

Projet de Territoire & PLU

(Plan Local d'Urbanisme)

de Baugé-en-Anjou

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 12 décembre
2022
approuvant le PLU de la commune de
Baugé-en-Anjou

Le Maire
Philippe CHALOPIN



PRÉAMBULE

Articulation entre le PADD et les OAP

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme de Baugé-en-Anjou, définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2035.

Le PADD ébauche un projet de territoire s'articulant autour de deux axes stratégiques :

1. Affirmer le statut de polarité d'équilibre du Nord-Est Anjou ;
2. Définir des objectifs pour un développement durable et raisonné.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de déterminer des intentions d'aménagement, en précisant les orientations du PADD, sur certains secteurs stratégiques des différentes communes déléguées de Baugé-en-Anjou.

Article L.151-6 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. »

Articles R.151-6 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en

compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines règlementées en application de l'article R151-19. »

Portée des Orientations d'aménagement et de programmation

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

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



Principes généraux d'aménagement

Formes urbaines et espace public

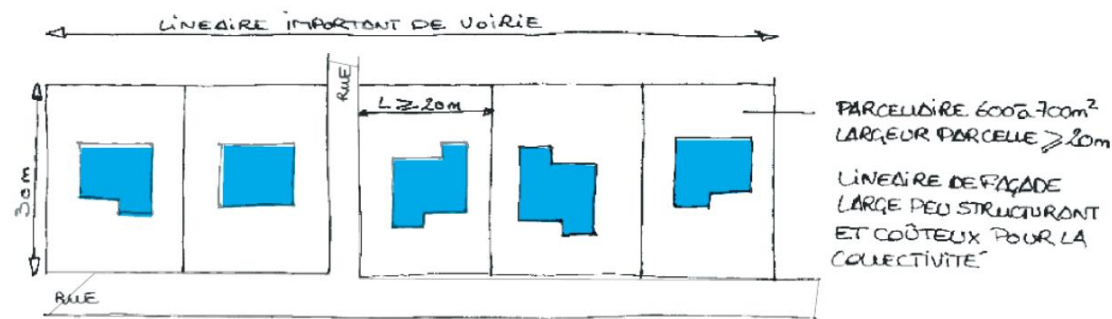
Les formes urbaines

Au travers de son PADD le PLU de Baugé-en-Anjou a affiché sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage à effectuer son développement de l'habitat en renouvellement urbain, c'est à dire au sein du tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit le PLU encourage le développement de formes urbaines économes en espace, cela en accord avec les objectifs de densité résidentielle. Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant la voirie et les éventuels espaces publics prévus par l'opération.

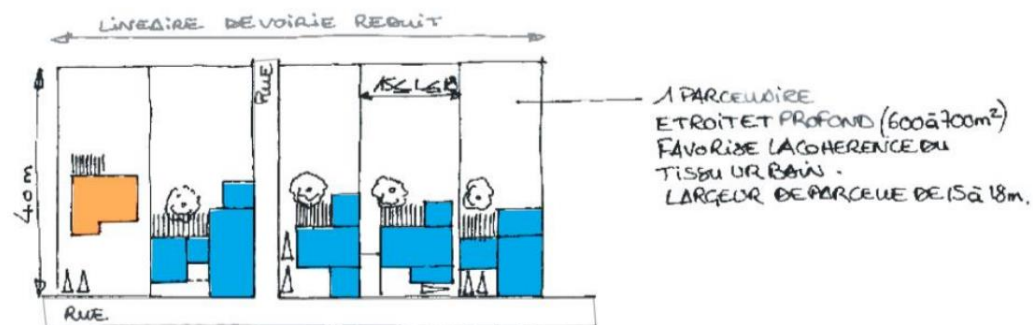
Une attention particulière devra être portée à la **qualité et à la diversité des formes urbaines proposées**. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

Conseils concernant l'habitat pavillonnaire :

- Eviter les alignements rigides. Prévoir des modes d'implantations plus économes en espaces, en réseaux... permettant une ambiance « village »
- Ne pas porter une attention à la préservation de l'intimité
- Soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue
- Aménager des espaces paysagers et des venelles pour « aérer » le tissu urbain
- Privilégier les formes mitoyennes



Mode d'implantation pavillonnaire classique



Mode d'implantation plus compacte favorisant un front urbain depuis la rue et rationalisant le foncier

Principes généraux d'aménagement

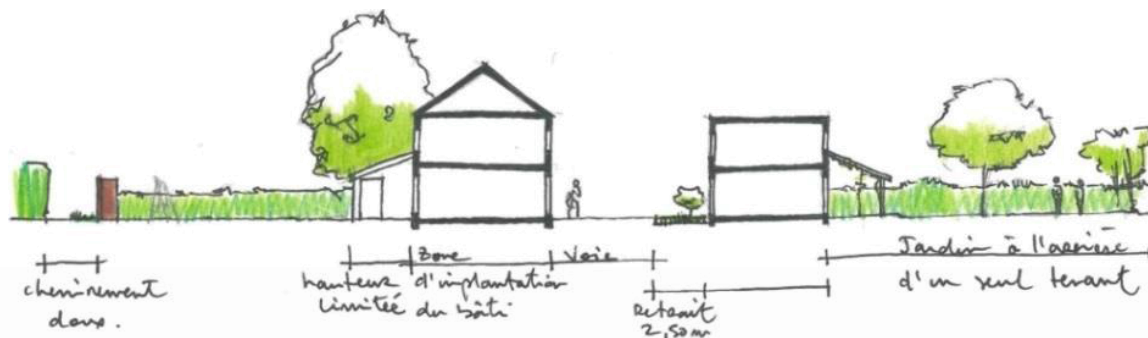
Formes urbaines et espace public

La diversification des espaces publics

Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. La conception doit viser des espaces multifonctionnels (qui regroupe des espaces de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités sources d'animation au sein des quartiers.

La préservation de l'intimité des espaces privés

Favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté ou à l'alignement et parallèle au voie de desserte, permet de faire barrage au regard des passants et ainsi préserver l'intimité des fonds de parcelles. Cette implantation est notamment à privilégier dans le cadre des opérations de densification du tissu urbain existant.



Implantation du bâti favorisant l'intimité des parcelles

Conseils concernant l'habitat intermédiaire:

- Permet une plus grande densité bâtie que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement.
- Contribue à façonner la rue ou la place par les volumes générés des bâtiments (continuité du front bâti, R+1).
- S'adapte à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une place ou d'une placette.
- Offre une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espaces extérieurs... Les modes constructifs permettent de concevoir des logements « individualisables » par le traitement des façades, les ouvertures...
- Favorise des espaces annexes extérieurs individualisables par l'organisation de ses logements : terrasses, jardins ...



Principes généraux d'aménagement

Formes urbaines et espace public

EXEMPLES



Habitat groupé

- Limitation de la consommation d'espace par une implantation de bâti plus resserrée (la mitoyenneté permet de réduire les espaces latéraux de jardin)
- Offre d'habitat individuel avec espace privé extérieur (jardin) de taille moyenne (300 à 500 m²)
- Réduction de la largeur des voiries
- Place plus importante des cheminements doux

Préservation de l'intimité

- Alignement du bâti sur l'axe de desserte
- Implantation des jardins en arrière du bâti permettant une intimité vis-à-vis de l'axe de desserte
- Inter-calage des garages et des espaces de vie permettant une intimité vis-à-vis du voisinage



Principes généraux d'aménagement

Formes urbaines et espace public

EXEMPLES



Valorisation des entrées de ville

- Assurer une perception positive de la commune dès son entrée
- Intégrer à la réflexion l'aménagement des sites de projet à proximité
- Utiliser, si possible, la gestion différenciée des espaces verts pour limiter les frais d'entretien

Diversification et valorisation des espaces publics

- Valoriser différents espaces libres au cœur du bourg
- Aménager spécifiquement chaque site
- Privilégier les aménagements permettant plusieurs usages de l'espace public



Principes généraux d'aménagement

Implantation du bâti

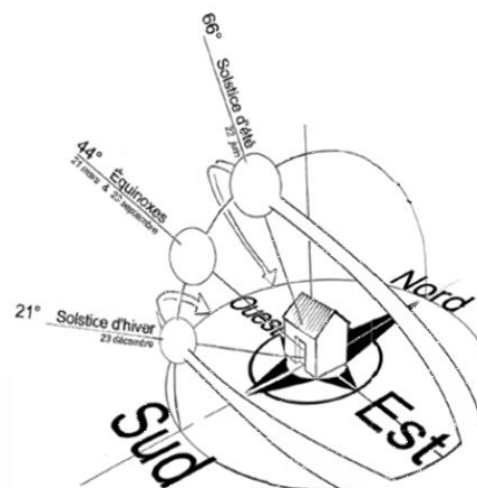
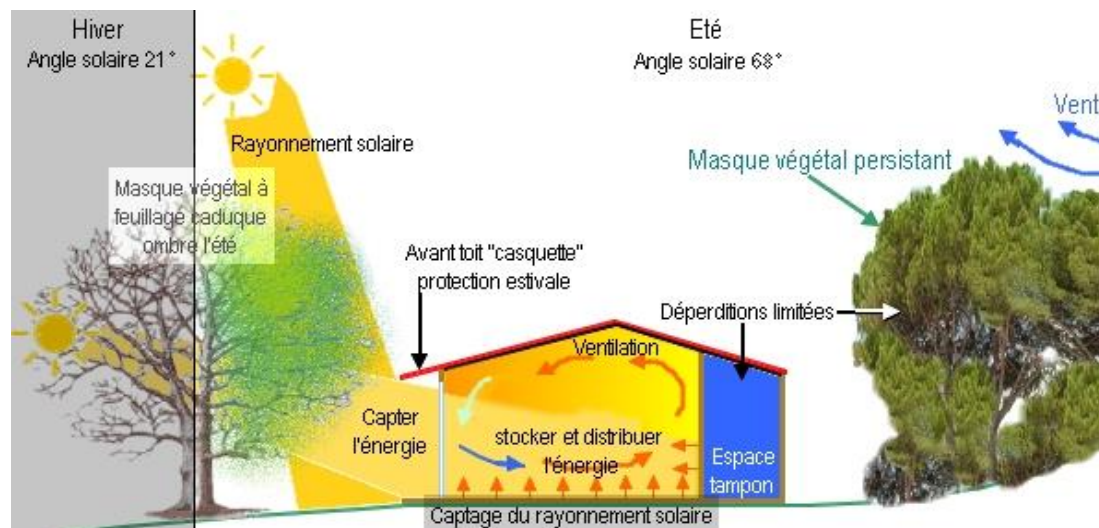
Orientation du bâti

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, un débord de la toiture ou une végétalisation peuvent facilement protéger les ouvertures et éviter le réchauffement du bâti.

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale
- un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité en période chaude

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.



Source : CAUE 79



Principes généraux d'aménagement

Implantation du bâti

EXEMPLES

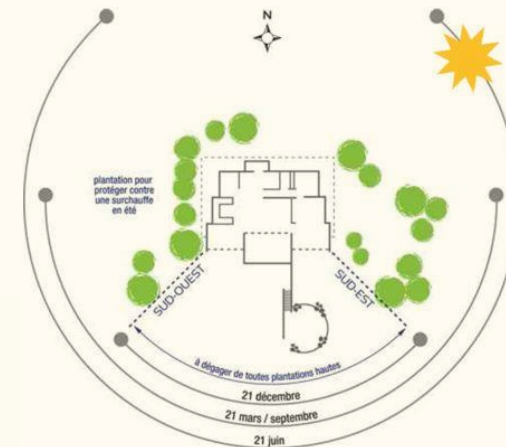


Tirer profit des éléments naturels

- Implantation, orientation et organisation des pièces stratégiques permettant d'employer au mieux les ressources solaires permettant un éclairage et un chauffage naturel du bâti

Accompagner stratégiquement les bâtis de végétation

- Positionnement du végétal en dehors de la bande Sud-Ouest / Sud-Est afin de permettre l'entrée de la lumière par l'axe Sud et la protection des façades Est et Ouest en été
- Planter stratégiquement les feuillus, notamment au Sud pour se préserver des rayons du soleil trop intenses en été



Principes généraux d'aménagement

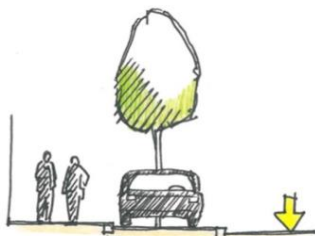
Voirie et cheminement doux

Les voies structurantes

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre selon les exemples présentés ci-contre.



