

# PLUi

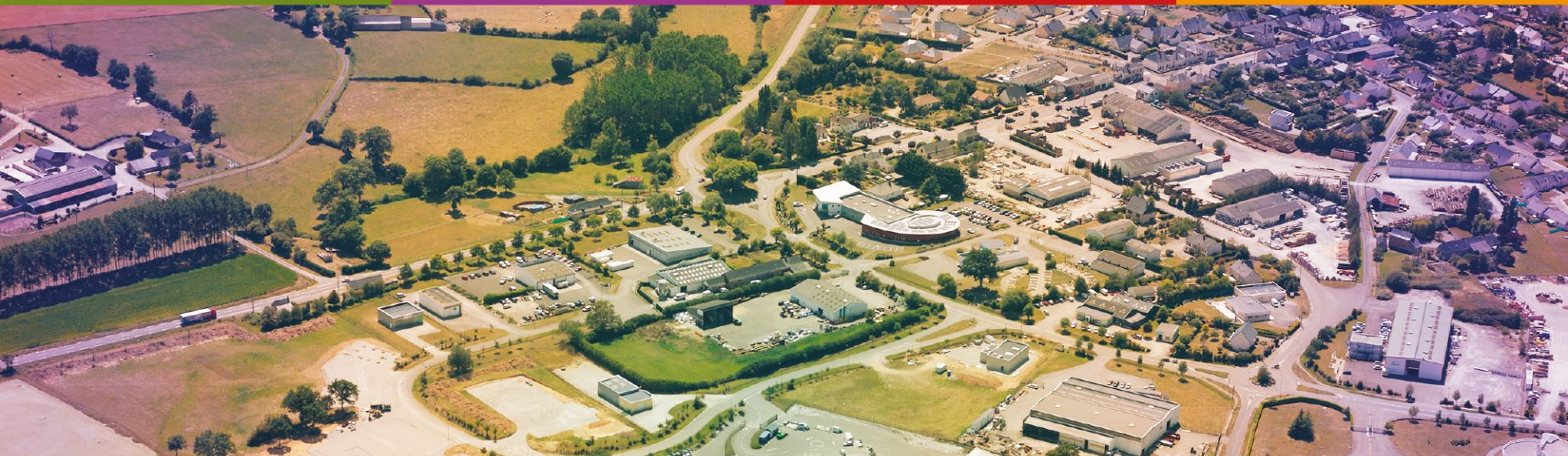
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT

### 3.c Orientation d'Aménagement et de Programmation





# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation



PAYS DE MESLAY-GREZ  
Proche de tout proche de vous

# Introduction générale

## 1. ARTICLE L. 123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

**Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

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

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

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

[...] Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, et programmations prévues au présent 3.

## 2. Un document en deux parties

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la communauté de communes de Meslay Grez sont organisées en 2 parties :

### ▪ **Partie 1 : les principes généraux d'aménagement**

La Partie 1 présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces privés
- Les espaces publics
- La gestion des éléments paysagers et naturels
- La qualité énergétique

# Introduction générale

## ▪ **Partie 2 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

La deuxième partie présente les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations sont présentées à l'échelle des bourgs.

Un Etat Initial de l'Environnement (EIE) est effectué dans un premier temps afin de localiser à l'échelle du bourg les éléments paysagers et patrimoniaux présents ainsi que les contraintes environnementales et l'occupation du sol. Cette étape est un état des lieux du bourg au regard de thématiques environnementales et paysagères.

Ensuite est proposé à l'échelle du centre-bourg un schéma des orientations d'aménagement des bourgs et plus spécifiquement des secteurs de projet de l'habitat.

Les schémas et principes d'OAP tiennent compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus. Ils veillent à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité ». Ainsi, les éléments généraux figurent à titre indicatif et peuvent évoluer à la marge en fonction des possibilités de réalisations techniques.

# Sommaire

<b>1- Les principes généraux d'aménagement</b>	<b>5</b>
1. Traitement des voiries et des cheminements	7
2. Formes urbaines	9
3. Traitement des espaces publics	10
4. Gestion des éléments paysagers et naturels	11
5. Qualité énergétique des projets	13
<b>2- Orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>14</b>
1. Introduction	15
2. Arquenay	17
3. Bannes	19
4. Bazougers	21
5. Beaumont-Pied-de-Bœuf	24
6. Bouère	26
7. Chéméré-le-Roi	29
8. Cossé-en-Champagne	31
9. Grez-en-Bouère	33
10. La Bazouge-de-Chéméré	36
11. La Cropte	38
12. Le Bignon-du-Maine	42
13. Le Buret	44
14. Maisoncelle-du-Maine	46
15. Meslay-du-Maine	48
16. Préaux	65
17. Ruillé-Froid-Fonds	67
18. Saint-Brice	70
19. Saint-Charles-la-Forêt	74
20. Saint-Denis-du-Maine	76
21. Saint-Loup-du-Dorat	79
22. Val-du-Maine	81
23. Villiers-Charlemagne	99

# Les principes généraux d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagements cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire inclus dans le PLUi. Des indications plus spécifiques aux communes et à leurs sites de projet sont proposées dans la suite des documents.

Les principes généraux d'aménagement ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent autant aux domaines du paysage, de l'urbanisme que de l'architecture. Ils se découpent comme suit :

- Traitement des voiries et cheminements
- Formes urbaines
- Traitement des espaces publics
- Gestion des éléments paysagers et naturels
- Qualités énergétiques des projets

# TRAITEMENT DES VOIRIES ET DES CHEMINEMENTS

Au cours du PADD, l'intercommunalité a affirmé sa volonté de rééquilibrer l'offre en déplacement largement dominée par le transport individuel. Au travers des aménagements futurs, cette volonté passe par une adaptation des voiries aux cheminements doux afin de favoriser les déplacements cyclistes et piétons.

En fonction du gabarit des voies et de leurs usages, les aménagements devront s'adapter afin de toujours assurer la sécurité des piétons et cyclistes.

## LES VOIRIES STRUCTURANTES

Différents traitements pourront être apportés afin de traiter les voies structurantes du territoire soumises à des flux de circulation plus important.

L'emploi de végétal de basse hauteur (arbustes, haies) est recommandé afin d'assurer une distinction de l'espace piéton/cycliste et l'espace circulé dans la mesure où la voie est assez large. Lorsque celle-ci est trop étroite pour implanter une voie piétonne/cyclable de chaque côté de l'axe circulé, un traitement adapté d'un seul bas côté pourra être proposé. Un simple alignement d'arbre pourra être par exemple proposé.

Dans la mesure du possible, quelque soit la largeur de la voie, l'espace circulé et l'espace piéton devraient être différenciés à l'aide d'un traitement paysager. De plus, au sein des voies mixtes piétons/cyclistes, il est important de réfléchir à la répartition et au croisement des usages afin que l'espace reste sécurisé pour tous.



Aménagement d'au moins un des bas-côtés



Employer le végétal pour sécuriser l'espace piéton de l'espace circulé



Réfléchir à l'organisation des espaces mixtes



Exemple de distinction de l'espace piéton/circulé à Ruille-Froid-Fond à conforter sur l'ensemble du territoire

Source : Citradia

# TRAITEMENT DES VOIRIES ET DES CHEMINEMENTS

## LES VOIES DE DESSERTE INTERNE

Les voies de desserte interne devront être différenciées au regard de l'intensité de leur flux et de leurs usages. Ces voies permettent l'accès aux bâtiments implantés sur les parcelles et ont donc d'un aspect de proximité. Afin d'adapter les usages au regard de cette proximité des différents usagers et de favoriser la mixité d'usage des voies de desserte interne, celles-ci devront être, autant que possible, réalisées sous forme de voies partagées avec une réduction de la vitesse. La place du piéton sera priorisée toujours dans une optique de revalorisation du déplacement doux.



Source : Citadiala

Exemple d'espace partagé : mixité des usages et des usagers



Source : Google Street View

Liaison douce inter quartier à Bouère

## LES CHEMINEMENTS DOUX

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés. Pour se faire, l'emploi de mobilier urbain et d'éléments paysagers adaptés seront favorisés. Un dimensionnement adapté de la largeur des voies est aussi à favoriser afin d'appuyer le caractère piéton et cycliste de la voie.

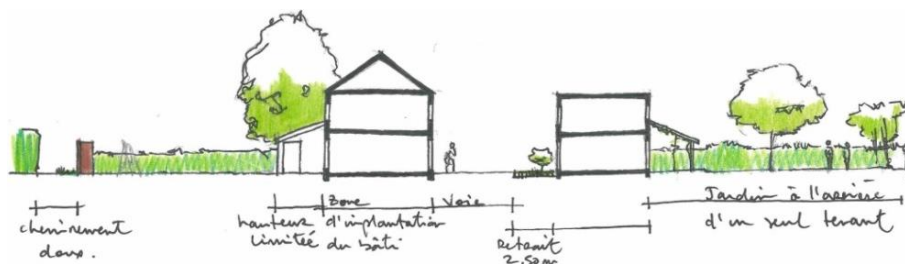
Les cheminements doux doivent simplifier l'accès aux équipements, aux commerces de proximité ainsi que les déplacements intra et inter quartiers.

# FORMES URBAINES

Le PADD a affirmé la volonté de la communauté de commune de densifier ses espaces bâtis existants et à venir et pour se faire proposer des formes urbaines adaptées à cette volonté.

## DENSITE ET FORME URBAINE

Dans l'optique de densifier les futurs sites d'aménagement, des formes urbaines peu présentes sur le territoire pourront être employées et valorisées, notamment au sein des villes pôles de la communauté de communes qui doivent répondre à une demande plus importante tout en limitant la consommation de foncier. Pour se faire, il pourra être proposé l'implantation de logements groupés, de logements collectifs ou encore de logements de taille intermédiaire. Leur emploi répond à un besoin spécifique et devra être intégré de façon qualitative à l'environnement du site. En effet, l'aménagement d'espaces publics, privés ou encore l'architecture des bâtiments permet de jouer fortement sur la densité perçue et donc l'appréciation du site par ses habitants.



Principe d'implantation du bâti permettant de protéger l'intimité des parcelles privées

## PRESERVATION DE L'INTIMITE DE L'ESPACE PUBLIC

L'implantation du bâti en front de rue à l'alignement de l'axe de desserte permet dans une certaine mesure de préserver l'intimité de l'espace privé. Le positionnement des jardins en arrière des bâtis est une conséquence de ce choix d'aménagement qui permet alors de répondre au souci d'intimité des parcelles privées dans le cadre d'opération de densification.



Source : CAUE14

Exemple de logement groupé

# TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

## TRAITEMENT DES LIMITES SEPARATIVES

Un traitement adapté des limites entre parcelles privées ainsi qu'entre espace public et privé sera proposé lors des aménagements. En effet, un aménagement adapté permet une intégration paysagère plus cohérente du projet dans la mesure où il s'appuie sur les éléments existants. Le traitement des limites ne sera néanmoins pas homogène sur l'ensemble des sites au regard de la prise en compte des caractéristiques spécifiques du site et de ses besoins : limiter le vis-à-vis, besoin d'une marge de recul aménagées, homogénéité des formes urbaines, etc.

## DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics devront être aménagés ou réaménagés de façon spécifique et singulière afin de proposer des usages et des ambiances différentes. On favorisera les projets misant sur la multifonctionnalité des usages afin d'offrir une plus large gamme d'activités sur un même site, notamment pour les communes ne possédant qu'un espace public (généralement au centre du bourg).

## AMENAGEMENT DES ENTREES DE VILLE

La présence de secteurs de projet à proximité des entrées de bourg peut permettre de leur apporter une valeur ajoutée. Les entrées de bourg sont la première image perçue de la commune. Il est donc primordial d'y apporter une attention particulière au moment de l'aménagement autant du point de vue du traitement paysager que du traitement architectural.

## GESTION DES AMENAGEMENTS

Afin de gérer au mieux les aménagements et d'assurer leur durabilité au cours du temps, une attention particulière devra être portée quant au choix des matériaux et des espèces végétales employées.

Une gestion différenciée, c'est-à-dire un traitement des espaces paysagers différent dans son intensité ou dans le type de soin apporté, pourrait être mise en place dans les espaces de loisirs les plus importants ou en lien avec des trames boisées ou bleues.



Source : JNC.be

*Espaces publics multifonctionnels pouvant accueillir diverses activités*

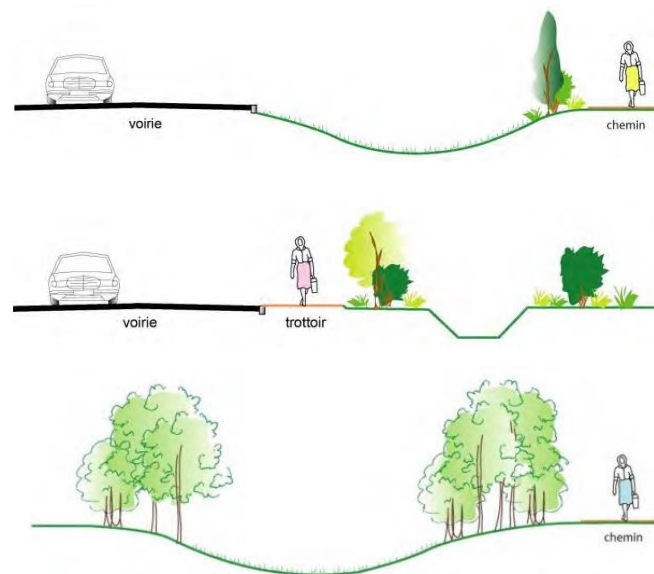
# GESTION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET NATURELS

## GESTION ALTERNATIVE DES EAUX DE PLUIE

L'urbanisation a pour conséquence directe l'imperméabilisation du sol qui implique une gestion adaptée des eaux de pluie. Les opérations d'aménagement devront prendre en compte ces enjeux. Celle-ci passera par l'introduction de noues, de fossés ou encore de puits d'infiltration dont l'intégration paysagère sera assurée par un aménagement paysager de qualité. Ces éléments de gestion des eaux pourront être implantés au sein même des sites de projet ou bien au sein des centres-bourgs, en bordure de voie par exemple.

## LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION

Afin de limiter l'imperméabilisation des sites et le besoin en gestion des eaux de pluie, les projets d'aménagement privilégieront les revêtements perméables (pour les cheminements piétons par exemple) et l'emploi de surfaces végétales (ex: stationnement végétalisé au sein des zones d'activité)



Scenarios d'aménagement de noues et fossés



Exemple de stationnement végétalisé

Source : sols.fr

# GESTION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET NATURELS

## CONSERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les éléments végétaux et patrimoniaux sont des habitats potentiels pour la faune et la flore locale et participent à l'intégration paysagère des projets. Ainsi, les aménagements proposés devront préserver selon le principe éviter/réduire/compenser les éléments végétaux et patrimoniaux, notamment s'ils revêtent un caractère qualitatif.

Les éléments végétaux présents sur site pourront être renforcés par l'ajout d'espèces similaires, notamment s'ils sont employés comme clôtures ou éléments naturels de séparation et de transition paysagère.

A une échelle globale, les espèces introduites dans les aménagements devront être locales et non invasives.

## Protection des zones humides

La délimitation des secteurs de projet s'est faite en prenant en compte la localisation des zones humides. Néanmoins, certains sites peuvent être bordés ou à proximité d'une zone humide. Le projet veillera à les préserver par une gestion efficace des ruissellements porteurs de possibles polluants. L'aspect naturel de ces espaces devra également être maintenu selon le principe éviter/réduire/compenser, le cas échéant la transition entre l'espace urbain et la zone humide devra être assurée.



Source : google street view

*Exemple de haie bocagère bordant des secteurs de projet à préserver*



Source : citadia

*Exemple de zones humides localisée hors du territoire*

# QUALITE ENERGETIQUE DES PROJETS

## IMPLANTATION

L'implantation du site de projet est stratégique pour permettre au bâti de respecter des principes de bioclimatisme. Par la suite, le découpage parcellaire est aussi un point stratégique car il permet d'optimiser l'orientation des constructions. L'implantation du bâti est donc un point essentiel à prendre en compte au cours de la conception des projets d'aménagement.

On favorisera de plus l'implantation de bâti mitoyen et à étage dans la mesure où il permet de limiter les déperditions d'énergie. Cette forme relevant d'une typologie relativement urbaine, elle sera privilégiée dans les communes pôles.

## ORIENTATION

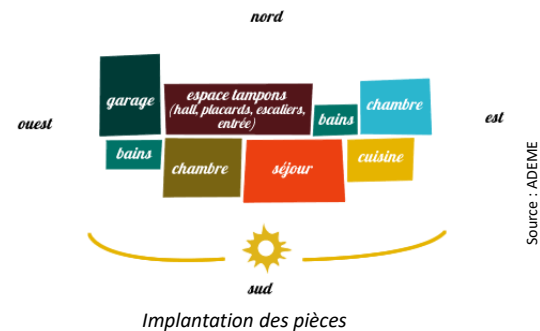
L'orientation sud-est à privilégier afin que les nouvelles constructions jouissent des apports solaires, notamment en saison froide. Afin de protéger des fortes chaleurs en été, des solutions peuvent être intégrées à l'architecture de la maison : débord de toiture, végétation de type feuillue (qui permettra de laisser passer la lumière en hiver), etc.

## ORGANISATION DES PIÈCES

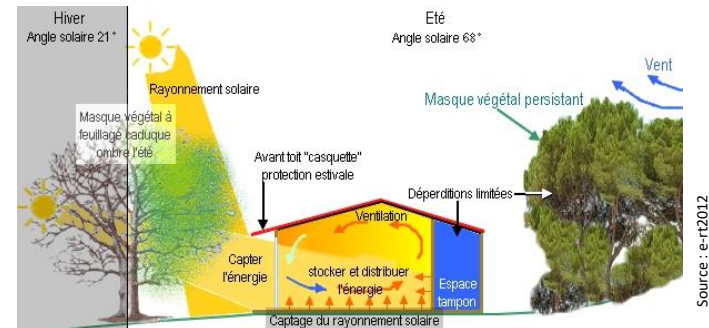
L'organisation des pièces au sein des habitations permettra aussi d'optimiser les ressources en lumière en fonction des besoins. Ainsi, on privilégiera l'implantation des pièces de vie au sud et les chambres à l'est. A l'ouest, on limitera les ouvertures car elles peuvent impliquer une surchauffe en été. Au nord, on limite de même des percements et on positionne des pièces ayant besoin de moins de chauffage (garage, buanderie, etc.

## ACCOMPAGNEMENT VEGETAL

L'accompagnement végétal des sites de projet permet aussi d'améliorer le confort thermique des bâtiments et son intégration paysagère. Par exemple, une haie protège du vent, des regards ou encore du bruit. Une surface enherbée conserve l'humidité contrairement aux surfaces minérales. Enfin, l'implantation de végétaux sur ou à proximité des parois les plus exposées en période de canicule permet de conserver de l'humidité et de réduire la chaleur. Le choix se portera de façon préférentielle sur les essences à feuillage caduque afin de laisser passer la lumière en hiver.



Implantation des pièces



Principe de bâti bioclimatique

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

# Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par les dispositions de les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Le document comporte 24 schémas d'OAP correspondant aux 23 bourgs présent sur le territoire intercommunal (la commune nouvelle de Val-de-Maine étant séparée entre les deux bourgs de Ballée et Epineux-le-Seguin) et à un espace aggloméré à Saint Brice : les Agêts.

Les OAP répondent au développement évalué à l'échelle de l'intercommunalité au cours du SCoT. A l'horizon 2030, 1100 logements devront être produits pour répondre au scénario de développement démographique élaboré ce qui correspond à un production annuelle de 110 logements. Ce développement est pondéré en fonction du poids de la commune au sein de l'intercommunalité.

Les éléments du SCoT du Pays de Meslay-Grez servent de cadrage à la programmation de logements au sein du PLUi. Ils restent toutefois indicatifs et tendent à définir un ordre de grandeur, ces derniers sont rappelés ci-dessous.

Communes	Elements de programmation du SCoT		
	Logement au SCoT	dont renouvellement urbain	Surfaces à vocation habitat
MESLAY DU MAINE	330	66	17,5
<b>Pôle Structurant</b>	<b>330</b>	<b>66</b>	<b>17,5</b>
BAZOUERS	85	17	4,8
VILLIERS CHARLEMAGNE	85	17	4,8
BALLEE	70	14	4
BOUERE	70	14	4
GREZ EN BOUERE	70	14	4
<b>Pôles secondaires</b>	<b>380</b>	<b>76</b>	<b>21,6</b>
ARQUENAY	40	8	2,4
MAISONCELLES DU MAINE	40	8	2,4
RUILLE FROID FONDS	40	8	2,4
SAINT BRICE	40	8	2,4
SAINT DENIS DU MAINE	30	6	2
SAINT LOUP DU DORAT	30	6	2
COSSE EN CHAMPAGNE	25	5	1,7
LA BAZOUGE DE CHEMERE	25	5	1,7
LE BIGNON DU MAINE	25	5	1,7
EPINEUX LE SEGUIN	20	4	1,3
CHEMERE LE ROI	15	3	1
BANNES	10	2	0,7
BEAUMONT PIED DE BOEUF	10	2	0,7
BURET	10	2	0,7
LA CROPTE	10	2	0,7
PREAUX	10	2	0,7
SAINT CHARLES LA FORET	10	2	0,7
<b>Autres communes</b>	<b>390</b>	<b>78</b>	<b>25,2</b>

# Arquenay

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 3 sites de projet à vocation habitat situés en extension du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 13 logements / hectare devra être visée, soit :

- **Bourg nord** : 17 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,3 ha au regard de l'application d'une densité de 13 lgts/ha;
- **Bourg est** : 13 logements à réaliser sur une surface aménageable de 1 ha au regard de l'application d'une densité de 13 lgts/ha.
- **Le stade** : 10 logements à réaliser sur une surface aménageable de 0,8 ha au regard de l'application d'une densité de 13 lgts/ha.

La commune comporte par ailleurs deux sites stratégiques en renouvellement urbain situés en cœur de bourg, au niveau de l'impasse des **Roseaux** et du Chemin des **Cerisiers**. Une densité spécifique de 10 logements / hectare est appliquée à ces sites dans un souci de cohérence urbaine, représentant 7 logements minimum à implanter sur un site de 7000 m<sup>2</sup> pour les Roseaux et 4 logements minimum sur une surface de 4200 m<sup>2</sup>.

Enfin, la commune dispose d'un potentiel en renouvellement urbain diffus de l'ordre de 4 logements.

Au regard des objectifs énoncés dans le SCoT et réaffirmé au cours du PADD, la commune d'Arquenay a la capacité d'atteindre ses objectifs en termes de production de logement.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg nord et le Stade** : la desserte du site s'effectuera via la rue de la Gare ;

**Bourg est** : la desserte du site s'effectuera d'une part via le chemin des cerisier. Un accès devra être préservé au sud du site afin de permettre un raccordement à la rue des Acacias lors d'un projet futur ;

**Les Roseaux** : la desserte du site s'effectuera via l'impasse des Roseaux et la rue des Acacias.

**Les Cerisiers** : l'accès se fera depuis le parking de la salle localisée au sud-ouest.



Source : GoogleMaps

*Secteur des Roseaux - entrée sud du site :  
implantation du projet en continuité urbaine*



Source : GoogleMaps

*Bourg nord – Vue de l'entrée depuis la rue de  
la Gare*

# Arquenay

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

Le centre-bourg d'Arquenay est bordé par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment le bois situé au nord ainsi que le Buru, cours d'eau longeant la commune au sud.

Un réseau de cheminement doux est déjà existant au sein de la commune, notamment dans les zones pavillonnaires récentes. Afin de connecter les secteurs de projet aux équipements structurant de la commune ainsi qu'aux services, on veillera à proposer un renforcement du maillage de cheminements doux lors des aménagements de la commune. Ce maillage devra venir conforter la politique de renforcement du rôle des centres-bourgs engagée par l'intercommunalité au cours du PADD.



Source :  
GoogleMaps

Exemple d'aménagement piéton existant rue des Nénuphars, en zone pavillonnaire

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

- **Bourg nord** : la haie bordant la partie nord du site sera réemployée pour créer une interface paysagère lors de l'opération d'aménagement dans la mesure où elle assure au site une intégration paysagère lié au boisement implanté au nord-est du bourg. L'ajout de haies et arbres venant renforcer ces éléments est conseillé. Les murets existants à proximité du site sont conservés.
- **Bourg est** : l'allée d'arbre bordant la façade ouest du site est conservée et valorisée lors de l'aménagement du site dans la mesure où elle permet de relier le site au lotissement voisin par l'intermédiaire d'un sentier.
- **Le stade** : une bande d'intégration paysagère, sous forme de haie par exemple, sera à réaliser sur la frange sud du secteur.
- **Les Roseaux** : la végétation existante est conservée et complétée afin d'assurer l'intégration de l'aménagement venant renforcer le tissu bâti existant.



Source : GoogleMaps

Alignement d'arbres et sentier à conserver à l'ouest du secteur d'OAP « Bourg est »

**Bourg nord**  
 Surface aménageable : 1,3 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 17

Activité agri : cultures

**Les Cerisiers**  
 Surface aménageable : 0,4 ha  
 Densité minimale : 10 lgts/ha  
 Nombre de logements : 4

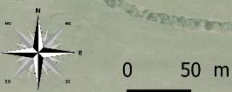
**Le stade**  
 Surface aménageable : 0,8 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 10

**Les Roseaux**  
 Surface aménageable : 0,7 ha  
 Densité minimale : 10 lgts/ha  
 Nombre de logements : 7

**Bourg est**  
 Surface aménageable : 1 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 13

Activité agri : cultures

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti
- Principes viaires**
- Accès à (re)aménagement
- Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Arbre isolé à préserver
- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Trame bleue à préserver et à valoriser
- Bois ou verger à préserver
- Principes urbains**
- Intention d'urbanisation future
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- Murêt à préserver
- Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter



# Bannes

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet, au sud du bourg, à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,4 ha.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Enfin, la commune dispose d'un potentiel en renouvellement urbain diffus de l'ordre de 0,2 ha soit 2 logements.

Au regard des objectifs énoncés dans le SCoT et réaffirmé au cours du PADD, la commune de Bannes a la capacité d'atteindre ses objectifs en termes de production de logement.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera d'une part via la rue du Fourneau au sud et la rue de la Charnie à l'est. On veillera à proposer une desserte interne permettant le bouclage du site via les deux accès énoncés.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

Le centre-bourg de Bannes est bordé par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame bleue liée à la présence du Ruisseau de la Forêt ou encore la trame de haies entourant la commune.

Dans le but de conforter ces éléments paysagers et de les valoriser, un cheminement piéton en lien avec le cours du ruisseau pourra être proposé en support de la voie piétonne dans le bourg et des sentiers existants.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. On veillera de plus à conserver l'ouverture sur l'espace agricole de l'axe est/ouest notamment depuis la rue de la Charnie.



Point de vue sur l'espace agricole à préserver

Source : Citadia

# BANNES

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

## Principes viaires

- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

- Arbre isolé à préserver
- Bosquet à préserver
- △ Cône de vue à préserver

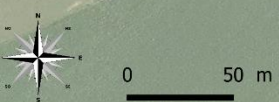
- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame bleue à préserver et à valoriser
- Bois ou verger à préserver

## Principes urbains

- Centre bourg à conforter (absence de commerces)
- Murêt à préserver
- ▨ Secteur d'habitat futur



**Bourg sud**  
Surface aménageable : 0,4 ha  
Densité minimale : 12 lgts/ha  
Nombre de logements : 4



# Bazougers

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 85 logements (dont 17 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 2 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg nord** : 50 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 3,7 ha.
- **Les Roseaux** : 13 logements au minimum à réaliser sur une surface de 0,9 ha.

La commune comporte par ailleurs un site stratégique en renouvellement urbain situés en cœur de bourg, à proximité de **l'école**. Une densité de 14 logements / hectare est appliquée à ce site représentant 11 logements minimum à implanter sur un site de 8000 m<sup>2</sup>.

En plus, la commune dispose d'un potentiel en renouvellement urbain diffus de l'ordre de 1 logement.

La commune comporte par ailleurs 2 sites à vocation d'activités, « le Clos Macé 1 et 2 » d'une surface aménageable de 3,4 ha et 3 hectares, situé à l'ouest et à l'est de la RD20. Ces secteurs respecteront une marge de recul pour les constructions de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD20.

L'aménagement des zones de projet au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg nord** : la desserte du site s'effectuera via la rue de Saint-Georges et la rue du Fresne ; on veillera à proposer une desserte interne permettant le bouclage du site via les deux accès énoncés ;

**Secteur de l'école** : la desserte s'effectuera depuis la voie au nord du site.

**Les Roseaux** : l'accès se fera en continuité du lotissement en cours au nord, et depuis la D282

**Zone artisanale du Clos Macé** : les dessertes viendront se rattacher aux dessertes existantes sur la zone artisanale pour la partie ouest. Pour la partie est, la desserte se fera uniquement depuis le chemin de la Geslinière.



*Bourg nord – Entrée depuis la rue Saint-Georges à proximité d'une ensemble bâti de qualité : intégration paysagère spécifique à anticiper*

Source : GoogleMaps

# Bazougers

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Bazougers est constituée par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame bleue liée au ruisseau du Prieuré, déjà valorisé au travers de l'aménagement du parc et renforcé à l'ouest de la commune par un projet de zone de loisirs.

La commune possède d'ores et déjà un réseau de cheminements doux efficient qui sera complété au cours des aménagements des différents sites afin de connecter les secteurs d'urbanisation aux équipements et commerces du centre de la commune.



