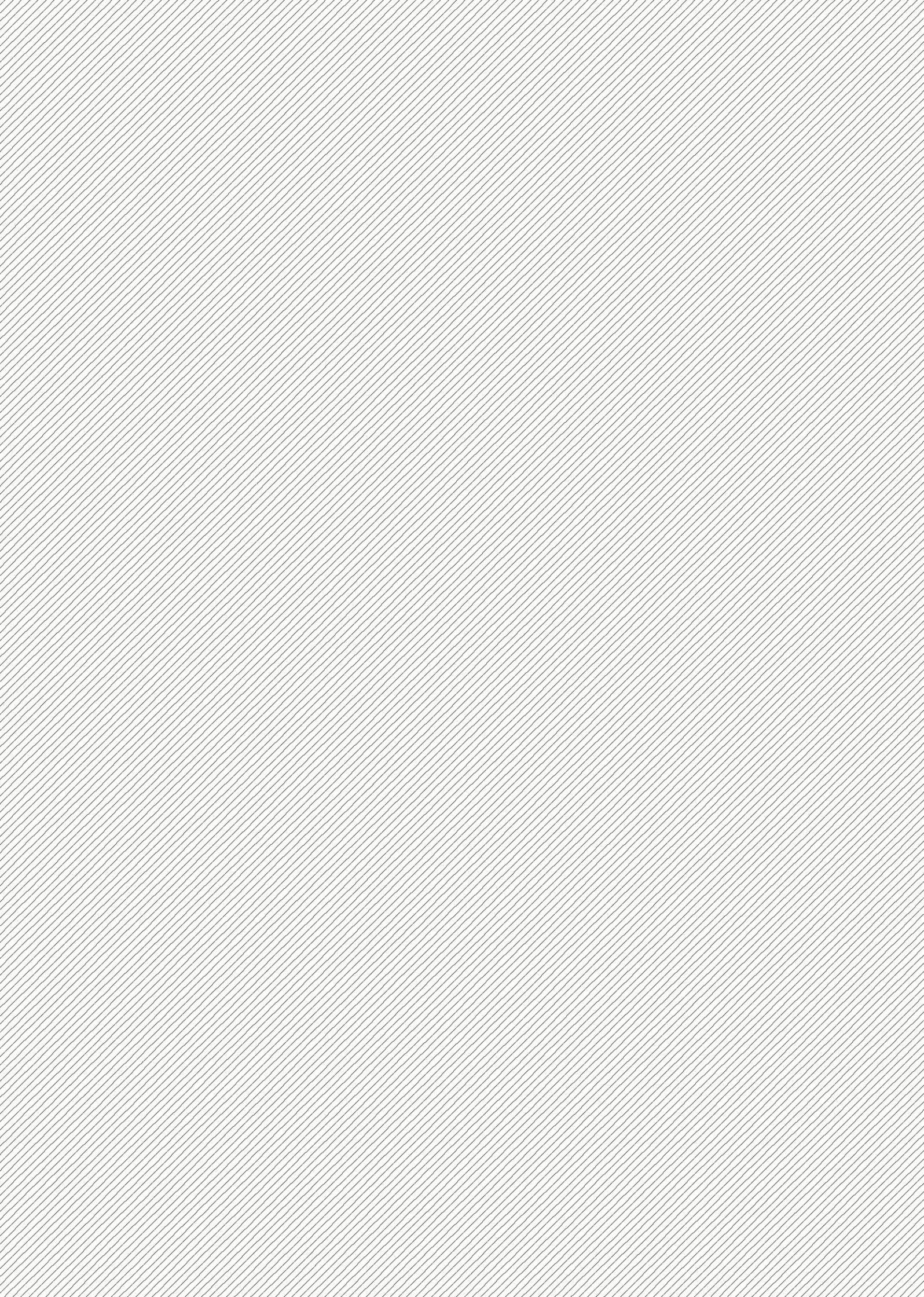


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5a – Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/06/2019	07/11/2024	04/12/2025



SOMMAIRE

Principes communs à l'ensemble des OAP sectorielles	p.4
Contenu des OAP sectorielles	p.6
Principes communs s'appliquant à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation habitat	p.8
Commune de Baracé	p.11
Commune de Cheffes	p.14
Commune de Corzé	p.17
Commune de Durtal	p.20
Commune d'Etriché	p.31
Commune de Huillé-Lézigné	p.37
Commune de Jarzé Villages	p.43
Commune de La Chapelle-Saint-Laud	p.56
Commune de Marcé	p.59
Commune de Montigné-lès-Rairies	p.62
Commune de Montreuil-sur-Loir	p.65
Commune de Morannes sur Sarthe-Daumeray	p.68
Commune des Rairies	p.77
Commune de Seiches-sur-le-Loir Aurore de Corzé	p.80
Commune de Sermaise	p.88
Commune de Tiercé	p.91
Synthèse de la production de logements et de sa répartition	p.98
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	p.99

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent les choix politiques exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H.

Elles sont complétées par des fiches communales précisant les principales conditions d'aménagement pour l'ensemble des OAP sectorielles ainsi que pour les OAP sectorielles habitat : la programmation en

logements

Principes communs à l'ensemble des OAP sectorielles

1- Prioriser le renouvellement urbain

Le développement en renouvellement urbain est priorisé sur l'ensemble des communes d'Anjou Loir et Sarthe.

Sur l'ensemble des zones d'activités, un recensement des potentiels a été réalisé afin de dimensionner au mieux les besoins d'extension des communes.

Concernant l'habitat : une analyse fine de ces potentiels a été réalisée pour estimer la proportion de logements réalisables dans les bourgs des communes à l'horizon du PLUi.

La part en renouvellement urbain dans l'ensemble des communes à l'horizon du PLUi est d'environ 30%.

Les secteurs urbains à enjeu sont concernés par une OAP qui définit une densité et une production minimale de logements garantissant aux communes une maîtrise de l'intensification urbaine.

