être réalisé pour connaître les contraintes d'aménagement qui en découlent.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LE PAVILLON – CHEMILLÉ / MELAY (OAP-CHE-8)

CONTEXTE

L'entrée de ville de Chemillé depuis Melay est caractérisée par le développement d'une urbanisation diffuse sur de très grands terrains, que ce soit au long de la RD756 ou de la rue de la Quintaine. Cela ne confère pas un caractère très urbain à l'ensemble, et laisse surtout un sentiment d'urbanisation inachevée.

Dans ce contexte général, les terrains non bâtis situés en contrebas de la rue de la Quintaine et donnant sur l'avenue de De Gaulle constituent une réelle opportunité de densification et d'organisation de l'urbanisation, avec cependant des enjeux environnementaux et fonctionnels forts à prendre en considération : présence d'un thalweg en limite de l'avenue De Gaulle et conditions d'accessibilité pas évidentes compte tenu du niveau de trafic sur la RD756 et l'avenue De Gaulle et du faible dimensionnement de la rue de la Quintaine.

L'autre enjeu très fort est la maîtrise du foncier, car une part importante de celui-ci correspond à des fonds de jardins très profonds en contrebas de la rue de la Quintaine. Leur intégration à l'opération peut ainsi permettre leur valorisation.

OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible au niveau de l'entrée de ville depuis Melay, en lien avec l'objectif plus général de rééquilibrage du développement urbain à l'est du centre-ville.
- Réalisation d'une opération de densification tenant compte des caractéristiques du tissu urbain actuel (très faible densité), mais aussi de l'emplacement stratégique de ce foncier.
- Préservation d'un premier plan naturel depuis l'avenue De Gaulle.
- Eclatement des flux automobiles sur les différents axes bordant le site pour des questions de sécurisation, mais aussi de phasage de réalisation

PROGRAMME

Surface brute du site	2.99 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	45 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte automobile du site doit se faire en 3 points :

- Depuis l'avenue De Gaulle, à partir de l'accès existant aux parcelles agricoles situées en contrebas, avec une sécurisation du carrefour à envisager en lien avec le potentiel d'urbanisation de l'autre côté de l'avenue sur le site de St-Léonard ; avec la sécurisation du carrefour, cet accès pourrait devenir l'accès principal du site, cependant compte tenu de son coût (linéaire important à aménager avant de pouvoir desservir les premiers terrains à bâtir) il n'est pas évident que ce soit le 1^{er} réalisé ;
- Depuis la RD756 au niveau du thalweg, à partir de l'accès existant à une propriété bâtie ; compte tenu du niveau de trafic sur la RD756 (rte de Vihiers) et de son caractère peu urbain à ce jour en amont, une sécurisation du carrefour devra être envisagée, avec par exemple une interdiction de tourne-à-gauche en entrée et sortie ;
- Depuis la rue de la Quintaine à partir d'un terrain non bâti dont le positionnement permet une irrigation à peu près centrale du site ; si à terme cet accès ne devra pas être privilégié, en revanche dans le cadre de l'aménagement d'une première phase il peut présenter un intérêt en termes de limitation des coûts de viabilisation.

Il conviendra de créer un maillage de liaison douce entre la rue de la Quintaine et l'avenue De Gaulle, s'appuyant ou pas sur la voie de desserte aménagée entre ces 2 voies. Une telle

liaison a effectivement du sens sur le long terme, compte tenu des perspectives d'urbanisation prévues sur le secteur de La Quintaine (zone 2AUb d'environ 12 ha) et sur le secteur de St-Léonard, situés de part et d'autre de ce secteur du Pavillon.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute la difficulté de l'urbanisation de ce secteur réside dans la nécessité de le densifier compte tenu de sa localisation à proximité du centre-ville (aujourd'hui en frange de l'agglomération, mais demain au cœur avec le projet d'urbanisation des Coteaux du Chalet et de La Quintaine), en partant d'un contexte bâti très peu dense. Il faut donc être raisonnable sur l'objectif de densification, d'autant plus qu'il va falloir aussi gérer des implantations dans un terrain en pente. Le respect de la topographie doit donc être un objectif primordial du plan de composition, pour faciliter la densification.

Le plan de composition devra permettre de travailler sur l'intimité tant au niveau des logements que des espaces extérieurs (gestion des implantations en privilégiant les implantations en limite séparative), au sein de l'opération elle-même mais aussi vis-à-vis des habitations riveraines existante ..., notamment le linéaire d'habitations existantes rue de la Quintaine.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La préservation d'un premier plan naturel par rapport à l'avenue De Gaulle constitue un élément important pour la perception de cette urbanisation sur le coteau. En ce sens la trame végétale existante (haies soulignant la topographie) doit être conservée.

La perception d'un étagement des constructions sur le coteau doit être obtenue en travaillant notamment sur l'orientation du parcellaire par rapport à cette contrainte topographique.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LE BOIS ABERT – CHEMILLÉ (OAP-CHE-9)

CONTEXTE

Au cours des 20 dernières années, le développement résidentiel s’est surtout réalisé à l’ouest de la voie ferrée dans le quartier St-Jean, avec dans le PLU précédent un potentiel de développement encore très conséquent d’affiché.

Dans le cadre de l’élaboration du PLU de Chemillé-en-Anjou, un choix politique très fort a été fait, en optant pour un rééquilibrage de l’urbanisation vers l’est, afin de rapprocher les futurs habitants des pôles d’équipements et de services, mais aussi du centre-ville de manière plus générale pour tenir compte des contraintes d’accessibilité au quartier St-Jean du fait de la présence de l’Hyrôme et de la voie ferrée.

Bien que ce choix de rééquilibrage soit affirmé clairement, il n’en demeure pas moins nécessaire, par souci de cohérence urbaine de finir l’urbanisation engagée en assurant un bouclage entre l’extrémité ouest de la rue du Petit St-Jean et le lotissement de la rue J. Versille.

OBJECTIFS

- Terminer l’urbanisation du quartier St-Jean en assurant un bouclage viaire entre la rue J. Versille et la rue du Petit-St-Jean.
- Qualifier la frange urbaine en s’appuyant sur la trame végétale existante et en la complétant.
- Valoriser la présence d’un thalweg dans la composition de l’urbanisation.

PROGRAMME

Surface brute du site	3.02 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	20 logements minimum/ha
Objectif de logements	60 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur

Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d’ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l’opération

PARTI D’AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La trame viaire principale du quartier va reposer sur la réalisation d’un bouclage entre la rue du Petit-St-Jean et la rue Joseph Versille afin de désenclaver ce lotissement. Le raccordement sur la rue du Petit-St-Jean doit se faire à hauteur du carrefour avec la rue Pichonnière, avec une entrée dans le quartier suffisamment dimensionnée pour faire l’objet d’une qualification paysagère. Des voies tertiaires complémentaires seront naturellement à prévoir pour desservir la profondeur du site.

Au niveau des liaisons douces, il est important de prévoir un espace public d’articulation au passage de la voie de desserte du site au niveau du thalweg, une liaison douce à conserver longeant le thalweg et se prolongeant ensuite dans l’espace agricole. Cet espace public doit être aménagé de manière à ce que la place des piétons y soit affirmée, et comme un lieu de convivialité au cœur du quartier.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La diversité du programme de logements doit permettre d’éviter tout systématisme dans la composition urbaine de ce quartier.

L’organisation des implantations bâties doit permettre d’assurer :

- d’une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l’implantation au sud,
- d’autre part, la maîtrise de l’intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l’espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine de ce futur quartier doit s'appuyer sur les éléments structurants du paysage que sont : la topographie avec la présence du thalweg coupant le site en 2 parties et le maillage bocager.

Le thalweg doit être préservé dans une fonction d'espace naturel (pénétrante verte dans la ville) au sein duquel prendra place un espace public convivial, à l'échelle du quartier. L'aménagement de cet espace public cherchera à valoriser la trame végétale existante à cet endroit, en conservant quelques arbres.

La qualification de la frange urbanisée reposera sur la préservation des haies existantes le long du chemin longeant le site au sud-ouest, et leur prolongement à la fois vers le nord et vers le sud-est.

RÉSEAUX

36

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



CŒUR DE VILLE – CHEMILLÉ (OAP-CHE-10)

CONTEXTE

En centre-ville, entre la place des Perrochères et le pôle hôpital / maison de retraite un îlot d'un peu plus d'1 ha, faiblement bâti en son cœur et aux lisières aujourd'hui peu perméables, a été identifié dans le cadre des réflexions menées par la commune pour revitaliser son centre-ville.

Après les réaménagements d'espaces publics de la place des Perrochères, de la place Croix Boulay et plus récemment encore de la place des Halles, et dans la perspective de la restructuration du pôle hôpital / maison de retraite, cet espace s'avère stratégique.

OBJECTIFS

- Reconquérir l'espace et valoriser un foncier idéalement placé à proximité du centre-ville commerçants et du pôle hôpital / maison de retraite.
- Recomposer et qualifier le tissu urbain pour qu'il participe de la valorisation des abords de l'église Notre-Dame la Nouvelle (monument historique).
- Développer une offre de logements diversifiés (mixité sociale et générationnelle ...) à laquelle peut être adjointe une offre de commerces et de services.
- Désenclaver les arrières et jardins situés en cœur d'îlot.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.1 ha
Vocation dominante	Résidentielle, services, commerces
Densité recherchée	55 logements minimum/ha
Objectif de logements	60 logements
Typologie autorisée	Habitat collectif ou habitat intermédiaire, habitat individuel groupé, habitat individuel pur
Mixité sociale	Promotion privée ou logements aidés (locatif ou accession) ; les logements aidés devant représenter au minimum 30% du

	programme de logements
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des espaces publics internes à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

L'accessibilité automobile au site s'effectuera depuis les rues Sauvaget et de l'Hôpital. Cependant l'enjeu principal en termes de desserte pour cette opération située en cœur de ville consiste dans la densification du maillage des liaisons douces, entre l'hôpital et la place des Perrochères / la rue du Commerce.

Au cœur de l'opération des espaces publics qualitatifs à l'échelle du piéton doivent être aménagés, comme autant de lieux de vie pour les futurs habitants, mais aussi pour les personnes venant dans les services qui seront implantés en façade sur la rue Sauvaget et pour celles traversant cet îlot désormais perméable.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération, à travers son importance quantitative et la mixité de son programme, doit permettre d'insuffler un réel effet de renouveau sur le centre-ville trouvant un équilibre entre permanence et innovation architecturale. Située en abords de monument historique des enjeux tels le maintien d'une continuité bâtie rue Sauvaget, la préservation d'au moins une vue sur Notre-Dame la Nouvelle depuis le cœur de l'opération ou encore la recherche de volumétries s'intégrant à la silhouette du centre-ville historique de Chemillé, seront autant de points à travailler avec l'Architecte des Bâtiments de France au fur et à mesure de l'avancée du projet.

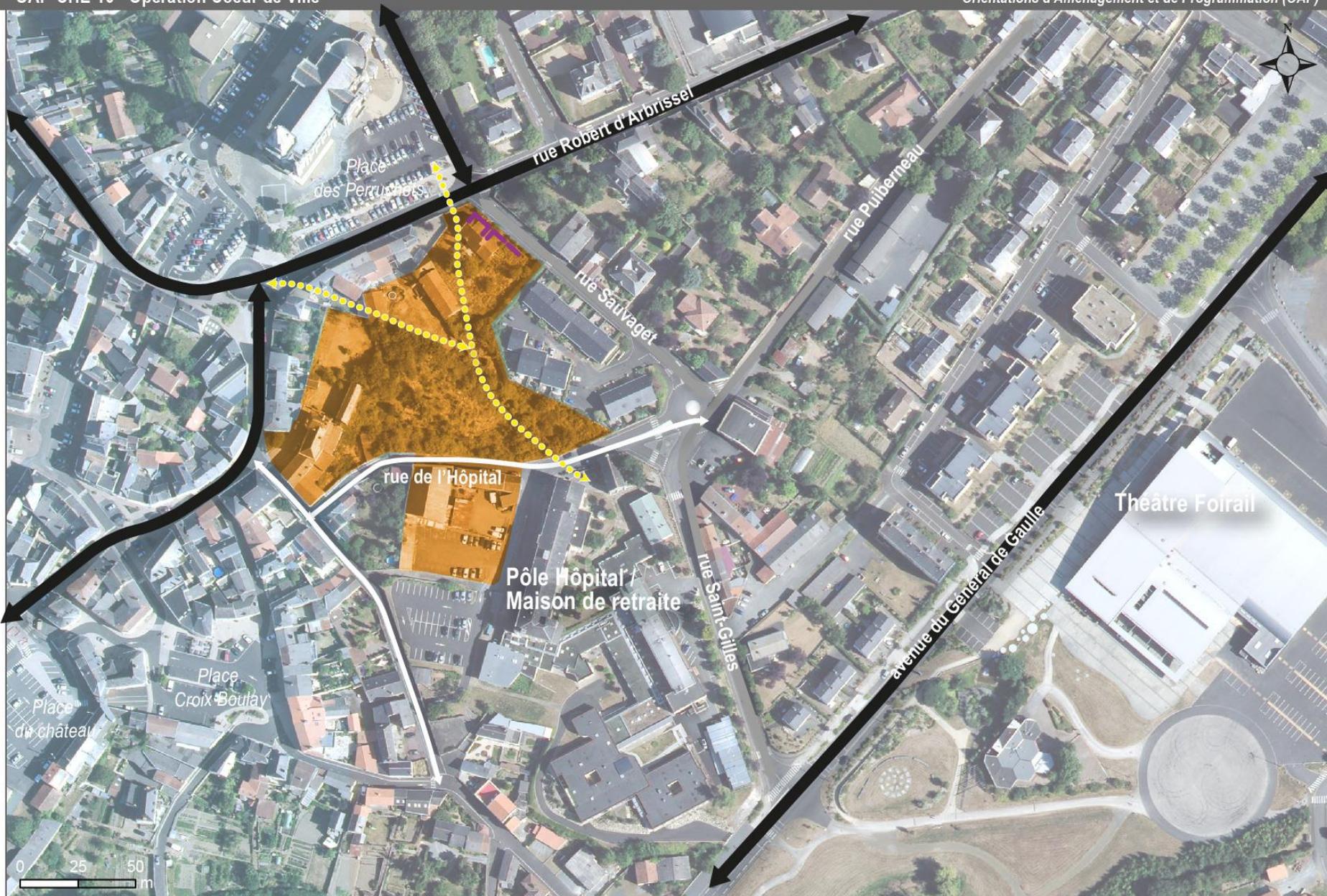
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le positionnement de l'opération à proximité immédiate de l'église Notre-Dame la Nouvelle implique un travail qualitatif sur les espaces publics en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



SAINT-LÉONARD – CHEMILLÉ (OAP-CHE-11)

CONTEXTE

Le quartier St-Léonard, implanté à la confluence du Chizé et de l’Hyrôme, est un quartier très ancien de Chemillé doté d’une vraie qualité urbaine, architecturale et paysagère. Il mêle en effet maisons cossues sur le haut de la rue Nationale et bâti plus sobre architecturalement sur les pentes, registre de jardins au bord du Chizé et registre de parcs arborés au long de l’avenue De Gaulle. La très grande profondeur de l’îlot (120 m environ entre la rue Nationale et l’avenue De Gaulle) a conduit nécessairement à s’interroger sur le potentiel de densification qu’elle peut générer.

OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible au niveau de l’entrée de ville depuis Melay, en lien avec l’objectif plus général de rééquilibrage du développement urbain à l’est du centre-ville.
- Conférer un caractère plus urbain aux rives de l’avenue De Gaulle et diversifier l’offre en logements (programme d’habitat collectif), tout en offrant un cadre singulier (registre de parc).
- Sécurisation de la desserte automobile sur l’avenue De Gaulle et perméabilité de l’opération, en termes de liaisons douces, sur le vieux quartier St-Léonard.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.8 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	25 logements minimum/ha
Objectif de logements	20 logements
Typologie autorisée	Habitat collectif ou habitat intermédiaire
Mixité sociale	Promotion privée ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d’ensemble réalisée d’un seul tenant

PARTI D’AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Compte tenu du trafic sur l’avenue De Gaulle, le site doit être desservi en un seul point sur cet axe. Son positionnement est à étudier en cohérence avec la desserte du site du Pavillon sur la rive opposée de l’avenue, afin de pouvoir aménager un carrefour commun pour la desserte des deux sites.

Une liaison douce doit être aménagée entre le cœur de l’opération et la rue du Chapitre en cheminant au sein d’une propriété communale et en passant devant une belle dépendance à conserver et valoriser dans la mise en œuvre du projet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L’environnement très arboré du secteur (parc des propriétés donnant sur la rue Nationale, double alignement de platanes avenue De Gaulle) et le rôle de l’avenue De Gaulle dans le fonctionnement urbain de l’agglomération conduisent à partir sur le principe de plots d’habitat collectif à insérer dans une trame arborée dense. Ce contexte doit permettre d’envisager une architecture assez contemporaine, ne reniant cependant pas les grands principes de la volumétrie du bâti ancien du quartier St-Léonard.

En limite de l’OAP, une dépendance ancienne de belle facture architecturale, propriété communale, doit être valorisée dans le cadre du projet, à la fois en lui trouvant un usage en cohérence avec le projet et en pouvant orienter certains choix architecturaux pour les bâtiments à édifier.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour contribuer à l’idée d’une urbanisation dans un parc, le PLU conserve une bande paysagère tampon entre le front bâti ancien sur la rue Nationale et l’OAP. Au sein du périmètre de l’OAP, si sur le schéma ci-après aucune masse végétale n’a été identifiée à préserver afin de ne pas figer le projet, il n’en demeure pas moins vrai que le principe d’une urbanisation sous forme de plots de logements collectifs doit permettre de limiter l’emprise au sol des bâtiments et ainsi favoriser le maintien d’une partie de la trame arborée. Le projet devra donc chercher à préserver au mieux cette trame, qui pourra notamment servir à intégrer les espaces de stationnement.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



ROUTE DE VIHERS – CHEMILLÉ / MELAY (OAP-CHE-12)

CONTEXTE

Entre le quartier ancien de St-Léonard et le développement de l'urbanisation récente du secteur de La Barre sur la commune déléguée de Melay, il reste une poche faiblement bâtie (principalement de grands jardins) donnant à la fois sur la rue de la Barre et sur la RD756.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.63 ha.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.63 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	10 logements (les logements existants en façade sur la RD756 peuvent être conservés, et seront alors comptabilisés dans le nombre de logements)
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce terrain sera desservi depuis une petite voie tertiaire en impasse à aménager depuis la rue de la Barre. Elle sera prolongée par une liaison douce jusqu'à la RD756. Aucun accès automobile direct ne peut être créé depuis la RD756 pour des raisons de sécurité.

Les engins de réputation ne rentreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité, dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Si les constructions existantes en façade sur la RD756 n'étaient pas conservées, il conviendrait de reconstituer un front bâti à l'alignement pour s'inscrire dans la forme urbaine du quartier St-Léonard.

Le plan de composition devra permettre de travailler sur l'intimité tant au niveau des logements que des espaces extérieurs (gestion des implantations en privilégiant les implantations en limite séparative), au sein de l'opération elle-même mais aussi vis-à-vis des habitations riveraines existantes.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre, tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LE PETIT ST-JEAN – CHEMILLÉ (OAP-CHE-13)

CONTEXTE

Le quartier St-Jean à l'ouest de la voie ferrée s'est majoritairement développé sous forme de lotissements à la forme urbaine figée. Néanmoins, il subsiste un secteur à la forme urbaine plus lâche à l'ouest de la rue du Petit-St-Jean, offrant une possibilité de densification, qui doit rester raisonnable pour s'intégrer au tissu urbain pavillonnaire existant.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.55 ha.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.55 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	8 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce terrain sera desservi depuis une petite voie tertiaire en impasse à aménager depuis la rue du Petit-St-Jean.

Les engins de répurcation ne rentreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité, dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le plan de composition devra permettre de travailler sur l'intimité tant au niveau des logements que des espaces extérieurs (gestion des implantations en privilégiant les implantations en limite séparative), au sein de l'opération elle-même mais aussi vis-à-vis des habitations riveraines existantes.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre, tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



CHEMIN DE LA VRILLÈRE (OAP-CHE -14)

CONTEXTE

Le quartier St-Jean à l'ouest de la voie ferrée s'est majoritairement développé sous forme de lotissements à la forme urbaine figée. Néanmoins, il subsiste un secteur à la forme urbaine plus lâche à l'ouest de la rue du Petit-St-Jean, offrant une possibilité de densification, qui doit rester raisonnable pour s'intégrer au tissu urbain pavillonnaire existant.

Le site faisant l'objet de l'OAP est bordé, d'une part, par la rue du Petit-St-Jean et d'autre part, par le chemin de la Vrillère.

Cette densification ne doit pas aller à l'encontre du maintien

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.29 ha.
- Densification ne devant pas aller à l'encontre de la préservation de continuité de cheminement doux entre la ville et l'espace agricole et naturel.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.29 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	4 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie par une voie tertiaire en impasse à aménager depuis la rue du Petit-St-Jean. Aucun accès automobile direct ne sera autorisé sur le chemin de La Vrillère, qui doit conserver son statut de chemin support de liaisons douces.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte),
- d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Afin de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions, une haie doit être plantée en façade sur le chemin de La Vrillère.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LE HAMEAU DE LA JALBAUDIÈRE – COSSÉ-D’ANJOU

(OAP-COS-1)

CONTEXTE

Le développement urbain au nord du bourg, en appui sur l’urbanisation existante rue de l’Avenir, est envisagé depuis une dizaine d’années par la commune. Retardé au départ par une capacité insuffisante de la station d’épuration, porté par la commune nouvelle il est désormais en bonne voie, afin de permettre à la commune déléguée de Cossé-d’Anjou de renouveler sa population pour assurer la pérennité de son école. Une école qui est implantée à proximité immédiate du projet, tout comme le plan d’eau de loisirs, ce qui représente des atouts indéniables, alors qu’il faudra aussi composer avec la proximité du site de traitement des eaux usées.