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



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



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



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

Les voies de desserte interne

Il est important de différencier les voies au regard de l'intensité de leur flux et de leurs usages. Les voies de desserte interne permettent l'accès aux bâtis directement sur leur parcelle. Au vu de leur fonction et autant que possible, elles devront être réalisées sous la forme de voirie partagée où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



Les cheminements doux

Les espaces exclusivement réservés aux modes de déplacement doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et favoriser l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

Les courbes sont à privilégier pour renforcer le charme et la typicité des cheminements créés.



Principes généraux d'aménagement

Voirie et cheminement doux

EXEMPLES

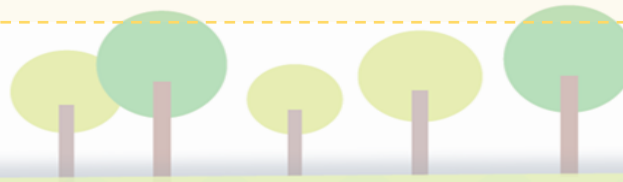


Distinction des espaces piétons et routiers par l'apport de végétal et l'emploi de différents revêtements

- Traitement différencié entre espace routier (bitume) et espace piéton (pavage ou revêtements perméables)
- Distinction naturelle et qualitative des espaces, sans besoin d'apporter de potelets pour sécuriser les espaces
- Sécurisation des espaces les plus sensibles (terrasse) par une aménagement paysager

Sécurisation par l'apport de végétation et traitement de la voie

- Emploi d'une haie basse pour délimiter l'espace piéton de l'espace circulé
- Voie à largeur moyenne : aménagement complet d'un seul des côtés de l'axe



Principes généraux d'aménagement

Gestion des éléments paysagers

Préservation des éléments paysagers existants

Les haies bocagères et les arbres remarquables participent à la qualité paysagère des futures opérations d'aménagement, c'est pour cela que dans la mesure du possible il est important de les préserver. Il s'agit également d'habitat potentiel pour la faune et la flore locale participant à la présence de la biodiversité en ville.

Le renforcement des éléments paysagers déjà présents devra être favorisé, notamment ceux bordant les secteurs de projet et effectuant la transition avec l'espace agricole. Ces plantations doivent être d'essence locale et non invasives.

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Les projets encourageront la limitation de l'imperméabilisation des sols (proportion de surface minérale) en favorisant l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux et trottoirs et en privilégiant les surfaces végétalisées pour le stationnement.

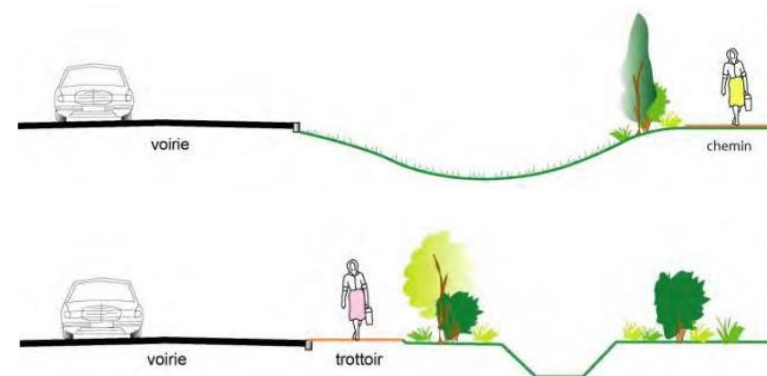
Gestion des eaux pluviales

L'urbanisation a pour conséquence l'imperméabilisation du sol, ce qui implique une gestion adaptée des eaux pluviales. Lors de l'aménagement des secteurs de projet, ces enjeux devront être pris en compte. Cela pourra se traduire par l'implantation de noues, de fossés et de bassins de rétention au sein ou en dehors des secteurs de projet. Ces éléments devront être paysagés et s'intégrer à l'aménagement d'ensemble prévu. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée dans les secteurs présentant des enjeux hydrauliques.



Source : Citadia

Haie bordant un secteur de projet à conserver



Exemple d'implantation de noue et fossé en bordure de voie ;

Source : CAUE 79



Principes généraux d'aménagement

Gestion des éléments paysagers

EXEMPLES



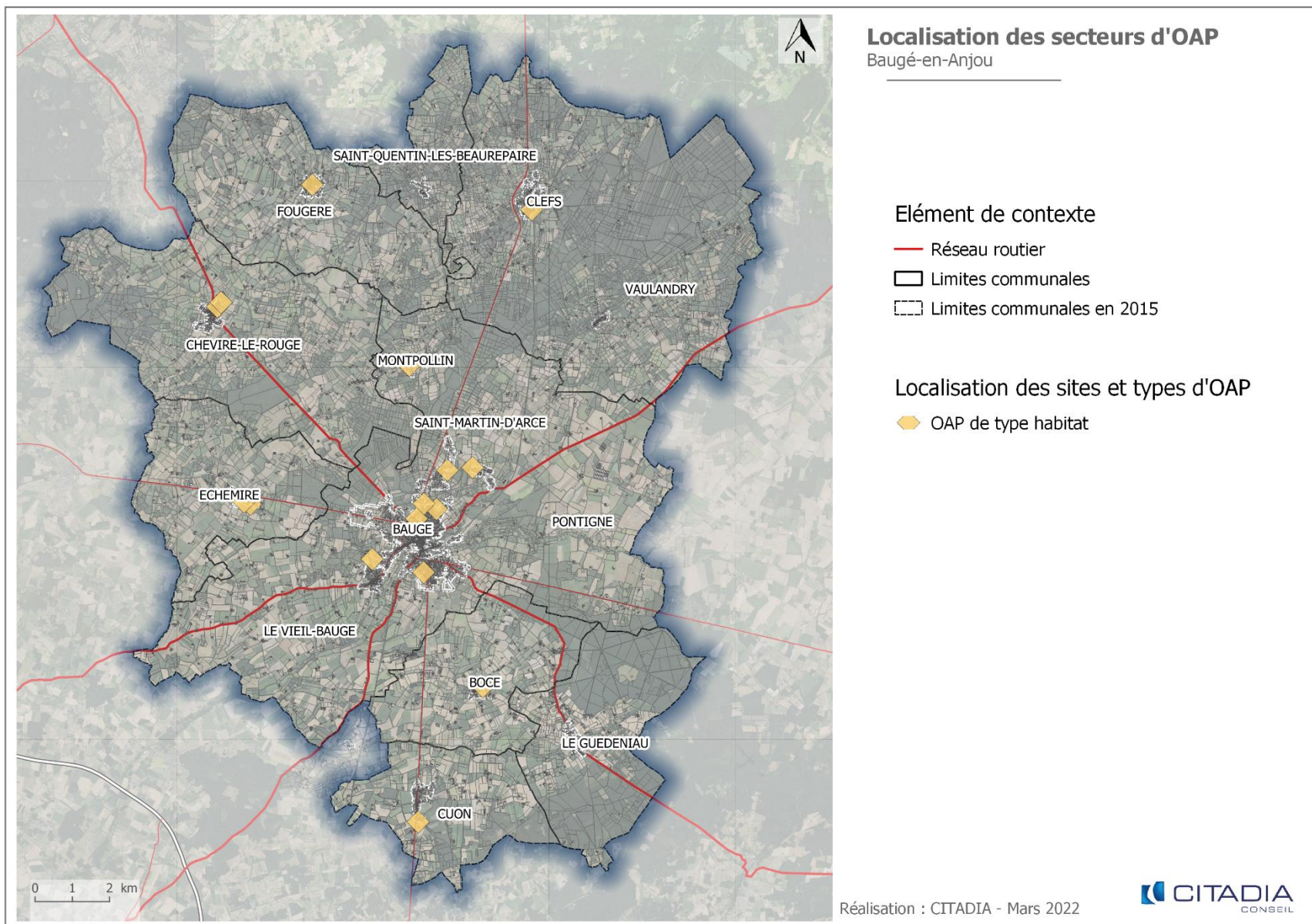
Limitier l'imperméabilisation des sols

- Adaptation de la gestion des eaux de pluie : emploi de noues paysagères et de fossés permettant l'infiltration des eaux de pluie
- Limitation de l'imperméabilisation des sols par conservation de sols non-urbanisés dans les espaces communs (parking, rues, places, etc.)



Bilan et localisation des OAP

Localisations des sites de projet



Bilan et localisation des OAP

Tableau récapitulatif des sites de projet

Secteur	Commune déléguée	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements	Nombre logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux
Terrasse de la prée 2	Baugé	2,5	18	45	6,00	12%
Ecoquartier Avenue de Paris	Baugé	2,8	35	98	25,00	25%
Rancan	Baugé	0,7	20	11	0,00	0%
La Noue	Baugé	0,4	20	8	0,00	0%
Les Maucardières	Le Vieil Baugé	2	20	40	8,00	20%
La Chapelle	Bocé	0,7	15	11	0,00	0%
Du Sable	Clefs	0,65	15	10	2,00	20%
Rue de la Paix	Chevire	0,3	15	5	0,00	0%
Nord bourg	Chevire	0,5	15	8	0,00	0%
Rue des Acacias	Cuon	0,7	15	11	0,00	0%
La Gagnerie	Echemiré	0,8	15	14	0,00	0%
Rue du Cornier	Echemiré	1	15	15	3,00	20%
Cœur de bourg	Fougeré	1,10	15	17	4,00	24%
Che du châtaignier	Saint Martin d'Arcé	0,95	15	14	0,00	0%
Bourg	Saint Martin d'Arcé	0,4	20	8	0,00	0%
La Heurie	Montpollin	0,25	12	3	0,00	0%
Total		15,75		316	48	15%



Phasage des OAP

Echéancier d'ouvertures à l'urbanisation

Secteur	Commune déléguée	Phasage
Terrasse de la prée 2	Baugé	Phase 1
Ecoquartier Avenue de Paris	Baugé	Phase 1 partie Nord / Phase 2 partie Sud
Rancan	Baugé	Phase 1
La Noue	Baugé	Phase 1
Les Maucardières	Le Vieil Baugé	Phase 1 partie Sud / Phase 2 partie Nord
La Chapelle	Bocé	Phase 2
Du Sable	Clefs	Phase 2
Rue de la Paix	Chevire	Phase 2
Nord Bourg	Chevire	Phase 3
Rue des Acacias	Cuon	Phase 2
La Gagnerie	Echemiré	Phase 1
Rue du Cornier	Echemiré	Phase 2
Cœur de bourg	Fougeré	Phase 1 Sud / Phase 2 Nord
Che du châtaignier	Saint Martin d'Arcé	Phase 2
Bourg	Saint-Martin d'Arcé	Phase 1
La Heurie	Montpollin	Phase 2

Cet échéancier reste indicatif, en fonction des avancées sur les volets foncier et programmatique, certaines opérations pourraient sortir plus rapidement qu'escompté ou au contraire, plus lentement.

- **Phase 1** : Opération structurantes avec maîtrise foncière et/ou porteur de projet ayant déjà engagé les études
- **Phase 1 bis** : Situation similaire à la phase 1 mais léger décalage dans la sortie des opérations (1/2 ans)

Programmation estimée : première moitié du PLU

- **Phase 2** : Opérations pour lesquels la maîtrise foncière n'est que partiellement acquise
- **Phase 3** : Opérations pour lesquels la maîtrise foncière n'est que partiellement acquise et qui présentent des difficultés potentielles de mises en œuvre
- **Phase 4** : Espaces zonés en 2AU. La sortie de ces opérations est liée selon les cas :
 - A une évolution des réseaux supports
 - A la finalisation des opérations menées par la commune déléguée (commercialisation incluse) – sauf intervention ultérieure entre zone 1AU et 2AU.

