

Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLUH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dossier d'approbation

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLUIH	18 décembre 2015	19 décembre 2019	9 avril 2021
Modification simplifiée n°1 du PLUIH	15 mars 2024		19 juin 2024

Vu pour être annexé à la délibération du 19 juin 2024

Pour la Communauté de communes du Pays sabolien

Le Président



Sommaire

LA LECTURE DES OAP	3
LES OBJECTIFS DES OAP	4
OAP THEMATIQUES	5
I. AMENAGEMENT « OPTIMISATION DU FONCIER »	5
A. CONTEXTE ET ENJEUX	5
B. LES OBJECTIFS DE L'OAP	5
C. LES PRINCIPES DE L'OAP	6
II. MOBILITES DOUCES	7
A. CONTEXTE ET ENJEUX	7
B. LES OBJECTIFS DE L'OAP	7
C. LES PRINCIPES DE L'OAP	7
D. GUIDE D'AMENAGEMENT	8
1. LA VOIRIE	8
2. LE STATIONNEMENT	10
3. LES SERVICES ASSOCIES	10
4. LA SIGNALÉTIQUE	10
OAP SECTORIELLES	11
I. LES PRINCIPES	11
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	11
1. LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS	11
2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES	13
3. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	14
B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	15
C. LES ELEMENTS DE CONTEXTE	15

II. LECTURE DE LA LEGENDE	16
III. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	19
A. ASNIERES-SUR-VEGRE	19
1. LA PICARDE 2	19
B. AUVERS-LE-HAMON	20
1. ROUTE DE BOUESSAY	20
2. RUE PIOGER	21
3. ROUTE DE JUIGNE	22
C. AVOISE	23
1. LES VIGNES	23
D. BOUESSAY	24
1. LA FUIE	24
2. LE BOURG	25
E. COURTILLERS	26
1. LE PETIT BOIS	26
2. LA CHAPELLIÈRE	27
3. LES GRANDES VIGNES	28
F. DUREIL	29
1. RUE JULES MOREAU	29
G. JUIGNE-SUR-SARTHE	30
1. AGGLOMERATION NORD	30
2. GODEFRAIRIE	31
H. LE BAILLEUL	32
1. RUE DU BOURG JOLY	32
2. L'ARTHUISIÈRE	33
3. LE PLAIN DU FROMENTEAU	34
I. LOUAILLES	35
1. RUE DES BRUYERES	35
2. RUE DE LA MOLIÈRE	36
J. NOTRE-DAME-DU-PE	37
1. CENTRE-BOURG	37
2. ROUTE DU JONCHERAY	38
K. PARCE-SUR-SARTHE	39
1. RUE VIVIER	39
2. SECTEUR DE LA CHARITE	40
3. ALLEE SAINT-MARTIN	41
L. PINCE	42
1. ALLEE DU MOULIN	42

M. PRECIGNE	43	D. SABLE-SUR-SARTHE / SOLESMES	66
1. RUE DES POINTEILLERES	43	1. LES MANDRIERES	66
2. RUE DE MORANNES	44	E. VION	67
3. CHEMIN DU BATIMENT	45	1. LES BLEUETS	67
N. SABLE-SUR-SARTHE	46	F. LOUAILLES ET LE BAILLEUL	68
1. BEL AIR	46	1. ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES OUEST PARK	68
2. CHARDONNAY	47		
3. ROUTE DE LAVAL	48	VI. LEGENDE DE L'ETAT INITIAL	70
4. CACHE-BOUTON	49		
5. RUE DE PLAISANCE	50	VII. LEGENDE DE L'OAP	71
6. SAINT-NICOLAS	51		
7. LE ROSAY	52		
8. LES MONTFORTS - ROCADE	53		
9. LES PELLANDIERES	54		
10. AVENUE DE MONTREUX	55		
11. RUE DE L'ILE - RUE PASTEUR	56		
12. GAMBETTA	57		
O. SOLESMES	58		
1. LES COTEAUX DE PAMPOIL	58		
P. SOUVIGNE-SUR-SARTHE	59		
1. ROUTE DE SAINT-BRICE	59		
Q. VION	60		
1. CHAMP BUISSON	60		
IV. LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT	61		
A. PARCE-SUR-SARTHE	61		
1. LE STADE	61		
B. VION	62		
1. LE PAVILLON DE L'ARCHE	62		
V. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE	63		
A. AUVERS-LE-HAMON	63		
1. RUE PIOGER	63		
B. LOUAILLES	64		
1. LES AUBRIERES	64		
C. PARCE-SUR-SARTHE	65		
1. ZONE ARTISANALE BOIS DE L'HOMMEAU	65		

LA LECTURE DES OAP

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales et communes du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Je consulte les Annexes.



Le présent document est divisé en 2 titres :

TITRE I _ OAP thématiques

TITRE II _ OAP sectorielles

- Les OAP thématiques :

Elles définissent les **actions** à mettre en œuvre relevant de thématiques transversales et communes à toutes les opérations d'aménagement projetées. Il s'agit de principes argumentés énonçant les **objectifs** soutenus par la collectivité, sur des thèmes faisant écho aux enjeux du PADD. Elles peuvent proposer des **objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs**, ainsi que des **prescriptions** (à caractère réglementaire) ou des **recommandations** (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

- Les OAP sectorielles :

Elles définissent les **opérations** à mettre en œuvre sur un quartier ou un secteur identifié comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les **secteurs à enjeux**, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, etc. et comprennent des **dispositions graphiques** concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent, notamment en entrée de ville. Elles peuvent également proposer une **programmation** des aménagements en termes de phasage des opérations.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations se rapportent est délimité au règlement graphique.

Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

LES OBJECTIFS DES OAP

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, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 des communes ;
- 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.

OAP THEMATIQUES

I. Aménagement « optimisation du foncier »

A. Contexte et enjeux

L'enjeu de cette OAP est d'anticiper la densification du bâti en enveloppe urbaine, en accompagnant l'initiative privée. Cette démarche d'optimisation foncière constitue une alternative pour :

- Maitriser l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation ;
- Répondre aux besoins en logements et participer à la fluidification du marché foncier par une diversification de l'offre ;
- Faciliter l'accès à des logements individuels abordables pour des foyers qui n'auraient pas nécessairement les moyens d'acquérir une maison traditionnelle produite par une filière classique ;
- Ne pas engager d'investissements supplémentaires en équipements publics, puisque située en zones urbaines déjà desservies en réseaux et infrastructures ;
- Réduire les distances avec les zones d'emploi, les commerces, les services, les transports, et donc la dépendance à la voiture, en contribuant à la diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
- Permettre le développement d'une filière de construction courte et durable, créatrice d'emplois locaux, intégrant des préoccupations écologiques et énergétiques.

Il s'agit d'anticiper la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus urbains existants qui permettrait de financer le renouvellement et l'optimisation progressive des quartiers.

Cette recherche d'optimisation par les particuliers est déjà à l'œuvre sur le territoire du Pays Fléchois. Les motivations des propriétaires sont multiples et variées, et la perspective d'un revenu supplémentaire issu de la vente d'un bien foncier ne constitue pas la seule motivation. Elles reflètent les évolutions ordinaires de la vie et les changements de situation liés à l'âge, à la situation familiale, aux ressources mais aussi des projets de vie, immobiliers, des stratégies résidentielles, des envies... : le vieillissement des propriétaires qui disposent de terrains devenus trop grands et contraignants à entretenir, le besoin de s'assurer de nouveaux revenus pour

compléter une retraite insuffisante, la nécessité de loger des parents, l'aspiration à partager son terrain et à loger ses enfants voire ses petits-enfants...

Il s'agit de poursuivre cette convergence d'intérêt entre l'intérêt des particuliers (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) et l'intérêt de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engager de coûts d'équipements supplémentaires ni engendrer d'étalement urbain superflu).

B. Les objectifs de l'OAP

Cette intention contribue à atteindre les 4 objectifs suivants :

- **D'un point de vue économique** : il devient possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière, en permettant aux propriétaires de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible.
- **D'un point de vue environnemental** : il devient possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à l'étalement urbain neutre tout en maintenant des densités acceptables et adaptées au contexte environnant et sans engendrer de pression foncière, permettant de répondre chaque année à une partie des besoins en logements.
- **D'un point de vue social** : en redonnant à l'habitant un rôle de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, on donne à la collectivité un levier supplémentaire pour porter une politique urbaine ambitieuse, fondée sur la mise en synergie des projets des habitants et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction, économiques et créatrices d'emplois.
- **D'un point de vue urbain et fonctionnel** : en encourageant et guidant les initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates, on évite par exemple la systématisation du découpage parcellaire en drapeau qui crée des chemins d'accès impactant la longueur et le coût des réseaux et infrastructures, multiplie le nombre de sorties sur les voies ou de dépôts de poubelles, occasionne une gêne pour les piétons et PMR, participe à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, etc.

C. Les principes de l'OAP

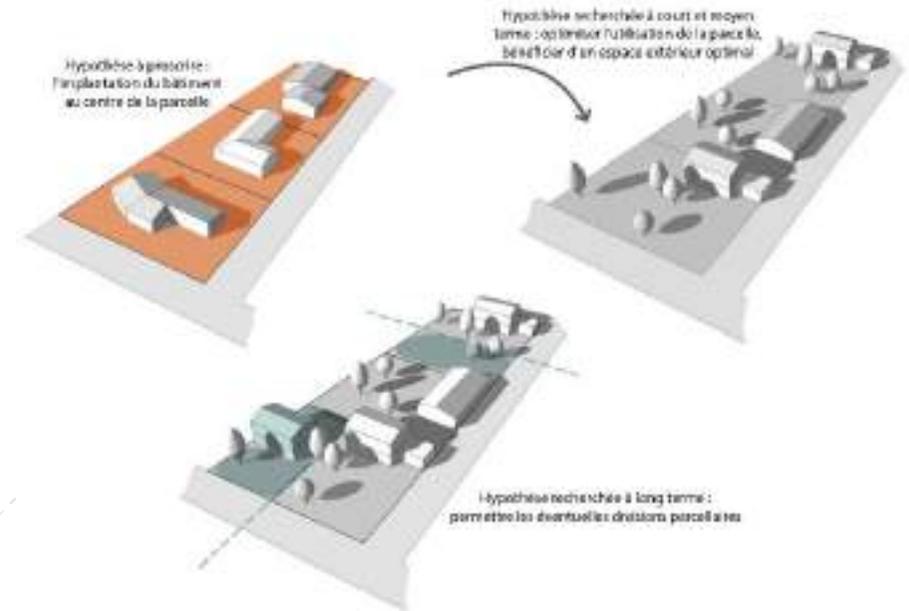


Pour les constructions relevant de la destination *Habitation*, dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1000 m² toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

Exemple d'implantation sur la parcelle permettant les divisions parcellaires futures



II. Mobilités douces

A. Contexte et enjeux

La Communauté de Communes du Pays Sabolien a pour objectif de développer la pratique des mobilités douces au sein du territoire. Il s'agit de mettre en cohérence le développement du territoire, l'aménagement urbain et les déplacements dans un souci de meilleur partage de l'espace, de qualité du cadre de vie et de prise en compte de l'environnement et de la santé publique.

Plus précisément, il s'agit d'engager un essor des mobilités non seulement de celles dites d'itinérances, de tourisme et de loisirs mais également des mobilités utilitaires ou fonctionnelles pour des usages du quotidien.

Cette orientation vient lancer une dynamique en faveur des mobilités douces à travers une démarche active sur la consolidation et le développement des infrastructures de vélo mais aussi, à échéance, introduire une continuité interurbaine avec la Communauté de Communes du Pays Fléchois.

L'OAP Mobilités douces vient donc fixer des objectifs pour la ville de Sablé-sur-Sarthe mais également à l'ensemble de la Communauté de Communes.

Pour un territoire péri-urbain tel que la Communauté de Communes du Pays Sabolien, fortement dépendant de la voiture individuelle, cette orientation s'adresse plus particulièrement, mais pas uniquement, à l'échelle des courtes distances, des projets urbains ou d'infrastructures.