OBJECTIFS

- Réaliser une petite opération de logements à la dimension du bourg de Cossé, en favorisant l’accueil de primo-accédants, afin de pérenniser les effectifs scolaires.
- Faire d’une contrainte (proximité du site de traitement des eaux usées) un atout, en travaillant sur un projet de plantations arborées dans le cadre de l’opération.
- Développer le maillage des liaisons douces.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.76 ha pour la partie en 1AU, l’ensemble de l’OAP faisant 1.37 ha avec la partie classée en N
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	11 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d’ensemble réalisée d’un seul tenant

PARTI D’AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie par une voie tertiaire en impasse depuis la rue de l’Avenir. Le débouché sur la rue de l’Avenir sera à aménager pour préserver la liaison douce qui ensuite longe le plan d’eau.

Une liaison douce sera à créer dans le cadre de l’opération entre la partie nord de la rue de l’Avenir (quasiment face à l’école), le cœur de l’opération et l’espace arboré à planter au nord.

Une autre liaison douce sera à créer à partir du foncier communal acquis au nord-est du site et qui permet de relier la rue de Terves.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d’offrir une certaine diversité de parcellaire.

L’organisation des implantations bâties doit permettre d’assurer :

- d’une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l’implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte),
- d’autre part, la maîtrise de l’intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l’espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Si la frange ouest du site est qualitative avec la présence du plan d’eau très arboré, en revanche la proximité du site de traitement des eaux usées au nord peut constituer une contrainte à la commercialisation des terrains à bâtir. Il est donc proposé d’arborer l’espace tampon entre les logements et cet équipement, qui constituera ainsi un espace commun accessible complémentaire au plan d’eau de loisirs. Cette trame arborée permettra également d’assurer l’intégration paysagère des futures constructions en arrivant sur le bourg depuis le nord.

En outre, la haie existante sur la frange nord du site est à préserver.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : conformément aux dispositions du zonage assainissement des eaux pluviales, la mesure compensatoire à prévoir peut être déportée dans le plan d'eau communal, dans le cas où elle collecterait également le lotissement en amont. Dans le cas contraire, la compensation de la zone 1AUb devra se faire au sein de la future zone à urbaniser.



LA HUBAUDIÈRE – LA CHAPELLE-ROUSSELIN (OAP-CHAP-1)

CONTEXTE

Contraint dans son développement au sud du centre-bourg par la présence de la vallée du Montatais, le bourg de La Chapelle-Rousselin regarde désormais au nord de la RD756 pour envisager son confortement.

Après le lotissement de l'Espérance et celui du Pâtisseau, le site de La Hubaudière, au nord de la rue des Blottières, constitue le secteur de développement du bourg à court et moyen terme en venant refermer l'urbanisation.

OBJECTIFS

- Créer un nouveau quartier de 65 logements environ en plusieurs étapes, en s'appuyant dès le début sur une composition d'ensemble intégrant le lien avec l'urbanisation existante et la prise en compte d'activités artisanales existantes en frange du site.
- Eviter tout systématisme dans la composition de ce quartier, en s'appuyant à la fois sur une diversité du programme de logements, sur la qualification des espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales, pour créer des ambiances différenciées.
- Poursuivre au sein du quartier le maillage de liaisons douces irriguant le bourg.
- Accorder une place au végétal, tant à l'intérieur du quartier, que pour la qualification de ses franges avec l'espace agricole.

Les orientations présentées ci-après portent principalement sur la partie classée en 1AU, néanmoins par souci de cohérence d'ensemble de premières orientations sont aussi affichées sur la partie classée en 2AU. Elles pourront être complétées lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette partie.

PROGRAMME

Surface brute du site	2.51 ha (classés en 1AU) et 2.27 ha (classés en 2AU)
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	35 logements sur la partie classée en 1AU
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir et logements aidés (locatif ou accession) à hauteur de 10% minimum soit 4 logements
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce quartier, qui à terme fera environ 4.7 ha, sera desservi par une voie de type secondaire reliant la rue des Blottières à la rue de l'Espérance, à partir de laquelle un réseau de voies tertiaires sera à développer. A terme, la réalisation du débouché sur la rue de l'Espérance (RD349) devra faire l'objet d'une réflexion avec le gestionnaire de la voie quant à la sécurisation du carrefour créé qui s'inscrit en entrée de bourg.

Une liaison douce structurante devra être créée également entre la rue des Blottières et la rue de l'Espérance, comme le principe en est indiqué sur le schéma ci-après.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La façade du quartier sur la rue des Blottières doit faire l'objet (hors secteur de gestion des eaux pluviales) de l'affirmation d'une séquence urbaine structurante, reposant sur une densité bâtie plus importante pouvant se traduire par exemple par une volumétrie à RDC+1 étage, par l'affirmation d'un front bâti continu ... marquant l'entrée dans le nouveau quartier.

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de

l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte),

- d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

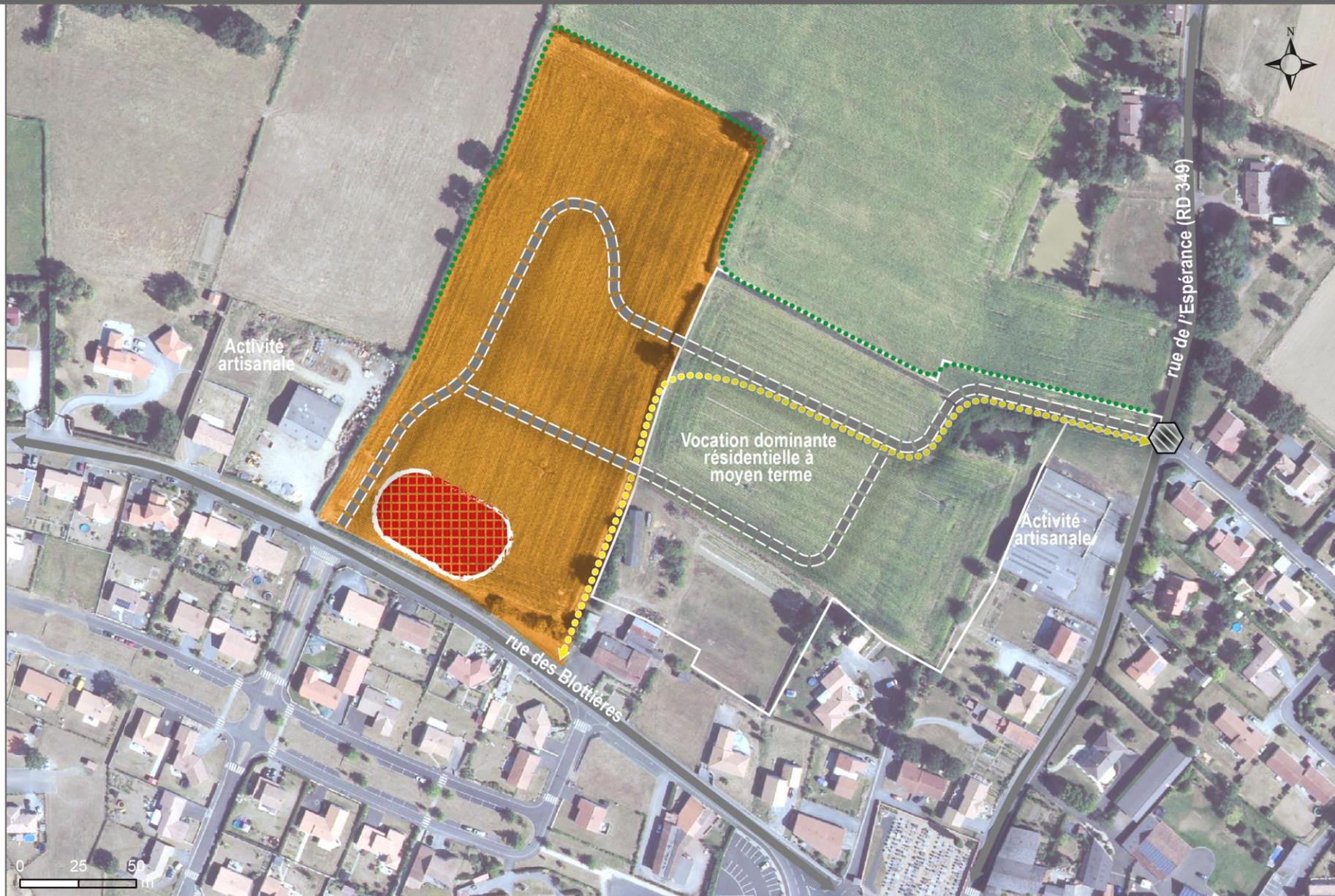
Pour assurer l'insertion paysagère de cette extension urbaine, une maille bocagère structurante doit être créée en franges nord et ouest de ce nouveau quartier (les arbres existants seront conservés dans ce cadre). Il conviendra, dans la conception du futur quartier, de voir comment cette trame verte pourra irriguer le cœur du quartier, en s'appuyant notamment sur la réalisation d'une liaison douce à l'interface entre la zone 1AU et la zone 2AU.

La présence en limite sud-ouest du site d'une activité artisanale est à prendre en considération dans la composition du futur quartier (comme le sera au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU la présence d'une autre activité artisanale rue de l'Espérance), en venant positionner la voie de desserte du quartier au long de cette activité, afin de créer un espace tampon par rapport aux futurs logements.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



CENTRE-BOURG – LA CHAPELLE-ROUSSELIN (OAP-CHAP-2)

CONTEXTE

Le bourg ancien de La Chapelle-Rousselin, majoritairement implanté au sud de la RD756, regroupe les principaux équipements de la commune : mairie, église, école, salle de loisirs, salle de sport.

La commune, consciente de la coupure constituée par la RD756 dans le tissu urbain du bourg, cherche, dès que cela est possible, à créer de nouveaux logements dans la partie ancienne du bourg (opération de logements pour personnes âgées rue des Blanderiers), afin de limiter les déplacements. Par ailleurs on constate aussi une réappropriation du bâti ancien par de jeunes ménages.

Tout cela conduit inévitablement à des problèmes d'accessibilité et de déplacements dans un centre-bourg où l'artère principale, la rue St-Jacques, a une emprise limitée ne permettant pas d'accueillir dans de bonnes conditions à la fois une circulation automobile, du stationnement et un cheminement doux. Si la fonctionnalité des espaces publics centraux est à questionner, leur qualification l'est également, car ils ne sont aujourd'hui guère attractifs.

La présence d'espaces sous-utilisés autour de l'église (cœur d'îlot partiellement occupé par du stationnement, hangar) constitue donc une vraie opportunité pour répondre à ces différents enjeux, qui au final porte un enjeu plus global de dynamisation du centre-bourg.

OBJECTIFS

- Continuer par petites touches à densifier le centre-bourg et à répondre aux besoins de relocalisation auprès des services et équipements de personnes en perte d'autonomie dont les logements actuels ne correspondent plus à leurs besoins.
- Profiter de la mise en accessibilité de la rue St-Jacques, pour réorganiser l'offre en stationnement dans le centre-bourg.
- Accompagner la mise en accessibilité de la rue St-Jacques d'une amélioration plus globale des déplacements piétonniers en centre-bourg.

- Qualifier les espaces publics centraux, qui aujourd'hui ne contribuent pas à l'attractivité du centre-bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.45 ha dont environ 900 m ² dédiés à l'habitat
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	40 logements minimum/ha sur la partie dédiée à l'habitat
Objectif de logements	4 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé
Mixité sociale	Logements aidés (locatif ou accession), prioritairement pour personnes en perte d'autonomie
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

A l'échelle du fonctionnement urbain du centre-bourg, la réalisation de cette opération doit permettre :

- De créer un espace de stationnement en cœur d'îlot à l'arrière de l'église, avec une accessibilité automobile depuis la rue St-Jacques ; cet espace de stationnement étant par ailleurs accessible pour les piétons depuis le parvis de l'église à aménager ;
- De requalifier la place de la mairie pour que la place du piéton y soit affirmée, avec notamment un travail sur la mise en accessibilité de l'église ;
- D'aménager une liaison douce structurante, entre la place de l'église et l'espace de loisirs du plan d'eau, via la rue A.Pineau et la rue du Gasnault. La traversée de la rue du Gasnault par la liaison douce sera à sécuriser.
- La desserte de l'opération de logements se fera sous la forme d'une courée en impasse accessible depuis la rue du Gasnault ; les engins de réputation n'entreront pas dans la courée, la collecte des déchets s'effectuant à l'entrée de la courée ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La réalisation d'une opération de logements groupés prioritairement pour personnes en perte d'autonomie au sud de l'église doit permettre de prolonger la forme urbaine du bourg ancien jusqu'à la rue du Gasnault. Ainsi, la courée sera-t-elle cadrée par du bâti groupé à l'architecture harmonieuse, qui viendra également structurer la rue du Gasnault avec 2 accroches bâties à l'alignement.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La mise en œuvre de cette opération doit contribuer à changer totalement l'image des espaces publics centraux, en apportant à la fois qualité, fonctionnalité et accessibilité, mais en restant sur un registre rural sobre.

Au niveau du cœur d'îlot au nord de l'église, si la fonction stationnement est à privilégier, elle ne doit pas occuper tout l'espace ; les abords de l'église sont à mettre en valeur.

La place de la mairie est à reconfigurer intégralement, en priorisant les espaces dédiés aux piétons avec notamment l'aménagement d'un réel parvis devant l'entrée de l'église, et en réduisant significativement les surfaces d'enrobé. Ces espaces dédiés aux piétons doivent se prolonger rue de la Cheminée pour rejoindre la courée à aménager dans le cadre de l'opération de logements.

Dans le cadre de ces aménagements d'espaces publics, un travail sur la place du végétal devra être mis en œuvre, à travers par exemple la plantation de quelques arbres de haute tige, du fleurissement en pied de mur, des plantes grimpantes pour habiller un mur ...

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LES VENELLES – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-1)

CONTEXTE

Après un développement conséquent du bourg sur le coteau au nord du vallon traversant le bourg, le secteur en épaississement de la rue des Venelles jusqu'à rejoindre le vallon du bourg, constitue une opportunité fort intéressante de rapprocher les futurs habitants du cœur de bourg et de ses équipements, commerces, services, dans un cadre verdoyant qui pourrait devenir encore plus attractif une fois la coulée verte en fond de vallon prolongée au droit de ce site (secteur NI avec emplacement réservé d'instauré pour le foncier n'appartenant pas à la commune).

OBJECTIFS

- Conforter le centre-bourg en poursuivant l'urbanisation du quartier des Venelles à travers une extension urbaine permettant à moyen terme la création de 55 logements au plus près des commerces, services et équipements.
- Concevoir le plan de composition en intégrant le plus en amont possible la contrainte topographique.
- Réaliser une opération permettant d'offrir une diversité de types de logements, afin de répondre aux enjeux de parcours résidentiel de la population.
- Anticiper l'aménagement à moyen ou long terme de la coulée verte en fond de vallon au droit du site, en composant le quartier avec des liaisons douces pouvant s'y connecter.

Les orientations présentées ci-après portent essentiellement sur la partie classée en 1AU, néanmoins par souci de cohérence d'ensemble le principe de desserte structurante du futur quartier est affiché également sur la partie classée en 2AU. Les orientations d'aménagement spécifiquement relatives à la partie classée en 2AU seront complétées lors de son ouverture à l'urbanisation.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.29 ha (classés en 1AU) et 2.67 ha (classés en 2AU)
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	19 logements (sur la partie classée en 1AU)
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur, habitat intermédiaire
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Pour le fonctionnement global du quartier à moyen terme, la question de la desserte de l'opération constitue un élément déterminant. Un bouclage viaire, avec une voie de type secondaire, doit être réalisé entre la rue d'Oyon (zone 2AUB) et la place de la Mairie (zone UE), avec un accès intermédiaire depuis la rue des Venelles au niveau de la zone 1AUB. Cependant, compte tenu de la faible largeur du terrain sur la partie ouest de la zone 1AUB, il conviendra au stade des études pré-opérationnelles d'étudier la pertinence d'aménager une portion de la voie à sens unique (le débouché sur la place de la Mairie pouvant rester à double-sens compte tenu de la desserte du pôle d'équipements) pour en limiter l'emprise, mais aussi pour limiter le flux de circulation sur la rue des Venelles.

Au niveau des liaisons douces, compte tenu de la faible profondeur de la zone 1AUB, il sera probablement difficile de créer un cheminement spécifique dissocié de l'emprise de la voie de desserte secondaire. En outre, dans la mesure où il est envisagé le prolongement, de la coulée verte en fond de vallon traversant le bourg, à hauteur du site des Venelles, c'est bien cet espace qui doit à terme supporter une liaison douce structurante est-ouest. L'enjeu consiste donc plutôt à aménager, dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AUB, des axes de liaisons douces sud-nord, pour pouvoir accéder aisément à la coulée verte depuis le quartier des Venelles. Ainsi, le schéma ci-après met-il en évidence la nécessité de prévoir 2 axes structurants de ce type, à la fois en limite avec la zone 2AUB à hauteur d'une

« coulée » naturelle existante à préserver et à mettre en valeur, mais aussi en partie assez centrale, avec à chaque fois la nécessité que cette liaison douce revienne bien jusqu'à la rue des Venelles.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcellaire.

La configuration du site, avec une topographie marquée en direction du nord et la faible profondeur du terrain, constitue un élément de composition fort du projet.

Sur la plus grande partie du linéaire, il ne sera pas possible de prévoir une urbanisation en profondeur par rapport à la voie de desserte structurante du quartier qui s'appuie sur le tracé des courbes de niveau. Ainsi les terrains de part et d'autre de la voie devront être envisagés prioritairement de la manière suivante : les terrains les plus petits aménagés en rive sud de la voie sur la partie la plus plane, alors qu'en rive nord les terrains pourront être plus profonds pour mieux gérer l'implantation du bâti dans la pente, prendre en compte les ombres portées des constructions implantées en rive sud de la voie et conserver un espace tampon sous forme de jardin par rapport à l'espace naturel au nord.

La rue sera à structurer par quelques accroches bâties au niveau des terrains en rive sud de la voie. Plus de latitude doit être laissée en rive nord de la voie au niveau des implantations, la contrainte topographique étant déjà à gérer, tout en gardant à l'esprit l'importance de la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain. Pour ces terrains en rive nord de la voie, la mise en œuvre d'un programme intégrant de l'habitat intermédiaire pourrait être envisagée si le marché le permettait, car la pente du terrain s'y prêterait.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La prise en compte de la topographie, telle que précisée ci-avant (positionnement de la voie de desserte structurante du quartier, configuration du parcellaire, implantation des constructions), constitue un point important de l'intégration paysagère du futur quartier.

Un travail sera également à réaliser au niveau du tracé de la voie de desserte structurante, afin d'éviter la rigidité trop importante d'une voie trop rectiligne, là aussi la prise en compte de la topographie doit y contribuer, mais cela pourra être un peu accentué.

La trame végétale existante aux franges nord et est du site est à préserver dans le cadre de l'aménagement du quartier, car elle participe de la qualité du cadre de vie des futurs

habitants. La « coulée » existante à l'est est à utiliser comme support d'une liaison douce associée à un espace vert à aménager, qui positionné à l'articulation entre la zone 1AUB et la zone 2AUB constituera à terme un lieu de rencontre pour les habitants.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, la mesure compensatoire à prévoir peut être déportée au sein de la coulée verte contiguë.



LA PAPINERIE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-2)

CONTEXTE

Après un développement conséquent du bourg sur le coteau au nord du vallon traversant le bourg, le secteur en épaissement à l'est de la rue de l'Angevinière, depuis la démolition des silos implantés à l'entrée du chemin de La Papinerie, constitue une opportunité fort intéressante de rapprocher les futurs habitants du cœur de bourg et de ses équipements (proximité immédiate de l'école), commerces, services. Si l'interface avec l'espace d'activités implanté à l'est est à gérer, en revanche la géométrie du site (terrain allongé d'orientation nord/sud) combinée à une pente nord/sud peut permettre de travailler sur une optimisation aisée des apports solaires.

OBJECTIFS

- Conforter le centre-bourg par épaissement de l'urbanisation à l'est de la rue de l'Angevinière en s'inspirant de la forme urbaine du tissu urbain environnant (secteur rue de l'Angevinière / rue d'Oyon) : urbanisation de type faubourg.
- Concevoir le plan de composition en optimisant les expositions sud pour la façade principale de l'habitation et en diversifiant la taille du parcellaire.
- Valoriser la proximité de l'école en favorisant les déplacements doux entre les futures habitations et cet équipement.
- Qualifier par le végétal la frange est du site, afin de créer un écran visuel vis-à-vis du site d'activités.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.48 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	21 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)

Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant
---------	--

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte automobile du site s'effectuera à partir de la création d'une voie de desserte secondaire reliant la rue d'Oyon à la rue de La Papinerie, qui pourra être complétée par des voies tertiaires pour desservir la profondeur du site (notamment une construction existante sur la parcelle n°799). Les accès automobiles directs seront interdits :

- sur la rue d'Oyon, afin de qualifier la façade de l'opération sur cette voie dans un registre à dominante minérale,
- sur la rue de la Papinerie, afin de sécuriser le fonctionnement à proximité du carrefour avec la rue de l'Angevinière.

Une liaison douce est à créer entre le cœur de l'opération et la rue de l'Angevinière, afin de pouvoir favoriser les déplacements piétons et vélos vers l'école.

A l'articulation, entre la voie d'orientation principale nord-sud et la liaison douce à créer, devra être aménagée une place permettant à la fois de casser la linéarité du tracé de la voie et de créer un espace de convivialité au cœur de l'opération.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcellaire, reprenant en cela une des caractéristiques d'une urbanisation de type faubourg.

La configuration du site, terrain assez étroit et allongé d'orientation nord/sud avec une topographie en pente douce vers le sud, constitue un élément fort de la composition du projet en induisant la création d'une voie nord/sud entre la rue d'Oyon et la rue de la Papinerie. En s'inspirant de l'urbanisation de faubourg présente à proximité, il sera recherché une structuration de cette voie par des accroches bâties à l'alignement, qui compte tenu de l'orientation de la voie pourront prendre la forme d'implantations pignon sur rue au sein de parcelles allongées d'orientation nord/sud en appui sur la voie.

Au niveau de la façade de l'opération sur la rue d'Oyon, il est important que le registre minéral présent au niveau de l'ensemble bâti ancien contigu soit prolongé, sous forme d'accroche bâti à l'alignement ou sous forme de mur.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le choix d'une façade minérale sur la rue d'Oyon s'inscrit dans la recherche d'un séquençage du paysage de l'entrée de bourg depuis cette voie avec :

- d'abord une séquence végétale au droit du site d'activités pour intégrer de futurs bâtiments, installations, espaces de stationnement ou de stockage,
- dans un second temps une séquence minérale marquant l'entrée réelle dans l'espace urbain.

Le travail à réaliser au niveau de l'espace public d'articulation au cœur de l'opération doit permettre d'apporter une touche de végétal et de créer ainsi une rupture dans la perspective linéaire de la voie.

La gestion de la limite avec le site d'activités contigu à l'est constitue un enjeu important. Le figuré « espace arboré à planter » indiqué sur le schéma ci-après n'est pas situé dans le périmètre de l'OAP, mais bien sur le foncier à vocation d'activités. Ainsi, au niveau du Règlement – Document graphique du PLU, il est bien repris un espace tampon arboré de 10 m de profondeur à mettre en œuvre dans le cadre du développement du site d'activités sur sa partie nord. Cela permettra donc de créer une limite visuelle et une ambiance végétale pour toute la frange est de l'opération d'habitat. Cependant, si au moment de la réalisation de l'opération d'habitat, il n'y a toujours pas eu d'évolution sur le site d'activités, dans ce cas a minima une haie doit être plantée sur la limite est du terrain faisant l'objet de la présente OAP.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DE L'ÉCOLE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-3)

CONTEXTE

Après un développement conséquent du bourg sur le coteau au nord du vallon traversant le bourg, le secteur en épaississement à l'ouest de la rue de l'Angevinière, correspondant majoritairement à des jardins, constitue une opportunité fort intéressante de densification pour rapprocher les futurs habitants du cœur de bourg et de ses équipements (proximité immédiate de l'école), commerces, services. Cet espace s'inscrit dans un environnement paysager et patrimonial qualitatif du fait de la proximité du château de La Jumellière et de son parc, dont une toute petite partie est intégrée à l'opération.

La proximité du château de la Jumellière, dont les abords sont protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, mais surtout le fait qu'une petite partie de l'opération empiète sur le parc et intègre une portion du mur d'enceinte du parc du château, impliquent une **association étroite de l'Architecte des Bâtiments de France** dès les études préalables à la réalisation de l'opération.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de densification au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'école, permettant de diversifier l'offre en logements.
- Concevoir un plan de composition permettant de prolonger la forme urbaine du tissu du bourg ancien et valorisant la présence du parc du château (mur d'enceinte, frange végétale composée de noyers).
- Sécuriser les liaisons douces entre le cœur de bourg et l'école en créant une alternative à l'utilisation de la rue de l'Angevinière, voie extrêmement circulée.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.48 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	8 logements

Typologie autorisée	Habitat individuel groupé a minima au sein de la partie du parc du château intégrée à l'opération ; sur le reste de l'opération habitat collectif, habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir et logements aidés (locatif ou accession) ; la partie incluse dans le parc du château devant obligatoirement faire l'objet d'une opération de logements aidés
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie tertiaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie par une voie tertiaire à créer depuis la rue de l'Ecole se terminant sur une place à aménager, qui servira d'articulation avec la rue des Fleurs et le cheminement doux à créer au long du mur d'enceinte du parc du château pour rejoindre le centre-bourg.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec un travail sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques afin de les structurer, et par rapport aux limites séparatives pour gérer notamment l'intimité. La volumétrie des constructions fera également appel au vocabulaire du bâti du bourg ancien (toitures à pentes).

Une attention particulière sera portée, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, au secteur inclus à l'intérieur du parc du château. Une opération de logements groupés permettant une maîtrise de la composition urbaine et architecturale y sera réalisée. La question de la préservation du mur à cet endroit, de son percement partiel pour la réalisation d'accès ou encore de sa démolition pour reconstruction en limite de l'opération sera étudiée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'aboutir à la solution la plus appropriée possible en termes d'intégration de cette opération dans un environnement hautement patrimonial.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Le traitement de la placette cherchera à apporter une touche qualitative et végétale avec la plantation d'un arbre de haute tige pouvant à terme occuper un certain volume.

Dans la partie nord du terrain, la présence du mur d'enceinte à conserver devra être valorisée en appuyant la place et le cheminement doux à créer dessus.

Sur cette opération s'inscrivant dans un secteur à sensibilité patrimoniale avérée, un travail spécifiques sur les clôtures, et notamment celles en façades sur les voies et emprises publiques, devra être réalisé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France en phase conception, afin de garantir une qualification de l'espace public.

La trame végétale existante en frange sud-ouest du site (noyers) est à conserver pour assurer l'interface avec le parc.

RÉSEAUX

66

Eaux usées : raccordement au réseau collectif

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DU VAL DE LOIRE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-4)

CONTEXTE

Le développement conséquent du bourg sur le coteau au nord du vallon traversant le bourg s'est majoritairement réalisé sous forme de lotissements à la forme urbaine figée, ne laissant guère d'opportunités de densification. Cependant, au niveau de l'îlot délimité par les rues du Val de Loire, du Jeu et des Chênes, il existe une opportunité au niveau d'un terrain en partie occupé par une entreprise artisanale et de terrains contigus non bâtis, l'ensemble représentant une superficie de 0.4 ha avec une desserte possible depuis la rue du Jeu.

OBJECTIFS

- Densification d'un cœur d'îlot à proximité du centre-bourg, en travaillant sur une opération d'ensemble permettant d'optimiser le foncier et la gestion des accès.
- Utilisation de la topographie (pente régulière d'orientation sud-est) et de la configuration du terrain pour assurer un bon ensoleillement aux futurs logements.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.4 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	7 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie par une voie tertiaire à créer à partir de la rue du Jeu. Elle se terminera par une placette de retournement.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Par rapport à l'existence d'un bâtiment artisanal sur le site, 3 cas de figure sont envisageables :

- Le maintien d'une activité artisanale dans le bâtiment, ce qui n'est pas nécessairement réhivitoire, si l'activité est compatible avec la proximité d'habitations,
- L'arrêt de l'activité artisanale et la transformation du bâtiment en logement,
- L'arrêt de l'activité artisanale et la démolition du bâtiment.

Compte tenu de la configuration du terrain et de la topographie, l'élément important pour la composition de l'aménagement est le positionnement de la voie. Il conviendra ainsi de faire passer la voie en partie assez centrale pour desservir de part et d'autre des terrains d'orientation nord-ouest / sud-est permettant d'accueillir des habitations bien exposées orientées pignon sur rue. Ces pignons viendront s'accrocher en limite de l'emprise publique, afin de rythmer la voie (cf. principe figurant au schéma ci-après).

Il conviendra, en outre, par rapport aux parcelles voisines déjà bâties, de gérer les vis-à-vis par les implantations bâties, des murs de clôture et/ou du végétal, afin de préserver l'intimité des uns et des autres.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le site étant actuellement partiellement occupé par une activité, il conviendra dans le cadre des études préalables de réaliser un diagnostic pollution si l'espace aujourd'hui dédié à l'activité venait à muter vers un autre usage, afin de connaître les contraintes d'aménagement qui en découlent.

Comme évoqué ci-avant, le travail sur l'implantation des constructions dans une optique de bonne gestion des apports solaires et de l'intimité est une priorité ayant naturellement une incidence en termes de qualité environnementale.

Quelques arbres sont présents sur le terrain, il conviendra en phase pré-opérationnelle d'étudier le plan de composition en veillant à conserver les arbres présentant un intérêt (essence, taille, état sanitaire), notamment dans la gestion de l'intimité vis-à-vis des parcelles riveraines déjà bâties.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



CHEMIN DE LA FONTAINE – LA JUMELLIÈRE (OAP-JUM-5)

CONTEXTE

Au cœur du centre-bourg, l'îlot délimité par la rue du Val de Loire, la rue du Cornet et le chemin de la Fontaine a la particularité d'être urbanisé sous forme d'un front bâti continu au long des 2 rues précitées, avec un système de cour permettant à 2 endroits de construire un peu dans l'épaisseur. Mais la plus grande partie de l'îlot est constituée de jardins, dont au nord-est une entité extrêmement bien entretenue conférant une ambiance rurale et calme à cet espace, qui ensuite s'ouvre plus au nord sur la coulée verte du bourg qui assure l'interface avec les extensions urbaines de ces 30 dernières années.

Cet espace à la topographie plane, aisément desservi depuis un maillage de liaison douce offre une réelle opportunité de densification au plus près des commerces, services et équipements du centre-bourg, à l'abri de la circulation automobile de la RD961.

OBJECTIFS

- Modifier l'approche du développement urbain de la commune en densifiant le centre-bourg par petites touches, et ainsi dans le cas présent pouvoir répondre aux besoins de relocalisation auprès des commerces, services et équipements de personnes en perte d'autonomie dont les logements actuels ne correspondent plus à leurs besoins.
- Conserver une poche de jardins potagers en cœur d'îlot, qui confère une certaine âme villageoise à cette partie du bourg.
- Améliorer le fonctionnement urbain au niveau du chemin de la Fontaine, en actant son statut de voie de desserte tertiaire permettant de densifier raisonnablement l'espace entre le front bâti de la rue du Val de Loire et la coulée verte, et en aménageant en partie centrale une place ouverte sur les jardins potagers et permettant d'organiser un programme de logements pour personnes en perte d'autonomie.
- Densifier par l'intermédiaire de cette opération le maillage des liaisons douces.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.18 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	30 logements minimum/ha
Objectif de logements	6 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) à destination de personnes en perte d'autonomie
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie par le chemin de la Fontaine qui est déjà aménagé pour desservir des habitations implantées en rive nord. Cependant, cette opération, à travers l'aménagement d'une place autour de laquelle les logements s'organiseront, permettra de palier à l'absence actuelle d'un espace de retournement au bout de la partie du chemin de la Fontaine empruntée par les véhicules.

Afin de pouvoir faciliter l'accès au centre-bourg pour les futurs habitants de l'opération et les riverains du chemin de la Fontaine, il est prévu que l'actuel chemin privé (servitude de droits de passage), traversant l'îlot de l'impasse des Hirondelles au chemin de la Fontaine, puisse à terme devenir public. Ce point sera à traiter, au niveau de la propriété foncière, au moment de l'acquisition du terrain d'assiette de l'OAP, puisqu'il s'agit de la même propriété.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La réalisation de cette opération en cœur d'îlot doit permettre de réaliser une réelle greffe urbaine visant à prolonger la morphologie du bourg ancien sur une petite partie de sa frange nord.

Le recours à une opération groupée permet d'avoir une écriture architecturale cohérente assurant la qualification des « vides », qu'ils soient public (future place) ou privé (poche de jardins potagers à conserver).

L'aménagement d'une place, à l'articulation des jardins potagers, de l'opération de logements à réaliser et des continuités piétonnes existantes et à créer, doit permettre d'aboutir à l'aménagement d'un espace de lien social de proximité fort.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La qualité environnementale et paysagère réside surtout dans le principe même de ne pas urbaniser l'intégralité du cœur d'îlot, en conservant une poche de jardins potagers, au niveau de la partie aujourd'hui parfaitement entretenue.

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement de la place pour en faire un vrai espace de lien social de proximité qualitatif, où la place de la voiture ne doit pas être prépondérante malgré une fonction d'espace de retournement et de stationnement qui ne peut être ignorée.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DES MIMOSAS – LA SALLE-DE-VIHIERS (OAP-SDV-1)

CONTEXTE

L'îlot compris entre la rue des Mimosas, la rue Ste-Anne et la rue du Stade est idéalement placé au cœur du bourg pour une opération de densification et ainsi accueillir de nouveaux habitants au plus près des équipements, services et commerces. Il est en effet en prise directe avec l'école d'un côté et le pôle d'équipements sportifs de l'autre. Il est facile à desservir, disposant d'accès sur les 3 rues précitées.

Il constitue aujourd'hui une enclave agricole au cœur de l'urbanisation, les derniers lotissements s'étant réalisés à l'ouest de cet espace du fait d'un phénomène de rétention foncière. Depuis ce site on dispose d'un point de vue sur l'église.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg, en accueillant notamment des logements aidés au plus près de l'école et des équipements sportifs.
- Travail fin de composition urbaine pour éviter une trop grande monotonie, avec surtout sur la partie nord du site une valorisation des éléments tels le point de vue sur l'église, un arbre existant, et une qualification de l'entrée du site depuis la rue des Mimosas par une opération groupée à l'architecture maîtrisée.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.11 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	19 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir et logements aidés (locatif ou accession) à hauteur de 20% minimum soit 4 logements
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie depuis une voie de desserte tertiaire assurant un bouclage entre la rue Ste-Anne et la rue des Mimosas ; un bouclage sera également réalisé sur la rue du Stade à partir de la voirie en attente aménagée dans le cadre du lotissement du Stade.

On veillera à éviter un caractère trop rectiligne à la portion nord/sud de la voie. Quant à la portion est/ouest, elle devra être axée sur l'église, afin de mettre en valeur le point de vue et affirmer, par un attachement visuel à cet élément symbolique, le lien au cœur de bourg.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin d'éviter toute monotonie dans la composition urbaine :

- Au long de la voie nord/sud, au plus près de la rue Ste-Anne là où la largeur du terrain est faible, la qualification de l'espace public reposera sur des implantations avec pignon à l'alignement,
- Une opération groupée de logements aidés est à implanter au niveau de l'entrée du site rue des Mimosas, elle permettra, avec une architecture maîtrisée et harmonieuse, de travailler sur la qualification de l'axe visuel sur l'église.

Sur le reste de l'opération la composition urbaine devra mettre en avant des implantations en limite séparative pour favoriser l'intimité de l'habitat.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture.

L'arbre existant au nord-ouest du terrain doit être intégré en amont à la composition de l'opération, afin de pouvoir être conservé dans les meilleures conditions possibles (notamment en phase travaux).

Les clôtures sur voies et emprises publiques ne devront pas mélanger trop de registres, afin d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées, même si des ambiances distinctes par secteur pourront être envisagées au stade de la conception.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DES VIEUX MÉTIERS – LA SALLE-DE-VIHIERS

(OAP-SDV-2)

CONTEXTE

L'îlot compris entre la rue des Vieux Métiers, la rue des Châtaigniers et la rue Ste –Anne est idéalement placé au cœur du bourg pour une opération de renouvellement urbain et densification et ainsi accueillir de nouveaux habitants au plus près des équipements, services et commerces. Il est en effet en prise directe avec le pôle d'équipements sportifs et le plan d'eau de loisirs plus au sud, et à partir du chemin qui le longe sur sa frange ouest on accède directement à l'école.

Or aujourd'hui cet espace est à vocation en partie de jardins plus ou moins entretenus et accueille également un hangar en façade sur la rue des Vœux Métiers. Consciente de l'enjeu représenté par cet îlot pour le développement du bourg de La Salle-de-Vihiers, la commune procède à des acquisitions foncières au fur et à mesure des opportunités ; cependant le morcellement foncier y est important.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de renouvellement urbain en densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg, en accueillant notamment des logements à destination des personnes en perte d'autonomie.
- Qualification urbaine de l'entrée de bourg depuis la rue des Vieux Métiers.
- Amélioration de l'accessibilité en liaison douce au pôle d'équipements sportifs et de loisirs depuis le sud-est du centre-bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.4 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	20 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur

Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), en étudiant la possibilité d'intégrer des logements pour personnes en perte d'autonomie
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation du réseau de voies tertiaires de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Compte tenu de l'emprise généreuse des voies réalisées dans le lotissement Charmes/Châtaigniers situé au sud du site, l'accès principal à cette opération doit s'effectuer en double sens depuis la rue des Châtaigniers à partir du débouché préservé lors de la réalisation de ce lotissement.

Le raccordement de l'opération sur la rue des Vieux Métiers doit se faire en 2 points, comme indiqué sur le schéma ci-après. Pour le débouché au nord, une gestion à sens unique s'impose compte tenu de la faible largeur du terrain à cet endroit et du souhait d'avoir en partie nord de l'opération un secteur de tranquillité avec une opération groupée notamment à destination de personnes âgées, des espaces publics où la place du piéton est prépondérante Seul l'aménagement d'un espace de stationnement à l'entrée de cette voie à créer pourrait impliquer d'avoir la courte portion de la rue entre la rue des Vieux Métiers et l'espace de stationnement en double sens.

Pour le débouché au sud, à ce stade d'avancement de la réflexion, une gestion à sens unique (sens entrant) serait à privilégier pour des questions de sécurité (débouché en sortie de courbe sur la rue des Vieux Métiers). Cette hypothèse sera néanmoins à confirmer au stade des études pré-opérationnelles, le choix d'une voie à double sens en partie sud étant aussi envisageable, si un aménagement de sécurité de type plateau est réalisé à hauteur de ce carrefour qui marquerait alors l'entrée dans le centre-bourg en faisant ralentir les véhicules en provenance de Coron.

Pour compléter le réseau, une petite antenne de voie tertiaire en impasse sera également à créer pour desservir la partie sud-ouest du site.

Aucun accès automobile n'est possible depuis la liaison douce longeant la frange ouest du site. Elle doit conserver cette vocation. Une liaison douce est-ouest est à créer entre le cœur de l'opération et cette liaison existante, ainsi qu'à partir de l'antenne en impasse.

Les engins de réputation n'entreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec :

- un travail sur des implantations en limite séparative,
- la qualification de la façade sur la rue des Vieux Métiers par des accroches bâties à l'alignement de la voie, permettant de marquer progressivement l'entrée dans le centre-bourg,
- la réalisation d'une opération groupée (pour tout ou partie à des fins de logements pour personnes âgées) au nord du site permettant à la fois une harmonie architecturale et un travail de qualification de l'articulation entre bâti et espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Le traitement de la place à aménager au cœur de l'opération cherchera ainsi à constituer un élément de rupture dans l'aménagement des espaces publics ; l'aménagement sous forme de petit mail avec quelques arbres de haute tige sera une piste à étudier pour apporter une touche végétale au cœur de l'opération.

Les clôtures sur voies et emprises publiques ne devront pas mélanger trop de registres, afin d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées, même si des ambiances distinctes par secteur pourront être envisagées au stade de la conception.

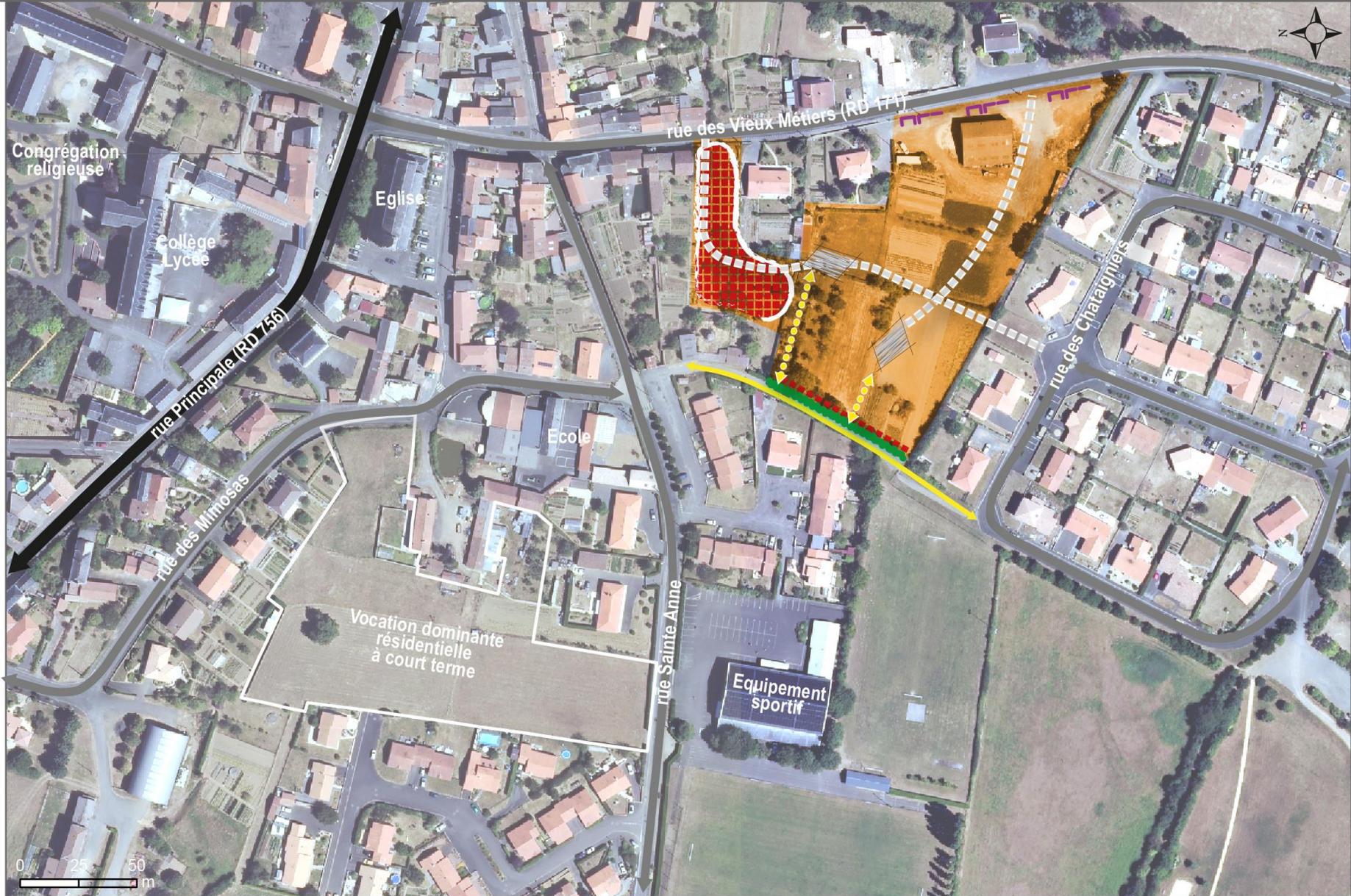
Ce site étant précédemment notamment à vocation de jardins potagers pour des maisons du cœur de bourg, il conviendra d'étudier l'intérêt de prévoir un espace dédié pour un tel usage. Si l'intérêt était avéré, il semblerait important de le localiser plutôt en frange ouest à l'appui du réseau de liaisons douces développé.

La haie existante sur la frange ouest, au long de la liaison douce existante est à conserver.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LE CHIRON – LA TOURLANDRY (OAP-TOU-1)

CONTEXTE

Au cours de la dernière décennie le développement du bourg de La Tourlandry s'est essentiellement effectué au sud-est de la route de Coron, au niveau du secteur du Chiron, à partir de plan d'aménagement d'ensemble qui a fait l'objet de différentes tranches de commercialisation. Ce nouveau quartier s'appuie sur la réalisation d'une voie de desserte principale (la rue du Lys) permettant d'assurer un bouclage entre la route de Coron et la route de Vezins, et bénéficie d'un cadre paysager agréable en appui sur une maille bocagère structurante.

La présente OAP correspond à la dernière phase d'urbanisation en appui sur la maille bocagère existante et un cheminement doux ceinturant la partie sud-ouest de l'agglomération.

OBJECTIFS

- Finir l'urbanisation du quartier du Chiron en respectant les orientations définies dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble.
- Préserver l'environnement bocager existant sur les franges du quartier.
- Assurant un maillage de liaisons douces avec le chemin bordant l'extérieur du quartier.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.6 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	15 logements minimum/ha
Objectif de logements	24 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie par une voie secondaire se reconnectant sur la rue de la Margelle.

Une liaison douce sera à créer, dans le cadre de l'opération, entre cette voie secondaire et le chemin rural en rive sud. Une autre connexion pourra se faire, avec le chemin rural en frange est, là où la voie à créer bordera ledit chemin.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcellaire, avec les parcelles les plus grandes en limite extérieure d'opération.

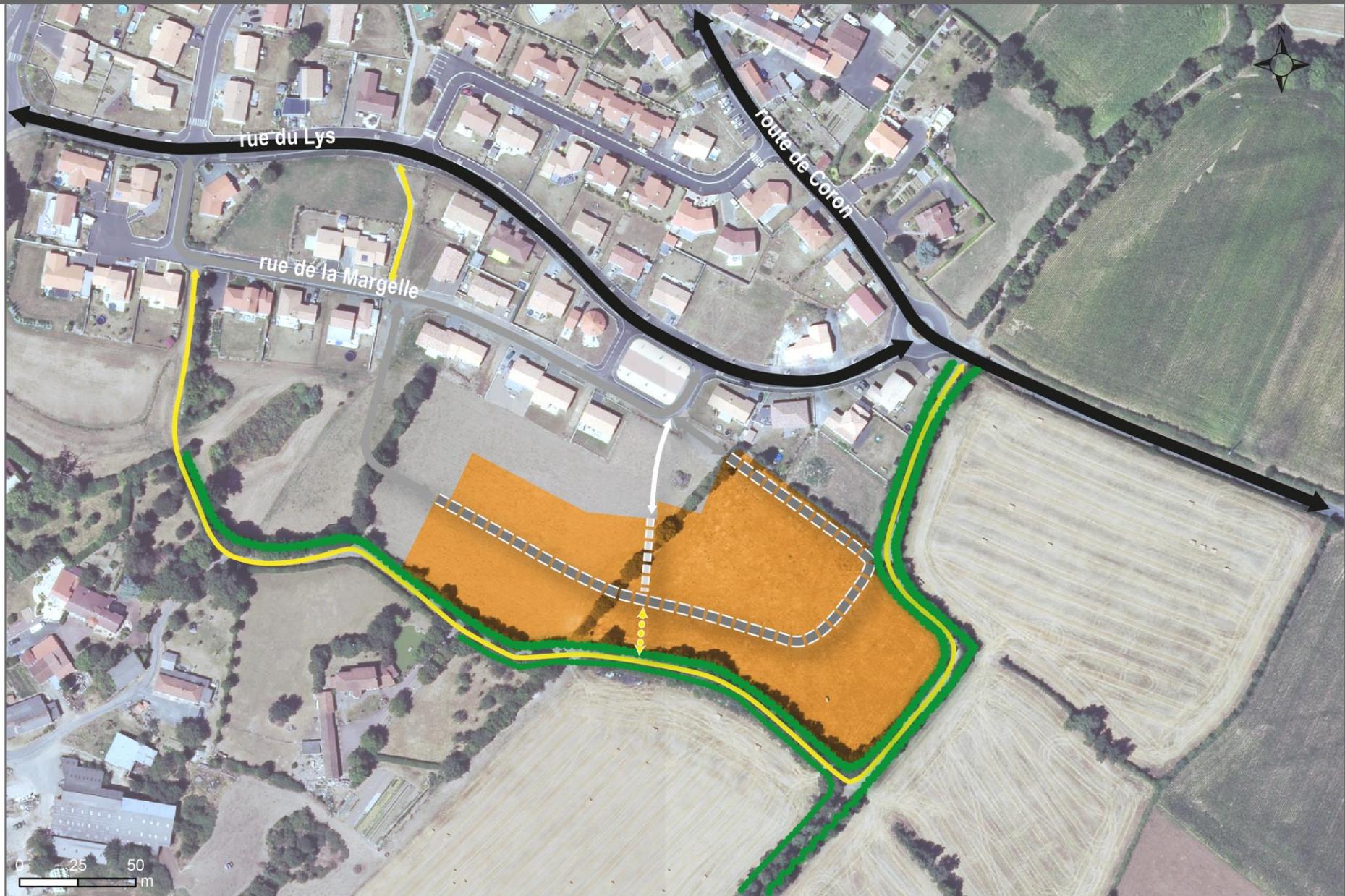
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La qualité environnementale et paysagère de l'opération réside dans la préservation du cordon bocager existant au long du chemin rural ceinturant le site.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : les dispositions du Dossier de Déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau codifiée) doivent être respectées.



RUE DE L'ECOLE – LA TOURLANDRY (OAP-TOU-2)

CONTEXTE

Suite à la construction d'un nouveau groupe scolaire, le foncier libéré rue de l'Ecole constitue une opportunité de densification intéressante en plein centre-bourg, d'autant plus que le cœur de cet îlot est faiblement bâti (présence de jardins).

La proximité à la fois du nouveau groupe scolaire, mais aussi des autres équipements structurants du bourg (espace culturel, bibliothèque, centre de loisirs, mairie ...), et des commerces constitue un atout intéressant pour offrir une alternative aux lotissements pavillonnaires périphériques.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de densification au cœur du bourg, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, permettant de diversifier l'offre en logements en intégrant notamment des logements pour personnes en perte d'autonomie.
- Concevoir un plan de composition permettant de prolonger la forme urbaine du tissu du bourg ancien.
- Favoriser à travers cette opération le recours aux modes doux de déplacements au cœur du bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.61 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	10 logements
Typologie autorisée	Habitat collectif, habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) à destination notamment de personnes en perte d'autonomie

Phasage

Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte automobile du site s'effectuera à partir de la création d'une voie assurant un bouclage sur la rue de l'Ecole. Afin d'en limiter le gabarit, et de tenir compte des contraintes de visibilité au débouché sur la rue de l'Ecole, il conviendra d'étudier la possibilité de l'aménager en sens unique sur tout ou partie de son tracé.

Une connexion devra être établie, depuis cette voie, avec la liaison douce existante permettant de rejoindre la rue de la Quintaine au sud. En outre, une liaison douce devra être aménagée entre le cœur de l'opération et la rue G. de La Tourlandry, permettant de relier aisément le pôle d'équipements de la place de l'Eglise et les commerces situés à proximité. Son articulation avec la voie de desserte de l'opération devra prendre la forme d'une placette conviviale.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec un travail sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques afin de les structurer, et par rapport aux limites séparatives pour gérer notamment l'intimité. La volumétrie des constructions fera également appel au vocabulaire du bâti du bourg ancien (toitures à pentes).

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Le traitement de la placette cherchera à apporter une touche qualitative et végétale avec la plantation d'un arbre de haute tige pouvant à terme occuper un certain volume.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LA VAINERIE – LA TOURLANDRY (OAP-TOU-3)

CONTEXTE

La zone d'activités de La Vainerie appartient au niveau du SCoT à la catégorie des zones artisanales de proximité dont il convient de maintenir des possibilités d'évolution. La dynamique de développement de La Tourlandry, tant résidentielle qu'économique, a conduit aux cours des dernières années au remplissage du potentiel prévu dans le PLU précédent. Afin de pouvoir répondre à la demande d'entreprises locales, le PLU de Chemillé-en-Anjou prévoit donc une légère extension permettant de rejoindre l'entreprise de travaux publics implantée au nord du site actuel au long de la RD65.

OBJECTIFS

- Permettre l'implantation d'entreprises dans un environnement générant peu de contraintes à leur implantation (terrain en pente très douce, hors périmètre de protection d'abords de monument historique ...).
- Tenir compte du positionnement de la zone artisanale en entrée de bourg au long d'une route départementale, avec une différence de terrain par rapport à la route (terrain en léger surplomb).
- Prendre en compte la présence d'habitations de l'autre côté de la RD65.
- Assurer l'intégration des futurs bâtiments dans le paysage en s'appuyant sur la trame végétale existante.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.53 ha
Vocation dominante	Activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Au niveau de la desserte 2 alternatives sont possibles en fonction de la taille souhaitée du parcellaire (et donc des besoins qui émergeront), elles sont représentées dans les 2 schémas ci-après :

- Alternative 1 : création de 2 points d'accès groupés sur la RD65, permettant par exemple de desservir 2 petits terrains en partie basse du site et 2 grands terrains en partie haute du site ;
- Alternative 2 : création d'un point d'accès groupé sur la RD65 permettant de desservir 2 petits terrains en partie basse du site, et aménagement d'une voie de en partie haute permettant de diversifier la taille du parcellaire en assurant la desserte de la profondeur du terrain.

Dans tous les cas, la création d'accès automobile direct sur la RD65 est interdite.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation de cette extension de la zone artisanale dans la pente douce du coteau dominant le bourg nécessite une vigilance quant à la volumétrie des constructions autorisées et la teinte des matériaux employés, afin de limiter leur impact visuel en arrière-plan du bourg.

Ainsi le respect des hauteurs actuellement constatées pour les bâtiments existants, et un travail sur des couleurs sombres ou prises dans une gamme de gris, sont à envisager.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La limitation de l'impact visuel des bâtiments peut être gérée par les dispositions ci-avant, mais il est nécessaire également d'utiliser le végétal comme élément de transition entre l'espace agricole et la zone d'activités. Dans cette optique, on conservera les arbres implantés en limite est du site qui créent un filtre de qualité compte tenu de leur taille.

En façade sur la RD65 il est nécessaire d'avoir un traitement paysager homogène et qualitatif de l'entrée de bourg. Il devra prendre la forme d'une plantation de haie arbustive sur le talus, permettant ainsi d'occulter la vision des clôtures. Une attention particulière devra être apportée à l'aménagement des accès groupés ou du débouché de la voie de desserte, dans la mesure où le talus sera entaillé.

La présence d'habitations de l'autre côté de la RD65 est à prendre en considération dans l'organisation des constructions, installations et aménagements sur les parcelles situées en façade sur la RD65, afin de limiter les nuisances potentielles des activités sur ces habitations ; nuisances sonores notamment.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.





EX-FRICHE CAILLAUD – MELAY (OAP-MEL-1)**CONTEXTE**

Comme dans beaucoup de communes des Mayes, le bourg de Melay a accueilli pendant longtemps une usine à proximité immédiate du centre-bourg ancien, celle-ci se faisant progressivement encercler par le développement pavillonnaire du bourg. Idéalement placés, ces sites qui accueillait des usines jusqu'à un passé récent constituent aujourd'hui des opportunités de renouvellement urbain et de densification de premier choix.

Néanmoins, il y a des écueils à lever avant de parvenir à mettre en oeuvre un projet sur de tels espaces, comme la déconstruction et la dépollution du site, qui peuvent engendrer des surcoûts extrêmement importants, remettant en cause la faisabilité économique d'un projet.

OBJECTIFS

Si la déconstruction a été réalisée suite à l'acquisition du foncier par la commune, les études de pollution viennent de s'achever et mettent en évidence l'existence d'une pollution du site.

En l'absence d'un avancement plus poussé de la réflexion au stade des études préalables, afin d'intégrer les contraintes d'aménagement inhérente à la présence d'une pollution, et compte tenu d'une maîtrise foncière du site par la collectivité, les objectifs de cette OAP restent très généraux : valoriser un foncier stratégique en cœur de bourg. Dans ces conditions, seuls quelques éléments de programme sont mis en avant (tout en conservant une certaine souplesse), ainsi qu'un principe de desserte automobile et la nécessaire prise en compte de la pollution détectée.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.84 ha
Vocation dominante	Résidentielle, voire commerces, services, équipements
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	14 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur, habitat intermédiaire
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), en étudiant la possibilité d'intégrer des logements pour personnes perte d'autonomie
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT**DESSERTE ET MOBILITÉ**

Le site sera irrigué par une voie à créer assurant le bouclage entre la rue F. Sécher et la rue des Sports.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La pollution avérée du site, suite aux études de diagnostic pollution réalisées, devra être prise en compte dans la définition du projet.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions règlementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DU BOIS JOLY – MELAY (OAP-MEL-2)

CONTEXTE

Le développement du bourg de Melay au nord de la RD756 (avenue de Verdun) s'est fait à la fois sous forme de lotissement et sous forme diffuse sur de grands terrains. Dans ce tissu urbain assez disparate, il demeure un terrain non bâti de 0.82 ha (parcelles n°864 et 865) avec une façade importante sur la rue du Bois Joly. Cela constitue une opportunité pour réaliser une opération de densification.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.82 ha, avec une organisation de la trame parcellaire adaptée à l'optimisation des apports solaires.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.82 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	11 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie depuis une petite voie tertiaire en impasse à aménager depuis la rue du Bois Joly. Une placette sera aménagée au bout de l'impasse pour le retournement des véhicules.

Les engins de réputation n'entreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La création de cette petite voie tertiaire d'orientation est/ouest permettra de disposer d'une orientation nord/sud du parcellaire, favorable à une exposition sud des futures habitations permettant une optimisation des apports solaires.

Le plan de composition devra permettre de travailler sur l'intimité tant au niveau des logements que des espaces extérieurs (gestion des implantations en privilégiant les implantations en limite séparative), au sein de l'opération elle-même mais aussi vis-à-vis des habitations riveraines existantes.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La façade de l'opération sur la rue du Bois Joly doit contribuer à renforcer l'ambiance végétale de l'entrée nord du bourg. Dans cette perspective, une haie arbustive avec quelques sujets arborés doit être plantée en limite de l'emprise publique.

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Le traitement de la placette cherchera à apporter une touche qualitative et végétale avec la plantation d'un arbre de haute tige pouvant à terme occuper un certain volume.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions règlementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LE CORMIER – MELAY (OAP-MEL-3)

CONTEXTE

Le bourg de Melay, initialement implanté au sud de la RD756, s'est d'abord développé en direction de cet axe, puis plus récemment de l'autre côté, conduisant schématiquement à faire remonter le centre de gravité du bourg à hauteur de l'école.

Or, à proximité immédiate du cœur de bourg ancien, existe un vaste terrain (presque 3 ha) qui semble de fait inclus dans l'enveloppe du bourg, car il est cerné sur sa longue façade sud-est par le chemin rural dit de la Cour au Cormier, qu'accompagne une épaisse haie bocagère créant ainsi une limite visuelle et paysagère forte. Ce terrain localisé au sud du bois de la Cure bénéficie d'un cadre champêtre très valorisant, avec la possibilité de rejoindre aisément le cœur de bourg en liaison douce via le chemin traversant le bois de la Cure.

Cet espace constitue donc le secteur de développement du bourg à court terme dans une logique de rééquilibrage.

OBJECTIFS

- Rééquilibrer le développement du bourg sur sa frange sud pour conforter le centre-bourg ancien.
- Offrir un cadre de vie champêtre aux futurs habitants en valorisant la proximité du Bois de la Cure (accessible grâce à l'existence d'une liaison douce le traversant) et la présence d'une haie bocagère en limite avec l'espace agricole.
- Eviter tout systématisme dans la composition de ce quartier, en s'appuyant à la fois sur une diversité du programme de logements, sur la qualification des espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales, pour créer des ambiances différenciées.

PROGRAMME

Surface brute du site	2.8 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	39 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce quartier, qui accueillera une quarantaine de logements, sera desservi par une voie de type secondaire reliant l'extrémité nord du chemin de la Cour au Cormier à la rue L. Thomas ; voie secondaire à partir de laquelle un réseau de voies tertiaires sera à développer.

Afin de préserver la qualité paysagère du chemin de la Cour au Cormier, voie rurale étroite bordée par un fossé et une haie bocagère du côté de l'opération projetée, la création d'accès automobile direct est interdite sur ce chemin.

Une liaison douce structurante devra être créée depuis le cœur du quartier pour rejoindre la liaison douce existante qui traverse le Bois de la Cure.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le plan de composition devra chercher à décliner les morphologies urbaines caractéristiques du bourg ancien et des hameaux traditionnels, en envisageant des implantations bâties à l'alignement, par exemple au niveau d'un pignon dans le cas d'une parcelle d'orientation nord/sud.

L'organisation de la trame viaire, de la trame parcellaire qui en découle, et in fine les choix faits en matière d'implantations bâties doivent permettre d'assurer :

- d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte),
- d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

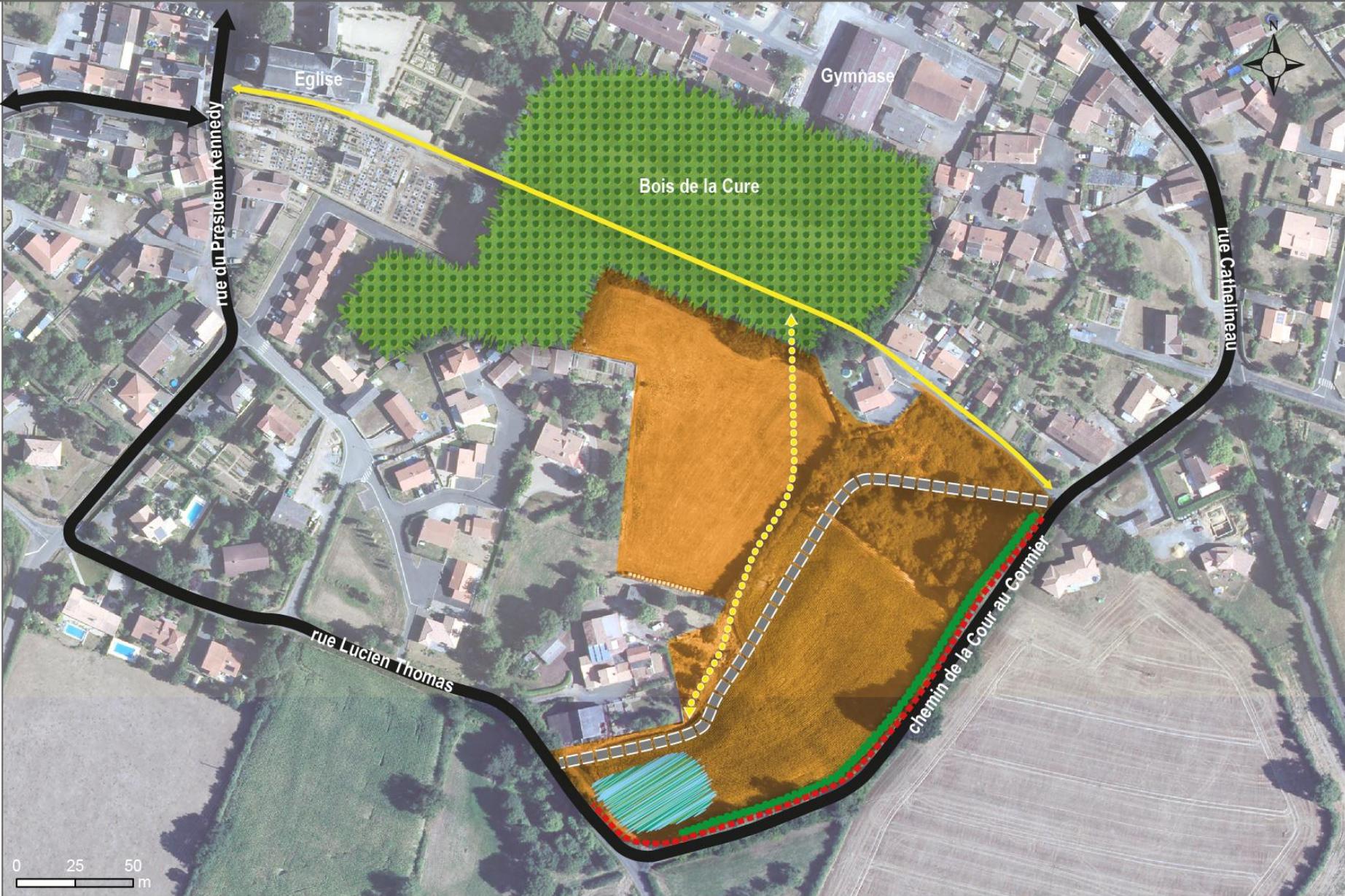
La configuration du site, avec une trame végétale importante à ses franges (Bois de la Cure et haie bocagère), offre un cadre champêtre qu'il est essentiel de préserver ; d'où par exemple l'interdiction de création d'accès automobile direct sur le chemin de la Cour au Cormier.

Mais, en termes d'ambiance, il ne s'agit pas non plus de générer un quartier entièrement fermé sur lui-même, au contraire il faut valoriser les ouvertures visuelles sur l'espace agricole présentes au sud du site. La localisation de manière préférentielle à cet endroit de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales traité de manière paysagé, doit permettre, à la fois, d'offrir une image qualitative du quartier dès son entrée et, pour les habitants du quartier, de créer un appel visuel vers la campagne environnante.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



BEL AIR – NEUVY-EN-MAUGES (OAP-NEU-1)**CONTEXTE**

Le nouveau quartier dit « Bel Air » se localise au sud du bourg, en appui de la rue de la Morosière. Il est délimité :

- au nord-est et derrière un cordon arbustif et arboré, par un vaste espace public de détente animé de deux plans d'eau et que borde la salle polyvalente,
- au sud-est par un talus planté de peupliers qui sépare le site d'une retenue d'eau agricole,
- au sud par une vaste terre cultivée,
- à l'ouest par la rue de la Morosière qui permet de rejoindre le bourg et sépare le site d'un verger (au sud-ouest) et d'une autre terre cultivée.

Le site présente une pente douce et relativement régulière vers sa pointe nord.

L'urbanisation de ce quartier a été étudiée à partir de 2011 dans le cadre du Concours d'Urbanisme Durable organisé par le Conseil Départemental de Maine-et-Loire. Une demande de permis d'aménager a été accordée sur l'ensemble et la 1^{ère} tranche du quartier (localisée au nord-est) a été viabilisée, 2 îlots de logements locatifs sociaux devant être construits en 2018. L'OAP ci-après reprend donc les grandes lignes du permis d'aménager accordé.

OBJECTIFS

- Eviter tout systématisme dans la composition de ce quartier, en s'appuyant à la fois sur une diversité du programme de logements, sur la qualification des espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales, pour créer des ambiances différenciées.
- Assurer la continuité des espaces publics de détente et de rencontres en prolongement de l'espace de loisirs qui s'inscrit au cœur du village et non plus à sa frange.
- Constituer une nouvelle lisière sud du bourg en prenant appui sur la trame végétale existante pour la prolonger.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.85 ha pour l'ensemble de l'opération Bel Air, dont 0.99 ha pour la partie classée 1AUb
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha sur l'ensemble de l'opération
Objectif de logements	26 logements sur l'ensemble de l'opération, dont 14 sur la 1 ^{ère} tranche et 12 sur la 2 ^{ème} tranche classée 1AUb, dans la mesure où la proportion d'espaces publics est plus importante sur la 2 ^{ème} tranche
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT**DESSERTE ET MOBILITÉ**

La desserte de la 2^{ème} tranche s'effectuera via le prolongement de la desserte tertiaire aménagée dans le cadre de la 1^{ère} tranche, pour assurer un bouclage sur la rue de la Morosière. Le traitement de cette voie doit permettre une cohabitation apaisée des circulations piétonnes, cyclos et automobiles.

La création d'accès automobiles directs sur la rue de la Morosière est interdite.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation de la trame viaire, de la trame parcellaire qui en découle, et in fine les choix faits en matière d'implantations bâties doivent permettre d'assurer :

- d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte),
- d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'articulation entre les tranches 1 et 2 de l'opération doit se faire en s'appuyant sur un espace public qualitatif, schématisé ci-après sous forme d'axe vert fédérateur accessible aux modes de déplacement doux et pouvant être organisé à partir d'un espace de gestion des eaux pluviales paysager à aménager.

La localisation du site en frange de l'espace agricole nécessite de prévoir l'intégration des futures constructions par le végétal sur les franges est, sud et ouest. Au niveau de la frange est, l'intégration s'effectuera en conservant les plantations existantes sur la parcelle riveraine voisine. Pour la frange sud, il conviendra de refermer le site en plantant une haie bocagère en fond de lot. Enfin, pour la frange ouest, au long de la rue de la Morosière, le traitement paysager sera à combiner entre la mise en scène des espaces publics débouchant sur la rue de la Morosière (plantation ponctuelle de quelques sujets) et la plantation d'une haie arbustive souple au droit des lots.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : les dispositions du Dossier de Déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau codifiée) déposées en 2012 doivent être respectées.



RUE SAINT-MARTIN – NEUVY-EN-MAUGES (OAP-NEU-2)

CONTEXTE

Au cœur du bourg, face à la récente opération groupée des Bleuets, ce site en épaisseur des rues St-Martin et du Gué est aujourd'hui occupé par 2 bâtiments ne participant pas de la qualité urbaine du bourg (garages/hangars). Sur l'arrière le terrain a un usage de jardins, puis la partie la plus à l'ouest, légèrement en contrebas, correspond à une enclave agricole bordée de haies.

Cet espace constitue donc une opportunité de densification au cœur du bourg permettant d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des commerces, services et équipements.

OBJECTIFS

- Poursuite de la requalification de la rue St-Martin en substituant, à des garages/hangars de piètre facture, des logements structurant la rue.
- Réalisation d'une opération de densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg.
- Valorisation de la trame végétale existante pour faciliter l'intégration paysagère des constructions depuis le vallon en limite ouest du bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.68 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	12 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), en étudiant la possibilité d'intégrer des logements pour personnes en perte d'autonomie
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser en 2 tranches, à partir de l'aménagement de chacune des 2 voies de desserte

tertiaire à créer pour desservir le site
--

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Compte tenu de la topographie (légère différence de niveau entre la partie donnant sur la rue St-Martin et celle donnant sur la rue du Gué), il faut considérer en termes de fonctionnement automobile le site en 2 entités distinctes avec 2 desserte tertiaire à créer depuis les 2 voies précitées. Ces 2 voies se termineront par une placette, les 2 entités étant reliées par une liaison douce à aménager.

Les engins de répurgation n'entreront pas dans les impasses, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée des impasses ou à proximité dans des espaces aménagés à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La mise en œuvre de l'opération nécessitera la démolition des 2 bâtiments existants en façade sur la rue St-Martin (garages/hangars).

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec :

- un travail sur des implantations en limite séparative,
- la qualification de la façade sur la rue St-Martin par des accroches bâties à l'alignement de la voie ; l'orientation du parcellaire découlant de l'orientation de la voie tertiaire à créer, invitant à l'implantation de construction avec pignon sur la rue St-Martin. Ces accroches bâties à l'alignement seront relayées, au niveau de la clôture sur la rue St-Martin, par un registre de murets.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Le traitement des placettes cherchera à apporter une touche qualitative et végétale avec la plantation d'un arbre de haute tige pouvant à terme occuper un certain volume.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

Les haies existantes sur les franges de l'entité ouest sont à conserver, elles faciliteront d'autant l'intégration des nouvelles constructions au niveau de la perception depuis l'ouest du bourg.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DU TAMBOUR CROUSTON – ST-GEORGES-DES-GARDES (OAP-SGDG-1)

CONTEXTE

Au sein du bourg des Gardes, l'îlot constitué par les rues du Moulin, de Bel Air, de Beau Soleil et du Centre intègre 2 voies tertiaires est/ouest qui viennent en quelque sorte « buter » sur un vaste espace végétalisé, correspondant principalement au parc d'une propriété bâtie desservie depuis la rue du Centre, mais intégrant également un espace vert public arboré sur ses franges et accueillant des jeux pour enfants.

L'opportunité de densifier une partie de cet espace, idéalement situé au cœur du bourg des Gardes, interroge nécessairement, surtout du fait que le pôle d'équipements du bourg se situe à l'est de la rue du Centre.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg des Gardes, tout en préservant un cœur d'îlot arboré.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.7 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	10 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, à partir des différents accès automobiles au site

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Le site est accessible en 3 points à ce jour au niveau automobile : au bout des rues du Tambour Crouston et des Jardins, ainsi que depuis la rue Beau Soleil. Compte tenu de la géométrie particulière du site ces 3 points d'accès seront utilisés de la manière suivante :

- Le bout de la rue des Jardins servira à desservir la partie nord du site par exemple sous forme d'accès direct à 2 lots,
- L'accès existant depuis la rue Beau Soleil servira à desservir la partie sud du site, par exemple sous forme d'accès direct à 2 lots,
- La rue du Tambour Crouston sera à prolonger vers l'est en venant aménager une placette à hauteur de la parcelle n°495.

La liaison douce existante entre la rue des Jardins et l'espace vert public est à conserver et à prolonger vers le nouvel espace vert public.

Une liaison douce sera également à prévoir entre la rue Beau Soleil et le nouvel espace vert public. Cependant elle n'est pas figurée sur le schéma ci-après car sa localisation en limite ouest ou est de la parcelle n°495 sera à définir au moment de l'étude pré-opérationnelle. Même si le positionnement en appui sur la limite ouest semble à ce stade de la réflexion le plus adapté, car le plus direct.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'urbanisation de ce site repose sur le déplacement de l'espace vert actuel sur une partie de la parcelle n°495, afin de valoriser la desserte existante (extrémité de la rue du Tambour Crouston), mais aussi une partie du parc de la propriété contiguë à des fins de nouvel espace vert sur un itinéraire structurant de liaison douce au sein du bourg des Gardes. Ce positionnement permettra d'être à la fois central par rapport à cette nouvelle opération, mais aussi très facilement accessible depuis les rues des Jardins et du Tambour Crouston.

La préservation des lignes structurantes de la trame végétale actuelle doit également guider la composition urbaine de l'opération, tout en travaillant aussi sur des implantations en limite séparative comme cela existe déjà au niveau de l'urbanisation des rues des Jardins et du Tambour Crouston.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le site a pour particularité d'être très arboré. Comme indiqué précédemment cela doit guider la composition de la future opération, avec notamment les impératifs suivants :

- Les alignements d'arbres existants autour de l'actuel espace vert public sont à conserver pour leur plus grande majorité, comme indiqué sur le schéma ci-après, car cela va contribuer à la qualité paysagère de l'opération,
- L'espace vert public actuel est à déplacer vers l'est, en partie nord de la parcelle n°495, afin de profiter de l'existence d'une trame arborée déjà très fournie.

Au niveau des clôtures, l'ambiance végétale sera à privilégier avec une haie (existante ou à créer) doublée ou non par un grillage.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DU CHIRON – ST-GEORGES-DES-GARDES (OAP-SGDG-2)

CONTEXTE

Le bourg de St-Georges-des-Gardes s'est majoritairement développé sous forme de lotissements, néanmoins il existe quelques endroits où l'urbanisation a été plus diffuse, ou qui ont accueilli par le passé des activités.

En l'espèce, le site de la rue du Chiron accueille d'anciens hangars / garages, une petite parcelle cultivée, puis, dans la profondeur du terrain, un espace de jardin enclavé dans l'urbanisation.

Cet espace constitue donc une opportunité de densification au cœur du bourg permettant d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des équipements, services, commerces. En effet, à partir de ce site il est facile de rejoindre la coulée verte et les équipements du centre-bourg, via la rue P. Lepoureau.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg.
- Requalifier un espace au cœur du tissu urbain en substituant, à des garages/hangars de piètre facture, une petite opération de logements valorisant des éléments qualitatifs, tels 2 arbres de grand développement sur la partie arrière du terrain.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.46 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	8 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur

et à mesure de la réalisation de la voie tertiaire de desserte interne à l'opération
--

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La partie haute du site topographiquement pourra être desservie directement depuis la rue du Chiron. Pour le reste du site, il convient d'aménager une voie de desserte tertiaire afin d'irriguer la profondeur du terrain. Cette voie se terminera par une placette pour laquelle il conviendra de voir comment l'animer en conservant sur l'espace public le tilleul existant.

Les engins de réputation n'entreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La mise en œuvre de l'opération nécessitera la démolition des 2 bâtiments existants.

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec un travail sur des implantations en limite séparative.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Lors des études pré-opérationnelles, il conviendra de s'interroger sur l'intérêt ou non de conserver le puit existant en limite de la rue du Chiron pour par exemple qualifier l'entrée de l'opération (exemple : remise en valeur du puit pour en faire un élément qualifiant de l'espace public).

L'aménagement du reste de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Le traitement de la placette cherchera à apporter une touche qualitative et végétale en s'appuyant sur la préservation du tilleul existant. L'autre arbre existant à proximité sera aussi à conserver, mais il pourra plus facilement être intégré dans une parcelle à bâtir.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LE PUY DE LA GARDE – ST-GEORGES-DES-GARDES

(OAP-SGDG-3)

CONTEXTE

Le bourg de St-Georges s'est développé sous forme de lotissements en remontant progressivement le long du coteau en pente douce jusqu'à rejoindre la route des Gardes (RD265). Le bourg initial étant très peu étendu, les possibilités de densification et de renouvellement urbain y sont limitées.

Compte tenu de la pression foncière s'exerçant sur cette commune déléguée (accessibilité aisée à l'agglomération choletaise), et de la nécessité de veiller à l'insertion paysagère du bourg des Gardes, il est donc nécessaire de prévoir un développement de l'habitat en extension urbaine du bourg de St-Georges.

Les limites constituées par la RD160 à l'ouest, un vallon à l'est, la route des Gardes au sud et la présence d'une exploitation agricole à Bellevue, conduisent à envisager cette extension urbaine à court terme au lieu-dit Le Puy de la Garde, au sud-est de l'urbanisation actuelle, à proximité immédiate du pôle d'équipements sportifs.

OBJECTIFS

- Créer un nouveau quartier de 44 logements environ cherchant à éviter tout systématisme dans la composition urbaine, en s'appuyant à la fois sur une diversité du programme de logements, sur la qualification des espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales, la trame végétale existante, pour créer des ambiances différenciées.
- Repousser l'entrée du bourg de St-Georges à hauteur du carrefour avec la rue de la Haute Sauvagère, en y aménageant le carrefour d'accès au nouveau quartier, et qualifier la façade du quartier sur la route des Gardes (rue du Moulin).
- S'appuyer sur la trame végétale existante (haies) pour intégrer cette extension urbaine dans le grand paysage.
- Poursuivre au sein du quartier le maillage des liaisons douces.

PROGRAMME

Surface brute du site	3.16 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	44 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce quartier sera desservi par une voie principale à créer entre la RD265 et la route desservant le lotissement de Bellevue. Le carrefour avec la RD265 devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité marquant l'entrée dans le bourg de St-Georges en venant des Gardes, et permettant également de sécuriser l'actuel carrefour avec la rue de la Haute-Sauvagère. A l'intérieur du quartier des voies secondaire et tertiaire compléteront le maillage.

La création d'accès automobiles directs sur la RD265 est interdite, afin de ne pas interrompre la liaison douce aménagée au long de cet axe.

A partir de la liaison douce aménagée au long de la RD265 entre le bourg des Gardes et le Puy de la Garde, une liaison douce structurante irriguera le quartier, et se raccordera sur la route du lotissement de Bellevue. Des liaisons complémentaires seront à développer au cœur du quartier.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La diversité du programme de logements doit permettre d'éviter tout systématisme dans la composition urbaine de ce quartier.

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte),
- d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine de ce futur quartier doit s'appuyer sur les éléments structurants du paysage que sont : la topographie offrant des vues lointaines vers le nord et le maillage bocager. Au sein du quartier il conviendra donc de préserver a minima un axe visuel majeur sur le grand paysage s'offrant au nord. Si le schéma ci-après met en évidence la nécessité de conserver certaines haies périphériques à l'opération, il n'en demeure pas moins vrai que certains sujets sont à conserver au cœur-même du projet, afin de donner tout de suite un cadre de vie agréable aux futurs habitants. Il a cependant été décidé à ce stade de ne pas figer les choses, dans la mesure où aucune étude préalable n'a été réalisée à ce jour. Le lieu incite cependant à composer le futur quartier sur le registre du végétal. Ainsi notamment sur les franges est et sud du quartier des haies seront à planter pour gérer l'interface avec l'espace agricole d'une part et avec la RD265 d'autre part.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



RUE DU MOULIN – ST-GEORGES-DES-GARDES

(OAP-SGDG-4)

CONTEXTE

Au sein du bourg des Gardes, l'îlot constitué par les rues du Moulin, de Bel Air et de Beau Soleil est très peu bâti sur sa partie nord. Il correspond essentiellement à une très grande propriété bâtie aujourd'hui vacante, dont l'implantation relativement au milieu du terrain dans profondeur ne va pas rendre aisée une densification. Cette densification semble cependant plus qu'opportune à réaliser pour assurer le maintien d'un renouvellement de population au niveau du bourg des Gardes, et surtout conserver la qualité paysagère du bourg perché en haut de sa colline en évitant de développer une urbanisation sur ses pentes.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération de densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg des Gardes.
- Contribuer à densifier le maillage viaire au cœur du village des Gardes en lien avec l'OAP de la Rue du Tambour Crouston.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.93 ha (une surface inférieure pourra être prise en compte si en phase pré-opérationnelle il est acté le maintien de l'habitation existante)
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	13 logements (un objectif de logements inférieur pourra être retenu si en phase pré-opérationnelle il est acté le maintien de l'habitation existante)
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie tertiaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Pour desservir les logements à édifier, il sera nécessaire de créer une voie tertiaire entre la rue du Moulin et la rue Mère C. Chauvat. Avec l'opération pouvant se réaliser rue du Tambour Crouston (cf. OAP SGD-5 – Rue du Tambour Crouston), c'est en effet tout un itinéraire transversal en partie centrale du bourg des Gardes, pouvant s'appuyer sur de petites voies tertiaires prolongées par des liaisons douces lorsqu'elles sont en impasse, qui pourra à terme être mis en place entre la rue du Moulin et le pôle d'équipements (salle Collinéa, terrains de sport et de loisirs).

On cherchera à positionner le débouché de cette voie sur la rue du Moulin dans la partie est du terrain, pour disposer de la meilleure visibilité possible, la partie ouest du site étant proche d'une légère courbe de la rue. Pour ces mêmes contraintes de visibilité, la création d'accès automobile direct sur la rue du Moulin sont interdits.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il semblerait à ce stade de la réflexion plus judicieux de démolir l'habitation vacante existante, au regard de son implantation plutôt contraignante pour la densification de la partie ouest du terrain. Cependant, à défaut à ce jour d'étude de faisabilité validant économiquement la possibilité de réaliser une opération incluant le coût d'une telle démolition, l'OAP n'impose pas la démolition. Dans ce cas l'objectif recherché de logements serait à revoir légèrement à la baisse, en tenant compte de l'assiette foncière mobilisée par la construction existante.

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec un travail sur des implantations en limite séparative, voire à l'alignement des voies par exemple dans le cas d'accroche bâtie en pignon.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le site a pour particularité d'être assez arboré au niveau de la parcelle n°255 : haies en façade sur la rue du Moulin et au niveau des limites sud et est avec les parcelles n°600 et 462, espace arboré à l'est de l'habitation existante.

En fonction du choix fait par rapport à la conservation ou non de l'habitation existante, il est difficile à ce jour de figer les choses en matière de conservation de la végétation existante, cependant l'affirmation d'une ambiance plutôt végétale au sein de cette opération est à rechercher.

On retiendra donc les orientations suivantes :

- La végétation doit être au maximum conservée en façade sur la rue du Moulin, sauf ponctuellement pour assurer des conditions de visibilité satisfaisante au débouché de la voie à créer ou pour venir implanter une construction à l'alignement ;
- La haie existante en limite avec la parcelle n°462 est à conserver au maximum, mais elle pourra par exemple être interrompue pour le passage de la voie ;
- L'organisation du parcellaire et de la trame des espaces publics devra chercher à conserver les sujets les plus intéressants au niveau de la limite avec la parcelle n°600, ainsi qu'à l'est de l'habitation existante.
- Au niveau des clôtures, l'ambiance végétale sera à privilégier avec une haie (existante ou à créer) doublée ou non par un grillage.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



L'EBAUPIN – ST-LÉZIN (OAP-LEZ-1)

CONTEXTE

Contraint dans son développement au nord du centre-bourg par la présence de la vallée de l'Aubance et un coteau marqué, le bourg de St-Lézin se développe depuis plusieurs décennies vers le sud. Ce développement, jusqu'à maintenant en appui sur la route de La Chapelle-Rousselin (RD349), peut revenir vers le sud-est avec le site de l'Ebaupin et ainsi assurer une connexion sur la route de Chemillé (RD149).

Ce site, pour lequel la commune dispose de la maîtrise foncière, a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2017 avec une première tranche de réalisation en 2018.

OBJECTIFS

- Créer un nouveau quartier de 46 logements environ en plusieurs phases de réalisation, en s'appuyant dès le début sur une composition d'ensemble intégrant le lien avec l'urbanisation existante (tant en termes de déplacements automobiles que de circulations piétonnes et vélos) et n'obérant pas un développement à plus long terme.
- S'appuyer sur la trame végétale existante aux franges du site, et la renforcer, pour faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage.
- Eviter tout systématisme dans la composition de ce quartier, en s'appuyant à la fois sur une diversité du programme de logements, sur la qualification des espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales, pour créer des ambiances différenciées.

PROGRAMME

Surface brute du site	3.3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	46 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur

Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Ce quartier, qui à terme fera environ 3.3 ha, sera desservi par une voie de type secondaire reliant la rue d'Anjou à la rue du Pâtis (avec une connexion également sur la rue du Saumureau), à partir de laquelle un réseau de voies tertiaires sera à développer.

Il conviendra également de conserver un débouché possible vers le sud, pour ne pas obérer un développement potentiel à plus long terme.

Une liaison douce structurante est/ouest doit également être aménagée entre la rue d'Anjou et la rue de la Bergerie. Elle sera complétée à minima par 2 autres liaisons douces nord/sud pour mailler le quartier.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte),
- d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour assurer l'insertion paysagère de cette extension urbaine, la maille bocagère existante en frange sud est à conserver, en la complétant dans sa partie ouest.

En outre, la liaison douce structurante est/ouest à créer devra être accompagnée d'un traitement végétal s'appuyant sur la préservation d'arbres existants et la replantation d'autres sujets arbustifs et arborés qualifiant la frange nord du quartier.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales aménagé dans le cadre de l'opération avec un ouvrage de régulation externalisé de l'autre côté de la rue d'Anjou (dont l'usage est mutualisé avec l'urbanisation de la rue d'Anjou).



RUE D'ANJOU – ST-LÉZIN (OAP-LEZ-2)

CONTEXTE

Au cœur du bourg de St-Lézin, les opportunités de densification sont guère nombreuses, une opération venant d'être réalisée par le Val de Loire à l'entrée ouest de la rue d'Anjou.

Il existe cependant un peu plus à l'est dans la rue d'Anjou, entre une voie privée et la rue du Saumureau (face à l'école), un îlot qui présente un intérêt en la matière. Il est occupé en façade sur la rue d'Anjou par une bâtisse ancienne de caractère à la volumétrie imposante, malheureusement vacante depuis de nombreuses années et dont l'état se dégrade au fil des ans, et par une habitation de facture plus modeste. A l'arrière de ces bâtisses 2 parcelles inoccupées sont disponibles.

OBJECTIFS

- Accompagner le projet de réaménagement de la rue d'Anjou, d'une requalification d'un îlot conférant aujourd'hui une image peu valorisante du bourg.
- Réalisation d'une petite opération de renouvellement urbain en densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.4 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	20 à 25 logements minimum/ha
Objectif de logements	Soit 8 à 10 logements (10 logements dans le cas de la réhabilitation en logements du bâtiment implanté parcelle n°496)
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur, voire habitat collectif (appartements) si réhabilitation en logements du bâtiment implanté parcelle n°496
Mixité sociale	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, en fonction des opportunités foncières

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

L'îlot étant bordé par 3 voies, la desserte des futurs logements pourra se faire à partir de ces voies. Il sera cependant nécessaire d'envisager l'acquisition par la commune de la voie privée bordant la frange ouest du site. En outre, à partir de cette voie, une petite courée pourra éventuellement être aménagée pour desservir la profondeur de la parcelle non bâtie (817), en fonction du programme retenu.

En revanche, une liaison douce est à créer en limite sud du site à partir de la rue du Saumureau en la prolongeant jusqu'à la rue de la Bergerie ; une telle liaison douce permettra d'accéder à l'école sans emprunter la rue d'Anjou pour les personnes habitant au sud de cette rue.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Une question importante réside dans le devenir des 2 ensembles bâtis existants. Il est clair que le bâtiment implanté sur la parcelle n°496 représente un indéniable intérêt patrimonial au regard de ses caractéristiques architecturales identitaires. Sa réhabilitation est donc à encourager en supprimant les hangars en tôle qui le borde. Néanmoins, il apparaît difficile d'exiger sa conservation, dans la mesure où son état se dégrade au fil des ans et que, le bien étant à vendre depuis plusieurs années, le propriétaire n'y effectue pas de travaux d'entretien.

Concernant le second bâtiment, son intérêt architectural n'est pas avéré. Une démolition est donc envisageable.

Pour ces 2 bâtiments, si des démolitions étaient au final retenues, les bâtiments reconstruits devraient avoir une volumétrie à Rdc+ 1 étage, afin de marquer l'entrée dans le cœur de bourg. En revanche au niveau de l'implantation on recherchera plutôt une implantation du volume principal en léger retrait, comme c'est le cas sur cette portion de la rue d'Anjou, avec éventuellement un volume secondaire à l'alignement. Sur la partie arrière de l'îlot, les enjeux de composition urbaine sont moins importants et vont plus résider dans la gestion de l'intimité.

L'objectif de logements affiché (10 logements) s'entend sur l'ensemble de l'îlot en intégrant le bâti existant s'il était conservé.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La qualité paysagère réside avant tout dans la capacité à réhabiliter le bâtiment d'intérêt patrimonial existant qui pourrait apporter, une fois restauré, une vraie plus-value au niveau du paysage urbain du centre-bourg.

En outre, une attention particulière sera à porter à la gestion des clôtures en façade sur rue, la particularité de la rue d'Anjou résidant dans l'existence de muret bas soulignant la limite entre espace public (la rue) et espace privé (petite cour devant l'habitation). Il conviendra donc de retrouver ce registre pour l'opération, à la fois en façade sur la rue d'Anjou, mais aussi sur les autres rues afin d'avoir une identité dans le traitement de la limite espace public / espace privé.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



SITE L'ILEREAU II – STE-CHRISTINE (OAP-CHR-1)

CONTEXTE

Le bourg ancien est implanté à l'est de la RD762, axe de déplacements structurants à l'ouest du département car assurant la liaison Mauges / Segréen grâce à la présence du pont de Montjean. Le développement urbain du bourg s'est effectué tant au nord qu'au sud du bourg ancien, mais aussi de l'autre côté de la RD762, avec notamment l'écoquartier de L'Ilereau I.

Il existe donc un enjeu de couture urbaine évident, mais également un enjeu d'adaptation de l'offre commerciale de proximité tant dans son dimensionnement que sa localisation, ainsi qu'un enjeu en termes d'image pour le village la traversée du bourg ayant pendant plusieurs décennies été marquée par la présence de silos en activité.

Le caractère stratégique du site d'implantation des silos, mais aussi du terrain situé à l'arrière assurant la liaison avec L'Ilereau I et offrant de belles vues sur l'église, a été identifié par la commune depuis plusieurs années. Elle est parvenue il y a peu à en avoir la maîtrise foncière, lui permettant d'engager des études pré-opérationnelles avec un opérateur.

OBJECTIFS

- Restructurer l'offre commerciale à Ste-Christine en déplaçant les commerces et services sur l'axe de flux et en reconfigurant son dimensionnement.
- « Gommer » la route départementale pour faciliter les échanges est-ouest en favorisant les liaisons douces.
- Maintenir une relation visuelle forte à l'église depuis le cœur de l'opération pour rattacher ce nouveau pôle au centre-bourg ancien.
- Offrir une mixité sociale et générationnelle dans cette opération à la fois de renouvellement urbain et de densification.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.1 ha
Vocation dominante	Mixte : habitat, commerces, services, espaces publics
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	15 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur, habitat intermédiaire, habitat collectif
Mixité sociale	Terrains à bâtir et logements aidés (locatif ou accession) à hauteur de 30% minimum soit 5 logements, dont des logements pour personnes âgées
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

A l'échelle du fonctionnement urbain du centre-bourg, la réalisation de cette opération doit permettre :

- De créer un événement dans la traversée du bourg par la RD762, à travers l'aménagement d'un espace public donnant de l'épaisseur en ouvrant la rue d'Anjou sur le quartier de L'Ilereau et effaçant ainsi le caractère routier de la RD762,
- D'offrir une capacité de stationnement suffisante pour la desserte de l'espace commercial et de services, ainsi que pour les logements situés à proximité immédiate,
- De relier, tant en termes automobiles que piétons, le quartier de L'Ilereau à cette nouvelle centralité.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La création d'un « évènement » dans la traversée du bourg, à travers l'aménagement d'un espace public transversal par rapport à la RD762, doit s'accompagner d'une structuration par un front bâti à l'architecture maîtrisée et avec une volumétrie à l'échelle du vide créé. Quand on évoque une architecture maîtrisée, on en appelle à la cohérence des différents volumes qui vont se déployer autour de cet espace public. Cela n'altère en rien les possibilités d'innovation architecturale, bien au contraire.

Plus généralement, au sein de cette opération à l'interface entre le tissu urbain ancien du bourg et des extensions urbaines plus récentes, le parti pris conceptuel devra ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien avec un travail sur des implantations en limite séparative et quelques accroches bâties à l'alignement de la voie.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La réalisation de cette opération doit contribuer à changer, sur la RD762 à hauteur de la rue d'Anjou, l'image de l'espace public en lui conférant un caractère plus urbain, en apportant à la fois qualité, fonctionnalité et accessibilité, mais tout en restant sur un registre rural sobre où le végétal doit permettre de qualifier l'espace public en place et non en simple espace de stationnement.

En outre, la densité de l'opération ne doit pas contribuer à remettre en cause la présence d'une haie composée de beaux sujets au sud-ouest du site, accompagnant une liaison douce à prolonger.

Au cœur de cette nouvelle opération le maintien d'un lien visuel fort à l'église doit constituer un élément structurant du plan de composition, en axant par exemple la voie à créer sur cette perspective.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.

Commune de STE CHRISTINE
OAP-CHR-1 - L'Ilereau II

PLU de Chemillé - en Anjou
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



LES COURTILLIERS – VALANJOU (OAP-VAL-1)

CONTEXTE

La ZAC des Courtilliers a été créée en 2012, puis le dossier de réalisation de ZAC contenant le programme des constructions et celui des équipements publics approuvé par délibération en date du 04 mars 2013. Issu de la session 2010 du concours d'Urbanisme Durable mis en œuvre en application du Plan Départemental de l'Habitat, le projet de ZAC des Courtilliers vise à épaissir la frange nord du bourg de Joué sur une emprise totale de 13.3 ha, permettant de donner notamment une limite plus cohérente à l'enveloppe urbaine, à traiter l'interface avec l'espace agricole, tout en conservant une vaste poche de jardins entre la rue de la Sayette et l'opération contribuant à la qualité de l'environnement du futur quartier.

Le programme global de la ZAC prévoit la construction d'environ 200 logements, selon un programme mixte, répartis en 3 espaces : partie centrale entre la rue Mgr Malsou et la rue Beaurepaire (secteur des Courtilliers), partie est (secteur Notre-Dame de Pitié) et partie ouest (secteur Mgr Malsou). Cependant, le net recul de la dynamique démographique sur le Chemillois depuis le début des années 2010 a conduit à un rythme de commercialisation beaucoup plus lent que ce qui avait été imaginé au départ. A ce jour, la 1^{ère} tranche du secteur des Courtilliers (13 lots libres et 2 îlots représentant une dizaine de logements) est toujours en phase de commercialisation (classement en UB au PLU). Dans ces conditions, compte tenu de la temporalité du PLU de Chemillé-en-Anjou, il a été décidé de ne maintenir en zone à urbaniser que la partie centrale de la ZAC, dite secteur des Courtilliers, avec un classement en 1AU du foncier maîtrisé par ALTER Public (cessionnaire de la ZAC) et un classement en 2AU du reste.

OBJECTIFS

- Créer un nouveau quartier d'environ 200 logements à terme en plusieurs étapes, en s'appuyant dès le début sur une composition d'ensemble intégrant le lien avec l'urbanisation existante (notamment au niveau de la trame viaire), la prise en compte de la topographie favorisant les identités paysagères de petite échelle et le traitement d'une frange qualitative entre cette extension du bourg et le plateau bocager au nord.

- Affirmer une entrée nord du bourg de Joué le long de la route de Chanzeaux plus urbaine qu'à ce jour, et plus généralement transposer au cœur de cette opération « l'architecture » des bourgs anciens, au sens de la typo-morphologie (implantations, volumétries).
- Renforcer le maillage des espaces publics tant en termes de liaisons douces (afin de créer des alternatives crédibles au recours au tout automobile pour les trajets de courte distance) que de déplacements automobiles (afin de créer une alternative à l'utilisation systématique de l'axe RD84 / RD133 dans les liaisons est/ouest des différents secteurs de la ZAC).
- Maîtriser les besoins en énergie des logements en travaillant sur l'organisation du bâti.

Les orientations présentées ci-après portent principalement sur la partie classée en 1AU, néanmoins par souci de cohérence d'ensemble de premières orientations sont aussi affichées sur la partie classée en 2AU. Elles pourront être complétées lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette partie.

PROGRAMME

Surface brute du site	3.54 ha (classés en 1AU) et 0.91 ha (classés en 2AU)
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	50 logements sur la partie classée en 1AU
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur ou habitat intermédiaire
Mixité sociale	Terrains à bâtir et logements aidés (locatif ou accession) à hauteur de 20% minimum soit 10 logements
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

La desserte automobile du site prendra la forme d'une liaison principale à double sens à partir de la route de Chanzeaux, au tracé volontairement non rectiligne afin de ne pas favoriser la prise de vitesse. Le profil de cette voie sera volontairement peu large afin de limiter la consommation foncière et la place de la voiture, et variable pour éviter monotonie et systématisme, tout en maintenant à minima une continuité piétonne dissociée de la chaussée.

Cette voie à créer se raccordera sur le débouché du chemin des Courtilliers rue de la Sayette, afin de créer une entrée du quartier à ce niveau ; l'emprise du chemin à cet endroit permettant la mise en place d'un sens unique.

Cette voie se raccordera également sur la rue Mgr Malsou à l'ouest, qui passera aussi à sens unique au regard de son emprise, mais en sens sortant cette fois, afin d'assurer un bouclage.

Pour permettre l'entretien de la haie prévue en frange nord du quartier et concilier le développement des cheminements piétonniers et cyclos sur la commune (à la fois à l'échelle d'une liaison interquartier dans le cadre des déplacements quotidiens, mais aussi en tant qu'itinéraire de promenade), cette haie doit être doublée d'un chemin qui devra être accessible depuis l'intérieur du quartier. Des liaisons douces nord/sud devront permettre d'assurer le lien entre le chemin des Courtilliers, préservé en liaison douce, et le chemin au long de la frange nord ; l'une prendra place en appui sur le thalweg situé à l'ouest du site et traitée sous forme de coulée verte paysagère, et l'autre viendra longer le cimetière à l'est du site.

Sur le fond photo aérienne du schéma ci-après il apparaît dans la partie en 1AU ce qui est assimilable à une « voie » Cela s'explique par le fait que dans le cadre de l'aménagement de la 1^{ère} tranche, pour faciliter le chantier et limiter les nuisances dans la rue de la Sayette, récemment aménagée, une piste a été aménagée en empruntant préférentiellement le tracé de la future liaison douce en limite nord et le tracé de la future voie de desserte du quartier, pour rejoindre la route de Chanzeaux afin que les engins de travaux pour la viabilisation de la ZAC, mais aussi pour les premières constructions, puissent l'emprunter.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Compte tenu de l'importance en surface de ce site, mais aussi de sa localisation à la fois en appui sur l'urbanisation ancienne du bourg de Joué et à terme en périphérie de l'agglomération de Joué/Gonnord, il sera nécessaire lors de la définition des projets d'aménagement de prévoir une mixité de l'habitat.

Celle-ci mêlera habitat individuel groupé et habitat individuel pur, voire de l'habitat intermédiaire si l'état du marché le permet.

L'accession à la propriété représentera la part principale des logements réalisés. Une part de logements locatifs, notamment des logements aidés, viendra compléter ce programme. La finalité de ce programme est de permettre l'accueil de toutes les catégories de ménages dans un souci de mixité sociale et générationnelle, afin de contribuer à faciliter la mobilité du parcours résidentiel des habitants de Valanjou.

En termes de forme urbaine, la conception du quartier doit rechercher les principes suivants, tant pour les maisons de bourg dans les espaces de greffe au tissu ancien, que pour les terrains à bâtir :

- Privilégier les formes bâties compactes,
- Développer les mitoyennetés de bâti (logement, garage),
- Préserver l'intimité sur les parcelles.

La mise en œuvre de cette urbanisation devra aussi permettre de réaliser un espace de stationnement mutualisé entre les besoins des futurs habitants du quartier et ceux liés à la présence du cimetière.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions, il est nécessaire de prévoir en rive nord de ce nouveau quartier d'urbanisation la plantation d'une haie bocagère arborée (intégrant des sujets de plus grand développement tout en laissant, à travers une certaine discontinuité des plantations, des échappées visuelles sur l'espace agricole). Pour permettre son entretien, cette haie doit être doublée d'un chemin qui devra être accessible depuis l'intérieur du quartier.

La prise en compte de la topographie doit s'effectuer en intégrant les particularités topographiques du site, à savoir la présence de 2 thalwegs débouchant sur la poche de jardins protégés localisée au sud du site. Le thalweg à l'ouest devra être traité sous forme de

coulée verte paysagère accessible aux piétons et permettant la gestion des eaux pluviales. Il permettra d'assurer une bonne perméabilité avec le chemin des Courtilliers longeant la poche de jardins existants à conserver car ils confèrent une identité rurale au lieu.

Un espace tampon est à aménager entre le cimetière et les futures habitations, prenant la forme du passage d'une liaison douce et d'un traitement par le végétal (haie).

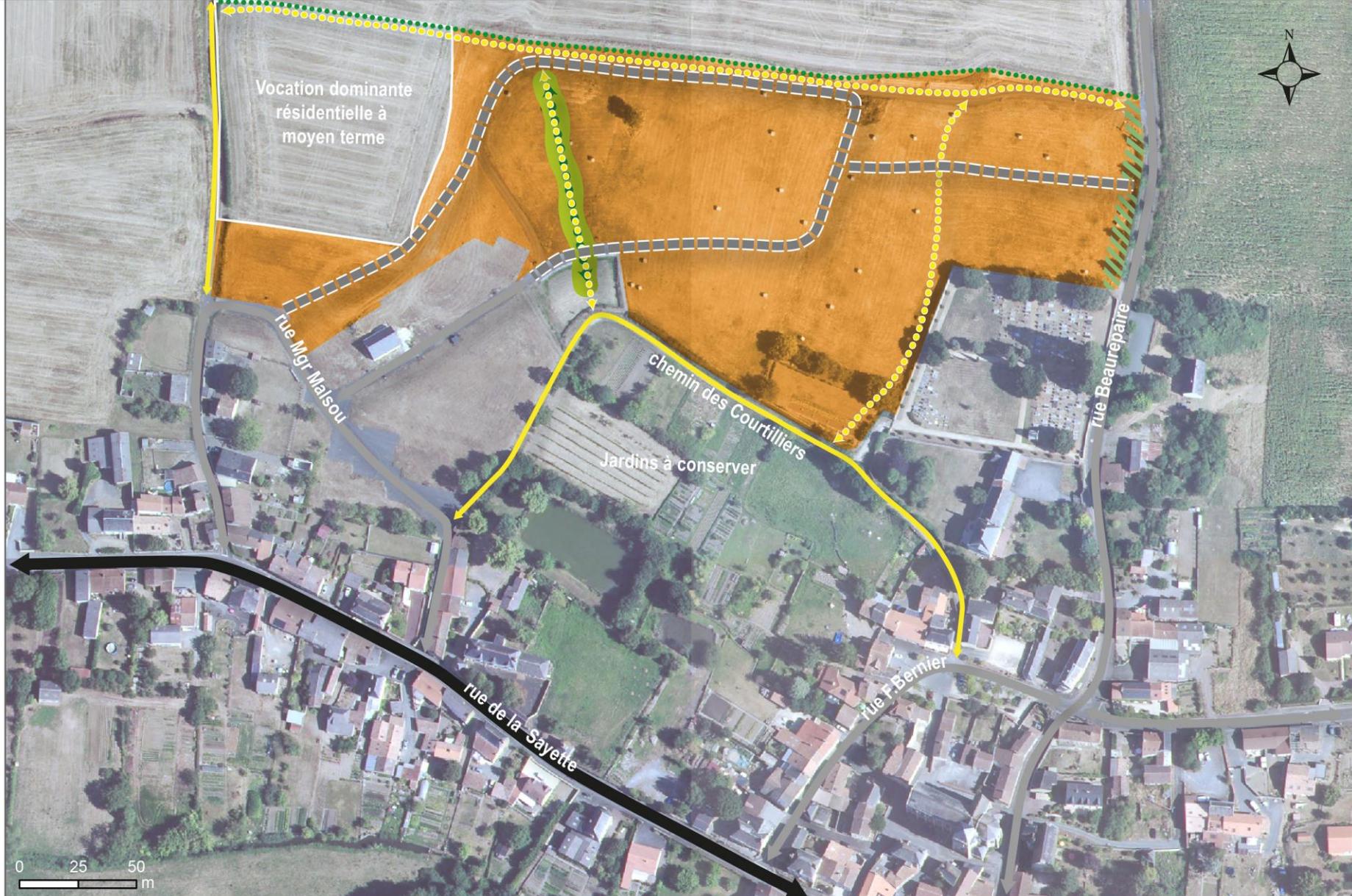
La façade du site sur la route de Chanzeaux devra faire l'objet d'un traitement paysager permettant d'intégrer les futures constructions dans le souci de préserver la qualité paysagère de cette entrée de bourg, reposant aujourd'hui sur la présence d'un fond de perspective valorisant avec du bâti ancien de qualité, le mur du cimetière et les conifères présents dans le cimetière. Ce traitement paysager s'appuiera principalement sur la préservation des arbres existants au sein d'un espace enherbé.

ENERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : les dispositions du Dossier de Déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau codifiée) déposées en 2011 doivent être respectées.

Énergie : La maîtrise des besoins en énergie constitue l'un des objectifs de l'opération. La réflexion sur l'organisation du bâti, telle que précisée au niveau de la qualité urbaine et architecturale, mais aussi de la trame parcellaire (largement orientée nord/sud et s'inscrivant dans le sens de la pente), devront traduire la prise en compte de cet objectif.



SITE ERAM – VALANJOU (OAP-VAL-2)

CONTEXTE

En plein cœur du bourg de Valanjou on note la présence d'un ancien site industriel de l'entreprise ERAM. Cette activité a fermé depuis quelques années, et le site est aujourd'hui utilisé pour un usage de stockage.

Une telle activité au cœur de l'urbanisation pose des problèmes de cohabitation avec l'habitat (nuisances sonores, problème d'accessibilité pour les camions ...). La pérennisation de l'activité à cet endroit a été questionnée dans le cadre de l'élaboration du PLU, et le choix a été fait d'envisager une mutation du site, afin de profiter de l'opportunité pour créer de nouveaux logements en cœur de bourg et ainsi accueillir de nouveaux habitants au plus près des commerces, services et équipements.

OBJECTIFS

- Requalification d'un cœur d'îlot en centre-bourg en substituant une opération de logements à une emprise d'activité aujourd'hui plus à l'échelle d'un centre-bourg,
- Réalisation d'une opération de renouvellement urbain en densification permettant de diversifier l'offre en logements au sein du bourg, en accueillant notamment des logements à destination de personnes en perte d'autonomie.
- Densification du réseau de liaisons douces au cœur du bourg de Gonnord.

PROGRAMME

Surface brute du site	1.28 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	17 logements minimum/ha
Objectif de logements	22 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), en étudiant la possibilité d'intégrer des logements pour personnes en perte d'autonomie. La part des logements

	aidés devra atteindre au minimum 30%, soit 7 logements
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Au niveau automobile, cette opération sera desservie depuis l'allée St-Jacques, sans connexion avec l'impasse des Ruelles, afin de ne pas renvoyer de la circulation automobile dans les rues étroites du centre-bourg de Gonnord. La desserte interne n'est pas préfigurée dans l'OAP, dans la mesure où à ce stade de la réflexion il n'est pas possible de savoir si la voie de circulation existante autour du bâtiment est réutilisable pour la desserte des futurs logements.

Une liaison douce doit être aménagée au cœur de l'opération pour assurer le lien entre l'allée St-Jacques et l'impasse des Ruelles. Elle doit être complétée vers l'est par une autre liaison vers le chemin passant derrière les habitations de la rue du Levant.

Pour les voies en impasse, les engins de réputation n'y entreront pas, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La conception de cette opération s'attachera à ancrer le projet en référence aux morphologies urbaines et architecturales du tissu urbain du bourg ancien, avec un travail sur des implantations en limite séparative, et la composition des espaces publics par des accroches bâties à l'alignement. La localisation des logements aidés, dont l'architecture sera maîtrisée, doit constituer un élément de composition fort du projet. Son articulation avec un espace public de proximité, en lien avec les cheminements doux à réaliser, doit être un point structurant du projet.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Au regard de l'occupation antérieure du site, préalablement à la réalisation d'une opération sur ce site, un diagnostic pollution devra être réalisé pour connaître les contraintes d'aménagement qui en découlent.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de voir en phase pré-opérationnelle la possibilité ou non de réutiliser tout ou partie de la voirie de desserte interne de l'ancien site industriel (voirie périphérique autour du bâtiment).

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture. Un espace public fédérateur de type place est à intégrer à l'opération en articulation avec les logements aidés.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



LA VARENNE – VALANJOU (OAP-VAL-3)

CONTEXTE

L'ancien bourg de Gonnord s'est développé vers le nord sous forme de lotissement, tout en laissant une poche agricole entre le lotissement de La Gaillarderie et le plan d'eau de Plaisance.

Dans la mesure où il n'y a plus désormais de site d'exploitation agricole à cet endroit, il est envisagé l'urbanisation du terrain en façade sur la rue de la Varenne, qui bénéficie des équipements nécessaires, afin d'offrir une alternative à l'implantation au sein de la ZAC des Courtilliers.

OBJECTIFS

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.4 ha, avec une organisation de la trame parcellaire adaptée à l'optimisation des apports solaires.

PROGRAMME

Surface brute du site	0.4 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	14 logements minimum/ha
Objectif de logements	6 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE ET MOBILITÉ

Cette opération sera desservie depuis une petite voie tertiaire en impasse à aménager depuis la rue de la Varenne. Un débouché de cette voie en impasse sera préservé pour un développement ultérieur de l'urbanisation sur le reste de l'enclave agricole.

Les engins de répurgation n'entreront pas dans l'impasse, la collecte des déchets s'effectuera à l'entrée de l'impasse ou à proximité dans un espace aménagé à cet effet.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La création de cette petite voie tertiaire d'orientation nord-est/sud-ouest permettra de disposer d'une orientation nord-ouest/sud-est du parcellaire, favorable à une exposition sud-est des futures habitations permettant une optimisation des apports solaires.

Le plan de composition devra permettre de travailler sur l'intimité tant au niveau des logements que des espaces extérieurs (gestion des implantations en privilégiant les implantations en limite séparative), au sein de l'opération elle-même mais aussi vis-à-vis des habitations riveraines existantes.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La façade de l'opération sur la rue de la Varenne doit contribuer à renforcer l'ambiance végétale de l'entrée nord du bourg de Gonnord en appui sur la vallée du ruisseau de La Frappinière. Dans cette perspective, une haie arbustive avec quelques sujets arborés doit être plantée en limite de l'emprise publique.

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public devra rester sobre tout en cherchant à créer un espace de convivialité à l'échelle de l'individu et pas uniquement de la voiture.

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront s'inscrire dans un registre spécifique (à définir au moment de la conception) permettant de qualifier l'opération, et d'éviter ainsi la juxtaposition de clôtures de nature, formes et hauteur variées.

RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : application des prescriptions réglementaires issues de l'étude de zonage d'assainissement.



OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (RÉALISÉE PAR A+B)

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement **OAP thématique 'Trame Verte et Bleue'**

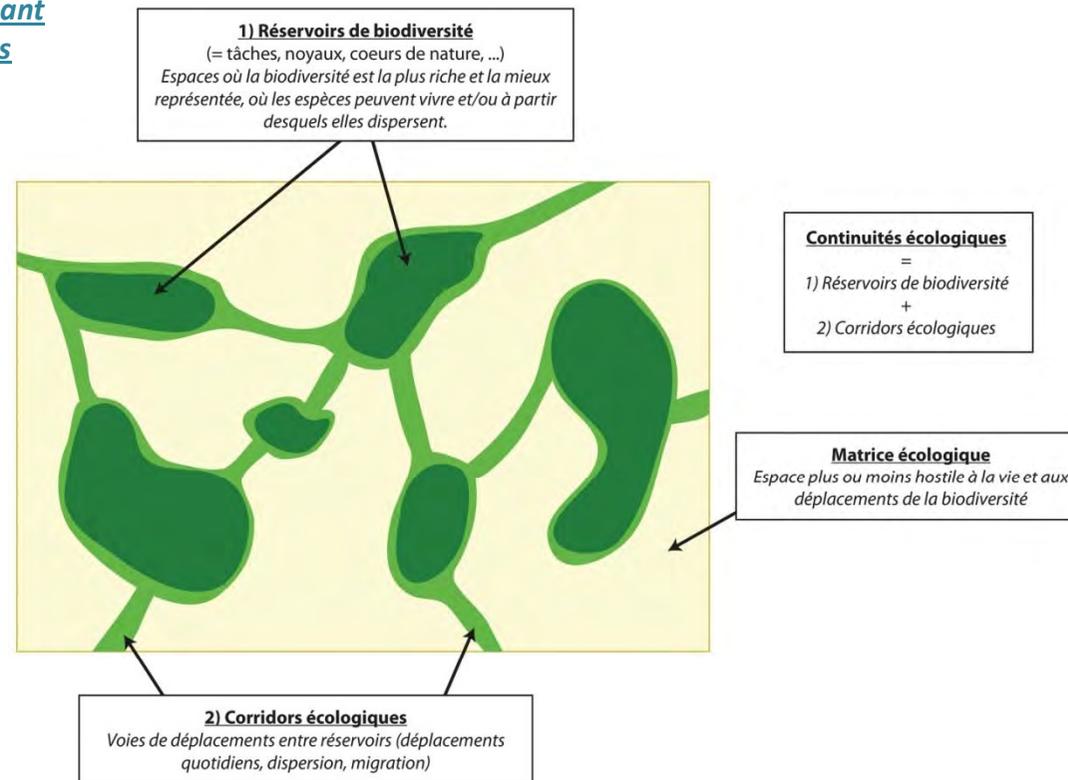
CONTEXTE

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'Environnement pour préserver la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie.

La TVB contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages...

Schéma théorique expliquant les continuités écologiques

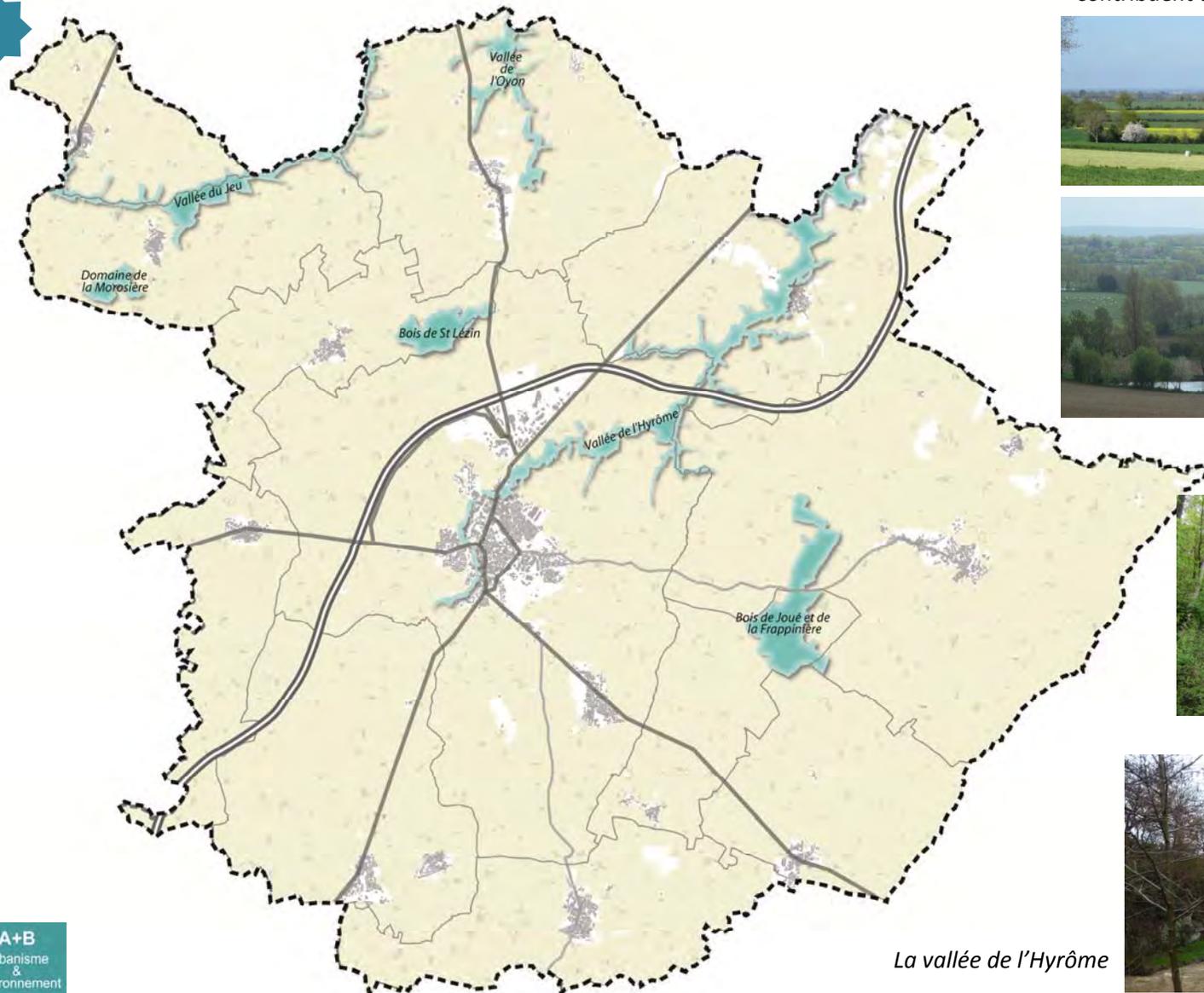


Source : inpn.mnhn.fr © UMS PatriNat

ORIENTATIONS

LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ SUR CHEMILLÉ-EN-ANJOU

1



Les paysages agricoles bocagers qui contribuent aux continuités écologiques



Le Bois de St Lézin



La vallée de l'Hyrôme



OBJECTIF

L'objectif de l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue est de préserver les continuités écologiques, les milieux naturels et leurs fonctionnalités et de les prendre en compte dans l'aménagement du territoire afin de contribuer au maintien de la biodiversité.

L'OAP Trame Verte et Bleue vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLU de Chemillé-en-Anjou.

ORIENTATIONS

I. PRÉSERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le PLU de Chemillé-en-Anjou prévoit la préservation et la valorisation des composantes de la Trame Verte et Bleue qui se traduit au règlement écrit et graphique par :

- un zonage adapté des réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre du diagnostic,
- le maintien des espaces agricoles et naturels qui contribuent aux continuités écologiques,
- la préservation et la restauration des espaces boisés et du maillage bocager, éléments de la Trame Verte,
- la préservation et la restauration des cours d'eau et de leurs abords et des zones humides, éléments de la Trame Bleue.

L'OAP Trame Verte et Bleue vient compléter ces dispositions réglementaires par des orientations complémentaires concernant la gestion des abords des éléments de la Trame Verte et Bleue et les mesures d'accompagnement et de compensation à mettre en place.

ORIENTATIONS

LA TRAME VERTE

I.1. Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager

- Le règlement écrit et graphique permet d'assurer la préservation et la restauration du maillage bocager :

Rappel du règlement

Le règlement écrit et graphique préserve les haies d'intérêt paysager, hydraulique et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : celles-ci doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Pour les haies d'intérêt paysager, seules des interventions très ponctuelles peuvent être réalisées telles que des ouvertures d'accès, pour l'aménagement de liaisons douces, de voies...

Pour les haies d'intérêt hydraulique et écologique, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés sous certaines conditions. À partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, ces travaux doivent être compensés par des replantations portant sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.

La présente OAP Trame Verte et Bleue vient préciser les modalités de cette compensation :

Les replantations de haies bocagères devront être composées d'essences locales arborées et arbustives adaptées au milieu (la liste des essences locales à replanter est présentée en annexe). Des haies dégarnies (relictuelles) pourront également être restaurées par des plantations d'arbres et d'arbustes en complément de ceux restants .

Les plantations d'espèces exotiques invasives sont proscrites.

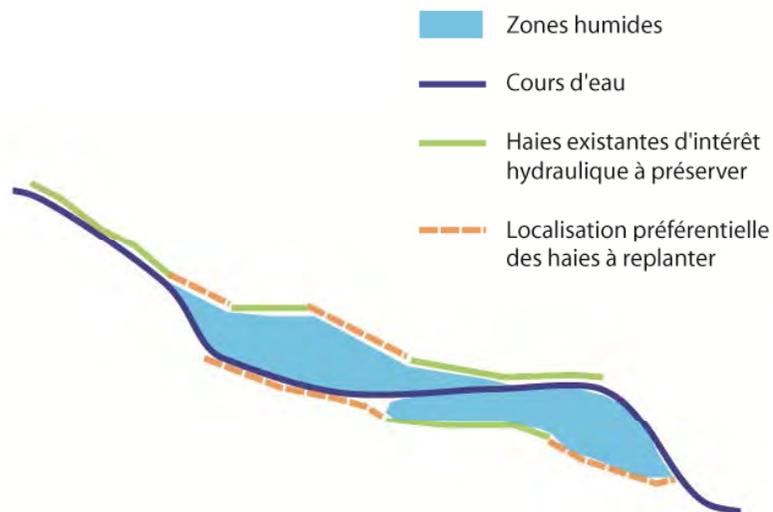
Les espaces propices à ces replantations sont précisés ci-après en fonction de l'intérêt de la haie.

ORIENTATIONS

Espaces propices à la replantation des haies

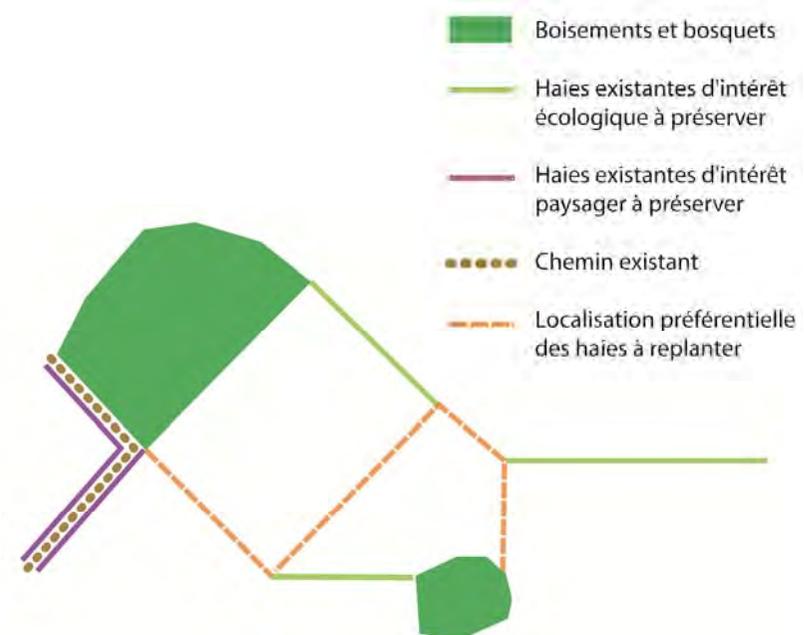
Cas des haies d'intérêt hydraulique :

Les replantations devront être localisées aux abords des cours d'eau ou des zones humides identifiés sur la carte n°3 et au règlement graphique du PLU, ainsi qu'à proximité des vallées et vallons afin de renforcer le maillage bocager d'intérêt hydraulique en replantant des haies, de préférence sur talus, en rupture de pente ou en connexion avec d'autres haies d'intérêt hydraulique existantes et identifiées sur la carte précédente (carte n°2).



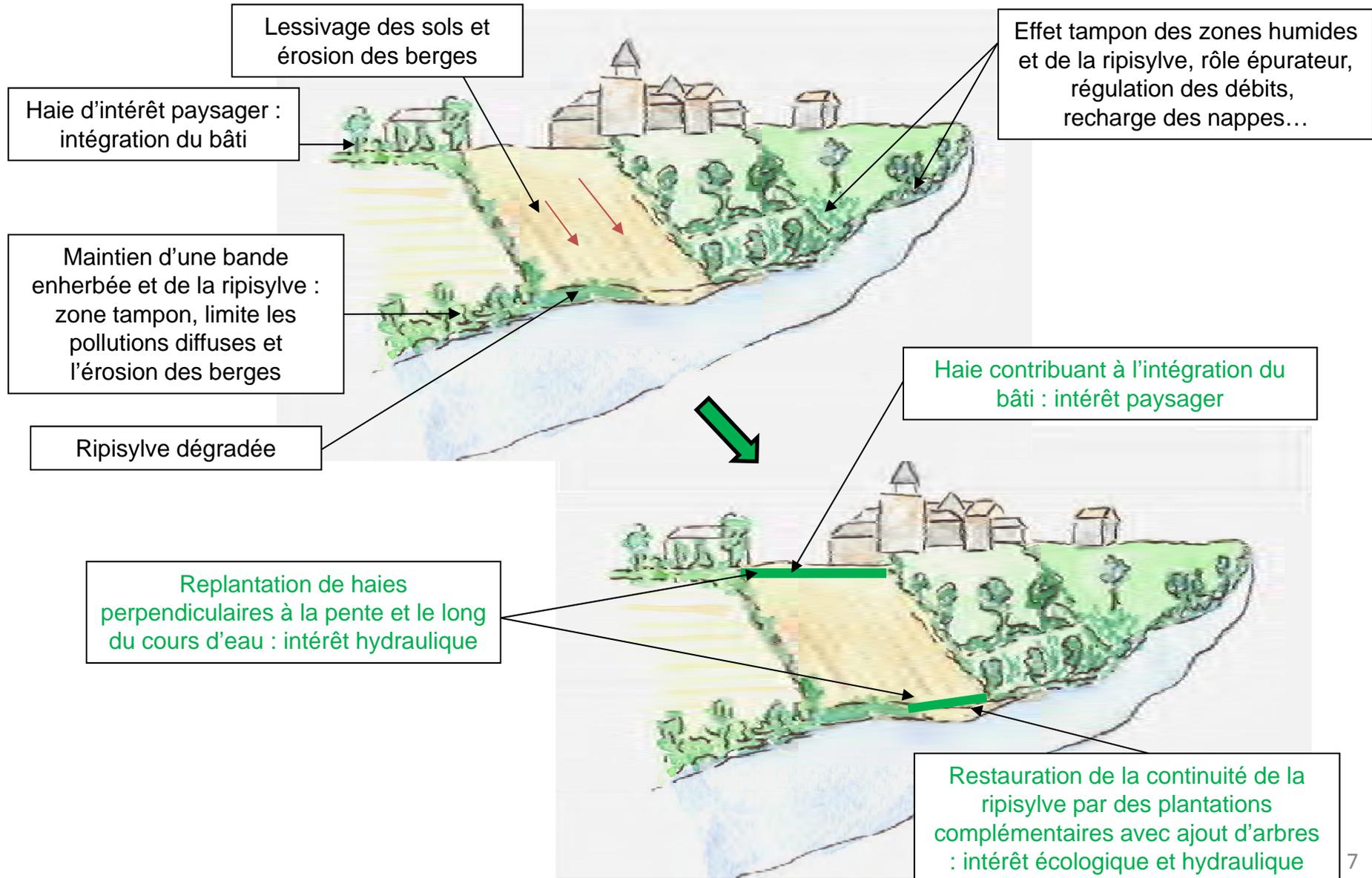
Cas des haies d'intérêt écologique :

Les replantations devront être localisées prioritairement dans les corridors écologiques identifiés sur la carte n°4. Il s'agira notamment de compléter les linéaires de haies bocagères existants afin de les reconnecter entre eux. Il pourra également s'agir de reconnecter des espaces boisés (bois, boqueteaux ou bosquets) entre eux par des replantations de haies bocagères permettant de les relier.



ORIENTATIONS

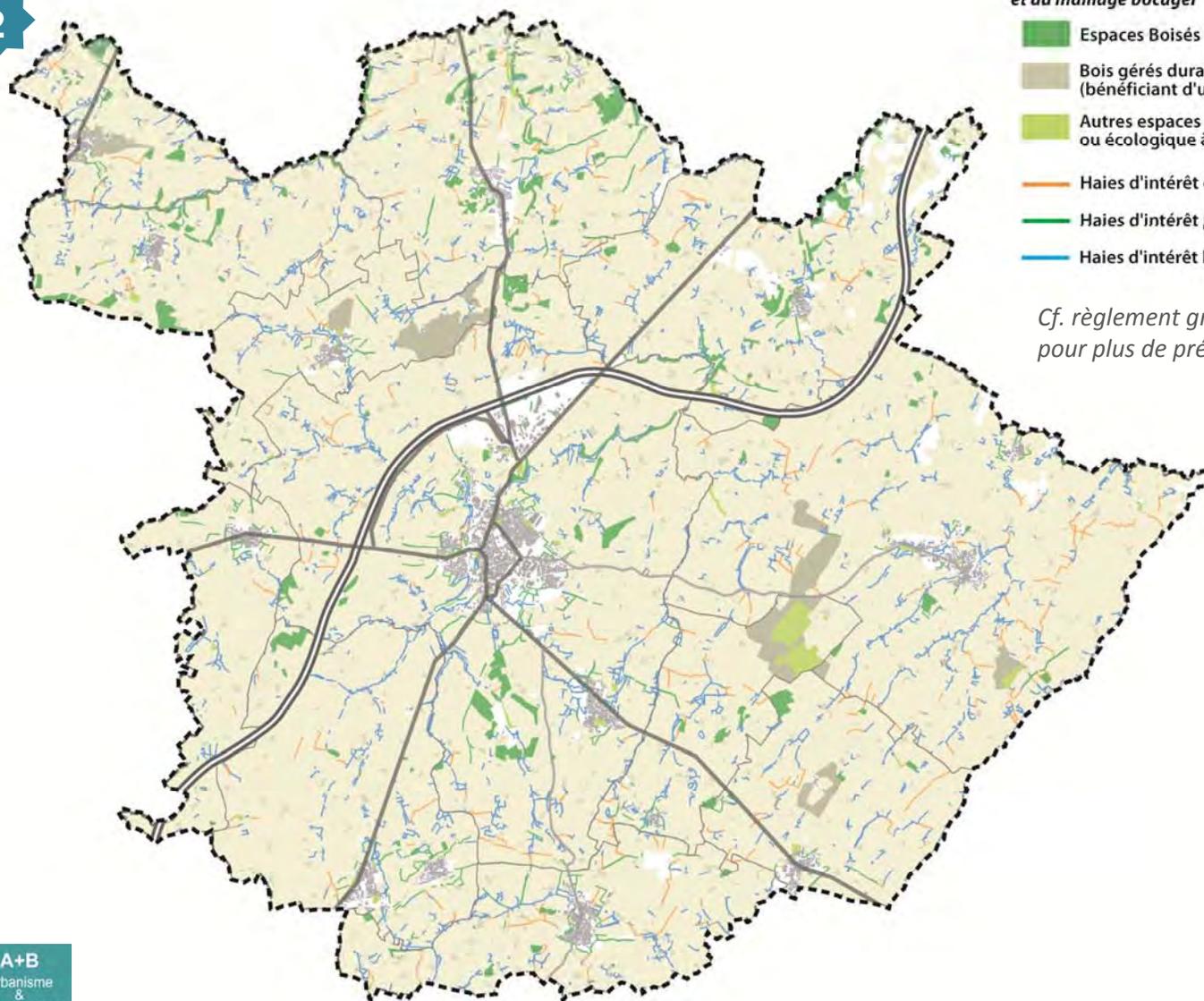
Illustration relative aux espaces propices pour les replantations de haies



ORIENTATIONS

LA TRAME VERTE

2



Assurer le maintien et le renouvellement des espaces boisés et du maillage bocager

- Espaces Boisés Classés
- Bois gérés durablement (bénéficiant d'un Plan Simple de Gestion)
- Autres espaces boisés d'intérêt paysager ou écologique à préserver
- Haies d'intérêt écologique
- Haies d'intérêt paysager
- Haies d'intérêt hydraulique

Cf. règlement graphique du PLU pour plus de précision

ORIENTATIONS

LA TRAME BLEUE

I.2. Préserver les cours d'eau et leur espace de mobilité

- Assurer la continuité écologique des cours d'eau classés en ne créant pas de nouveau obstacle sur les cours d'eau et en cherchant à préserver voire rétablir dans la mesure du possible leur fonctionnalité dans le respect du patrimoine et de l'usage des sites
- Les futurs projets d'aménagement veilleront également à améliorer et mettre en valeur les berges des cours d'eau traversant les zones agglomérées

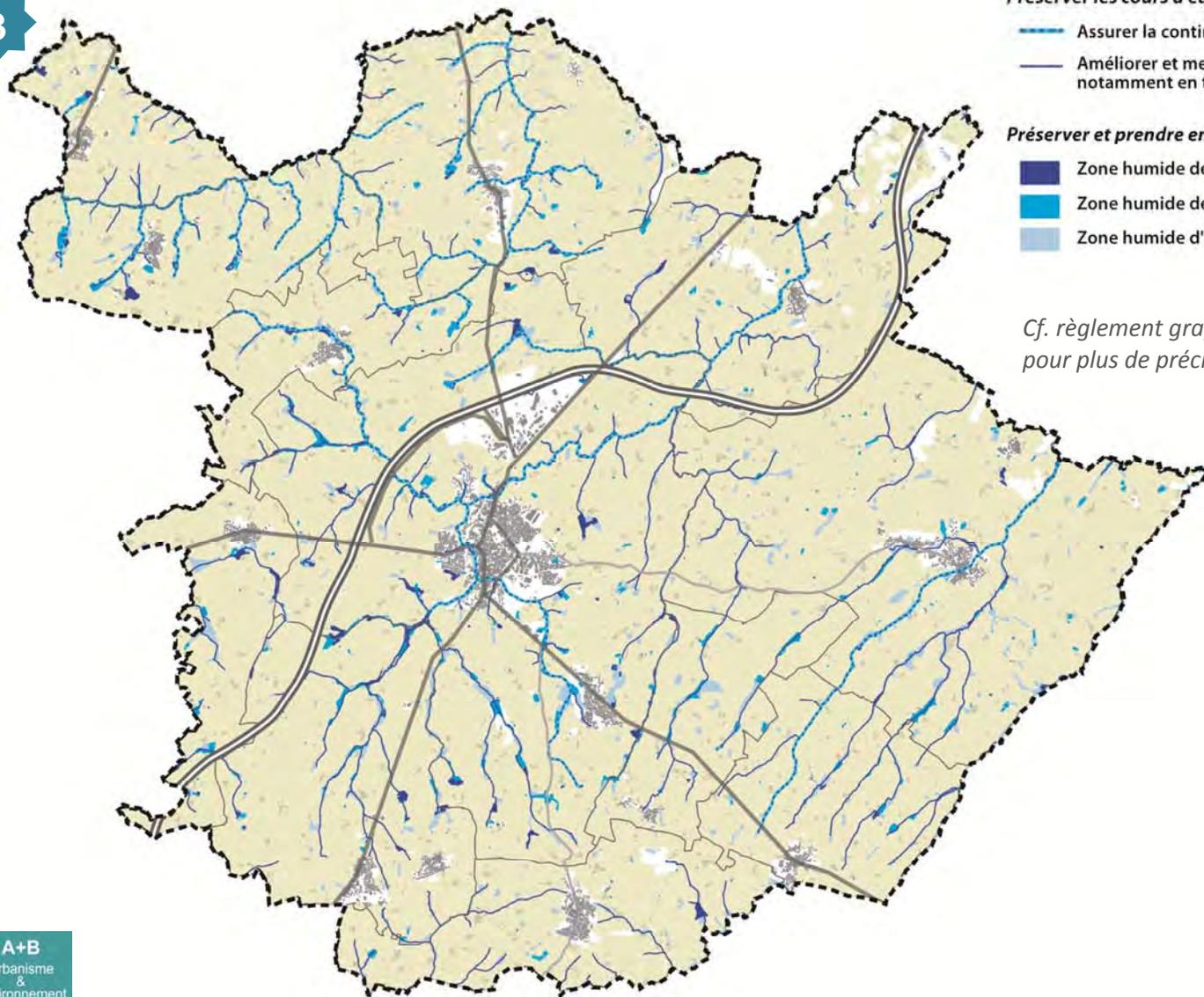
I.3. Préserver et prendre en compte les zones humides :

- Les zones humides de priorité forte et moyenne sont préservées au règlement graphique et écrit.
- Les zones humides de faible intérêt devront également être prises en compte dans les projets afin d'éviter de les impacter et de favoriser leur amélioration voire leur restauration.
- En tout état de cause, les zones humides identifiées au PLU résultent d'un inventaire global qui n'est pas suffisamment précis pour répondre strictement à la Loi sur l'eau. Les futurs projets d'aménagement devront donc délimiter précisément les zones humides dans le respect de la loi sur l'eau et suivre la démarche ERC (Eviter en premier lieu de les impacter, si le projet les impacte et qu'aucune alternative n'est possible, Réduire au maximum les impacts, et en dernier lieu Compenser les impacts résiduels).

ORIENTATIONS

LA TRAME BLEUE

3



Préserver les cours d'eau et leur espace de mobilité

-  Assurer la continuité écologique des cours d'eau classés
-  Améliorer et mettre en valeur les autres cours d'eau notamment en traversée des zones agglomérées

Préserver et prendre en compte les zones humides

-  Zone humide de priorité forte
-  Zone humide de priorité moyenne
-  Zone humide d'intérêt faible

Cf. règlement graphique du PLU pour plus de précision

ORIENTATIONS

II. PRÉSERVER ET VALORISER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

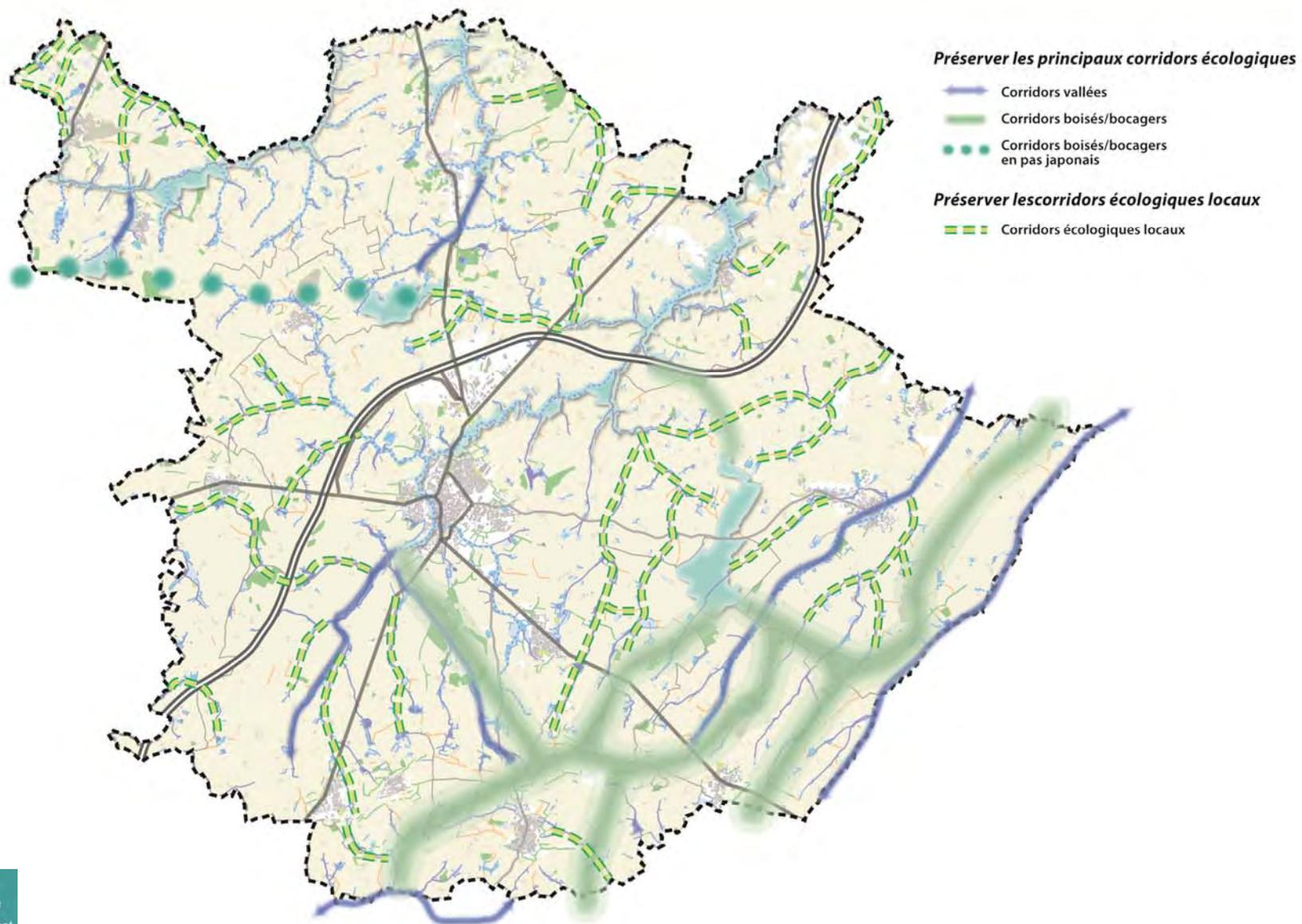
II.1. Renforcer et mettre en valeur les corridors écologiques

- Au-delà des outils règlementaires mis en place dans le cadre du règlement écrit et graphique – délimitation de la zone N, dispositions relatives aux haies, dispositions relatives aux zones humides, la protection des boisements – il convient dans le cadre de plantation de haies (hors cas de compensation) de privilégier les implantations confortant les corridors existants (cf. carte4), aussi bien dans les grands corridors écologiques identifiés au PADD que dans les corridors écologiques locaux.
- Des plantations complémentaires de bosquets et/ou de boisements peuvent également être privilégiés dans ces corridors.
- Les plantations devront être composées d'essences locales et diversifiées (cf. liste des essences en annexe).

ORIENTATIONS

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

4



ORIENTATIONS

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES EN VILLE

II.3. Favoriser la nature en ville :

- En complément des OAP de secteurs, les futurs projets d'aménagement devront chercher à préserver voire recréer des continuités écologiques dans les futures opérations d'aménagement pouvant s'appuyer sur la préservation d'éléments naturels (haies, boisements ou bosquets, cours d'eau, zones humides), la création d'espaces verts, la préservation d'espaces non imperméabilisés, la mise en place d'espaces intégrant des ouvrages de régulation des eaux pluviales conçus de manière à favoriser la biodiversité, des liaisons douces ...
- Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille...) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera privilégié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures (cf. exemples en page 14). Le règlement écrit du PLU impose la mise en place de clôtures perméables lorsqu'elles sont situées en limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé au titre des articles L.151-19 ou 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsque les clôtures perméables ne sont pas expressément imposées par le règlement écrit du PLU, des murs ou murets peuvent être édifiés. Il est toutefois conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant le passage de la petite faune en pied de mur (cf. exemples en page 15).
- Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.

ORIENTATIONS

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain



ORIENTATIONS

Exemples d'aménagements permettant de rendre perméables les clôtures à la petite faune

Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret



Exemples d'aménagements de mur et muret améliorant la biodiversité

Muret avec gîtes intégrés



Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité



ORIENTATIONS

Annexe 1 : Liste des espèces végétales locales préconisées pour les plantations à réaliser

	En terrain non humide	En terrain humide
Arbres de haut jet	<p><i>Acer campestre</i> (Erable champêtre) <i>Castanea sativa</i> (Châtaignier) <i>Fraxinus excelsior</i> (Frêne) <i>Juglans regia</i> (Noyer commun) <i>Prunus avium</i> (Merisier) <i>Pyrus communis</i> (Poirier) <i>Quercus petraea</i> (Chêne sessile) <i>Quercus robur</i> (Chêne pédonculé) <i>Sorbus domestica</i> (Cormier) <i>Sorbus torminalis</i> (Alisier torminal)</p>	<p><i>Alnus glutinosa</i> (Aulne glutineux) <i>Fraxinus excelsior</i> (Frêne commun) <i>Populus nigra</i> (Peuplier noir) <i>Populus tremula</i> (Tremble) <i>Quercus robur</i> (Chêne pédonculé) <i>Salix alba</i> (Saule blanc)</p>
Arbres en cépées	<p><i>Carpinus betulus</i> (Charme) <i>Corylus avellana</i> (Noisetier)</p>	<p><i>Corylus avellana</i> (Noisetier) <i>Salix atrocinerea</i> (Saule roux) <i>Salix caprea</i> (Saule marsault) <i>Salix viminalis</i> (Saule des vanniers)</p>
Arbustes	<p><i>Carpinus betulus</i> (Charmille) <i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller sanguin) <i>Crataegus laevigata</i> (Aubépine épineuse) <i>Crataegus monogyna</i> (Aubépine monogyne) <i>Ilex aquifolium</i> (Houx) <i>Ligustrum vulgare</i> (Troëne) <i>Prunus spinosa</i> (Prunellier) <i>Rhamnus cathartica</i> (Nerprun purgatif) <i>Sambucus nigra</i> (Sureau noir) <i>Ulmus minor</i> (Orme champêtre) <i>Viburnum lantana</i> (Viorne lantane) <i>Viburnum opulus</i> (Viorne obier)</p>	<p><i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller sanguin) <i>Frangula alnus</i> (Bourdaine) <i>Prunus spinosa</i> (Prunellier) <i>Sambucus nigra</i> (Sureau noir) <i>Ulmus laevis</i> (Orme lisse) <i>Viburnum opulus</i> (Viorne obier)</p>

Favoriser la plantation de haies multistrates composées d'arbres et d'arbustes en associant au minimum 5 espèces différentes



ORIENTATIONS

Annexe 2 : Préconisations de gestion pour les zones humides

	Préconisations de gestion
Pour tout type de zones humides	il est préconisé de ne pas utiliser de produits et de procéder à des aménagements qui remettraient en cause l'intégrité des fonctionnalités des zones humides (utilisation de produits phytopharmaceutiques, drainage, remblaiement notamment). Les aménagements étant d'ailleurs régis par la Loi sur l'eau.
Les prairies humides eutrophes	Les prairies eutrophes permanentes abritent les zones humides les plus intéressantes et c'est bien le fait qu'elles ne soient pas retournées qui favorise l'expression des zones humides. Il est bien sûr recommandé de maintenir la gestion pratiquée. Pour les autres prairies, plus les retournements seront espacés dans le temps, meilleures seront les zones humides qui s'y trouvent. Le chargement doit être également maîtrisé en nombre et en saison (favoriser un pâturage estival).
Les mégaphorbiaies et communautés associées	Les mégaphorbiaies sont principalement menacées par la fermeture du milieu. Les grandes lignes à respecter sont une fauche haute (de préférence avec exportation) en fin d'été ou deux fauches annuelles, absence d'amendement et de chaulage. Ces milieux peuvent être pâturés mais ils sont souvent très humides et peu portant, le pâturage devra donc être opéré en fin d'été.
Les prairies humides oligotrophes	Pour maintenir leurs qualités, les prairies oligotrophes doivent absolument être gérées de manière extensive avec l'absence de chaulage, d'amendement et de retournement.
Les bois marécageux d'aulnes et de saules	La gestion de ces boisements humides passe par un clôturage en cas de pâturage et bien évidemment l'évitement du déboisement.
Les forêts de frênes et d'aulnes des fleuves médio-européens	La gestion de ces boisements humides passe par un clôturage en cas de pâturage, le respect de l'interdiction de dépôts sauvages et bien évidemment l'évitement du déboisement.
Les roselières	La gestion des roselières se résume en une fauche annuelle si l'installation de saules ou d'autres espèces ligneuses s'avèrent problématique.
Les peupleraies avec strate herbacée élevée	La gestion adéquate des peupleraies peut se scinder en deux phases. La phase d'exploitation doit prendre en compte la sensibilité de la biodiversité et du sol face à l'impact des engins. Préférer des engins légers ou avec des pneus adaptés aux milieux peu portants. L'exploitation doit également se faire sur des sols les moins humides possibles. En phase de pousse, il est important d'entretenir le sous-bois de manière extensive (pâturage avec faible pression, une fauche automnale, etc...).