

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

APPROBATION

30 janvier 2020

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n° 8.3 ► O.A.P. de secteurs

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Saint-Georges-du-Bois

- p.212 - La Croix Sainte-Appoline
- p.214 - La Petite Pièce
- p.216 - La Raserie
- p.218 - Les Hayes
- p.220 - Les Noyers
- p.222 - Rue de Sablé
- p.224 - Champ de La Grange
- p.226 - Val de l'Orne
- p.229 - Champ Long de Trompe Souris

Valoriser un potentiel foncier en entrée de bourg

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise à l'entrée Est de la commune et en deuxième rideau par rapport à la rue du Mans (RD309).
- ▶ Superficie : 0,5 ha
- ▶ Zonage : U mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 5

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

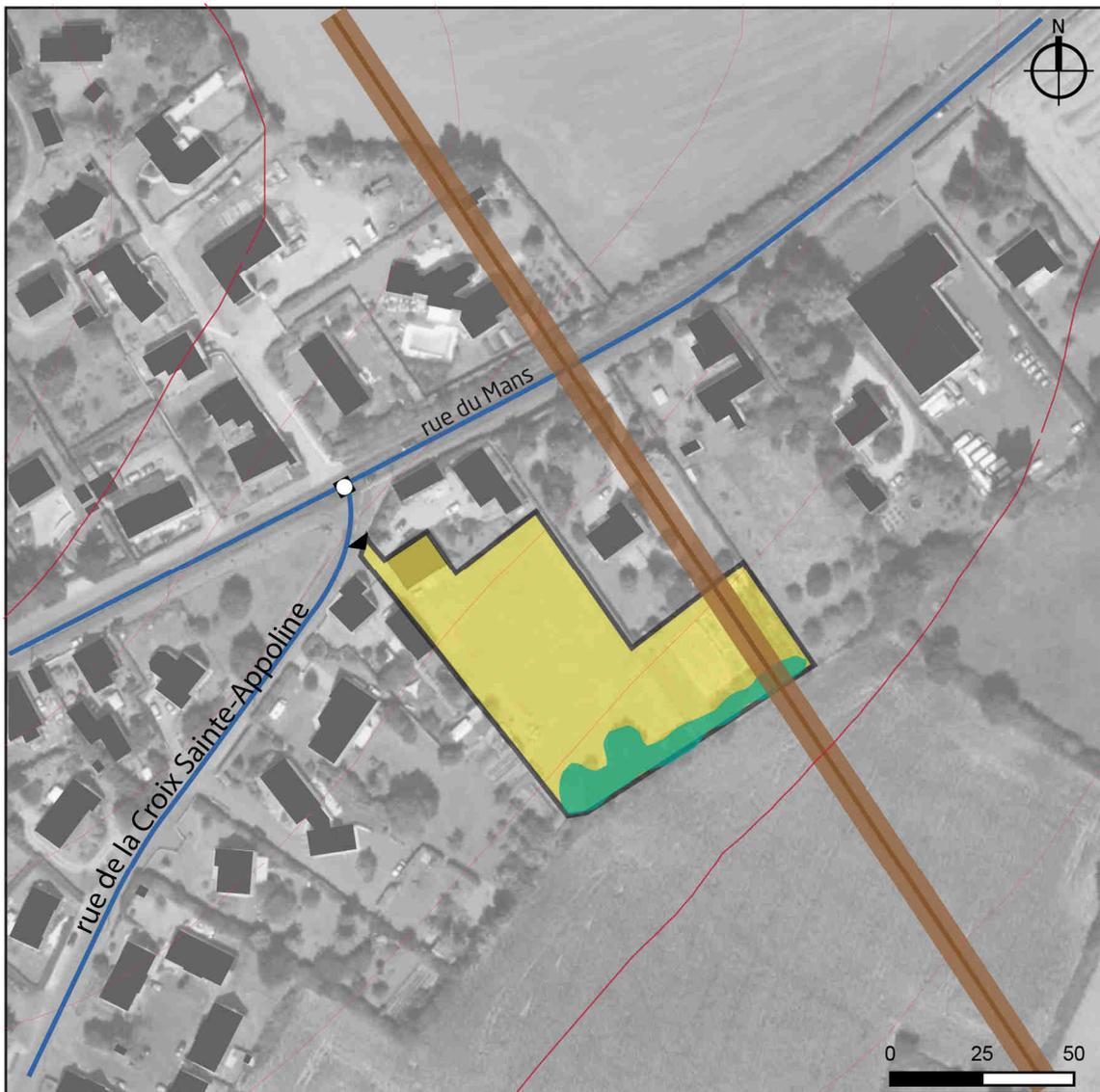
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles non bâties et jardins. Haie bocagère en limite Sud.
Topographie	Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Depuis la rue de La Croix Sainte-Appoline.
Servitudes	Servitude I4 (réseaux électriques) à l'Est du site.
Accès	Depuis la rue de La Croix Sainte-Appoline.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse créée à partir du chemin existant en limite Est. Un point de collecte des ordures ménagères sera à prévoir en entrée d'opération. Les travaux d'aménagement du carrefour de La Croix Sainte-Appoline permettront de sécuriser les entrées/sorties depuis le secteur.
- La haie bocagère existante en limite Sud sera conservée afin d'assurer une transition de qualité avec les espaces agricoles. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Un recul des constructions de 15 m de part et d'autre de la ligne HTA est préconisé.
- L'assainissement des eaux usées se fera par des installations de traitement autonomes.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