B. Les objectifs de l'OAP

La présente OAP répond aux objectifs communautaires suivants :

- **Favoriser et encourager la pratique du vélo** en poursuivant l'aménagement du réseau cyclable sur le territoire, en facilitant son insertion dans la diversité modale, son usage et le stationnement ;
- **Faciliter les déplacements piétons sur le territoire**, à la fois pour l'itinérance ou le tourisme mais également pour le quotidien, à l'échelle des centralités et des projets urbains.

Cette OAP fait écho aux objectifs de la Communauté de Communes visant l'amélioration de la lisibilité du réseau de transports interurbains, le développement de l'intermodalité notamment autour du Pôle d'Echange Multimodal (gare TGV), la réduction du recours à la voiture individuelle notamment sur les courtes distances,

l'amélioration de l'accessibilité des espaces publics et la sensibilisation à des pratiques plus durables.

Pour réaliser ces objectifs, la Communauté de Communes a identifié 3 leviers :

- **En termes d'aménagement** : Créer les conditions favorables à la pratique quotidienne des modes actifs grâce à des aménagements adéquats (continuité des itinéraires, stationnements vélo, jalonnement, sécurité des usagers, réduction de la vitesse automobile) ;
- **En termes de communication** : Promouvoir les mobilités actives auprès de la population par des actions de sensibilisation mais aussi les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre de l'urbanisme et de l'aménagement ;
- **En termes de services** : Accompagner les nouvelles pratiques de mobilité durable par le développement de services associés (bornes de recharges électriques, ateliers mobiles...).

La présente OAP répond au 1^{er} levier « Aménagement ».

C. Les principes de l'OAP



Dans chaque projet urbain ou d'infrastructure, une attention particulière sera portée, en amont de sa mise en œuvre à la place accordée aux mobilités douces afin de s'assurer qu'à chaque étape celui-ci puisse répondre aux préoccupations des usagers :

Un itinéraire :

- **Sécurisé**
- **Cohérent**
- **Sans détours inutiles**
- **Attractif**
- **Confortable**
- **Qui offre du stationnement**

Il s'agit de veiller à ce que le projet urbain ou d'infrastructure :

- **Participe à une meilleure interconnexion urbaine** en assurant la continuité des cheminements avec le réseau existant et, le cas échéant, en en créant de nouveaux, en lien avec la centralité (commerces, équipements et services structurants), avec un pôle multimodal (Gare TGV) ou un arrêt de transport en commun, entre quartiers, ou enfin en termes d'ouverture vers l'extérieur ;
- **Complète, le cas échéant, le réseau cyclable et piétonnier existant** dans les centralités et les quartiers, en profitant d'opérations de renouvellement urbain ou

de requalification de voiries pour opérer un réaménagement viaire intégrant le partage de la voie et la pratique du vélo.

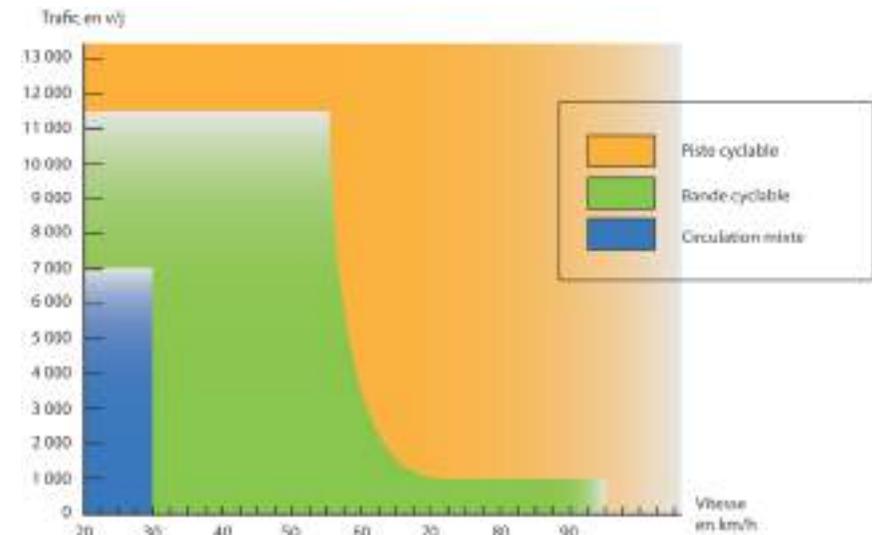
- **Contribue au développement et à la valorisation des itinéraires** labellisés (Sarthe à vélo), des anciennes voies ferrées et des voies vertes destinées à un usage plus local : une continuité des parcours en site propre sera recherchée en traversant les paysages emblématiques du territoire.
- Au-delà de la vocation touristique et de loisirs, **s'interroge sur le caractère utilitaire des liaisons douces proposées** pour les déplacements du quotidien, notamment les déplacements domicile/travail ou études, entre les communes rurales et le pôle de centralité.
- **Participe à la mise en place des aménagements nécessaires au stationnement des vélos sur l'espace public** en répondant aux besoins des usagers : l'offre doit être visible (à proximité des équipements à desservir), accessible et adaptée à la durée du stationnement.
- Lorsque le projet est situé en bord de Sarthe ou d'un autre cours d'eau, **participe à renforcer l'accessibilité à l'eau** en favorisant les cheminements doux pour les vélos et les piétons. Dans cet objectif, les nouveaux projets veilleront à :
 - ✓ Assurer la continuité des cheminements avec le réseau existant et, le cas échéant, développer de nouveaux cheminements ;
 - ✓ Intégrer des cheminements le long des berges pour assurer une continuité de promenade au bord de l'eau ;
 - ✓ Favoriser des aménagements porteurs de biodiversité et participants à la gestion de l'eau ;
 - ✓ *Rappel : Les projets doivent respecter la servitude de marchepied définie au Code général de la propriété des personnes publiques.*

D. Guide d'aménagement

L'aménagement harmonieux et l'insertion urbaine des espaces urbanisés au réseau viaire et la définition d'un guide d'aménagement sont les moyens de mettre en adéquation le traitement de la voie, les fonctions qu'elle assure dans le réseau ou que l'on souhaite lui faire assurer et le tissu urbain traversé.

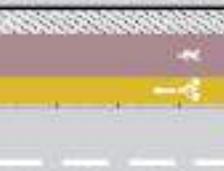
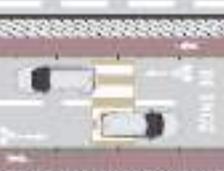
1. La voirie

La sécurité des usagers est une priorité dans le choix des aménagements cyclables et piétonniers à réaliser. Ce choix doit s'effectuer dans une démarche d'insertion de tous les modes de déplacements (piétons, vélos, transports en commun, automobiles) au regard des possibilités que permettent les caractéristiques des voies à aménager (profils, largeurs, carrefours, etc.).



Pour ces aménagements le tableau suivant présente des schémas techniques pour chaque type d'aménagement et pour chaque contexte, répondant à un double objectif :

- Assurer des aménagements cyclables sécurisés, homogènes et continus (notamment au niveau des intersections, du Pôle d'Echange Multimodal, etc.) sur l'ensemble du territoire ;
- Fournir aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre locaux un outil technique permettant de les guider aussi bien dans le choix de la typologie d'aménagement que dans sa mise en œuvre sur le terrain.

Type de voie	Schéma de la voie	Localisation	Fréquentation	Vitesse	Signalisation	Préconisation	Estimation du prix
Voie verte 		Hors des villes. L'entrée de la voie verte est séparée de la route par une barrière	Usage principalement touristique ou de loisirs	Pas de voitures			90 à 120€/ml <small>(par mètre de largeur)</small>
Piste cyclable 		Hors des villes ou pour des voiries larges	Fréquentation automobile importante	 		Double sens : - Largeur entre 2m50 et 4m - Marquage type T3 entre les 2 sens Sens unique : - Largeur minimum de 2m Rebord de séparation avec la voirie : - Minimum 30 cm de hauteur et 50 cm de large	60 à 200€/ml
Trottoir mixte 		Pour des zones avec des trottoirs larges	Peu de piétons			Double sens : - Trottoir de largeur minimum de 5m Sens unique : - Trottoir de largeur minimum de 3m50 Marquage : - Ligne blanche continue, 3 cm de largeur	70 à 170€/ml
Bande cyclable 		En ville	Fréquentation automobile modérée	 		Largeur préconisée : - 1m50 hors marquage (T3 - 50) - 1m très ponctuellement - 2m maximum	20€/ml
Zone 30 		En centre-ville et dans des lotissements	Fréquentation automobile faible				
Zone de rencontre 		En centre-ville ou en zone d'arrivées (commerces, gare...)	Fréquentation automobile moyenne mais lente				
Voie partagée 		En ville uniquement, plutôt pour des voies à sens unique	Fréquentation automobile faible	 		Dans le cas d'un "sens unique sauf pour vélos", prévoir la création d'une bande cyclable	20€/ml

2. Le stationnement

Pour répondre au mieux aux besoins des usagers en matière de stationnement vélo, l'offre doit être :

- **Visible** : les équipements doivent être préférentiellement disposés à proximité immédiate des équipements à desservir, dans des endroits passants et visibles de tous, permettant de limiter le vol et le vandalisme ;
- **Accessible** : les emplacements doivent permettre de manœuvrer facilement pour stationner le vélo, en dehors de tout obstacle susceptible de gêner le parcours du cycliste ;
- **Adaptée à la durée du stationnement** : certains secteurs/équipements peuvent engendrer du stationnement de longue durée (jour/nuit) qui nécessite d'être plus sécurisé. A l'inverse, le stationnement courte/moyenne durée sur l'espace public doit permettre de faciliter la rotation des vélos.

Le schéma ci-dessous est un exemple de l'adaptation possible du stationnement vélo aux différentes situations rencontrées :



3. Les services associés

Accompagner et promouvoir les nouvelles pratiques de mobilité durable peut également se traduire par le développement de services associés (bornes de recharges électriques, ateliers mobiles...).

A titre d'exemple, l'installation de bornes de réparation de vélos en libre-service ou d'ateliers mobiles dans les zones d'intermodalité (Gare TGV) ou de fort passage, notamment dans le centre-ville ou sur le Pôle d'Echange Multimodal de Sablé-sur-Sarthe, permet de faciliter le quotidien des cyclistes et d'encourager la pratique du vélo.

4. La signalétique

Afin de fluidifier la circulation des vélos et d'accroître la sécurité des cyclistes en dissociant les démarrages des véhicules motorisés et ceux des vélos aux feux, des panneaux cédez-le-passage peuvent être installés.

Cette signalisation autorise le vélo à franchir le feu rouge sous réserve de céder la priorité à tous les autres usagers y compris les piétons. Elle permet d'éviter les risques d'accrochages des véhicules souhaitant tourner à droite, l'emprunt du trottoir par les vélos tentant d'éviter le feu mais aussi de responsabiliser les cyclistes qui décident du moment opportun pour s'insérer dans le carrefour sans se mettre en danger et sans perturber les autres usagers. Cette signalisation est d'autant plus pertinente que les carrefours sont peu fréquentés, si la visibilité est bonne ou pour les carrefours en T.



- **Schéma 1** : le vélo tourne à droite. Le feu tricolore est rouge pour les voitures mais le panneau situé au-dessous du feu autorise les vélos à tourner à droite
- **Schéma 2** : le vélo va tout droit. Le feu tricolore est rouge pour les voitures mais le panneau situé au-dessous du feu autorise les vélos à avancer

OAP SECTORIELLES

I. Les principes

A. Les orientations d'aménagement

1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

a) Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communautaire est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

b) Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

- Définitions des typologie de logements

Habitat individuel

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Elle est caractérisée par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.

Habitat intermédiaire

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Elle est caractérisée par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale

et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



Habitat collectif

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Elle est caractérisée par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agrément sont communs à tous les résidents.



c) Implantation des constructions

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis...). Ainsi chaque projet individuel ou collectif devra veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

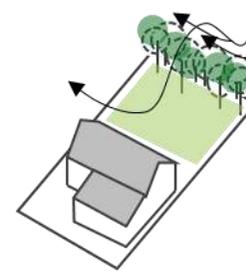
Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public, à la cohérence et à l'harmonie des fronts bâtis, au cadrage des vues par une implantation adaptée du bâti à l'alignement ou en recul des voies publiques, en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives ;



Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte. L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins.