Source : Citadia

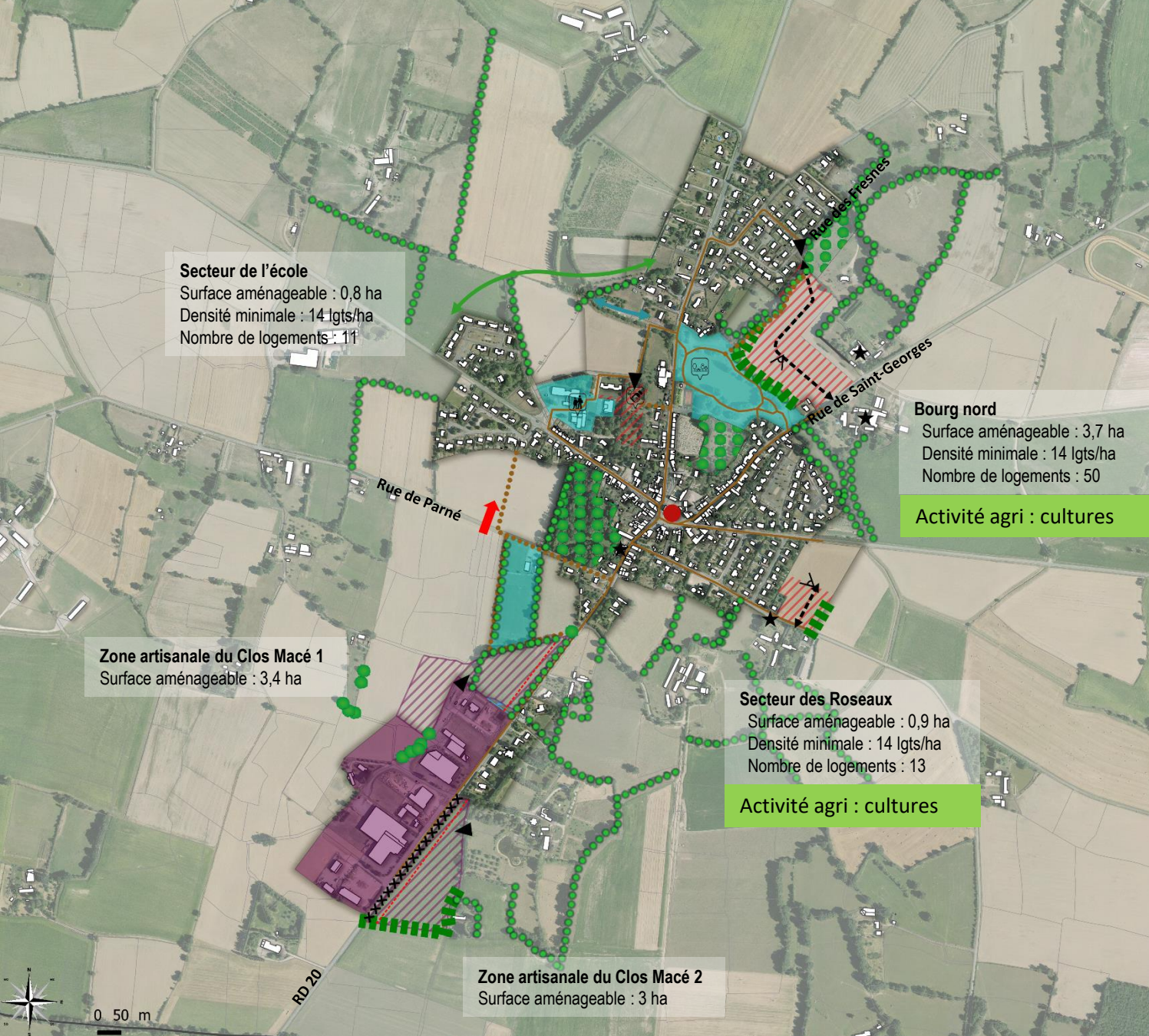
Valorisation du patrimoine paysager au travers de l'aménagement du parc Prieuré

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

- **Bourg nord** : Les haies et arbres présents sur site seront conservés dans la mesure où ils permettent l'intégration paysagère du site en le reliant à l'espace agricole et boisé situé au nord du site. Dans la continuité de cette trame existante, une bande de transition paysagère cohérente sera implantée à l'interface du site de projet et du parc afin de conserver l'intégrité paysagère de ce dernier. On veillera néanmoins à ne pas détériorer le point de vue sur le centre bourg et notamment sur le clocher. Enfin, les éléments bâtis tels que les murets sont conservés dans la mesure où ils servent d'interface entre la zone d'habitat à venir et le bâti de charme existant.
- **Les Roseaux** : la frange est, devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier pour garantir une transition entre l'espace urbain à l'ouest et l'espace agricole à l'est.
- **Zone artisanale « le Clos Macé »** : La végétation existante sera conservée dans la mesure où elle n'empêche pas l'implantation du bâti commercial. Des bandes d'intégration paysagère seront créées afin de limiter les nuisances liées aux activités. Un aménagement paysager des 2 zones viendra appuyer l'intégration des sites notamment envers l'espace agricole. Une zone humide sur la frange sud-ouest sera à préserver lors de l'aménagement du secteur.

# BAZOUGERS



**Secteur de l'école**  
 Surface aménageable : 0,8 ha  
 Densité minimale : 14 lgts/ha  
 Nombre de logements : 11

**Bourg nord**  
 Surface aménageable : 3,7 ha  
 Densité minimale : 14 lgts/ha  
 Nombre de logements : 50

Activité agri : cultures

**Zone artisanale du Clos Macé 1**  
 Surface aménageable : 3,4 ha

**Secteur des Roseaux**  
 Surface aménageable : 0,9 ha  
 Densité minimale : 14 lgts/ha  
 Nombre de logements : 13

Activité agri : cultures

**Zone artisanale du Clos Macé 2**  
 Surface aménageable : 3 ha

- Limites parcelaires
- Cadastre bâti
- Principes viaires**
- ▶ Accès à (re)aménager
- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- ✕✕ Accès interdit
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Arbre isolé à préserver
- ◁ Cône de vue à préserver
- ▬ Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame verte à préserver et à valoriser
- ↔ Trame bleue à préserver et à valoriser
- Bois ou verger à préserver
- ☒ Zone humide
- Principes urbains**
- ★ Éléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- ↑ Intention d'urbanisation future
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- Murêt à préserver
- - - Marge de recul des constructions
- ▨ Secteur d'habitat futur
- ☒ Equipements et loisirs existants à conforter
- ▨ Zones d'activités futures
- ▨ Zone d'activité existante



# Beaumont Pied de Boeuf

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg est** : 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.3 ha.

La commune ne comporte pas de gisement foncier aménageable permettant d'atteindre les objectifs fixés en matière de renouvellement urbain . Toutefois, le secteur proposé, par sa superficie et son attache au tissu urbain existant, permettra de répondre aux besoins en production de logement.

L'aménagement des zones de projet au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg est** : la desserte du site s'effectuera via la route « Le Bourg ».

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Beaumont-Pied-de-Bœuf est constituée par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg.

La commune possède quelques sentiers et aménagements piétons liant le bourg à ses équipements scolaires. On veillera à renforcer ces cheminements au cours de l'urbanisation du centre-bourg.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Une interface paysagère sera à réaliser sur la frange sud.



Source : Citadia

*Alignement d'arbres à conserver*

# BEAUMONT PIED DE BOEUF

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

## Principes viaires

- ▶ Accès à (re)aménager
- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

## Principes urbains

- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (absence de commerces)
- Murêt à préserver
- Principe d'alignement du bâti
- /// Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter



**Bourg est**  
Surface aménageable : 0,3 ha  
Densité minimale : 12 lgts/ha  
Nombre de logements : 4

Activité agri : cultures

# Bouère

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 70 logements (dont 14 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 3 sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg nord** : 18 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,3 ha.
- **Le Chemin des fours** : 22 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,6 ha.
- **Chemin des Fours 2** : 17 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,2 ha.

La commune ne comporte pas de gisement foncier aménageable permettant d'atteindre les objectifs fixés en matière de renouvellement urbain. Toutefois, un gisement diffus représentant un potentiel de 4 logements permettra de valoriser les derniers potentiels existant.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Un site de projet à vocation économique est aussi présent au nord de la commune. Il correspond à l'extension de la zone économique existante sur une superficie de 2,8 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg nord** : les accès se feront via l'allée des Noisetiers au sud et l'allée des Chênes à l'est; on veillera à proposer un bouclage du site via ces accès.

**Le Chemin des Fours** : l'accès se fera via le chemin des Fours.

**Le Chemin des Fours 2** : l'accès au secteur s'effectuera depuis le Chemin des Fours.

Les dessertes du secteur d'extension des ZA se feront en lien avec les dessertes existantes, dans une continuité logique des infrastructures existantes.



Source : Googlemaps

Point de vue à préserver depuis l'entrée du site « Bourg Sud »

# Bouère

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Bouère est constituée par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame bleue liée au passage du Frondrieux.

La commune possède quelques sentiers et aménagements piétons liant le bourg, les équipements, les zones d'activité et les zones pavillonnaires. On veillera à renforcer ces cheminements au cours de l'urbanisation du centre-bourg afin de compléter le maillage existant autant en cœur de ville qu'en périphérie

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

**Bourg nord** : la trame végétale sera conservée et renforcée afin d'assurer l'intégration paysagère du site lors de son urbanisation. On veillera notamment à conserver la haie bordant la face ouest du site et on viendra la compléter avec un aménagement paysager en lien avec la création d'une sente piétonne longeant celle-ci.



Exemple d'aménagement de voie douce dans la commune

Source : Citadla

**Le chemin des Fours** : on veillera à conserver la trame végétale entourant le site dans le but d'assurer l'intégration paysagère du site et de limiter les risques de nuisances mutuelles en lien avec la proximité de terrains agricoles.

**ZA de Bouère** : un traitement paysager adapté des bordures de site sera appliqué afin de marquer une transition paysagère entre les différents espaces dans un souci d'intégration des bâtis et activités au regard de l'environnement agricole dans lequel vient s'inscrire le site.

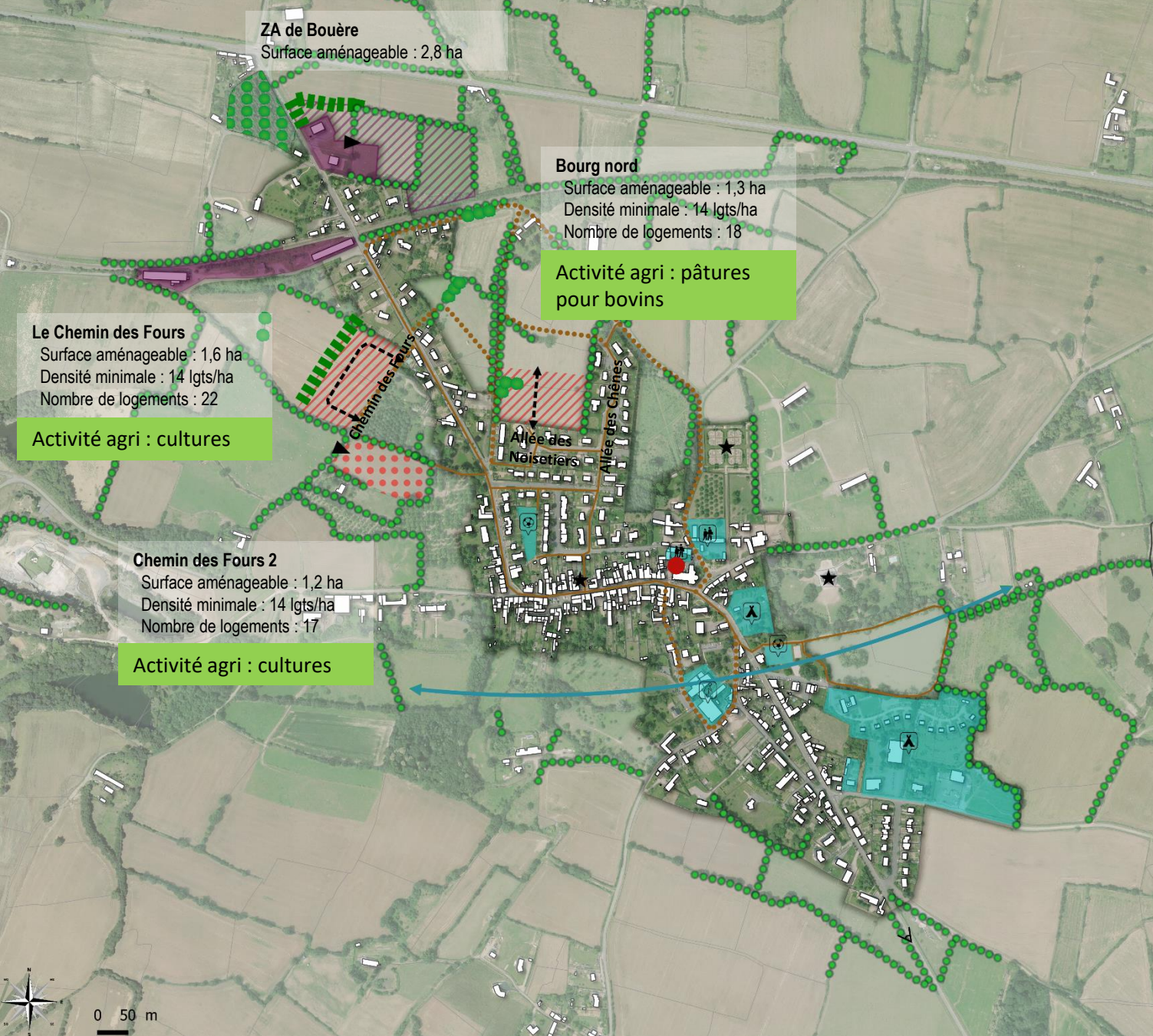
Globalement, on viendra conforter les éléments paysagers structurant la commune et notamment la trame liée au Fondrieux.



Aménagement mettant en valeur l'atout paysager représenté par le Fondrieux

Source : Citadla

# BOUERE



- Limites parcelaires
- Cadastre bâti

## Principes viaires

- ▶ Accès à (re)aménager
- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

- Arbre isolé à préserver
- ◁ Cône de vue à préserver
- ▨ Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame bleue à préserver et à valoriser
- ◻ Bois ou verger à préserver

## Principes urbains

- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- ▨ Secteur d'habitat futur
- ◻ Equipements et loisirs existants à conforter
- ▨ Zones d'activités futures
- ▨ Secteur à vocation habitat à long terme
- ▨ Zone d'activité existante

# Chéméré le Roi

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 15 logements (dont 3 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg nord** : 14 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,2 ha.

Le potentiel estimé en diffus étant de 4 logements, l'ensemble des constructions projetées permettent d'atteindre les objectifs du PADD.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg nord** : la desserte du site s'effectuera via la rue St Pierre et via un accès relié à la route de Vaiges. On veillera à proposer un bouclage du site via ces accès.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Cheméré-le-Roi est constituée par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame boisée.

La commune ne possède pas de cheminements doux identifiés en tant que tel. Lors des aménagements de la commune, on proposera la création d'une trame de sentiers permettant de lier les secteurs d'habitat et les équipements.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. La végétation existante sera prise en compte et maintenue lors de l'opération d'aménagement afin d'intégrer ces éléments à un projet d'aménagement paysager à l'échelle du site.

L'implantation du bâti ne devra pas dégrader le point de vue du le clocher de l'église.



Alignement d'arbres à conserver sur la rue St Pierre

Source : GoogleMaps

# CHEMERE LE ROI

## Bourg nord

Surface aménageable : 1,2 ha

Densité minimale : 12 lgts/ha

Nombre de logements : 14

Activité agri : pâture pour équins

□ Limites parcellaires

□ Cadastre bâti

### Principes viaires

↔ Principe de voie de desserte interne à créer

••• Cheminement à créer

### Principes paysagers et environnementaux

● Arbre isolé à préserver

∠ Cône de vue à préserver

▬ Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)

●● Alignement d'arbres ou de haies à préserver

↔ Trame verte à préserver et à valoriser

● Bois ou verger à préserver

### Principes urbains

★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver

● Centre bourg à conforter (présence de commerces)

— Murêt à préserver

▨ Secteur d'habitat futur

■ Equipements et loisirs existants à conforter

■ Zone d'activité existante



0 50 m

# Cossé en Champagne

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 25 logements (dont 5 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 2 sites de projet à vocation habitat. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Secteur de la route de Bannes** : 17 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,4 ha, en extension de l'enveloppe urbaine ;
- **Secteur de Plaisance**: 8 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,7 ha, en renouvellement urbain.

La commune ne dispose pas de potentiel en renouvellement urbain diffus.

Un **secteur de projet à vocation loisirs** est présent sur la sortie est du bourg, il permettra d'accueillir des aménagements sportifs sur une surface de 0,13 ha.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg ouest** : la desserte du site s'effectuera via la route de Bannes au nord

**Secteur de Plaisance** : les accès se positionneront sur le chemin de la Morinière et la Chevrollière ; on veillera à proposer un bouclage du site via ces accès.

**Il est précisé qu'aucun accès ne pourra être positionné sur la route de Plaisance (RD 130).**

**Secteur de loisirs** : l'accès se fera depuis la rue des Fours à Chaux.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Cossé-en-Champagne est constituée par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg. On portera une attention particulière à la préservation du maillage de haie ainsi qu'à la valorisation de la trame bleue liée au Ruisseau de la Forêt.

La commune ne possède pas de cheminements doux identifiés en tant que tel. Lors des aménagements de la commune, on proposera la création d'une trame de sentiers permettant de lier les secteurs d'habitat aux équipements et au cœur de bourg.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

En effet, le maillage bocager à l'échelle du bourg est un levier à l'intégration paysagère du site.

Le point de vue sur l'église sera préservé.



Point de vue sur l'église à valoriser

Source : Citadia

## Secteur de Plaisance

Surface aménageable : 0,7 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 8

Activité agri : pâtures



## Secteur de la route de Bannes

Surface aménageable : 1,4 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 17





Activité agri : cultures

## Secteur de loisirs





Surface aménageable : 0,13 ha

-  Limites parcellaires
-  Cadastre bâti







### Principes viaires

-  Accès à (re)aménagement
-  Principe de voie de desserte interne à créer
-  Cheminement existant à conforter
-  Cheminement à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Cône de vue à préserver
-  Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver
-  Trame bleue à préserver et à valoriser

### Principes urbains

-  Éléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
-  Centre bourg à conforter (présence de commerces)
-  Murêt à préserver
-  Secteur d'habitat futur
-  Equipements et loisirs existants à conforter
-  Equipements et zones de loisirs futurs



0 50 m

# Grez-en-Bouère

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 70 logements (dont 14 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 2 sites de projet à vocation habitat en extension. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit :

- **Secteur de la Touche** : 36 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 2,6 ha.
- **Secteur du Chêne** : 17 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,2 ha en renouvellement urbain.

**Le secteur rue de Taude** comprendra 15 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,1 ha. Il s'agira d'une programmation de logements intergénérationnels, service et éventuellement des commerces.

La commune atteindra ses objectifs de production de logement en renouvellement urbain au travers de son potentiel en diffus estimé à 7 logements.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La commune possède également un site d'extension d'activités économiques :

- Le secteur se trouve à l'ouest de la commune, en continuité de la zone artisanale existante ; la surface aménageable est de 2,9 ha ;

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Secteur rue de Taude** : la desserte du site s'effectuera depuis rue de Taude en s'appuyant sur le parking localisé en arrière de l'église.

**Secteur de la Touche** : les accès se positionneront sur l'ensemble des routes bordant le site afin de permettre un bouclage Est/Ouest et Nord/Sud.

**Secteur du Chêne** : les accès se feront depuis la rue du Chêne et la D145, une voirie permettra de raccorder au moins ces deux voies.

**ZA Grez-en-Bouère** : l'accès s'effectuera depuis la voirie existante de la zone d'activité.



*Secteur de la Touche au sud du bourg*

Source : GoogleMaps

## Grez-en-Bouère

### VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Grez-en-Bouère est constituée par divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg.

La commune possède quelques cheminements doux. Toutefois, ils sont globalement peu aménagés. Lors des aménagements à l'échelle du bourg, on veillera à proposer l'aménagement d'un maillage de cheminements doux au sein du bourg afin de relier les secteurs de projet aux équipements, zones de loisirs et centre-bourg.

### INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

En effet, le maillage bocager à l'échelle du bourg est un levier à l'intégration paysagère du site.

**Rue de la Taude** : une attention particulière devra être portée sur la présence éventuelle de zone humide sur le secteur de projet. Si cette présence est é vérée la séquence « Eviter – Réduire – Compenser devra s'appliquer.



*Rue reliant le collège et le centre-ville : aménagement de voie piétonne à compléter*

Source : GoogleMaps



**Secteur rue de la Taudé**  
 Surface aménageable : 1,1 ha  
 Densité minimale : 14 lgts/ha  
 Nombre de logements : 15

**Activité agri : pâtures**

**Zone artisanale**  
 Surface aménageable : 2,9 ha

**Secteur du Chêne**  
 Surface aménageable : 1,2 ha  
 Densité minimale : 14 lgts/ha  
 Nombre de logements : 17

**Activité agri : cultures**

**Secteur de La Touche**  
 Surface aménageable : 2,6 ha  
 Densité minimale : 14 lgts/ha  
 Nombre de logements : 36

- Limites parcelaires
- Cadastre bâti

*Principes viaires*

- ▶ Accès à (re)aménager
- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

*Principes paysagers et environnementaux*

- Arbre isolé à préserver
- < Cône de vue à préserver
- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Bois ou verger à préserver

*Principes urbains*

- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- ▨ Zones d'activités futures
- Zone d'activité existante
- ▨ Programmation mixte (logements/services/commerces)

# La Bazouge de Chéméré

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 25 logements (dont 5 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg ouest** : 14 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,2 ha.

Une attention particulière devra être portée au risque d'effondrement présent sur la frange nord-ouest du secteur.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La commune possède un potentiel en renouvellement urbain de 3 logements ; il permettra d'atteindre les objectifs établis par le SCoT et la PADD.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg ouest** : la desserte du site s'effectuera via la route de Bazougers.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de la Bazouge de Chéméré est composée de divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame boisée au nord de la commune ou encore le ruisseau de la Vaige qui fait l'objet d'une zone de loisirs.

La commune possède quelques cheminements doux aménagés. Lors des aménagements à l'échelle du bourg, on veillera à proposer l'aménagement d'un maillage de cheminements doux au sein du bourg afin de relier les secteurs de projet aux équipements, zones de loisirs et centre-bourg.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Les boisements aux abords du site seront préservés.



*Mise en valeur du patrimoine paysager lié au ruisseau de la Vaige via un réaménagement des berges*

Source : Citadria

# LA BAZOUGE-DE-CHEMERE




- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

## Principes viaires



- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

-  Bosquet à préserver

-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver
-  Trame bleue à préserver et à valoriser
-  Bois ou verger à préserver

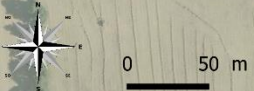
## Principes urbains

- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (absence de commerces)
-  Secteur d'habitat futur
-  Equipements et loisirs existants à conforter

### Bourg ouest

Surface aménageable : 1,2 ha  
Densité minimale : 12 lgts/ha  
Nombre de logements : 14

Activité agri : cultures



# La Cropte

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Secteur de la Vaige** : 14 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,2 ha.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Un secteur d'aménagement à vocation économique à long terme est aussi présent sur la commune, en bordure de la RD 21. Le projet est situé à cheval sur la commune de La Cropte et de Meslay-du-Maine. Le site a une surface aménageable de 7,4 ha. Les constructions devront respecter un recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD21.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**La Vaige** : la desserte du site s'effectuera depuis la rue des Moissonneurs  
**ZA Meslay du Maine – La Cropte** : la desserte s'effectuera depuis la RD 21 dans le mesure ou un aménagement sécurisant l'accès depuis le départementale est proposé.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de la Cropte est composée de divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame boisée au nord de le commune ou encore la trame bleue liée au passage de la Vaige.

La commune possède quelques cheminements doux. Lors des aménagements à l'échelle du bourg, on veillera à proposer l'aménagement d'un maillage de cheminements doux au sein du bourg afin de relier les secteurs de projet aux équipements, zones de loisirs et centre-bourg.

# La Cropte

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

**Secteur de la Vaige** : L'aménagement du site devra être accompagnée d'un traitement paysager adapté permettant l'intégration du site à la trame végétale liée à la présence de la Vaige.

**ZA Meslay du Maine – La Cropte** : Afin de limiter l'impact des activités artisanales sur le paysage, des bandes d'intégration paysagères seront implantées sur les franges stratégiques de site.

On veillera à proposer des noues et fossés paysagers afin d'assurer l'infiltration des eaux de pluie au regard de l'imperméabilisation importante du site du fait du développement d'infrastructures lourdes.



Source : Citadria

*Exemple de mise en valeur du patrimoine paysager au travers de l'aménagement d'un parc*

# LA CROPTÉ

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

## Principes viaires

- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

- Arbre isolé à préserver
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame verte à préserver et à valoriser
- Bois ou verger à préserver

## Principes urbains

- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter

**Secteur de la Vaige**  
Surface aménageable : 1,2 ha  
Densité minimale : 12 lgts/ha  
Nombre de logements : 14



0 50 m

# ZA Meslay du Maine - La Cropte

## Principe de desserte

- ▶ Accès
- Croisement à sécuriser

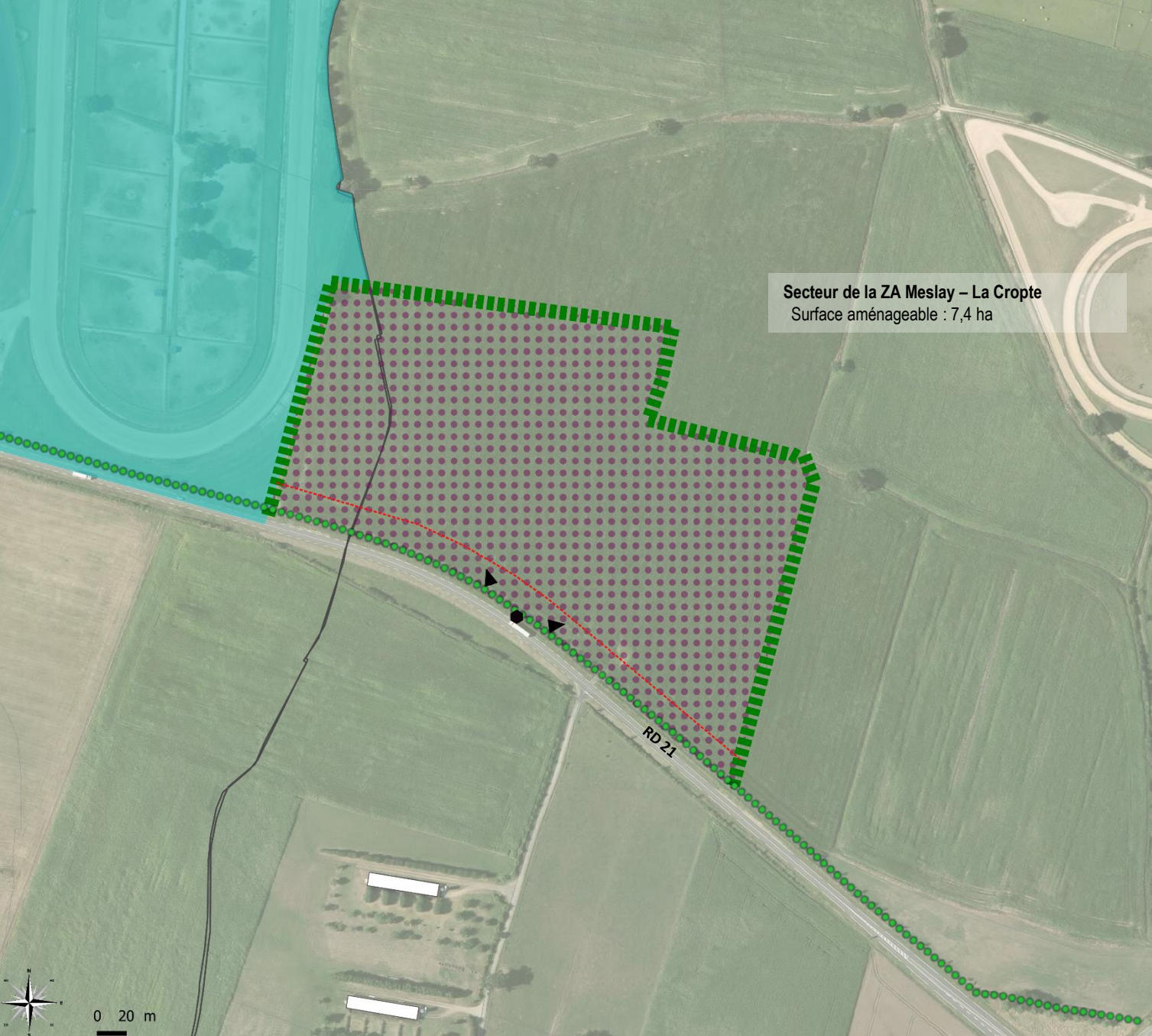
## Principes urbains

- Equipements et loisirs existants à conforter
- Secteur à vocation économique à long terme
- Marge de recul des constructions

## Principes paysagers et environnementaux

- Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

Secteur de la ZA Meslay – La Cropte  
Surface aménageable : 7,4 ha



# Le Bignon du Maine

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 25 logements (dont 5 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 2 sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Secteur de l'étang**: 16 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,3 ha
- **Bourg est** : 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,3 ha

Enfin, la commune dispose d'un potentiel en renouvellement urbain diffus de l'ordre de 3 logements.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Secteur de l'étang** : la desserte du site s'effectuera via le lieu-dit « La Petite Noé » à l'ouest et la rue du Lavoir à l'est;

**Bourg est** : la desserte du site s'effectuera via la rue du Vasse.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune du Bignon du Maine est composée de divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame boisée au nord de la commune.

La commune possède un réseau de cheminements doux important en lien avec les zones pavillonnaires récentes. On viendra compléter ce réseau par des cheminements doux liant les futures zones de projet au centre-bourg et aux équipements.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Une intégration paysagère sera à réaliser depuis les franges nord et ouest du site.

Une zone humide est présente sur le secteur de l'étang et matérialisée au schéma d'aménagement. Une compensation de cette zone est envisagée au nord du secteur de projet par la commune..