-  Voie existante
-  Voie existante à aménager
-  Principe de voie à créer
-  Principe de voie à créer adaptée aux TC
-  Accès à la zone
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  Habitat à densité croissante
-  Activité
-  Commerces
-  Equipement
-  Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

-  Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
-  Principe de trame paysagère à créer
-  Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
-  Frange urbaine à paysager
-  Retrait des constructions
-  Vues à maintenir
-  Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

-  Réseaux
-  Zones humides
-  PPRNI

Encadrer de possibles divisions parcellaires en périphérie du bourg

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle.
- ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune le long de la voie communale vers Allonnes (VC 2).
- ▶ Superficie : 0,2 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins. Arbres de haute tige en limite de propriété le long de la voie.
Topographie	Sans objet.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Depuis la Voie Communale n°2
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la Voie Communale n°2

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur le caractère rural de cette entrée de bourg et préserver le plus possible les arbres de haute tige existants le long de la voie et du fossé qui la longe.
- Les lots seront desservis directement par la voie communale n°2 et les aménagements des entrées charretières devront prévoir le maintien du fossé.
- L'assainissement des eaux usées se fera par des installations de traitement autonomes.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Développer de l'habitat autour d'une ancienne ferme enclavée en zone urbaine

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise au Sud de la commune le long du chemin des Garendières
- ▶ Superficie : 0,2
- ▶ Zonage : U mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain en friche
Topographie	Terrains en pente (~4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Chemin des Garendières.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis chemin des Garendières.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi depuis le chemin des Garendières.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés chemin des Garendières.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

-  Voie existante
-  Voie existante à aménager
-  Principe de voie à créer
-  Principe de voie à créer adaptée aux TC
-  Accès à la zone
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  Habitat à densité croissante
-  Activité
-  Commerces
-  Equipement
-  Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

-  Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
-  Principe de trame paysagère à créer
-  Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
-  Frange urbaine à paysager
-  Retrait des constructions
-  Vues à maintenir
-  Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

-  Réseaux
-  Zones humides
-  PPRNI

Valoriser un potentiel foncier sous occupé

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune et en deuxième rideau par rapport à l'avenue des Constellations.
- ▶ Superficie : 0,85 ha
- ▶ Zonage : U mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 40