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (voir OAP thématique Aménagement « optimisation du foncier »).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, abris, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).
- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges paysagères) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

d) Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier. Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété. Ainsi les murs des façades ou pignons, les murets dotés de portails et portillons, mais aussi les talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- Ils jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge ;
- Ils jouent leur rôle de brise-vent ;
- Ils participent à l'intégration des perspectives, en atténuant les différences de niveaux.

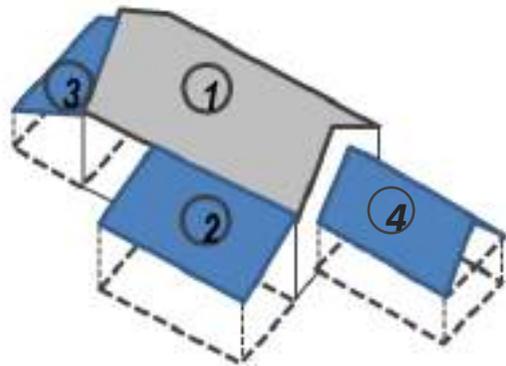
Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception du bâti dont elle constitue la « porte d'entrée ». Elle est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants. Il s'agit de :

- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics mais aussi depuis les voies offrant des perspectives depuis les espaces naturels ou agricoles.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les talus, fossés et haies végétales existantes pour leur rôle de continuités écologiques, et, en cas d'ouverture pour création d'accès, mutualiser ces derniers (pour plusieurs lots).

- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

e) Volumétrie et extension

En extension du bâti ou indépendamment de celui-ci, il est important de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire. Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin en espaces de services (rangement, garage, abri de jardin, etc.) ou en espace à vivre complémentaires (pièce de vie, atelier, véranda, jardin d'hiver, etc.). L'habitation doit rester le volume principal, l'extension ou l'annexe constituant un volume secondaire.



- 1- Habitation principale
- 2- Véranda en façade
- 3- Appentis en pignon
- 4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

Il s'agit principalement de :

- Respecter les volumétries (simples et compactes) ;
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires ;
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité du volume principal ;
- S'inspirer de l'existant (volume, toiture et pente, matériaux, proportions des ouvertures etc.), tout en intégrant l'architecture contemporaine (toit terrasse, larges baies, etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la habitation sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



- a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
- b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
- c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
- d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
- e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de l'habitation

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

2. Organisation de la desserte et des accès

a) Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements

attendus. Les impasses sont à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les trames viaries internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton / cycle et des véhicules motorisés. La végétalisation de la voirie est encouragée.



(Profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : voirie partagée entre piéton/ cycles et véhicules motorisés avec limitation de la vitesse.



(Profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public est limité. Les poches de stationnement mutualisées sont préférées aux stationnements le long des voiries.

b) Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements

préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

a) Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées. L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

b) Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

c) Trame patrimoniale

Les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Les tracés figurant aux schémas « contexte » rappellent également les périmètres de protection des monuments et sites remarquables. L'aménagement des secteurs doit contribuer à l'intégration architecturale et patrimoniale des projets. D'une manière générale, le traitement des

espaces publics, le volume, le choix des matériaux doivent être adaptés à la morphologie du tissu urbain et au contexte architectural dans lequel s'inscrit le projet.

B. La programmation de l'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté communautaire est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU).

C. Les éléments de contexte

Sont rappelés en introduction de chaque orientation d'aménagement les éléments de contexte à prendre en compte. Ces éléments relèvent de portées différentes selon qu'ils relèvent :

- Des Servitudes d'Utilité Publique reportées en annexes du présent dossier au Plan des SUP ;
- Des obligations reportées au règlement graphique et objets d'une traduction au règlement écrit ;
- Des informations à prendre en compte pouvant nécessiter une adaptation du projet.

Le pétitionnaire ou le porteur de projet est invité à s'assurer que le projet d'aménagement répond aux différentes prescriptions et/ou recommandations que ces éléments engagent en l'état des ressources actuelles ainsi que tous ceux qui pourraient être portés à sa connaissance ultérieurement.



II. Lecture de la légende

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
	Dominante résidentielle
	Dominante mixte / logements et/ou commerces et bureaux
	Dominante économique
	Dominante naturelle ou paysagère
	Dominante d'équipements publics
	Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
	Implantation préférentielle d'équipements
	Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs
Dominante résidentielle / Dominante économique / Dominante naturelle ou paysagère / Dominante d'équipements / Dominante d'espace public ou mutualisé structurant	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
Implantation préférentielle d'équipements	<i>Les localisations préférentielles à vocation d'activités, de commerces ou d'équipements sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Les constructions relevant des destinations précitées s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement sous réserve d'être compatibles avec la destination principale du secteur, mais la création d'activités, de commerces ou d'équipements n'est pas obligatoire.</i>
Implantation préférentielle de logements	<i>Les localisations préférentielles à vocation de logements intermédiaires et/ou collectifs sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte.</i>

intermédiaires et/ou collectifs	<i>Ces constructions s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement.</i>
COMPOSITION & QUALITE URBAINE	
	Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
	Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
	Continuité du bâti à aménager ou à requalifier
	Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier
Secteur patrimonial	<i>Les communes d'Asnières-sur-Vègre, de Parcé-sur-Sarthe et de Sablé-sur-Sarthe sont concernées par une ZPPAUP valant Servitude d'Utilité Publique dont le règlement se superpose aux principes définis par l'OAP.</i>
Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	<i>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</i>
	
	<i>Espace vert</i>
Continuité du bâti à aménager ou à requalifier	<i>Au sein de chaque secteur, il est recherché une continuité visuelle du bâti (façade, mur, muret...), le long d'une voie ou d'une liaison douce, à l'alignement ou en recul (pouvant être précisé dans l'orientation écrite). Des discontinuités ponctuelles du front bâti peuvent être autorisées.</i>
Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation ou leur rôle dans l'armature urbaine, présentent des enjeux de « couture », de transition urbaine ou de visibilité nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i>

Marge de recul de 75m en vertu de l'article L-111-6 du CU	<i>Les marges de recul au titre de l'article L-111-6 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 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif.</i>
---	---

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	
	Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur
	Boisement et arbre remarquable à maintenir
	Haie ou alignement d'arbres à maintenir
	Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
	Zone humide à préserver
	Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur	<i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i>
Boisement et arbre remarquable à maintenir	
Haie ou alignement d'arbres à maintenir	<i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>
Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	
Cours d'eau, mare à préserver	<i>Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement.</i>
Zone humide à préserver	

	
	
	<i>Aménagement paysager d'une zone humide</i>
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite). Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>

	 <p><i>Intégration d'un lotissement dans le paysage</i></p> <p><i>Intégration paysagère des constructions neuves</i></p>
<p>ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none">  Voie de desserte à conforter ou à créer  Accès principal à créer  Accès secondaire à créer  Accès à la parcelle à créer  Carrefour à créer ou à aménager  Espace de stationnement à créer ou à aménager  Liaison douce à créer ou à aménager 	
<p>Voie structurante à conforter ou à créer</p> <p>Voie de desserte à conforter ou à créer</p> <p>Accès principal à créer</p> <p>Accès secondaire à créer</p> <p>Accès à la parcelle à créer</p> <p>Carrefour à créer ou à aménager</p> <p>Espace de stationnement à</p>	<p><i>Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.</i></p> <p><i>Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.

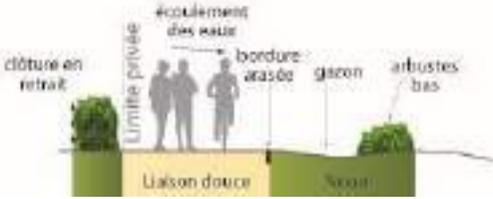
créer ou à aménager

Liaison douce à créer ou à aménager

- une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes. Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



III. Les secteurs à vocation d'habitat

A. Asnières-sur-Vègre

1. La Picarde 2

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	1,33 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	20 logements

Le projet d'aménagement sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour garantir les conditions d'intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du projet dans le site.

B. Auvers-le-Hamon

1. Route de Bouessay

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site 1	Habitat
Surface	3,2 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	51 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,15 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	18 logements

3. Route de Juigné

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	0,51 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	8 logements

C. Avoise

1. Les Vignes

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat et équipements
Surface aménageable	2 ha
Surface espace vert	0,51 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	30 logements

D. Bouessay

1. La Fuie

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

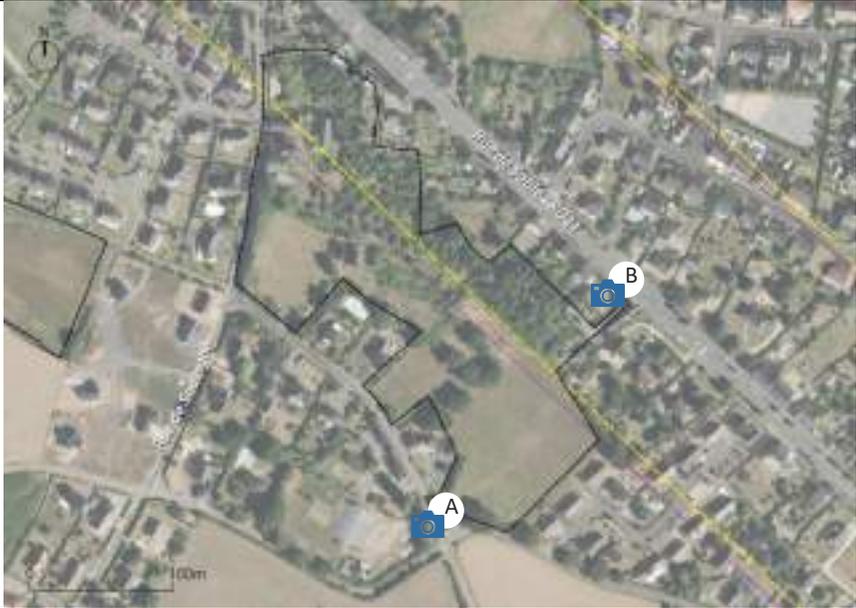
Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	1,39 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	21 logements

2. Le bourg

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

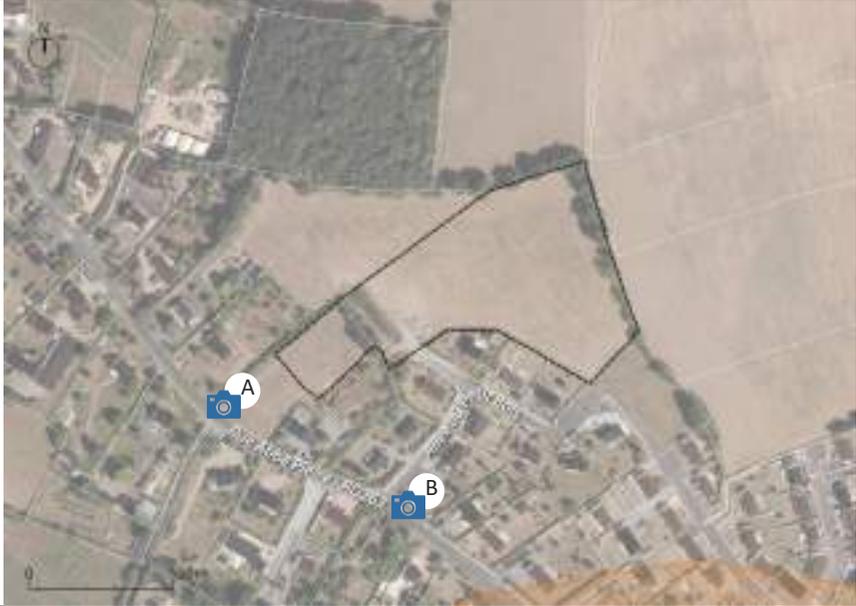


Vocation du site	Habitat
Surface	3,8 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	57 logements