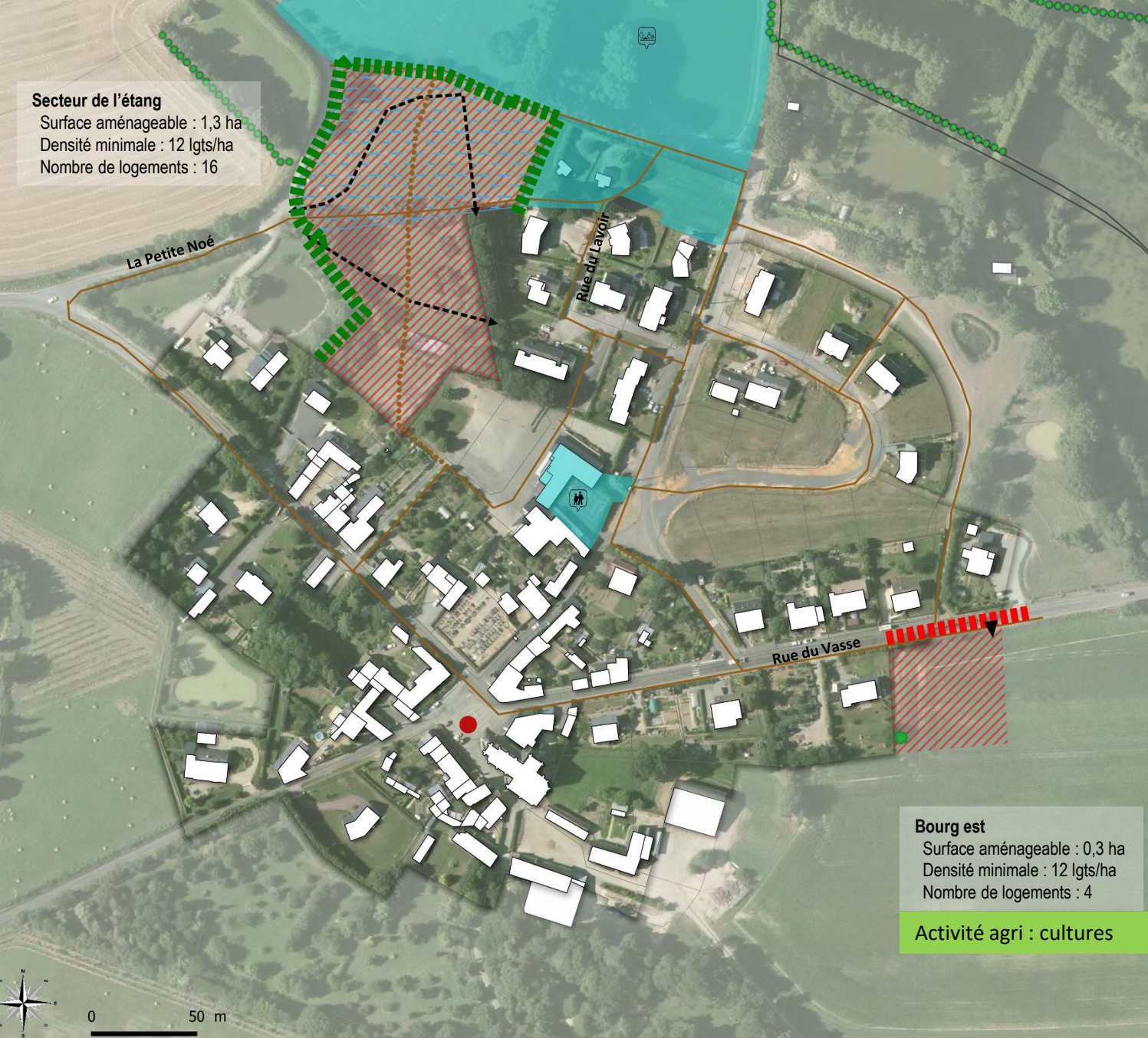


Source : Citadria

*Haie permettant la délimitation du secteur futur d'habitat et de la zone de loisirs*

## Secteur de l'étang

Surface aménageable : 1,3 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 16



- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

### Principes viaires

- Accès à (re)aménager
- Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Arbre isolé à préserver
- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Zone humide

### Principes urbains

- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- Entrée de bourg à aménager de façon qualitative
- Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter

## Bourg est

Surface aménageable : 0,3 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 4

Activité agri : cultures



# Le Buret

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Secteur du Petit Bonnet** : 11 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,9 ha.

Enfin, la commune dispose d'un potentiel en renouvellement urbain diffus de l'ordre de 7 logements.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Secteur du Petit Bonnet:** la desserte du site s'effectuera via la rue du Petit Bonnet et prévoira la desserte future du secteur à l'ouest en prévoyant une accroche de voirie. Le secteur viendra s'implanter dans la continuité de la zone pavillonnaire existante le long de la rue du Petit Bonnet.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune du Buret est composée de divers éléments paysagers structurant que l'on veillera à protéger au cours de l'aménagement du bourg et notamment la trame bleue au sud de la commune ou encore les boisements.

La commune possède peu de cheminements doux aménagés. On viendra compléter ce réseau par des cheminements doux liant les futures zones de projet au centre-bourg, aux équipements et à l'espace agricole.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

**Secteur du Petit Bonnet:** les éléments paysagers existants sur site seront préservés et renforcés selon le principe éviter/réduire/compenser par une bande d'intégration paysagère permettant de marquer la transition entre espace agricole et zone d'habitat. Le bosquet présent au nord-ouest du site sera conservé et valorisé en temps qu'espace de loisirs interne à la zone d'habitat.



# LE BURET

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti



## Principes viaires

- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

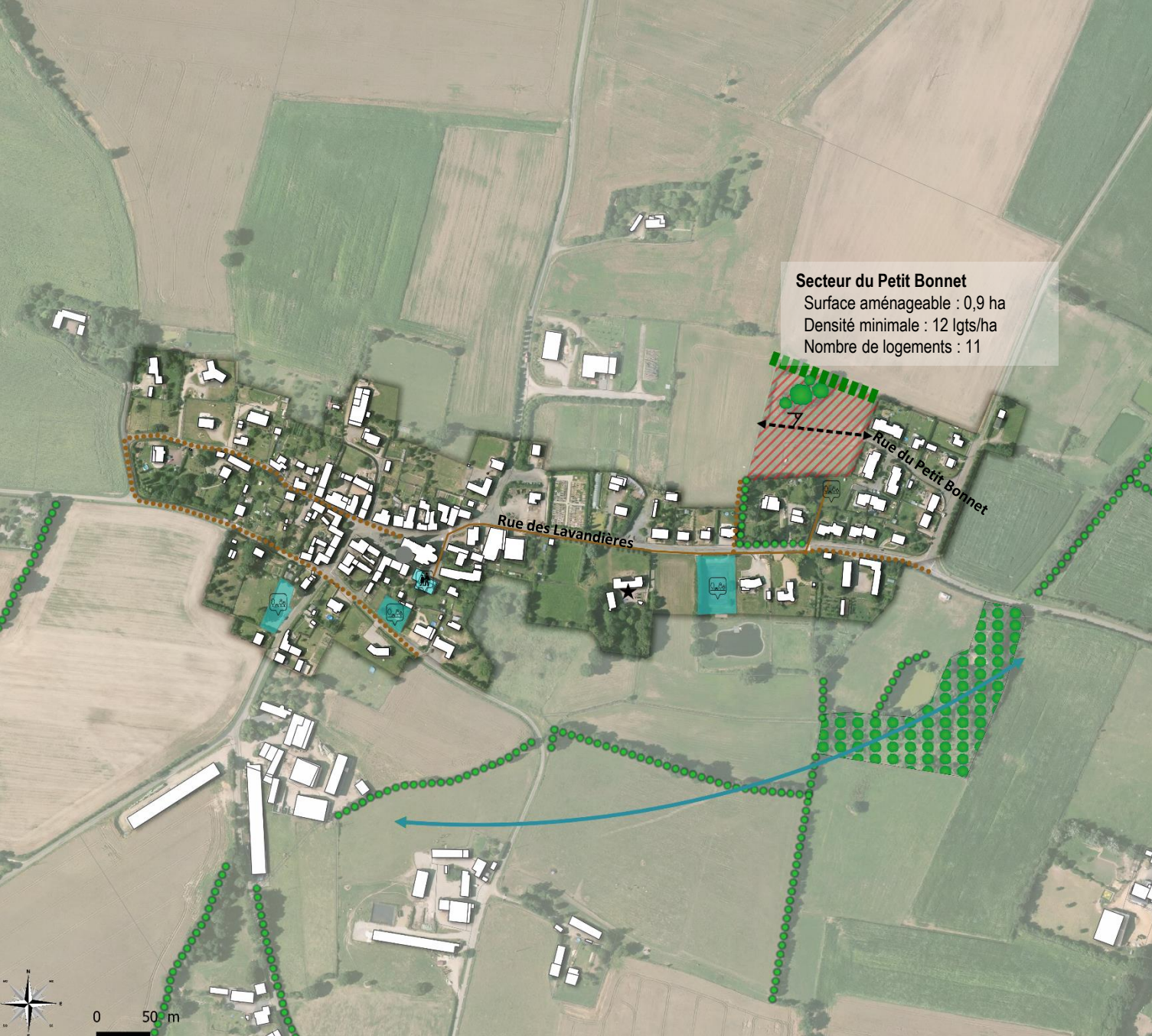
## Principes paysagers et environnementaux

-  Bosquet à préserver
-  Cône de vue à préserver
-  Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver
-  Trame bleue à préserver et à valoriser
-  Bois ou verger à préserver

## Principes urbains

- ★ Éléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (absence de commerces)
-  Secteur d'habitat futur
-  Equipements et loisirs existants à conforter

**Secteur du Petit Bonnet**  
Surface aménageable : 0,9 ha  
Densité minimale : 12 lgts/ha  
Nombre de logements : 11



# Maisoncelles du Maine

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 13 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg est** : 36 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 2,8 ha.

Le secteur de projet est privilégié à l'est de la commune dans la mesure où des plaines agricoles sont présentes à l'ouest du bourg et qu'on veillera à les préserver.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La commune possède également un potentiel en renouvellement urbain suffisant pour permettre la construction de 6 logements, permettant ainsi l'atteinte des objectifs du PADD.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg est** : la desserte du site s'effectuera d'une part via l'impasse du Closeau sur la frange ouest et via la rue du Maine qui traverse le site au sud.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Maisoncelles du Maine est caractérisée par un paysage agricole aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements.

La commune possède un réseau de cheminements doux important en lien avec les zones pavillonnaires récentes. On viendra compléter ce réseau par des cheminements doux liant les futures zones de projet au centre-bourg et aux équipements.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Une attention particulière sera portée à la transition paysagère entre le site de projet et l'espace agricole à l'est. Pour se faire, une bande d'intégration paysagère devra être proposée au moment de l'aménagement du site.

Enfin une attention particulière sera portée à l'entrée de bourg sur sa partie est, via la rue du Maine. Un alignement du bâti viendra appuyer l'harmonie de l'entrée de bourg.

# MAISONCELLE-DU-MAINE

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

## Principes viaires

- ▶ Accès à (re)aménager
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

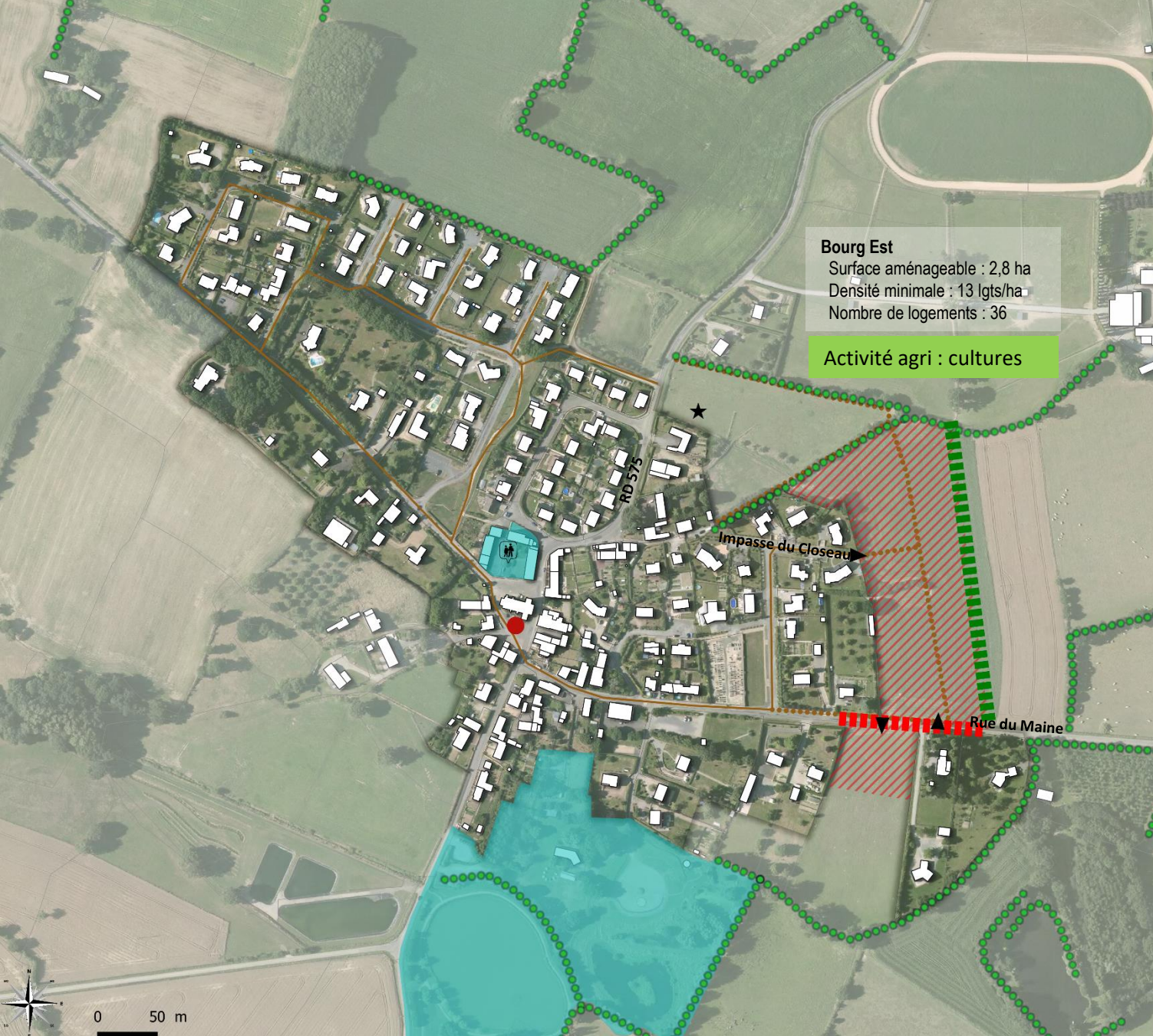
- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

## Principes urbains

- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- Entrée de bourg à aménager de façon qualitative
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter

**Bourg Est**  
Surface aménageable : 2,8 ha  
Densité minimale : 13 lgts/ha  
Nombre de logements : 36

Activité agri : cultures



# Meslay du Maine

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 330 logements (dont 66 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 6 sites de projet à vocation habitat :

- **Secteur de la ZAC du Moulin à vent nord-ouest** en extension du bourg
- **Secteur de la ZAC du Moulin à vent sud** en renouvellement urbain
- **Secteur des Néfliers** en extension du bourg
- **Secteur du Côteaux de Vassé** avec une partie en renouvellement urbain et une partie en extension du bourg
- **Secteur de la route de Sablé** en renouvellement urbain.

La commune comporte 3 sites de projet à vocation économique:

- **Secteur de la ZA de la Guiterrière nord**
- **Secteur de la Talvasserie**
- **Secteur de Meslay du Maine – La Cropte**
- **Secteur de la zone commerciale**

Le potentiel estimé en diffus étant de 10 logements, l'ensemble des constructions projetées permettent d'atteindre les objectifs du PADD.

Un détail des zones est proposé dans la suite du document.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Meslay du Maine est caractérisée par un paysage agricole aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements. On veillera notamment à valoriser la trame arborée ainsi que la trame bleue liée au passage du ruisseau du Vassé.

La commune possède un réseau de voies piétonnes important au cœur du bourg. Les zones pavillonnaires les plus récentes propose les aménagements les plus aboutis en matière de cheminement doux à l'échelle de la commune. Les voies piétonnes à proximité du cœur de bourg ne sont pas forcément adaptées au passage régulier de cyclistes ou de piétons. Ainsi, au cours des aménagements du bourg, les voies piétonnes existantes pourront être réaménagées afin d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes notamment en élargissant les voies qui leur sont dédiées ou encore en marquant des séparations nettes entre stationnement et voie piétonne.

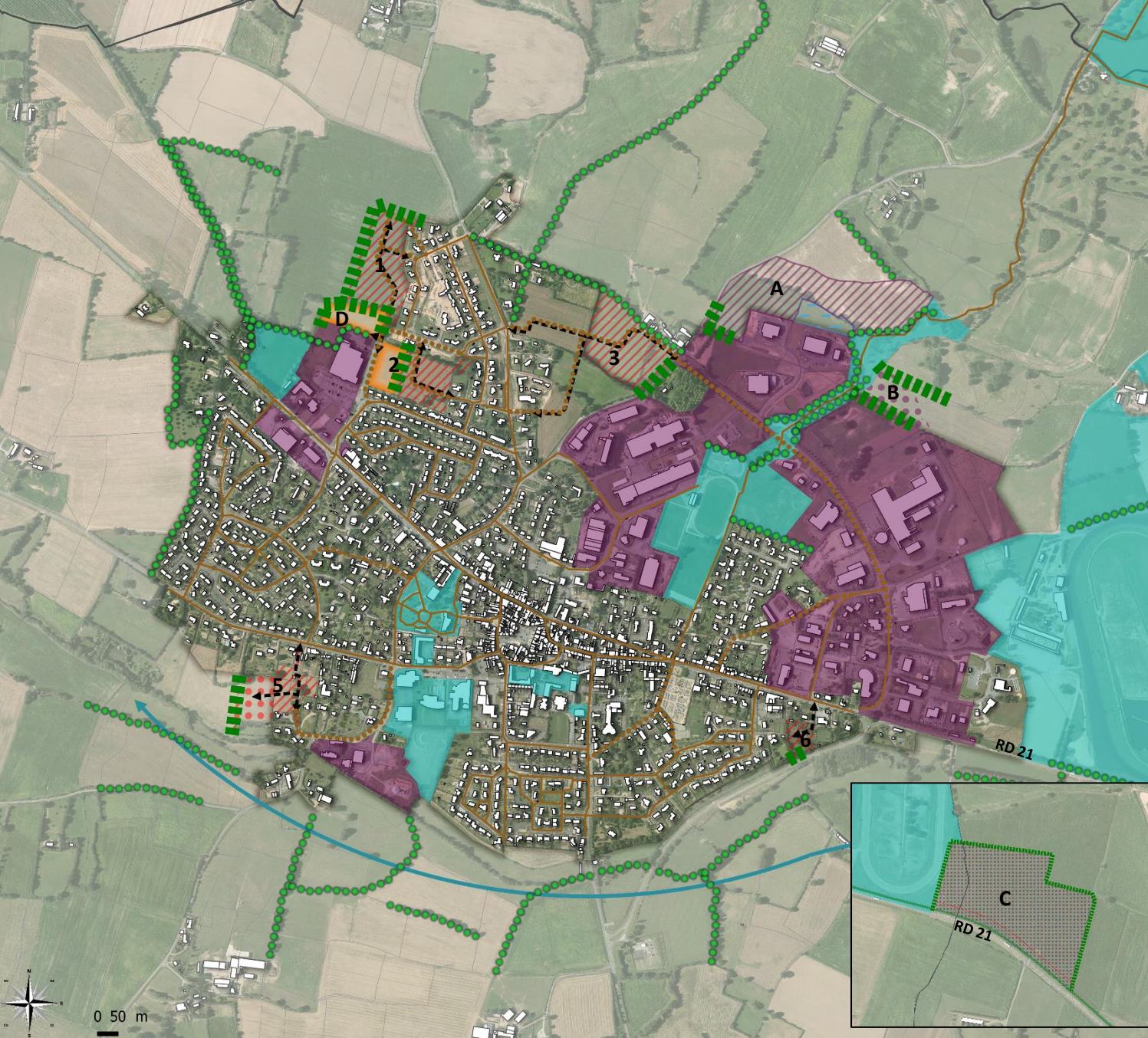
Lors de l'aménagement des nouveaux secteurs d'habitat et des zones économiques, des cheminements doux devront être ajoutés afin de compléter le maillage existant.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Une attention particulière sera portée à la transition paysagère entre les sites de projet et l'espace agricole à l'est.

# MESLAY DU MAINE



- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

## Principes viaires

- Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Trame bleue à préserver et à valoriser

- Zone humide

## Principes urbains

- Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- Zones d'activités futures
- Secteur à vocation habitat à long terme
- Zone d'activité existante
- Secteur d'implantation de commerces
- Secteur à vocation économique à long terme

## Secteur d'habitat

- 1 : Secteur de la ZAC du Moulin à vent nord-ouest
- 2 : Secteur de la ZAC du Moulin à vent sud
- 3 : Secteur des Néfliers
- 4 : Secteur des Coteaux de Vassé
- 5 : Secteur de la route de Sablé

## Secteur de développement économique

- A : ZA de la Guiternière nord
- B : ZA de la Talvasserie
- C : Secteur de Meslay du Maine -La Cropte
- D : Zone commerciale

# Meslay-du-Maine – Secteur ZAC du Moulin à Vent nord-ouest

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en continuité directe de l'enveloppe urbaine. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 15 logements / hectare devra être visée soit 45 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 3 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera dans la continuité du lotissement existant. Les voies internes de desserte viendront se connecter aux amorces des voies de desserte existantes et devront laisser la possibilité à un projet d'aménagement ultérieur de venir se raccorder également.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Le site ne possède pas d'éléments paysagers structurant in situ. Toutefois, le site de projet vient s'insérer au sein d'une zone agricole. Ainsi, afin de limiter les nuisances liées aux usages différents des espaces voisins et dans l'objectif d'intégrer le site à son environnement et d'assurer une transition paysagère, on positionnera une bande d'intégration paysagère aux abords du site.



*Espace agricole ouvert à préserver au moment de l'aménagement du site par un aménagement amenant une transition adaptée entre les deux espaces à usage différent*

# Secteur de la ZAC du Moulin à Vent nord-ouest

## Secteur ZAC du Moulin à Vent nord-ouest

Surface aménageable : 3 ha  
Densité minimale : 15 lgts/ha  
Nombre de logements : 45

Activité agri : cultures

### Principe de desserte

- Sentiers existant à maintenir
- ↔ Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer
- ↔ Principe de voie de desserte interne

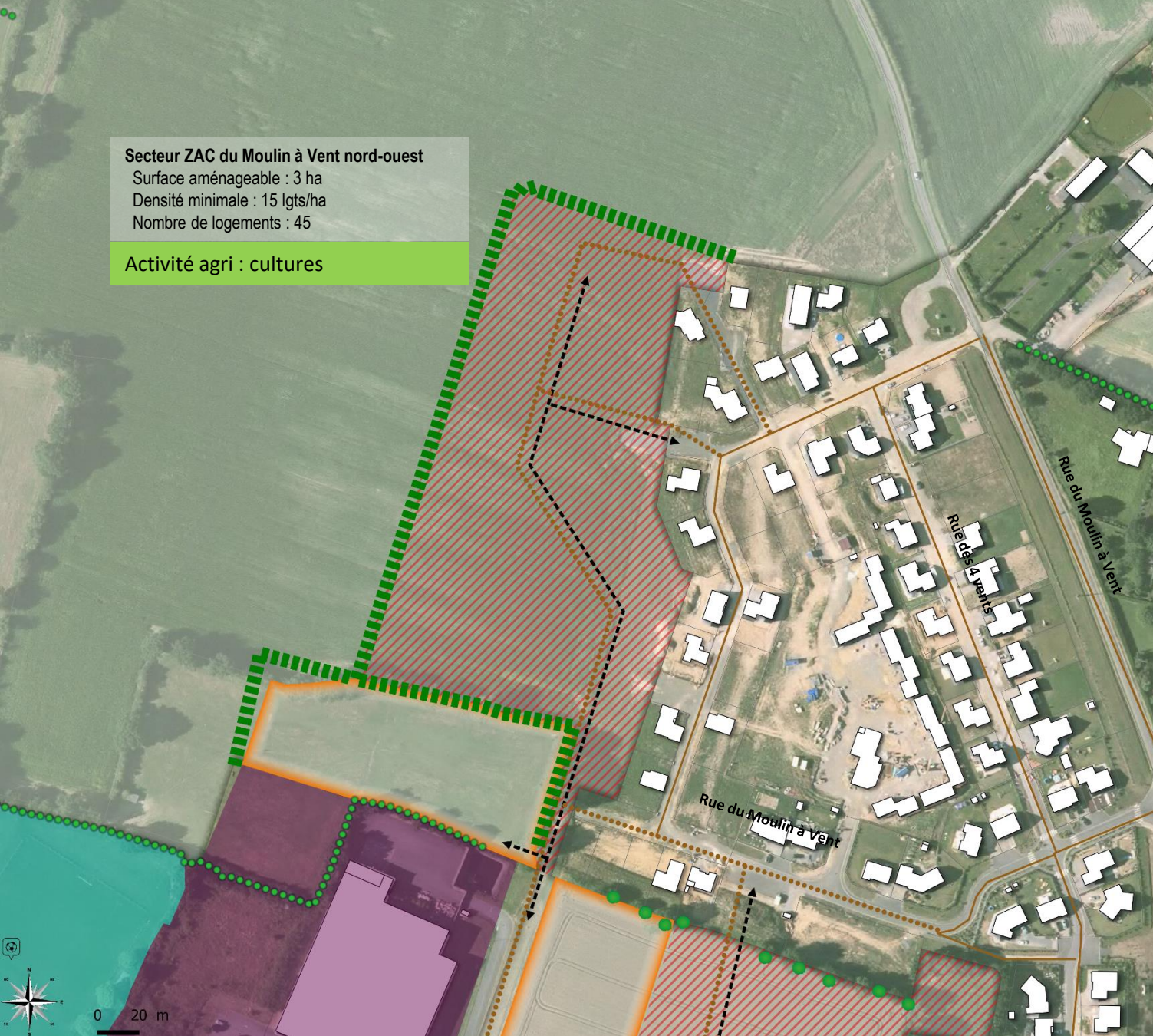
### Principes urbains

#### Eléments de zones

- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- Zone d'activité existante
- Secteur d'implantation de commerces

### Principes paysagers et environnementaux

- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver



# Meslay-du-Maine – Secteur ZAC du Moulin à Vent sud

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en renouvellement urbain. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 15 logements / hectare devra être visée, soit 27 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,8 ha.

Un projet d'aménagement de la partie ouest du site est proposée afin qu'elle accueille des activités commerciales implantées en frange et permettant le lien entre activités commerciales (Super U) et zone d'habitat sur une superficie de 0,6 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera d'une part via la rue du Zéphir et la rue du Moulin à vent. Un accès via la voie de desserte du Super U est envisageable.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les éléments paysagers seront conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet d'aménagement du site.

Le site s'inscrivant au cœur d'un espace pavillonnaire existant, il devra s'implanter de façon cohérente avec son environnement urbain et paysager. Pour se faire, il suivra les grandes lignes de l'aménagement en cours sur la zone pavillonnaire.



*Desserte du Super U à aménager afin de créer une frange commerciale de transition entre activités économiques et habitat*

Source : GoogleStreetView

# Secteur de la ZAC du Moulin à Vent sud

## Principse de desserte

- Sentiers existant à maintenir
- ↔ Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer
- ← Principe de voie de desserte interne

## Principes urbains

### Eléments de zones

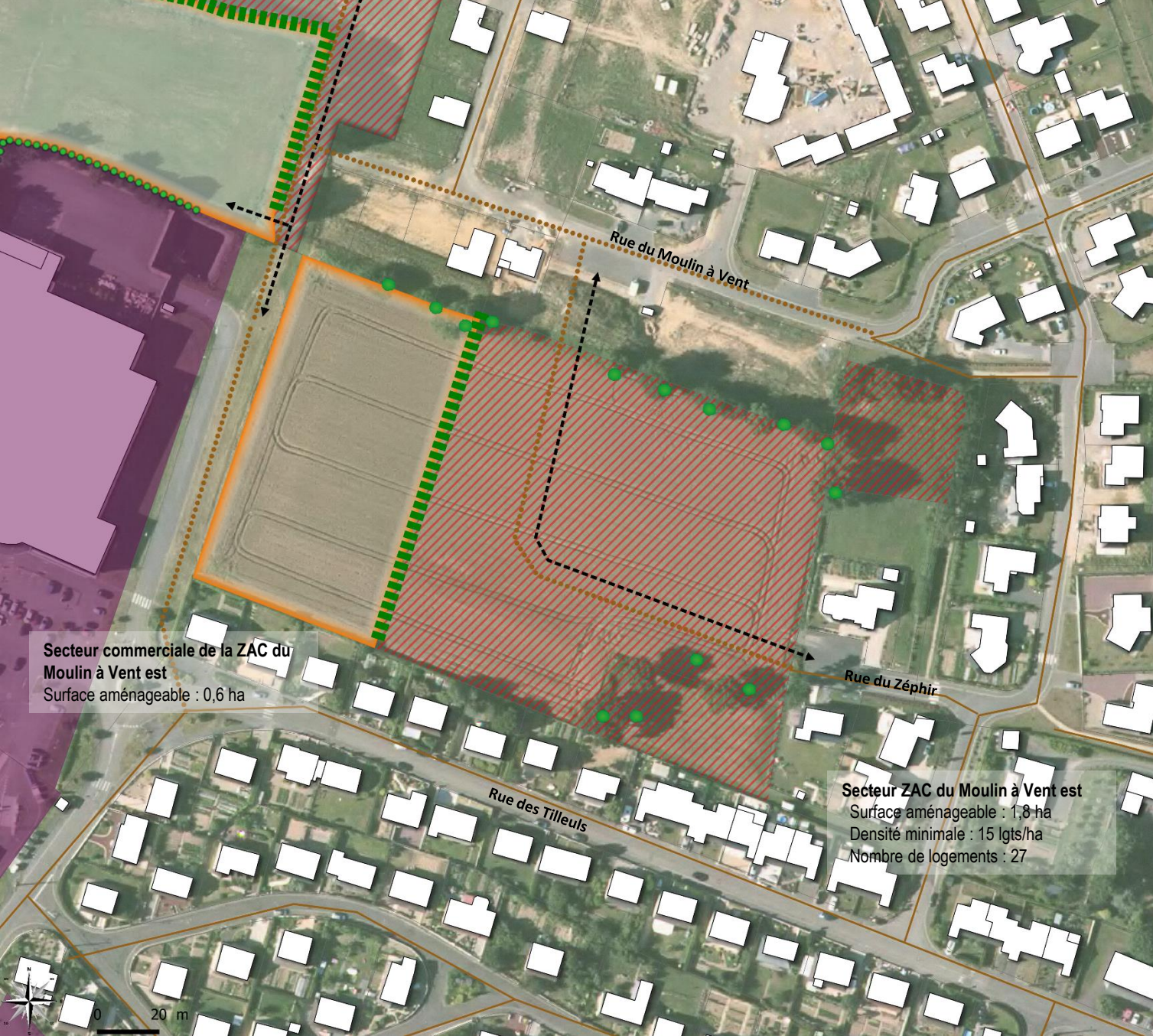
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Zone d'activité existante
- Secteur d'implantation de commerces

## Principes paysagers et environnementaux

- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- ▨ Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

Secteur commerciale de la ZAC du Moulin à Vent est  
Surface aménageable : 0,6 ha

Secteur ZAC du Moulin à Vent est  
Surface aménageable : 1,8 ha  
Densité minimale : 15 lgts/ha  
Nombre de logements : 27



# Meslay-du-Maine – Secteur des Néfliers

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en continuité directe de l'enveloppe urbaine et d'un premier projet d'urbanisation dont il sera la troisième tranche. L'habitat développé sera varié (individuel, intermédiaire, groupé, collectif), une densité de l'ordre de 15 logements / hectare devra être visée soit 50 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 3,3 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera d'une part via la route des Moulins à Vent et la route de Saint Denis du Maine. Au regard de la circulation sur la route de Saint Denis du Maine, aucun accès ne pourra être proposé sur cet axe.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les éléments paysagers seront conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet d'aménagement du site.

Une bande d'intégration paysagère sera implantée sur la frange est du site afin de limiter l'impact des activités économiques et la présence d'un axe routier dangereux sur le futur secteur d'habitat.



Route de Saint Denis – Proximité des espaces commerciaux et d'habitat : sécurisation et intégration des aménagements à anticiper



# Meslay-du-Maine – Secteur des Coteaux du Vassé

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en continuité directe de l'enveloppe urbaine. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 15 logements / hectare devra être visée soit 15 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera d'une part via la rue de la Gare au nord et la lieu-dit de la Tannerie au sud.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les éléments paysagers seront conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet d'aménagement du site.