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti en partie Nord-Ouest et grand jardin non arboré en partie Sud-Est.
Topographie	Terrains en pente (5-7%), orientée principalement Nord/Sud.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi en eau potable par le réseau situé chemin des Hayes. Une extension du réseau eaux usées existant rue Cassiopée sera nécessaire.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par l'avenue des Constellations.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en boucle à partir du chemin des Hayes existant en limite Nord-Ouest. Un réaménagement de ce chemin sera à prévoir, en lien avec la réalisation d'une poche de stationnement située en entrée d'opération.
- Le projet sur ce site préservera les haies bocagères existantes sur le pourtour pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Un traitement végétal de la limite Sud-Est sera à prévoir pour créer une transition entre l'opération, la grande propriété à l'Est et le cheminement piéton au Sud.
- Un espace commun pour la gestion des eaux de pluie pourra être aménagé au point bas en limite Sud.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	100% de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Compléter l'urbanisation au Sud de la rue de La Croix Sainte-Appoline

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle.
- ▶ Le site se localise au Sud du centre-bourg au croisement d'un ancien chemin rural et de la rue de La Croix Sainte-Appoline.
- ▶ Superficie : 0,65 ha.
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 10

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Jardins potagers et prairies.
Topographie	Légère pente (3%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Depuis la rue de La Croix Sainte-Appoline
Servitudes	Secteur de présomption présence de vestiges archéologiques.
Accès	Depuis la rue de La Croix Sainte-Appoline

Principes d'aménagement

- La composition du projet devra permettre de conserver des vues vers la plaine d'Allonnes.
- Le site sera desservi par une voie, créée à partir de la rue de La Croix Sainte-Appoline et débouchant sur l'ancien chemin rural de la Piraudière.
- Ce secteur se trouve à proximité d'un chemin piéton situé au Nord de la rue de La Croix Sainte-Appoline qui permet de rejoindre le centre-bourg. Un autre est en projet en limite Sud sur l'arrière du lotissement de La Bideaudière. Une liaison piétonne reliant ces deux chemins sera à prévoir.
- L'opération veillera à traiter la lisière Sud qui constituera la limite entre la zone urbanisée et la plaine agricole. Un traitement végétal sera aussi à prévoir en limite avec les parcelles déjà bâties qui jouxtent le projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de La Croix Sainte-Appoline.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Valoriser un potentiel foncier en cœur de bourg

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise à proximité du centre-bourg en deuxième rideau, entre la rue de Sablé et le lotissement « Le Parc des Hayes ».
- ▶ Superficie : 0,9 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 14

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Enclave non bâtie. Haie bocagère en limite Est du site.
Topographie	Terrains fortement pentus (10,5% - 14%) orientés principalement Nord-Ouest / Sud-Est, offrant des vues vers la plaine agricole d'Allonnes.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Depuis la rue de Sablé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Sablé.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis la rue de Sablé. Cet accès sur la route départementale sera aménagé de manière à garantir la sécurité, notamment en termes de visibilité. Quelques lots pourront prendre accès directement depuis la rue de Sablé.
- Cette opération sera connectée au chemin piéton existant au Sud qui permet de relier le quartier des Hayes au centre-bourg.
- Un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Une attention particulière sera portée sur la hauteur des futures constructions afin de tenir compte des maisons situées avec des Constellations. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- La haie bocagère située en limite Est sera maintenue pour une bonne insertion du projet dans son environnement. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sablé, une extension du réseau d'assainissement des eaux usées sera cependant à prévoir. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la topographie. Des bandes de plantations perpendiculaires à la pente seront à prévoir, notamment en limite Sud-Ouest sur tous les fonds de parcelles, afin de protéger les maisons en aval du ruissellement des eaux pluviales.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Poursuivre l'urbanisation en limite des équipements sportifs et des espaces naturels

- ▶ Secteur d'extension à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise à l'Ouest des équipements sportifs de la commune et en lisière du chemin rural de Chérelle longeant le bois du Gué Perroux.
- ▶ Superficie : 2,3 ha
- ▶ Zonage : 1 AU mixte.
- ▶ Nombre de logements minimum : 41 (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