E. Courtiliers

1. Le Petit Bois

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Créer une haie en continu du bocage existant pour une implantation de qualité dans le paysage

Consulter les cartes d'alignement

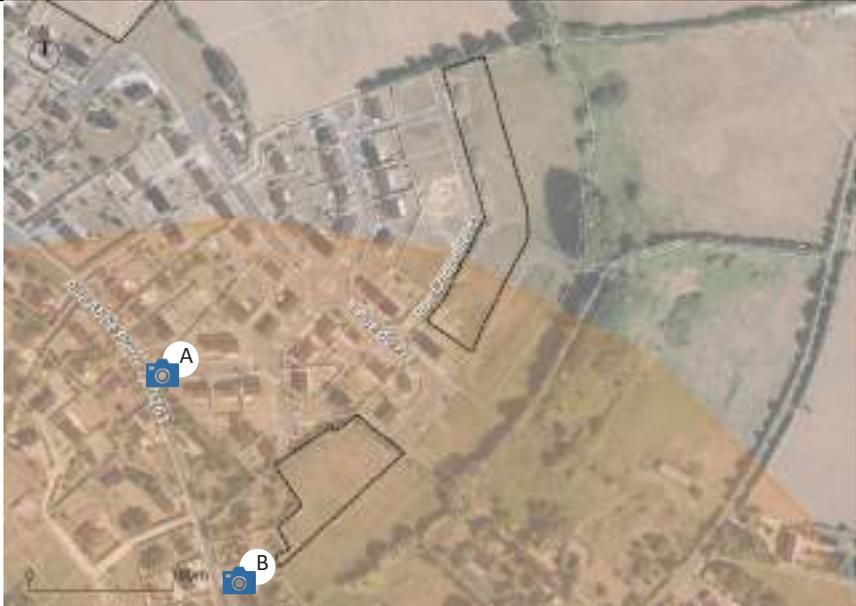
Favoriser les maisons bocagères en respectant l'habitat existant

Assurer la continuité du secteur du mitage existant

Vocation du site	Habitat
Surface	2 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	30 logements

2. La Chapellière

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,64 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	10 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	0,41 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	6 logements

3. Les Grandes Vignes

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	1,08 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	16 logements

F. Dureil

1. Rue Jules Moreau

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	0,45 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	7 logements

G. Juigné-sur-Sarthe

1. Agglomération Nord

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

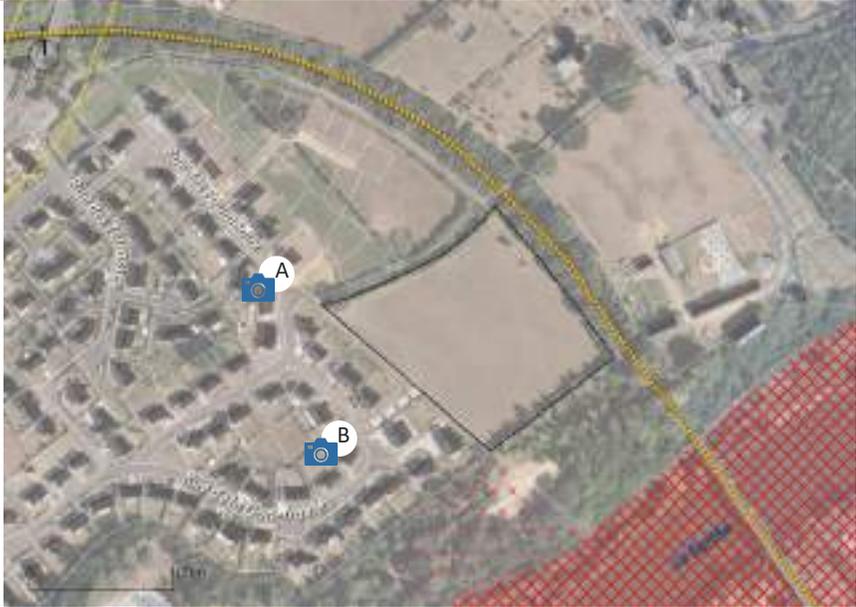
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,44 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	9 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,3 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	26 logements

2. Godefrairie

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	1,64 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	33 logements

La présente OAP permet d'aménager la dernière tranche du lotissement de la Godefrairie lui-même réalisé en plusieurs tranches successives.

H. Le Bailleul

1. Rue du Bourg Joly

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

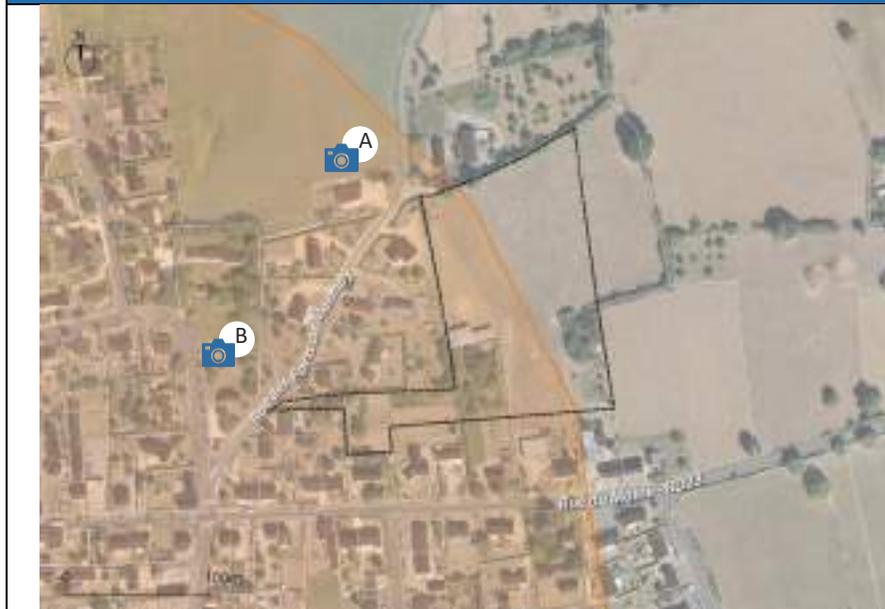
Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	0,46 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	7 logements

2. L'Arthuisière

CONTEXTE



Le site actuel

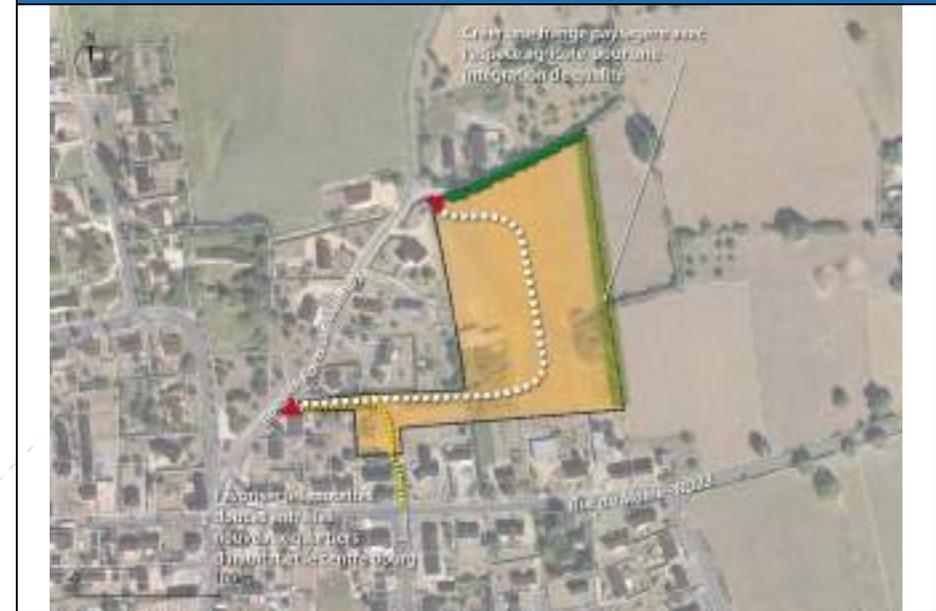
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	2,16 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	32 logements

L'évaluation environnementale ayant conclu à une présence potentielle de zones humides, l'aménagement de ce secteur nécessitera des relevés pédologiques complémentaires lors de la phase pré opérationnelle.

3. Le Plain du Fromenteau

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,28 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	4 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	0,99 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	15 logements

I. Louailles

1. Rue des Bruyères

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

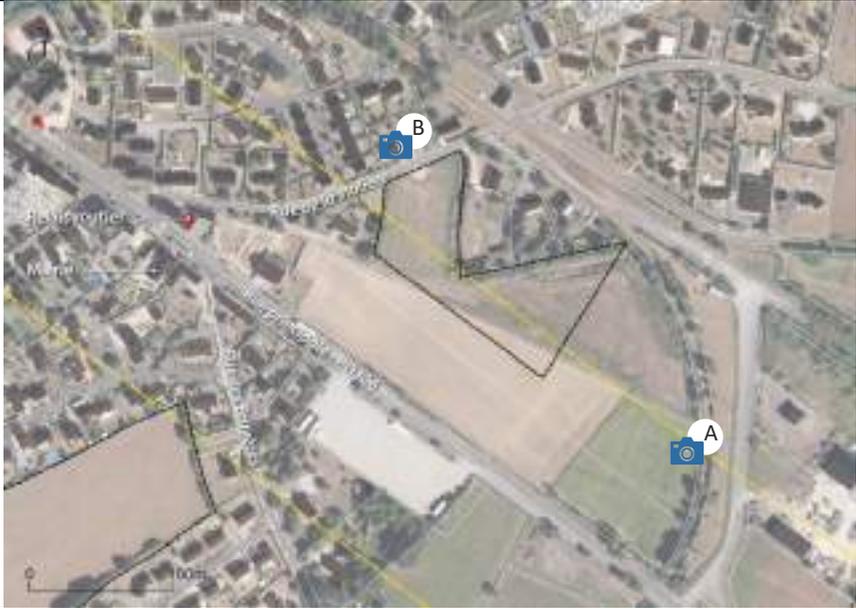
Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	2,1 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	32 logements

2. Rue de la Molière

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	1,02 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	15 logements

J. Notre-Dame-du-Pé

1. Centre-bourg

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

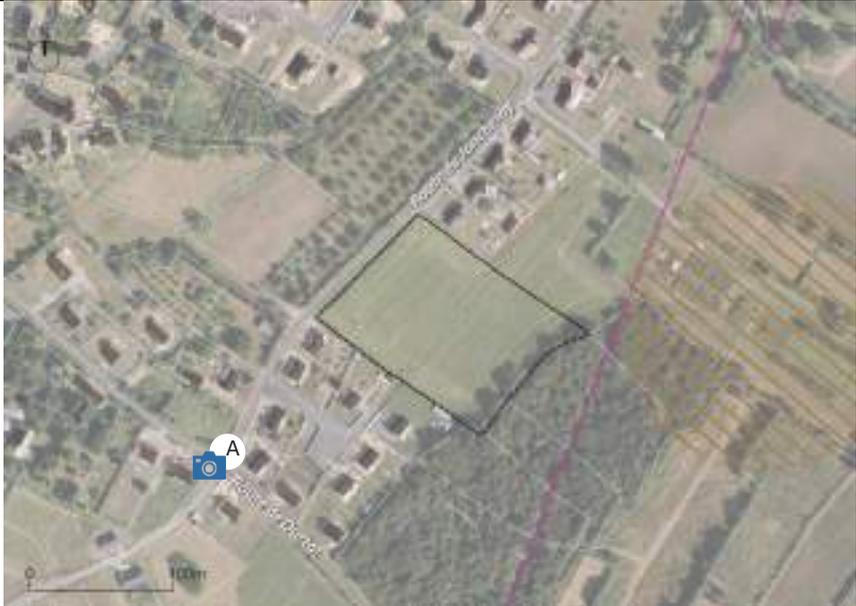
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,84 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	13 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,08 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	16 logements

2. Route du Joncheray

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	1,37 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	21 logements

K. Parcé-sur-Sarthe

1. Rue Vivier

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site 1	Habitat
Surface	1,68 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	27 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	0,4 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	6 logements