Un traitement adapté de la frange ouest du site devra être proposée afin de permettre une transition adéquate entre espace agricole et espace d'habitat. La végétation de haute tige sera proscrite au sein de cette transition pour préserver la fenêtre visuelle sur les coteaux agricoles du « Grand Yvron ».



Source : Citadla

Secteur des Coteaux de Vassé – Entrée nord via la rue de la Gare

# Secteur des Coteaux du Vassé

## Principe de desserte

- Sentiers existant à maintenir
- ↔ Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer
- ↔ Principe de voie de desserte interne

## Principes urbains

### Éléments de zones

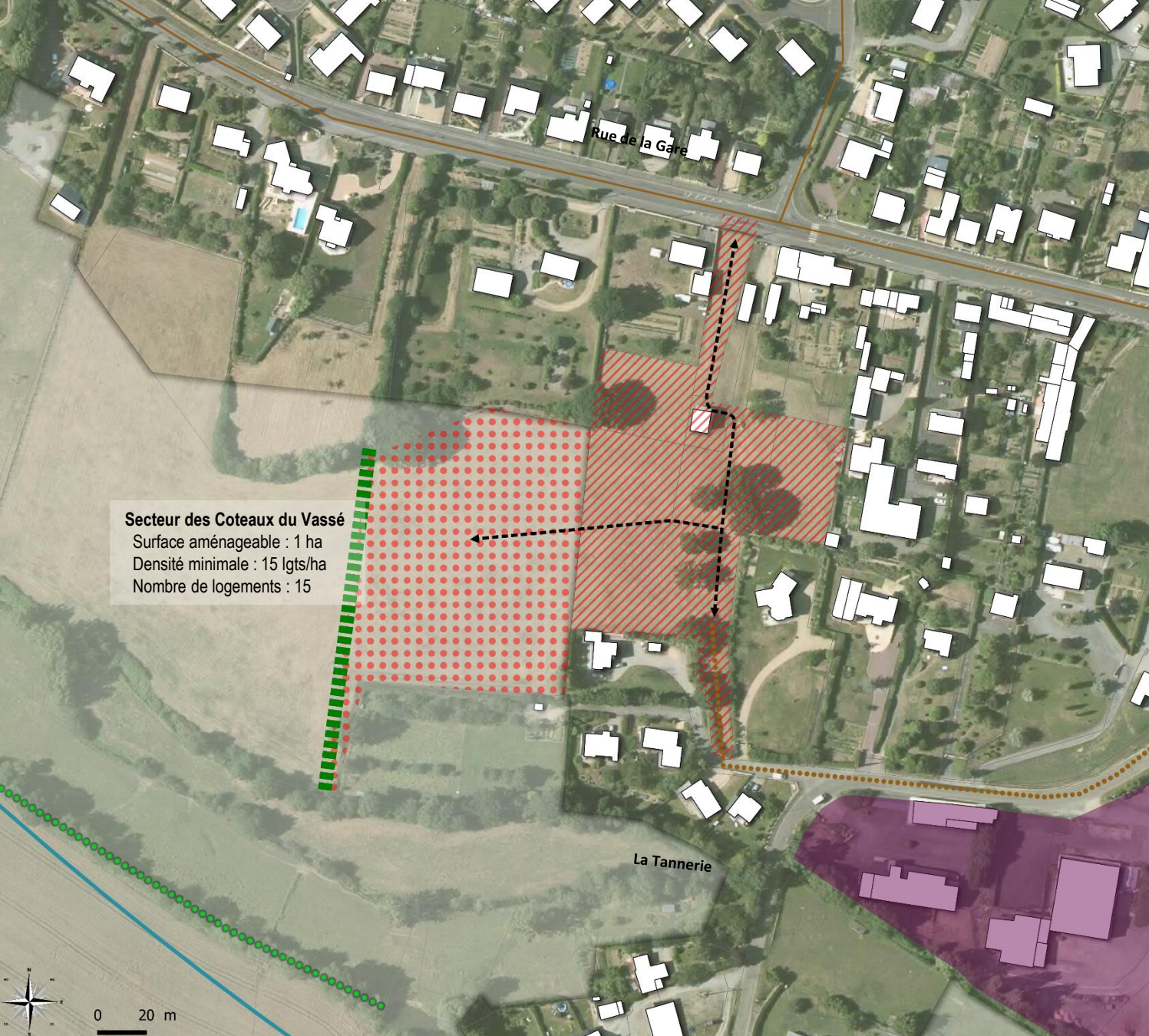
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Secteur à vocation habitat à long terme
- Zone d'activité existante

## Principes paysagers et environnementaux

- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- ▨ Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame bleue à préserver et à valoriser

### Secteur des Coteaux du Vassé

Surface aménageable : 1 ha  
Densité minimale : 15 lgts/ha  
Nombre de logements : 15



# Meslay-du-Maine – Secteur de la route de Sablé

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en continuité directe de l'enveloppe urbaine. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 15 logements / hectare devra être visée soit 9 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,6 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera d'une part via la route de Sablé.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les éléments paysagers présents seront conservés. Une attention particulière sera portée à la haie bordant la façade sud-ouest afin qu'elle puisse servir de bande de protection paysagère vis-à-vis de la proximité du site de projet et la RD 14.



Source : GoogleStreetView

*Secteur de la route de Sablé– Entrée nord via la route de Sablé*

# Secteur de la route de Sablé



## Principse de desserte


- Sentiers existant à maintenir
- ↔ Principe de voie de desserte interne

## Principes urbains

### Eléments de zones

- ▨ Secteur d'habitat futur
- Zone d'activité existante

## Principes paysagers et environnementaux

-  Bosquet à préserver
- Sentiers existant à maintenir
- ▨ Bande d'intégration paysagère

**Secteur de la route de Sablé**  
Surface aménageable : 0,6 ha  
Densité minimale : 15 lgts/ha  
Nombre de logements : 9

# Meslay-du-Maine

## URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte par ailleurs 3 sites à vocation d'activités, en extension de ZA existantes:

- la ZA de la Guiterrière nord d'une surface aménageable de 6 ha au nord de la ZA du même nom existante;
- la ZA de la Talvasserie d'une surface aménageable de 1,2 ha au nord de la ZA du même nom existante.
- Le secteur de Meslay du Maine – La Cropte prévu à long terme et d'une surface aménageable de 7,4 ha ; il est situé à l'est de la commune, avec une parcelle située dans la commune voisine de La Cropte, le long de la RD 21. Les constructions devront respecter un recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD21.
- Le secteur de la zone commerciale, à ouvrir à l'urbanisation à long terme et représentant une surface de 0,9 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Les dessertes des secteurs d'extension des ZA se feront en lien avec les dessertes existantes, dans une continuité logique des infrastructures existantes.

Pour la ZA Meslay du Maine – La Cropte, la desserte s'effectuera depuis la RD 21 dans la mesure où un aménagement sécurisant l'accès depuis la départementale est proposé.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Afin de limiter l'impact des activités artisanales sur le paysage, des bandes d'intégration paysagères seront implantées sur les franges stratégiques des sites.

On veillera à proposer des noues et fossés paysagers afin d'assurer l'infiltration des eaux de pluie au regard de l'imperméabilisation importante du site du fait du développement d'infrastructures lourdes.

Une zone humide est présente sur le secteur de la Guiterrière nord et matérialisée au schéma d'aménagement. Dans le cadre d'une altération de cette zone, des mesures compensatoires seront exigées.



Secteur sud de la Guiterrière : secteur d'extension de l'activité économique

# Secteur de la ZA de la Guiternière nord

Secteur de la ZA de la Guiternière nord  
Surface aménageable : 6 ha

## Principe de desserte

- ▶ Accès
- Sentiers existant à maintenir
- ◄► Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer

## Principes urbains

- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- Zones d'activités futures
- Zone d'activité existante
- Zone humide
- Secteur à vocation économique à long terme

## Principes paysagers et environnementaux

- Bosquet à préserver
- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- ▨ Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Zone humide



# Secteur de la ZA de la Talvasserie



Secteur de la ZA de la Talvasserie  
Surface aménageable : 1,2 ha

- Principe de desserte**
  - Sentiers existant à maintenir
  - Sentier à créer
- Principes urbains**
  - Éléments de zones**
    - Equipements et loisirs existants à conforter
    - ▨ Zones d'activités futures
    - Zone d'activité existante
    - ▨ Zone humide
    - ▨ Secteur à vocation économique à long terme
  - Principes paysagers et environnementaux**
    - Sentiers existant à maintenir
    - Sentier à créer
    - ▨ Bande d'intégration paysagère
    - Alignement d'arbres ou de haies à préserver
    - ▨ Zone humide





Secteur de la ZA Meslay – La Cropte  
Surface aménageable : 7,4 ha

### Principse de desserte

- ▶ Accès
- Croisement à sécuriser

### Principes urbains

- Equipements et loisirs existants à conforter
- Secteur à vocation économique à long terme
- Marge de recul des constructions

### Principes paysagers et environnementaux

- Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

## Zone commerciale

### Principe de desserte

- Sentiers existant à maintenir
- ↔ Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer
- ← Principe de voie de desserte interne

### Principes urbains

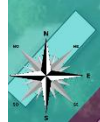
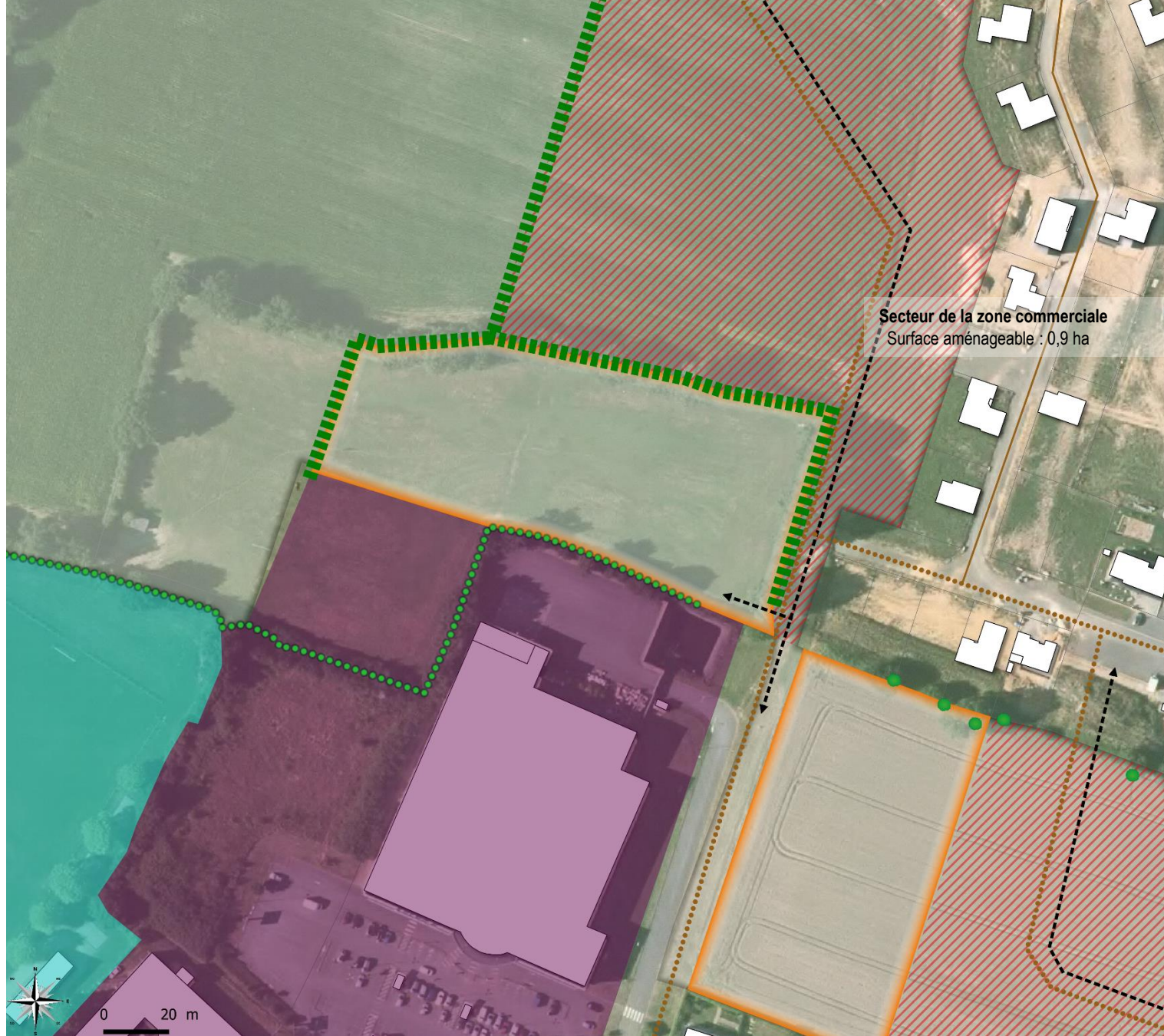
#### Éléments de zones

- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- Zone d'activité existante
- Secteur d'implantation de commerces

### Principes paysagers et environnementaux

- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

Secteur de la zone commerciale  
Surface aménageable : 0,9 ha



0 20 m

# Préaux

**Objectif de production de logement : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain)**

## URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg nord** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,5 ha .

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La commune ne possède pas de secteur potentiel en renouvellement urbain. La qualité architecturale et paysagère du bourg est basée sur ses maisons de caractère accompagnées de grands jardins arborés. L'objectif est donc de préserver ces caractéristiques à l'échelle du bourg existant.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg nord** : la desserte du site s'effectuera via la RD 753

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Préaux est caractérisée par ses abords boisés. La trame que les boisements forment devra être conservée et mise en valeur au cours des aménagements effectués. Une trame bleue au nord du bourg peut aussi être notée en lien avec le ruisseau de la Vaige. On veillera également à valoriser cet élément paysager.

La commune ne possède pas de réseau de cheminement piéton/cycliste identifié. Des aménagements plus spécifiques pourront être proposés afin de connecter le site de projet au reste du bourg. Néanmoins, au regard de la superficie de la commune, un réseau plus développé de cheminements doux n'est pas indispensable. Il pourra cependant être développé dans un projet à échelle plus large (connexion cycliste avec des communes voisines – Ballée est à 4 km).

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Au regard de la topographie et de la proximité du site avec la Vaige, une bande d'inconstructibilité d'une dizaine de mètres est imposée sur la façade nord-est du site. Cette bande devra faire l'objet d'un traitement paysager permettant de créer une transition entre le site et le vallon de la Vaige.



Source : Citadia





*Bâti caractéristique de l'identité du bourg à préserver*



**Bourg nord**  
 Surface aménageable : 0,5 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 6

**Activité agri : prairie**

## PREAUX

-  Limites parcelaires
-  Cadastre bâti
  
- Principes viaires*
-  Accès à (re)aménager
-  Cheminement existant à conforter
-  Cheminement à créer
  
- Principes paysagers et environnementaux*
-  Bosquet à préserver
-  Cône de vue à préserver
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver
-  Trame verte à préserver et à valoriser
-  Bois ou verger à préserver
-  Bande inconstructible au regard de la proximité de l'Evre et des risques d'inondation
  
- Principes urbains*
-  Centre bourg à conforter (absence de commerces)
-  Murêt à préserver
-  Secteur d'habitat futur

## Ruillé-Froid-Fonds

**Objectif de production de logement : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain)**

### URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 3 sites de projet à vocation habitat. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 13 logements / hectare devra être visée soit :

- **Secteur du Roquet** : 13 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1 ha en extension du bourg
- **Secteur du Calvaire** : 12 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.9 ha en extension du bourg
- **Bourg nord** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,5 ha. en extension du bourg

La commune possède enfin un potentiel en renouvellement urbain diffus de 13 logements.

La commune possède également un site d'extension d'activités économiques sur la **route de Longuefuye** pour une surface de 0,8 hectare.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Secteur du Roquet**: la desserte du site s'effectuera d'une part via la rue du Roquet et l'allée du Boulanger.

**Secteur du Calvaire**: la desserte du site s'effectuera d'une part via la rue Calvaire et viendra se rattacher à la rue du Roquet au travers de l'aménagement du parc de la salle des fêtes.

**Bourg nord**: la desserte du site s'effectuera d'une part via la rue des Vendanges (à l'ouest) et la rue des Vignes (au sud).

**Route de Longuefuye** : la desserte s'effectuera en un point unique (un sur chaque frange) depuis les RD 109 et 154.

### VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Ruillé-Froid-Fond est caractérisée par un paysage agricole et bocager aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements.

La commune possède en partie un maillage de cheminement doux plus ou moins adaptés aux circulation de piétons et cyclistes. On veillera, au cours de l'aménagement des nouveaux sites de projet, de proposer des aménagements adéquates permettant de relier les sites d'habitat aux équipements présent au sein du bourg. Des réaménagements et adaptations (aux alentours de l'église par exemple) devront être proposés.

## Ruillé-Froid-Fonds

### INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Des bandes d'intégration paysagère seront réalisées pour traiter les franges non protégées par des haies. Celles-ci pourront prendre la forme de plantation d'arbre ou de haies permettant de limiter l'impact des futures constructions.



Source : Citadla

*Traitement de voie piétonne à reprendre pour l'aménagement des cheminements au sein des sites et à l'échelle du bourg*



Source : Citadla

*Secteur du stade – Entrée et haie à préserver*

# RUILLE FROID FONDS



**Bourg nord**  
 Surface aménageable : 0,5 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 6

Activité agri : cultures

**Secteur du Roquet**  
 Surface aménageable : 1 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 13

**Secteur du Calvaire**  
 Surface aménageable : 0,9 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 12

**Secteur Route de Longuefuye**  
 Surface aménageable : 0,8 ha

- Limites parcelaires
- Cadastre bâti
- Principes viaires**
  - Accès à (re)aménager
  - Principe de voie de desserte interne à créer
  - Cheminement existant à conforter
  - Cheminement à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
  - Arbre isolé à préserver
  - Bosquet à préserver
  - Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
  - Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Principes urbains**
  - Éléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
  - Centre bourg à conforter (présence de commerces)
  - Entrée de bourg à aménager de façon qualitative
  - Secteur d'habitat futur
  - Equipements et loisirs existants à conforter
  - Zones d'activités futures



# Saint Brice

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 13 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg ouest** : 9 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,7 ha

Le secteur bourg ouest correspond à la volonté de la commune de continuer le lotissement entamé au sud du site.

Le bourg de Saint Brice possède un potentiel en renouvellement urbain équivalent à l'implantation de 9 logements.

Le commune possède également un hameau au nord-est : les Agêts d'une superficie équivalente à celle du bourg. Distantes de 2 km, les deux entités sont séparées par une voie ferrée. Le hameau fait partie de la stratégie de développement de la commune au regard de sa proximité et de la stratégie développée par la commune au cours des dernières années.

Le hameau des Agêts possède 3 sites de projets à vocation habitat :

- **Secteur de la Léverie**: 8 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,6 ha en renouvellement urbain.
- **Secteur de la Briqueterie** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,5 ha en renouvellement urbain.
- **Secteur de l'étang** : 10 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,8 ha en extension du bourg.

Le hameau des Agets possède un potentiel en renouvellement urbain équivalent à l'implantation de 9 logements.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

- **Bourg ouest** : le site possèdera un accès sur la RD 212 qui devra être sécurisé par un aménagement adéquate du fait du positionnement de la sortie dans un virage. Un second accès permettant de créer une voie de desserte interne sera positionné au sud du site, dans la continuité du lotissement récemment construit, toujours dans l'idée que le secteur de projet est sa continuité.
- **Secteur de la Léverie**: le site possèdera trois accès venant se positionner pour l'un au sud, rue de la Libération, et pour les deux autres au nord et à l'est rue de la Léverie.
- **Secteur de la Briqueterie** : le site possèdera deux accès : l'un situé à l'est rue de la Briqueterie et l'autre situé à l'ouest permettant de connecter le site au cheminement existant au sein du secteur d'habitat.
- **Secteur de l'étang** : le secteur possèdera un accès au sud-ouest, rue de la Briqueterie, et un second accès sur la façade ouest du site dans la mesure où le chemin est requalifié et adapté au passage d'un flux de véhicule plus important.

# Saint Brice

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'EHELLE DU BOURG

La commune de Saint Brice est caractérisée par un paysage agricole et bocager aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements.

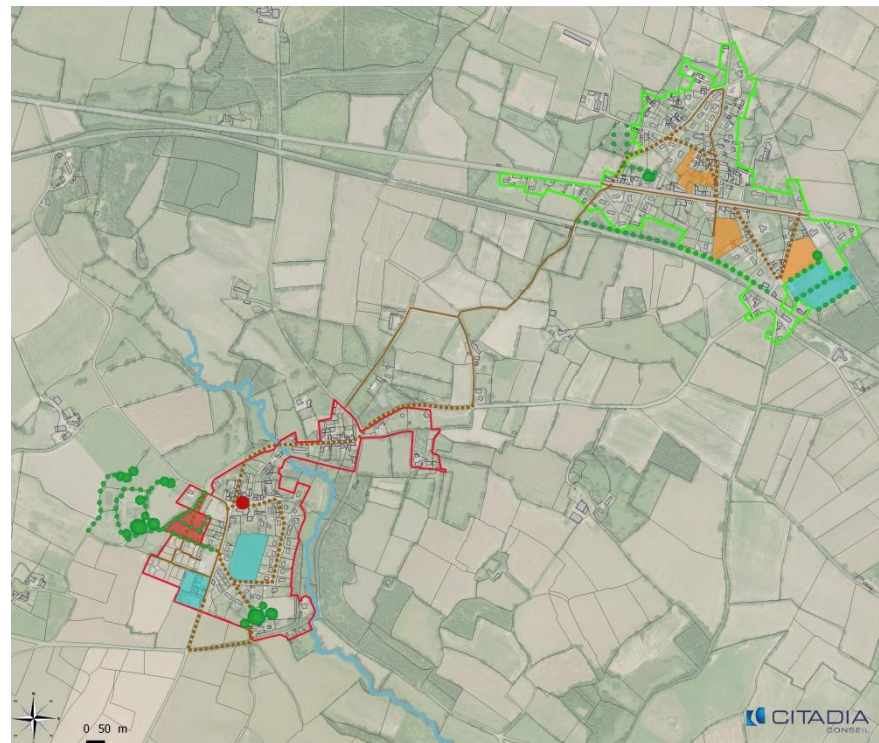
La commune possède en partie un maillage de cheminement doux restreint. On veillera donc au moment des aménagements d'aménager des voies piétonnes et cyclistes au sein des enveloppes urbaines dans le but de connecter les secteurs d'habitat aux équipements présents dans la commune.

De plus, afin de connecter le bourg de Saint Brice aux Agêts, un aménagement spécifique sera proposé sur les sentiers existants entre les deux entités. Etant donné qu'elles sont séparées par un axe ferré, on veillera à sécuriser le passage à niveau ainsi que les abords de cette voie afin d'appuyer le caractère paysager de la connexion.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

- **Bourg ouest** : les haies et arbres présents sur site seront préservés et intégrés au projet d'aménagement du site.
- **Hameau des Agêts** : les éléments paysagers présents sur site seront maintenus, valorisés et/ou complétés, selon le principe éviter/réduire/compenser, afin de permettre l'intégration des sites au hameau. De plus, le maintien de la végétation devra permettre de créer un tampon entre les secteurs d'habitat et la voie ferrée.



Principe de liaison douce entre le bourg de Saint Brice et le hameau des Agêts

Source : Citadia

# SAINT-BRICE

## Bourg ouest

Surface aménageable : 0,7 ha  
Densité minimale : 13 lgts/ha  
Nombre de logements : 9

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

### Principes viaires

- Croisement à sécuriser
- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- ⋯ Cheminement à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Arbre isolé à préserver
- Bosquet à préserver
- ☸ Zone humide identifiée à préserver
- ▨ Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame bleue à préserver et à valoriser

### Principes urbains

- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter



0 50 m



**Secteur de la Léverie**  
 Surface aménageable : 0,6 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 8

**Secteur de la Briqueterie**  
 Surface aménageable : 0,5 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 6

**Secteur de l'étang**  
 Surface aménageable : 0,8 ha  
 Densité minimale : 13 lgts/ha  
 Nombre de logements : 10

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti
- Principes viaires**
- ▶ Accès à (re)aménager
- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- ▬ Voirie à requalifier
- Cheminement existant à conforter
- ⋯ Cheminement à créer
- Chemin de fer à prendre en compte
- Principes paysagers et environnementaux**
- Arbre isolé à préserver
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Bois ou verger à préserver
- Principes urbains**
- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- ★ Bâti présent sur site à supprimer
- ▬ Voirie à requalifier
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter

# Saint Charles la Forêt

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg sud** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.5 ha.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Enfin, la commune dispose d'une stratégie de développement à long terme. Ainsi, un secteur situé également au sud de la commune est identifié :

- **Bourg sud 2** : 7 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,6 ha.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dès lors que la première phase de développement aura vu le jour et que l'ensemble des parcelles auront été viabilisées.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg sud** : la desserte du site s'effectuera via la route du Buret ;

**Bourg sud 2** : la desserte du site s'effectuera via la route du Buret.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Saint Charles la Forêt est caractérisée par un paysage agricole et bocager aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements.

La commune ne possède pas de réseau de cheminement piéton/cycliste identifié. Des aménagements plus spécifiques pourront être proposés afin de connecter le site de projet au reste du bourg. Néanmoins, au regard de la superficie de la commune, un réseau plus développé de cheminements doux n'est pas indispensable. Il pourra cependant être développé dans un projet à échelle plus large (connexion cycliste avec des communes voisines – Meslay du Maine est à 5 km), notamment dans l'optique de rendre l'équipement sportif de la commune accessible via des moyens de déplacement doux.


## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.



**Bourg sud** : les haies et alignements d'arbres existants seront conservés afin de maintenir la qualité paysagère du site dans la mesure où leur conservation reste compatible avec l'aménagement proposé.

**Bourg sud 2** : les haies et alignements d'arbres existants seront conservés afin de maintenir la qualité paysagère du site. Une attention particulière sera portée sur la frange sud du secteur, ouverte sur l'espace agricole. Afin de limiter l'impact des futures constructions, une bande paysagère, sous forme d'une haie bocagère par exemple, sera réalisée.



# SAINT-CHARLES-LA-FORET

-  Limites parcellaires
-  Cadastre bâti





## Principes viaires

-  Principe de voie de desserte interne à créer
-  Cheminement à créer

## Principes paysagers et environnementaux

-  Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver

## Principes urbains

-  Centre bourg à conforter (absence de commerces)
-  Secteur d'habitat futur
-  Equipements et loisirs existants à conforter
-  Secteur à vocation habitat à long terme



**Bourg sud**  
 Surface aménageable : 0,5 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 6

Activité agri : cultures

**Bourg sud 2**  
 Surface aménageable : 0,6 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 7

Activité agri : pâtures

# Saint Denis du Maine

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 30 logements (dont 6 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 1 site de projet à vocation habitat situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Zone d'extension nord** : 37 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 3,2 ha en deux phases (première phase de 2,1 ha et deuxième phase de 1,1 ha)

La commune affirme également sa volonté de densifier son tissu urbain existant au travers de 2 secteurs de projet :

- **Secteur des blés** : 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 3500 m<sup>2</sup> au regard d'une densité de 12 lgts/ha.
- **Secteur de la Grange** : 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 2700 m<sup>2</sup> au regard d'une densité de 12 lgts/ha.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La commune possède un potentiel en renouvellement urbain en diffus équivalent à l'implantation de 5 logements supplémentaire.

La commune comporte par ailleurs un site à vocation d'activités, « le secteur du Tertre » d'une surface aménageable de 1 ha, situé à l'est du bourg sur le chemin du Grand Tertre.

Un site à vocation de loisirs d'une surface aménageable de 1 ha est localisé à l'ouest de la RD 152.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Zone d'extension nord** : la desserte du site s'effectuera via le lotissement du Paradis et via la rue des Chaumes.

**Secteur des blés** : la desserte s'effectuera via la rue des Blés pour le secteur nord.

**Secteur de la Grange** : la desserte s'effectuera via la Résidence de la Grange, en continuité de celle-ci



*Zone d'extension Nord – Urbanisation continue au lotissement de la Promenade*

## Saint Denis du Maine

### VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Saint Denis du Maine est caractérisée par un paysage agricole et bocager aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements. La présence du ruisseau du Buru au sud de la commune est aussi un atout paysager déjà mis en valeur au travers de l'aménagement de l'étang de la Chesnaie.

La commune possède un réseau de voie douce conséquent à l'échelle de la commune permettant notamment de relier les différents équipements et sites d'intérêt au sein de la commune, ainsi que la commune de Meslay du Maine, située à 3,8 km. L'aménagement des sites de projet devra proposer des voies piétonnes et cyclistes venant compléter celles déjà existantes.

### INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

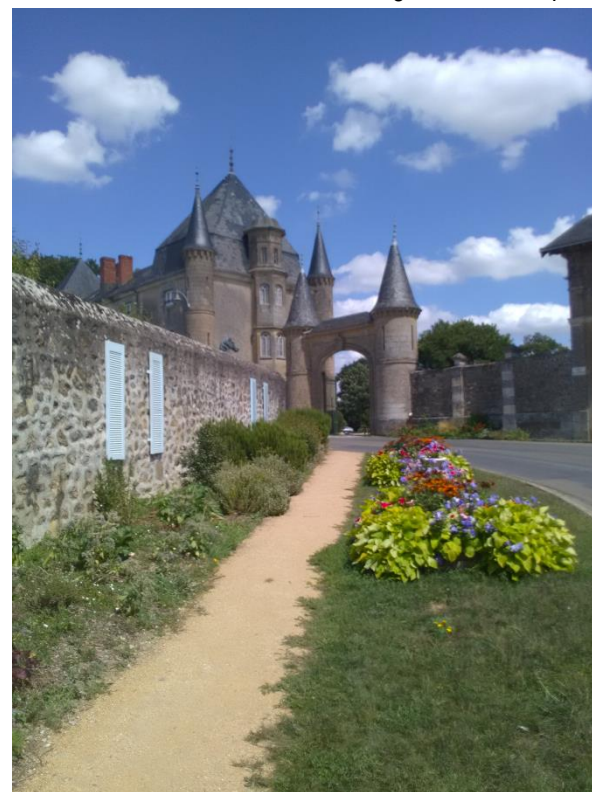
Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

**Zone d'extension nord** : les haies et alignements d'arbres existants seront conservés et renforcés sur les franges nord et ouest afin de garantir l'homogénéité paysagère du site vis-à-vis de son environnement dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet d'aménagement du site.

**Secteurs des Blés et de la Grange**: les éléments paysagers seront conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet d'aménagement du site.

**ZA du Tertre** : les haies et alignements d'arbres existants seront conservés et renforcés sur les franges nord et est afin de limiter les nuisances liées aux activités au regard de l'environnement urbain situé à proximité

**Zone de loisirs** : les éléments paysagers seront conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet d'aménagement du site. La zone humide matérialisée au schéma d'aménagement sera à préserver.