Programmation estimée : deuxième moitié du PLU



Légende générale des schémas d'OAP

Symbologie

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Habitat

-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Habitat individuel et/ou intermédiaire
-  Habitat individuel groupé
-  Habitat intermédiaire ou petit collectif
-  Habitat collectif
-  Habitat mixte

Economie

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Espace public et collectif du site de projet

-  Espace paysager ouvert
-  Jardins familiaux ou collectifs

Composition urbaine et architecturale

-  Bâtiment à titre indicatif
-  Bâtiment à démolir
-  Gestion de l'interface entre le site et le voisinage.
-  Front bâti à maintenir ou à constituer



Légende générale des schémas d'OAP

Symbologie

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Paysage et patrimoine

 Muret / soubassement à préserver ou à créer

 Perspective paysagère à valoriser

 Haie paysagère à créer ou à conserver

 Élément végétal à préserver ou à créer

 Frange naturelle paysagère

Gestion de l'eau

 Gestion intégrée des eaux pluviales

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

Voie et desserte

 Voie secondaire

 Voie secondaire à terme

 Voie de desserte locale

 Cheminement doux

Accès et stationnement

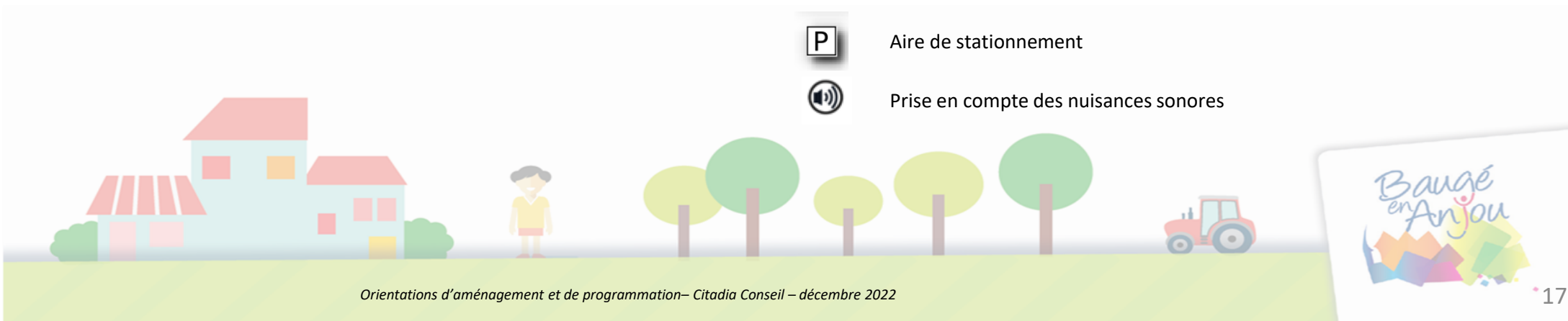
 Accès

 Principe de sécurisation des accès

 Aire de retournement

 Aire de stationnement

 Prise en compte des nuisances sonores



Légende générale des schémas d'OAP

Explication des principes



Principe d'accès : les sites devront être desservis selon le positionnement des figurés sur la carte. Il signifie que l'accès pourra être réalisé directement depuis la voirie bordant ou desservant le secteur de projet.



Principe de voie de desserte : il permet d'effectuer la desserte du site de projet. Le tracé est indicatif et présente une intention, le principe de connexion de deux accès sera à respecter, tout comme le bouclage lorsque celui-ci est mis en évidence sur le schéma.



Principe de sécurisation des accès : identifier les carrefours à sécuriser ou aménager permet d'anticiper de futurs aménagements à réaliser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des sites de projet. Les aménagements à réaliser peuvent être des giratoires, ralentisseurs, etc.



Principe de cheminement doux : les cheminement doux existant ou à créer sont repérés sur les schémas, l'existant doit être conforté et sécurisé, le positionnement des éléments à créer doit être respecté dans l'intention qui est donné par le schéma.



Éléments paysagers : ces éléments naturels de végétation devront dès qu'ils sont identifiés sur le schéma être préservés et dans la mesure du possible renforcés, pour assurer la qualité paysagère des futurs secteurs de projet.



Frange paysagère : il s'agit d'une frange paysagère à créer. Celle-ci prendra la forme de plantations. Réaliser des plantations de végétation permettra de garantir l'intimité des parcelles depuis des voies fréquentées, mais aussi de garantir des entrées de bourg qualitatives et également limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles et naturels en traitant les franges urbaines.



Perspective paysagère à valoriser : le territoire est vallonné et met en perspective des points de vue sur la campagne, la mer ou les centres bourgs. Ces éléments seront à préserver en conservant des percés visuelles entre les futures constructions.



Commune déléguée de Baugé

Secteur 1 : Terrasse de la prée 2

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel, groupé et/ou intermédiaire
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.
- Le lien avec les opérations urbaines récentes doit être fait.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Des espaces paysagers seront créés à l'Ouest du site et le long des cheminements piétons.
- Prévoir des aménagements laissant la part belle à la végétation en lien avec la forêt présente en bordure de l'opération.
- Arborer les espaces commun pour donner une impression de continuité de la forêt.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir du lotissement voisin via la rue de la Prée.
- Le dessin interne de la voirie favorisera autant que possible un bouclage viaire et limitera les voies en impasse.
- Une allée piétonne sera aménagée au cœur du site afin de relier le lotissement existant en cours de commercialisation à l'Est. Une allée permettra également de rejoindre la rue de la Grand' Maison au Sud-Est. Ces allées devront éviter un tracé trop rectiligne.

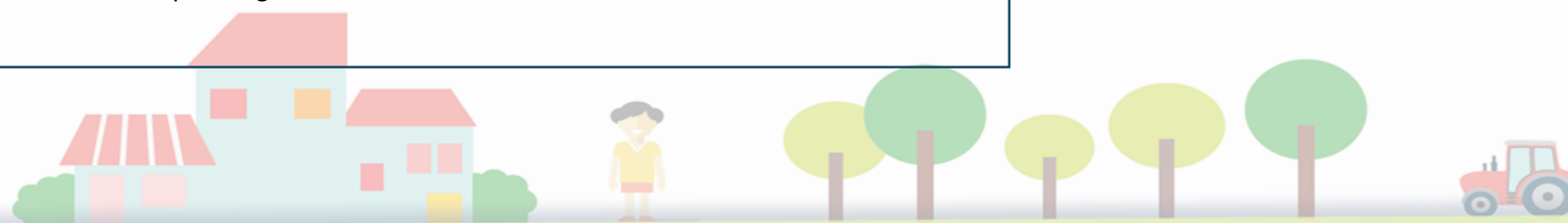
CONTEXTE



Le site de projet est situé au Nord-Est de la ville de Baugé, entre zone pavillonnaire et espace boisée. Il s'insère dans un tissu urbain peu dense, dominé par un bâti implanté en retrait des voies. Cette OAP s'inscrit dans la continuité de l'opération de lotissement des Terrasses de la Prée en cours de commercialisation.

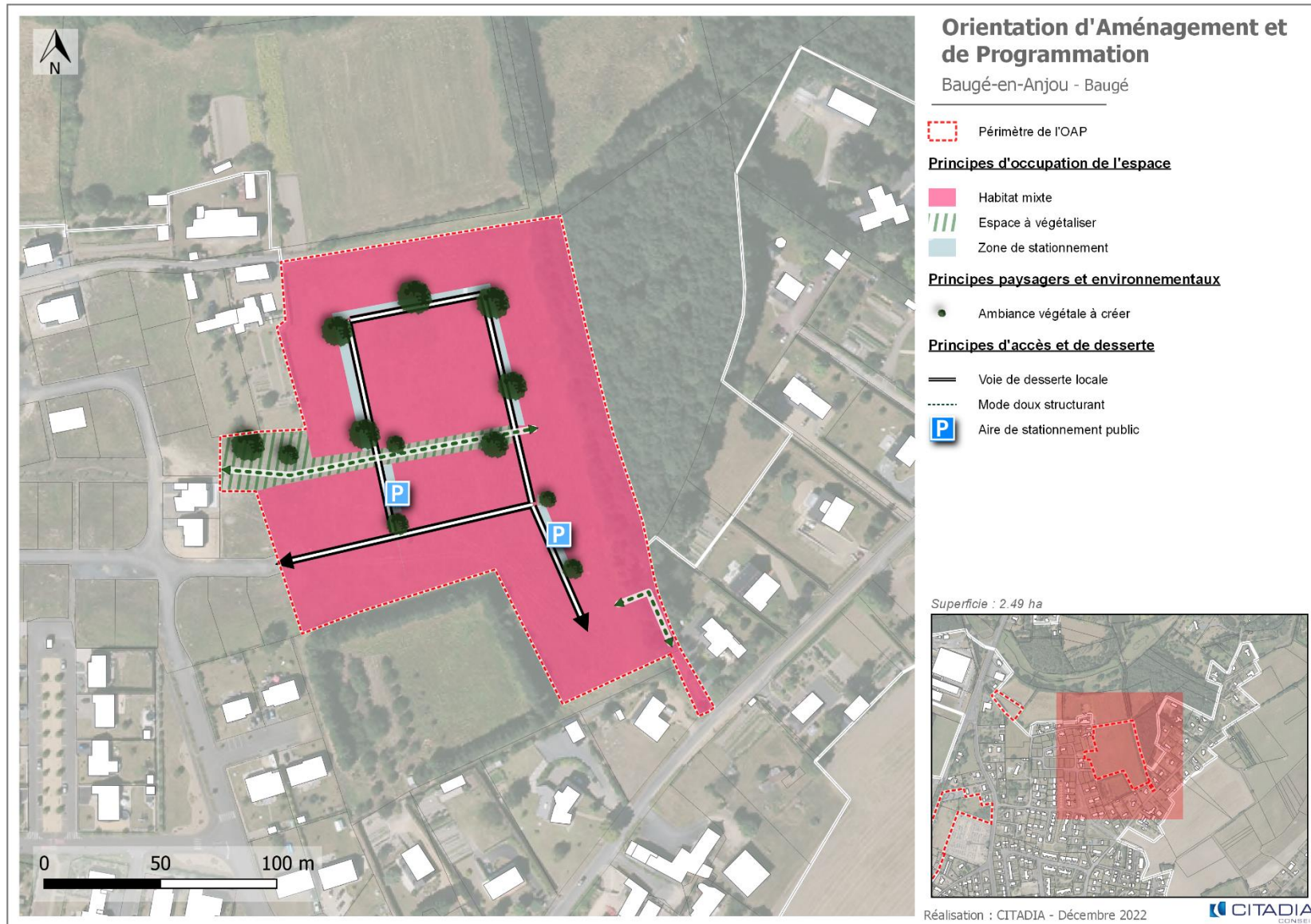
PROGRAMMATION

Superficie : **2,5 hectares**
Nombre de logements : **45 lots**
Densité minimum : **18 logements/ha**
Pourcentage de logements sociaux : **12 %**



Commune déléguée de Baugé

Secteur 1 : Terrasse de la prée 2



Commune déléguée de Baugé

Secteur 2 : Ecoquartier Avenue de Paris

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et des activités de proximité.
- La typologie de logement sera mixte et composé d'habitats intermédiaires, de maisons individuelles groupées et de petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- La frange paysagère arborée en limite Ouest de la zone est à conforter afin de prévenir des nuisances dues à la présence de l'avenue de Paris.
- Les aménagements créés veilleront à protéger et à mettre en valeur la perspective sur le centre historique de Baugé.
- Le muret entourant le cimetière à l'Est du site est à préserver et à valoriser.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera par 2 accès minimum depuis l'Avenue de Paris.
- La desserte interne sera sur un principe de voies partagées.
- Des cheminements paysagers piétons seront aménagés.
- Le secteur étant positionné en entrée de ville une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de l'accès depuis l'avenue de Paris.