Vocation du site 3	Habitat
Surface	1,01 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	16 logements

2. Secteur de la Charité

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

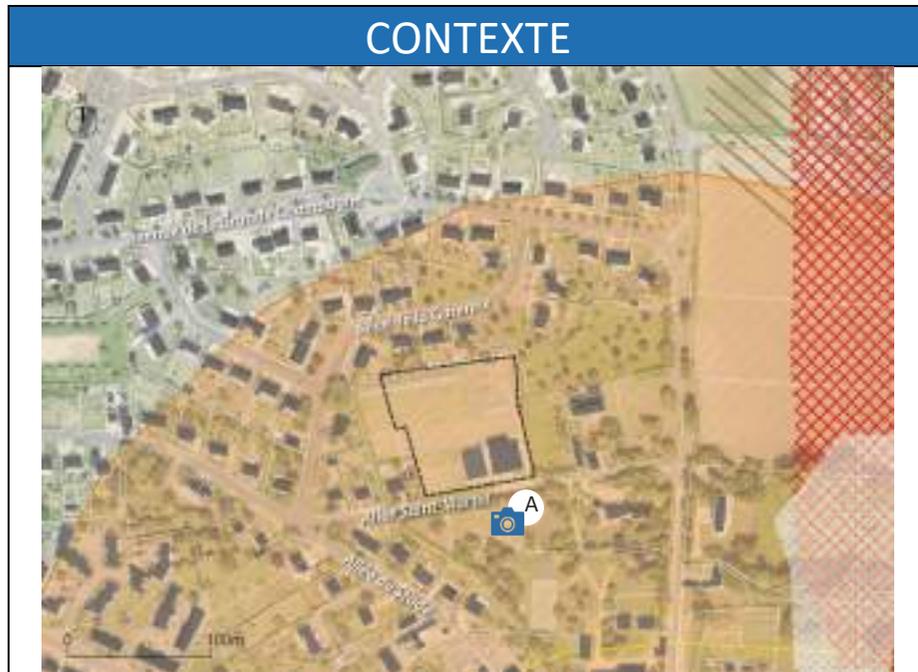
Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	4,71 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	75 logements

Le projet d'aménagement sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour garantir les conditions d'intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du projet dans le site.

3. Allée Saint-Martin



CONTEXTE

Le site actuel

Photo A



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	0,72 ha
Densité minimale attendue	16 logements / ha
Nombre de logements estimés	12 logements

Ce secteur a été retenu en connaissance du projet des maraichers implantés sur le site, qui ont participé à l'enquête agricole. En l'état, l'activité de maraichage continue de s'exercer dans les limites des bâtiments actuellement construits. Néanmoins, l'activité pourrait à terme être déplacée dans un secteur agricole de la commune. Dans ce cas, si l'emprise dédiée au maraichage devait être libérée, l'aménagement du secteur devrait respecter les principes de l'OAP.

L. Pincé

1. Allée du Moulin

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	1,69 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	25 logements

M. Précigné

1. Rue des Pointeillères

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

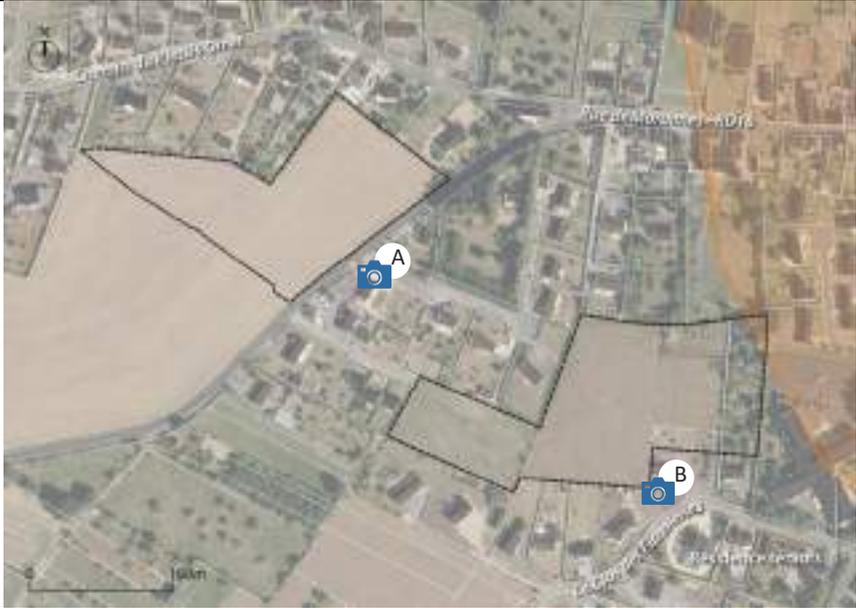
Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	4,10 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	62 logements

2. Rue de Morannes

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

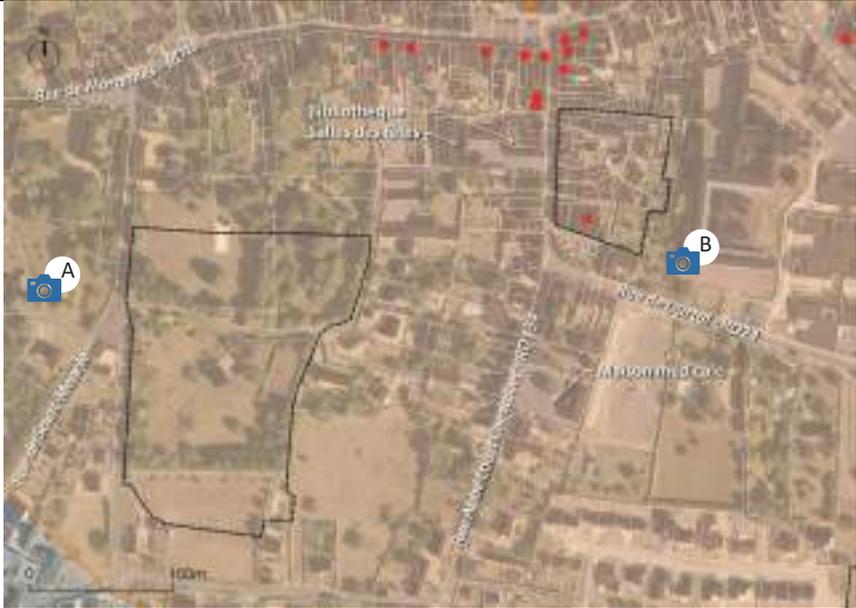


Vocation du site 1	Habitat
Surface	1,48 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	22 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,95 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	29 logements

3. Chemin du bâtiment

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



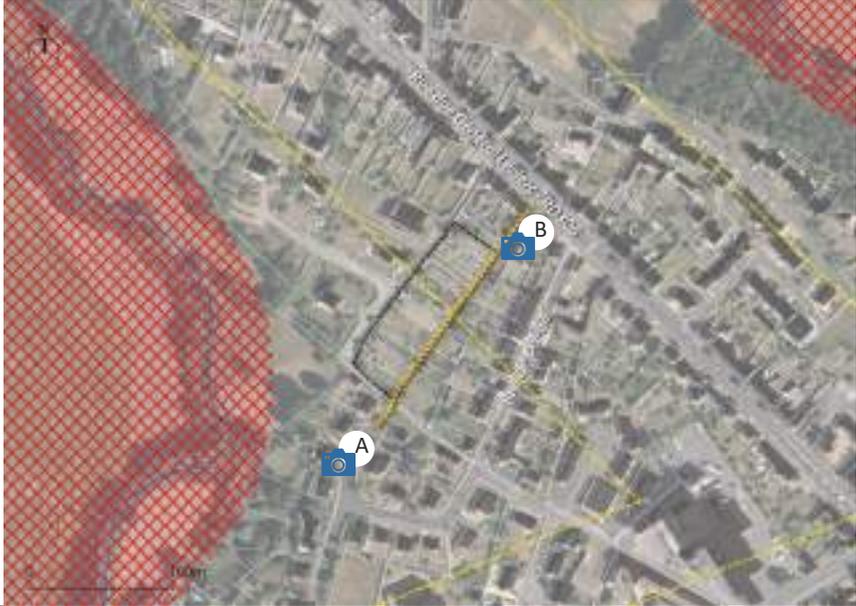
Vocation du site 1	Mixte
Surface	0,65 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerce, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

Vocation du site 2	Habitat
Surface	2,66 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	40 logements

N. Sablé-sur-Sarthe

1. Bel Air

CONTEXTE



Le site actuel

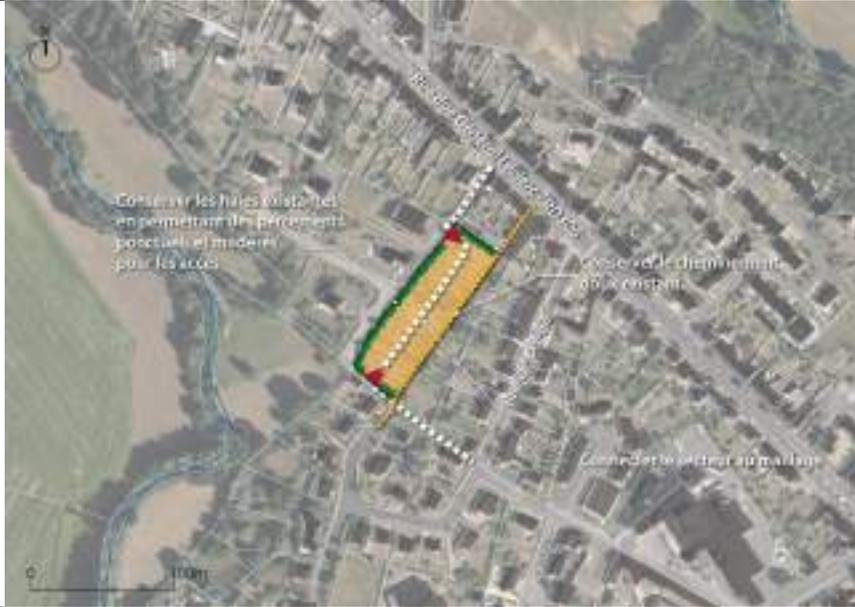
Photo A



Photo B



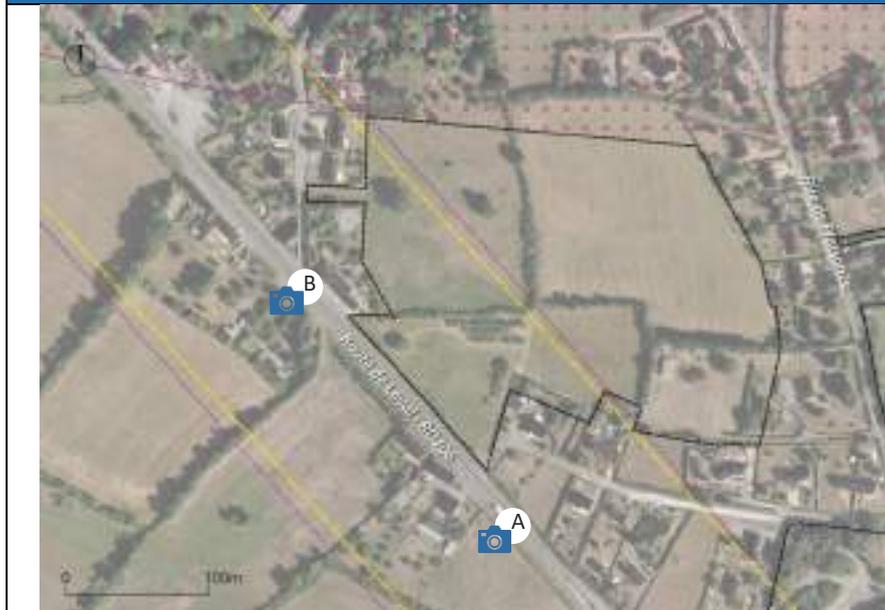
ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	0,47 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	9 logements

2. Chardonnay

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	5,31 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	106 logements

L'évaluation environnementale ayant conclu à la présence d'espèce protégée abritée par les arbres remarquables et les haies, l'aménagement de ce secteur nécessitera une attention particulière lors de la phase pré opérationnelle visant en priorité la conservation des éléments protégés. Pour les percements ponctuels et modérés indispensables à la desserte et aux accès, une compensation devra être prévue.