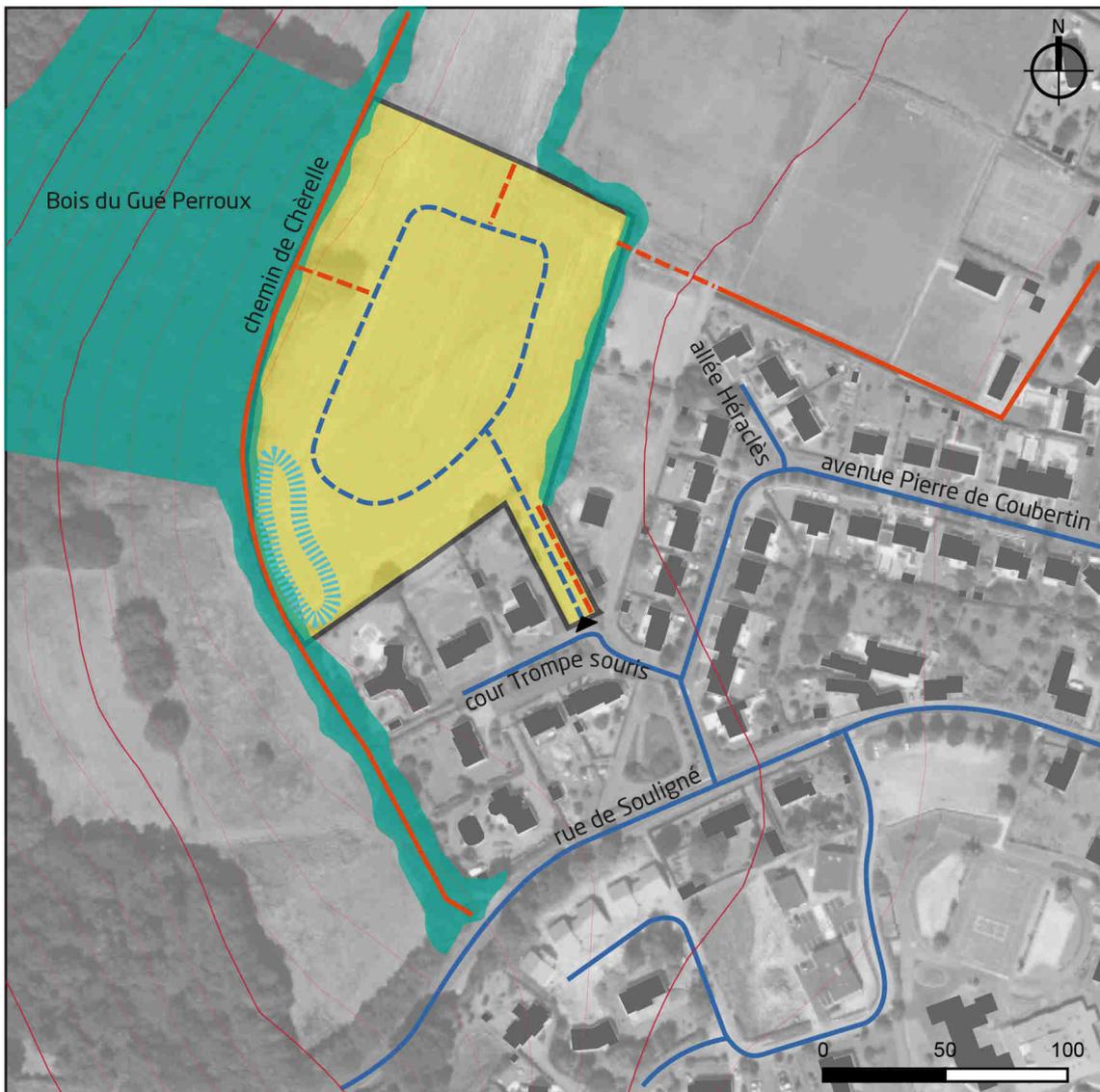
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées. Haie en limite avec les équipements sportifs à l'Est.
Topographie	Plateau en amont du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise.
Biodiversité	Proximité du réservoir de biodiversité de l'Orne Champenoise qui comprend la ZNIEFF du Bois du Gué Perroux.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Depuis le cour Trompe Souris.
Servitudes	Présomption présence de vestiges archéologiques en limite Sud.
Accès	Depuis le cour Trompe Souris.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en boucle prenant accès depuis la cour Trompe Souris.
- La trame des cheminements doux à créer devra permettre de relier ce futur quartier vers les équipements publics, et notamment les écoles au Sud et les équipements sportifs à l'Est. Elle s'appuiera également sur le chemin de Chérelle qui s'inscrit dans les itinéraires de chemins de randonnée qui ceignent la commune.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés cour Trompe Souris.
- Le projet veillera à conserver les haies présentes en limite Nord et Est.
- Les clôtures devront être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et ainsi répondre aux enjeux de perméabilité avec le réservoir de biodiversité situé à proximité.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat, d'une petite zone d'activité et d'un espace naturel de loisirs