CONTEXTE



Le site de projet borde l'avenue de Paris en entrée Nord de la ville de Baugé. Il s'insère dans un tissu urbain mixte comportant de l'habitat pavillonnaire peu dense et des équipements (collège, équipements sportif, cimetière)

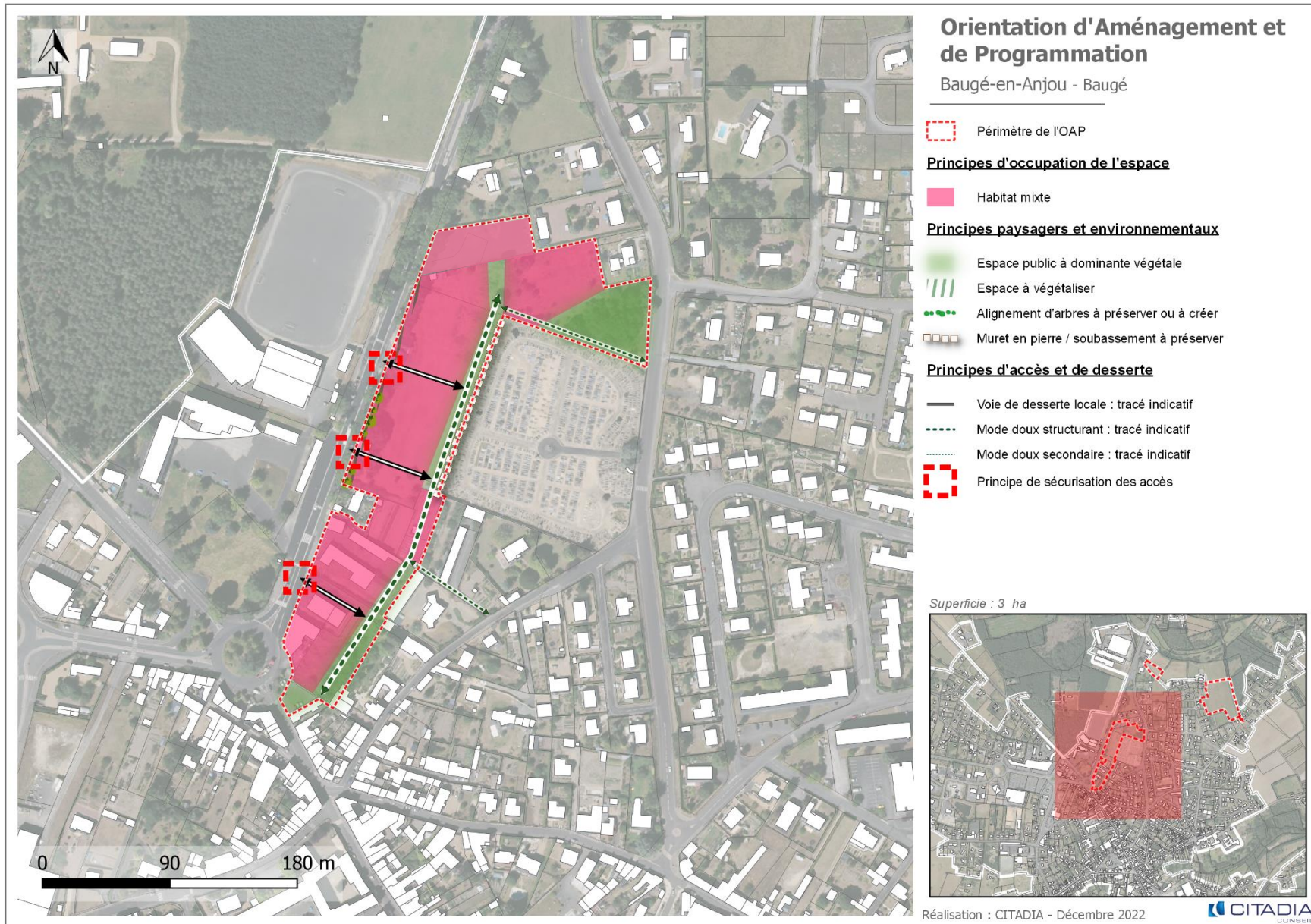
PROGRAMMATION

Superficie : **2,8 hectares**
Nombre de logements : **98 lots**
Densité minimum : **35 logements/ha**
Pourcentage de logements sociaux : **25%**



Commune déléguée de Baugé

Secteur 2 : Ecoquartier Avenue de Paris



L'AVAP identifie également des principes d'aménagement à intégrer

Commune déléguée de Baugé

Secteur 3 : Rancan

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'individuel groupé.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Une haie paysagère est à créer en limite séparative avec les habitations aux abords et l'espace agricole.
- Les différents aménagements des espaces communs et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir du Chemin des Sansonnières.
- Les entrées et sorties se feront par la même voie avec une aire de retournement au sein du site de projet.

CONTEXTE



Le site de projet est situé au Sud du bourg de Baugé. Il s'insère dans un tissu résidentiel composé d'habitat individuel groupé. Il est situé à proximité de l'axe structurant D938.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,7 hectares**
Nombre de logements : **11 lots**
Densité minimum : **20 logements/ha**



Commune déléguée de Baugé

Secteur 3 : Rancan



Commune déléguée de Baugé

Secteur 4 : La Noue

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'individuel groupé.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Les différents aménagements des espaces communs et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera depuis la rue du Commandant Georges Chignard.
- Deux amorces de voirie seront à prévoir afin de désenclaver les futurs secteurs de projet attenants.

CONTEXTE



Le site de projet est situé au Nord du bourg de Baugé. Il s'insère dans un tissu résidentiel peu dense, dominé par un bâti implanté en retrait des voies. Il est situé à proximité de l'axe structurant D938.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,4 hectares**
Nombre de logements : **8 lots**
Densité minimum : **20 logements/ha**



Commune déléguée de Baugé

Secteur 4 : La Noue



Commune déléguée du Vieil Baugé

Secteur 1 : Les Maucardières

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera mixte : la partie Sud sera de l'habitat individuel groupé ; la partie Nord sera mixte avec de l'individuel pavillonnaire et groupé.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique dans la mesure du possible.
- Le site de projet ne fera pas l'objet d'un aménagement d'ensemble mais se fera en deux phases.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Les franges boisées situées en limite Est de la zone doivent être préservées et valorisées
- Un espace paysager à vocation d'espace public partagé et mixte sera à aménager au Sud-Ouest de la zone.
- Les deux chênes bordant la voie sur la parcelle Nord de la zone doivent être préservés
- Afin de préserver son caractère boisé, un alignement d'arbres sera à créer sur le tracé des voies de desserte du site
- Prévoir des aménagements laissant la part belle à la végétation en lien avec la forêt présente en bordure de l'opération.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- Pour la partie Nord, l'accès se fera depuis le chemin de la Bataille et depuis le Chemin des Maucardières. Pour la partie Sud, l'accès sera double depuis le Chemin des Maucardières.
- Le dessin interne de la voirie favorisera un bouclage viaire et évitera les voies en impasse.

CONTEXTE



Le site des Maucardières est localisé Nord-Ouest du bourg du Vieil Baugé. Il s'insère dans un tissu mixte comportant des espaces boisés, de l'habitat diffus implanté en retrait des voies et des équipements sportifs.

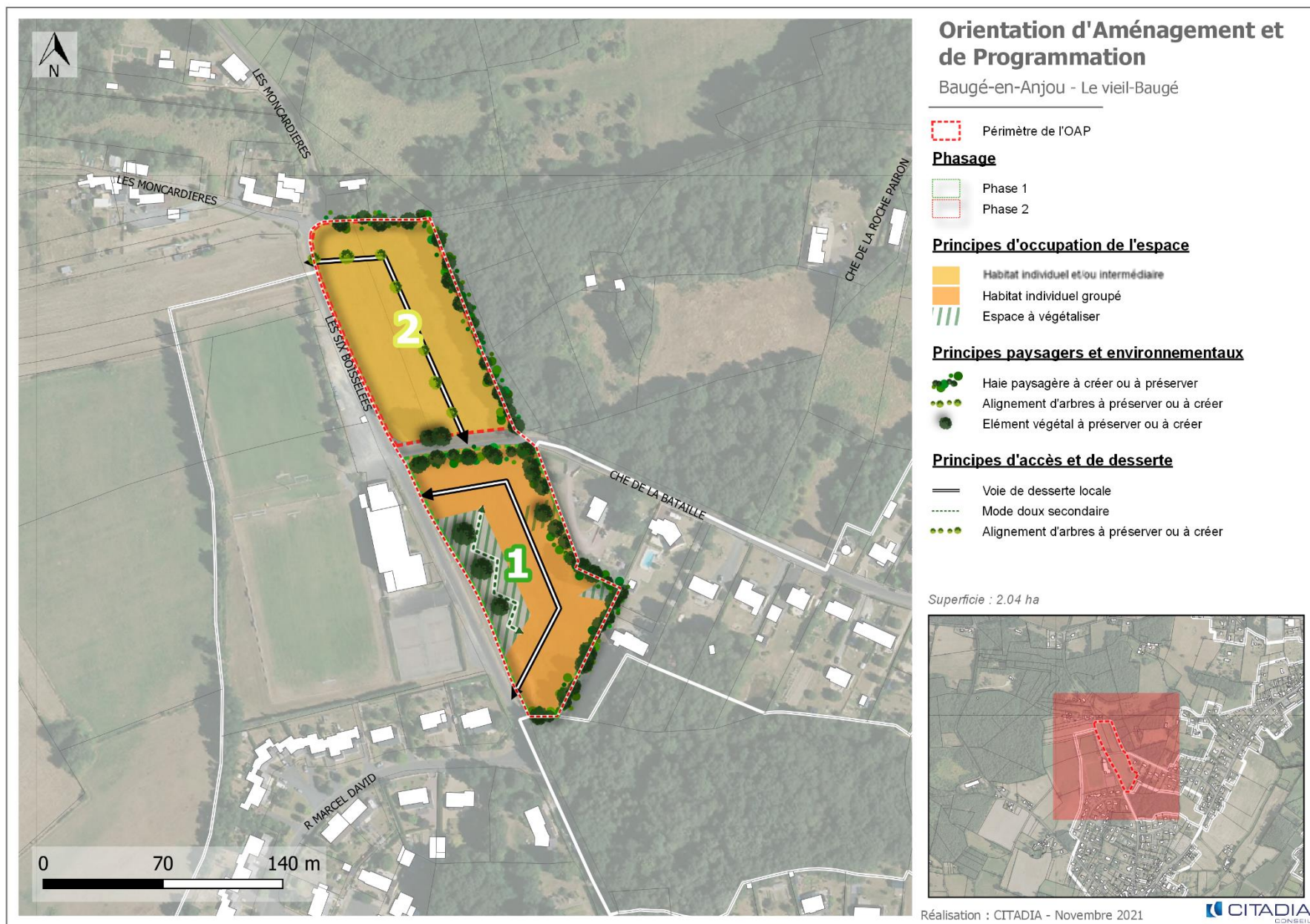
PROGRAMMATION

Superficie : **2 hectares**
Nombre de logements : **40 lots**
Densité minimum : **20 logements/ha**
Pourcentage de logements sociaux : **20 %**



Commune déléguée du Vieil Baugé

Secteur 1 : Les Maucardières



L'AVAP identifie également des principes d'aménagement à intégrer

Commune déléguée de Bocé

Secteur 1 : La Chapelle

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel pavillonnaire.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Un haie paysagère est à créer en limite séparative avec l'espace agricole au Sud.
- Un espace paysager ouvert sera à aménager en bordure des voies douces.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir de la rue de la Chapelle.
- Le dessin interne de la voirie favorisera un bouclage viaire et évitera les voies en impasse.
- Une voie douce permettra de raccorder la zone aux espaces publics futurs à l'Ouest.
- Une amorce de voirie sera à prévoir afin de désenclaver le potentiel secteur de projet attenant.

CONTEXTE



Situé sur une parcelle agricole, le site de La Chapelle s'insère en limite du bourg de Bocé. Bordé au Sud et à l'Est par de l'habitat individuel pavillonnaire, le panorama s'ouvre au Sud sur l'espace agricole. La partie Ouest de la parcelle sur laquelle se trouve le site de projet est à vocation d'équipement public