3. Route de Laval

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	2,5 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	50 logements

5. Rue de Plaisance

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

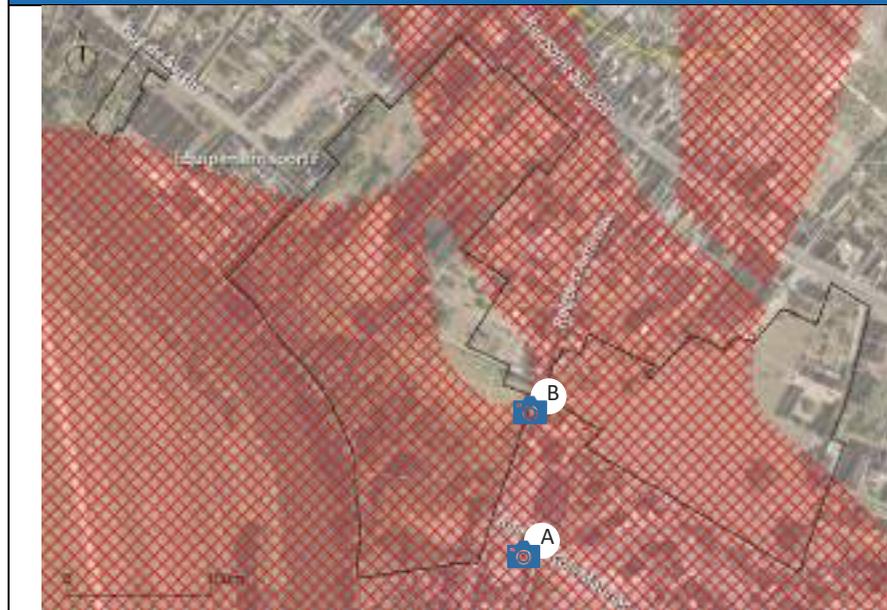
Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	4,55 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	91 logements

6. Saint-Nicolas

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



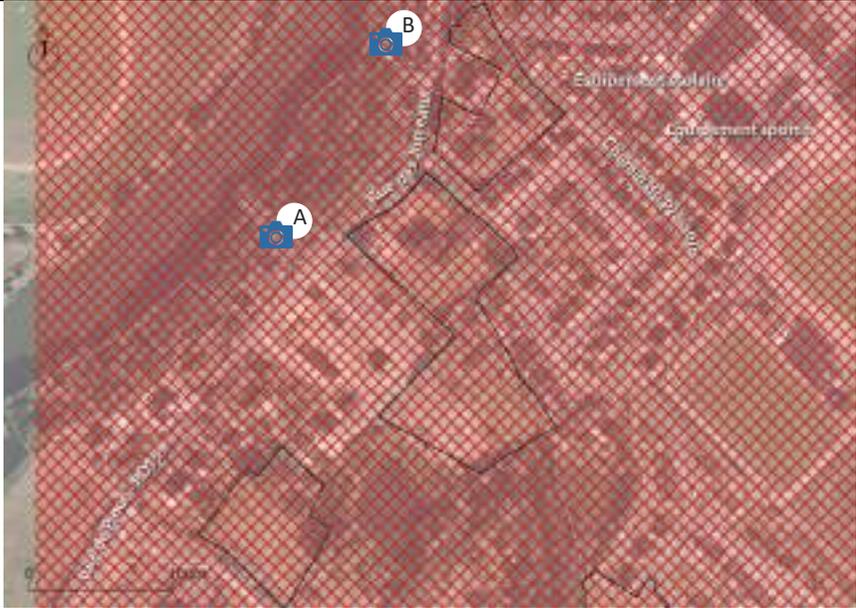
Vocation du site 1	Mixte
Surface	0,13 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

Vocation du site 2	Habitat
Surface	4,55 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	91 logements

Vocation du site 3	Habitat
Surface	2,31 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	46 logements

7. Le Rosay

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



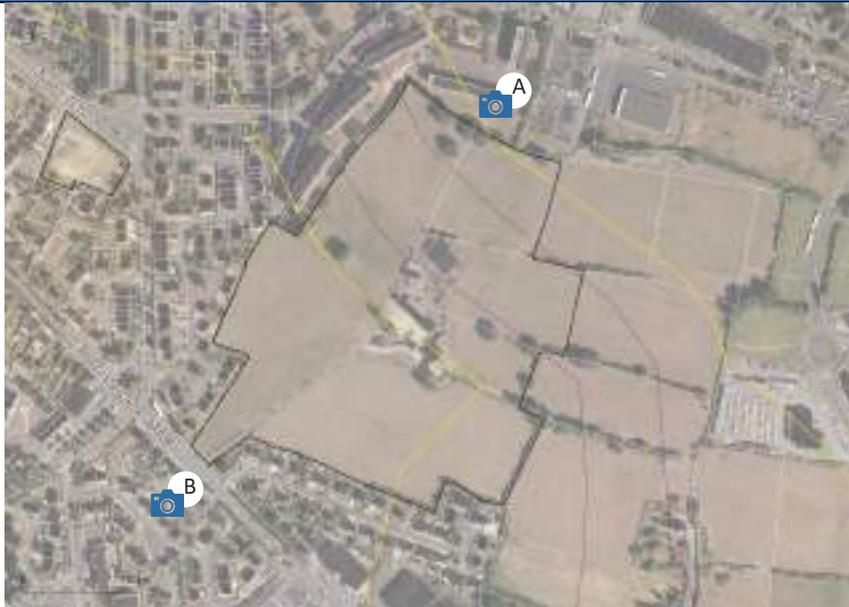
Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,52 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	10 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,34 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	27 logements

Vocation du site 3	Habitat
Surface	0,54 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	11 logements

8. Les Montforts - Rocade

CONTEXTE



Le site actuel

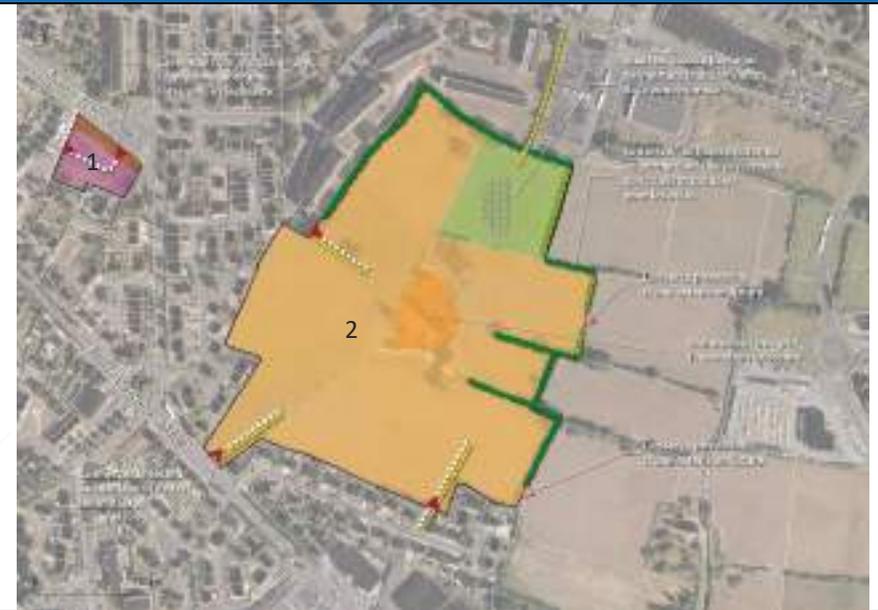
Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site 1	Mixte
Surface	0,4 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

Vocation du site 2	Habitat
Surface aménageable	8,78 ha
Surface espace vert	1,04 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	176 logements

La programmation, l'aménagement et les circulations internes au site n°2 seront définis dans le cadre d'une étude de faisabilité.

9. Les Pellandières

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Habitat
Surface	7,77 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	155 logements

10. Avenue de Montreux

CONTEXTE

Le site actuel

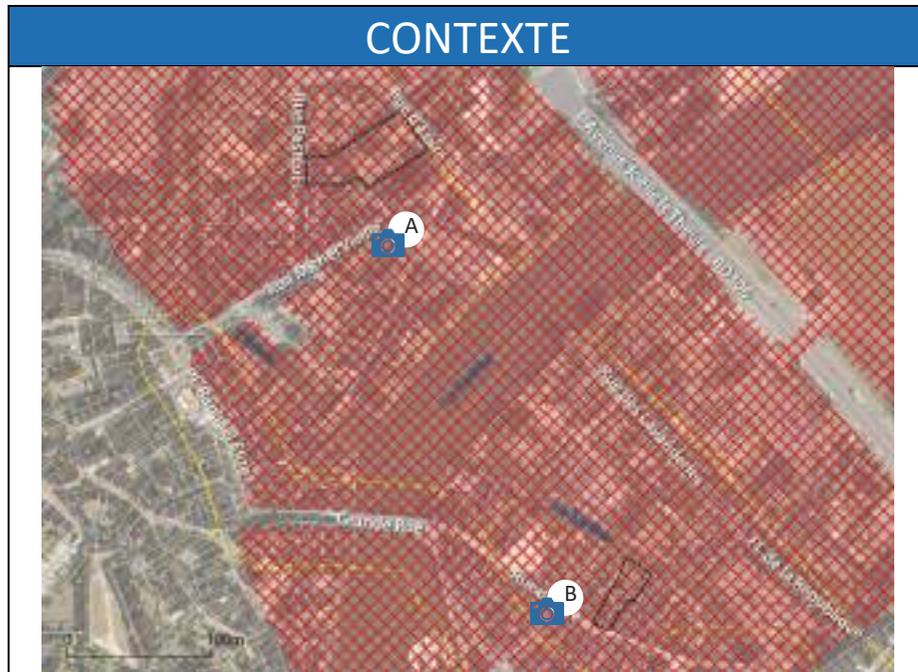
Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Mixte
Surface	0,98 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

11. Rue de l'île - Rue Pasteur



CONTEXTE

Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Mixte
Surface	0,23 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

Vocation du site	Mixte
Surface	0,08 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

12. Gambetta

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Mixte
Surface	0,91 ha
Densité minimale attendue	La programmation de l'habitat et la répartition entre commerces, bureaux et logements seront définies dans le cadre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

O. Solesmes

1. Les Coteaux de Pampoil

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Vocation du site	Habitat
Surface	4,36 ha
Densité minimale attendue	20 logements / ha
Nombre de logements estimés	87 logements

P. Souvigné-sur-Sarthe

1. Route de Saint-Brice

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site 1	Habitat
Surface	1,69 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	25 logements

Vocation du site 2	Habitat
Surface	0,96 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	14 logements

Q. Vion

1. Champ Buisson

CONTEXTE

Le site actuel

Photo A

Photo B

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

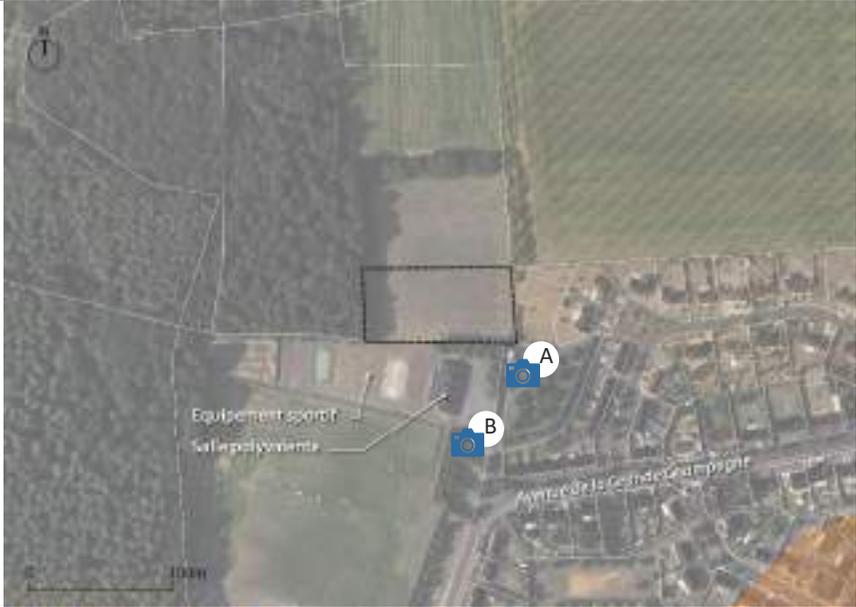
Vocation du site	Habitat
Surface	1,46 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements estimés	22 logements