Traitement de liaison douce à conserver lors du raccordement des sites de projet – Mise en valeur du patrimoine de la commune

**Zone d'extension nord**  
 Surface aménageable : 3,2 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 37

Activité agri : cultures

**Secteur des Blés**  
 Surface aménageable : 0,3 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 4

**Secteur de la Grange**  
 Surface aménageable : 0,3 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 3

**Zone d'activité du Tertre**  
 Surface aménageable : 1 ha

**Zone de loisirs**  
 Surface aménageable : 1 ha

- Limites parcelaires
- Cadastre bâti
- Principes viaires**
  - Accès à (re)aménager
  - Accès possible à positionner
  - Cheminement existant à conforter
  - Cheminement à créer
  - Traversée à sécuriser
- Principes paysagers et environnementaux**
  - Cône de vue à préserver
  - Zone humide identifiée à préserver
  - Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
  - Alignement d'arbres ou de haies à préserver
  - Emplacement privilégié pour les espaces verts
  - Zone humide
- Principes urbains**
  - Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
  - Centre bourg à conforter (présence de commerces)
  - Murêt à préserver
  - Secteur d'habitat futur
  - Equipements et loisirs existants à conforter
  - Zones d'activités futures
  - Secteur à vocation habitat à long terme
  - Equipements et zones de loisirs futurs

Zone artisanale projetée



# Saint Loup du Dorat

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 30 logements (dont 6 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 3 sites de projet à vocation habitat. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg nord** : 17 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,4 ha en extension du bourg.
- **Secteur des Marguerites**: 5 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,4 ha.
- **Secteur du Dorat** : 7 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,6 ha.

Le potentiel estimé en diffus étant de 3 logements, l'ensemble des constructions projetées permettent d'atteindre les objectifs du PADD.

La commune dispose également d'un site de projet à vocation économique de 1,3 ha à l'ouest du bourg en extension **de la zone d'activités** existante. A noter que sur cet espace, l'implantation des bâtiments se fera à l'alignement et en retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD21.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Une attention particulière sera portée aux nuisances sonores générées par la RD21

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La rue principale étant une départementale (RD 21), au regard du trafic induit, aucune sortie ne pourra être proposée sur cet axe.

**Bourg nord** : la desserte du site s'effectuera via l'impasse des Poiriers ; une entrée via la rue Principale pourra être proposée.

**Secteur des Marguerites** : la desserte du site s'effectuera d'une part via la rue des Marguerites ; une entrée via la rue Principale pourra être proposée.

**Secteur du Dorat** : la desserte du site s'effectuera d'une part via la rue du Dorat ; une entrée via la rue Principale pourra être proposée.

**Zone d'activité** : l'accès au site se fera depuis le rond point existant au niveau de la rue Principale (D21) ou un accès agricole est déjà existant.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Saint Loup du Dorat est caractérisée par un paysage agricole aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements. La présence du ruisseau du Dorat est aussi un atout paysager à mettre en valeur.

La commune possède un réseau de voie douce restreint à la rue Principale. L'aménagement des différents sites de projet devra permettre de densifier le réseau de voies piétonnes et cyclistes sécurisées afin de relier les futurs sites de projet au lieu d'intérêt de la commune.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

**Bourg nord** : les haies et alignements d'arbres existants seront conservés et renforcés sur la frange nord afin de garantir l'homogénéité paysagère du site vis-à-vis de son environnement dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet d'aménagement du site.



**Bourg nord**  
 Surface aménageable : 1,4 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 17

Activité agri : cultures

**Zone d'activité**  
 Surface aménageable : 1,3 ha

**Secteur des Marguerites**  
 Surface aménageable : 0,4 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 5

**Secteur du Dorat**  
 Surface aménageable : 0,6 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 7

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti
- Principes viaires**
- Accès à (re)aménager
- Principe de voie de desserte interne à créer
- Accès interdit
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Arbre isolé à préserver
- Bosquet à préserver
- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Trame bleue à préserver et à valoriser
- Principes urbains**
- Éléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (absence de commerces)
- Principe d'alignement du bâti
- Marge de recul des constructions
- Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- Zones d'activités futures
- Secteur à vocation habitat à long terme
- Zone d'activité existante

## Val-du-Maine – Ballée \*

### URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 70 logements (dont 14 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 3 sites de projet à vocation habitat :

- **L'extension Sud** en extension du bourg, 35 logements sur 2,5 ha,
- **Le Bois aux Moines** en extension du bourg, 8 logements sur 0,6 ha,
- **Rue de l'Abbé Angot** en renouvellement urbain, 10 logements sur 0,7 ha,
- **Le Clos du Chêne** en renouvellement urbain, 3 logements sur 0,2 ha,
- **Secteur rue de Commere** (à urbaniser à long terme), en extension du bourg 3 logements sur 0,2 ha,

Ces 5 secteurs de projet, ajoutés à un potentiel en renouvellement urbain diffus permettant la construction de 8 logements, permettent d'atteindre les objectifs de construction.

La commune comporte 3 sites de projet à vocation économique correspondant à des extensions des activités existantes :

- **ZA de Ballée – Ouest**, surface de 1,5 ha,
- **ZA de Ballée – Entrée Sud**, surface de 0,7 ha,
- **ZA de Ballée - Nord**, surface de 0,3 ha,

Un détail de chaque zone est proposé dans la suite du document.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Val-du-Maine est caractérisée par un paysage agricole et bocager aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements. On veillera notamment à valoriser la trame arborée ainsi que la trame bleue liée au passage de l'Erve.

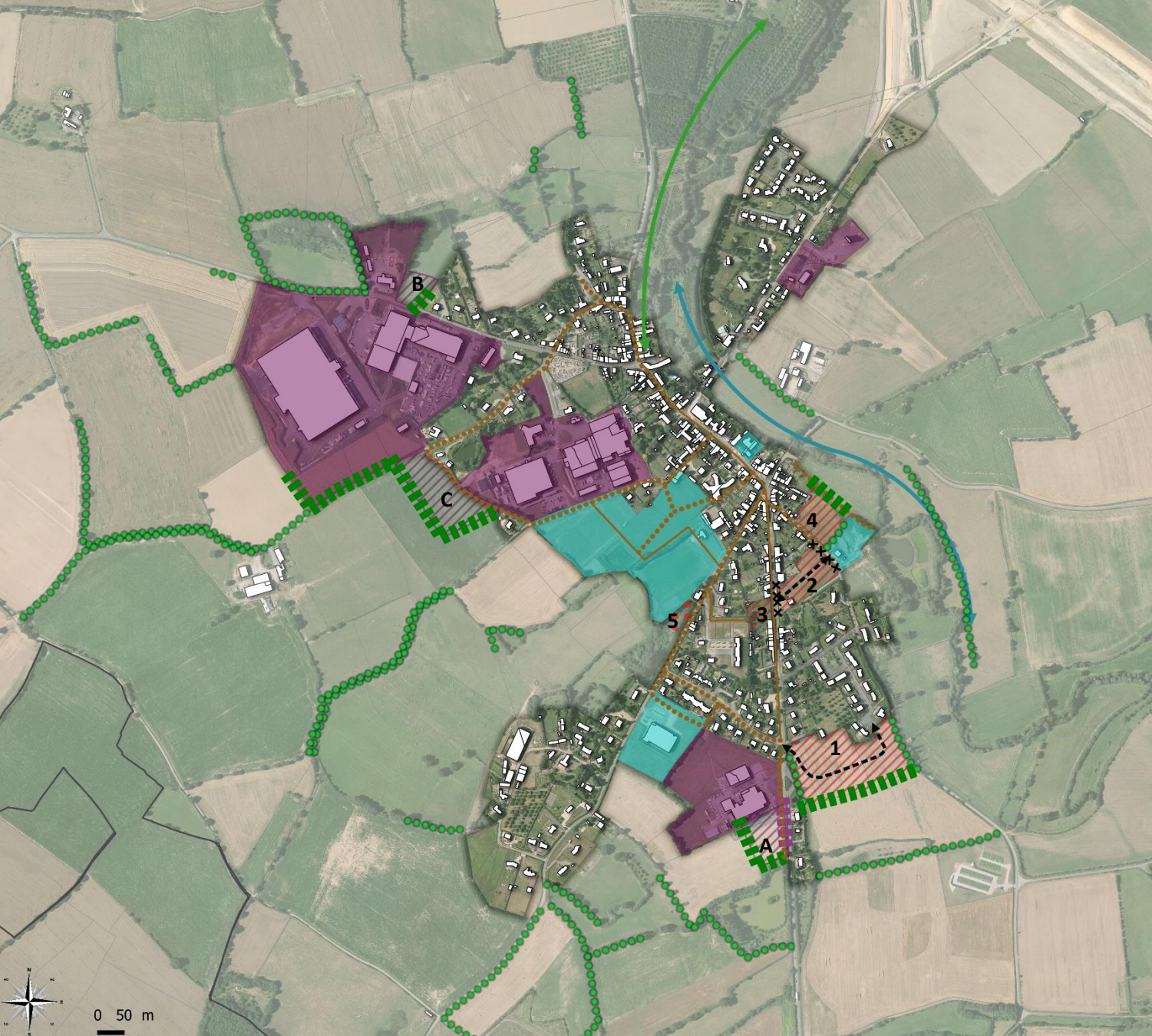
La commune possède un réseau de voie douce restreint à la rue Maréchal Leclerc. Lors de l'aménagement des nouveaux secteurs d'habitat et des zones économiques, des cheminements doux devront être ajoutés afin de compléter le maillage existant.

### INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Une attention particulière sera portée à la transition paysagère entre les sites de projet et l'espace agricole à l'est.

\* La commune nouvelle de Val de Maine est le résultat de la fusion de la commune de Ballée et Epineux-le-Seguin. Ainsi, un traitement séparé des deux bourgs est proposé afin d'ajuster les mesures d'aménagement à chacune des entités.



- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

### Principes viaires

- Principe de voie de desserte interne à créer
- Accès interdit
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Bande d'intégration paysagère à proposer (protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Trame verte à préserver et à valoriser
- Trame bleue à préserver et à valoriser

### Principes urbains

- Murêt à préserver
- Accroche commerciale à créer
- Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- Zones d'activités futures
- Secteur à vocation habitat à long terme
- Zone d'activité existante

### Secteur d'habitat

- 1 : Extension sud
- 2 : Rue de l'Abbé Angot
- 3 : Extension du Clos des Chênes
- 4 : Ile Bois aux Moines
- 5 : Secteur rue de Commere

### Secteur de développement économique

- A : ZA de Ballée – Entrée Sud
- B : ZA de Ballée – Nord
- C : ZA de Ballée – Ouest

# Val-du-Maine – Ballée – Extension sud

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en continuité directe de l'enveloppe urbaine. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit 35 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 2,5 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte principale du site s'effectuera d'une part via en prolongeant la rue des Noisetiers et un accès secondaire sera aménagé afin de relier le site à la RD 24.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les haies et alignements d'arbres existants seront conservés et renforcés afin de conforter le maillage végétal existant. Une attention particulière sera apportée à la frange sud afin de préserver l'intégrité des espaces agricoles bordant le site.

## Extension sud

### Principse de desserte

- Sentiers existant à maintenir
- ↔ Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer

### Principes urbains

#### Eléments de zones

- ▨ Secteur d'habitat futur
- ▨ Zones d'activités futures
- Zone d'activité existante

#### Eléments Linéaires

- Accroche commerciale à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

#### Extension sud

Surface aménageable : 2,5 ha  
Densité minimale : 14 lgts/ha  
Nombre de logements : 35

Activité agri : cultures



## Val-du-Maine – Ballée – Rue de l'Abbé Angot

### URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en renouvellement urbain. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit 10 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,7 ha.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera via la rue du bois au Moine au nord et la rue de l'abbé Angot au sud. Un seul accès par voie pourra être proposé et il devra se positionner au centre de ces axes afin de respecter l'implantation existante de muret en pierre.

### INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

L'emplacement des murets en pierre devra être conservé. Une restauration des murets est préconisée au regard de leur état actuel.



Source : GoogleMaps

*Muret existant à préserver et à restaurer rue de l'Abbé Angot*



Source : GoogleMaps

*Rue des Bois aux Moines – Un seul accès à positionner du fait de la présence d'un talus important*



**Secteur Rue de l'Abbé Angot**  
 Surface aménageable : 0,7 ha  
 Densité minimale : 14 lgts/ha  
 Nombre de logements : 10

## Principe de desserte

- ▶ Accès
- Sentiers existant à maintenir
- ◄► Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer
- XX Accès interdit

## Principes urbains

- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter
- Murêt à préserver
- ★ Bâti présent sur site à supprimer

## Principes paysagers et environnementaux

- Bosquet à préserver
- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

# Val-du-Maine – Ballée – Extension du Clos des Chênes

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en renouvellement urbain. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,2 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera via une desserte à aménager présente à l'ouest du site dans le lotissement du Clos du Chêne dont le secteur est l'extension est.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Le muret en pierre devra être conservé à l'est du site et mis en valeur au cours des aménagements du site ou de travaux de réaménagement de la rue de l'Abbé Angot.



*Muret existant à préserver rue de l'Abbé Angot – pas d'accès*

Source : GoogleMaps

# Extension du Clos des Chênes

**Extension du Clos des Chênes**  
Surface aménageable : 0,2 ha  
Densité minimale : 14 lgts/ha  
Nombre de logements : 3



- Principes de desserte*
- ▶ Accès
  - Sentiers existant à maintenir
  - ◄► Principe de voie de desserte interne
  - XX Accès interdit
- Principes urbains*
- ▨ Secteur d'habitat futur
  - Murêt à préserver
  - ★ Bâti présent sur site à supprimer
- Principes paysagers et environnementaux*
- Bosquet à préserver
  - Sentiers existant à maintenir

Lotissement du Clos des Chênes



# Val-du-Maine – Ballée – Le Bois aux moines

## URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en extension urbaine. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit 8 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,5 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera la rue du Bois aux moines présente à l'ouest du site.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Le site se localise au sud du cours d'eau de l'Erve, dans son aménagement le projet devra favoriser en fond de parcelle des jardins plutôt que des constructions, pour ne pas exposer les futurs habitants au risque inondation.

Une interface paysagère sera à créer au nord, pour ne pas impacter le paysage remarquable de la vallée de l'Erve.



*Secteur du Bois du Moine*

Source : GoogleMaps

**Le Bois aux Moines**  
Surface aménageable : 0,6 ha  
Densité minimale : 14 lgts/ha  
Nombre de logements : 8

## Principe de desserte

- ▶ Accès
- Sentiers existant à maintenir
- ◄► Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer
- XX Accès interdit

## Principes urbains

- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter

## Principes paysagers et environnementaux

- Sentiers existant à maintenir
- Sentier à créer
- Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ◄► Trame bleue à préserver et à valoriser



Lotissement du Clos des Chênes

0 20 m

## Val-du-Maine – Ballée – Secteur de la Rue de Commere

### URBANISATION GÉNÉRALE

Le site de projet est à vocation d'habitat en extension urbaine. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,2 ha.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site s'effectuera la rue de Commere présente à l'est du site.



Source : GoogleMaps

*Secteur de la rue de Commere*



**Secteur Rue de Commere**  
Surface aménageable : 0,2 ha  
Densité minimale : 14 lgts/ha  
Nombre de logements : 3

- Principse de desserte*
- ▶ Accès
  - Sentiers existant à maintenir
  - Sentier à créer
- Principes urbains*
- Equipements et loisirs existants à conforter
  - Secteur à vocation habitat à long terme
- Principes paysagers et environnementaux*
- Sentiers existant à maintenir
  - Sentier à créer

Lotissement du Clos des Chênes



# Val-du-Maine – Ballée – Zones d'activités

## URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte par ailleurs deux sites à vocation d'activités, en extension de ZA existantes:

- la ZA de Ballée – Entrée Sud d'une surface aménageable de 0,7 ha ;
- la ZA de Ballée – Nord d'une surface aménageable de 0,3 ha ;
- La ZA de Ballée – Ouest d'une surface aménageable de 1,5 ha ;

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Les dessertes des secteurs d'extension des ZA se feront en lien avec les dessertes existantes, dans une continuité logique des infrastructures existantes.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

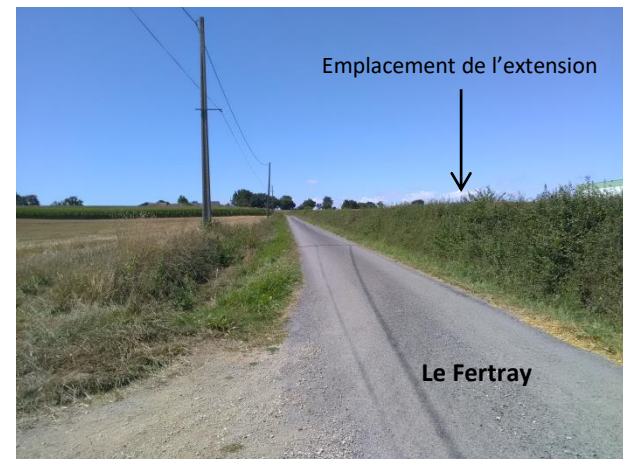
Afin de limiter l'impact des activités artisanales sur le paysage, des bandes d'intégration paysagères seront implantées sur les franges stratégiques de site.

On veillera à proposer des noues et fossés paysagers afin d'assurer l'infiltration des eaux de pluie au regard de l'imperméabilisation importante du site du fait du développement d'infrastructures lourdes.



ZA de Ballée - SPO : espace de transition à aménager entre la future extension du site SPO et l'habitat existant

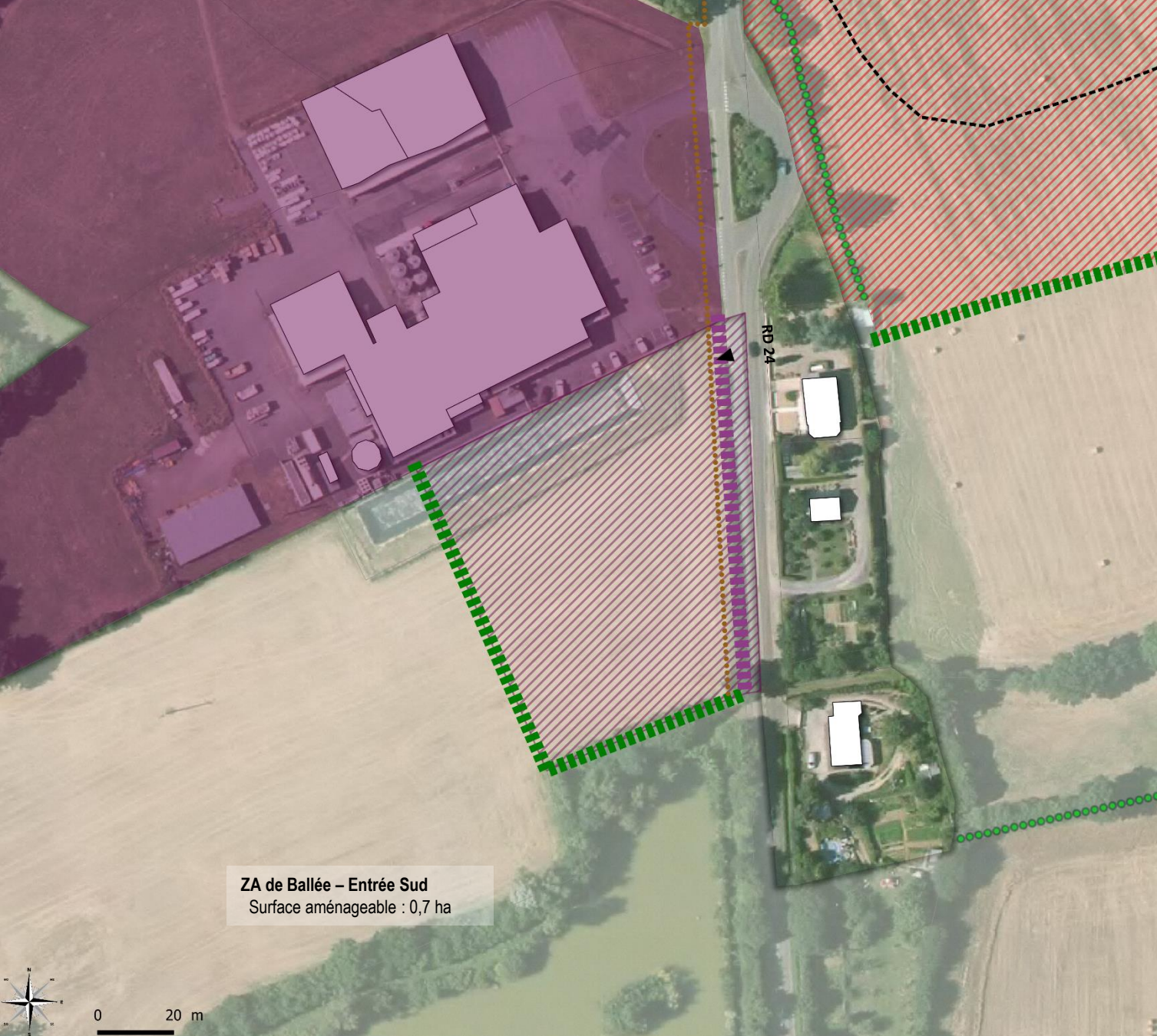
Source : Citadia



ZA de Ballée - Le Fertray : Extension de la ZA le long du chemin du Fertray

Source : Citadia

# ZA de Ballée - Entrée Sud



## Principe de desserte

- ▶ Accès
- ◄► Principe de voie de desserte interne
- Sentier à créer

## Principes urbains

- ▨ Secteur d'habitat futur
- ▨ Zones d'activités futures
- Zone d'activité existante
- Accroche commerciale à créer

## Principes paysagers et environnementaux

- Sentier à créer
- ▨ Bande d'intégration paysagère
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver



ZA de Ballée - Nord  
Surface aménageable : 0,3 ha

## Principse de desserte

▶ Accès

## Principes urbains

▨ Zones d'activités futures

■ Zone d'activité existante

## Principes paysagers et environnementaux

▨▨ Bande d'intégration paysagère

●● Alignement d'arbres ou de haies à préserver



# Val-du-Maine – Epineux-le-Seguin\*

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 20 logements (dont 4 en renouvellement urbain)**

La stratégie de développement se concentre sur la partie ouest du bourg. La commune déléguée comporte 4 sites de projet à vocation habitat. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 12 logements / hectare devra être visée soit :

- **Secteur de la Motte** : 11 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,9 ha en extension du bourg et en renouvellement urbain pour une partie
- **Secteur de la Chasnière - est** : 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,2 ha en renouvellement urbain
- **Secteur de l'Etoile du Berger**: 2 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0,13 ha

Le potentiel estimé en diffus étant de 5 logements, l'ensemble des constructions projetées permettent d'atteindre les objectifs du PADD.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'ensemble des sites de projet permet de répondre aux objectifs de production de logement.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

- **Secteur de la Motte** : un accès sera positionné sur le chemin de la motte

- **Secteur de la Chasnière - est** : un accès sera positionné sur la rue de la Chasnière
- **Secteur de l'Etoile du Berger**: un accès sera positionné sur la rue de l'Etoile du Berger

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune déléguée d'Epineux-le-Seguin est caractérisée par un paysage agricole et bocager aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements.

La commune déléguée possède peu de réseaux de cheminements piétons/cyclistes. Un renforcement du réseau de voie douce devra être effectué au moment des aménagements des sites de projet et/ou des aménagements à l'échelle du bourg.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservées selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

Les murets en pierre, caractéristiques de l'architecture du bourg (notamment le long de la rue Croix de Pierre), seront préservés et valorisés au cours des aménagements.

Une attention particulière sera portée à la transition paysagère entre les sites de projet et l'espace agricole à l'est.



\* La commune nouvelle de Val de Maine est le résultat de la fusion de la commune de Ballée et Epineux-le-Seguin. Ainsi, un traitement séparé des deux bourgs est proposé afin d'ajuster les mesures d'aménagement à chacune des entités.

**Secteur de la Motte**  
 Surface aménageable : 0,9 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 11





Activité agri : pâtures  
 bovines

**Secteur de la Chasnière - est**  
 Surface aménageable : 0,2 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 3

**Secteur de l'Etoile du Berger**  
 Surface aménageable : 0,13 ha  
 Densité minimale : 12 lgts/ha  
 Nombre de logements : 2

-  Limites parcellaires
-  Cadastre bâti






### Principes viaires

-  Accès à (re)aménagement
-  Principe de voie de desserte interne à créer
-  Cheminement existant à conforter
-  Cheminement à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver

### Principes urbains

-  Éléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
-  Centre bourg à conforter (absence de commerces)
-  Murêt à préserver
-  Secteur d'habitat futur
-  Equipements et loisirs existants à conforter



# Villiers Charlemagne

## URBANISATION GÉNÉRALE

**Objectif de production de logement : 85 logements (dont 17 en renouvellement urbain)**

La commune comporte 2 sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel, une densité de l'ordre de 14 logements / hectare devra être visée soit :

- **Bourg ouest** : 52 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 4 ha.
- **Bourg sud** : 25 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,8 ha.

Ces 2 secteurs de projet, ajoutés à un potentiel important en renouvellement urbain diffus permettant la construction de 9 logements, permettent d'atteindre les objectifs de construction.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Un site à vocation économique est positionné en extension de la ZA du poteau, à l'ouest du bourg. Le site a une surface aménageable de 5,5 ha.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Bourg ouest** : la desserte du site s'effectuera d'une part via la rue des Genêts au nord-est et le lotissement de la promenade au nord-ouest. Au sud, seulement des accès piétons pourront être fait depuis la RD20, pour faciliter les accès aux équipements sportifs.

**Bourg sud** : la desserte du site s'effectuera d'une part via la rue du Carrelet à l'est et le lieu-dit « Les Plantes » au sud.

**ZA du Poteau** : Les dessertes du secteur d'extension de ZA se feront en lien avec les dessertes existantes, dans une continuité logique des infrastructures existantes.

## VOLONTE D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU BOURG

La commune de Villiers Charlemagne est caractérisée par un paysage agricole et bocager aux abords de la commune que l'on veillera à protéger au moment des aménagements.

La commune est bien desservie par les réseaux de voies douces à l'échelle du bourg. Il faudra proposer la réalisation de voies de même ordre lors de l'aménagement des secteurs de projet dans le but de compléter le maillage existant. Ces voies doivent permettre de renforcer les connexions entre zone d'habitat et zones d'équipement.

## INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

**Bourg ouest** : Les haies existantes seront conservées dans la mesure où leur conservation est compatible avec le projet d'aménagement.

**Bourg sud** : Les haies et alignements d'arbres existants seront conservés et renforcés dans la mesure où ils marquent une transition entre le futur espace bâti et l'espace agricole.

**ZA du Poteau** : Un traitement paysager adapté des bordures de site sera appliqué afin de marquer une transition paysagère entre les différents espaces dans un souci d'intégration des bâtis et activités au regard de l'environnement agricole dans lequel vient s'inscrire le site.

# VILLIERS CHARLEMAGNE

## Bourg ouest

Surface aménageable : 4 ha  
Densité minimale : 14 lgts/ha  
Nombre de logements : 52

Activité agri : cultures

## Bourg sud

Surface aménageable : 1,8 ha  
Densité minimale : 14 lgts/ha  
Nombre de logements : 25

Activité agri : cultures

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

### Principes viaires

- ↔ Principe de voie de desserte interne à créer
- Cheminement existant à conforter
- Cheminement à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Arbre isolé à préserver
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- ↔ Trame bleue à préserver et à valoriser

### Principes urbains

- ★ Eléments patrimoniaux ou bâtis de charme à préserver
- Centre bourg à conforter (présence de commerces)
- ▨ Secteur d'habitat futur
- Equipements et loisirs existants à conforter



# ZA DU POTEAU - VILLIERS CHARLEMAGNE

ZA du Poteau  
Surface aménageable : 5,5 ha

- Limites parcellaires
- Cadastre bâti

### Principes viaires

- ▶ Accès à (re)aménager

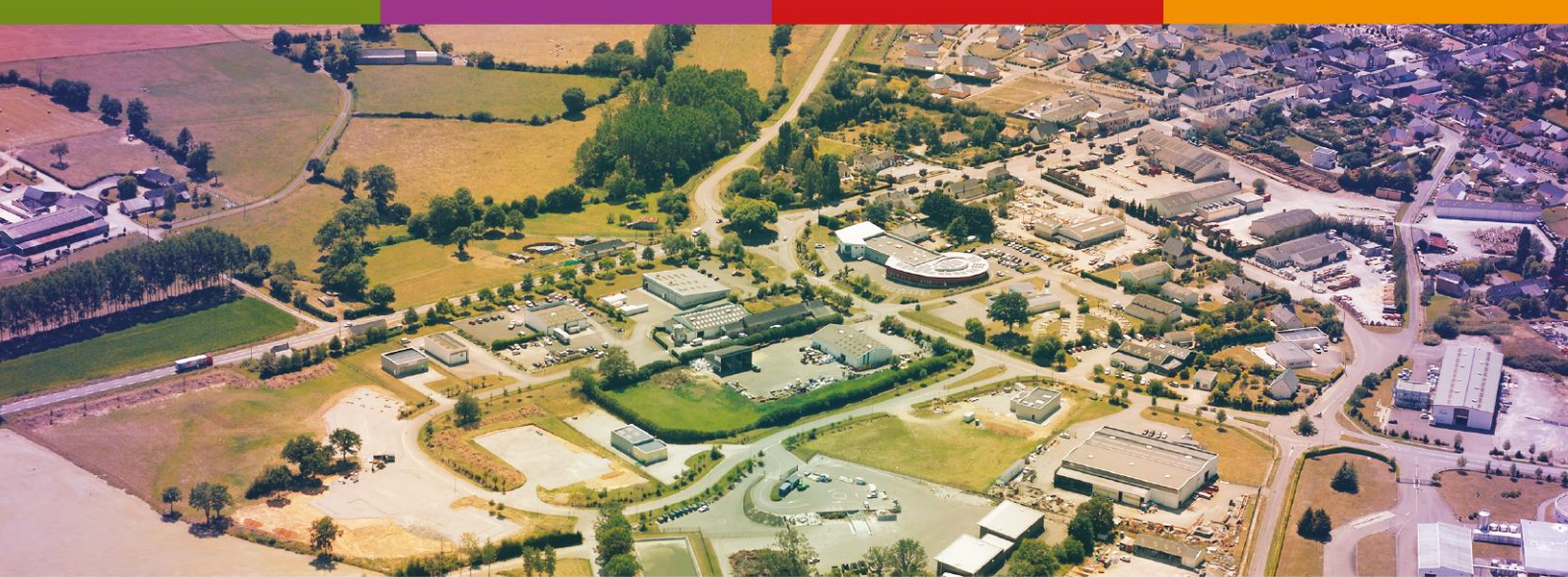
### Principes paysagers et environnementaux

- Bande d'intégration paysagère à proposer  
(protection vis-à-vis de risques et de nuisances)
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver

### Principes urbains

- ▨ Zones d'activités futures
- Zone d'activité existante





# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL






## PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT



Étude de dérogation - Loi  
Barnier

## SOMMAIRE

	SOMMAIRE .....	2
	Préambule .....	4
	Contexte de l'étude .....	5
	La législation et son application sur le territoire du Pays de Meslay-Grez .....	6
	Possibilité de dérogation .....	7
	Chapitre 1 : État des lieux du site de projet .....	9
	I. Contexte communal et réglementaire .....	9
	II. Paysage et architecture .....	10
	III. Nuisances .....	15
	IV. Sécurité .....	15
	Chapitre 2 : Présentation du projet .....	16
	I. Vocation du site et choix des objectifs .....	16
	II. Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité .....	16
	Chapitre 3 : Enjeux et préconisations .....	19
	I. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et préconisations .....	19
	II. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et urbanistique et préconisations .....	19
	III. Étude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations .....	21
	IV. Étude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations .....	22
	Chapitre 4 : Propositions d'aménagements issues des préconisations .....	24
	Chapitre 1 : État des lieux du site de projet .....	27
	I. Contexte communal et réglementaire .....	27
	II. Paysage et architecture .....	28
	III. Nuisances .....	30
	IV. Sécurité .....	30
	Chapitre 2 : Présentation du projet .....	31
	I. Vocation du site et choix des objectifs .....	31
	II. Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité .....	31
	Chapitre 3 : Analyse des choix réglementaires et opérationnels, impacts et préconisations .....	34
	I. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et préconisations .....	34
	II. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et urbanistique et préconisations .....	35
	III. Étude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations .....	36

IV. Étude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations .....	37
Chapitre 4 : Propositions d'aménagements issues des préconisations .....	39



# Préambule

# Contexte de l'étude



La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez dispose de la compétence « PLU, document en tenant lieu et carte communale » depuis le 19 Août 1991. Celle-ci élabore son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



Territoire caractérisé par une industrie encore largement représentée (plasturgie et agro-alimentaire) et des secteurs de la construction, de l'agriculture et du commerce de gros dynamiques, la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez possède des atouts indéniables en matière de développement économique. Le PLUi entend donner les moyens au territoire de poursuivre son développement économique, l'objectif étant de créer les conditions favorables pour renforcer l'attractivité du territoire tout en préservant les spécificités et savoir faire.