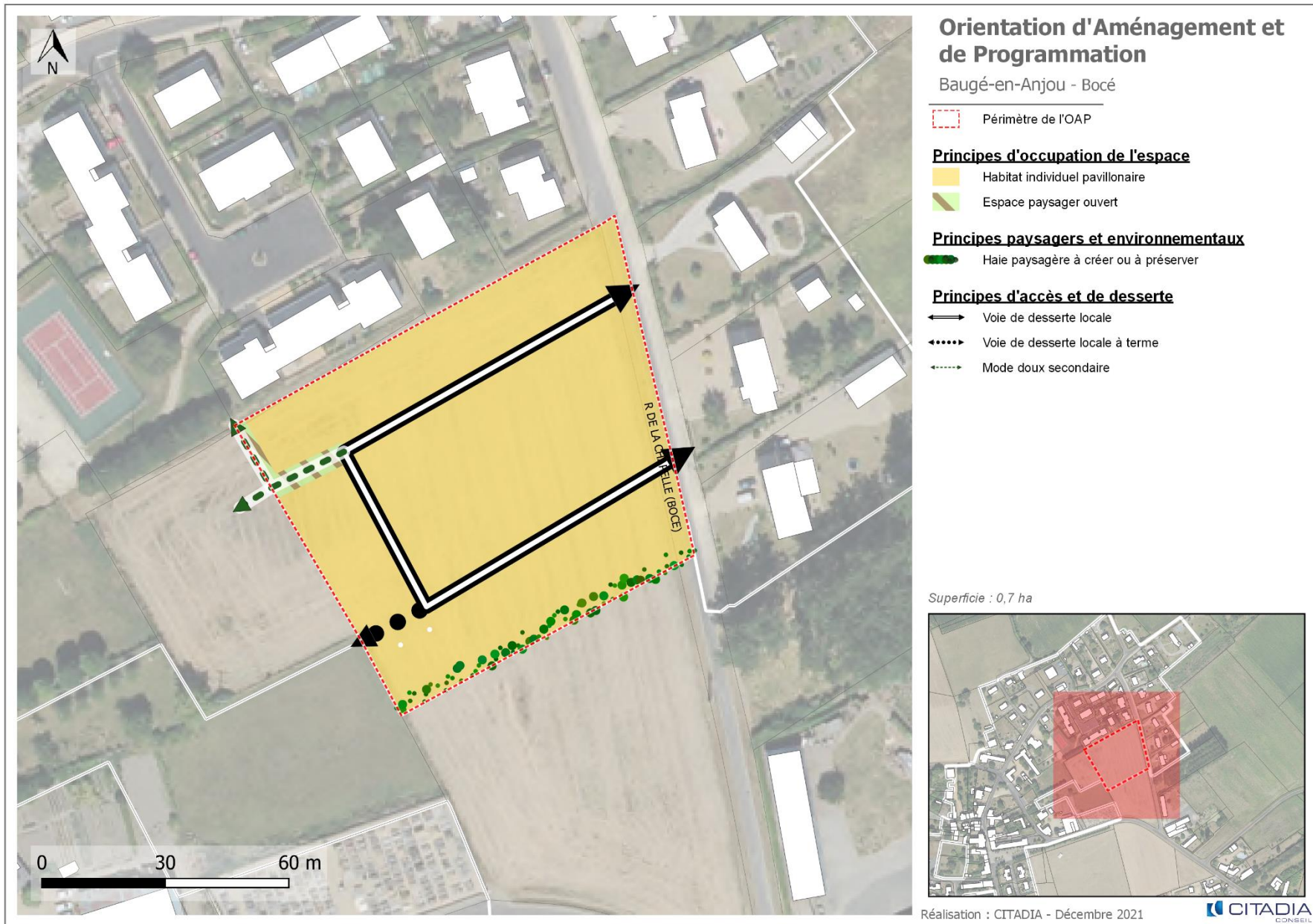
PROGRAMMATION

Superficie : **0,75 hectares**
Nombre de logements : **11 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**



Commune déléguée de Bocé

Secteur 1 : La Chapelle



Commune déléguée de Clefs

Secteur 1 : Du Sable

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel groupé et/ou collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique
- L'aménagement des espaces communs et des stationnements devront être qualitatif. La qualité des aménagements s'appréciera dans le choix des matériaux, des revêtements, du mobiliers urbains et des plantations.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Les aménagements créés veilleront à protéger et à mettre en valeur la perspective perçue au nord du secteur sur le clocher de l'église de Clefs.
- Les différents aménagements des espaces communs et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir de la rue des Ruettes et s'appuiera sur l'allée du Sablé pour desservir l'ensemble des lots
- Le dessin interne de la voirie favorisera un bouclage viaire et limitera les voies en impasse.
- Une voie douce sera aménagée au Nord du site afin de rejoindre la rue de la Gare.

CONTEXTE



Le secteur du Sablé s'insère dans le tissu urbain au Nord-Est du bourg de Clefs. Ce dernier est relativement dense et comporte des typologie d'habitat individuel groupé et pavillonnaire. Au Nord de la zone la perspective s'ouvre sur l'espace agricole.

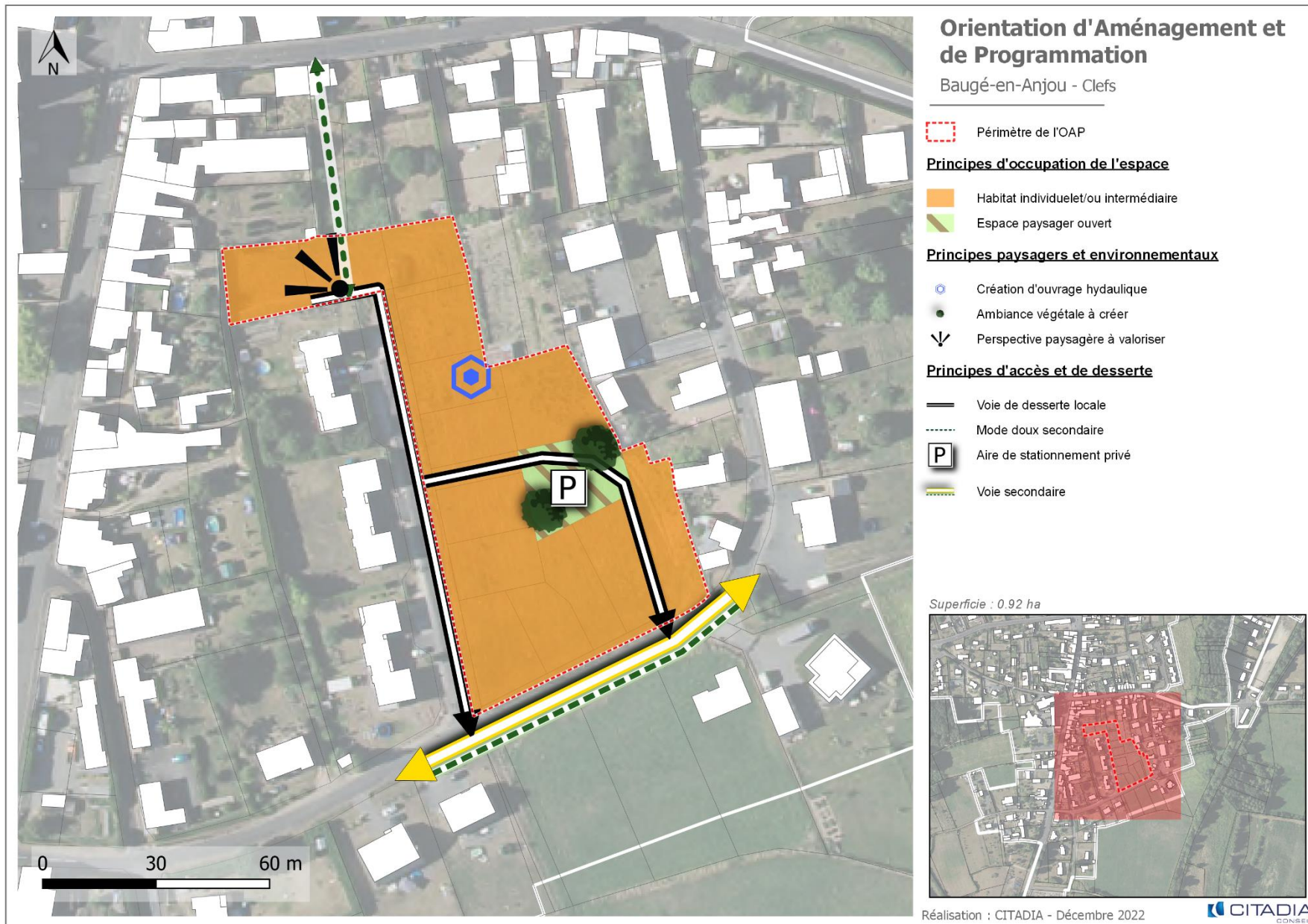
PROGRAMMATION

Superficie : **0,65 hectare**
Nombre de logements : **12 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**
Pourcentage de logements sociaux : **20%**



Commune déléguée de Clefs

Secteur 1 : Du Sable



Commune déléguée de Cheviré-le-Rouge

Secteur 1 : Rue de la Paix

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.
- Le site de projet ne fait pas obligatoirement l'objet d'une opération d'ensemble, l'aménagement peut se faire en différé.
- La collecte des déchets sera commune depuis la rue de la Paix.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Des haies paysagères devront être aménagées à l'interface avec les habitations bordant afin de respecter l'intimité de tous.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir de la rue de la Paix par un accès unique pour toutes les parcelles.

CONTEXTE



Le secteur rue de la Paix s'insère dans le tissu urbain au Nord-Est du bourg de Cheviré-le-Rouge. Il est à l'interface entre un contexte de centre Bourg avec du bâti à l'alignement de la voirie et des typologie plus pavillonnaires.

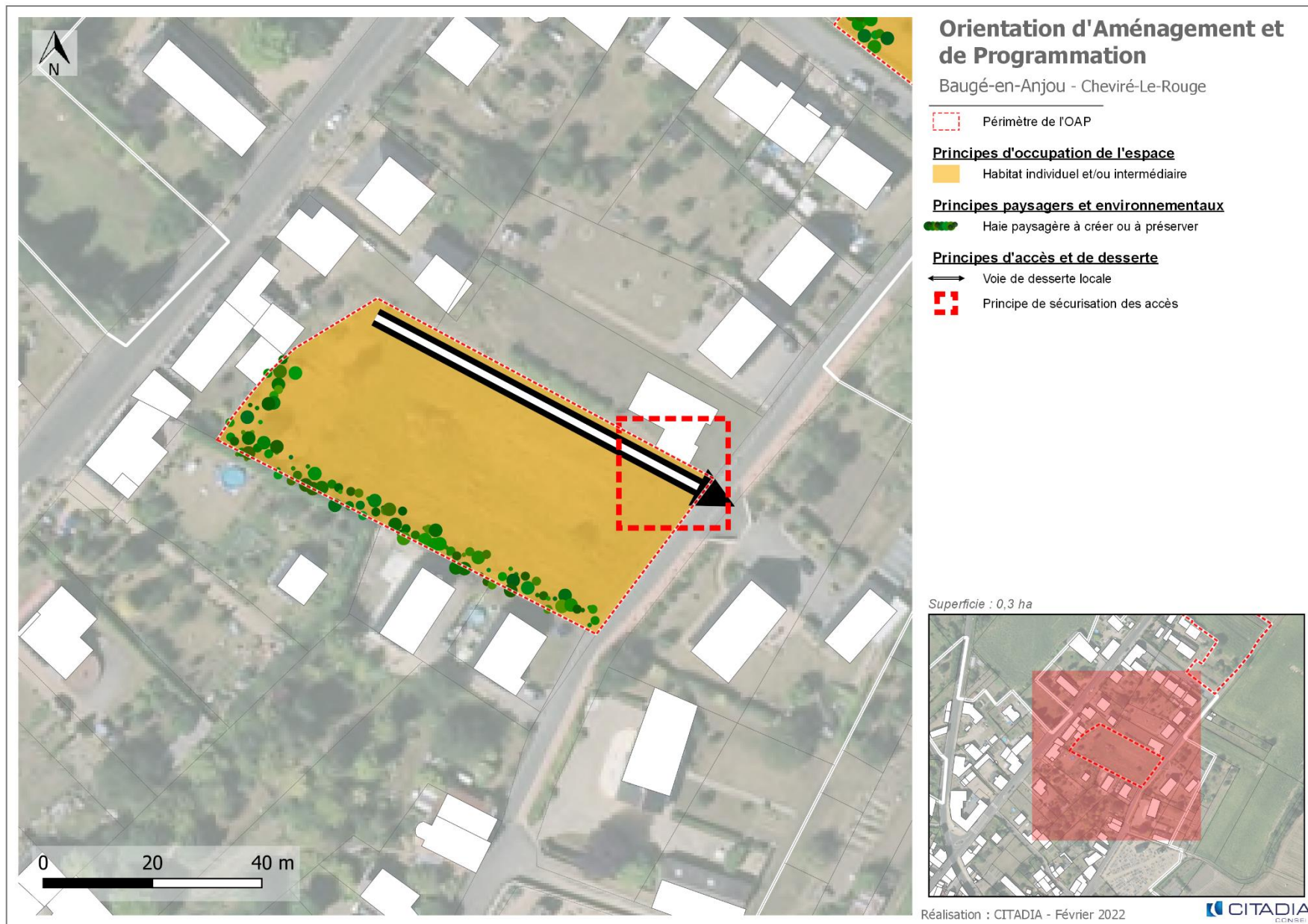
PROGRAMMATION

Superficie : **0,3 hectares**
Nombre de logements : **5 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**



Commune déléguée de Cheviré-le-Rouge

Secteur 1 : Rue de la Paix



Commune déléguée de Cheviré-le-Rouge

Secteur 2 : Nord Bourg

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel pavillonnaire
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique
- La collecte des déchets sera commune depuis la rue de la Paix.
- Le site de projet ne fait pas obligatoirement l'objet d'une opération d'ensemble, l'aménagement peut se faire en différé.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Des haies paysagères devront être aménagées à l'interface avec les habitations bordant le secteur à l'Ouest.
- La frange paysagère arborée en limite Est de la zone est à créer afin de bien délimiter l'espace urbaniser avec les terres agricoles limitrophes tout en valorisant la perspective paysagère.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir de la rue des Richaudets et par une rue à sens unique accessible depuis la rue de la Paix.
- Etant situé en entrée de ville, il faudra veiller à la sécurisation de l'accès depuis la rue des Richaudets.
- Une voie douce est existante et sera à préserver et conforter afin de rejoindre la rue de la paix qui mène au cœur du bourg.