IV. Les secteurs à vocation d'équipement

A. Parcé-sur-Sarthe

1. Le stade

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

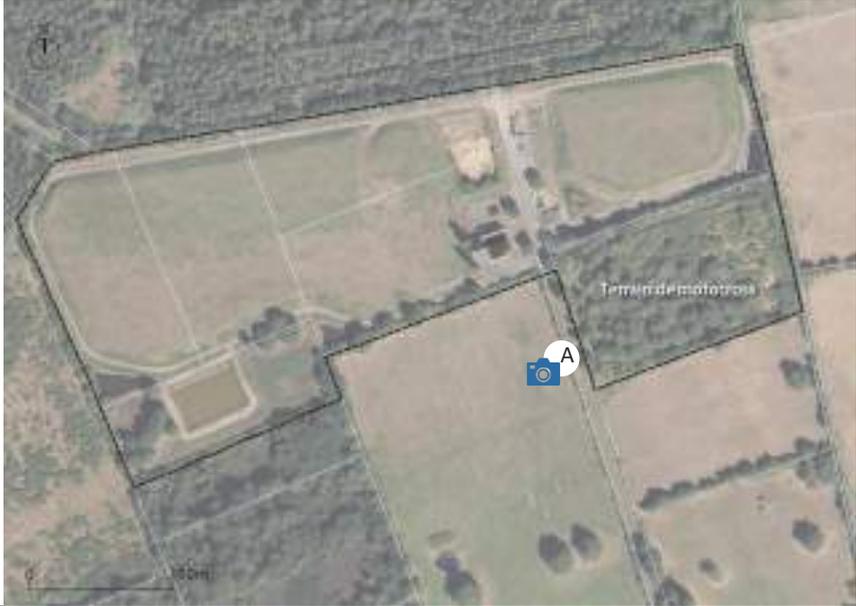


Vocation du site	Equipement
Surface	0,53 ha

B. Vion

1. Le pavillon de l'Arche

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Equipement
Surface	9,48 ha
Contexte	Site répertorié au titre des sites et sols pollués (BD BASIAS)

V. Les secteurs à vocation économique

A. Auvers-le-Hamon

1. Rue Pioger

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

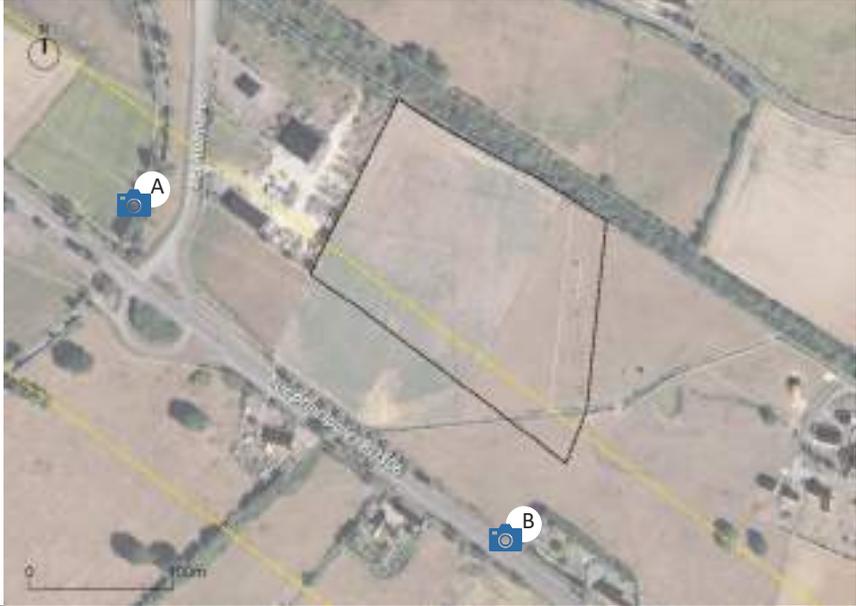


Vocation du site	Activité
Surface	1,12 ha

B. Louailles

1. Les Aubrières

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

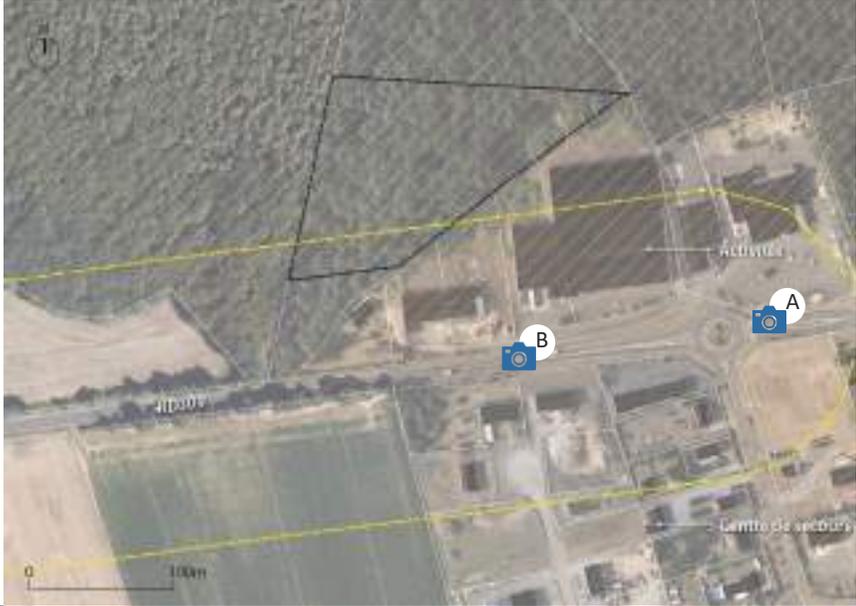


Vocation du site	Activité
Surface	2,86 ha

C. Parcé-sur-Sarthe

1. Zone artisanale Bois de l'Hommeau

CONTEXTE



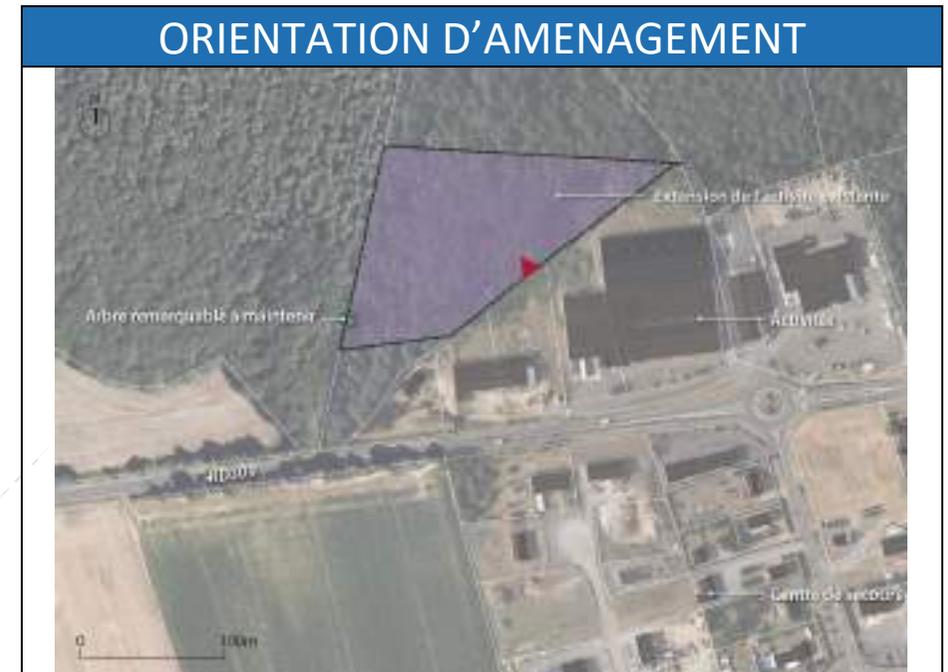
Le site actuel

Photo A



Photo B





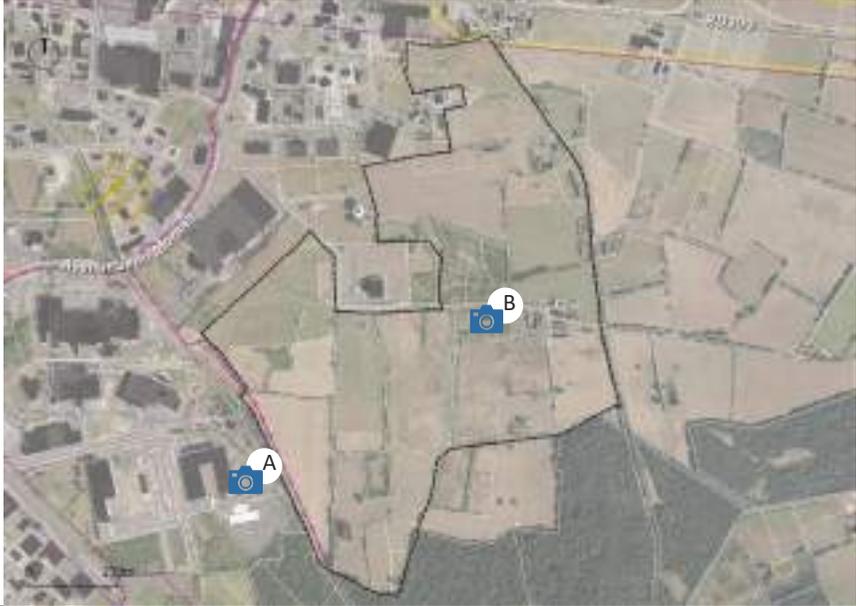
Vocation du site	Activité
Surface	1,82 ha

Le projet d'aménagement sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour garantir les conditions d'intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du projet dans le site.

D. Sablé-sur-Sarthe / Solesmes

1. Les Mandrières

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

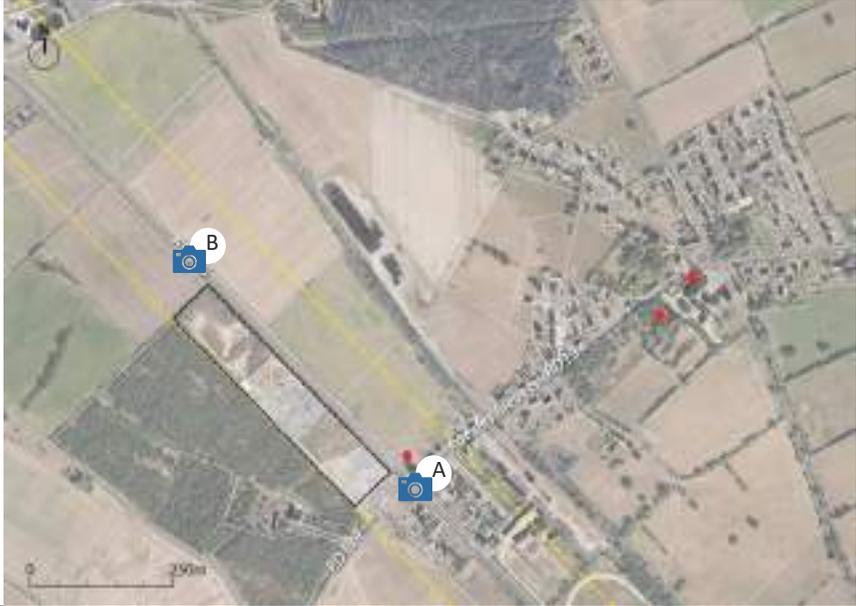


Vocation du site	Activité
Surface aménageable	57,7 ha
Surface espace vert	27,63 ha