Afin de répondre aux besoins de développement économique du territoire à moyen et long termes, la programmation économique de l'intercommunalité prévoit :

- En priorité l'extension de zones existantes ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités à cheval sur les communes de Meslay-du-Maine et la Cropte.

En parallèle, le territoire entend organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en affirmant la structure du territoire.

Le scénario de développement démographique défini par le PLUi du Pays de Meslay-Grez propose une croissance annuelle moyenne de 0.95%. Ainsi, le projet de territoire projette l'arrivée de 1700 nouveaux habitants sur le territoire de l'intercommunalité sur les 10 années d'effectivité du PLUi. L'enjeu prioritaire du PLUi repose sur la répartition interne de cette programmation en adéquation avec l'armature du territoire, c'est-à-dire un confortement du poids résidentiel du Pôle structurant de Meslay-du-Maine et des pôles de proximité de Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Ballée.

La présente étude porte sur l'extension de la zone d'activité du Clos Macé sur la commune de Bazougers (pôle de proximité), ainsi que la création de la nouvelle zone d'activités de Meslay-du-Maine - La Cropte.

# La législation et son application sur le territoire du Pays de Meslay-Grez



Sur le territoire intercommunal, les routes RN162, RD20, RD21 et RD28 sont concernées par le classement Loi Barnier (articles L 111-6 à L 111-10 du code de l'urbanisme). Ces axes routiers traversent les agglomérations de Bazougers, Grez-en-Bouère, Villiers Charlemagne, St Loup du Dorat et Meslay-du-Maine.

## Extrait de l'article L 111-6 à L 111-10 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

[Cette interdiction] ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. [...]

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

# Possibilité de dérogation



L'objectif recherché à travers ces articles visent à la maîtrise de la qualité des entrées de ville aux abords des voies à fort trafic.



La constructibilité des espaces non urbanisés est subordonnée à trois conditions cumulatives :



- l'existence d'un POS ou d'un PLU, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- l'existence dans ce POS ou dans ce PLU de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères, dont le législateur fixe une liste non exhaustive ;
- la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères.



La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain.



L'étude concerne le site et pas uniquement les bandes inconstructibles et comprend :

- l'analyse des spécificités du site
- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme et des paysages
- les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

**La présente étude porte sur les sites de projet suivants :**

- Secteur n°1 - Commune de Bazougers : Zone artisanale du Clos Macé concernée par la RD 20 ;
- Secteur n°2 - Communes de Meslay-du-Maine et La Cropte : ZA Meslay-du-Maine - La Cropte concernée par la RD 21.

Secteur de projet  
n°1

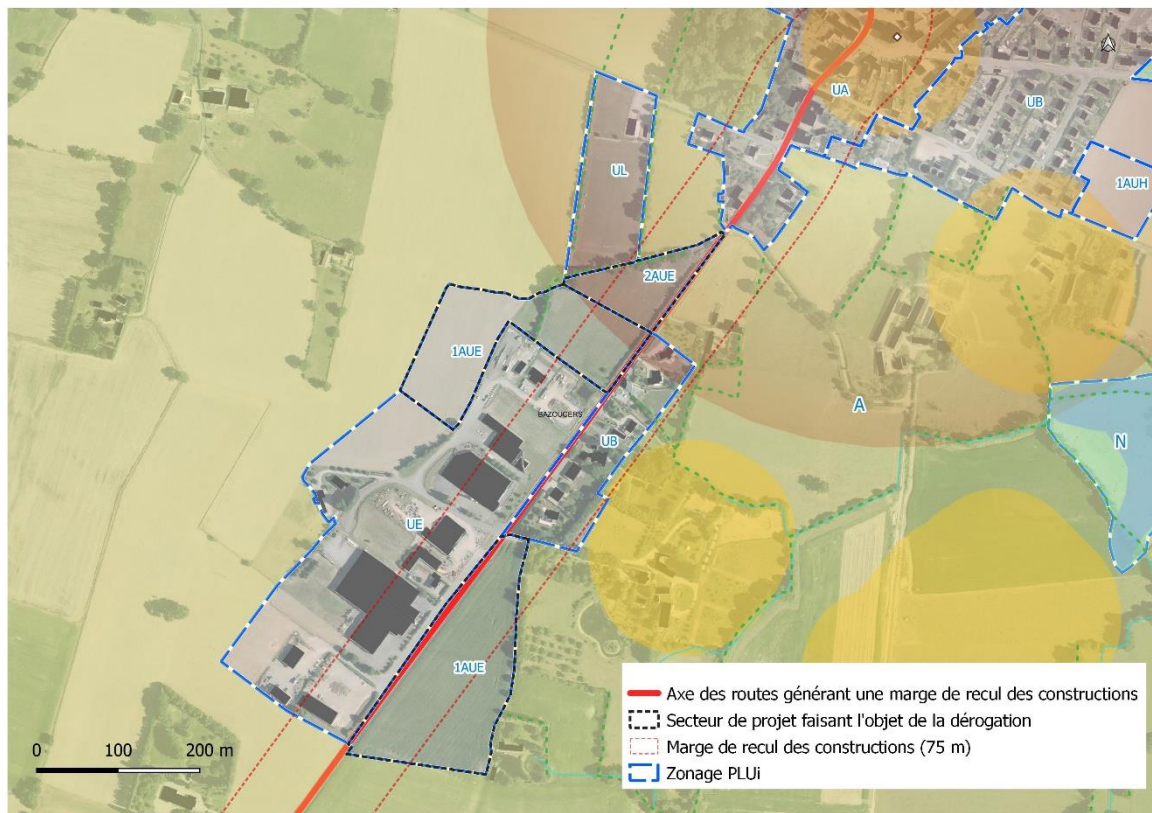
**BAZOUGERS**

# Chapitre 1 : État des lieux du site de projet



## I. Contexte communal et règlementaire

Le site se trouve sur la partie sud du bourg de la commune de Bazougers, le long de la RD20. Il comble en partie une discontinuité de l'urbanisation entre l'enveloppe du bourg et les espaces actuellement urbanisés au niveau de la zone artisanale du Clos-Macé.



Deux sites sont concernés dans ce premier secteur. Dans le projet de PLUi, les parcelles concernées sont couvertes par les zonages suivants :

Site nord :

- Parcelles 1215, 1216, 1219 et 1550 - Zonage 1AUE : correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir des activités économiques ;
- Parcelles 1219 et 1166 – Zonage 2AUE

Site sud :

- Parcelles 950 et 951 – Zonage 1AUE

Les parcelles concernées par la marge de recul sont actuellement en prairie et culture céréalière.

## II. Paysage et architecture



Le secteur de projet s'implante sur un relief plat et sans variation.



Les parcelles concernées sont cernées de haies bocagères de différentes natures sur la partie nord du secteur. Le paysage est plus ouvert au sud, sur les parcelles 950 et 951, actuellement occupé par de la culture céréalière.



A partir de la zone d'activité, en allant vers le bourg, une haie arbustive et taillée longe la RD20 sur son côté gauche. Elle présente peu d'intérêt paysager, mais permet toutefois de former un « couloir vert » valorisant la perspective et la séquence d'entrée de bourg.



Hormis la haie en bordure de route, le site nord comporte des alignements d'arbres existants remarquables, à grand développement et constituant les lignes directrices paysagères du lieu. Ces haies arborées « isolent » le site de projet des secteurs déjà urbanisés limitrophes.



Le site est actuellement très peu perceptible depuis la RD20, la haie en bordure de route constituant un rideau végétal. Au contraire, l'espace côté est de la RD20 est plus ouvert.

A l'inverse, le site sud est aujourd'hui totalement ouvert sur la RD20.

L'entrée du bourg s'accompagne d'une liaison douce enherbée et participant à la qualité paysagère des abords de voie.

Les habitations implantées côté est de la RD20 sont pour la plupart situées en retrait de la voie et masquées par des haies ornementales.

Le site de projet se trouve au sein du périmètre des abords de l'Église de Bazougers, classée au titre des Monuments Historiques. L'église se trouve au centre du bourg, son clocher est perceptible depuis le site de projet.

De l'autre côté de la RD20, des bâtiments et murets formant un corps de ferme présentent un intérêt patrimonial. Ils ne sont pas reconnus ni protégés mais sont caractéristiques de l'architecture traditionnelle du territoire.

En entrée de bourg actuelle, en limite de la zone 1AUH, une annexe et un muret de pierres apparentes présentent également un intérêt patrimonial, sans bénéficier de protection particulière.

Le site sud est actuellement un champ cultivé, bordé à l'est par une haie bocagère. Un simple fossé enherbé le sépare de la RD20. Il fait face aux bâtiments de la zone d'activité, partiellement dissimulés par une haie arbustive.

**Perceptions paysagères depuis l'axe routier RD20 :**

➤ **Site nord**





➤ Site sud





### III. Nuisances

Les principales nuisances auxquelles les sites de ce secteur sont confrontés sont les nuisances sonores et visuelles liées au trafic important supporté par la RD20.



### IV. Sécurité



La RD20 accueille un trafic journalier moyen de 2000 à 5000 véhicules par jour. La route ne compte aucun accident corporel sur la période 2007-2015.



Un carrefour plus à l'extrémité nord du site sud permet l'accès routier à la zone du Clos Macé. La voie RD20, linéaire et continue, permet une grande visibilité mais également une vitesse élevée, sans ralentisseurs, giratoires ou chicane permettant le ralentissement des véhicules en entrée de bourg.



La séquence d'entrée de ville comporte une liaison douce longeant la voie routière, signalée et séparée de la voirie par une bande enherbée et une succession de poteaux.

# Chapitre 2 : Présentation du projet



## I. Vocation du site et choix des objectifs



La commune de Bazougers possède une zone artisanale « du Clos Macé » positionnée à l'écart du bourg sur sa partie sud, le long de la RD20. Cet axe routier stratégique relie Evron à l'échangeur de la RN162. La commune souhaite combler les espaces vacants entre la zone artisanale et son bourg par une ouverture à l'urbanisation à destination économique (zones 1AUe et 2AUe du PLUi). En continuité de la zone d'activité existante, un autre espace est ouvert à l'urbanisation (zone 1AUe). Cette nouvelle zone se situe juste en face de la zone actuelle, formant ainsi une rupture nette entre l'espace bâti de la commune et l'espace rural.



La marge de recul liée à la présence de la RD20 est actuellement de 75m. Cette marge implique une inconstructibilité sur une grande partie des parcelles concernées par le projet. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à 25 mètres de part et d'autre de la RD20, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## II. Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité

Le contexte et l'emplacement du site le destine à une vocation d'activités en prolongement des espaces artisanaux et urbanisés limitrophes.

Cette urbanisation permet de bénéficier d'un effet « vitrine » depuis la route RD 20 pour des activités nécessitant de la visibilité. Ce projet réparerait une discontinuité urbaine existante entre le bourg et la zone artisanale du Clos Macé au sud et participerait à la structuration et la lisibilité de l'entrée de ville sud.

La loi impose un recul des constructions de 75m par rapport à la RD 20, ce qui engendrerait une diminution importante des terrains constructibles à vocation d'activités le long de cette voie. Au regard du diagnostic établi, il apparaît approprié de réduire la marge d'inconstructibilité à 25 mètres.

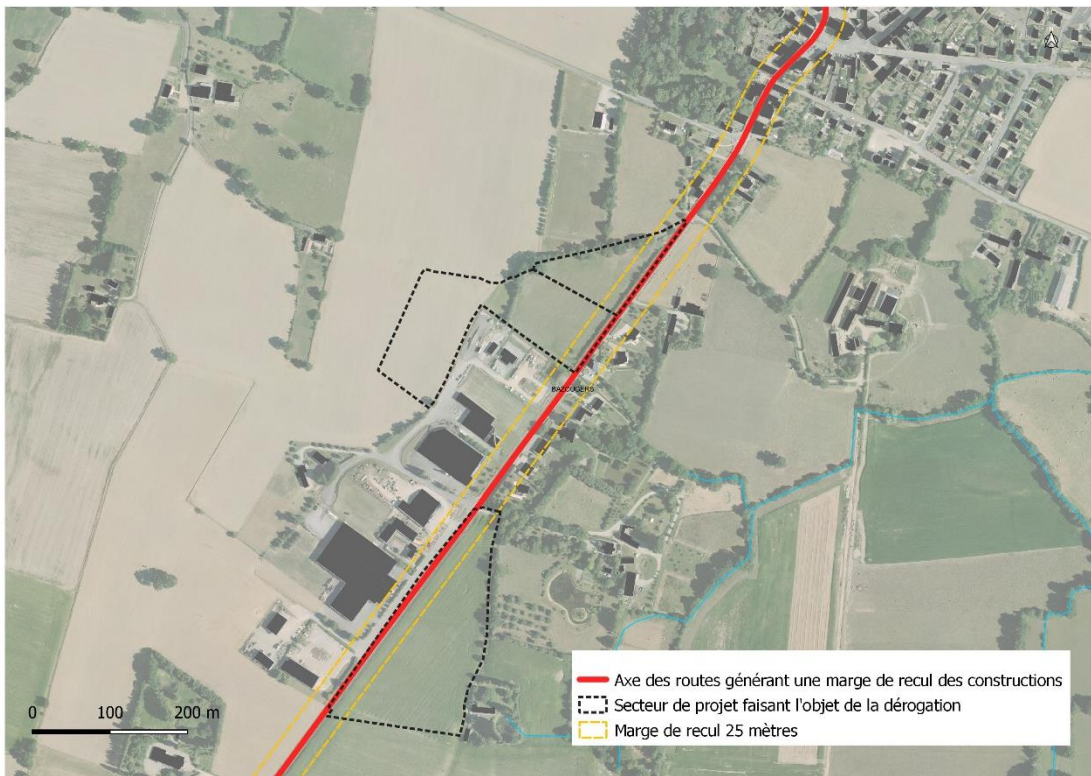
Toutefois, il est nécessaire d'assurer un traitement qualitatif des espaces concernés sur les questions d'architecture, du paysage et de l'urbanisme et sur la prise en compte des nuisances et de la sécurité.

**Marges de recul sur le site**

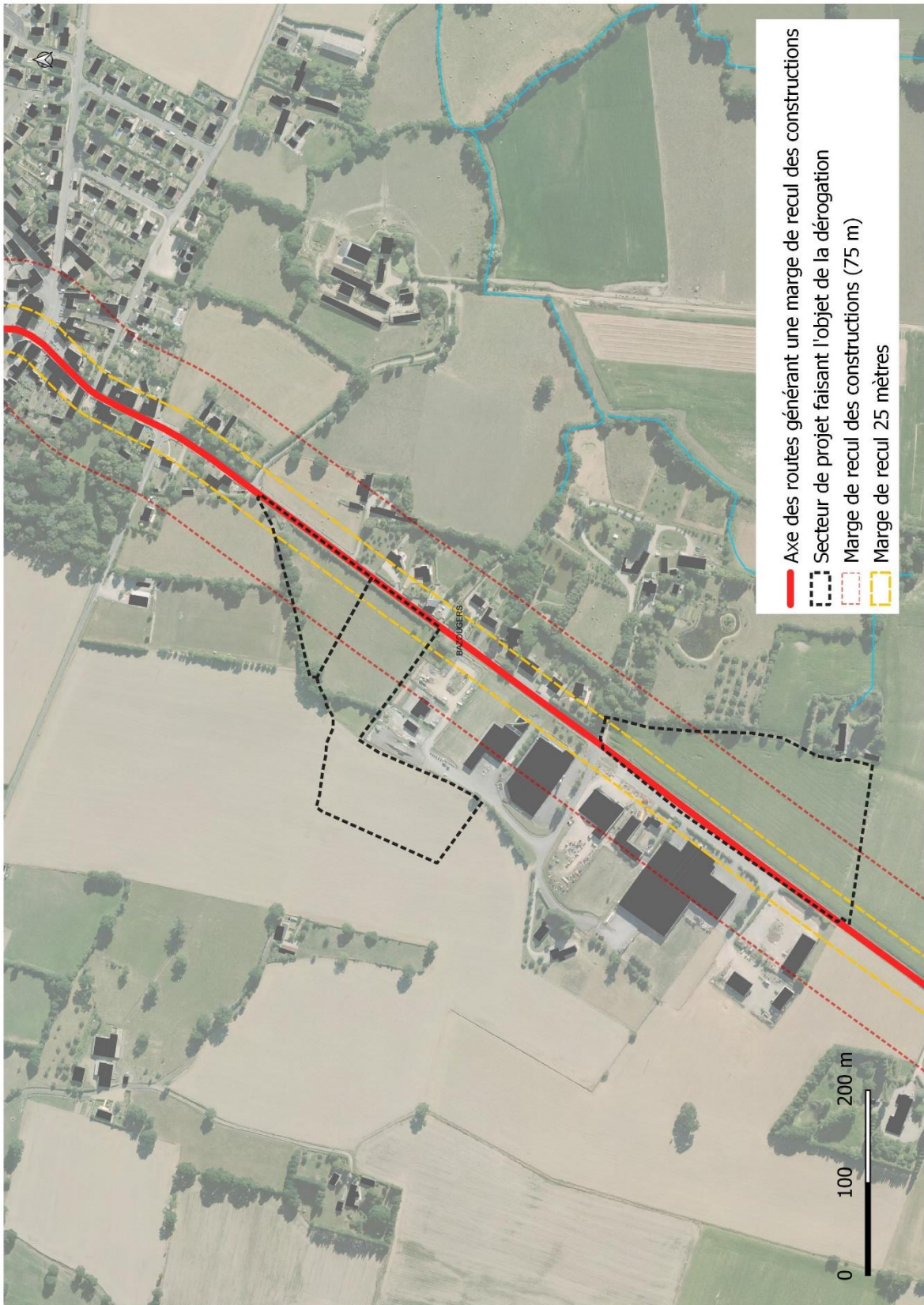
- Marge de recul de 75 mètres



- Marge de recul 25 mètres



➤ Marges de recul de 75 et 25 mètres



# Chapitre 3 : Enjeux et préconisations



## I. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et préconisations

### 1. Enjeux

- Assurer une bonne insertion paysagère du bâti
- Garantir une cohérence architecturale des ensembles bâtis
- Créer une unité architecturale sobre

### 2. Prise en compte des enjeux

- Le règlement du PLUi exige que la hauteur des constructions en zone 1AUE garantisse leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou naturel.

### 3. Préconisations

Les couleurs du bâti ainsi que sa forme et sa volumétrie seront sobres et discrètes.

Les éléments techniques (aérations, tuyaux, etc.) devront être intégrés à la structure du bâtiment afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.

L'implantation (orientation, etc.) et les techniques architecturales bioclimatiques (isolation, etc.) sont encouragées.

Les évolutions bâties devront être anticipées pour garantir un développement optimal de la zone d'activité, sans dégradation du paysage au sein duquel elle s'implante.

## II. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et urbanistique et préconisations

### 1. Enjeux

- Préserver, voire améliorer la qualité paysagère de l'entrée de bourg ;
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- Limiter l'imperméabilisation des sites ;
- Valoriser le patrimoine végétal des sites ;
- Assurer une continuité avec les espaces bâtis existants.

## 2. Prise en compte des enjeux

- Protection de la haie bocagère traversant la zone 1AUE et bordant la zone 2AUE du site nord par une prescription graphique.
- Le cheminement doux en entrée de ville est visé sur l'OAP de la ville comme étant un cheminement existant à conforter.
- Principes d'OAP visant à préserver la haie longeant la RD20 au bord du site nord et les arbres isolés remarquables présents sur le site nord.
- L'OAP prévoit la création de bandes d'intégration du projet sur les limites nord et ouest du site nord.
- Le règlement des zones AU du PLUi privilégie les clôtures végétalisées pour marquer les limites avec les zones A et N.
- Le règlement des zones AU du PLUi prévoit la conservation des murs de qualité, bâtis en pierre existants.
- Le règlement des zones AU du PLUi demande à ce que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à préserver les plantations existantes ou à les remplacer par des plantations d'essences locales.

## 3. Préconisations

Les éléments paysagers structurants, présents actuellement sur le site devront être préservés au moment des aménagements des sites. Il appartiendra au projet de les compléter, via l'apport de végétaux issus d'une palette similaire et locale afin de proposer une continuité écologique renforçant la Trame Verte et Bleue et concourant au maintien de l'identité paysagère.

Les espaces de stationnement tout comme les espaces de stockage devront respecter l'identité paysagère des lieux. Une trame végétale accompagnera leur aménagement.



*Exemple de traitement paysagé d'une aire de stationnement Atelier Bruel Delmar pour le quartier de la Morinière à Rennes (Source : Pinterest)*

La gestion et l'entretien des espaces devront être anticipés en amont, dès la phase de conception du projet.

## III. Étude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations



### 1. Enjeux

- Limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la présence de la RD20.
- Limiter les éventuelles nuisances liées aux activités économiques du site pour les riverains et occupants.
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales du fait de l'artificialisation du site.



### 2. Prise en compte des enjeux

- L'OAP et le règlement graphique prévoient la conservation de la haie existante le long de la RD20, ce qui limite les nuisances sonores et visuelles liées à l'axe.
- L'OAP prévoit de conforter le bassin de rétention présent sur la zone d'activité existante, en limite avec le site de projet nord.
- Pour limiter l'artificialisation des sols, le règlement écrit recommande de mutualiser les aires de stationnement. Il demande également à ce que la mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre favorise l'infiltration des eaux pluviales.

### 3. Préconisations

Une marge de recul de 25m le long de la RD20 permettra de proposer un aménagement cohérent au regard du recul d'implantation déjà observé par les bâtiments actuellement implantés le long de la voie.

Les nuisances visuelles et sonores liées aux bâtis seront restreintes par un aménagement de la bande de recul veillant à limiter l'impact visuel du projet vis-à-vis de la voie routière.

Au niveau du site sud, l'implantation des ouvertures sera privilégiée sur les façades est et sud, afin de limiter l'impact des nuisances de la RD20 à l'intérieur des bâtiments.

L'implantation de bâtiments d'activités sur le site implique une imperméabilisation du sol. De ce fait, une gestion adaptée des eaux pluviales doit être prévue. Celle-ci pourra être assurée par des aménagements doux et paysagers, tels que des noues, en lien avec un bassin de rétention des eaux de pluie également paysager.

Les espaces de parking devront être réalisés sur une surface perméable, adaptée aux usages et à la fréquentation du site.



*Noie paysagère*



*Structure alvéolaire pour perméabilisation des surfaces de stationnement*



## IV. Étude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations

### 1. Enjeux

- Sécuriser la liaison douce existante au niveau du site nord ;
- Assurer un accès sécurisé dédié aux deux sites ;
- Assurer une desserte sécurisée au sein des deux sites, pour tous les usagers de la route.

### 2. Prise en compte des enjeux

- L'OAP prévoit des accès aux sites non pas via la RD20, mais par l'arrière : pour le site nord, à travers la zone d'activité existante, pour le site sud, l'accès se fera au nord-est du secteur d'aménagement, via l'actuel chemin de la Geslinière.
- Le règlement écrit prévoit dans les dispositions générales, à l'article 8 « Voiries, accès et stationnement » :
  - Qu'un accès puisse être refusé s'il ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.
  - Que l'autorisation d'urbanisme pourra ne pas être accordée si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.
  - Que le nombre d'accès au site depuis les voies publiques puisse être limité, en particulier sur les routes départementales.

### 3. Préconisations

Une attention particulière doit être portée à l'accès de tous les types de véhicules et notamment des véhicules de livraison.



Afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers du site, il est préconisé une distinction claire des différents axes de circulation au travers d'un traitement paysager spécifique ou encore d'un emploi de matériaux de revêtement spécifiques (ex : cheminement piéton en stabilisé séparé de la voie de desserte automobile par une haie).



Une signalisation précise devrait également être mise en place, notamment pour distinguer les axes de desserte dédiés à la livraison.



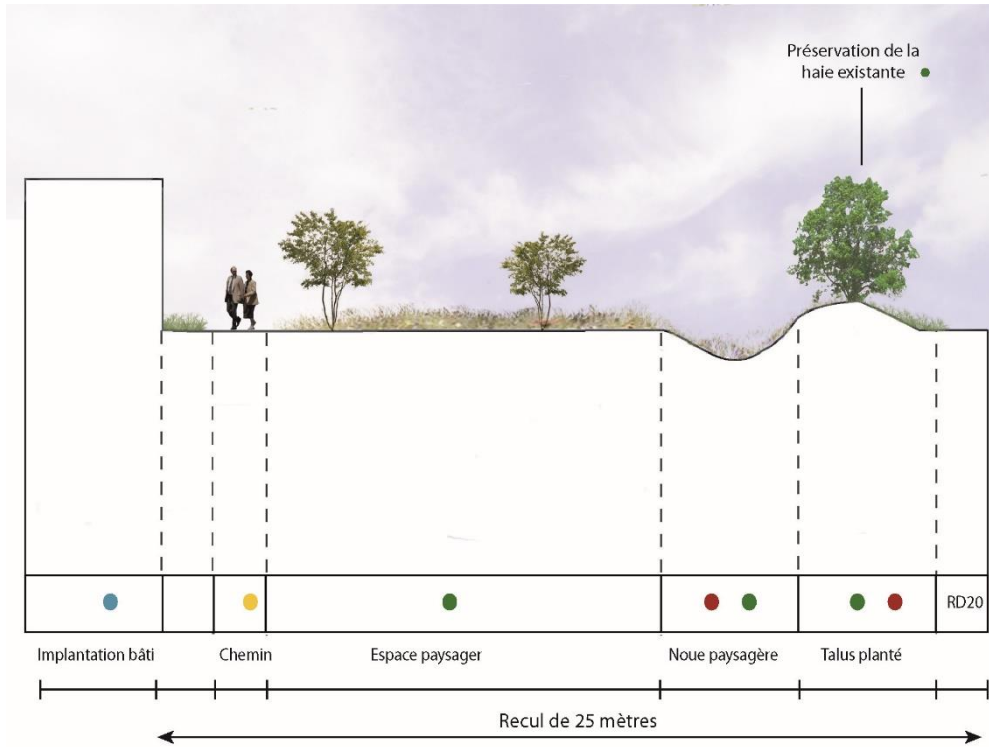
# Chapitre 4 : Propositions d'aménagements issues des préconisations



Les propositions d'aménagements présentées ci-dessous sont faites pour illustrer les possibilités d'aménagement nécessaires pour limiter les nuisances, assurer la qualité paysagère, urbanistique et architecturale du site.

Les coupes s'appuient sur les éléments structurants existants et les préconisations.

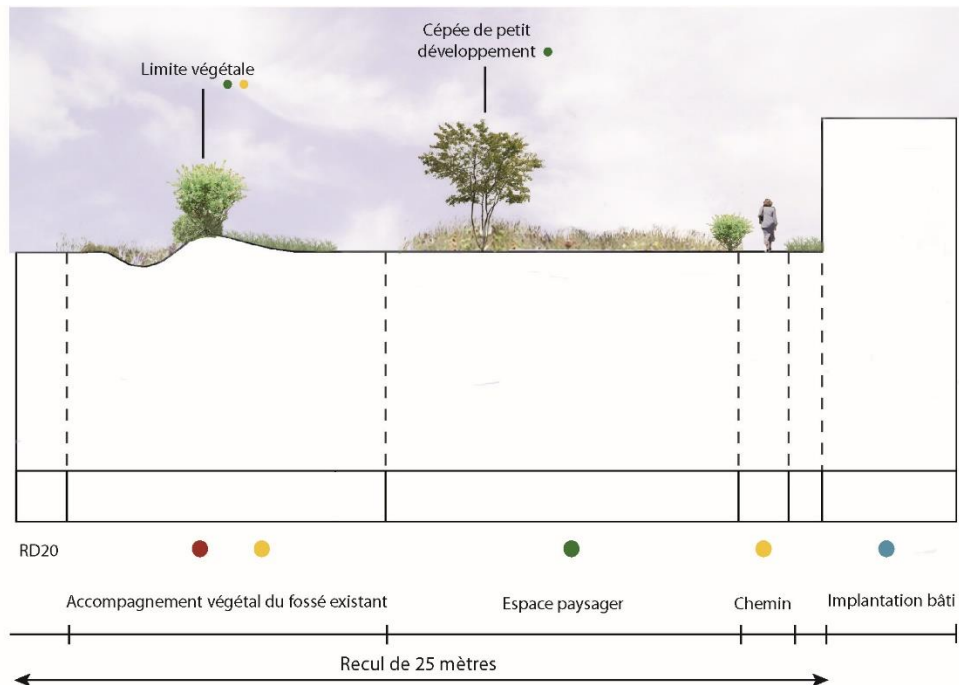




Thèmes de la loi Barnier	
● Nuisances	● Paysage et urbanisme
● Sécurité	● Architecture



Coupe 1 – site nord – Bazougers



Thèmes de la loi Barnier	
● Nuisances	● Paysage et urbanisme
● Sécurité	● Architecture



Coupe 2 – site sud – Bazougers

Secteur de projet  
n°2

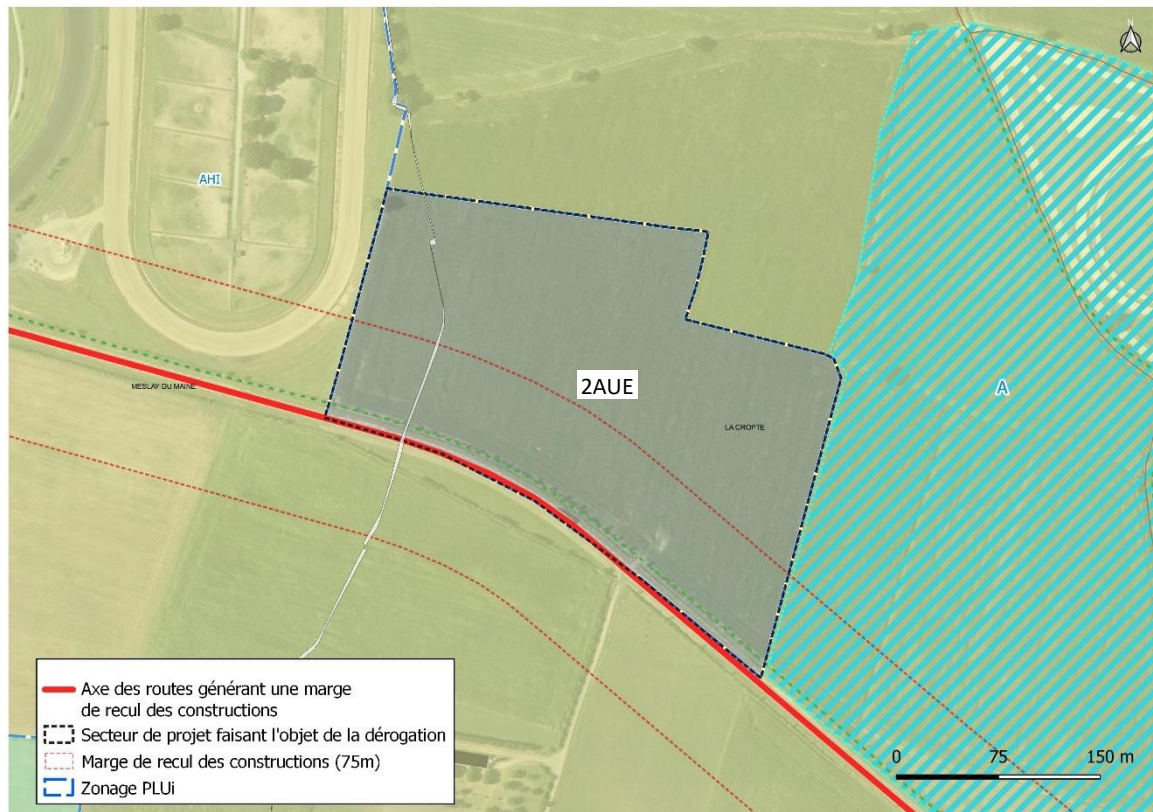
MESLAY-DU-MAINE  
/ LA CROPTÉ

# Chapitre 1 : État des lieux du site de projet



## I. Contexte communal et réglementaire

Le secteur de projet se situe au sud-est du bourg de Meslay-du-Maine, au bord de la RD21. A cheval entre les communes de Meslay-du-Maine et La Cropte, Il est déconnecté de l'ensemble bâti de Meslay-du-Maine, mais néanmoins relié par des aménagements équestres.



## II. Paysage et architecture



A travers la haie arbustive clairsemée bordant son côté sud le long de la RD21, le site se dévoile comme étant une étendue plate, offrant à la vue un paysage ouvert, ponctué de quelques bosquets et arbres isolés.



Le site est actuellement un champ cultivé, aux abords directs de l'hippodrome de Meslay-du-Maine. Il est entouré de fermes et de leurs pâtures, ainsi que de champs cultivés.



Le clocher de l'église Saint-Pierre-du-Maine de Meslay-du-Maine est légèrement perceptible depuis le secteur de projet



### Perceptions paysagères depuis l'axe routier RD20





### III. Nuisances

Les nuisances du secteur sont essentiellement sonores et générées par le trafic routier. Entre 5000 et 7500 véhicules par jour en moyenne empruntent cette voie, notamment des poids lourds. L'arrêté préfectoral n° 2009-E en date du 9 novembre 2009, qui porte sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, a institué cinq catégories de zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.



La RD21 est concernée par ce classement identifiée en catégorie 3. Le classement en catégorie 3 entraîne l'instauration d'une bande de 100 m définie de part et d'autre de la chaussée de l'infrastructure classée au sein desquelles les futurs bâtiments devront respecter des règles de construction fixant des performances acoustiques.

La RD21 est également concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses.

### IV. Sécurité

Sur la portion longeant le site du projet, la RD21 accueille un trafic journalier moyen de 5000 à 7500 véhicules par jour. La route a compté entre 1 à 4 accidents corporels sur la période 2007-2015.

La longue ligne droite que forme la RD21 encourage les vitesses élevées pour les véhicules. Le virage, sur une butte et longeant le site de projet, freine la visibilité des véhicules et peut être dangereux mais est toutefois indiqué par de la signalétique routière. Cette visibilité dans le virage est également réduite par les haies bocagères en bordure de voie, notamment dans le sens d'entrée vers le bourg de Meslay-du-Maine. La RD21 laisse toutefois de larges espaces sur ces bordures, permettant de conserver une visibilité satisfaisante dans le sens de sortie du bourg de Meslay-du-Maine, autorisant un arrêt éventuel d'urgence sur les bas-côtés et sécurisant le passage de poids lourds.

Les abords de la RD21 ne comportent pas de cheminement réservé aux modes de transport doux.

Le secteur est concerné sur sa frange est par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Jeusselière.

# Chapitre 2 : Présentation du projet



## I. Vocation du site et choix des objectifs



L'objectif pour la communauté de commune est de créer sur ce site, une zone d'activité économique qualitative, qui soit une véritable vitrine du territoire. Le secteur aux abords de la RD21, axe majeur du reliant Sablé-sur-Sarthe à Laval, est en effet à un emplacement stratégique : il bénéficie d'une excellente visibilité du fait de son emplacement sur cette voie, à l'entrée du pôle central et structurant du Pays de Meslay-Grez qu'est la commune de Meslay-du-Maine.



La marge de recul liée à la présence de la RD21 est actuellement de 75m. Cette marge implique une inconstructibilité sur une grande partie des parcelles concernées par le projet. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à 30 mètres à partir de l'axe de la RD21, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## II. Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité

La loi impose un recul des constructions de 75m par rapport à la RD 21, ce qui engendrerait une diminution importante des terrains constructibles à vocation d'activités le long de cette voie.

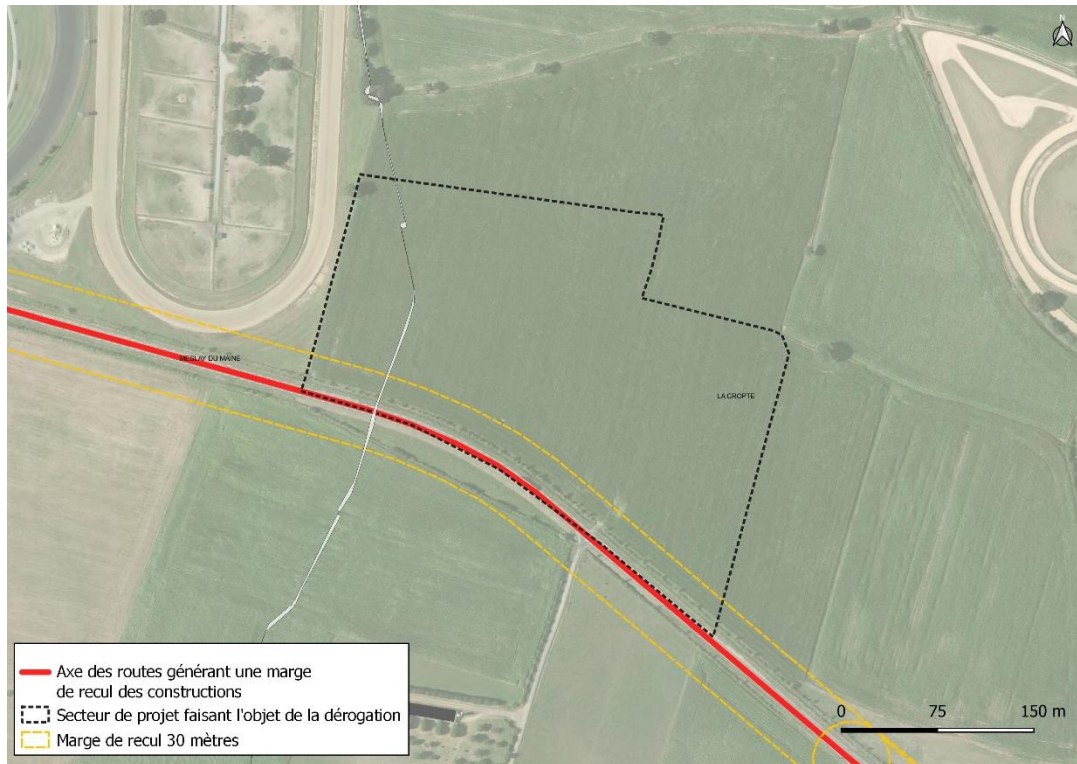
Au regard du diagnostic établi et pour répondre aux ambitions de la collectivité, de faire de cet endroit une vitrine du territoire, il apparaît approprié de réduire la marge d'inconstructibilité à 30 mètres. Un traitement qualitatif de la zone sera cependant indispensable pour assurer la bonne insertion du projet dans le paysage de l'axe et pour prendre en compte les risques et nuisances qui lui sont liés.

**Marges de recul sur le site**

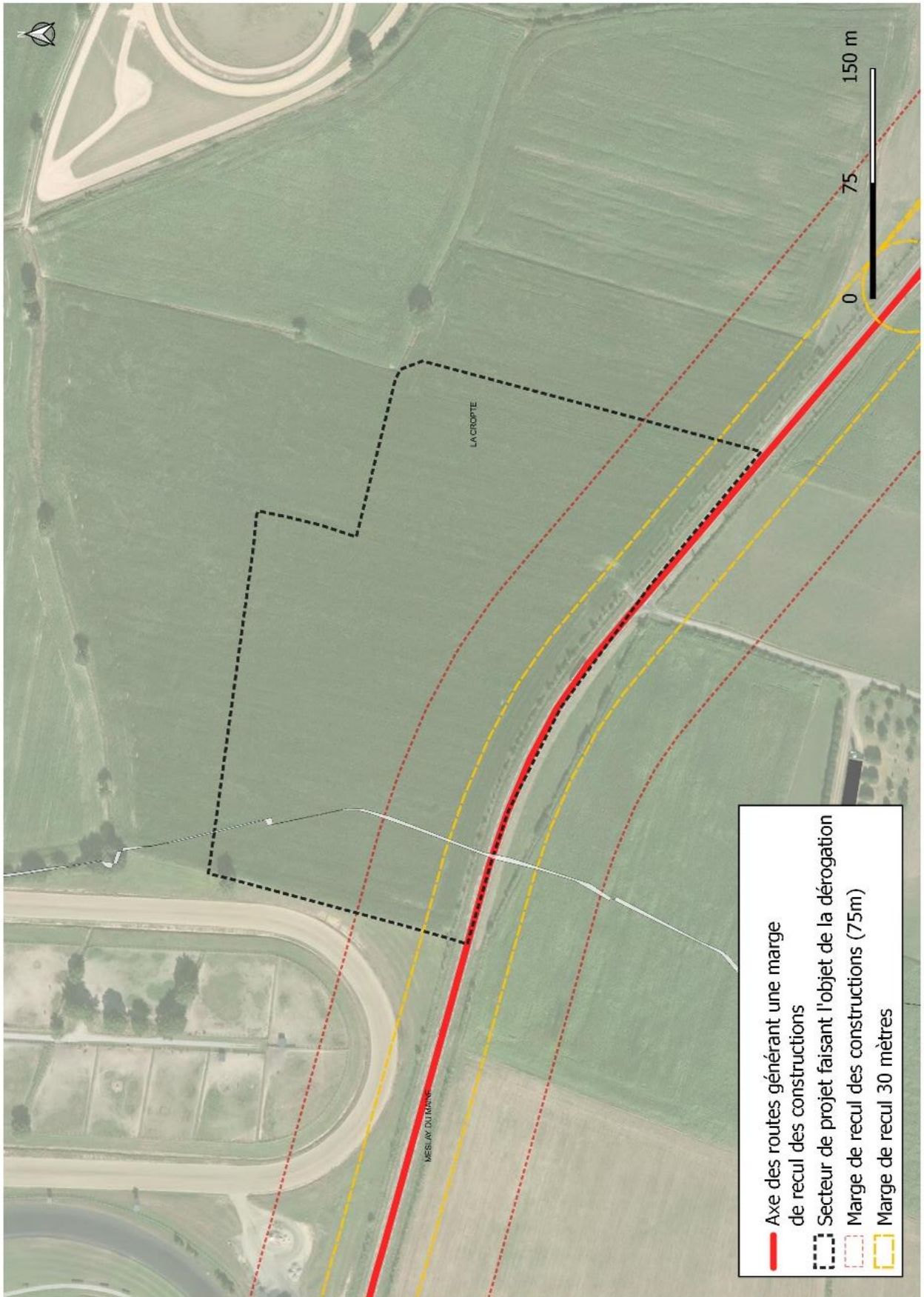
- Marge de recul de 75 mètres



- Marge de recul de 30 mètres



➤ Marges de recul de 75 mètres et 30 mètres



# Chapitre 3 : Analyse des choix réglementaires et opérationnels, impacts et préconisations



## I. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et préconisations

### 1. Enjeux

- Assurer une bonne intégration des bâtiments de zone d'activité économique dans un contexte agricole d'entrée d'agglomération.
- Créer une unité architecturale sobre.
- Limiter l'aspect minéral des bâtis.
- Optimiser les performances énergétiques du bâti.

### 2. Prise en compte des enjeux

- Le règlement du PLUi exige que la hauteur des constructions en zone 2AUE garantisse leur bonne insertion dans l'environnement bâti et/ou naturel.

### 3. Préconisations

Les couleurs du bâti ainsi que sa forme et sa volumétrie seront sobres et discrètes. Afin de donner une identité et un certain cachet aux bâtiments d'activité, les façades des constructions donnant sur la RD21 et sur voie publique, dont la voie interne à la zone, seront de manière privilégiée, constituées avec un certain pourcentage de matériaux nobles.



Zone d'activité du Blanc Carroi – Chinon (source : CAUE41)

Les éléments techniques (aérations, tuyaux, etc.) devront être intégrés à la structure du bâtiment afin de ne pas être visible depuis l'extérieur.

Les évolutions bâties devront être anticipées pour garantir un développement optimal de la zone d'activités, sans dégradation du paysage au sein duquel elle s'implante.

Les techniques architecturales bioclimatiques telles que les toitures ou façades végétalisées sont encouragées.



Exemple d'emploi de végétaux en couverture de façade sur la ZA Blanc Carroi – Chinon (Source : Citadia)

Un principe de transparence de la zone, créé par l'organisation des bâtiments et des espaces libres devra guider le projet d'aménagement, tout en prenant en compte les objectifs de densité au sein des parcelles.

## II. Étude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et urbanistique et préconisations

### 1. Enjeux

- Proposer une entrée qualitative sur le pôle structurant du Pays de Meslay-Grez.
- Préserver les éléments paysagers structurants actuellement présents sur le site.
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

### 2. Prise en compte des enjeux

- Une bande d'intégration paysagère, sur les contours du projet est prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.
- Le règlement du PLUi privilégie les clôtures végétalisées pour marquer les limites avec les zones A ou N.
- Le règlement des zones AU du PLUi demande à ce que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à préserver les plantations existantes ou à les remplacer par des plantations d'essences locales.
- Le règlement des zones AU du PLUi impose l'habillage des aires de stockage et de dépôt par une haie végétale. Il précise également que les aires de stationnement doivent être plantées.

### 3. Préconisations

Les aménagements paysagers en bordure de la RD 21 devront inclure des végétaux indigènes et/ou déjà présents sur site.

La gestion et l'entretien des espaces devront être anticipés en amont, dès la phase de conception du projet.

Les activités veilleront à la qualité et sobriété des enseignes en façade et au sol, en termes de formats, teintes, densité d'enseignes et d'informations.



Exemple d'enseigne en façade de qualité, choix de couleur sobre de la façade  
(Source : Paris Sud Aménagement)

## III. Étude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations

### 1. Enjeux

- Protéger la zone d'activité des nuisances sonores et visuelles liées à l'important flux de véhicules empruntant la RD21.
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation du site.
- Protéger la zone de captage d'eau potable bordant le site de projet.

### 2. Prise en compte des enjeux

- Le zonage 2AUE exclut le périmètre de protection de captage d'eau potable de la Jeusselinière. L'OAP prévoit une bande d'intégration paysagère permettant d'éviter l'impact sur le périmètre de protection de captage d'eau potable limitrophe.
- Le zonage 2AUE prévoit l'implantation uniquement de bâtiments d'activités et non pas d'habitation.

### 3. Préconisations

L'implantation du bâti en bordure de l'axe (avec un recul de 30 mètres) selon un principe de front bâti permettra de limiter les nuisances visuelles et sonores sur le reste du site.



La marge de 30 mètres permettra l'aménagement d'une « bande tampon » répondant aux différents enjeux auxquels le site est soumis : nuisances sonores, visuelles, imperméabilisation des sols, ...



L'imperméabilisation du sol devra être évitée au maximum et compensée par la création d'aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales en complément du bassin de rétention (noues paysagères). Des techniques de revêtement permettant de limiter l'imperméabilisation de certains espaces devront être développées (ex : parking enherbé).



Parking enherbé – source actu-environnement

## IV. Étude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations

### 1. Enjeux

- Assurer un accès sécurisé dédié à la zone d'activité.
- Assurer la sécurité des piétons et cyclistes au sein de la zone et à proximité de la RD 21.

### 2. Prise en compte des enjeux

- Le règlement écrit prévoit dans les dispositions générales, à l'article 8 « Voiries, accès et stationnement » :
  - Qu'un accès puisse être refusé s'il ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.
  - Que l'autorisation d'urbanisme pourra ne pas être accordée si les accès représentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.
  - Que le nombre d'accès au site depuis les voies publiques puisse être limité, en particulier sur les routes départementales.

### 3. Préconisations

Le site se situe en bordure de la RD 21 accueillant un flux journalier moyen de 6 000 véhicules. Une attention particulière doit être portée à l'accès de tous les types de véhicules et notamment des véhicules de livraison.

Afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers du site, il est préconisé une distinction claire des différents axes de circulation au travers d'un traitement paysager spécifique ou encore d'un emploi de matériaux de revêtement spécifiques (ex : cheminement piéton en stabilisé séparé de la voie de desserte automobile par une haie).



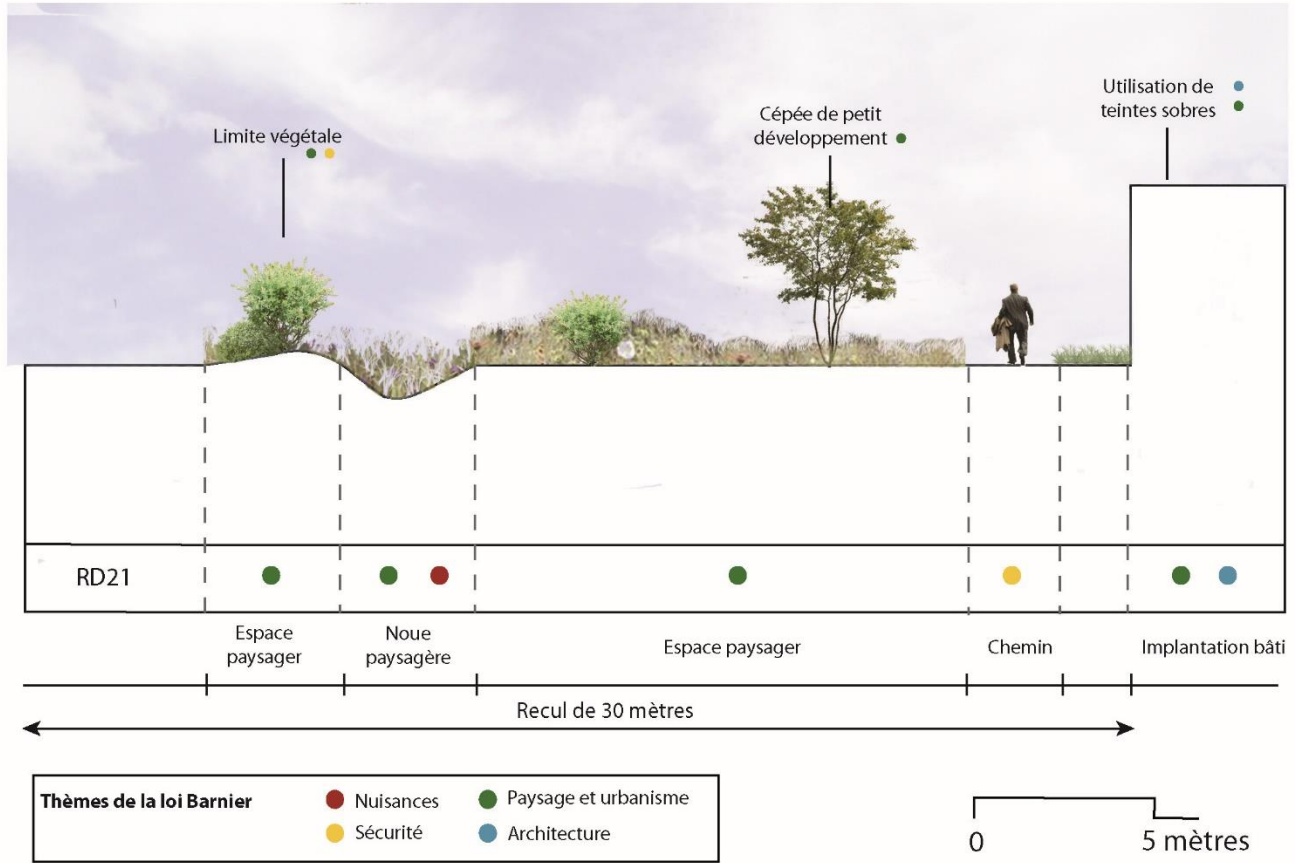
Une signalisation précise devrait également être mise en place, notamment pour distinguer les axes de desserte dédiés à la livraison.



# Chapitre 4 : Propositions d'aménagements issues des préconisations



Coupe 3 – Site Meslay / La Cropte



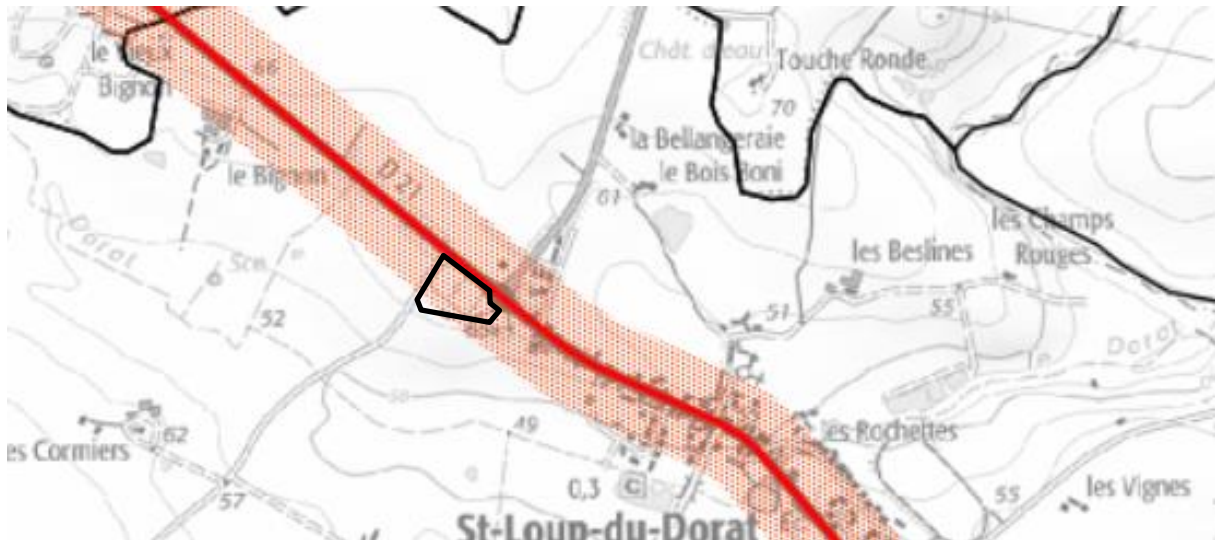
# **Loi Barnier – Saint Loup du Dorat**

## 1 – Préambule sur les aspects réglementaires et l'objectif du projet

La commune de Saint-Loup-du-Dorat est située dans le département de la Mayenne ; elle possède un Plan d'Occupation des Sols (POS) datant des années 1991. Membre de la Communauté de Communes de Meslay-Grez, constituée en 2004, la commune participe actuellement à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit le 22 décembre 2015.

Le secteur de projet est actuellement positionné sur l'emplacement d'un terrain de sport municipal. Il est classé au POS, document d'urbanisme en vigueur dans la commune, en NC c'est-à-dire en réserve au développement agricole. Au regard de la volonté de la commune de développer ses activités économiques sur sa ZA et principalement sur ce site à court terme, celui-ci fait l'objet d'une déclaration de projet validé lors du conseil communautaire du 28 novembre 2017 de la communauté de commune, possédant la compétence unique concernant le développement économique des zones d'activités.

Toutefois, le secteur est concerné par les dispositions de la loi Barnier qui impose un recul des constructions par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation. Une dérogation à ces reculs est possible, sous réserve d'un projet d'aménagement cohérent.



Carte de infrastructures bruyantes et de son secteur impacté– Source : Cartelie (carte dynamique des services de l'état en Mayenne)

### **a) Application de la loi Barnier**

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement modifiant le code de l'urbanisme (loi Barnier) stipule que :

CODE DE L'URBANISME / ARTICLES L111-6, L111-7, L111-8

*«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

*- aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment **des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Le site de projet, situé au nord de la commune de Saint-Loup-du-Dorat, est longé à l'est par la départementale 21. Celle-ci est classée grande circulation au regard d'un important trafic (6000 véhicules/jour). De ce fait, conformément aux dispositions de la Loi Barnier, une marge de recul de 75 m depuis l'axe de la route est imposée ; les constructions et installations y sont interdites. Néanmoins, des dispositions particulières et adaptées permettent de justifier un recul différent. Tel est l'objet de l'étude ici présentée concernant le site de projet de développement des activités de la ZA de Saint-Loup-du-Dorat, située en bordure de la RD 21.

## **b) Emprises et objectifs du projet**

La commune possède une zone artisanale sur laquelle s'implante actuellement deux activités. Celle-ci s'implante au croisement de la RD 21, axe stratégique reliant Meslay-du-Maine et Sablé-sur-Sarthe, et de la RD 24 menant à Ballée. Le développement des activités de la ZA de Saint-Loup-du-Dorat est au ralenti ces dernières années du fait du positionnement des derniers terrains disponibles : les parcelles 810 et 1057 se trouvent en retrait de la route de Ballée (RD 24), axe accueillant un flux routier plus restreint que la RD 21 et donc moins recherché pour l'implantation d'entreprises. Au regard de ces éléments de situation et dans une volonté de dynamisation des activités de la zone artisanale à court terme, la commune de Saint-Loup-du-Dorat exprime sa volonté de déplacer ces secteurs de développement le long de la RD 21.

La parcelle 800, située en bordure de la RD 21, est propriété de la commune. Elle correspondait anciennement à l'emplacement d'un terrain de sport communal, délaissé à ce jour. Le site n'est plus entretenu et n'a plus vocation à accueillir des activités sportives. Néanmoins, il n'a pas été reconverti en espace agricole. Dans un objectif de revalorisation d'un terrain situé en entrée de bourg et de dynamisation de la ZA, la commune souhaite transférer à la parcelle 800 (environ 1,1 ha) les qualités de secteur économique des parcelles 810 et 1057 (environ 1,3 ha cumulé) ; celles-ci retournant à un usage agricole.



Localisation du site de projet



Site de projet : terrain de sport inutilisé

La marge de recul liée à la présence de la RD 21 est actuellement de 75m. Or, cette largeur implique une inconstructibilité sur l'ensemble de la profondeur de la parcelle. Ainsi, la dérogation loi Barnier propose une diminution de cette marge de recul de 75 m à 20 m afin qu'une activité puisse s'implanter sur cette parcelle dans la mesure où l'aménagement respecte les critères de surveillance de la loi Barnier : nuisances, sécurité, paysage, urbanisme et architecture. Pour se faire, un traitement paysager sera notamment proposé au sein de la bande de 20 m.



*Modification des marges de recul*

## 2 – Contexte lié au projet

La commune de Saint-Loup-du-Dorat est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016. Il ressort de ce document que la situation communale est stratégique pour le territoire car Saint-Loup-du-Dorat est une interface privilégiée entre Meslay-du-Maine, pôle principal du territoire, et Sablé-sur-Sarthe, dont le rayonnement départemental influe sur le territoire. Saint-Loup-du-Dorat se positionne en tant que porte d'entrée de la communauté de commune depuis le pôle sarthois. Ce dernier connaît un développement important ces dernières années au regard notamment de l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui doit servir de vitrine à l'économie locale ou encore de l'implantation de la zone économique Ouest PARK, un parc d'activités économiques de 160 ha situé en bordure de l'A11 et bénéficiant d'un traitement paysager et environnemental qualitatif et d'un accès au très haut-débit faisant forte concurrence aux activités économiques du territoire de Meslay-Grez. Le projet de réorganisation de la ZA de Saint-Loup-du-Dorat s'inscrit donc dans un contexte économique concurrentiel. Celui-ci implique un travail qualitatif de l'aménagement et de l'offre en équipement pour les entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire.

A l'échelle intercommunale, Saint-Loup-du-Dorat n'est pas considéré comme commune pôle. Toutefois, la commune souhaite se positionner dans une optique d'accueil de petites entreprises, d'artisans ou de services. La communauté de communes appuie sa volonté de disposer d'un parc d'activités de qualité, diversifié et attractif. Ainsi, Saint-Loup-du-Dorat se veut concurrentiel face au pôle sarthois en proposant à des entreprises locales et de taille restreinte une capacité d'accueil qualitative et stratégiquement positionnée au cœur d'un paysage valorisant et valorisé. Pour se faire, le SCoT souhaite que les aménagements économiques mettent l'accent sur insertion paysagère des projets en proposant un traitement des espaces publics et privés de qualité ou encore sur la sécurité et la gestion des déplacements ; ces deux thèmes recourent les thématiques de vigilance des dérogations Loi Barnier. Il est à noter que la superficie commerciale autorisée par le SCoT dans les communes telles que Saint-Loup-du-Dorat est de 300 m<sup>2</sup>.