CONTEXTE



Le secteur Nord Bourg s'insère en entrée de bourg de Cheviré-le-Rouge. Il est à l'interface entre du bâti de plain-pied aligné sur rue et une vaste étendue agricole.

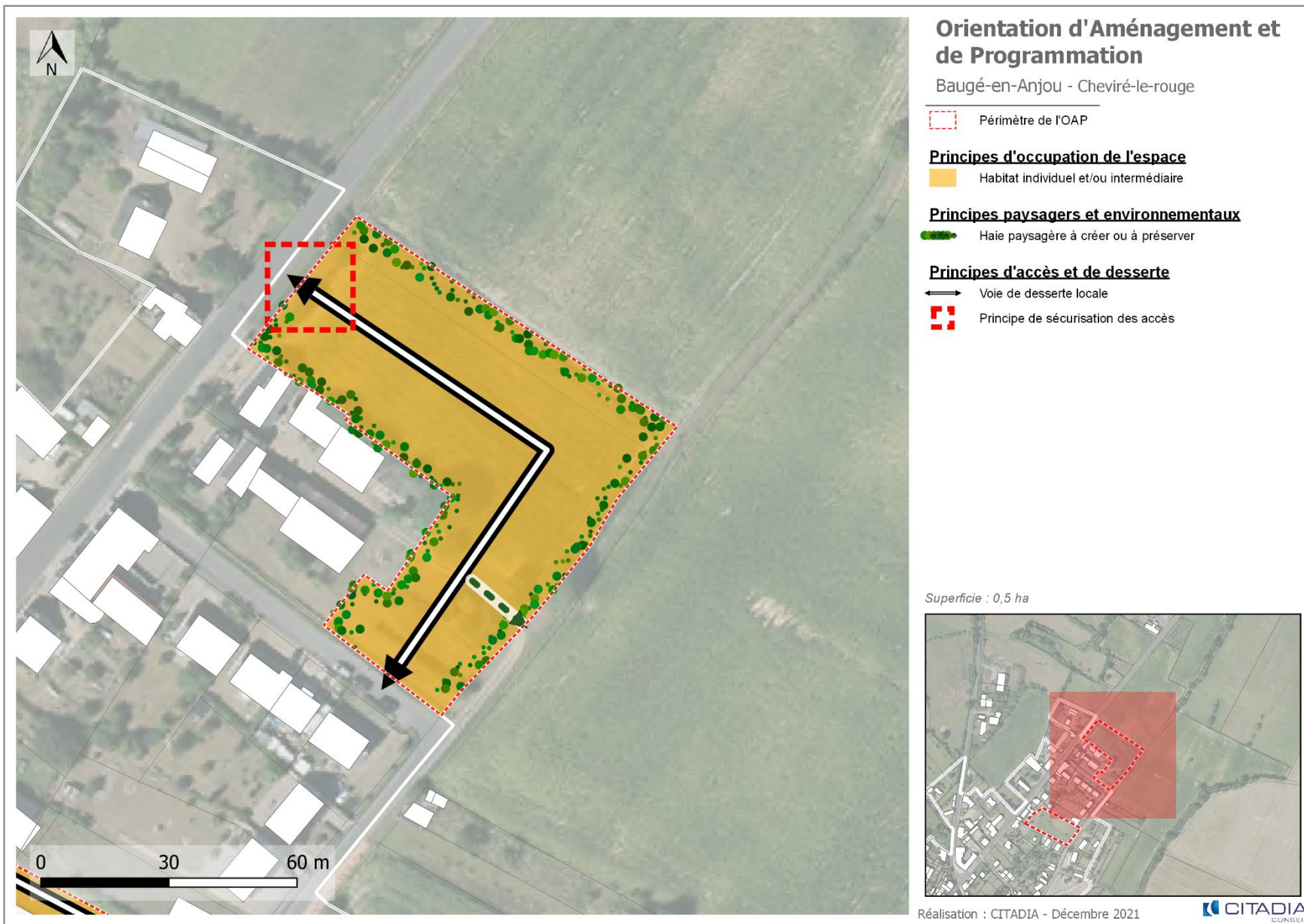
PROGRAMMATION

Superficie : **0,5 hectares**
Nombre de logements : **8 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**



Commune déléguée de Cheviré-le-Rouge

Secteur 2 : Nord Bourg



Commune déléguée de Cuon

Secteur 1 : Rue des Acacias

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel pavillonnaire.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.
- Etant situé en entrée de ville, il faudra veiller à la qualité des aménagements du site de projet.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Des haies paysagères devront être aménagées à l'interface avec les voiries bordant le secteur à l'Ouest et à l'interface avec l'espace agricole au Sud.
- Le secteur de projet se situe à proximité d'une voie à classement sonore (RD938) et devra dès lors veiller à la prise en compte des nuisances sonores lors de l'aménagement du site.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera par un accès depuis la rue des Acacias avec une entrée à l'Ouest et une sortie à l'Est à travers une amorce de voirie existante. La voirie sera en voie unique.
- Une voie douce permettra de relier les aménagements piétonniers existants le long de la rue du Soleil d'Or.

CONTEXTE



Le secteur de la rue des Acacias borde la rue du Soleil d'Or en entrée Sud du bourg de Cuon. Il épouse les limites d'un tissu urbain peu dense et de plain-pied, composé d'habitat pavillonnaire. Le secteur est également à l'interface avec l'espace agricole au Sud.

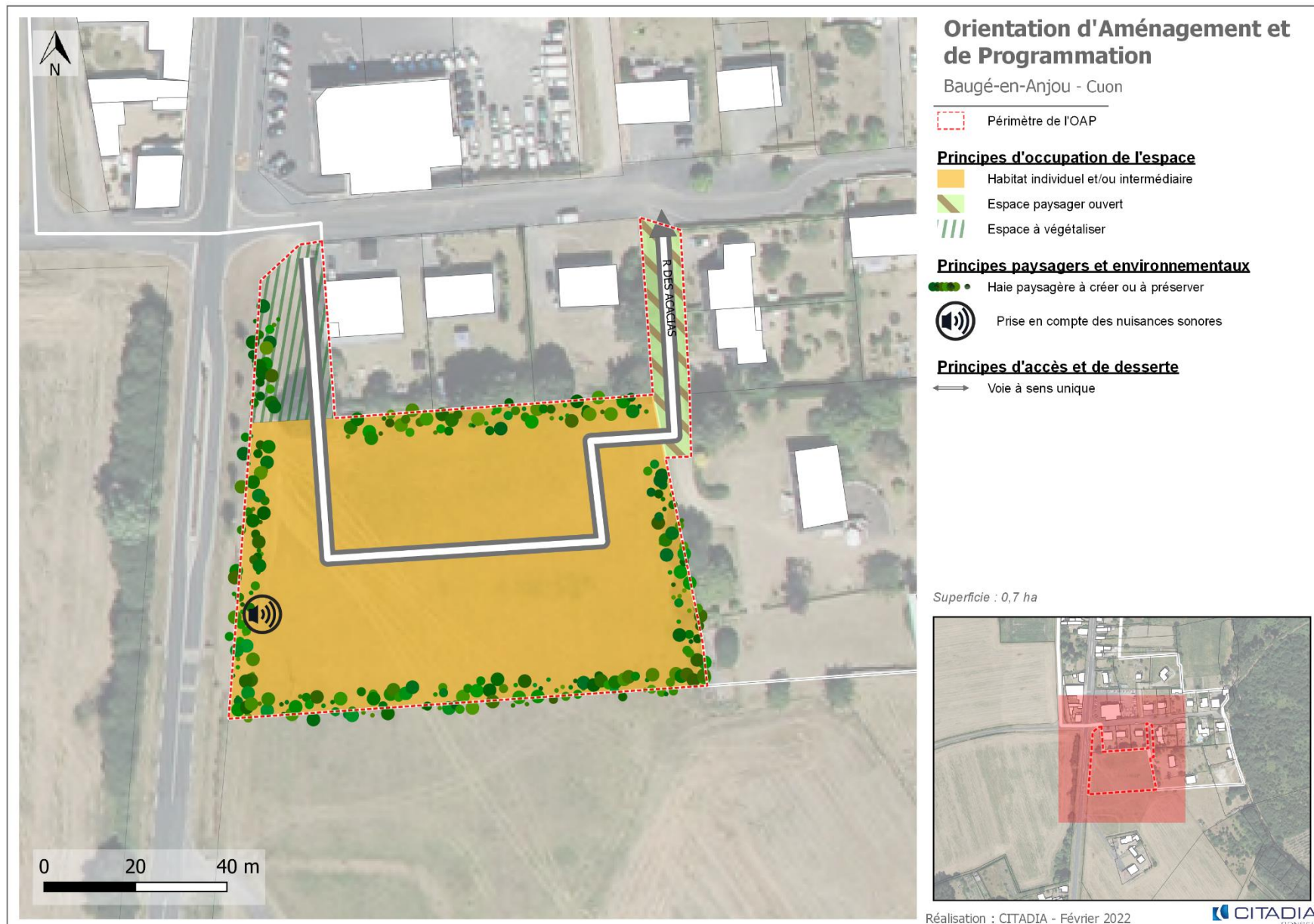
PROGRAMMATION

Superficie : **0,7 hectares**
Nombre de logements : **11 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**



Commune déléguée de Cuon

Secteur 1 : Rue des Acacias



Commune déléguée de Echemiré

Secteur 1 : La Gagnerie

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- Le site de projet fait l'objet de deux opérations distinctes, il ne s'agit pas d'une opération d'ensemble. Un premier périmètre sur la partie haute regroupant de l'habitat individuel et/ou intermédiaire. Le second périmètre au Sud accueillera de l'habitat individuel et/ou intermédiaire ; sur ce périmètre, l'implantation des constructions se fera sur le devant de la parcelle pour laisser la surface restante en jardin. L'aménagement peut se faire au coup par coup.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.
- La gestion des déchets se fera de manière centralité au niveau de l'aire de retournement.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Des haies paysagères devront être aménagées à l'interface avec les terres agricoles en limite Sud du site.
- Des noues seront aménagées sur la partie Nord du site de projet.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir de la rue du Cormier.
- L'aménagement de la desserte interne devra être pensé afin de laisser un accès futur aux terrain situés au Sud du projet.
- L'accès unique par la rue du Cormier sera complétée par une aire de retournement sur le périmètre du site de projet.
- Des voies douces seront aménagées et permettront de relier le site de projet au reste de la commune.

CONTEXTE



Le secteur de la Gagnerie s'insère en limite Sud-Est du bourg d'Echemiré, dans une zone à typologie bâtie mixte entre habitat individuel groupé et pavillonnaire. En retrait du premier rideau de construction au Nord, le site est desservi par la rue du Cormier.