- ▶ Secteur d'extension à vocation mixte mais principalement résidentielle
- ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- ▶ Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle de loisirs et 0,7 ha en zone économique.
- ▶ Zonage : 1 AU mixte, 1 AU éco 3, 2 AU, N loisirs
- ▶ Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées ceinturées au Nord par une haie bocagère et à l'Ouest par un boisement qui constitueront les limites futures de l'urbanisation.
Topographie	Sommet et deux coteaux d'un tertre situé en amont du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise et de la plaine d'Allonnes. Topographie différenciée selon le versant : un relief très marqué vers l'Orne Champenoise (7%-9,6%) ; des pentes un peu moins prononcées vers la plaine d'Allonnes (5%-7%).
Biodiversité	En limite d'un réservoir de biodiversité sylvo-bocager à l'Ouest, composé d'un bocage lâche comprenant quelques boisements.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Depuis la rue de Sablé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Sablé.

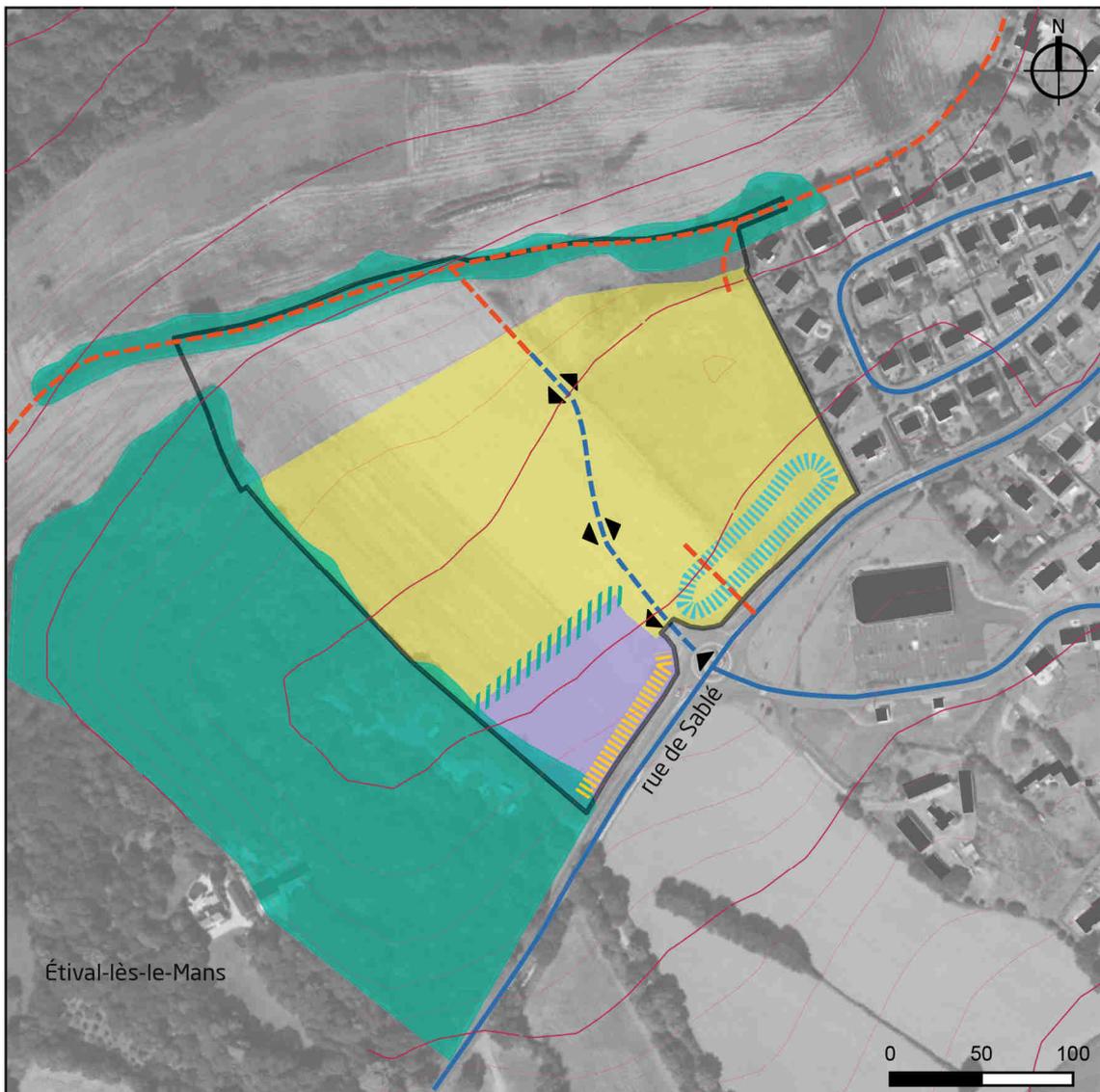
Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie prenant accès depuis le giratoire existant rue de Sablé et formant un axe structurant pour les deux phases d'urbanisation (l'une à l'Ouest, l'autre à l'Est de cette voie). Chacune d'elles sera desservie par une voie en boucle depuis cet axe. Les croisements entre la voie centrale et les deux boucles seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs. Un accès autonome sera prévu pour la desserte de la zone d'activité au Sud.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur la déclivité du site et sur les éléments naturels situés en pourtour afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement.
- Les cheminements doux à créer devront se relier à ceux existants ou en projet situés en limite du site. Ainsi, un cheminement piéton sera à prévoir vers le Nord dans la continuité de la liaison douce qui sera aménagée vers les écoles, un autre vers le Sud pour rejoindre l'arrêt de bus rue de Sablé et la zone commerciale.
- Ce futur quartier bénéficiera d'un espace vert important qui sera aménagé sur le versant Nord du site. Son aménagement restera compatible avec le caractère naturel du site. Il comprendra des espaces de jeux pour les enfants qui profiteront de la déclivité du terrain.
- Sur le secteur résidentiel, un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Les implantations des bâtiments d'activités devront également s'appuyer sur le relief existant et soigner les façades surplombant la rue de Sablé. La limite entre ce secteur et la zone résidentielle devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de garantir sa bonne insertion.

- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sablé. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	En 2 tranches Avant et après 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Permettre l'extension des équipements sportifs

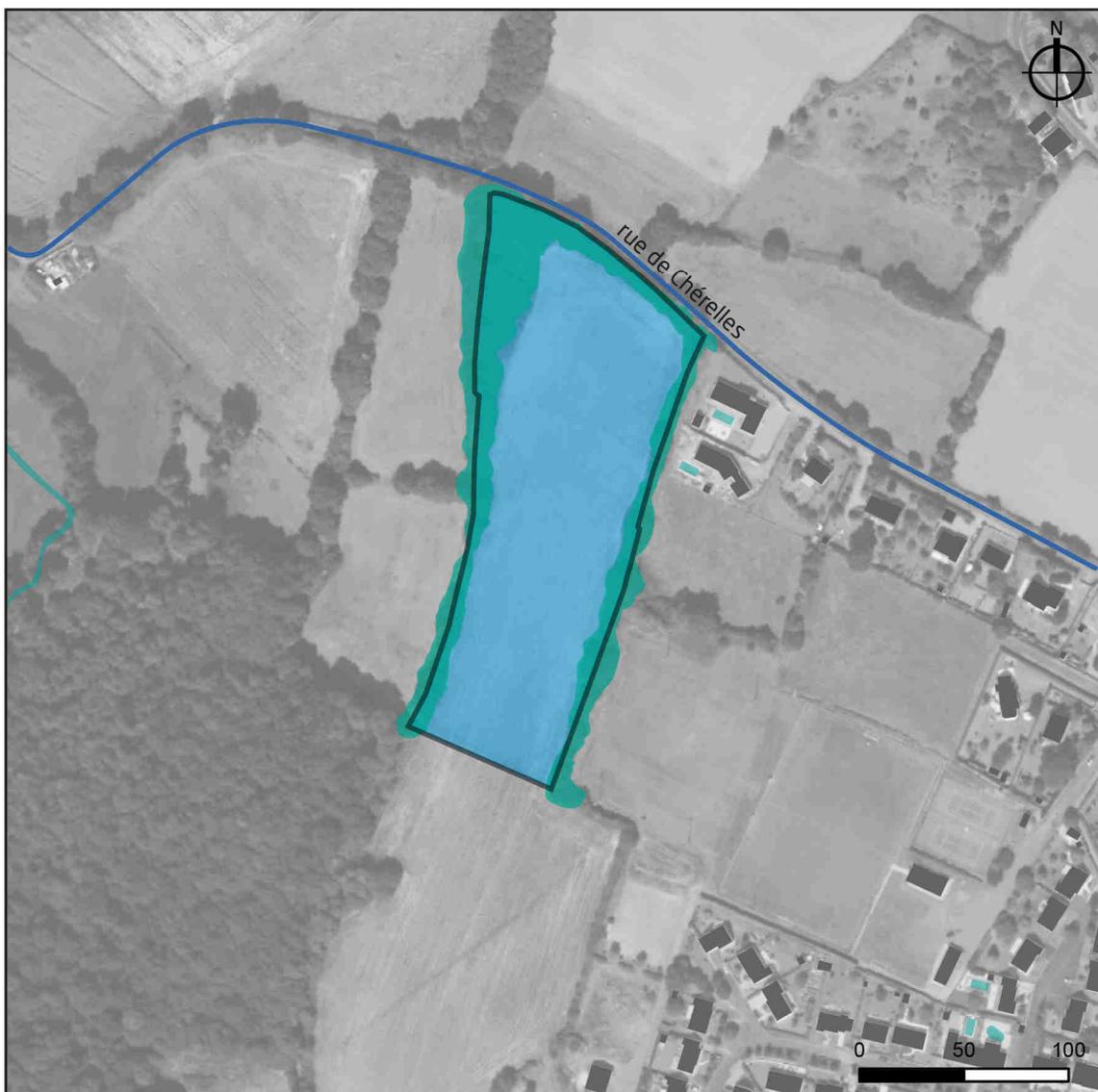
- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipements
- ▶ Le site se localise à proximité directe des équipements sportifs existants rue de Pruillé-le-Chétif.
- ▶ Superficie : 2,17 ha
- ▶ Zonage : 1 AU équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Site à déclivité variée : la moitié Sud présente une topographie moins marquée (4%), orientée Est/Ouest ; la partie Nord présente des terrains à forte pente (8%), orientée Sud-Est/Nord-Ouest.
Biodiversité	Proximité du réservoir de biodiversité de l'Orne Champenoise qui comprend la ZNIEFF du Bois du Gué Perroux.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Sans objet.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi depuis les équipements existants rue de Pruillé-le-Chétif.

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site préservera les haies bocagères existantes sur son pourtour pour assurer une intégration des futurs équipements dans le paysage environnant. Elles sont protégées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les équipements sportifs qui seront aménagés sur ce site devront faire l'objet d'une démarche environnementale qui garantira la prise en compte des enjeux de biodiversité liée au réservoir de biodiversité de l'Orne Champenoise.
- Les clôtures devront être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et ainsi répondre aux enjeux de perméabilité avec le réservoir de biodiversité situé à proximité.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

-  Voie existante
-  Voie existante à aménager
-  Principe de voie à créer
-  Principe de voie à créer adaptée aux TC
-  Accès à la zone
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  Habitat à densité croissante
-  Activité
-  Commerces
-  Equipement
-  Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

-  Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
-  Principe de trame paysagère à créer
-  Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
-  Frange urbaine à paysager
-  Retrait des constructions
-  Vues à maintenir
-  Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

-  Réseaux
-  Zones humides
-  PPRNI