Niveau d'offre commerciale	Communes concernées	Développement autorisé pour les pôles existants ou/et pour les nouveaux pôles (par commerce et en m <sup>2</sup> de surface de vente)	Secteur urbain concerné
Offre de proximité	Toutes les communes.	Moins de 300 m <sup>2</sup> par commerce.	Centralité communale et enveloppe urbaine, hors zones d'activités.
Offre intermédiaire	Meslay-du-Maine et pôles de proximité.	Entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> par commerce, à l'exclusion des structures commerciales déjà existantes ou/et des reconversions.  Possibilité d'extension (jusqu'à 1 000 m <sup>2</sup> pour les pôles de proximité et au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> uniquement pour Meslay-du-Maine), tout en garantissant l'offre de stationnement) des structures commerciales futures et déjà existantes sur l'ensemble de la durée du SCoT.	Centralité communale et enveloppe urbaine (zones urbaines et à urbaniser).
Offre en pôle structurant	Meslay-du-Maine.	Toute surface de vente. Extension des commerces de + de 1 000 m <sup>2</sup> autorisée.	Zone commerciale existante.

Extrait du DOO du SCoT donnant les superficies commerciales par commune

Ainsi, au travers de la demande de dérogation Loi Barnier, le site de projet pourra justifier d'un aménagement qualitatif intégré à son environnement justifiant de son attractivité auprès d'entreprises locales afin de concurrencer le pôle sarthois.

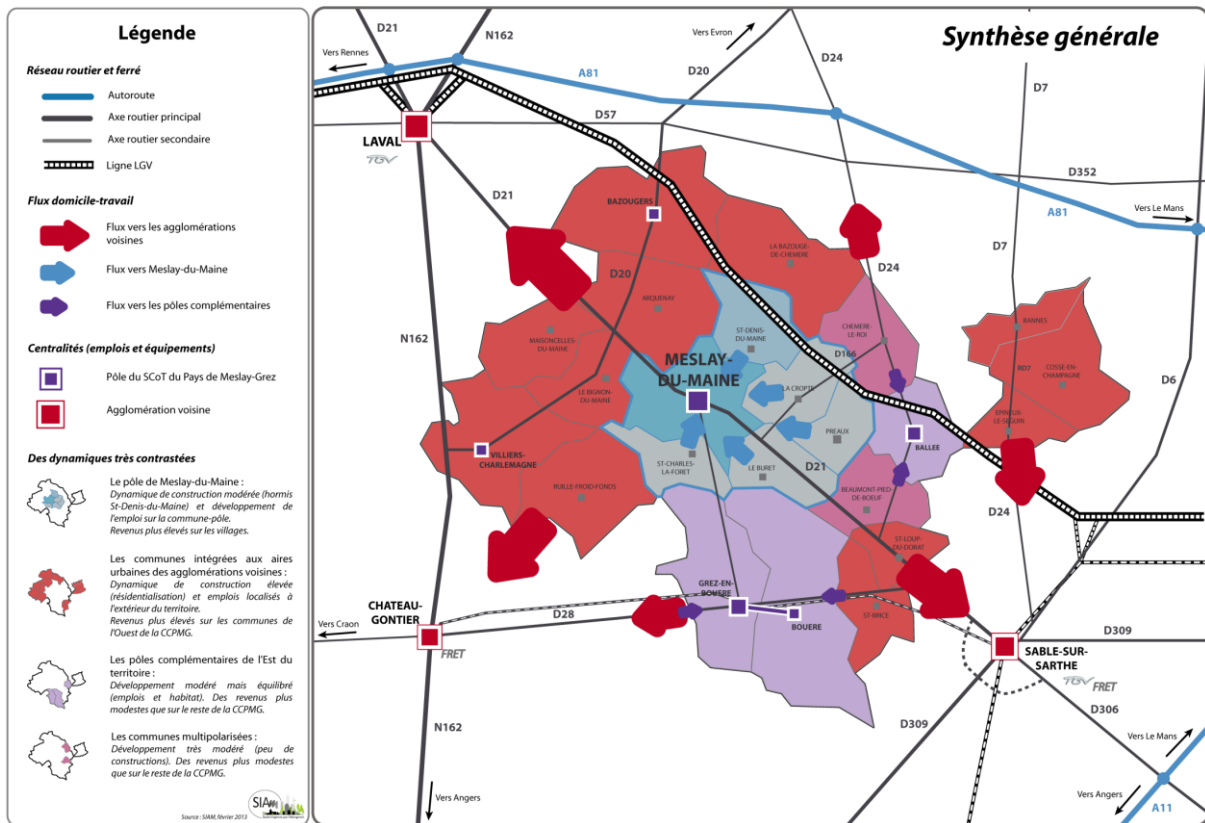


Schéma de synthèse issu du SCoT du Pays de Meslay-Grez

### 3 – Principales intentions d'aménagement

Au regard des objectifs du SCoT, les aménagements du site de projet devront mettre en avant et valoriser les caractéristiques du site. Le projet servira la promotion du territoire au travers de son

aménagement et de son offre commerciale. L'implantation du projet en bordure de la RD 21 permettra d'appuyer ces volontés.

En outre, l'aménagement proposé servira les trames écologiques de la commune en venant renforcer les liaisons et la transition entre espaces bâti et agricole et en respectant les points d'intérêt écologique existants (boisement, haies, etc.). Une attention particulière sera de plus apportée au traitement des déplacements, notamment déplacements doux, sur et en dehors du site.

#### 4 – Prise en compte de la Loi Barnier

##### Nuisances sonores

Afin d'implanter de façon cohérente et respectueuse du site les nouvelles activités sur la Zone Artisanale de Saint Loup du Dorat (entrée de ville, direction Meslay-du-Maine), il est nécessaire de s'assurer que les cinq points clés de la Loi Barnier (nuisances, sécurité, qualités des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture) soient respectés et que le projet justifie, aux vues de ces éléments, une modification de la marge de recul de **75 m à 20 m**.

##### Enjeux

- Protéger l'activité des nuisances (sonores et visuelles) liées aux flux de véhicules importants sur la RD 21 ;
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation du site ;
- Gérer les nuisances environnementales impliquées par la présence d'activités polluantes éventuelles sur le site.

##### Préconisations

- La présence de la RD 21 à proximité du site de projet entraîne un risque de nuisances sonores et visuelles du fait d'un flux routier journalier important (> 6 000 véhicules / jour). **L'implantation du bâti en bordure de l'axe de la RD 21 (avec un recul de 20m) et selon un principe de front bâti permettra de limiter les nuisances visuelles et sonores sur le reste du site en offrant une protection à l'ensemble du site. En effet, l'effet entonnoir créé par cet aménagement permettra d'affirmer de manière progressive l'urbanisation de long de la RD 21.**
- Une marge de recul de 20m le long de la RD21 permettra **de proposer un aménagement cohérent au regard du recul d'implantation déjà observé par le restaurant de l'autre côté de la voie.**
- En retour, les nuisances visuelles et sonores liées aux bâtis seront restreintes par un **aménagement de la bande de recul veillant à limiter l'impact visuel du projet vis-à-vis du passage routier.**
- En outre, **les ouvertures en façade Nord-Est-Nord du bâtiment seront limitées** afin de limiter les nuisances liées aux flux routiers sur la RD 21.



*Proposition de continuité du bâti*

- La haie située immédiatement à l'Est du site, en direction du bourg et esquissant le démarrage d'un chemin creux sera conservée. Au-delà de l'intérêt paysager, son maintien garantira des nuisances sonores et lumineuses limitées du projet vis-à-vis des habitations du centre-bourg.
- **Des plantations le long de la RD21** devront permettre de favoriser l'insertion paysagère de la nouvelle zone ainsi que de réduire les nuisances sonores engendrées par le trafic automobile.
- L'implantation de bâtiments d'activités sur le site implique une imperméabilisation du sol. De ce fait, une gestion adaptée des eaux pluviales doit être prévue. **Celle-ci pourra être assurée par des aménagements doux et paysagers, tels que des noues, en lien avec un bassin de rétention des eaux de pluie également paysager.**



*Exemple de traitement paysager de noue – Source : CAUE76*

- Afin de limiter le risque de déversement accidentel de substances toxiques ou dangereuses dans l'air ou dans les eaux de pluie, les dépôts des dites substances est interdit à l'air libre.

**Malgré des risques de nuisances diverses, notamment sonores et visuelles, en lien avec la RD 21, la réduction de la marge de recul n'impliquera pas de nuisances supplémentaires au regard des préconisations d'aménagement. Au contraire, l'aménagement prendra compte de ces nuisances en amont et viendra les compenser. Il est également important de préciser que le projet ne concerne ni un projet d'habitat, ni un projet d'ERP.**

### Sécurité des accès

#### Enjeux

- Assurer un accès sécurisé pour tous sur le site ;
- Assurer une desserte sécurisée au sein du site ;
- Protéger l'accès aux parcelles agricoles existantes ;

#### Préconisations

- Le site se situe en bordure de la RD 21 accueillant un flux journalier moyen de 6 000 véhicules. Une attention particulière doit être portée à l'accès de tous les types de véhicules et notamment des véhicules de livraison. Un rond-point situé à l'angle nord-est du site et implanté en agglomération (vitesse limitée à 50km/h) pourra permettre un accès sécurisé au site.
- Seul un accès à la zone depuis ce giratoire pourra être autorisé. **Il impliquera la matérialisation d'une nouvelle branche sur le giratoire (déjà amorcée). Les entrées et les sorties seront réalisées depuis cet aménagement sur le giratoire existant. Aucun nouvel accès depuis la RD21 ne sera autorisé.**
- Afin d'offrir la possibilité aux riverains d'accéder au site via des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes, etc.), les cheminements doux existants ou à venir au sein du bourg ou en périphérie devront se poursuivre jusqu'au cœur du site et desservir les entrées de bâtiments commerciaux ou les espaces communs sécurisés (esplanade, espace partagé, etc.).



*Trottoirs bilatéraux existants rue Principale*



*Continuité douce (trottoir) maintenue jusqu'en entrée de site*

- **Le site sera occupé par des piétons autant que par des véhicules individuels ou de livraison.** Ainsi, afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers du site, il est préconisé une distinction claire des différents axes de circulation au travers d'un traitement paysager spécifique ou encore d'un emploi de matériau de revêtement spécifique (ex : cheminement piéton en stabilisé séparé de la voie de desserte automobile par une haie). Une signalisation précise devrait également être mise en place, notamment pour distinguer les axes de desserte dédiés à la livraison.
- Le site de projet s'insère dans un contexte agricole. A l'Ouest du site se situe un chemin qui dessert de nombreuses parcelles agricoles. Afin de protéger les usages agricoles et au regard du gabarit de la voie existante, **aucun accès au site depuis cet axe ne pourra être proposé hormis pour l'entretien des espaces paysagers mis en place sur le site.**
- **Dans un souci de valorisation de l'entrée de ville, le cheminement localisé à l'Est du site devra être maintenu. Les arbres le longeant seront préservés dans l'opération afin maintenir le caractère paysager du site.**



*Photographie de l'amorce de chemin localisée à l'Est du site de projet et de la végétation à préserver*

- En lien avec les conditions d'accès relatives à la création d'une voie d'accès depuis le rond-point de la RD 21 et de la RD 24, les stationnements seront repoussés derrière le futur volume bâti. **Cette préconisation va dans le sens d'une meilleure intégration paysagère du projet et d'une préservation de l'identité rurale de la commune.**
- **Les espaces de stationnement tout comme les espaces de stockage devront être implantés en arrière du futur bâti. Ces derniers devront respecter l'identité paysagère des lieux. Une trame végétale accompagnera leur aménagement.** Ces préconisations vont aussi dans le sens d'une prise en compte de la qualité des paysages aux alentours et sur le site. La voirie permettra de maintenir les perspectives ouvertes sur la vallée.



*Localisation de l'accès potentiel et des éléments de desserte à prendre en compte*

**Les contraintes de sécurité sur le site sont majoritairement liées aux accès et dessertes. La mise en place d'une structuration cohérente des cheminements au sein du site et l'aménagement d'un accès sécurisé depuis le giratoire permettent de répondre à ces enjeux de sécurité.**

## Qualité des paysages

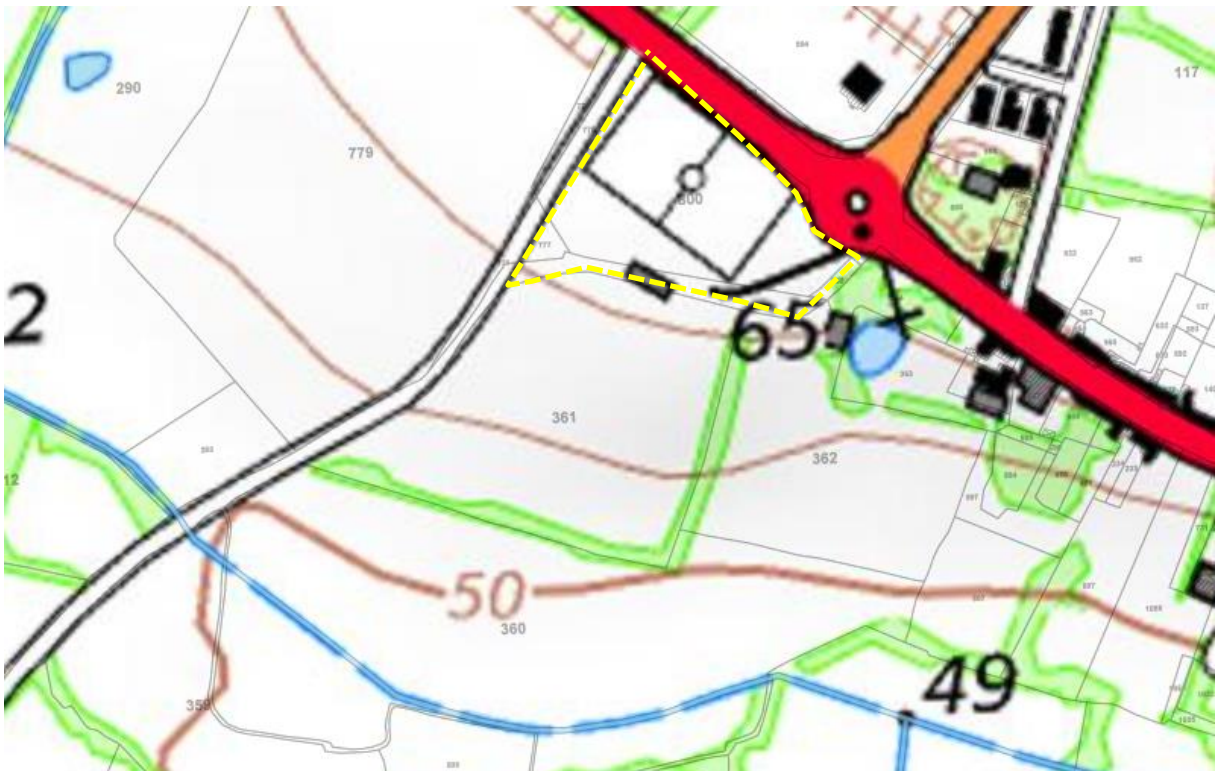
### Enjeux

- Intégrer de manière cohérente le projet dans son environnement ;
- Compléter les continuités écologiques existantes et valoriser le paysage ;
- Limiter l'imperméabilisation du site ;
- Réduire l'impact du rapprochement de l'urbanisation vers la route.

### Préconisation

- Le site de projet intègre une légère topographie nord-sud, en lien avec le cours d'eau du Dorat qui se trouve au Sud de la parcelle. La parcelle se trouve à 65 m d'altitude. La rupture de pente s'opère néanmoins au Sud de la parcelle concernée par le présent projet pour descendre à 50 d'altitude au niveau du cours d'eau du Dorat, offrant des perspectives paysagères de qualité depuis le site de projet et impliquant une visibilité depuis l'autre versant de la vallée du Dorat (fermes de la Bouchardière, du Plessis, des Cormiers...). La présence de haies bocagères le long des chemins implique néanmoins une visibilité réduite depuis les axes routiers.

**La topographie peu marquée constitue un atout pour l'implantation d'activités sur le site (terrassements très limités). Toutefois, l'absence de relief peut être une contrainte pour la collecte des eaux pluviales.**

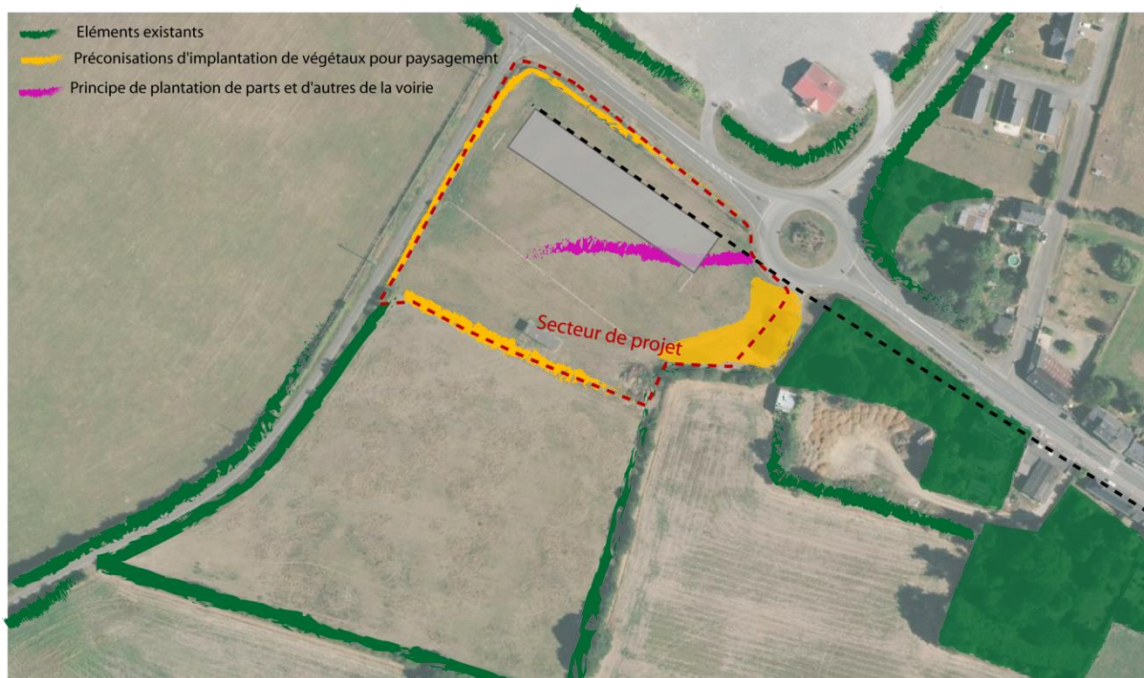


*Cartographie d'après l'IGN de la topographie de la parcelle (source : Géoportail)*



*Point de vue depuis le nord du site (cours d'eau du Dorat en contre-bas)*

- Cette déclivité naturelle permet, au regard d'un positionnement du bâti au Nord du site, en bordure de l'axe routier, de proposer un **aménagement tenant compte des points de vue engendrés par cette topographie naturelle**. Ainsi, le projet devra veiller à mettre en valeur les points de vue existants en tenant compte et en respectant la topographie naturelle du site.
- Le projet de développement des activités commerciales de la ZA s'implante sur un site agricole intégré à un environnement lui-même agricole, notamment au Sud et à l'Ouest. Des éléments végétaux structurants sont présents sur site : haies, groupement d'arbres, etc. **Ainsi, il est préconisé de conserver ces éléments paysagers au moment des aménagements du site et de venir les compléter par l'apport de végétaux issu d'une palette similaire afin de proposer une continuité écologique renforçant la Trame Verte et Bleue et concourant au maintien de l'identité paysagère locale.**



*Eléments de continuité écologique préconisés*

- Globalement, les aménagements paysagers seront privilégiés et on veillera à sélectionner des végétaux locaux et non-invasifs. **Pour exemple voici une liste de végétaux possible à implanter au sein de la parcelle. Elle est à titre indicative et devra s'adapter au rendu voulu (haie arbustive) au port de l'arbre attendu, ainsi qu'au type de sol du site et à l'emplacement (ensoleillé,..).**

La bande plantée en limite de la route ne sera pas plantée d'arbres de haut jet.

**Liste de végétaux possibles (genre et espèce indicatives, sans distinction de la variété ni du cultivar) :**

<b>Buissonnants (- de 3 m) :</b>	<b>Arbustes (de 3 à 6 m) :</b>	<b>Arbrisseaux (6 à 15 m)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>) ;</li> <li>- Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ;</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>)</li> <li>- Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne oxyphylle (<i>Fraxinus angustifolia</i>)</li> </ul>

NB : toutes les photographies utilisées proviennent d'images prises sur internet.



*Lonicera xylosteum*



*Euonymus europaeus*



*Viburnum lantana*



*Crataegus laevigata*



*Juniperus communis*



*Sambucus nigra*



*Carpinus betulus*



*Acer campestre*



*Fraxinus angustifolia*

- L'implantation de nouveaux bâtis sur site implique l'imperméabilisation du sol. Afin de limiter l'impact de l'urbanisation du site sur la perméabilité du sol, on veillera à limiter le recouvrement du sol par des revêtements imperméables. Pour ce faire, au moment des aménagements, on veillera à mutualiser les stationnements. Ces deniers devront s'intégrer au cœur de l'aménagement paysager global du site. Ainsi, les places de stationnement pourront être complétées de bandes enherbées et/ou d'arbres (noues paysagères...).

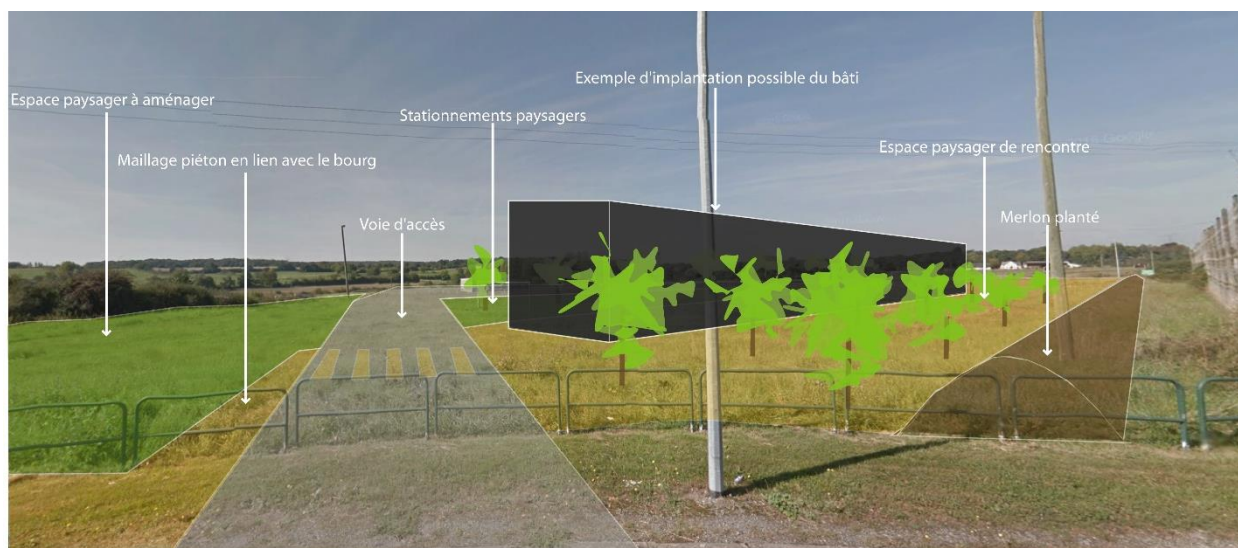


*Exemple de traitement paysager du stationnement et des abords – Source : ville d'Avray*

- **La présente étude propose que le projet d'urbanisation du site vienne s'implanter à 20 m de l'axe de la RD 21.** Afin d'intégrer le site de projet à son environnement et de créer un lien entre la route départementale et le site de projet, **la bande de recul sera paysagée de façon cohérente avec l'aménagement global du site.** L'aménagement de la marge de recul et l'aménagement du site devront être en continuité l'un l'autre.



*Marge de recul avant et après la déclaration de projet*



*Exemple de projet sur site tenant compte des critères d'implantation et de desserte du projet*

**Le site de projet s'implante dans un environnement agricole qualitatif. Les préconisations d'aménagement faites permettent d'assurer que le projet qui aboutira respectera ces caractéristiques paysagères et viendra s'intégrer de façon homogène au site bien que la marge de recul de 75 m soit réduite à 20 m**

## Qualité de l'urbanisme

### Enjeux

- Assurer une continuité urbaine du bâti ;
- Permettre une bonne insertion paysagère du bâti.

### Préconisations

- La zone d'activités de Saint-Loup-du-Dorat se situe en continuité directe du bourg-rue axé autour de la RD21. Dans le bourg, le bâti est aligné le long de l'axe, en front de rue. Afin de préserver cette unité urbaine, le bâti de la zone d'activité devra venir se positionner à l'alignement, en bordure de l'axe routier soit à 20m au regard de la demande de dérogation.
- L'alignement du bâti en front de rue est complété à certains endroits du bourg par des haies et murets en pierre qui donnent une continuité urbaine et viennent appuyer l'effet d'alignement. **Afin de permettre une intégration paysagère du bâti, on reprendra ces éléments existants en venant positionner des éléments paysagers en alignement au sein de la bande de retrait de 20 m.**



*Continuité du front bâti par des haies et murets*

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés (pleine terre ou autre). L'aménagement du secteur ne fait pas l'objet d'emprise au sol maximale, en effet, la commune, tout en veillant à la bonne insertion du projet dans le contexte bâti préexistant, vise à permettre une possible densification sur le site.



*Implantation potentiel du bâti et volumes projetés pour le projet de commerce local, autres surfaces disponibles pour d'autres projets*

- Le projet de commerce de produits locaux (bâti 200m<sup>2</sup>, stationnement 50 places, aire de livraison...) ne porte pas sur l'ensemble de l'espace de la parcelle. Ainsi, les aménagements devront pouvoir offrir une possibilité d'évolution du site et l'implantation d'autres activités. Au moins 4 lots devront être divisés.



*Bâti de centre-bourg aligné le long de la RD 21*

Le projet vient s'implanter en continuité du bourg dont le schéma urbain est très spécifique (structuration autour d'un axe routier, alignement de bâti et de végétal, etc.). Les préconisations faites permettent d'assurer que le projet d'aménagement qui sera formulé de façon plus précise prendra en compte ces éléments urbains. Ainsi, il viendra s'intégrer de façon plus cohérente et harmonieuse si la marge de recul de 75 m est réduite à 20 m.

## Qualité architecturale

### Enjeux

- Proposer une architecture sobre s'harmonisant avec son environnement ;
- Proposer un bâti qualitatif au niveau de ses performances énergétiques.

### Préconisations

- Le bâti du bourg de Saint-Loup-du-Dorat est globalement homogène. Le gabarit des logements est globalement R+T ou R+1+C. Ainsi, le bâti des futures constructions économique devra conserver une hauteur similaire au bâti du centre bourg. **La hauteur maximale sera de 7 mètres à l'égout de toiture.**
- Les formes architecturales, les matériaux ainsi que les tonalités employées devront être sobres afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.
- Les clôtures et séparations devront être traitées de façon paysagère. **Ainsi, seront autorisées les clôtures en structures naturelles s'insérant dans le paysage (clôtures non pleines en bois, ganivelles, ...), les clôtures grillagées doublées d'une haie, les haies végétales aux essences multiples. Quel que soit le type de clôture choisi, l'aménagement doit impérativement s'accompagner d'un traitement végétal. De manière générale, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie.**
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines. Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. **L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.** Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :
  - o permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
  - o alléger les volumes.
- Afin de donner une identité et un certain cachet aux bâtiments d'activité, les façades des constructions donnant sur la RD21 et sur voie publique, dont la voie interne à la zone, **seront de manière privilégiée, constituées avec un certain pourcentage de matériaux nobles** (aspect similaire à la brique, à la pierre de taille, au bois, au verre).
- Les transparences à l'intérieur de la zone depuis la RD21 seront des principes de construction à favoriser. L'organisation des bâtiments, des stockages éventuels ainsi que des aires de stationnement doivent permettre ces percées visuelles qui allègent la perception depuis la RD21 tout en favorisant son intégration dans le site et mettant en valeur les aménagements paysagers.

- Des fosses de plantation pourront être réalisées en pied de façade pour permettre un verdissement.
- Les toitures pourront aussi être végétalisées, mais ne sont pas obligatoires. A l'intérêt écologique et paysager de ce procédé s'ajoute un intérêt technique (isolation, étanchéité, etc.).
- **La mise en place de haies vives sera privilégiée, dans un objectif d'intégration paysagère et de végétalisation de la zone.** Sauf nécessité particulière de protection, les clôtures ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2,50m, que ce soit en bordure de voies ou en limite séparative.
- Pour des raisons de sécurité, les clôtures ne devront pas constituer d'obstacle à la vue au droit des accès sur la voie publique. Une bonne visibilité latérale devra y être assurée.
- L'aménagement du site de projet se veut en adéquation avec son environnement afin de s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères existantes et dans une volonté de limitation de l'impact écologique des constructions. Ainsi, il pourra être repris des éléments de construction bioclimatique sur le bâti futur. Par exemple, les ouvertures seront limités au nord (ce qui se corrèle avec la volonté de limiter les ouvertures en façade de la RD 21) et privilégiées sur la façade sud-est. De même, les espaces de stockage seront privilégiées à l'ouest du site.
- L'utilisation de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables est également pressentie sur le bâti (panneaux solaires).



*Exemple de bâti écologique et bioclimatique avec de grandes ouvertures (à privilégier sur les façades sud et est) – Source :*

**Le projet de développement des activités économiques s'effectue dans une démarche de respect du patrimoine existant et de prise en compte de l'environnement. Pour rester en cohérence avec cette démarche permettant de limiter l'impact de la réduction de la marge de recul, le bâti qui viendra s'implanter sur le site devra être traité de façon qualitative et respectueuse de l'environnement.**

## 5- Conclusion

L'ensemble des dispositions relatives à la desserte, à l'aménagement de la voie, au paysagement du site, aux attentes urbanistiques relatives à l'implantation et à l'aspect du bâti, au traitement des nuisances sonores et flux associées apparaissent garantes de la bonne insertion du projet au sein du site préexistant. En respectant les principes d'aménagement cités ci-dessus, le projet d'aménagement du site à vocation à permettre la création d'un espace d'activité de qualité en lien direct avec la vie du centre-bourg de la commune de Saint-loup-du-Dorat. Les aménagements préconisés respectant çà la fois l'identité rurale de la commune et les nécessaires principes de sécurisation de l'espace permettent de réduire la marge de recul initiale de 75 mètres à 20 mètres.