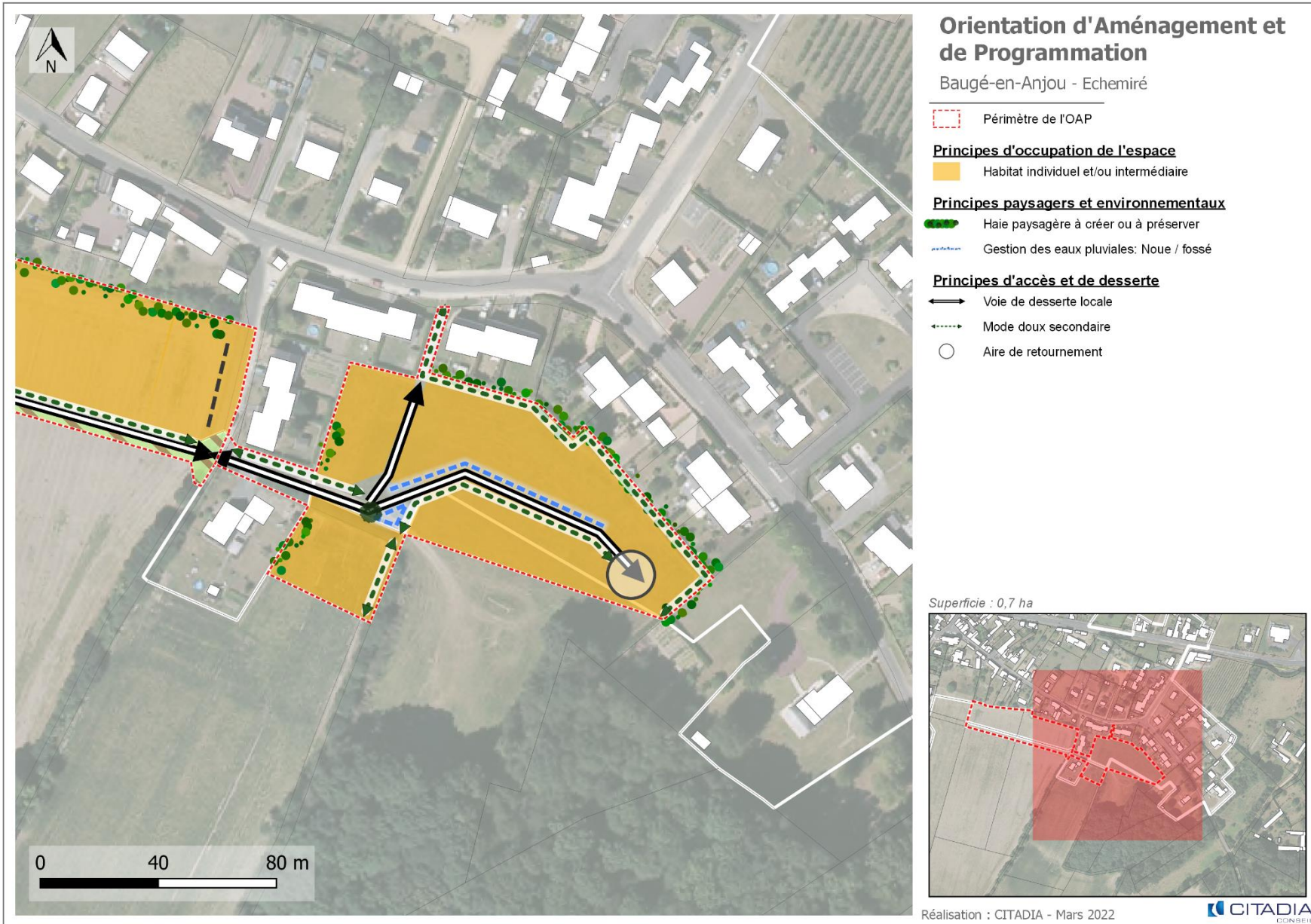
PROGRAMMATION

Superficie : **0,8 hectares**
Nombre de logements : **14 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**



Commune déléguée de Echemiré

Secteur 1 : La Gagnerie



Commune déléguée de Echemiré

Secteur 2 : Rue du Cormier

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera mixte : individuel et/ou intermédiaire.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- L'implantation des habitations sur du Cornier devra reprendre l'alignement des habitations en face du site.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- La frange paysagère arborée en limite Sud de la zone est à créer afin de bien délimiter l'espace urbaniser avec les terres agricoles limitrophes.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir de la rue du Cornier.
- Le dessin interne de la voirie sera traversant. Un bouclage sur le long terme avec la rue de la Mairie devra être anticipé.
- Une voie douce sera également traversante au Sud du site et à préserver.

CONTEXTE



Le secteur Rue du Cornier s'insère en limite Sud du bourg d'Echemiré, dans une zone d'interface entre terres agricole et habitat mixte. En retrait un premier rideau de construction au Nord, le site est desservi par la rue du Cormier.

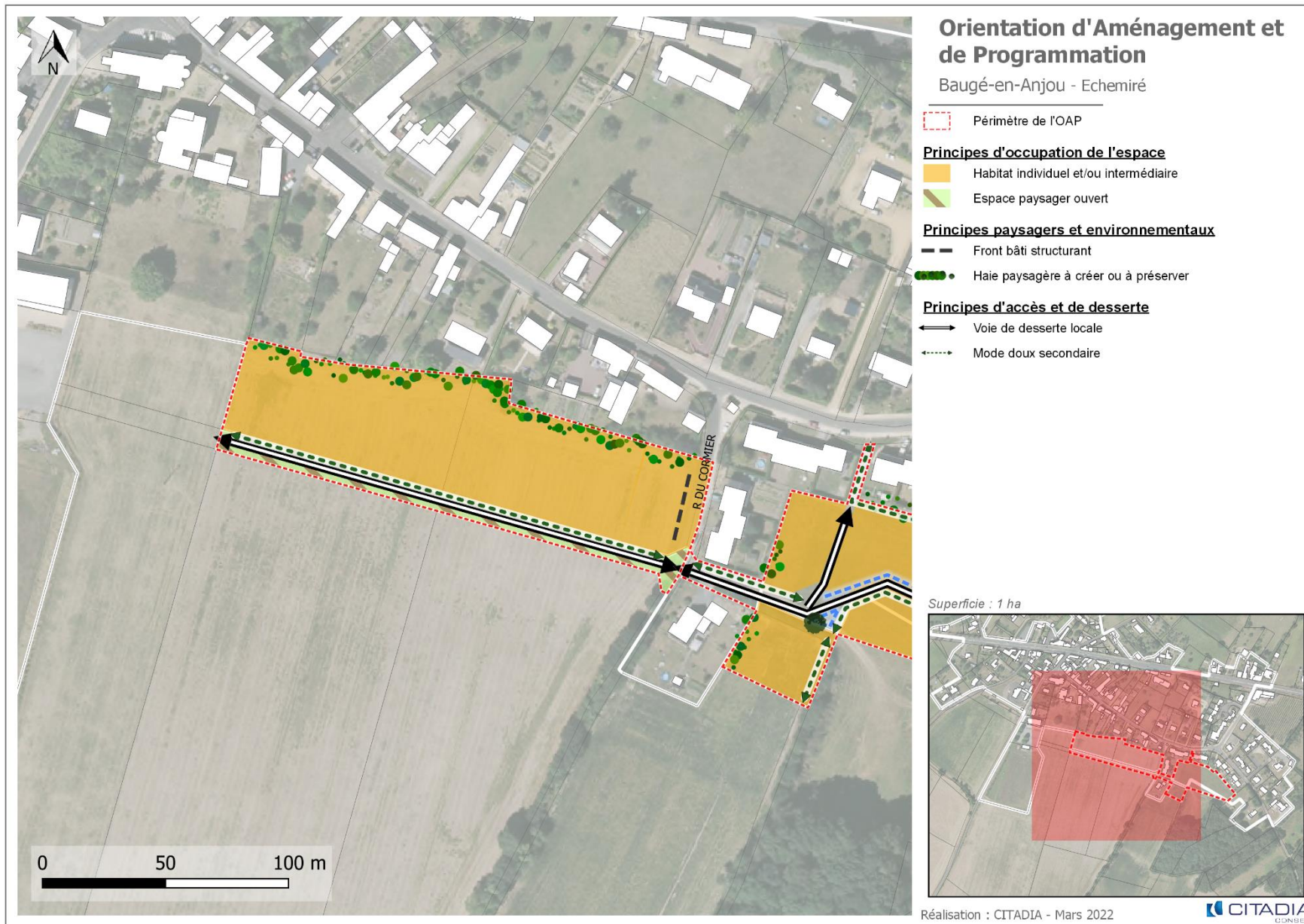
PROGRAMMATION

Superficie : **1 hectare**
Nombre de logements : **15 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**
Pourcentage de logements sociaux : **20%**



Commune déléguée de Echemiré

Secteur 2 : Rue du Cormier



Commune déléguée de Fougeré

Secteur 1 : Cœur de Bourg

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat. La typologie de logement sera mixte : entre habitat individuel et/ou intermédiaire.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.
- Le site de projet ne fera pas l'objet d'une opération d'ensemble. La partie Sud constituera une phase 1 et la partie Nord une phase 2 sans que les périmètres ne soient toutefois arrêtés.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Une haie paysagère sera à planter sur la limite Est du secteur afin de préserver l'intimité vis-à-vis du lotissement des jonquilles.
- Les aménagements créés veilleront à protéger et à mettre en valeur la perspective sur l'église et le centre bourg de Fougeré.
- Le muret bordant la rue de la Dotferrière est à préserver et à valoriser.
- Les bosquets arborés au Nord du secteur devront être conservés.
- Une zone humide existante au Nord du site de projet sera à préserver. Un espace paysager ouvert bordera cette zone.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte du secteur se fera en trois points, rue du commerce, rue de Gastine et rue de la Dotferrière.
- Le dessin interne de la voirie favorisera un bouclage viaire et limitera les voies en impasse.
- Des cheminements doux devront être prévus dans l'opération, leur tracé reste inconnu actuellement.

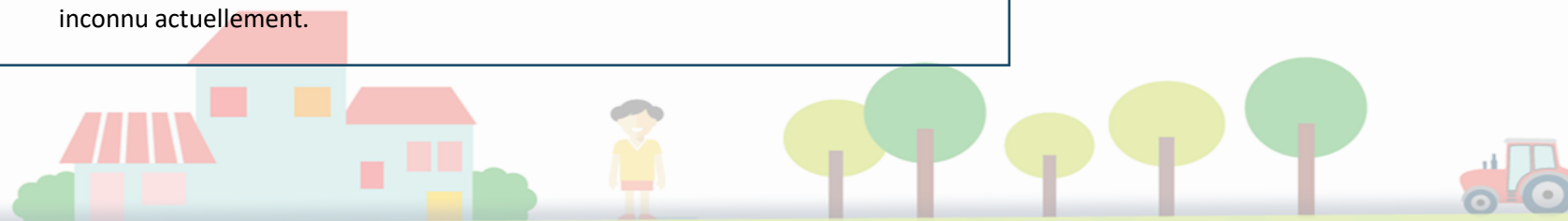
CONTEXTE



Le secteur Cœur de Bourg s'insère dans le tissu urbanisé du centre-bourg de Fougeré. Il est bordé, sur la quasi-totalité de son périmètre, d'un premier rideau de construction relativement dense, implanté à l'alignement des voies pour la frange bâtie Sud et Ouest. Il s'agit principalement de bâti ancien patrimonial avec notamment la présence de l'église face à l'entrée Est du secteur.

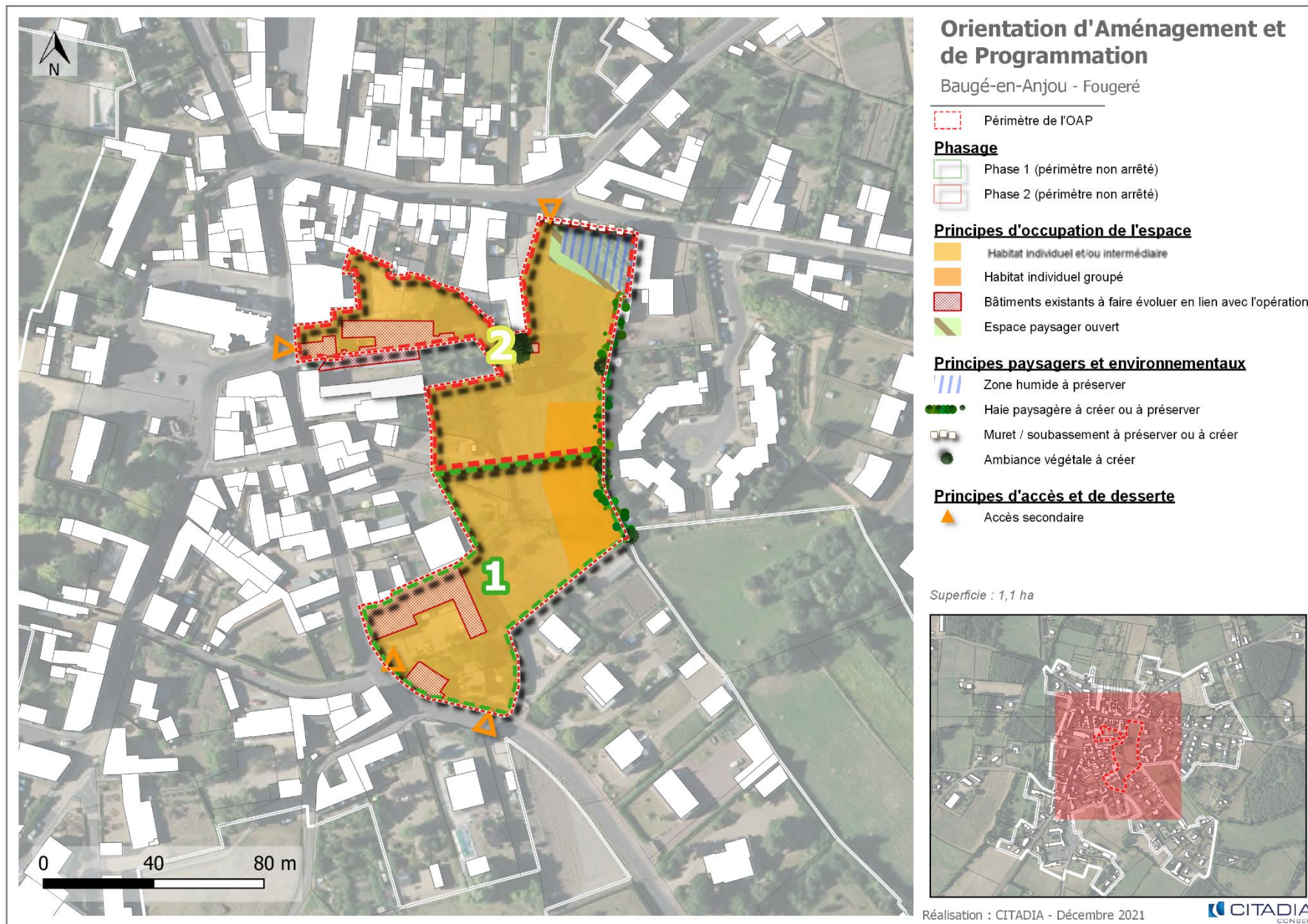
PROGRAMMATION

Superficie : **1,10 hectares**
Nombre de logements : **17 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**
Pourcentage de logements sociaux : **20%**



Commune déléguée de Fougeré

Secteur 1 : Cœur de Bourg



Commune déléguée de Saint-Martin-d'Arcé

Secteur 1 : Che du Châtaignier

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel et/ou intermédiaire. L'aménagement pourra se faire de manière successive.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Un haie paysagère est à créer en limite séparative avec l'espace agricole et naturel à l'Est.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir du chemin de la Source et du chemin des Châtaignier.
- Le dessin interne de la voirie favorisera un bouclage viaire et évitera les voies en impasse.

Ce secteur n'a pas vocation à faire l'objet d'une opération d'aménagement d'un seul tenant, il pourra être aménagé de manière successive.

CONTEXTE



Le site Che du Châtaignier est situé en limite Est du secteur de la Petite Noue à Saint-Martin-d'Arcé le long du chemin de la Source. Le contexte bâti est très peu dense avec de l'habitat pavillonnaire construit au milieu de vaste parcelle. À l'Est du site, la perspective s'ouvre sur un massif boisé.

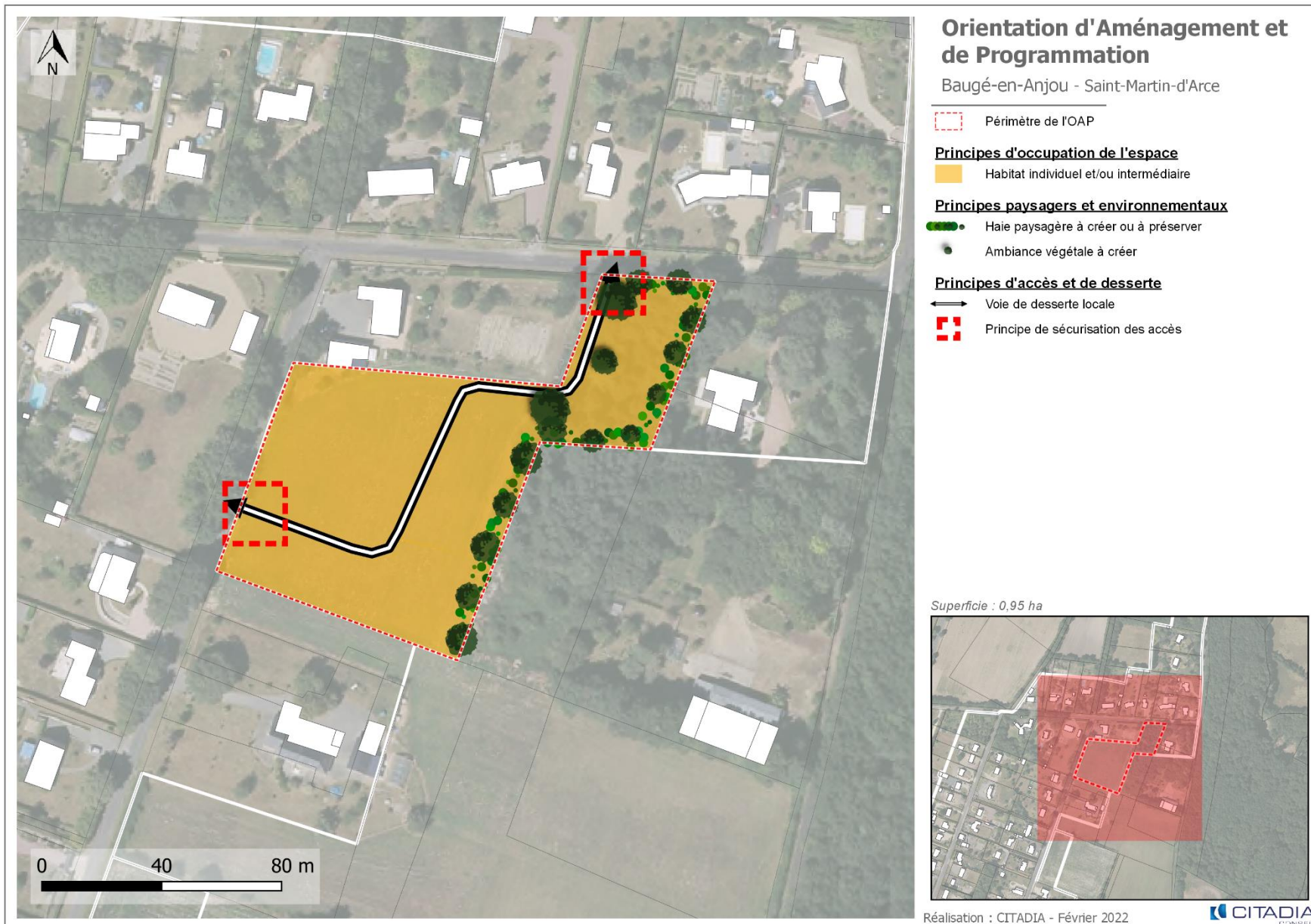
PROGRAMMATION

Superficie : **0,95 hectares**
Nombre de logements : **14 lots**
Densité minimum : **15 logements/ha**



Commune déléguée de Saint-Martin-d'Arcé

Secteur 1 : Che du Châtaignier



Commune déléguée de Saint-Martin-d'Arcé

Secteur 2 : Bourg

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel et/ou intermédiaire. L'aménagement pourra se faire de manière successive.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Un haie paysagère est à créer en limite séparative avec l'espace agricole et naturel au Nord.
- Les aménagements créés veilleront à protéger et à mettre en valeur la perspective paysagère au Nord.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir de la Grande Rue, un chemin est existant et pourra être aménagé pour desservir le site de projet.
- Etant situé dans un virage, le carrefour au niveau de la Grande Rue devra être sécurisé.
- Le dessin interne de la voirie favorisera un bouclage viaire et évitera les voies en impasse.
- Une voie douce sera aménagée afin de rejoindre à l'Est notamment l'école et les équipements sportifs à proximité.

CONTEXTE



Le site Bourg est situé aux abords de la Grande Rue du cœur de bourg de Saint-Martin-d'Arcé au Nord de Baugé. Le site de projet borde des habitations au Sud, l'école à l'Est et une vaste étendue agricole au Nord. Le contexte bâti est très peu dense avec de l'habitat pavillonnaire construit au milieu de vaste parcelle.

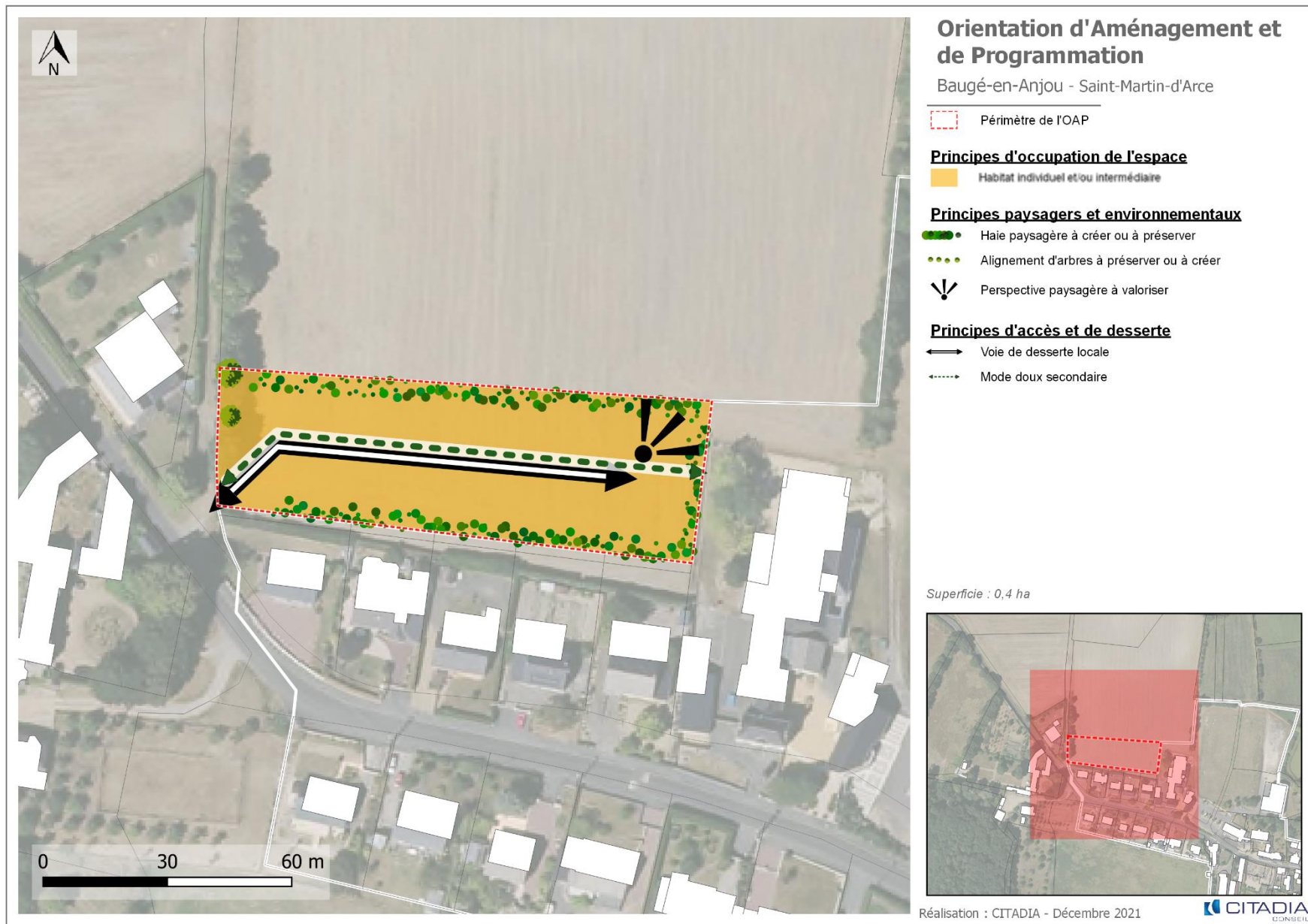
PROGRAMMATION

Superficie : **0,4 hectares**
Nombre de logements : **8 lots**
Densité minimum : **20 logements/ha**



Commune déléguée de Saint-Martin-d'Arcé

Secteur 2 : Bourg



Commune déléguée de Montpollin

Secteur 1 : La Heurie

1. PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera de l'habitat individuel pavillonnaire.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.

2. PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Un haie paysagère est à créer en limite séparative avec l'espace agricole et naturel à l'Ouest.
- Un linéaire arboré est existant au Nord et permet de créer une frange naturelle paysagère avec l'espace agricole.

3. PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- La desserte de la zone se fera à partir d'une voie d'accès préexistante dans le lotissement, par un accès unique pour toutes les parcelles. L'accès au hameau des Heuries est possible depuis la D211 au Nord et la D217 à l'Ouest. La D211 permet de rejoindre le bourg à l'Est.
- La localisation du site de projet ne permet pas de créer une liaison douce sécurisée vers le bourg.

CONTEXTE



Le site de projet est situé dans le hameau des Heuries, dans la continuité d'habitations existantes. Le site s'inscrit dans un contexte rural avec du bâti peu dense et une proximité immédiate avec une zone agricole au Nord.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,25 hectares**
Nombre de logements : **3 lots**
Densité minimum : **12 logements/ha**



Commune déléguée de Montpollin

Secteur 1 : La Heurie