E. Vion

1. Les Bleuets

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



L'OAP des Bleuets correspond à une ancienne friche d'activités, comprenant des sols pollués. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Vocation du site	Activité
Surface	3,86 ha

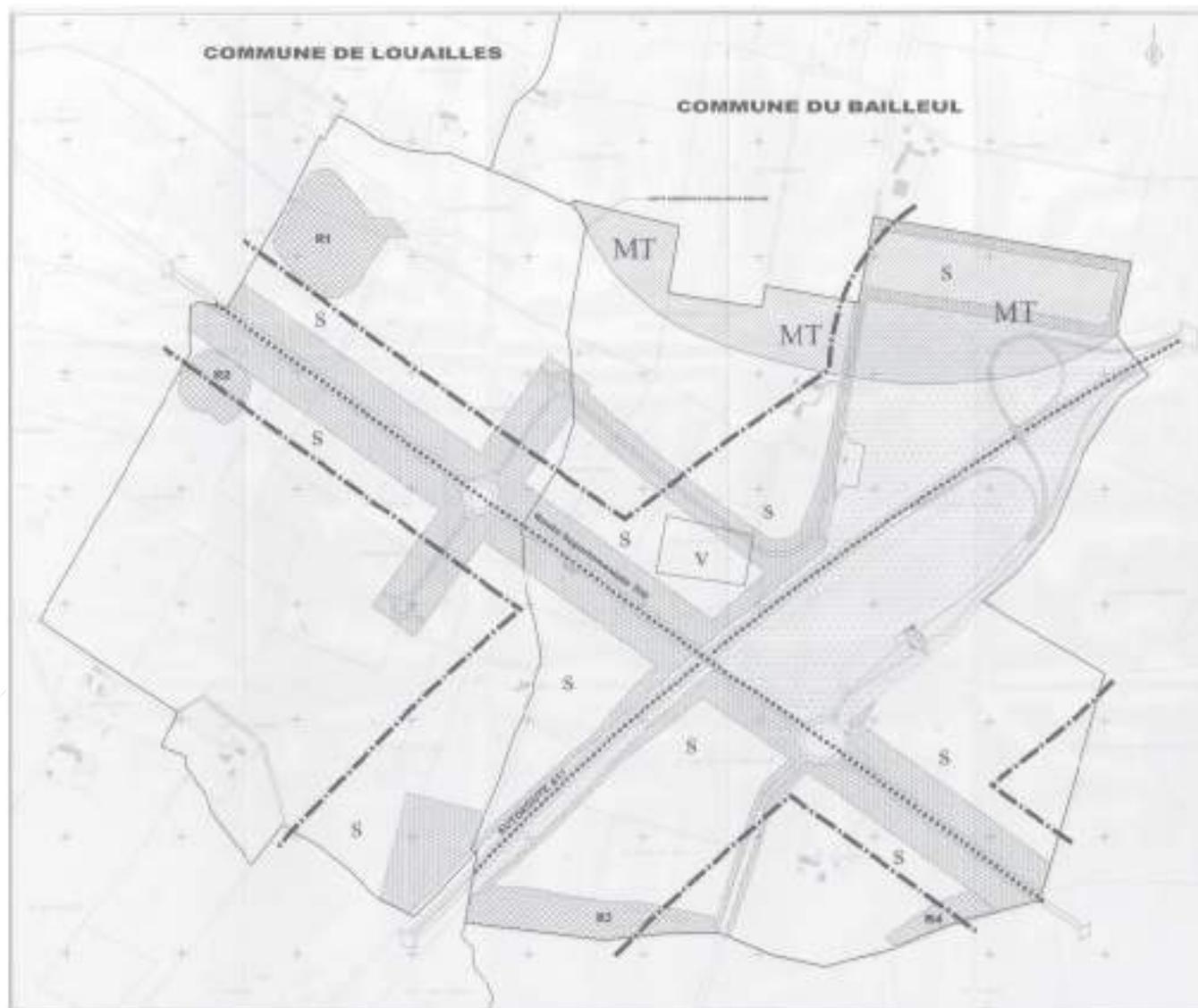
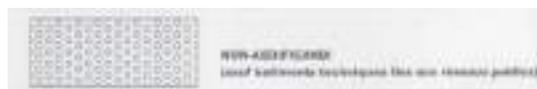
F. Louailles et Le Bailleul

1. Zone d'activités économiques Ouest Park

Vocation du site : activités

Surface : 196 ha

Marges de recul définies en application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :



Principes d'aménagement définis en application des dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, justifiant des marges de recul réduites par rapport à l'Autoroute A11 et à la RD 306 :

Source : Etude dite Loi Barnier, ZAC Ouest Park, mars 2004 (extraits)

L'originalité et la qualité constituent le traitement du paysage du Parc d'Activités de l'Échangeur Sabol-La Fêrrière. Cela s'organise autour des thèmes suivants :

- Eau :

Le système d'assainissement des eaux pluviales est en partie existant. Il est l'eau en valeur de deux mètres - tout d'abord par de larges fossés à pentes douces, puis par la création de plusieurs étangs toujours en eau qui retiennent les grosses pluies intenses avant de les restituer avec douceur dans le réseau hydrographique existant. Ces dispositifs hydrocarbures et des bassins de rétention permettent de restituer à l'environnement une eau non polluée. Les axes privés doivent ainsi le support de créations de paysages subséquentes et aquatiques.

- les traces :

La trace historique matérialisée par le route qui joint La Fêrrière à Sabol est, entre en route par un traitement paysager de 200 m de large qui marque, lorsque l'on a quitté l'autoroute, la traversée du parc d'activités par une « grande prairie à la française » au milieu de laquelle se glissent les automobiles. Deux des trois bords, seuls vestiges du paysage naturel issu de l'histoire, sont conservés et mis en valeur.

- la végétation :

Elle est l'élément structurant du paysage du Parc d'activités. Sa relation à la trame historique du bocage apparaît dispersée, elle illustre d'une manière contemporaine. Elle vient accompagner, souligner les routes et les axes de circulation sous la forme d'un double ou quadruple alignement d'arbres. Ces plantations implantées possèdent le double objectif de structurer l'espace et d'être sans les masquer les vues sur les futurs bâtiments d'activités dont l'architecture devra être plus ou moins homogène.

La végétation marque, identifie et anime également les axes privés, le centre de rue, participe à la diversification du réseau existant en bordure des marges - résidentielles... Elle est le support formel d'accueil à l'arrivée des lots existants grâce au pré-aménagement. Elle est, enfin, le fil rouge entre le parc et son environnement par le biais de haies bocagères douces.

- les échelles :

Le paysage a été pensé de manière à satisfaire à différents niveaux :

- l'échelle rapide, l'échelle et les hausses, de l'interurbain. Les points d'échange actuels, la grande ouverture du centre de rue et les alignements sobres des parcs d'activités accueillent les véhicules depuis les grandes infrastructures routières.

- l'échelle du site et du milieu du parc d'activités. Les perceptions seront marquées par l'axe entre en route sous la forme de chemins d'eau courants à des bords et accompagnés d'une végétation tant arboree caducifolée et herbacée que de haies bocagères et suburbaines. Elles seront structurées par les axes majeurs et entrées des parcs.

- les lignes du paysage depuis les infrastructures routières :

Depuis la RD 306, le recul de 50 mètres des bâtiments existants évite les images d'édifices traditionnelles grâce à un premier plan cadre et maîtrisé « la grande prairie », mais aussi grâce à l'aménagement qui réduit l'importance du lot dans le champ visuel sans l'occulter. Le repérage du parc, ses tracés, s'affirment autour d'un langage de base, l'arbre. Vocabulaire élémentaire, des espèces locales sont utilisées pour marquer chaque lieu d'accès et permettre d'identifier les différents lieux à l'intérieur du parc. Les deux longues colonnes qui accompagnent la RD 306, parallèles d'intensité à développement rapide et de haute dynamique, servent la géométrie du lieu.

Le Syndicat Mixte Pour l'Aménagement et le Parc d'Activités Départemental de l'Échangeur Sabol-La Fêrrière et les Communes de Locelles et de Baillet, associés de parachever une opération de qualité pour l'accueil des entreprises, ont donc tiré parti des règles spécifiques dans le Plan d'Aménagement de ZAC et son règlement afin d'assurer une cohérence d'ensemble de projet. Ces dispositions sont les suivantes :

- le Syndicat Mixte, au-delà de la mission classique de réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains, entend mettre en œuvre une politique de qualité des espaces publics par la plantation d'un double ou quadruple alignement d'arbres de hautes tiges de part et d'autre des voies structurantes et la réalisation d'espaces publics réservés destinés à organiser les relations pédestres entre les zones entreprises.

- « les axes d'aménagement » ainsi qualifiés permettent de « filer » les perceptions sur les architectures nécessairement différentes des futurs entreprises.

- les « axes d'aménagement » après un pré-aménagement préalable aux parcelles d'activités de hautes tiges, seront également le lieu de réalisation pour les futurs entreprises de plus de la moitié des places de stationnement nécessaires afin d'aboutir à une organisation cohérente du stationnement avec des places

orientées (plantation de 2.000 arbres). Le problème du stationnement a donc été pris en compte, dès la conception, et résolu par la mise en œuvre d'une organisation rationnelle à l'origine des espaces publics.

- la prescription de marge de recul de 27 mètres pour les constructions de part et d'autre des axes principaux d'aménagement et de 13 mètres pour les axes secondaires.

- le Syndicat Mixte a également prévu le pré-aménagement de l'ensemble du site avec la plantation de plus de 2.000 arbres.

Concernant les parcelles de l'urbanisme futur depuis la RD 306, le recul de recul des constructions aux côtés de l'axe est fixé à 62 mètres. À l'exception de l'emprise de services commerciaux situés de part et d'autre du parc sur l'autoroute A11, la marge de recul était de 19,66 mètres (effet de « perte » à la création des 2 infrastructures routières).

Il faut remarquer que les marges de recul seront aménagées par le Syndicat Mixte en partie et arborées.

L'autoroute A11 inverse la majeure partie de cette situation. Cette situation topographique rend l'urbanisme futur du parc pratiquement impossible depuis l'autoroute. En conséquence les marges de recul ont des distances variables de 60 mètres à 20 mètres en fonction des situations topographiques.

Afin de promouvoir l'identité et la qualité du Parc d'Activités de l'Échangeur Sabol-La Fêrrière, l'aménagement s'est engagé à mettre en œuvre un véritable projet d'environnement. Au-delà d'un travail d'aménagement de site, le projet présente des caractéristiques de compatibilité avec le paysage et l'environnement existants et peu connues pour ce type d'aménagement. Ces qualités lui permettent de s'intégrer sans heurt à son environnement et de présenter une attractivité supplémentaire pour les entreprises qui attachent de plus en plus d'importance à la qualité du cadre de vie visé.

VI. Légende de l'état initial

CONTEXTE	
	Commerce
	Cheminement doux
SOLS ET SOUS-SOLS	
	Risque d'effondrement (marnières, carrières, etc.)
	Risque de mouvement de terrain
GESTION DE L'EAU	
	Cours d'eau et mare
	Zone humide
	PPRI et zones inondables
	Captage d'eau
	Station d'épuration
	Zone tampon de 100m autour des stations d'épuration
PATRIMOINE	
	Monument historique
	Périmètre de protection de 500m des MH
	Site inscrit / site classé
	Périmètre de Site Patrimonial Remarquable
	Site archéologique
RISQUES	
	Transport de gaz
	Zone tampon de 100m des lignes électriques à très haute tension
NUISANCES	
	Empreinte sonore le long des axes routiers
DECHETS	
	Dechetterie
	Zone tampon de 100m autour des déchetteries

VII. Légende de l'OAP

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle
-  Dominante mixte / logements et/ou commerces et bureaux
-  Dominante économique
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Dominante d'équipements publics
-  Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
-  Implantation préférentielle d'équipements
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
-  Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
-  Continuité du bâti à aménager ou à requalifier
-  Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur
-  Boisement et arbre remarquable à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
-  Zone humide à préserver
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Carrefour à créer ou à aménager
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager