

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## *Communes de :*

La Chapelle Saint Laud, Cornillé-les-Caves, Corzé,  
Huillé-Lézigné, Jarzé Villages (Beauvau, Chaumont  
d'Anjou, Jarzé, Lué en Baugeois), Marcé, Montreuil sur  
Loir, Seiches sur le Loir, Sermaise

## 5a – Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	18/06/2015	19/04/2018	21/02/2019

Le Président,  
Jean-Jacques GIRARD



# SOMMAIRE :

<b>Sommaire :</b>	<b>3</b>
<b>Objectifs et contenu des OAP</b>	<b>4</b>
<b>CORNILLE-LES-CAVES</b>	<b>9</b>
<b>CORZE</b>	<b>16</b>
<b>JARZE VILLAGES (commune déléguée de Beauvau)</b>	<b>21</b>
<b>JARZE VILLAGES (commune déléguée de Jarzé)</b>	<b>24</b>
<b>JARZE VILLAGES (commune déléguée de Lué en Baugeois)</b>	<b>35</b>
<b>HUILLE-LEZIGNE (commune déléguée de Huillé)</b>	<b>39</b>
<b>HUILLE-LEZIGNE (commune déléguée de Lézigné)</b>	<b>43</b>
<b>LA CHAPELLE SAINT LAUD</b>	<b>51</b>
<b>MARCE</b>	<b>57</b>
<b>MONTREUIL SUR LOIR</b>	<b>65</b>
<b>Polarité SEICHES SUR LE LOIR – Aurore de CORZE</b>	<b>68</b>
<b>SERMAISE</b>	<b>81</b>

# OBJECTIFS ET CONTENU DES OAP

## Objectifs des OAP :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent à définir les principes à prendre en compte lors de la définition des projets d'aménagement. Ces OAP concernent les secteurs de développement à urbaniser en priorité à l'horizon du PLUi.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter à la fois les règles définies dans le règlement (destination des constructions ; caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ; équipements et réseaux ;...) ainsi que les règles spécifiques inscrites dans l'OAP.

Dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, l'insertion paysagère ou encore le patrimoine à protéger.

Les OAP ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que les communes souhaitent voir respecter lors de l'aménagement de certains secteurs.

## Éléments de légende et principes communs aux OAP :

### Éléments de Contexte :

	Périmètre OAP
	Commerces
	Equipements
	Espaces récréatifs
	Voie principale
	Voie secondaire
	Ligne / Arrêt TC
	Liaison douce existante
	Poches de stationnement
	Éléments patrimoniaux inscrits

Des éléments de contexte, en lien avec les OAP, sont repérés graphiquement :

- Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- les principaux commerces/équipements/espaces récréatifs à proximité des zones de projet,
- Les réseaux de voies structurantes, les lignes et arrêts en transport en commun, les liaisons douces, les poches de stationnement
- les éléments patrimoniaux répertoriés.

### Orientations urbaines

#### Accès et desserte :

 Principe d'accès à créer Les principes d'accès automobile à créer définissent les conditions d'accessibilité au site depuis les voies publiques ainsi que les besoins de connexion entre deux espaces. La définition précise des emprises de ces voies sera définie

lors des études opérationnelles. Elles pourront intégrer des aménagements de liaisons douces.

 Principe de carrefour à aménager Les carrefours identifiés dans certaines OAP doivent faire l'objet d'aménagements spécifiques afin de fluidifier la circulation automobile et améliorer la sécurité des traversées pour les habitants.

 Principe de désenclavement Les aménagements doivent concourir à assurer un maillage viaire cohérent au sein de l'OAP tout en garantissant dans certains cas un désenclavement efficace de secteurs voisins non ouverts à l'urbanisation dans le temps du PLUi.

 Principe de liaison douce à créer Les principes de liaisons douces concernent des chemins à préserver pour rejoindre les principaux équipements, services, commerces et activités ou des espaces de nature de la commune.

 Principe d'offre de stationnement à créer Les espaces de stationnement à créer sont à dimensionner en recherchant les potentiels de mutualisation au sein de l'opération, voire compenser des besoins identifiés à proximité. Il s'agit d'un principe de localisation qui sera précisé lors des études opérationnelles.

#### Forme urbaine :

 Espace public à créer ou à aménager Les espaces publics à créer ou à aménager concernent principalement des espaces au niveau desquels des enjeux forts ont été identifiés (lieux de rencontre, de petites aires de jeux, d'espace d'animation de la vie locale).

 Front bâti à créer Sur certains sites, le principe de continuité d'un front bâti doit être respecté pour préserver l'ambiance de la rue. La mise en place d'une façade le long d'une rue reprend par exemple les formes urbaines aujourd'hui largement répandues dans les centre-bourgs des communes et sera donc adaptée au contexte urbain rencontré.

 Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage Dans un souci de cohérence avec le tissu urbain existant, de prise en compte de la topographie, des vues éventuelles depuis le site, de limitation des besoins énergétiques des nouveaux bâtiments, certaines OAP définissent un sens d'orientation des volumes et des faitages qu'il s'agira de prendre en compte.

 Secteur d'implantation des constructions principales Certains sites comprennent un secteur d'implantation des constructions principales. Les constructions devront s'implanter au sein de ce secteur compris dans l'OAP afin de ne pas compromettre les points de vue paysagers intéressants.

## Environnement, paysage et Patrimoine :

 Elément de nature à conserver/intégrer dans l'aménagement Il peut s'agir de haies, d'arbres isolés, d'éléments végétaux pouvant jouer un rôle au sein de la trame verte et bleue, ou avoir un rôle paysager.

Le projet s'attachera à intégrer les éléments de nature dans l'aménagement.

 Elément bâti à conserver Il s'agit de petits éléments de patrimoine bâtis intéressants qu'il s'agit d'intégrer dans l'aménagement.

 Espace paysager à créer Les espaces paysagers à créer concernent en grande majorité les interfaces à traiter entre la zone urbanisée en devenir et les espaces naturels et agricoles. Des aménagements paysagers spécifiques doivent garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

 Zone humide à intégrer au projet Le projet veillera à prendre en compte les zones humides inventoriées en respectant le principe éviter/réduire/compenser.

 Secteur à enjeu écologique Le projet veillera à prendre en compte les secteurs à enjeux écologiques inventoriés en respectant le principe éviter/réduire/compenser.

## Vocation préférentielle :

 Implantation préférentielle de commerces Les secteurs à privilégier pour l'implantation de commerces sont identifiés pour la qualité de la desserte ou le potentiel d'animation du lieu ou de lisibilité. Les études de faisabilité devront affiner les potentiels de programmation.

 Implantation préférentielle d'activités Les implantations préférentielles d'activités englobent tous types d'activités hors commerces et équipements. Les études de faisabilité devront affiner les potentiels de programmation.

 Implantation préférentielle d'équipements Les équipements structurants s'implanteront préférentiellement dans les secteurs identifiés dans les OAP.

 Implantation préférentielle d'une aire d'accueil des gens du voyage Une aire d'accueil des gens du voyage s'implantera préférentiellement dans l'un des deux secteurs prévu à cet effet (deux options de localisation sont proposées dans une OAP).

Concernant les OAP à vocation habitat et mixte, un encart spécifique indique la superficie de la zone, l'objectif de logements attendue mais aussi l'objectif de densité souhaité. Les formes urbaines attendues dans les zones de projet figurent aussi dans cet encart. Proposer un habitat diversifié, adapté aux besoins des ménages est un objectif fort traduit dans les OAP. Il s'agira par la même de proposer une vraie diversité de logements, de formes mais aussi

de taille de parcelles afin que chaque ménage dispose d'une offre susceptible de répondre à ses attentes.



# CORNILLE-LES-CAVES

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

Le village de Cornillé-les-Caves se distingue par son architecture : ses maisons de maître de belle qualité construites entre le XVIème et le XIXème siècle comme La Masselière et la Charpenterie, monuments historiques depuis 2007, ses longères réaménagées et ses sites troglodytiques disséminés et restaurés.

Tout cet ensemble fait l'objet d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis le 12 juin 2012.

Le centre-bourg de la commune se concentre principalement le long de la D.116 et la rue du Ronceraie. Le long de cet axe sont regroupés les principaux équipements et services de la commune à savoir la mairie, l'église, la salle des fêtes ou encore le restaurant situé sur la place du Ronceray.

Le centre-bourg présente une qualité paysagère et architecturale indéniable. Les caves creusées dans le tuffeau, présentes sur de nombreuses habitations portent l'identité communale mais constituent aujourd'hui une contrainte de développement (risque d'effondrement). Les extensions de ces cavités peuvent atteindre plusieurs centaines de mètres. De nombreux désordres sont identifiés en certains endroits tels que des effondrements, des zones comblées, des galeries murées.

Le développement de la commune s'est appuyé sur des hameaux, notamment celui à proximité de la Laiterie, établissement créateur d'emplois de la commune, au Sud. Ces extensions de l'urbanisation impactent le paysage agro naturel de la commune et engendre un mitage de cet espace important.

## **ENJEUX**

Afin de favoriser une urbanisation se rapprochant des services de la commune, l'extension principale de la commune sera localisée au nord du centre-bourg en dehors de tout risque d'effondrement et à proximité immédiate des services communaux.

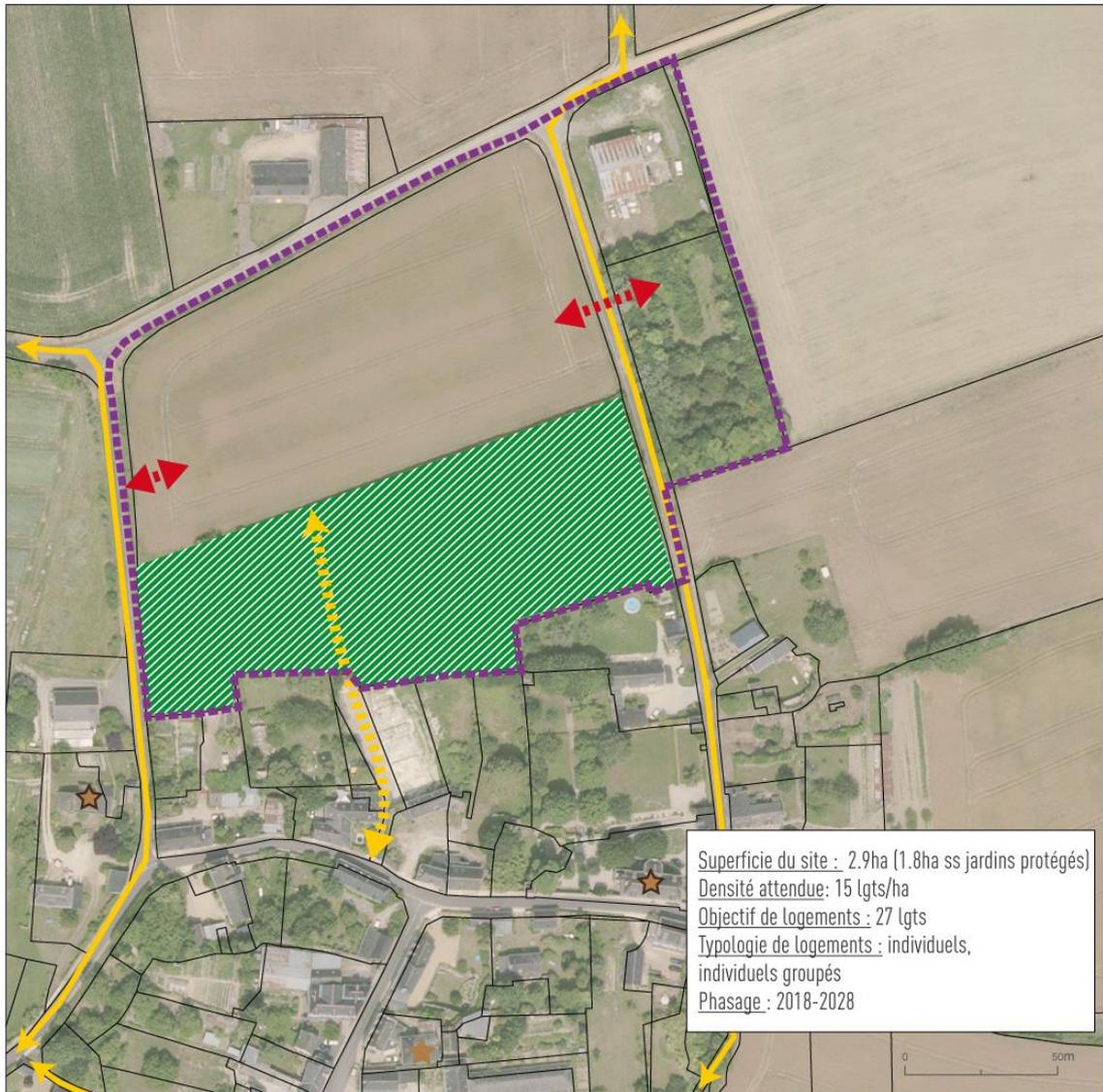
Afin de proposer une offre de logements diversifiée et à proximité du principal pôle d'emplois de la commune, une petite zone d'urbanisation près du secteur de la Laiterie est identifiée.

La commune présente une offre d'emploi intéressante par le biais du secteur de la Laiterie mais aussi au travers de sa zone artisanale des Cinq Chemins. Une extension au nord de cette zone est prévue, cette zone artisanale ne disposant plus à ce jour de réserves foncières

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Trois OAP sont présentes sur la commune :

- l'OAP du Centre bourg
- L'OAP de la Laiterie
- L'OAP des Cinq Chemins 2



**ELEMENTS DE CONTEXTE**

-  Périmètre OAP
-  Commerces
-  Equipements
-  Espaces récréatifs
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Ligne / Arrêt TC
-  Liaison douce existante
-  Poches de stationnement
-  Eléments patrimoniaux à prendre en compte

**ACCES**

-  Principe d'accès à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Principe de désenclavement
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'offre de stationnement à créer

**FORME URBAINE**

-  Espace public à créer ou à aménager
-  Front bâti à créer
-  Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

**ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE**

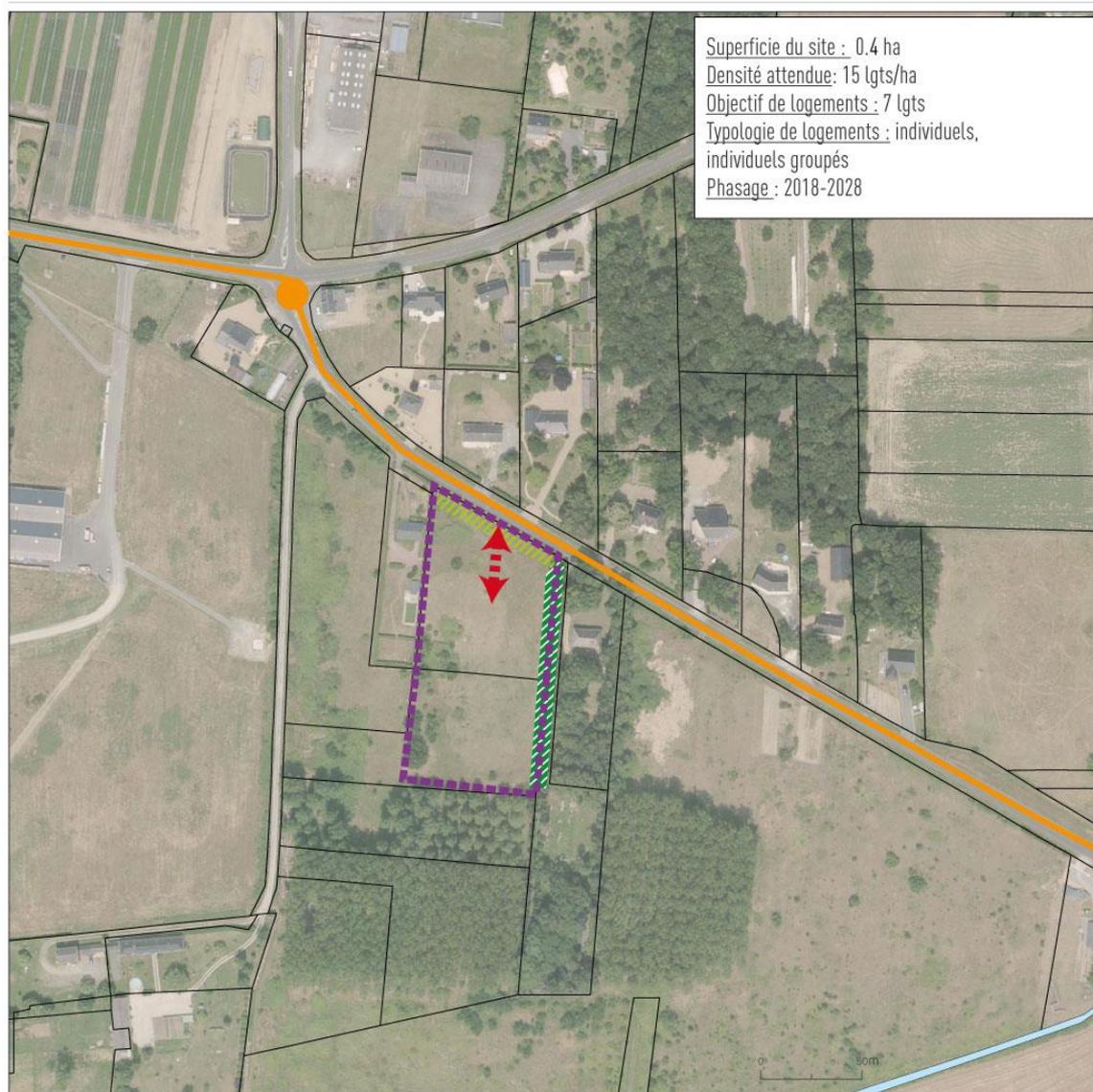
-  Elément de nature à intégrer au projet
-  Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
-  Espace paysager à créer
-  Elément bâti à conserver
-  Zone humide à intégrer au projet
-  Secteur à enjeu écologique

**VOCATION PREFERENTIELLE**

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer les liaisons douces vers le centre bourg depuis la zone
- Garantir des aménagements et une intégration paysagère de qualité
- Conserver dans l'aménagement de la zone les espaces de jardins intéressants
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
--	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Renforcer l'accessibilité au site
- Garantir des aménagements et une intégration paysagère de qualité
- Conserver dans l'aménagement la haie située à l'est de l'opération
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.



Superficie du site : 2 ha  
Destination attendue : Activités artisanales  
préférentiellement  
Phasage : 2018-2028

**ELEMENTS DE CONTEXTE**

- Périmètre OAP
- Commerces
- Equipements
- Espaces récréatifs
- Voie principale
- Voie secondaire
- Ligne / Arrêt TC
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Eléments patrimoniaux à prendre en compte

**ACCES**

- Principe d'accès à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de désenclavement
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'offre de stationnement à créer

**FORME URBAINE**

- Espace public à créer ou à aménager
- Front bâti à créer
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

**ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE**

- Elément de nature à intégrer au projet
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Espace paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Zone humide à intégrer au projet
- Secteur à enjeu écologique

**VOCATION PREFERENTIELLE**

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Renforcer l'accessibilité au site depuis le Sud
- Garantir des aménagements et une intégration paysagère de qualité notamment depuis la RD74

# CORZE

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

La commune de Corzé se singularise par son urbanisation sur plusieurs entités, notamment le centre bourg proche du Loir, l'Epinière et l'Aurore. Le centre-bourg historique repose sur les rues du commerce et du vieux-bourg avec un bâti resserré mais des implantations discontinues créant des ambiances variées. Les rues sont étroites avec peu ou pas de place pour les piétons. Pour autant, l'itinéraire de la vallée du Loir à vélo et l'aménagement de l'ancienne voie ferrée en voie verte vers le centre-bourg constituent des alternatives à la voiture pour les habitants et les touristes.

Les principaux équipements de la commune sont localisés dans ce secteur à savoir les équipements sportifs, la mairie, l'école, la bibliothèque, la salle des fêtes et les salles associatives ou encore la maison de la petite enfance. L'offre commerciale dans le bourg est très limitée.

L'urbanisation s'est développée au sud vers la D323

Le hameau de l'Epinière composé d'une vingtaine d'habitations en secteur rural s'est développé autour d'exploitations agricoles. Il ne dispose pas de services ni d'équipements et est éloigné des commerces et services de la commune.

L'Aurore s'est développée en continuité du centre-bourg de Seiches-sur-le-Loir. Cet espace est constitué d'habitat mais aussi d'une grande surface commerciale et de quelques commerces et services implantés le long de la D.323 (fleuriste, restauration, service à la personne,...).

De nombreuses habitations en milieu agricole sont présentes sur la commune. Ce mitage peut, s'il n'est pas règlementé, engendrer non seulement un émiettement de l'espace agricole, mais aussi une augmentation des flux sur des axes de circulation non adaptés, des conflits d'usage avec la profession agricole ou encore un surcoût pour la collectivité concernant l'assainissement.

L'entrée principale de la commune se situe au niveau du rond-point de maison neuve. Cette entrée présente des espaces peu qualitatifs (vues sur les parkings de la zone artisanale...). Autour du rond-point des commerces se sont implantés avec notamment le restaurant de la scierie ou encore un coiffeur.

La desserte du centre-bourg, se fait par la D192. Elle a fait l'objet d'aménagements de qualité dans la traversée notamment aux abords du groupe scolaire (murets, plantations sur l'espace public isolant les piétons de l'axe routier) et récemment d'une piste cyclable.

La vue sur les bords du Loir et sa vallée inondable, le rideau de boisements au loin est d'une grande qualité.

L'entrée sur l'Aurore de Corzé via la D.323 présente aussi des qualités paysagères intéressantes : la vue sur le paysage lointain, les boisements le long de la Suette et ceux marquant la vallée du Loir y sont très visibles.

## **ENJEUX**

Les enjeux liés à l'urbanisation de la commune de Corzé sont de plusieurs ordres. L'enjeu de préserver les espaces agricoles très présents sur la commune suppose de réfléchir à une organisation territoriale et à des principes d'aménagement plus encadrés, notamment concernant le développement des constructions en milieu rural.

Le maintien d'une offre en commerces et services suppose de prioriser les secteurs de développement accessible à pied et en vélo. Il s'agira ainsi de préserver le foncier répondant

au mieux aux conditions d'implantation de ce type d'activités en cœur de bourg demain afin de garantir aux habitants une offre de qualité, de proximité, accessible au plus grand nombre.

Les espaces proches du Loir méritent une réflexion importante afin de garantir la préservation de ces espaces agro naturels et paysagers importants pour la commune (voir OAP Vallée du Loir).

La traversée de l'Aurore de Corzé dans son aménagement en lien avec la déviation sud prévue constituera un socle fort sur lequel reposera aussi le projet.

L'inventaire de renouvellement urbain sur la commune a permis de mettre en lumière certains espaces de qualité proches du centre bourg. C'est notamment le cas rue des Logis de la Varenne ou encore rue des Grands Mortiers. Ces espaces constituent des potentiels de logements intéressants qui sont accompagnés au travers d'un zonage et règlement facilitant la mise en œuvre d'opérations privées.

Le secteur de développement prioritaire, en complément des potentiels de densification concerne l'opération du Moulin à Vent et le renouvellement sur l'Aurore

La ZAC du Moulin à vent, opération en cours de commercialisation, constituera à terme un quartier de plus de 200 logements et constitue l'enjeu d'urbanisation de demain et est concerné par une OAP.

L'Aurore de Corzé constitue aussi un espace d'enjeu important : concerné par le contournement sud de la polarité, cet espace doit concilier des enjeux liés :

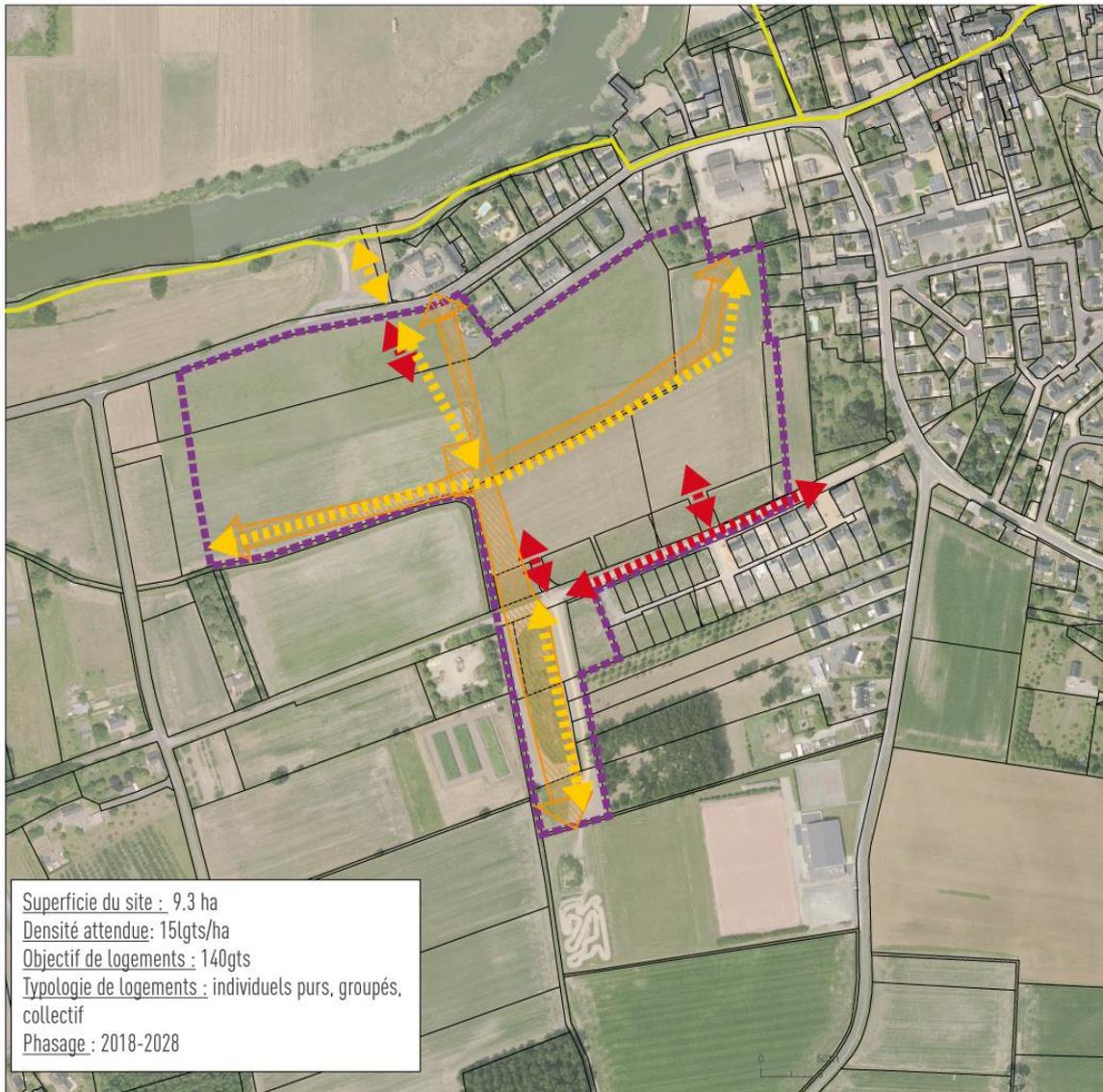
- à la qualité urbaine de la traversée le long de la D.323,
- au renouvellement du site sur lequel est implanté aujourd'hui le centre commercial de la commune,
- à l'aménagement du nouveau site de l'Aurore contenu dans la partie sud de la déviation qui devra concilier mixité de fonctions, qualité urbaine et accompagnement du développement des déplacements alternatifs.

***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les principes d'aménagement associés sont consultables à la partie polarité Seiches-Aurore de Corzé (p.43).***

#### **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Trois secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- l'OAP du Moulin à vent
- l'OAP des Grands Mortiers,
- l'OAP Suettes-Aurore de Corzé. Ce secteur concerné par la polarité Seiches-Aurore de Corzé est consultable dans la partie consacrée à la polarité principale du territoire (p.57)



Superficie du site : 9.3 ha  
 Densité attendue: 15lgs/ha  
 Objectif de logements : 140gts  
 Typologie de logements : individuels purs, groupés, collectif  
 Phasage : 2018-2028

**ELEMENTS DE CONTEXTE**

- Périmètre OAP
- Commerces
- Equipements
- Espaces récréatifs
- Voie principale
- Voie secondaire
- Ligne / Arrêt TC
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Eléments patrimoniaux à prendre en compte

**ACCES**

- Principe d'accès à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de désenclavement
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'offre de stationnement à créer

**FORME URBAINE**

- Espace public à créer ou à aménager
- Front bâti à créer
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

**ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE**

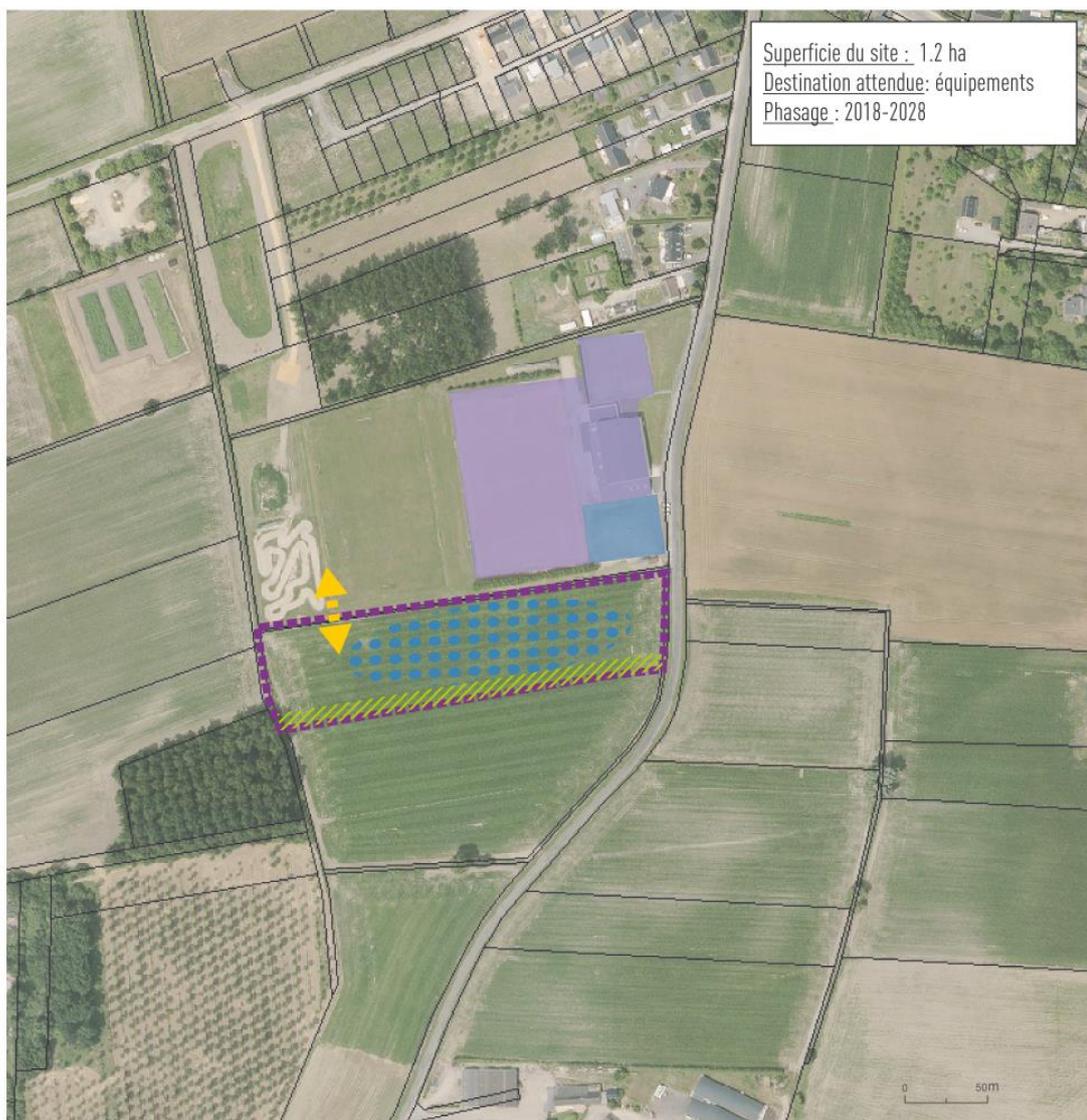
- Elément de nature à intégrer au projet
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Espace paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Zone humide à intégrer au projet
- Secteur à enjeu écologique

**VOCATION PREFERENTIELLE**

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer les liaisons douces au sein de l'opération mais aussi en direction du centre bourg
- Favoriser les liens avec le Loir : avec la création d'un espace public de qualité en direction de ses rives et dans le développement de ses liens avec ce nouveau quartier
- Favoriser une opération mixte dans ses fonctions notamment dans la programmation de l'espace public central
- Les liens avec La vallée du Loir devront être valorisés par le développement d'usages partagés sur les espaces publics
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune de Corzé (hors polarité) en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.
- Maintenir le passage des engins agricoles dans des conditions satisfaisantes



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
--	--	---

# JARZE VILLAGES (COMMUNE DELEGUEE DE BEAUVAU)

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

Le centre bourg s'organise autour de la place de la Mairie et le long des rues de la Tranchardière (RD.109) et Saint-Martin (RD.59). Le tissu est relativement compact en front de rue. Le bourg ancien est prolongé par une extension linéaire à l'ouest du Carrefour.

L'urbanisation récente s'est principalement développée vers l'ouest et de manière linéaire diffuse au long de la RD109. Le lotissement du Clos épaissit en revanche de manière cohérente la frange sud-ouest du bourg. Une liaison douce depuis la place Ouvrard permet de rejoindre le centre-bourg et l'ancienne école en toute sécurité.

La commune dispose encore d'un commerce localisé le long de la rue Saint-Martin.

Les entrées de bourg sont globalement de qualité, l'écrin vert formé par le maillage bocager et les bois de l'Orée favorisant à la fois la mise en scène du bourg (portes d'entrée vertes) et l'intégration paysagère des extensions récentes.

Au sein du bourg, le clocher de l'église est un discret point d'appel (perception depuis la rue Saint-Martin et la rue de la Tranchardière). Les petits jardins potagers de l'Est créent une ambiance rurale et identitaire tranchant avec l'ambiance assez minérale qui se dégage du reste du bourg ancien.

## **ENJEUX**

Au regard de la qualité paysagère de la commune, et des potentiels de développement au sein de l'enveloppe urbaine, la commune doit privilégier les projets d'urbanisation des dents creuses et des espaces de renouvellement à proximité des principaux services de la commune.

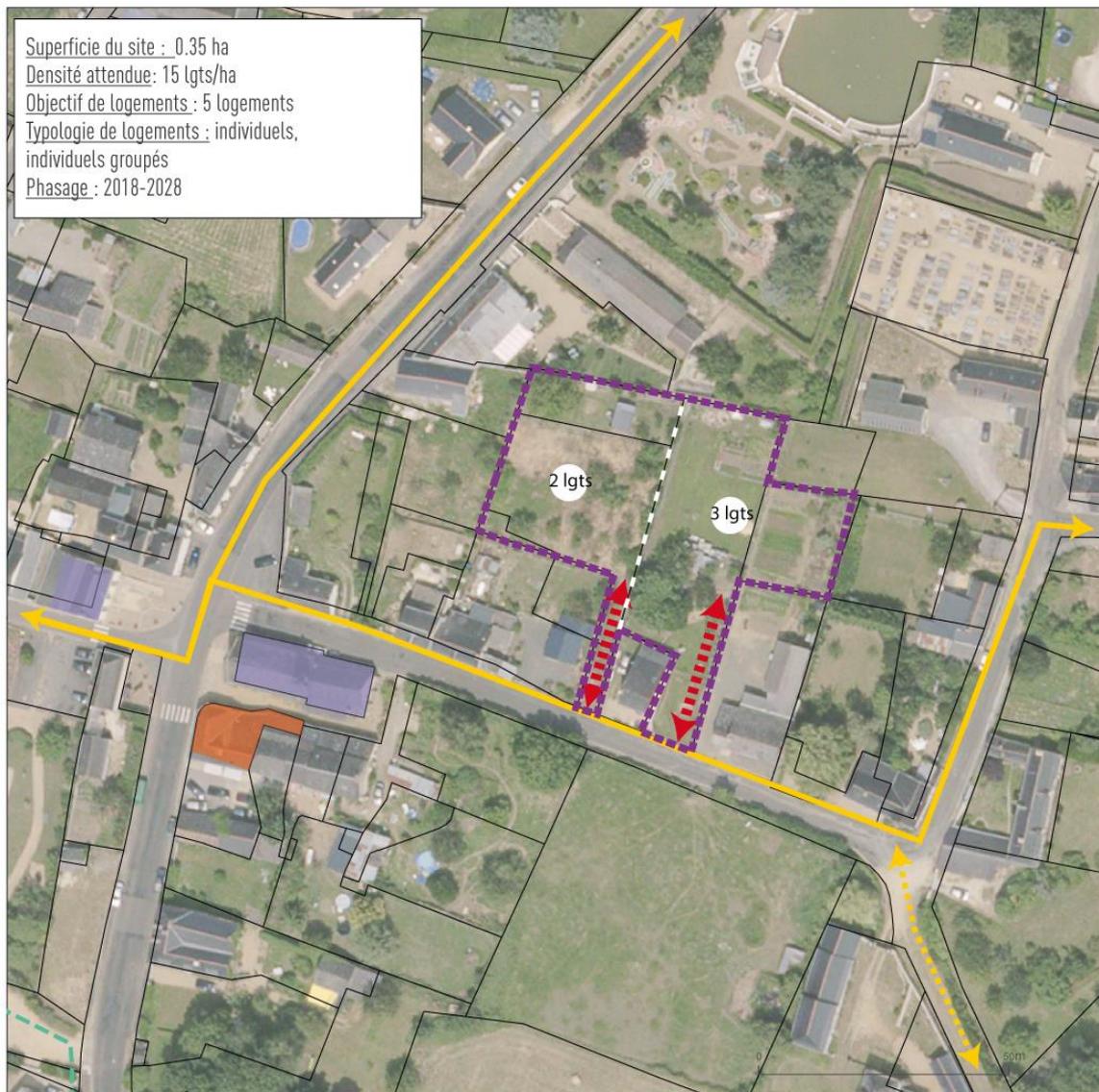
Le développement concerne des opérations de renouvellement urbain autour des rues Saint-Martin et du Prieuré et la commercialisation d'une partie de la ZAC du Moulin à vent.

Le site du Prieuré est localisé au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate de l'église, la mairie et l'unique commerce de la commune. La localisation idéale de ce secteur associé à une desserte intéressante qui en fait un site dont l'urbanisation est à privilégier.

La ZAC du Moulin à Vent prévoit la construction de 45 logements, réalisée en trois phases d'urbanisation dont une première phase de 15 logements sur le temps du PLUi. Cette première phase n'est pas concernée par une OAP, le secteur étant totalement aménagé (voies et espaces publics inclus).

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Une OAP est présente sur la commune : l'OAP rue du Prieuré.



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> <li> Séparation entre 2 unités foncières et objectif de logements associé</li> <li> Séparation entre 2 unités foncières et objectif de logements associé</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
---	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Créer deux accès depuis la rue du Prieuré
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser des formes urbaines adaptées au contexte du site
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

# JARZE VILLAGES (COMMUNE DELEGUEE DE JARZE)

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

La commune s'est développée au carrefour des D.82 et D.59. Le centre bourg ancien se concentre autour de la Grand'rue (qui abrite la majorité des commerces) et de la place de l'église. Il est composé d'un réseau de petites rues étroites débouchant sur plusieurs places offrant des poches de stationnement utilisées par les habitants résidant à proximité.

Une urbanisation linéaire longe la D.59 en premier rideau. Cette urbanisation du fait du périmètre de protection lié au château situé un peu plus au sud contraint les nouvelles constructions en épaisseur au sud de cet axe. .

L'urbanisation récente de la commune s'est développée en frange nord sur le site « la pièce de l'école » ainsi qu'en frange sud non loin du pôle d'équipements sportif. Ces extensions se sont réalisées sous forme pavillonnaire. Il est à noter la présence d'un petit ensemble d'immeubles collectifs (R+2) le long de la rue des Brétignoles.

La commune dispose d'une offre en équipements conséquente. : Pôle d'équipements sportifs, école mais aussi salle polyvalente, cinéma jouant un rôle supracommunal. L'offre commerciale y est aussi bien représentée avec de nombreux commerces de proximité localisés dans le centre bourg ainsi que d'une supérette implantée le long de la rue Louis Touchet.

Globalement, l'espace rural a fait l'objet d'un développement urbain contemporain limité.

On peut noter cependant un développement de certains hameaux notamment les hameaux des Hayes et des Barres situés en entrée de la partie urbanisée de la commune de part et d'autre de la D.766.

Une zone artisanale (Le Cormier) s'est implantée en 1982 en entrée ouest de la commune. Elle présente peu de qualités et une gestion de l'interface activités/habitat peu lisible.

La commune de Jarzé présente des espaces de grande qualité paysagère. De nombreux cônes de vue maillent la commune :

- sur la chapelle de Montplacé depuis la D.766
- sur le château de la commune depuis la D.59
- sur les espaces agricoles et les lisières forestières parsemant la commune notamment depuis la D.766

L'entrée de la commune via la D.59 présente peu d'intérêt aujourd'hui depuis la zone artisanale ; contrairement à l'entrée ouest via la Grand'Rue traversant les grands espaces verts et récréatifs de Jarzé et se prolongeant par un alignement d'arbres de qualité.

Le sud de la commune offre quant à lui des paysages lointains sur la campagne et les plateaux boisés des alentours.

## **ENJEUX**

Le rôle et le rayonnement de la commune doivent être confortés. Les conditions de développement sont à maîtriser pour préserver les espaces agricoles et naturels, véritable source d'identité territoriale. La commune a suffisamment de foncier à proximité du centre-bourg pour interdire tout développement des hameaux

L'urbanisation nouvelle sera privilégiée au sein du centre bourg sur des espaces de renouvellement urbain offrant un potentiel de développement intéressant par leur localisation à proximité des commerces et services. Pour compléter ce développement, l'urbanisation de la ZAC Argoult Bellevue au sud de la commune, à proximité de la supérette, de la salle communale et du pôle sportif est prioritaire avec un phasage adapté.

## ***ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION***

Trois secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

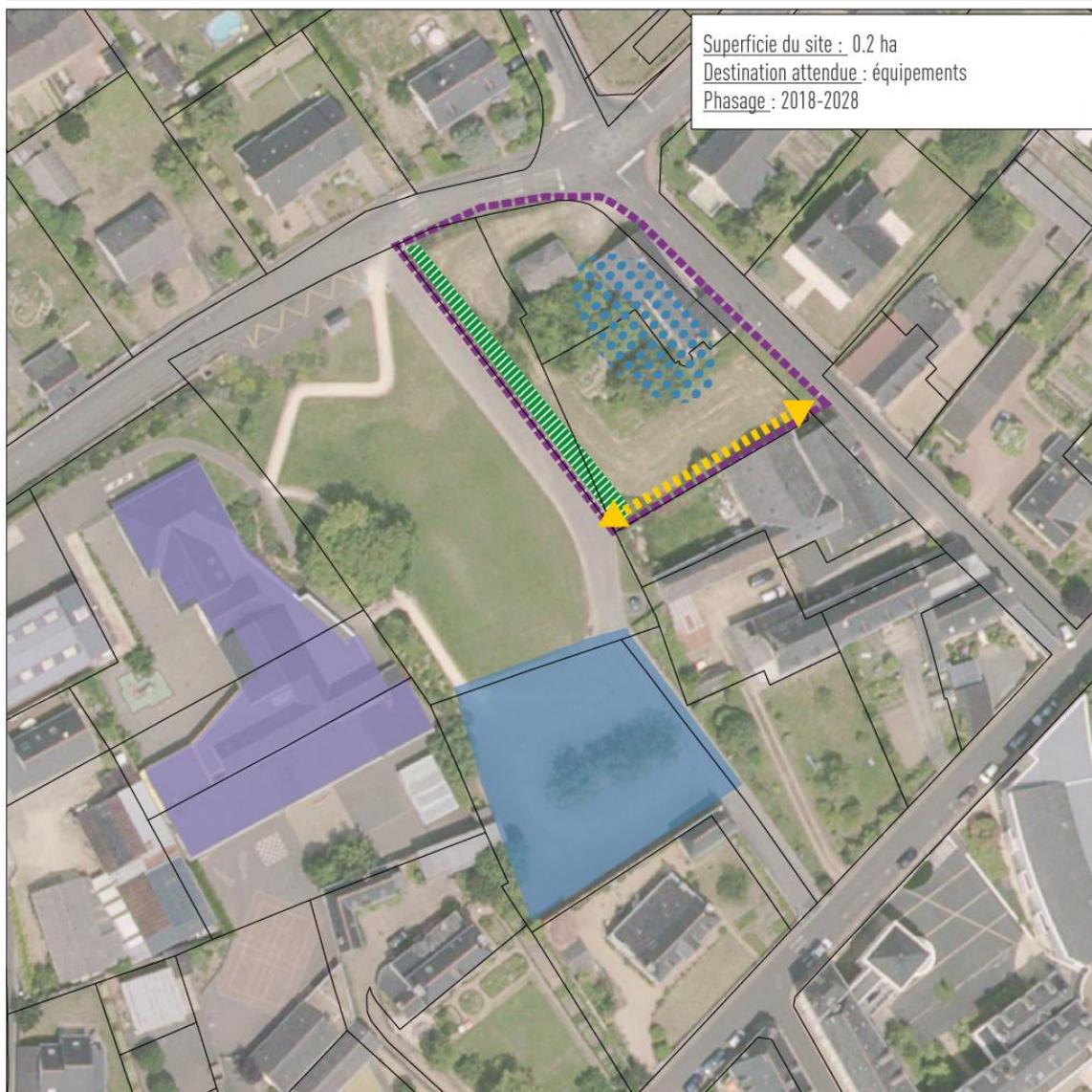
- L'OAP rue Blin,
- L'OAP de la Croix Gloriette
- L'OAP Bellevue Argout
- L'OAP du Cormier 2



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faïtage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
---	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Désenclaver le site par l'aménagement d' un accès depuis la rue Blin
- Favoriser des formes urbaines adaptées au contexte du site
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier



Superficie du site : 0.2 ha  
Destination attendue : équipements  
Phasage : 2018-2028

**ELEMENTS DE CONTEXTE**

-  Périètre OAP
-  Commerces
-  Equipements
-  Espaces récréatifs
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Ligne / Arrêt TC
-  Liaison douce existante
-  Poches de stationnement
-  Eléments patrimoniaux à prendre en compte

**ACCES**

-  Principe d'accès à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Principe de désenclavement
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'offre de stationnement à créer

**FORME URBAINE**

-  Espace public à créer ou à aménager
-  Front bâti à créer
-  Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

**ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE**

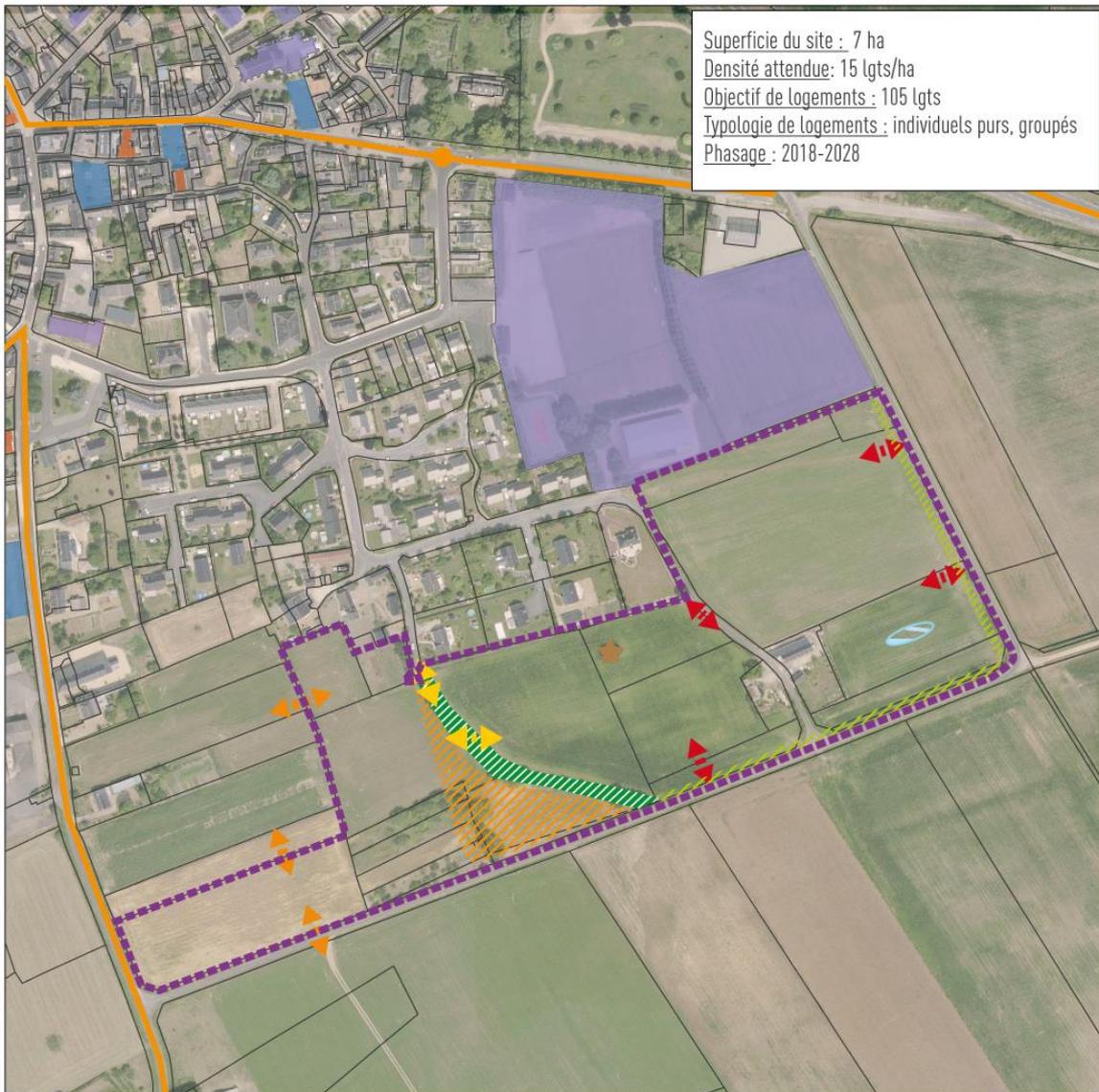
-  Elément de nature à intégrer au projet
-  Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
-  Espace paysager à créer
-  Elément bâti à conserver
-  Zone humide à intégrer au projet
-  Secteur à enjeu écologique

**VOCATION PREFERENTIELLE**

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer une liaison douce depuis le site vers l'aire de stationnement et le pôle éducatif en surplomb
- Favoriser une mutualisation des aires de stationnement en lien avec celle présente à proximité de l'équipement scolaire
- Principes urbains :
- Développer un équipement complémentaire à l'équipement scolaire situé à proximité
- Intégrer l'opération au contexte urbain par l'aménagement d'un front urbain le long de la rue de la Croix Gloriette
- Intégrer dans l'aménagement le talus arboré surplombant la parcelle à aménager



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à recréer</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
---	--	--

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer un réseau de voies structurantes desservant l'ensemble du site et le cœur de bourg
- Développer des liaisons douces vers le quartier en s'appuyant notamment sur les haies situées au centre de l'opération dans un axe nord-sud
  
- Gérer l'interface ville campagne dans l'aménagement de la zone en prenant soin de l'intégration paysagère de la nouvelle opération
- Traiter de manière qualitative l'entrée sud-ouest de la commune notamment depuis la Louis Touchet sur laquelle s'appuie l'opération
- S'appuyer sur le réseau de haies constituées afin de poursuivre de réseau de liaisons douces (notamment dans la partie centrale de l'opération)
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans le pôle secondaire de Jarzé (commune déléguée) en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.
- Maintenir le passage des engins agricoles dans des conditions satisfaisantes
- Reconstituer la zone humide présente au sud-est du site au sein de l'opération (l'emplacement du secteur sur lequel la zone humide sera reconstituée figure sur le plan)



Superficie du site : 1.2 ha  
Destination attendue : Activités artisanales  
préférentiellement  
Phasage : 2018-2028

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul> | <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul> |
|--|--|---|

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Favoriser un accès à la zone depuis la rue de Bel Air ou route des Barres
- Valoriser la zone d'activités par une intégration paysagère de qualité depuis la D.766



# JARZE VILLAGES (COMMUNE DELEGUEE DE LUE EN BAUGEOIS)

## **STRUCTURE URBAINE**

Lué-en-Baugeois est un village-rue qui s'est développé le long de la D 82 et qui concentre le tissu ancien.

L'église, le presbytère et la mairie (ancien prieuré) sont regroupés dans une impasse

L'édification d'un front bâti visuel, constitué soit de façades ou de murets contribue à affirmer l'effet de village rue. L'organisation des constructions au sein du bourg offre de nombreuses percées visuelles en direction des jardins situés à l'arrière des constructions et vers le grand paysage. Cet alignement est quelquefois mis à mal par l'implantation en retrait de certaines constructions (habitations ou hangars) et par certains espaces publics. Ces éléments contribuent à donner un aspect déstructuré au bourg.

La présence de nombreuses places constitue un atout en terme de fonctionnement et d'animation du centre bourg. L'aménagement de ces espaces publics démontre une réelle prise en compte des qualités urbaines et paysagères de la commune (revêtement stabilisé, plantations bocagères,...)

Les extensions récentes se trouvent le long de la D82 et le long de la route de Châtillon, avec le même principe de développement linéaire ou au gré des opportunités foncières.

Le paysage de Lué se compose de plusieurs entités homogènes, délimitées par des barrières visuelles.. La plaine agricole occupe une grande partie ouest de la commune. Elle offre des vues relativement dégagées notamment sur la commune voisine de Chaumont d'Anjou et ponctuée de quelques bosquets et bâtiments ruraux.

Sur le coteau notamment à l'est de la commune, des parcelles de vignes plantées offrent un paysage totalement atypique.

L'ouest et le sud de la commune sont plus boisées.

Le patrimoine bâti est riche avec le château de la Tuffière, la Vieille Tuffière mais aussi tout un ensemble d'habitat rural de grande qualité (la Pinochère...).

## **ENJEUX**

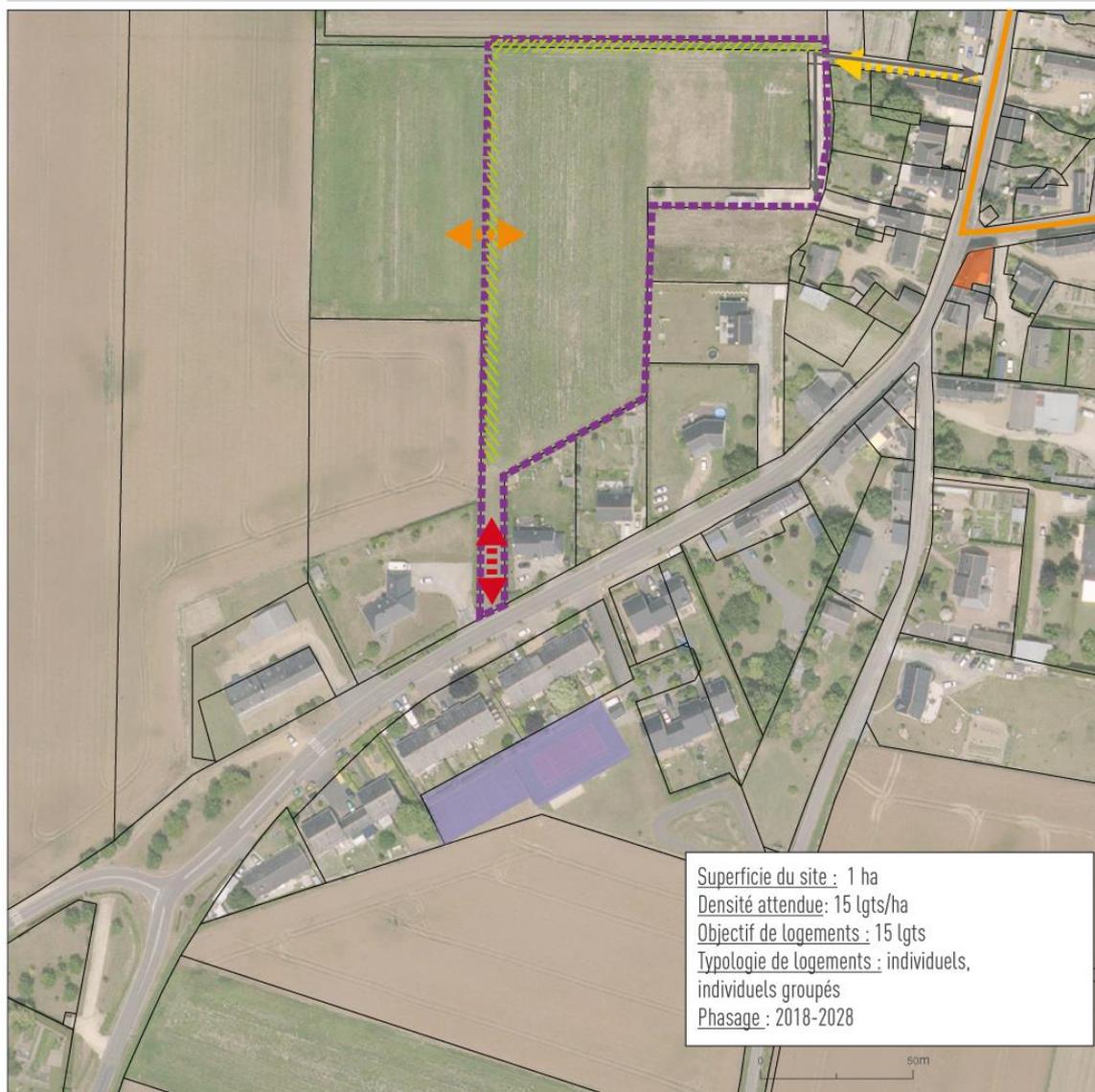
Le principe d'une urbanisation linéaire ne peut perdurer tant en terme de fonctionnement que de gestion des terres agricoles. L'enjeu est de travailler dans l'épaisseur du tissu. L'enjeu pour le secteur de la Gravelle, situé au sud de la commune à proximité d'une offre sportive, est de promouvoir une vie collective avec l'installation de familles.

Les éléments identitaires de la commune seront préservés (patrimoine bâti mais aussi patrimoine naturel).

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Un secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP de la Gravelle



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
---	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer un réseau de voies structurantes à l'est et au sud du site afin de desservir le site et de le lier au cœur de bourg.
- Sécuriser l'accès de ce secteur sur la D.82
- Prévoir dans l'aménagement des voiries de possibles continuités avec des extensions sur le long terme (secteur à l'Ouest)
- La voie de desserte de l'opération existante depuis la D.82 sera conservée ainsi que la section desservant les maisons mitoyennes à l'opération
- Gérer l'interface ville/campagne dans l'aménagement de la zone
- Privilégier l'accueil de familles avec une offre diversifiée en termes de statut et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.



# HUILLE-LEZIGNE (COMMUNE DELEGUEE DE HUILLE)

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

Le centre bourg de Huillé s'est développé au carrefour des RD 68 et RD 135. Hormis sa partie centrale qui est relativement radioconcentrique et présente une densité importante, l'urbanisation s'est ensuite étirée le long des deux axes.

Le développement récent a poursuivi le phénomène d'étalement, qu'il se soit développé de manière isolée ou sous forme d'opérations groupées, notamment vers l'Ouest. Ces opérations groupées séparées par un vallon de la partie historique semblent relativement éloignées et isolées de la centralité.

Globalement, l'espace rural a fait l'objet d'un développement urbain récent limité, hormis autour des écarts des Richardières, de Bassetais et de La Pinsardière qui ont conduit à former une sorte de "hameau" englobant ces 3 entités urbaines.

La commune de Huillé est concernée dans sa partie sud par un site inscrit qui comprend la vallée du Loir et le village de Huillé :

- le sud du village de Huillé, formé d'un bâti traditionnel de grande qualité, associé à un patrimoine historique ou culturel érigé depuis l'époque médiévale,
- la vallée du Loir sur les communes de Huillé (rive droite) et de Lézigné (rive gauche), offre un cadre environnemental remarquable en termes de paysages et de biodiversité.

Le relief de Huillé offre plusieurs points de vue remarquables sur le grand paysage et la commune voisine de Lézigné.

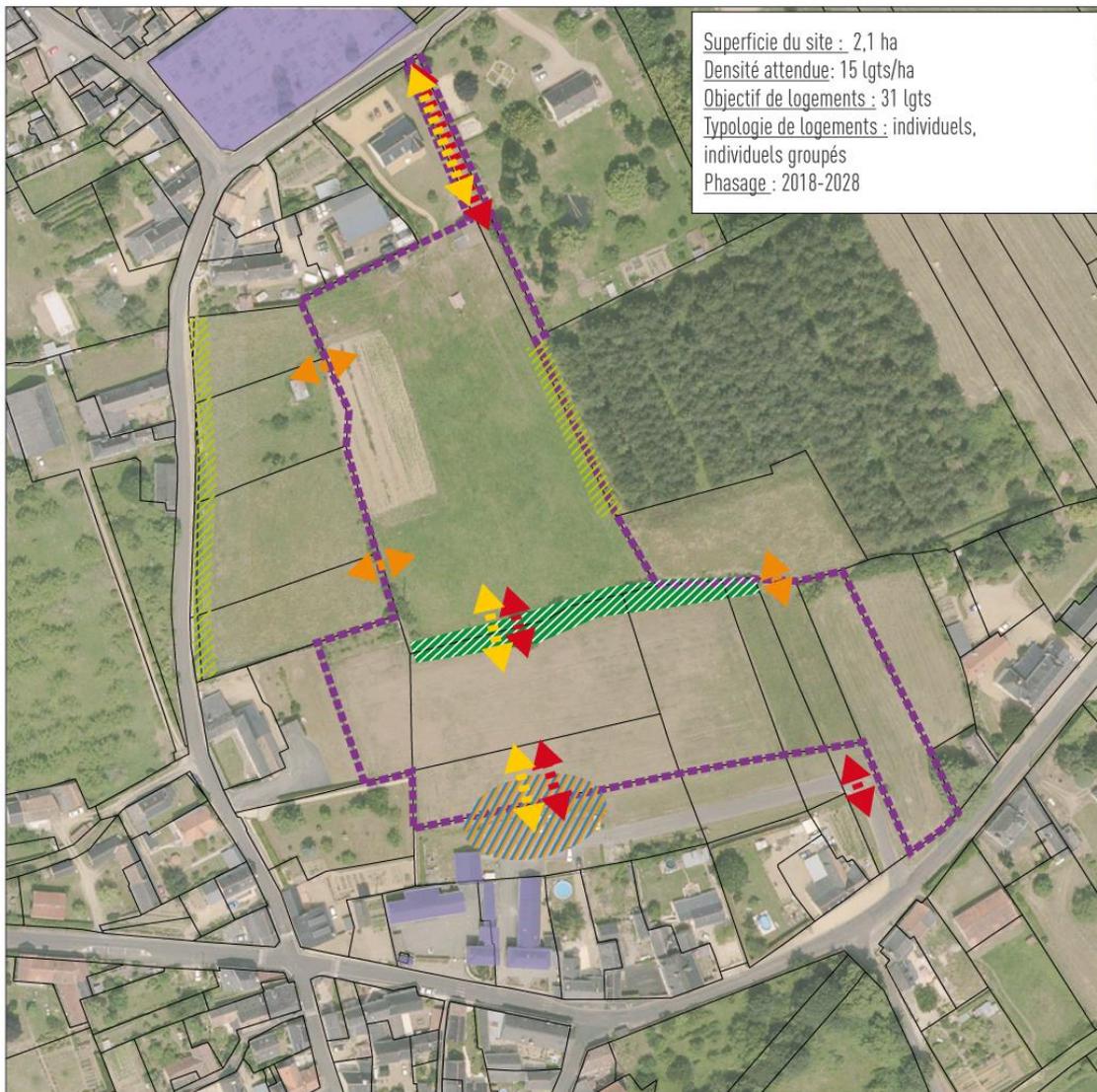
## **ENJEUX**

Au regard des qualités urbaines, architecturales et paysagères de la commune, l'enjeu est de valoriser les éléments identitaires (patrimoine bâti mais aussi patrimoine naturel) et de limiter et d'encadrer les espaces de développement.

Afin de garantir aux nouveaux habitants un accès facilité aux équipements de la commune, l'urbanisation future sera positionnée en continuité du centre-bourg, à proximité immédiate de la mairie et du groupe scolaire.

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Une OAP est présente sur la commune : l'OAP du Centre Bourg.



Superficie du site : 2,1 ha  
Densité attendue: 15 lgts/ha  
Objectif de logements : 31 lgts  
Typologie de logements : individuels,  
individuels groupés  
Phasage : 2018-2028

<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
---	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Renforcer l'accessibilité au site via la création d'une voirie structurante sur un axe Nord-Sud
- Développer les liaisons douces depuis la zone vers le centre bourg en arrière de la mairie
- Constituer un espace public de qualité sur l'arrière de la mairie complété par une offre de stationnement mutualisable
- Conserver les éléments naturels de qualité au sein de l'opération pouvant jouer le rôle de support aux liaisons douces
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.



# HUILLE-LEZIGNE (COMMUNE DELEGUEE DE LEZIGNE)

## **STRUCTURE URBAINE**

La commune de Lézigné s'est développée sur les hauteurs du Loir le long de la D.135. Le centre bourg ancien se concentre autour de la place Lucien Boré et de l'église Saint Jean-Baptiste. La place Lucien Boré joue un vrai rôle de centralité notamment par la présence du restaurant (lieu privilégié pour les salariés) mais aussi de la boulangerie. Le bâti ancien a été restauré avec soin. Les hauteurs du bâti dans le cœur de bourg dépassent rarement R+1 conférant une ambiance de petit village à la commune.

L'urbanisation récente s'est poursuivie le long de la D.135 avec des projets résidentiels, le dernier étant le lotissement des Cassis. L'urbanisation se concentre au nord de la D323 et le mitage au sein de l'espace agricole est peu présent.

Les activités constituent de véritables marqueurs dans la commune avec notamment Hydrovide et Martin Technologie.

La commune de Lézigné est concernée dans sa partie sud par le site inscrit de la vallée du Loir et de la village de Huillé . Sur la commune de Lézigné, ce site s'étend du Loir jusqu'au bourg.

La vallée du Loir offre un cadre paysager et environnemental remarquable avec la présence de prairies et cultures et d'un bocage plus ou moins dense complétée par les deux moulins d'Ignerelle et de Chauffour.

Le centre-bourg situé sur les contreforts du plateau offre des vues remarquables sur cette vallée.

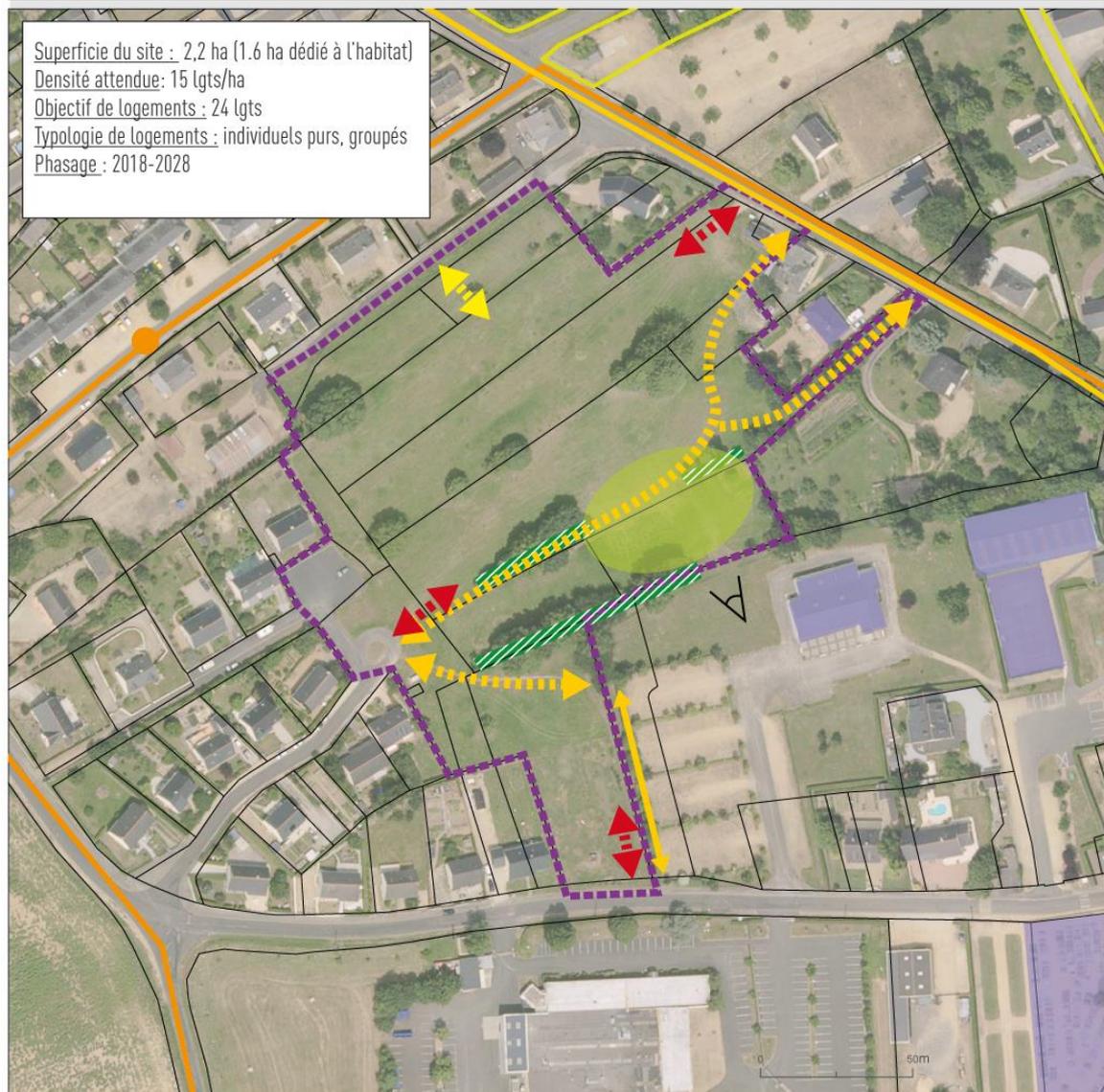
## **ENJEUX**

Afin de poursuivre la dynamique démographique, Lézigné, doit accompagner son développement en privilégiant la proximité des principaux équipements et commerces de la commune. Les zones de développement futur privilégient les espaces de renouvellement urbain. L'ensemble des secteurs de développement futur sont localisés au sein du centre-bourg, à proximité des commerces et services de la commune. Les liens entre ces opérations et la centralité communale seront renforcés.

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Trois secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

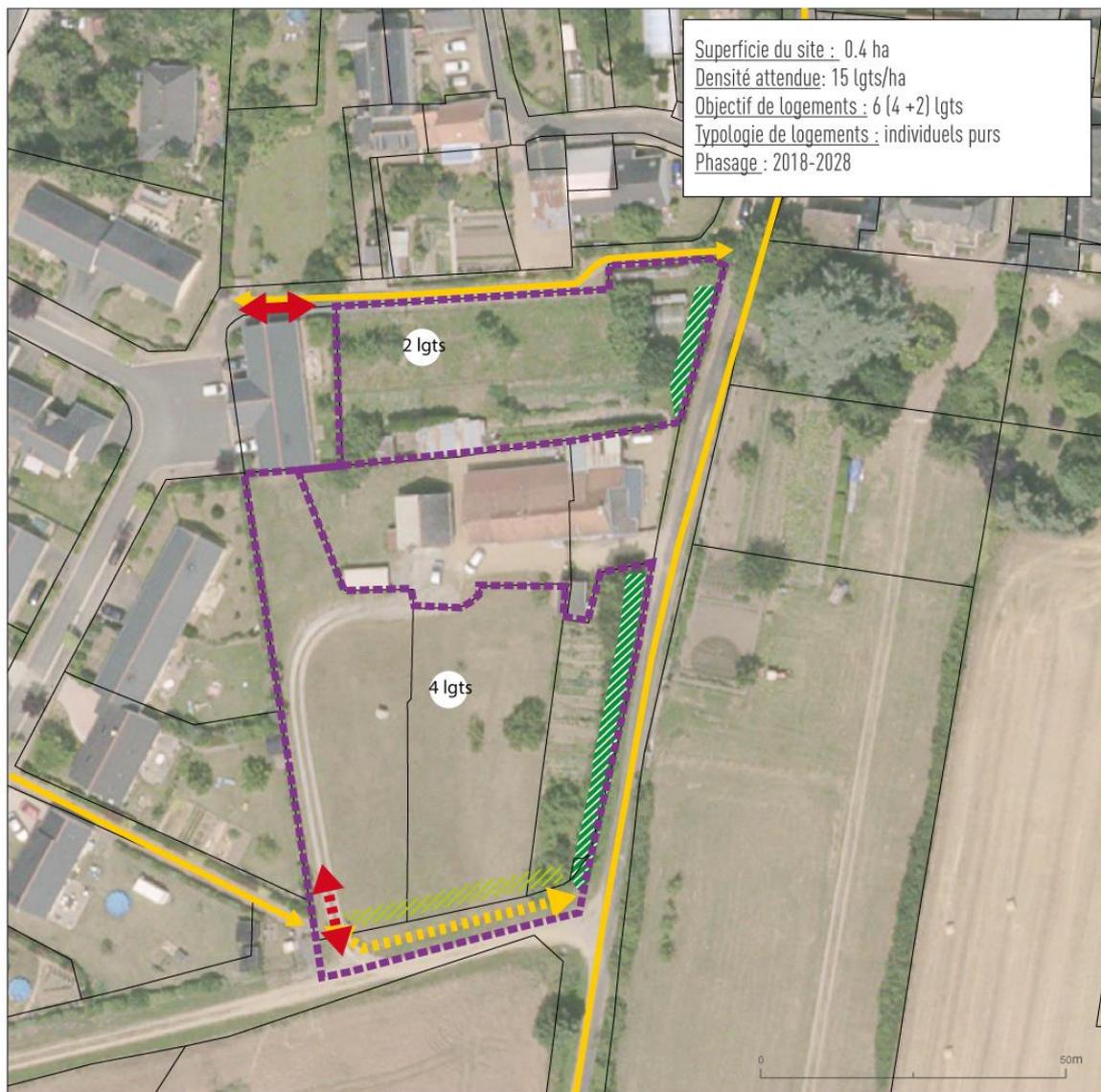
- L'OAP Le Verdelet,
- L'OAP de La Brégeoillère,
- L'OAP des Potries/Mairie, au nord en direction du Loir.



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
---	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

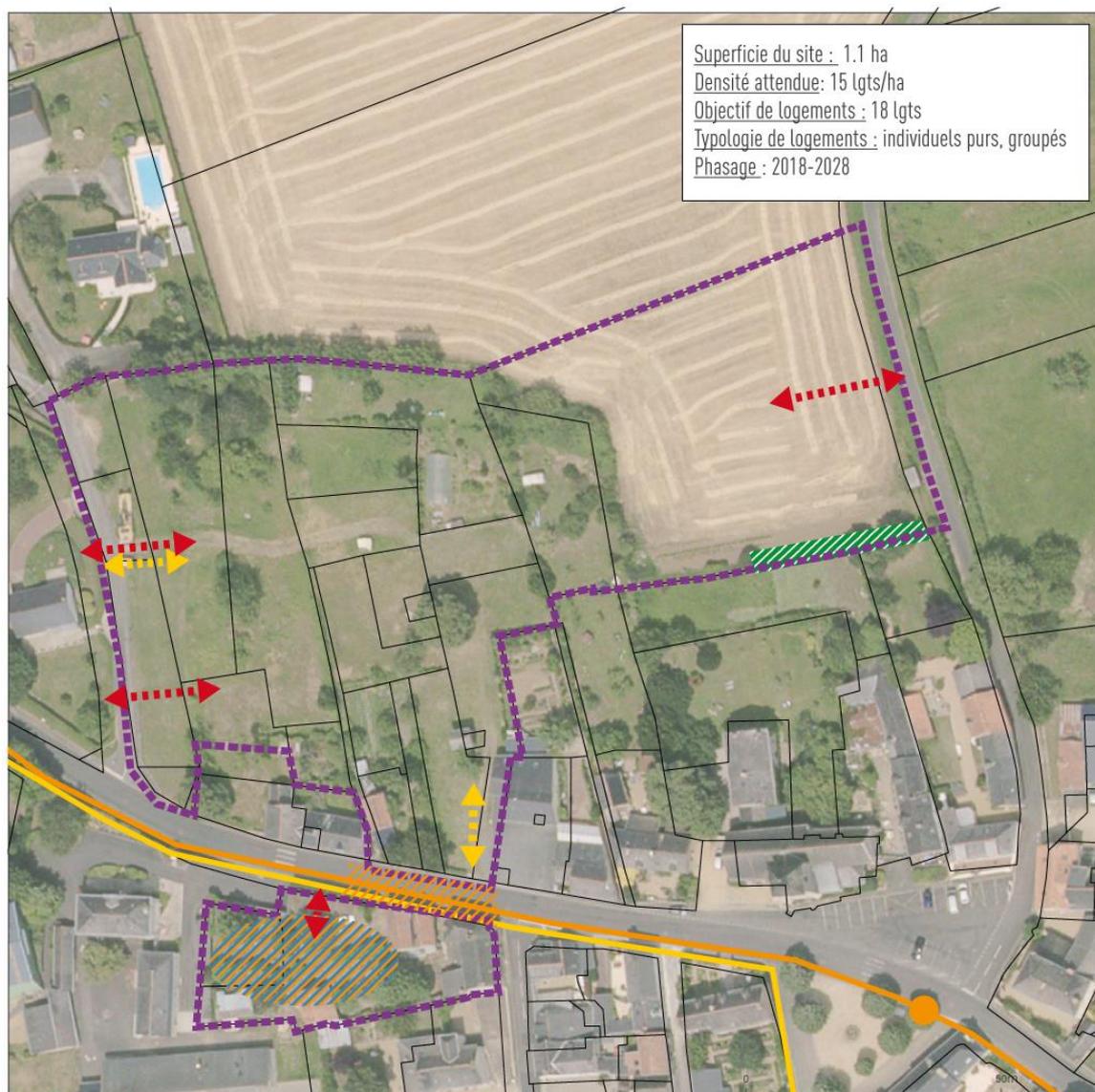
- Développer un réseau viaire hiérarchisé avec une voie primaire connectée aux rues d'Ignerelle et Henri Gandon
- Développer un réseau de liaisons douces depuis les zones d'habitat existantes et les équipements prévus et en place en lien avec le réseau de voies douces existant (notamment vers le théâtre de verdure compris dans l'OAP et la salle de sports)
- Intégrer dans l'aménagement de la zone les éléments de nature intéressants (haies)
- Valoriser la topographie par un système de plateaux successifs et des implantations parallèles à la pente
- Préserver des axes de vues dans le sens de la pente
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune de Lézigné en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
---	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Compléter le réseau de liaisons douces notamment au sud du secteur
- Valoriser le patrimoine végétal depuis la rue de la Brégeonnière (maintien de la haie arbustive)
- Favoriser la mixité sociale dans la commune de Lézigné en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul>
--	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Desservir le site depuis la rue des vignes et le chemin des Potries
- favoriser les déplacements doux vers le centre bourg
- Au sud de la Rue de la mairie, favoriser l'accessibilité et le développement d'une offre en stationnement en lien avec la mairie
- Sécuriser les traversées de la rue de la Mairie (RD.135) entre la nouvelle aire de stationnement et l'opération
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune de Léznigné en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.



# LA CHAPELLE SAINT LAUD

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

La commune est structurée en deux pôles : La Chapelle et Bourgneuf. Les deux bourgs sont distants de 1,5 km reliés par la D.136 et séparés par une grande propriété boisée. La D136 constitue la voie principale pour les deux entités.

Bourgneuf, directement desservi par la D323 accueille les principaux équipements de la commune.

Les constructions sont denses; le paysage plutôt minéral.

Les extensions récentes ont été réalisées soit dans le cadre de lotissements (communaux) ou dans le diffus. En dehors de ces deux bourgs, la commune n'a pas connu beaucoup de mitage de l'espace agricole.

Bourgneuf offre un front bâti de qualité le long de la D323 avec un ensemble tenu et cohérent. Les espaces publics y sont bien traités en facilitant notamment les cheminements piétons le long de l'axe. Les principaux commerces de la commune sont implantés le long de la traversée. A la sortie du village en direction de Lézigné, l'axe offre une vue remarquable sur la vallée du Loir et les plateaux du Haut Anjou.

Sur la Chapelle, la rue Jean-Baptiste Château, les abords de l'église, la "place" enherbée jouxtant l'ancien presbytère constituent l'âme de ce bourg.

La forêt de Chambiers, les nombreux bois, les zones humides confèrent au territoire de la Chapelle un caractère rural de grande qualité. Les vues sur le grand paysage sont pour la plupart fermées en dehors de certains points intéressants. La propriété de la Haute Bouchetière en entrée de la Chapelle, constitue un ensemble paysager (bâtiments, bois, parc) remarquable.

## **ENJEUX**

Afin d'offrir aux nouveaux habitants un accès facilité aux équipements de la commune, l'urbanisation future sera positionnée sur Bourgneuf, au sud-ouest du bourg, à proximité de la mairie et du groupe scolaire (secteur de Champailly), en complément du lotissement du Dérès en cours de commercialisation.

Les éléments identitaires de la commune seront préservés (patrimoine bâti et naturel).

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Deux secteurs font d'une OAP :

- Le secteur de Champailly destiné à de l'habitat
- Le secteur de la Bretonnière en partie en renouvellement urbain à destination d'habitat

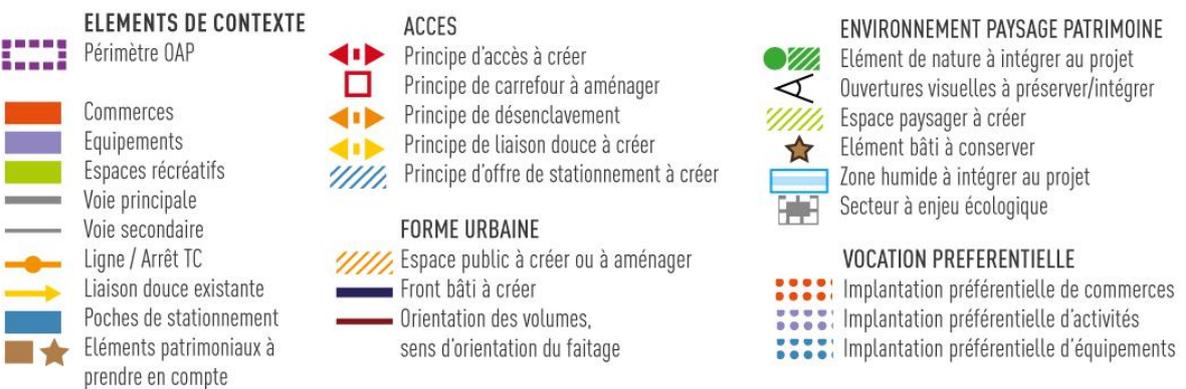
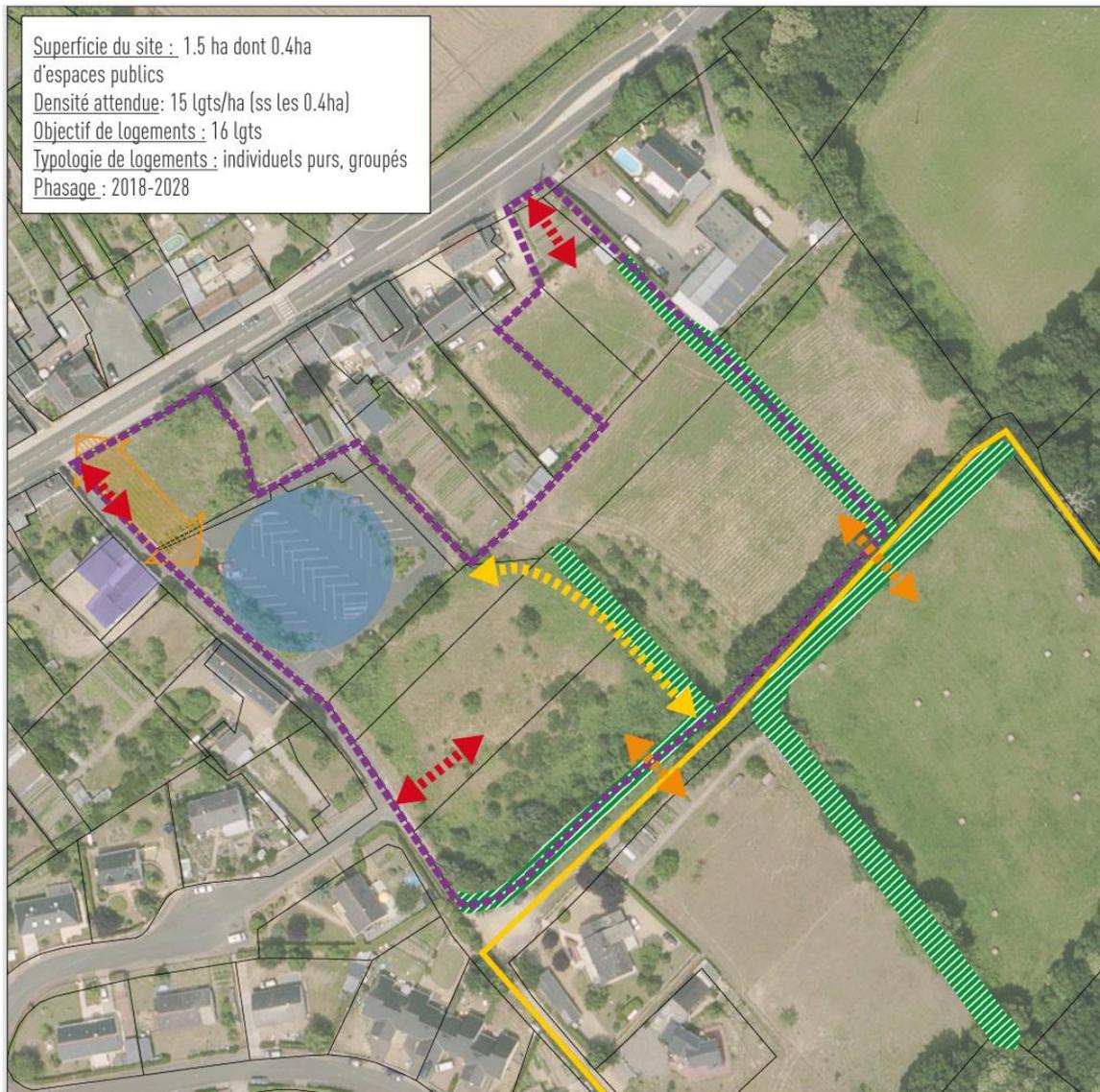


Superficie du site : 0,5 ha  
Densité attendue: 15 lgts/ha  
Objectif de logements : 7 lgts  
Typologie de logements : individuels purs  
Phasage : 2018-2028

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul> | <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul> |
|---|--|---|

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer un réseau de voies structurantes desservant l'ensemble du site et le cœur de bourg
- Gérer l'interface ville campagne en prenant soin de l'intégration paysagère de la nouvelle opération
- Imposer une marge de recul de 30 mètres (cf. étude Loi Barnier en annexe) et la création d'un masque végétal le long de la RD.323, pour préserver le cadre de vie des futurs habitants
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.



Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer un réseau de voies structurantes reposant notamment sur une continuité créée avec la rue Foulques Rechin.
- Prévoir dans l'aménagement des voiries des continuités avec des extensions urbaines sur le long terme (secteur au sud-est).
- Développer des liaisons douces vers le quartier en s'appuyant notamment sur les espaces bordés de haies localisées dans la zone de projet
- Aménager l'espace public à proximité de la mairie :
  - o en intégrant les potentiels de mutualisation de stationnement avec les zones d'habitat prévues à proximité (possibilité de mutualisation des places pour la mairie et des places visiteurs associées au projet résidentiel)
  - o en améliorant la lisibilité de cet espace et sa desserte
  - o en offrant la possibilité de créer une véritable place de village source d'aménité
- Gérer l'interface ville/campagne en prenant soin de l'intégration paysagère de la nouvelle opération
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.



# MARCE

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

Le centre bourg de Marcé se situe le long de la rue principale (prolongement de la D.109) et est constitué d'un front bâti continu. Le centre bourg est bâti en alignement de la voie constituant un front urbain très cohérent. La mairie et l'église sont implantées dans ce tissu ancien dans lequel de petites poches de stationnement maillent l'espace public.

Les extensions ont été réalisées le long de la D.109 avec des prolongations vers le sud via la rue de la mairie et la rue des écoles

La majorité de ces extensions récentes a été réalisée sous la forme d'opérations. Des équipements tels que l'école ont accompagné le développement au sud avec la création d'espaces publics de qualité.

Globalement, le développement urbain au sein de l'espace rural a fait l'objet d'un développement limité.

Au sud de la D766, la communauté urbaine d'Angers Loire métropole a construit en 1998 l'aéroport Angers Marcé et une zone d'activité de 40 ha : le parc d'activités Angers-Marcé en cours de commercialisation sur le territoire de Marcé.

## **ENJEUX**

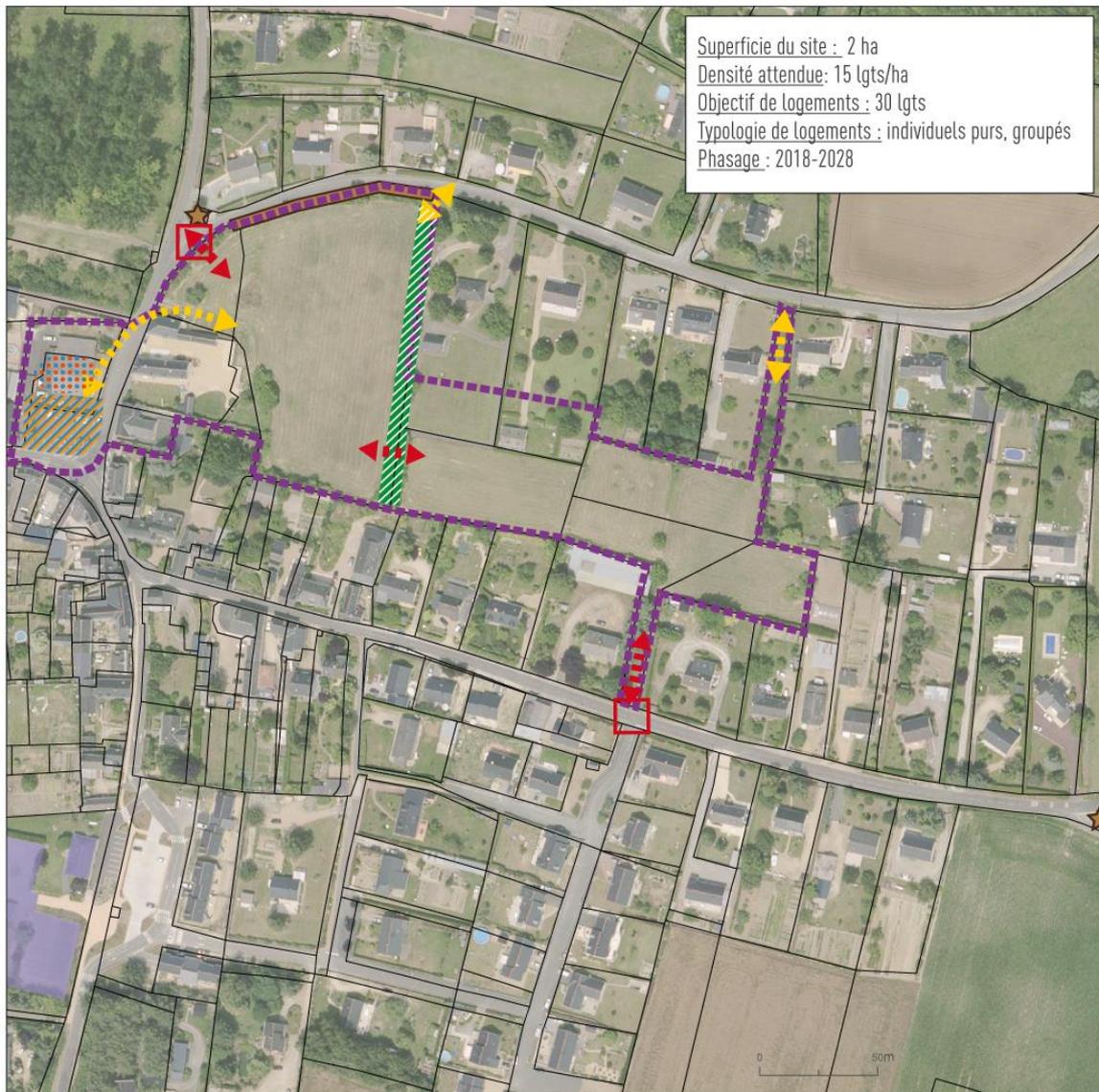
Les enjeux de développement s'appuient sur les potentiels de densification du centre-bourg avec la mobilisation des dents creuses

Ce principe doit permettre un accès facilité aux équipements de la commune.

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Trois secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP Saint Léonard,
- L'OAP des Cyprès
- L'OAP de la Goupillère.



Superficie du site : 2 ha  
Densité attendue: 15 lgts/ha  
Objectif de logements : 30 lgts  
Typologie de logements : individuels purs, groupés  
Phasage : 2018-2028

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul> | <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul> |
|---|--|---|

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Aménager un carrefour au croisement entre la rue Saint Léonard et la rue de la Fontaine pour permettre la création d'une entrée sur le site
- Créer une seconde entrée sur la rue Principale et sécuriser les déplacements piétons dans la traversée de la rue
- Créer une voie primaire reliant les deux entrées
- Aménager le chemin au nord en liaison douce et intégrer dans le projet la possibilité d'une liaison douce à l'ouest vers la place Saint Léonard
- Aménager la place Saint Léonard et engager une réflexion sur le stationnement et sa mutualisation ainsi que sur la mixité des fonctions accueillies autour de celle-ci
- Intégrer dans l'aménagement les valeurs identitaires du site : murs en pierre, haies bocagères
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Privilégier l'accueil de familles avec une offre diversifiée en termes de statut et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune de Marcé en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.
- Maintenir le passage des engins agricoles dans des conditions satisfaisantes

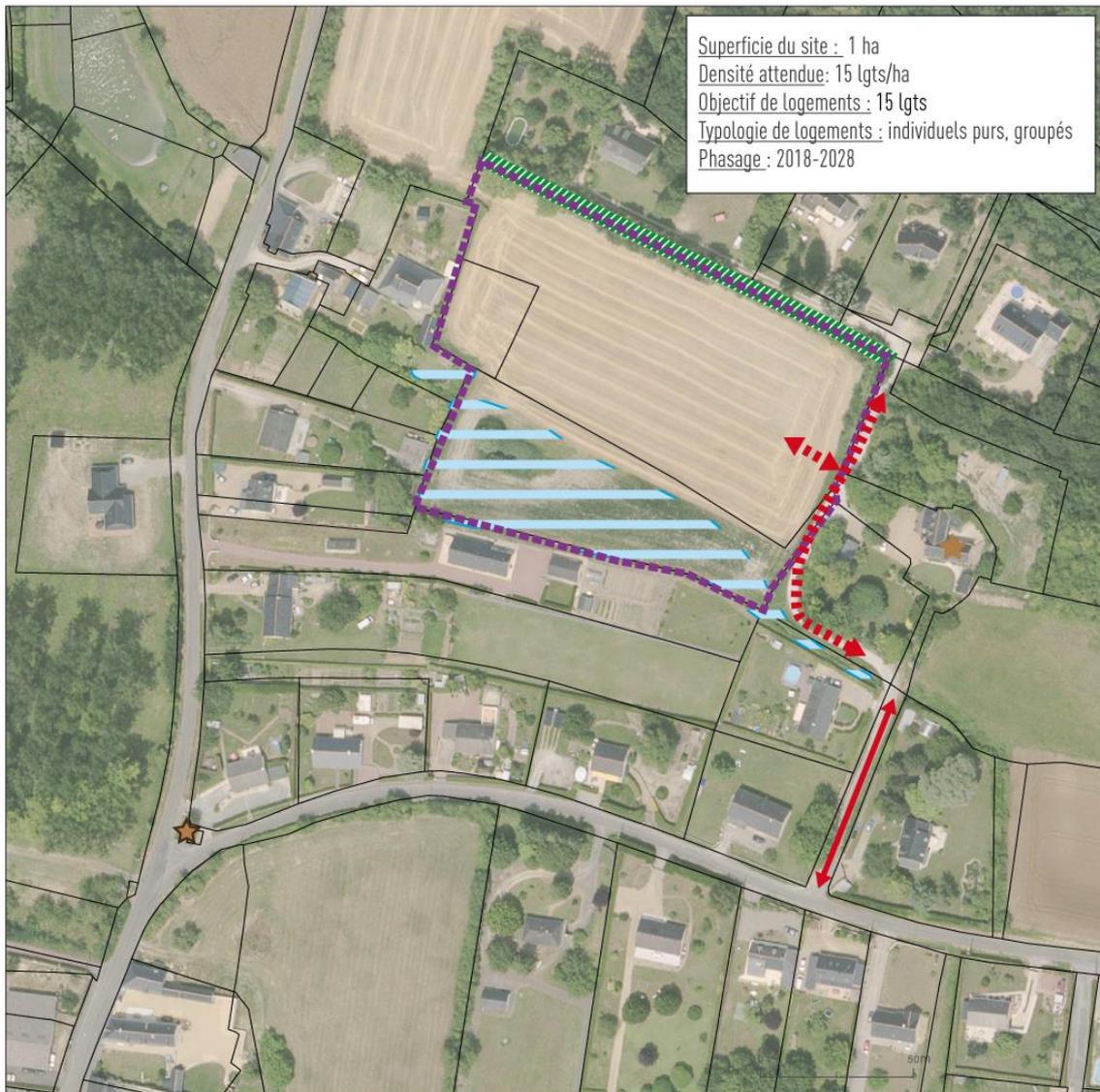


Superficie du site : 0.7 ha  
Densité attendue: 15 lgts/ha  
Objectif de logements : 11/12 lgts  
Typologie de logements : individuels purs, groupés  
Phasage : 2018-2028

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul> | <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul> |
|---|--|---|

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Prolonger la rue de la mairie
- Gérer l'interface ville campagne dans l'aménagement de la zone
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune de Marcé en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.



ELEMENTS DE CONTEXTE	ACCES	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE
Périmètre OAP	Principe d'accès à créer	Elément de nature à intégrer au projet
Commerces	Principe de carrefour à aménager	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
Equipements	Principe de désenclavement	Espace paysager à créer
Espaces récréatifs	Principe de liaison douce à créer	Elément bâti à conserver
Voie principale	Principe d'offre de stationnement à créer	Zone humide à intégrer au projet
Voie secondaire		Secteur à enjeu écologique
Ligne / Arrêt TC	FORME URBAINE	
Liaison douce existante	Espace public à créer ou à aménager	<b>VOCATION PREFERENTIELLE</b>
Poches de stationnement	Front bâti à créer	Implantation préférentielle de commerces
Eléments patrimoniaux à prendre en compte	Orientation des volumes, sens d'orientation du faïtage	Implantation préférentielle d'activités
		Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Créer un accès, rue de la Goupillère
- Composer avec la pente dans l'aménagement de la zone y compris dans le choix des formes urbaines et de leur implantation
- Conserver le talus arboré au nord de la zone garant de l'intimité des habitants déjà présents
- Intégrer la zone humide dans les réflexions d'aménagement
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune de Marcé en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif pourra être renforcé dans la commune qui dispose à ce jour d'une diversité d'équipements et de services intéressante.



# MONTREUIL SUR LOIR

## **CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

La commune est constituée de trois entités, le centre-bourg, le hameau des Trinotières et le lieudit de Mortié-Lay.

L'urbanisation du centre-bourg de Montreuil-sur-Loir s'est opérée dans un premier temps autour du Château et de l'église. Le Château, cerné par des murs offre une perception discrète dans la commune. L'église, située sur un promontoire, offre de belles perspectives. Les rues du centre-bourg ancien sont sinueuses et bordées par des constructions implantées sans règle stricte renforçant l'ambiance de village de caractère.

L'architecture dans ce contexte urbain se caractérise par des volumes simples en rez-de-chaussée avec parfois un étage, des couvertures en ardoise avec quelques lucarnes en pierre, des murs en grès ou recouverts d'enduit à base de sable local (couleur ocre jaune).

Les extensions récentes ont été réalisées notamment sur la RD74 en direction de Tiercé mais surtout en direction de Seiches-sur-le-Loir. Ces extensions, sans qualité, banalisent le paysage.

L'exploitation agricole des Trinotières est une ferme expérimentale de la chambre d'agriculture localisée sur la D109. Les bâtiments d'exploitation (bâti traditionnel) associés au développement de structures d'accueil autour d'une chapelle (utilisée par le culte orthodoxe) offre une silhouette assez épaisse, jouant sur l'imbrication des volumes, à l'image d'un hameau, mis en scène par un parc ancien entouré de murs.

La commune de Montreuil sur Loir est cernée par des limites paysagères fortes :

- Des secteurs boisés sur une grande partie ouest-nord-ouest du territoire. La végétation y est dense composée de bois de feuillus et de conifères qui jouent sur l'alternance des textures, des couleurs, des ambiances.

- Des secteurs bocagers qui concernent le plateau de Montreuil ainsi que les prairies le long du Loir. Ces secteurs présentent un paysage de qualité animé par une maille bocagère agréable. Les parcelles sont de taille moyenne, les lignes végétales présentent généralement des strates arborées et arbustives équilibrées et saines. Le jeu des lignes met en scène le paysage par des effets de filtre et de transparence en hiver et des effets d'écrans successifs en été.

## **ENJEUX**

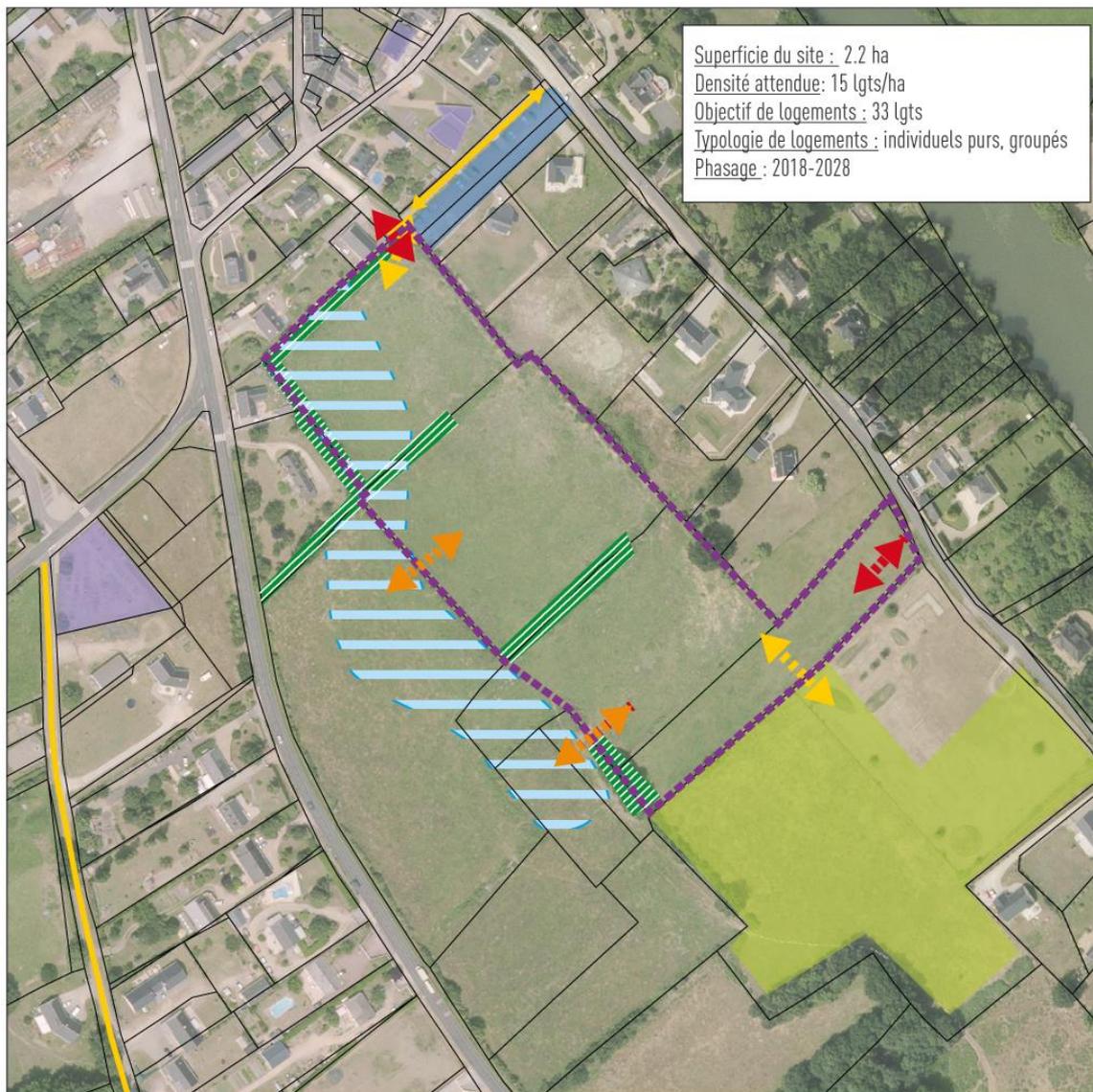
Au regard de la qualité paysagère de la commune, l'enjeu est de préserver la qualité architecturale et paysagère du centre bourg. Les éléments identitaires de la commune seront préservés (patrimoine bâti mais aussi patrimoine naturel), les éléments identitaires du paysages seront eux aussi préservés. Afin de garantir aux nouveaux habitants un accès facilité aux équipements de la commune, l'urbanisation future sera positionnée en continuité du centre-bourg, à proximité de la salle polyvalente de la commune et de ses services (mairie, bibliothèque).

L'urbanisation linéaire de ces dernières années notamment le long de la D.74 sera proscrite, son impact étant important notamment dans la perception et le fonctionnement de la commune. Les liens avec le Loir et sa vallée seront renforcés dans les aménagements y compris dans le futur quartier à urbaniser.

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Un secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP du Centre-Bourg



Superficie du site : 2.2 ha  
Densité attendue: 15 lgts/ha  
Objectif de logements : 33 lgts  
Typologie de logements : individuels purs, groupés  
Phasage : 2018-2028

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul> | <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul> |
|---|--|---|

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Développer un accès depuis la rue de la mairie et le chemin des Hauts afin de désenclaver le site
- Mettre en œuvre une continuité douce permettant d'accéder au centre bourg et au pôle d'équipements récréatifs situé au Sud-Est ainsi qu'à la vallée du Loir au Nord-Est
- Les principes de désenclavement doivent permettre le développement urbain sur du long terme. Intégrer dans les réflexions d'aménagement la zone humide
- Intégrer dans les réflexions d'aménagement de la zone, l'espace de stationnement existant en continuité de la salle des fêtes (potentiel de mutualisation pour les visiteurs du quartier)
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

# POLARITE SEICHES SUR LE LOIR – AURORE DE CORZE

## CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

L'histoire de la commune tient à la présence de la D323 (ex RN23, axe historique Paris - Nantes) et à son histoire industrielle associée aux Tanneries angevines. Plusieurs bâtiments et ensembles patrimoniaux (mairie, groupe pasteur, cité des Rabières...) préservent la mémoire des lieux. L'offre urbaine se concentre sur le centre-bourg dans un rayon d'environ d'300 m.

Le développement résidentiel s'est réalisé exclusivement à l'ouest de la D323, et l'opération de renouvellement en lieu et place de l'usine des Tanneries (ZAC des tanneries) est en cours de finalisation

La trame des espaces publics est composée d'un réseau viaire souvent surdimensionné et peu aménagé et de multiples lieux de détente (parc, square, coulée verte, bords du Loir) présentant d'importants potentiels d'usages, notamment en rive du Loir.

L'offre économique est regroupée au nord, de part et d'autre de la D323.

Les entrées de bourg présentent des contextes contrastés mais sont toutes concernées par des nuisances liées au trafic routier notamment de poids lourds :

- l'entrée sud (D323) située sur Corzé et accueillant le pôle commercial de rayonnement intercommunal ; le bâti en frange de la voie est de peu qualitatif (voire non entretenue sur une partie), hormis la présence de quelques belles propriétés ;
- l'entrée est (D766) est marquée par un écrin végétal, de belles propriétés puis d'un tissu urbain banal
- l'entrée nord (D323) est occupée par des activités économiques qui s'étirent sur plusieurs kilomètres
- l'entrée ouest (D74), marquée par la présence du Loir et d'un paysage verdoyant
- 

Le contexte paysager est marqué par une faible topographie à l'échelle du grand paysage, offrant des perspectives lointaines, une trame bocagère qui suggère différents plans successifs et la vallée du Loir, très discrète dans son écrin de verdure.

## ENJEUX

Les potentiels de développement sont très importants et une grande partie de ce foncier devra être mobilisée pour répondre aux objectifs du SCoT. La priorité est de mobiliser tous les sites à proximité du centre-bourg permettant de conforter son rôle social.

Le projet sur site de projet des Rabières, par sa localisation stratégique sur les parcours entre la vallée du Loir, la cité patrimoniale des Rabières et le centre-bourg, devra être innovant dans sa conception et dans les formes urbaines et architecturales.

Les projets de renouvellement et d'extension sur l'Aurore, par leur situation d'entrée de ville et de polarité, devront renforcer l'attractivité du territoire dans toutes ses composantes (diversité résidentielle, organisation des déplacements, offre urbaine supracommunale (grandes et moyennes surfaces commerciales et pas de commerces de proximité pour préserver une offre dans le centre-bourg de Seiches-sur-le-Loir ; équipement), lien avec le grand paysage et place de la nature en ville... Les ruisseaux et les zones humides associées devront être valorisés au sein de la trame des espaces publics

Le développement des extensions urbaines à l'est de la D323 devra intégrer les conditions de requalification des franges bâties existantes de part et d'autre de la voie après la réalisation des contournements sud et nord.

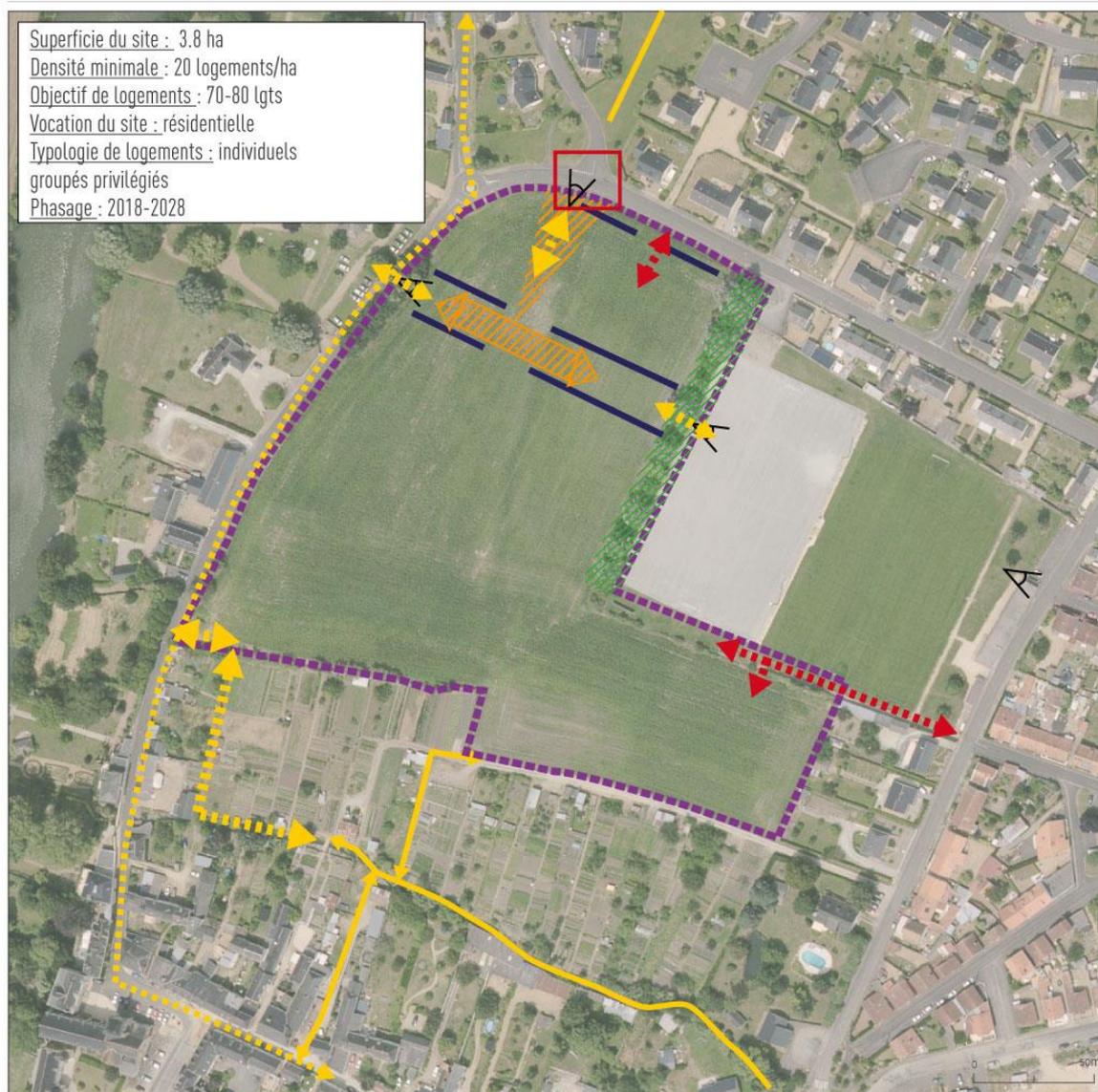
Les différentes opérations devront faciliter les déplacements doux, pour rejoindre le centre-bourg et les aires de bus et d'intermodalité.

### **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Six secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP des Rabières (en rouge sur le plan)
- OAP du Verger (en orange sur le plan)
- OAP Suette Aurore de Corzé (Aurore est, Aurore ouest, Suette) (en bleu sur le plan)
- OAP de la Robinière à destination d'équipements et d'activités (en violet sur le plan)





- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul> | <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul> | <p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> </ul> |
|---|--|---|

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Desservir le site par une voie non rectiligne, reliant la rue des castors à la route de Matheflon. Cette voie sera traitée de manière à obliger une circulation apaisée
- Faciliter les déplacements piétons, notamment pour rejoindre la coulée verte, les bords du Loir via le parc des Vallées et le centre-bourg
- Créer une liaison douce depuis le parking du stade pour en optimiser son usage quotidien
- Réfléchir aux opportunités de mutualisation avec le stationnement du stade
- Promouvoir le concept de cité ouvrière du XIX<sup>ème</sup> siècle
- Rue des castors, créer un front bâti avec au minimum le principe de deux maisons accolées
- Intégrer les deux perspectives dans le parti d'aménagement :
  - o axe rue Henri Teillay (cité des rabières) dans la trame d'espace public et l'insertion urbaine et architecturale
  - o axe visuel sur le clocher de l'église dans l'implantation des bâtis
- Favoriser la mixité sociale au sein de la polarité de Seiches-Aurore de Corzé afin de répondre aux objectifs du SCoT en ayant un objectif global de 23% de logements sociaux dans les nouvelles opérations.



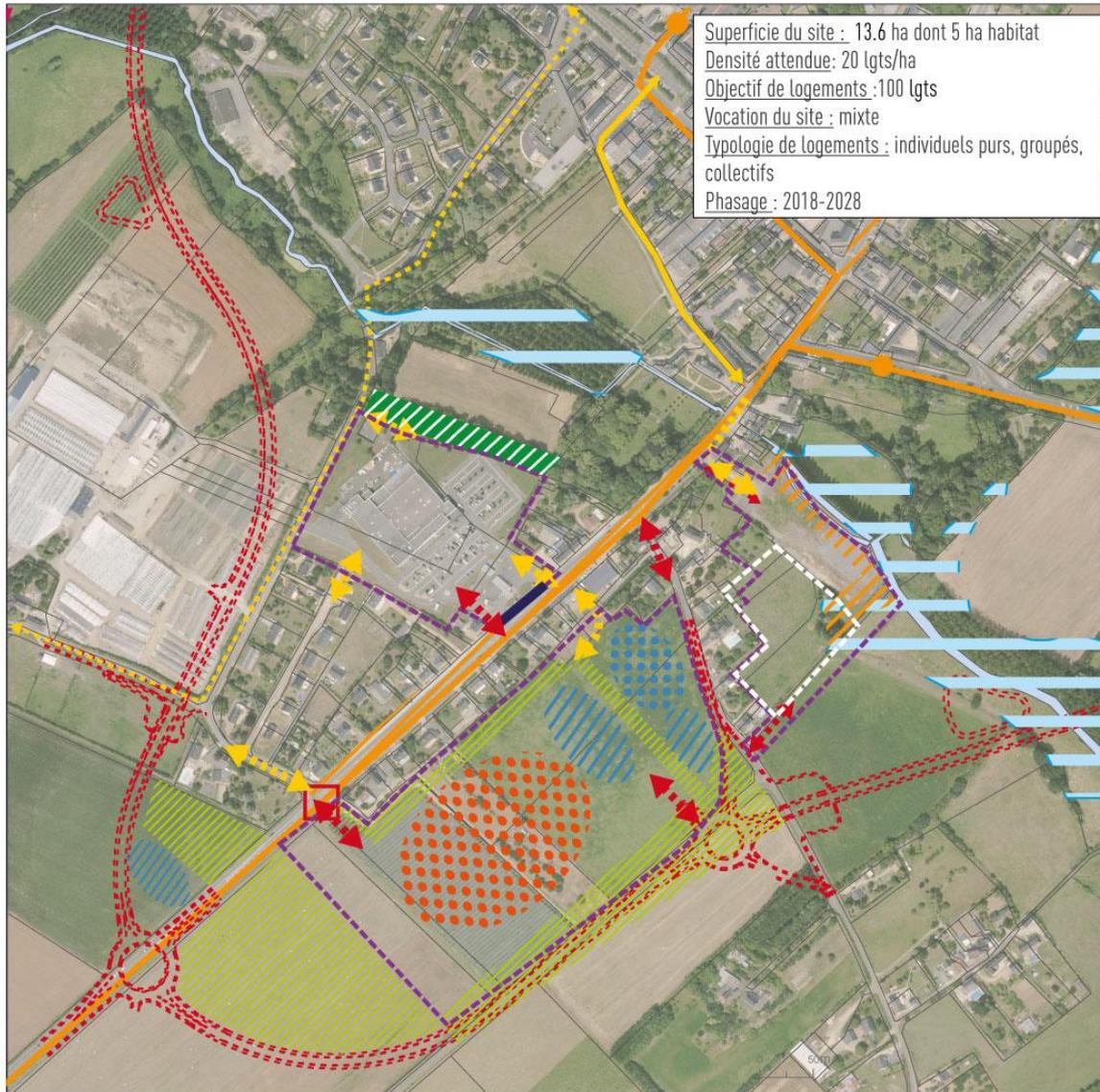
- ELEMENTS DE CONTEXTE**
- Périmètre OAP
  - Commerces
  - Equipements
  - Espaces récréatifs
  - Voie principale
  - Voie secondaire
  - Ligne / Arrêt TC
  - Liaison douce existante
  - Poches de stationnement
  - Eléments patrimoniaux à prendre en compte
  - Présomption de site pollué

- ACCES**
- Principe d'accès à créer
  - Principe de carrefour à aménager
  - Principe de désenclavement
  - Principe de liaison douce à créer
  - Principe d'offre de stationnement à créer
- FORME URBAINE**
- Espace public à créer ou à aménager
  - Front bâti à créer
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

- ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE**
- Elément de nature à intégrer au projet
  - Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Espace paysager à créer
  - Elément bâti à conserver
  - Zone humide à intégrer au projet
  - Secteur à enjeu écologique
- VOCATION PREFERENTIELLE**
- Implantation préférentielle de commerces
  - Implantation préférentielle d'activités
  - Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Créer un accès à l'entrée de la rue des Tanneries pour limiter les déplacements voitures sur la rue du général du Verger et permettre l'accès à la parcelle privée
- Sécuriser les déplacements piétons :
  - o depuis le parking pour en optimisant son usage par les habitants
- Préserver la continuité visuelle rue du général du Verger, en créant un front bâti (faîtage parallèle à la rue)
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale au sein de la polarité de Seiches-Aurore de Corzé afin de répondre aux objectifs du SCoT en ayant un objectif global de 23% de logements sociaux dans les nouvelles opérations.



### Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Intégrer dans les réflexions la requalification de la traversée de Seiches-sur-le-Loir (RD.323 et RD.766)
- Favoriser la mixité sociale au sein de la polarité de Seiches-Aurore de Corzé afin de répondre aux objectifs du SCoT en ayant un objectif global de 23% de logements sociaux dans les nouvelles opérations.

### AUORE EST

Le développement de ce secteur doit permettre l'implantation d'un pôle commercial et d'un équipement supracommunal en appui de la déviation. Ce secteur à vocation mixte comprend également une partie habitat s'appuyant sur le chemin de la rivière.

### Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Privilégier l'entrée du pôle commercial et de l'équipement intercommunal par le rond-point sur la déviation ;
- Autoriser un seuil minimal de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux commerciaux dans le secteur d'implantation préférentielle de Aurore est de Corzé. Ce seuil a pour objectif, de permettre l'attractivité supra-communale de ce secteur, tout en préservant une complémentarité et une diversité avec les commerces de proximité de la centralité de Seiches-sur-le-Loir
- Veiller à la gestion des interfaces entre la zone d'habitat au nord et les zones de stockage et de livraison du futur centre commercial.
- Mettre en place des mesures visant à réduire les nuisances sonores engendrées par les activités vis-à-vis des habitations voisines
- Faciliter l'accès au pôle pour les habitants de la polarité par le chemin de la rivière et par la création d'une voie face au chemin de la Nouvelle France
- Localiser un pôle multimodal à proximité du futur giratoire de raccordement de la déviation sud à l'actuelle RD 323 pour faciliter l'accès aux automobilistes extérieurs et aux habitants de Seiches-sur-le-Loir et de Corzé
- Faciliter l'accès en mode doux au pôle commercial, aux équipements et au pôle multimodal
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Développer le principe de mutualisation du stationnement à l'échelle du site de l'Aurore est et en priorité entre le pôle commercial et l'équipement L'estimation des besoins en stationnement devra être réalisée globalement afin de valoriser les potentiels de mutualisation d'occupation entre les différents usagers en prenant en compte la gestion des temps entre les commerces et l'équipement.
- Développer une trame végétale à l'échelle du site en portant une attention particulière aux abords de la déviation, à l'insertion paysagère, à la gestion des eaux pluviales et au traitement des espaces de stationnement

### AUORE OUEST :

Le développement de ce secteur doit pouvoir répondre à des besoins d'hébergement spécifiques (personnes âgées, jeunes,...).

Des équipements et services de proximité pourront être proposés pour répondre aux besoins de toutes les populations

Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

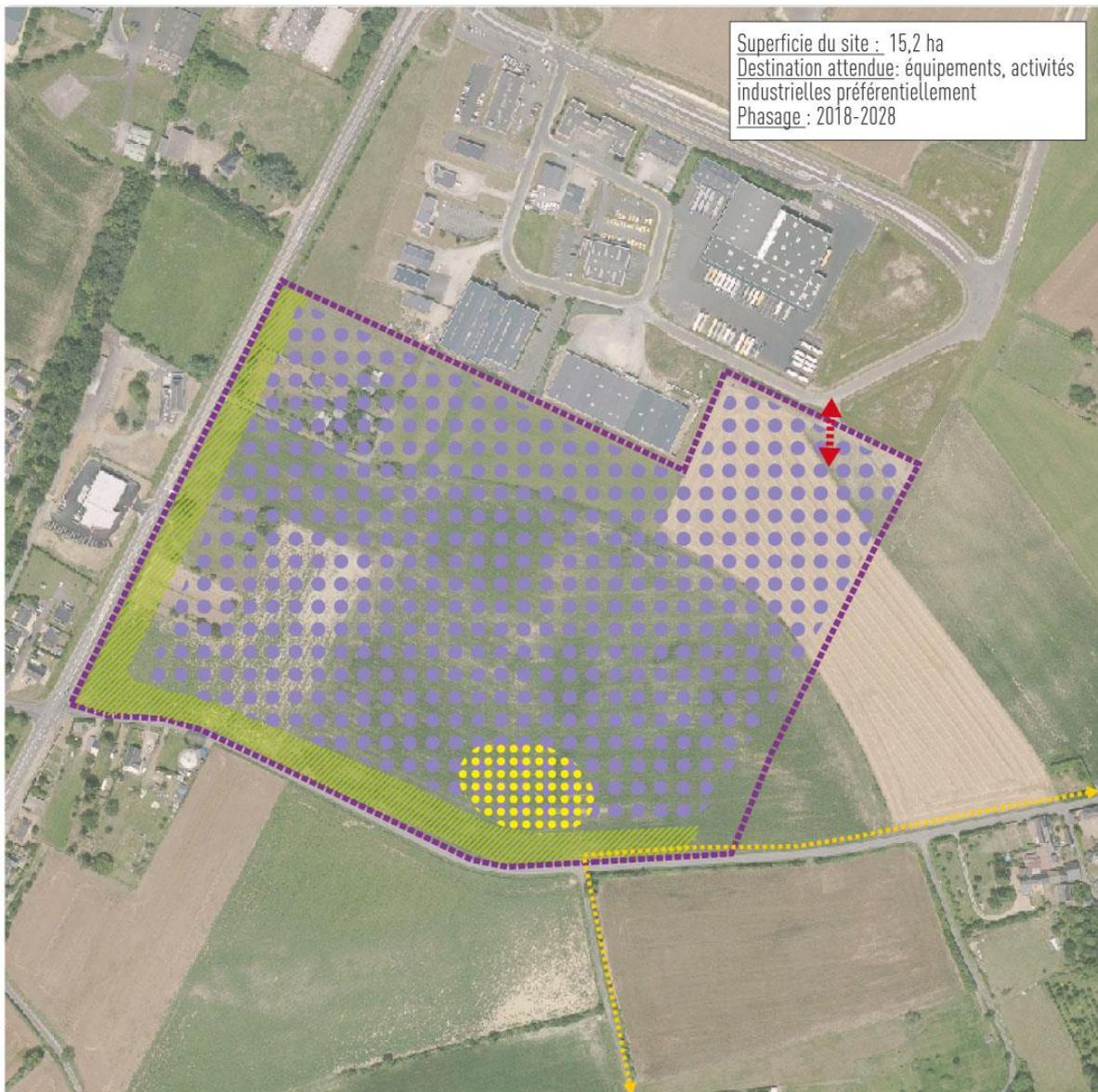
- Gérer les accès voiture uniquement par la D323
- Développer des liaisons douces pour faciliter l'accès à la Vallée du Loir ; ces liaisons devront être larges, confortables et suffisamment lisibles pour favoriser leurs usages
- Ouvrir le lotissement Sud vers le secteur par une nouvelle liaison douce
- Développer une zone d'habitat le long de la rue de la nouvelle France
- Poursuivre la trame arborée, située au nord, au sein de l'opération (concept de parc habité)
- Prendre en compte les vues sur le grand paysage

SUETTE :

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Créer une entrée traversante depuis la RD323
- Créer une voie traversante connectée au chemin de la rivière
- Intégrer la Suette et ses rives comme espaces publics en incluant l'éventualité de son élargissement sur la parcelle nord et proposer des aménagements respectueux de la sensibilité des milieux et de son rôle dans la trame verte et bleue ;
- Le projet pourra utilement réduire l'imperméabilisation du secteur du fait de sa sensibilité écologique
- Les mesures compensatoires liées à la sensibilité du milieu s'opèreront dans le cadre du projet
- Promouvoir un projet donnant une place importante à la nature (anticiper la possible urbanisation de la parcelle nord, bénéficiant d'une trame arborée à préserver)
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier





<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> <li> Implantation préférentielle d'une aire d'accueil des gens du voyage</li> </ul>
---	--	---

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Privilégier l'entrée du site par la zone d'activités actuelle sans créer de nouvelle entrée depuis la D323
- Créer une liaison douce à destination des habitants des communes de Seiches et de Marcé
- Favoriser un aménagement paysager de qualité notamment depuis la route de Marcé ainsi que depuis la D.323
- Intégrer dans le projet l'implantation d'une aire de petit passage et une aire de sédentarisation dédiée aux les gens du voyage
- Ne pas implanter d'activités nuisantes le long de la route de Marcé, à proximité de la future zone d'habitat du secteur Pasteur/Nationale
- Intégrer dans le projet la réalisation du contournement Nord



# SERMAISE

## **STRUCTURE URBAINE**

Le bourg ancien de Sermaise s'articule autour de la place de l'église et des rues adjacentes (rue du Lavoir, rue des Pensées et rue de la Mairie). Les constructions sont généralement en front de rue soit par les façades principales ou plus rarement les pignons.

L'architecture des maisons anciennes est de type baugeoise : toiture en ardoises, pans de toits très pentus, construction en tuffeau parfois recouvert en chaux aux couleurs du sable local (jaune-ocre), encadrement d'ouvertures en tuffeaux.

L'urbanisation par la suite s'est développée de manière linéaire le long de la D.59 notamment. Ce développement correspond essentiellement à une urbanisation individuelle mais d'une ampleur peu soutenue. Les derniers lotissements viennent en épaisseur du centre-bourg.

Plusieurs ensembles bâtis de type manoirs tels que La Thibaudière ou La Coudre maillent la campagne.

La commune est composée d'une grande variété d'ambiances avec :

- Au nord-ouest et sud-est des vues larges et dégagées sur le paysage rural
- A l'est, un paysage plus intime et des vues entrecoupées par le bocage et les petits boisements
- A l'ouest en direction de Chaumont, des vues et des panoramas très intéressants liés à l'équilibre entre les cultures et les boisements, ponctués au travers de la végétation de quelques points de repère, notamment quelques clochers des villages proches

La première perception du bourg depuis la D.59 est soudaine au détour d'un virage, au contraire des arrivées depuis le sud et l'est, visible de loin.

A l'ouest, le paysage est plus fermé et on découvre le bourg relativement tardivement avec, en premier plan les extensions nouvelles ou en cours.

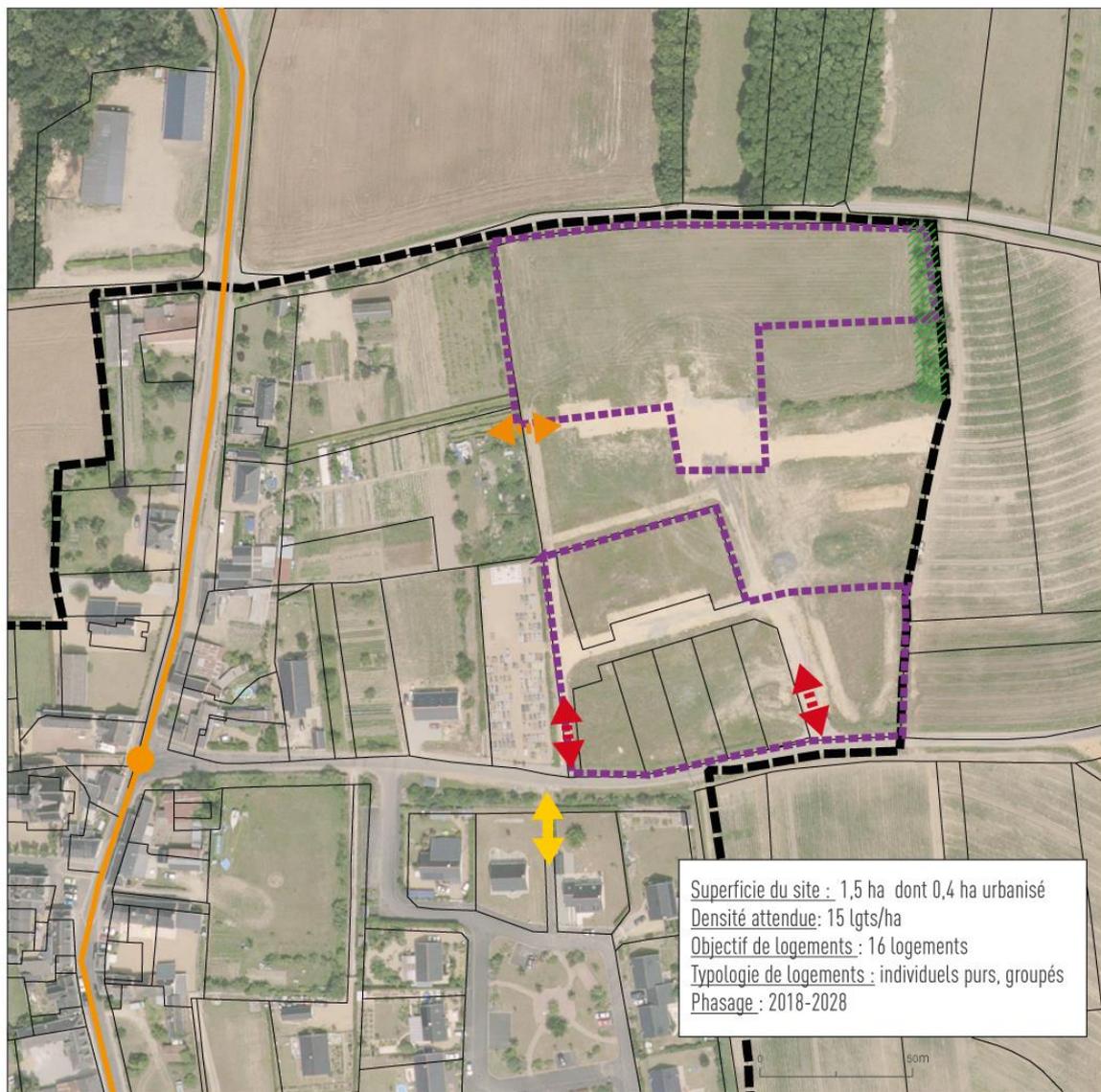
## **ENJEUX**

Afin de faciliter les liens entre les habitants (anciens et nouveaux), l'urbanisation future sera réalisée en continuité et en épaisseur du centre-bourg, au travers de l'opération du Clos des Vignes.

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Un secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP du Clos des Vignes



#### ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périètre OAP
- Commerces
- Equipements
- Espaces récréatifs
- Voie principale
- Voie secondaire
- Ligne / Arrêt TC
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Eléments patrimoniaux à prendre en compte

#### ACCES

- Principe d'accès à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de désenclavement
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'offre de stationnement à créer

#### FORME URBAINE

- Espace public à créer ou à aménager
- Front bâti à créer
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

#### ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Elément de nature à intégrer au projet
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Espace paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Zone humide à intégrer au projet
- Secteur à enjeu écologique

#### VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Desservir le site par un réseau de voiries structurantes
- Garantir pour l'avenir une desserte vers la zone à l'ouest du Clos des Vignes
- 
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Favoriser la mixité sociale dans la commune en ayant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune. Cet objectif de 10% de logements locatifs sociaux sera opéré sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