2- Garantir l'insertion paysagère et urbaine des nouvelles opérations

Afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles opérations dans le tissu urbain, celles-ci doivent s'inspirer de la qualité urbaine du bourg ou du hameau ancien. À ce titre, les projets devront respecter les principes suivants :

- Organisation viaire : la trame des voies devra prolonger la hiérarchie existante, en privilégiant des voies de desserte internes irrégulières et bien mail-

lées, à l'image du tissu ancien.

- Parcellaire : le découpage des parcelles pourra s'inspirer des formes traditionnelles.
- Implantation du bâti : les nouvelles constructions doivent contribuer à la structuration des espaces publics, en reprenant le principe de front bâti continu ou discontinu selon le cas, le long des voies ou formant les îlots.

- Volumétrie et architecture : les constructions doivent adopter une volumétrie cohérente avec celle du bâti existant.

Ces orientations visent à garantir une continuité qualitative du tissu urbain, tout en respectant l'identité patrimoniale et paysagère du territoire.

3- Intégrer la gestion de l'eau dans les nouvelles opérations

La perméabilité des sols est primordiale pour permettre la gestion locale de l'eau et concourir à la résilience du territoire vis-à-vis des événements climatiques (chaleur d'été ou inondation).

Les projets chercheront à limiter l'artificialisation des sols, à chaque fois que cela est compatible avec l'usage du terrain.

Les espaces facilitant l'infiltration de l'eau

sont à privilégier au sein de chaque opération.

L'emploi de revêtements perméables, facilitant l'infiltration de l'eau à la parcelle est recommandé.

Les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage

espaces verts notamment) pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerce et activités de service et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

4– Favoriser un aménagement qualitatif dans les opérations localisées en entrée de ville

Les entrées de ville constituent une première vitrine du territoire, où paysages naturels et éléments bâtis se rencontrent dans un jeu d'échelles et de perspectives. Leur aménagement doit prendre en compte l'ensemble des dimensions paysagères et architecturales, en veillant à :

- Créer une véritable façade urbaine : en structurant les constructions le long de l'axe principal, dans une logique d'organisation respectueuse des formes villageoises traditionnelles, afin de marquer l'entrée de ville de manière lisible et cohérente.
- Adopter des formes urbaines adaptées et une architecture de qualité : les nouveaux projets doivent s'intégrer au paysage existant et tenir

compte des particularités locales. Il convient d'éviter l'obstruction des cônes visuels identifiés et de valoriser la trame végétale en place. L'architecture devra être soignée, en harmonie avec le bâti environnant.

- Aménager des contre-allées et des cheminements piétons et cyclables en second rang : un retrait du bâti par rapport à l'axe principal permet de dégager de l'espace pour des accès sécurisés vers les zones d'activité ou les quartiers résidentiels, tout en favorisant les mobilités douces.
- Traiter paysagèrement les abords des axes principaux dans le respect de l'identité locale : préserver les alignements d'arbres de haut jet qui signa-

lent historiquement les entrées de village ; planter des essences locales pour créer des écrans végétaux atténuant le bruit et protégeant les habitations proches.

- Intégrer paysagèrement les zones de stationnement et de stockage : souvent laissées en friche ou traitées sommairement, ces espaces peuvent bénéficier d'un traitement soigné des bordures et clôtures, afin de mieux s'insérer au mieux dans le paysage.

Contenu des OAP sectorielles

Objectifs des OAP :

Les OAP ont une portée réglementaire et sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Elles ont pour objet de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les principes d'aménagement que les communes souhaitent voir respecter lors de l'aménagement de certains secteurs.

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

Les OAP concernent les secteurs de développement en extension mais également certains secteurs en renouvellement urbain à enjeux.

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

Garantir la qualité de la desserte et des accès :

Les orientations d'aménagement et de programmation identifient des accès afin de bien desservir chaque opération. La définition précise des emprises de ces voies sera précisée lors des études opérationnelles.

 **Principe d'accès à créer** Ils définissent les conditions d'accessibilité automobiles au site depuis les voies publiques ainsi que les besoins de connexion entre deux espaces. Les accès en impasse au sein des nouvelles opérations sont à éviter.

 **Principe de désenclavement** Les aménagements doivent concourir à assurer un maillage viaire cohérent au sein de l'OAP tout en garantissant dans certains cas un désenclavement efficace de secteurs voisins.

 **Principe de liaison douce à créer** Le projet doit mettre en œuvre des perméabilités douces concourant à mettre en lien l'opération au centre-bourg

 **Principe d'offre de stationnement à créer**

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

Garantir l'intégration des formes urbaines :

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

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

 **Bâti à réhabiliter** Certains éléments architecturaux et/ou patrimoniaux nécessitent d'être intégrés dans l'opération.

 **Front bâti à créer** Sur certains sites, le principe de continuité d'un front bâti doit être respecté pour préserver l'ambiance de la rue. Il sera donc adaptée au contexte urbain environnant.

 **Recul du front bâti** Certaines opérations nécessitent de reculer le front bâti afin de s'aligner sur l'existant et laisser place à une démarcation paysagère permettant de conserver la continuité des bâtis.

Garantir la qualité de l'insertion environnementale, paysagère, architecturale et patrimoniale :

 Arbre de haute tige à préserver Il s'agit d'arbres isolés pouvant jouer un rôle au sein de la trame verte et bleue, ou avoir un rôle paysager. Le projet s'attachera à intégrer ces éléments de nature dans l'aménagement.

 Haie ou alignement d'arbres à préserver Il s'agit de haies ou d'alignement d'arbres qui constituent un ensemble d'éléments végétaux pouvant jouer un rôle au sein de la trame verte et bleue, ou avoir un rôle paysager. Le projet s'attachera à intégrer ces éléments de nature dans l'aménagement.

 Ouverture visuelle à préserver / intégrer Le projet devra intégrer dans ses opérations les cônes de vue dignes d'intérêt qui se trouvent dans la zone du projet, ou qui donnent sur le projet. Il s'agit de préserver une vue sur des éléments patrimoniaux ou sur le grand paysage qui mérite d'être conservée et mise en valeur.

 Cours d'eau Les projets intégreront les cours d'eau qui se situent dans le périmètre des zones d'OAP. Cette traduction d'effectuera via la mise en valeur de ses rives, la mise en valeur des espaces naturels, ou encore la mise en réseau via la mise en place de cheminements.

 Interface paysagère à créer L'interface paysagère permet d'intégrer le projet dans son contexte urbain en prenant en compte des contraintes telles que les nuisances, mais aussi la conservation de l'intimité, ou encore le paysage. Des aménagements paysagers spécifiques doivent garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

 Cœur vert et/ou paysager à créer Les cœurs verts et espaces paysagers à créer participent à la qualité des opérations d'aménagement tout en participant à une gestion de l'eau plus durable

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

 Mur/muret à préserver

 Zone humide à intégrer au projet Les zones humides repérées dans les OAP ont un caractère informatif. Leurs périmètres seront affinés dans le cadre des études environnementales liées aux projets. Les constructions ou installations conduisant au remblaiement (dépôt de matériaux) ou à l'artificialisation des zones humides ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La justification de l'absence d'alternative et d'incidence relictuelles, ainsi que la mise en œuvre d'éventuelles mesures compensatoires, doivent être appréciées selon les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE (SAGE de la Sarthe aval ; SAGE Loir ; SAGE de l'Authion).

Identifier la vocation préférentielle des zones

 Commerce

 Activé

 Equipement

 Habitat léger

Certains secteurs sont destinés à une implantation préférentielle liée aux commerces, à l'activité, aux équipements ou encore à l'habitat démontable. Ces localisations préférentielles sont indiquées dans les OAP sectorielles concernées. Les études de faisabilité devront affiner les potentiels de programmation.

Identifier l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation

Chaque OAP est soumise à un phasage dans le temps.

Trois temps ont été identifiés :

- le temps 1 : correspondant à la période 2025-2031
- le temps 2 correspondant à la période 2032-2037
- le temps 3 correspondant au temps long 2025-2037.



Principes communs à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat

Les OAP à vocation habitat sont complétées par un tableau précisant la programmation en logements ainsi que le phasage des opérations dans le temps du PLUIH et par le Programme d'Orientations et d'Actions détaillant certaines actions concourant à la réalisation des objectifs fixés.

La première ambition du PLUI-H est de développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages dans leur diversité mais aussi une offre bien équilibrée dans le temps. Une production neuve de 135 logements annuelle sera réalisée en cohérence avec les objectifs du SCoT en cours de révision. Cette production de logements sera répartie sur le territoire en cohérence avec l'armature territoriale, pour renforcer les pôles urbains repérés à l'échelle du SCoT, accompagner le développement des pôles secondaires et intermédiaires, tout en permettant le développement dans les communes rurales.

L'ambition est de faciliter l'accès au logement sur le territoire, notamment aux classes moyennes, aux jeunes, et fluidifier les parcours résidentiels sont des enjeux forts pour le territoire.

La diversification du parc de logements est le premier levier pour atteindre cet objectif. Une production neuve mieux adaptée aux besoins et aux capacités contributives des ménages est à rechercher avec notamment une diversification dans la taille de ces logements.

Le second levier est le renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux sur le territoire. Le nombre de demandes non pourvues a augmenté ces dernières années ; le développement de cette offre permettra de répondre à une partie de ces demandes tout en participant à fluidifier le marché immobilier sur le secteur.

La diversité des situations et des besoins (saisonniers, jeune en insertion, senior en perte d'autonomie, besoin de logements d'urgence ou d'hébergements temporaire,) doit trouver une réponse via une réflexion sur de nouveaux modes d'habiter engagée par les élus et à

1- Relancer la construction neuve – Produire 135 logements par an

Pour chaque commune, un tableau détaille la programmation de logements mais aussi une indication sur le phasage des opérations.

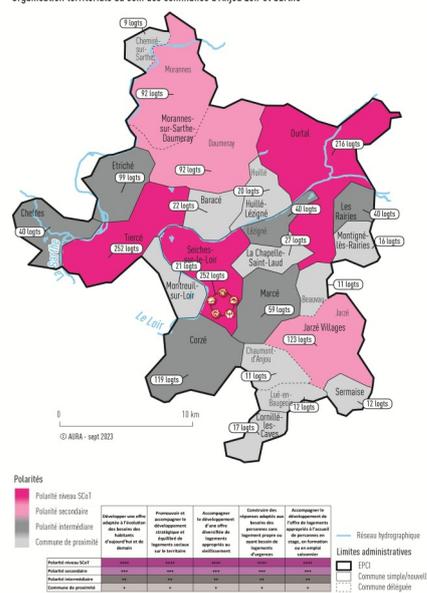
Ces objectifs de production de logements trouvent leur traduction réglementaire dans le zonage, le règlement et les OAP sectorielles présentées ci-après.

Le Programme d'Orientations et d'Actions complète les OAP via des actions notamment en faveur du suivi de cette action.

Objectifs de production de logements par commune

Organisation territoriale	Commune 2019	Commune déléguée	Objectif de répartition de la production nouvelle 2024-2036
Polarité SCoT	DURTAL	DURTAL	13,5%
	SEICHES-SUR-LE-LOIR	SEICHES SUR LE LOIR	15,7%
	TIERCE	TIERCE	15,7%
	Total Polarité SCoT		45%
Polarité secondaire	JARZE-VILLAGES	JARZE	7,7%
	MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	DAUMERAY	5,7%
		MORANNES	5,7%
	Total Polarité secondaire		19%
Polarité intermédiaire	CHEFFES	CHEFFES	2,5%
	CORZE	CORZE	7,4%
	ETRICHE	ETRICHE	6,2%
	HUILLE-LEZIGNE	LEZIGNE	2,5%
	LES RAIRIES	LES RAIRIES	2,5%
	MARCE	MARCE	3,7%
Total Polarité intermédiaire		25%	
Commune de proximité	BARACE	BARACE	1,4%
	CORNILLE-LES-CAVES	CORNILLE LES CAVES	1,1%
	HUILLE-LEZIGNE	HUILLE	1,2%
	JARZE-VILLAGES	BEAUVAU	0,7%
		CHAUMONT DANJOU	0,7%
		LUE-EN-BAUGEOIS	0,7%
	LA CHAPELLE-SAINT-LAUD	LA CHAPELLE SAINT LAUD	1,7%
	MONTIGNE-LES-RAIRIES	MONTIGNE LES RAIRIES	1,0%
	MONTREUIL-SUR-LOIR	MONTREUIL SUR LOIR	1,3%
	MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	CHEMIRE SUR SARTHE	0,6%
	SERMAISE	SERMAISE	0,7%
Total Commune de proximité		11%	
		Total CC ALS	1 602

Organisation territoriale au sein des communes d'Anjou Loir et Sarthe



2- Renforcer le niveau de densité dans les communes

La Communauté de communes souhaite prendre en compte le contexte de sobriété foncière et l'intégrer dans le PLUi en renforçant le niveau de densité présent sur le territoire.

Ainsi à l'échelle des communes, la densité moyenne des nouvelles opérations sera modulé en fonction de l'organisation multipolaire, les communes polarités renforçant leur densité en lien avec l'offre en

équipements, services et transports collectifs présents et à venir.

Les polarités de niveau SCoT auront une densité de 28 logements par hectare pour les commune de Tiercé, de Seiches-sur-le-Loir et de Durtal.

Cette densité sera de même différenciée entre les communes qui auront au minimum une densité de 16 logements par

hectare et les polarités intermédiaires sur lesquels les objectifs de densité seront également renforcés.

Au regard de la production de logements attendue, et de sa répartition territoriale la densité moyenne de l'ensemble des opérations de logements sur le territoire atteindra en moyenne 23lgts/ha.

3- Diversifier les formes urbaines

La Communauté de communes compte près de 90% de maisons individuelles au sein de son parc de logements actuel .

Cette proportion très importante répond aux attentes d'une partie seulement de la population.

Les futures opérations porteront une meilleure composition urbaine, permettant

d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties. Cette diversification sera plus accentuée dans les communes polarités principales et secondaires du territoire.

Tout projet doit rechercher par ailleurs une insertion urbaine de qualité dans le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation archi-

tecturale et la performance énergétique.

L'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols ainsi que l'enjeu du confort thermique (bioclimatisme, orientation du bâti, ...) doivent être pris en compte au sein des futures opérations.

4- Expérimenter de nouveaux modes d'habiter

Dans un contexte de sobriété foncière, l'expérimentation de nouvelles formes urbaines et de nouvelles formes d'habiter peut constituer une solution sur le territoire.

Par ailleurs, la mise en place de logements réversibles (facilement démontables, déplaçables) peut répondre à des situations d'urgence identifiées sur le territoire.

5- Mobiliser les outils du PLUi pour répondre à l'objectif de logements locatifs sociaux

La Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe s'engage dans la production d'une offre de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins de la population résidente sur l'ensemble des communes.

Le parc locatif social représente aujourd'hui près de 11% du parc de logements. Le PLUi se fixe l'objectif de passer ce taux à

15% à l'horizon 2037. Ainsi, le taux de logements locatifs sociaux sera de :

- 20% en moyenne dans les communes polarités principales que sont Seiches-Aurore de Corzé, Tiercé et Durtal

- 16% en moyenne dans les polarités secondaires : Jarzé, Daumeray et Morannes sur Sarthe

- 10% en moyenne dans les polarités intermédiaires : Cheffes, Corzé, Etriché, Lézigné, Les Rairies et Marcé

- 5% dans les communes de proximité

Le tableau de synthèse des OAP pour chaque commune identifie un objectif en logements locatifs sociaux à produire.

6- Des actions complémentaires intégrées dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi

Un certain nombre d'action en faveur du logements et complémentaires aux OAP sont intégrées dans le Programmes d'Orientations et d'Actions du PLUi.

Parmi ces actions, figurent :

	O1	O2	O3	O4
	Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages dans leur diversité	Favoriser l'amélioration du parc de logements	Mettre en œuvre une stratégie foncière pour atteindre les objectifs de production notamment dans le tissu existant	Positionner la CC comme coordinatrice de la politique habitat et du foncier
Développer de l'habitat temporaire chez l'habitant				
Répondre aux objectifs du PDAGV				
Poursuivre l'accompagnement des ménages dans leurs projets d'amélioration et de rénovation de leurs logements				
Accompagner les communes dans leurs projets de revitalisation des centres-bourgs				
Mettre en place une veille foncière				
Animer la politique de l'habitat à l'échelle de l'EPCI				
Promouvoir l'acculturation des élus et des habitants				
Construire un observatoire de l'habitat et du foncier				

Commune de Baracé

623 habitants en 2021 - 1350 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- A proximité de Tiercé et de ses services/ ses commerces (9,5 Km - 9 minutes en voiture) ;
- Environnement agro-naturel préservé avec le Loir et boisements ;
- Commune dynamique démographiquement (variation de la population 2016-2020 : 7%)
- Peu de commerces / services dans la commune
- Gabarit du réseau secondaire étroit (D68 et D136)
- Pas de ligne en TC
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : non
- Concernée par un PPRI : oui

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

BARACE



ELEMENTS DE CONTEXTE	ACCES	ENVIRONNEMENT PAYSAGE	IMPLANTATION PREFERENTIELLE
Périmètre OAP	Accès à créer	PATRIMOINE	Commerce
Commerce	Principe de désenclavement	Arbre de haute tige à préserver	Secteur d'implantation préférentiel défini au SCOT
Equipement	Liaison douce à créer	Haie ou alignement d'arbres à préserver	Activité
Cœur vert et/ou paysager	Offre de stationnement à créer	Ouverture visuelle à préserver / intégrer	Equipement
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global	Espace public à créer ou à aménager	Cours d'eau	Habitat démontable
Liaison douce existante	FORMES URBAINES	Interface paysagère à créer	CADASTRE AU 01/01/2024
Poche de stationnement	Secteur d'implantation des constructions principales	Cœur vert et/ou paysager à créer	Limite communale
Arrêt de transport en commun	Bâti à réhabiliter	Élément bâti à conserver	Parcelle
Monument historique	Front bâti à créer	Mur/muret à préserver	Bâti dur
Élément patrimonial	Recul du front bâti	Zone humide à intégrer au projet	Bâti léger
Arbre remarquable			



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Des mesures compensatoires seront étudiées au moment du projet afin de minimiser l'impact sur les espèces protégées recensées dans l'évaluation environnementale

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A	1,2 ha	Extension Urbaine	Habitat	16 lgts/ha	20	Individuelle/groupée	0	2025-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 11 dont 0 Logements locatifs sociaux

Commune de Cheffes

1015 habitants en 2021 - 1756 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- A la croisée des axes D 108—D 190—D74 , à proximité de Tiercé et de ses services/commerces (3,4 Km - 4 minutes en voiture) ;
- Environnement naturel préservé
- Des activités liées au tourisme intéressantes (camping, chambres d'hôtes)
- Ligne en TC : ligne 14 d'Anjou Bus (2 passages dans la journée)
- Peu de commerces / services dans la commune
- Localisation relativement isolée - éloignement des pôles économiques
- Des effectifs scolaires 1er degré en diminution (-31 élèves entre 2012 et 2022)
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante (Tiercé)
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : non
- Commune très marquée par son caractère inondable y compris sur le Centre Bourg (PPRI)

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

CHEFFES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Élément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Élément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCOT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger

Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Prolonger l'accès routier depuis la rue de la Corbellerie
- Préserver le réseau de haies délimitant le site et garantissant une insertion paysagère de qualité
- Garantir un accès sécurisé sur la route de Juardeil

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A	2ha	Extension Urbaine	Habitat	16 lgts/ha	32	Individuelle/groupée	4	2025-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 20 dont 2 Logements locatifs sociaux

Commune de Corzé

1954 habitants en 2021 - 3149 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Commune très accessible, sur un axe structurant et relativement proche d'Angers
- Centre Bourg à 5 minutes des commerces et services d'importance (sur l'Aurore et dans le Bourg de Seiches) et à 5 minutes des commerces et services de Verrières en Anjou
- L'Aurore : une diversité commerciale importante
- Ligne en TC : ligne 2 d'Anjou Bus (6 passages vers Angers; 4 retours dans la journée)
- Un environnement naturel riche lié aux bords du Loir
- Concernée par un risque lié aux cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : oui

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

CORZE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Développer les liaisons douces au sein de l'opération, pour relier le quartier au centre bourg et au Loir
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Favoriser une intégration paysagère de qualité notamment aux interfaces avec l'espace agro-naturel

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
OAP A : Secteur du Moulin à Vent	2,6	Extension Urbaine	Habitat	18	47	Individuelles/Groupées	6	2025-2031
	3,8	Extension Urbaine	Habitat	18	68	Individuelles/Groupées	6	2031-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 60 dont 6 Logements locatifs sociaux



Commune de Durtal

3351 habitants en 2021 - 6107 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation : Extrême Est de la Communauté de Commune
- Accessibilité : commune desservie par plusieurs axes stratégiques (A11, D323, D859 et D59 notamment)
- Ligne en TC : ligne 2
- Environnement naturel : bords du Loir, forêt de Chambiers
- Economie : dynamisme commercial, 2 zones d'activités Portes de l'Anjou et Pont Ramé
- Commune polarité de niveau SCoT
- Très bien pourvue en commerces et services
- Contraintes : zone PPRi
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

DURTAL



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

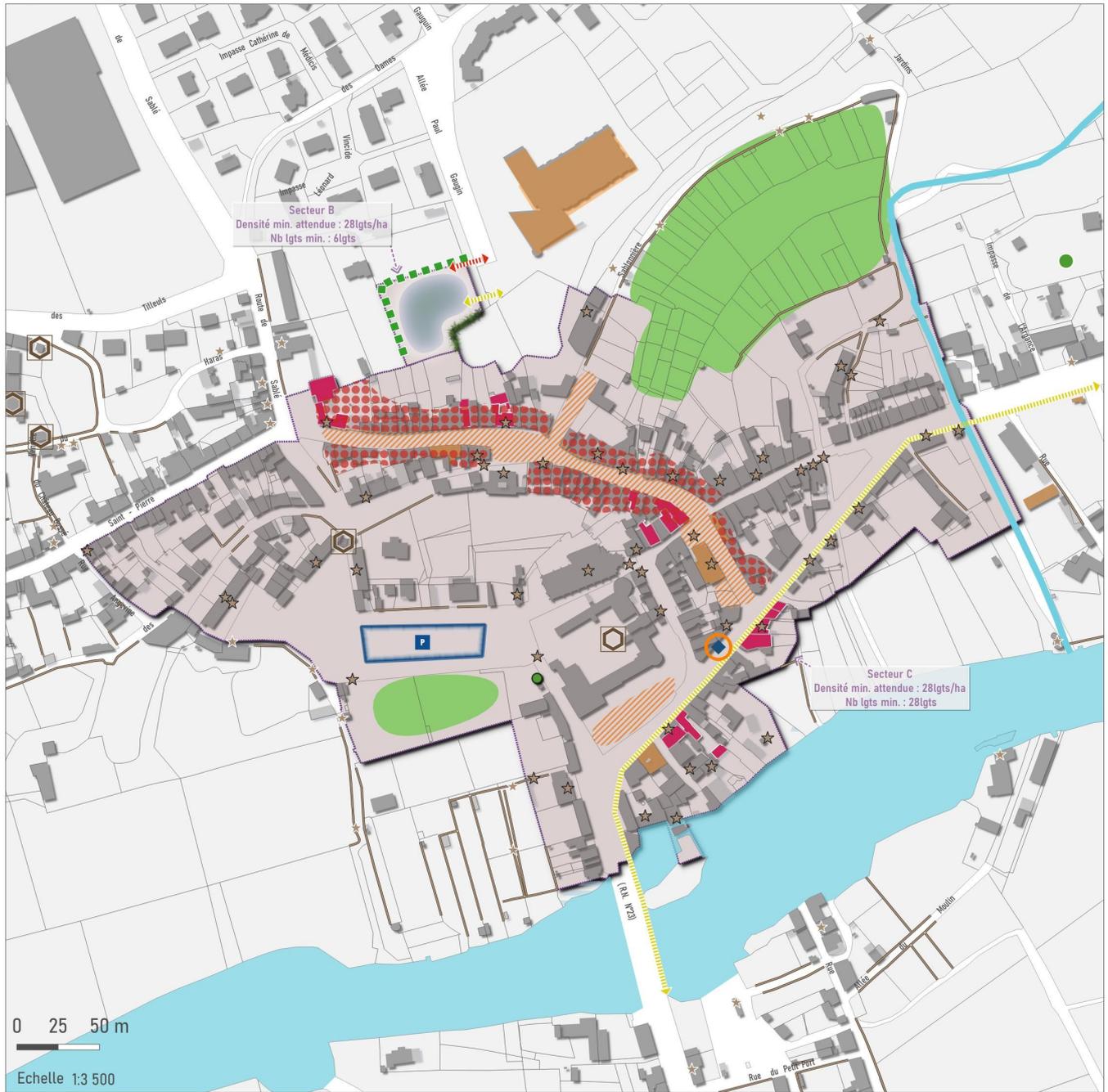
- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger

Orientations d'aménagements graphiques

DURTAL



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Proposer une intégration paysagère de qualité sur les pourtours de l'opération et en tirant partie de la topographie (notamment dans le dessin des voiries et formes urbaines) afin de permettre une meilleure insertion urbaine
- Aménager un système de voiries traversantes et plusieurs points d'entrées pour diffuser les flux
- Anticiper les possibilités d'extension future à l'Ouest du projet
- Travailler la relation avec les tranches précédentes de l'opération (traitement des franges, intimités, etc.)
- Offrir des poches de stationnement ponctuelles groupées et mutualisées
- Créer un réseau de liaisons douces complémentaires à l'existant afin pour faciliter l'accès au centre-bourg
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Valoriser les continuités visuelles sur la Vallée de l'Argance et sur le château
- Valoriser le bâti de qualité à proximité de l'opération (ferme de la Sablonnière)

OAP B:

- Porter une attention particulière à l'intégration urbaine du projet dans ce site d'exception
- Considérer l'offre de stationnement existant à proximité de l'opération et de l'EPHAD, pour limiter au strict nécessaire l'offre au sein de la nouvelle opération.
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.).
- Maintenir les vues exceptionnelles sur le vieux Durtal

OAP C :

- Garantir un projet permettant une revitalisation qualitative du centre bourg
- Constituer un réseau pour les mobilités douces en s'appuyant sur les venelles
- Apaiser la circulation automobile dans le centre-bourg et réorganiser l'offre de stationnement pour la rendre plus lisible
- Poursuivre l'accroche du bourg aux berges de l'Argance et du Loir
- Redéployer et concentrer les commerces le long de la rue Saint-Pierre
- Développer le potentiel touristique et notamment :
 - les aménagements dédiés aux modes actifs le long du Loir
 - l'offre d'hébergement hôtelier
 - les espaces conviviaux en bord de cours d'eau
- Proposer une requalification du bâti dégradé sur les îlots identifiés
- Porter une attention particulière aux populations anthropophiles (avifaune et chiroptères) au sein de projets de réhabilitation du bâti existant
- Pacifier et sécuriser les traversées des grands axes

Orientations d'aménagements graphiques

DURTAL



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCot
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



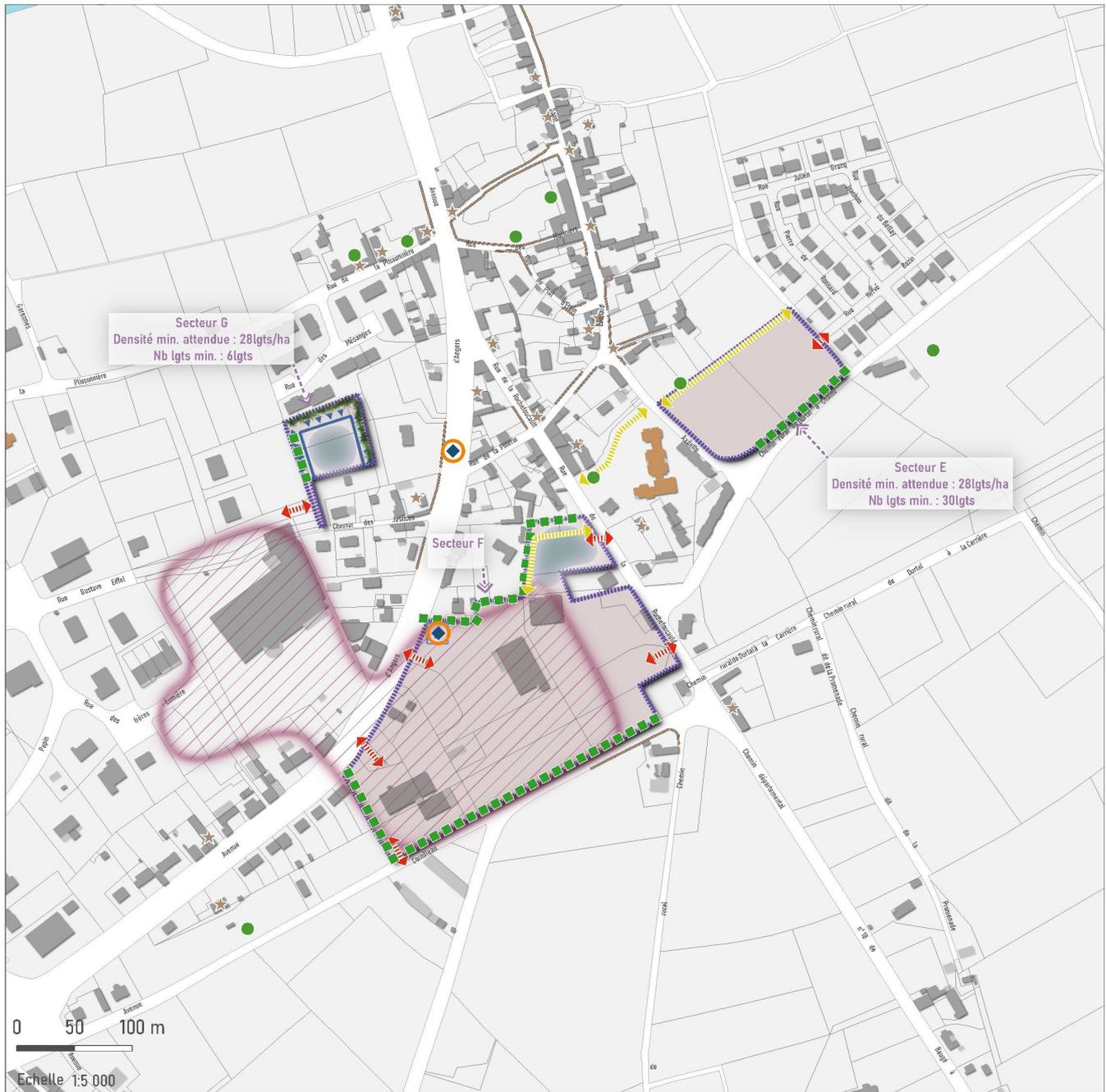
Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP D :

- Maintenir les haies existantes et créer des tampons paysagers aux abords du site pour bien intégrer l'opération à son contexte environnemental et paysager.
- Proposer une architecture qualitative intégrant les objectifs de densité et la présence de nature pour permettre un cadre de vie agréable.
- Aménager des itinéraires doux qualitatifs et confortables depuis la rue Jean Mermoz(perméables, arborés, etc.) pour favoriser l'utilisation de tous les modes de mobilité (notamment sur les trajets vers le centre-ville)
- Aménager un espace public à vocation interquartier à l'ouest

Orientations d'aménagements graphiques

DURTAL



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCot
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP E :

- Assurer au travers du projet urbain la relation urbaine entre le lotissement à l'est et le centre-bourg
- Favoriser une intégration paysagère de qualité
- Développer une opération mixte

OAP F :

- Permettre une ouverture du projet vers les espaces périphériques
- Garantir l'aménagement d'une entrée de bourg qualitative en priorisant l'implantation d'équipements et de commerces structurants
- Développer un Pôle d'échanges Multimodal au nord ouest de la zone (aire multimodale rayonnante adossée à un arrêt en transport en commun structurant prioritaire pour accueillir des services associés (consigne vélos, IRVE, station autopartage,...))

OAP G :

- Favoriser une insertion paysagère de qualité en maintenant un espace tampon en zone enherbée et de jardin aux pourtours de la zone d'aménagement

Programmation habitat

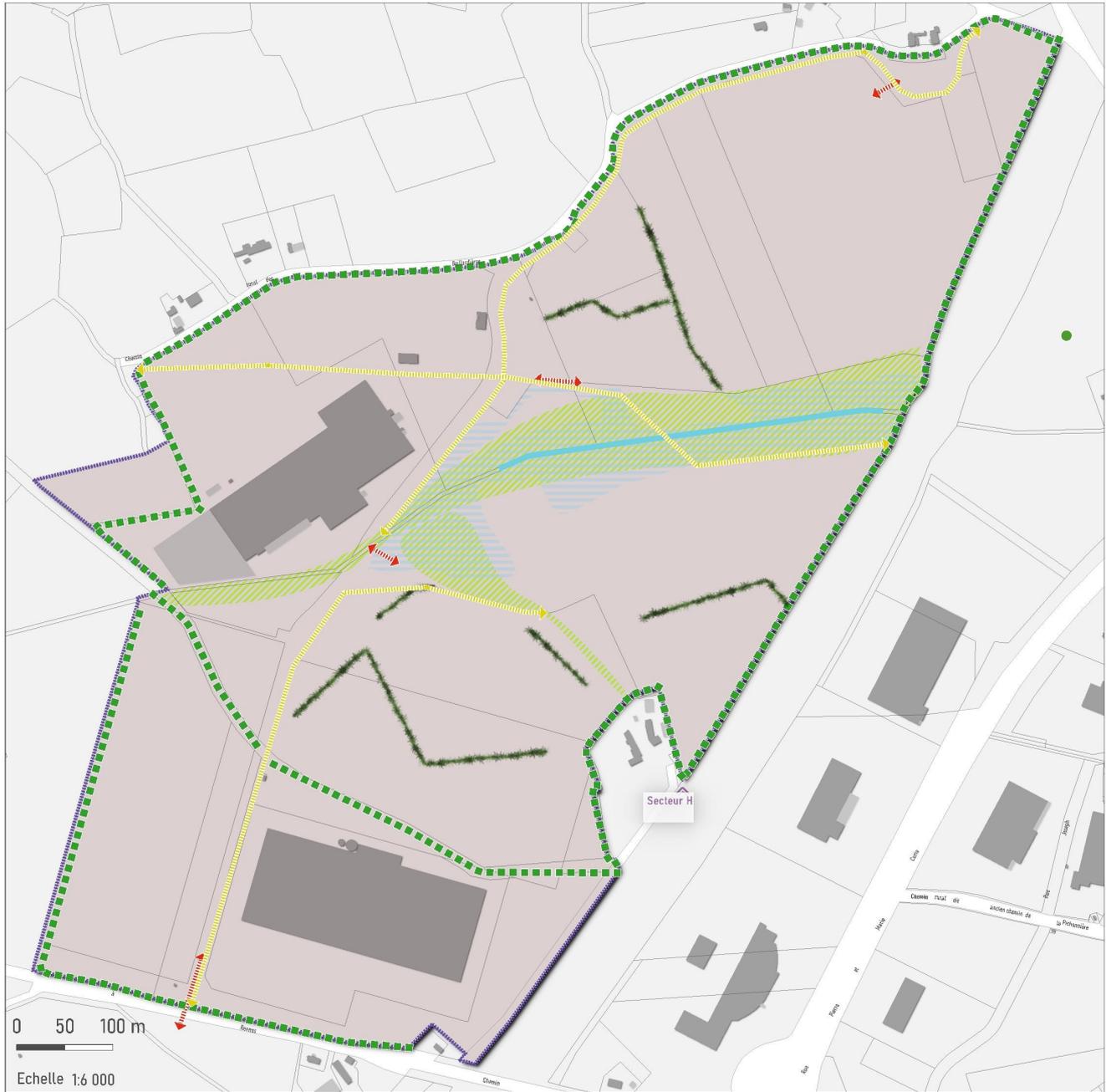
Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Durtal	Secteur A	4.8 ha dont 0,2ha d'espaces publics à vocation intersecteur	Extension Urbaine	Habitat	28	130	Individuelles/groupées/collectives	23	2025-2037
Durtal	Secteur B	0,2	Renouvellement Urbain	Habitat	28	6	Individuelles/groupées	1	2025-2031
Durtal	Secteur C	11,3	Renouvellement Urbain	Mixte	28	28	Mixte	5	2025-2037
Durtal	Secteur D	2ha dont 1.4ha d'espaces publics à vocation intersecteur	Renouvellement Urbain	Habitat	28	16	Individuelles/groupées	3	2025-2031
Durtal	Secteur E	1,1ha	Extension Urbaine	Mixte	28	30	Intermédiaire/Collectif	5	2025-2031
Durtal	Secteur F	4,2ha	Renouvellement urbain	Commerces Equipements Mixte					2025-2037
Durtal	Secteur G	0.3ha	Renouvellement urbain	Habitat	28	6	Individuelles/groupées	1	2025-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 108 dont 19 Logements locatifs sociaux

Orientations d'aménagements graphiques

DURTAL



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires : Zones d'activités économiques

OAP H :

- Favoriser l'insertion paysagère de la zone d'activité et en limiter les perceptions visuelles par un traitement paysager spécifique le long des voiries
- Maintenir une coulée verte au sein de l'opération mettant en valeur la dépression naturelle créée par le Ru de l'Oliverie
- Favoriser la création de liaisons douces au sein de la zone notamment en lien avec la coulée verte centrale à l'opération
- Mettre en réseau les liaisons douces avec le GRn°365 qui traverse l'opération dans la coulée verte
- Préserver le cône de visibilité en direction du château de Durtal par une implantation adaptée des bâtiments économiques
- Réserver la ZID à des activités économiques nécessitant du foncier de grande ampleur
- Prendre en compte dans les aménagements la canalisation de transport de gaz présente sur le site

Programmation économique

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Phasage préféren- tiel (2025-2031 / 2032-2037)
Durtal	Secteur H	60ha	Extension Urbaine	Economique	2025-2037

Commune d'Etriché

1541 habitants en 2021 - 1978 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation sur axes D 52 –D 89,
- Une gare SNCF présente sur la commune permettant d'accéder facilement à Angers
- Présence de commerces et services de proximité
- Deux petites zones d'activités proches de la Gare
- L'est de la commune concernée par le PPRI (mais pas d'urbanisation majeure concernée)
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

ETRICHE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A:

- Garantir un accès pour la future opération vers la rue des Fresnes

OAP B :

- Favoriser au sein de l'opération une diversité fonctionnelle
- Valoriser l'entrée de bourg
- Garantir un accès depuis la rue de la Garenne

OAP C :

- S'appuyer sur le réseau viaire existant afin de faciliter la greffe urbaine de ce nouveau quartier notamment via la rue du stade et la rue du Patisseau
- S'appuyer sur les structures paysagères existantes pour créer une coulée verte maillant l'opération
- S'appuyer sur la coulée verte centrale à l'opération pour offrir aux habitants des espaces publics partagés et de qualité
- Compléter le maillage des liaisons douces en direction du centre-bourg de la commune

Programmation habitat

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Etriché	Secteur A	0,3ha	Renouvellement urbain	Habitat	18 lgts/ha	6	Individuel/groupé		2025-2031
Etriché	Secteur B	0,4ha	Renouvellement urbain	Habitat	17 lgts/ha	6	Individuel/groupé	1	2031-2037
Etriché	Secteur C	2.6ha	Extension Urbaine	Habitat	18 lgts/ha	45	Individuel/groupé	4	2025-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 50 dont 5 Logements locatifs sociaux

Orientations d'aménagements graphiques

ETRICHE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périphérie OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périphérie d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires : Zones d'activités économiques

OAP H :

- Favoriser l'insertion paysagère de la zone d'activité et en limiter les perceptions visuelles par un traitement paysager spécifique le long des voiries

Programmation économique

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Phasage préféren- tiel (2025-2031 / 2032-2037)
Etriché	Secteur D	4,9ha	Extension Urbaine	Economique	2025-2037

Commune Huillé-Lézigné (commune déléguée de Huillé)

1311 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 1291 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

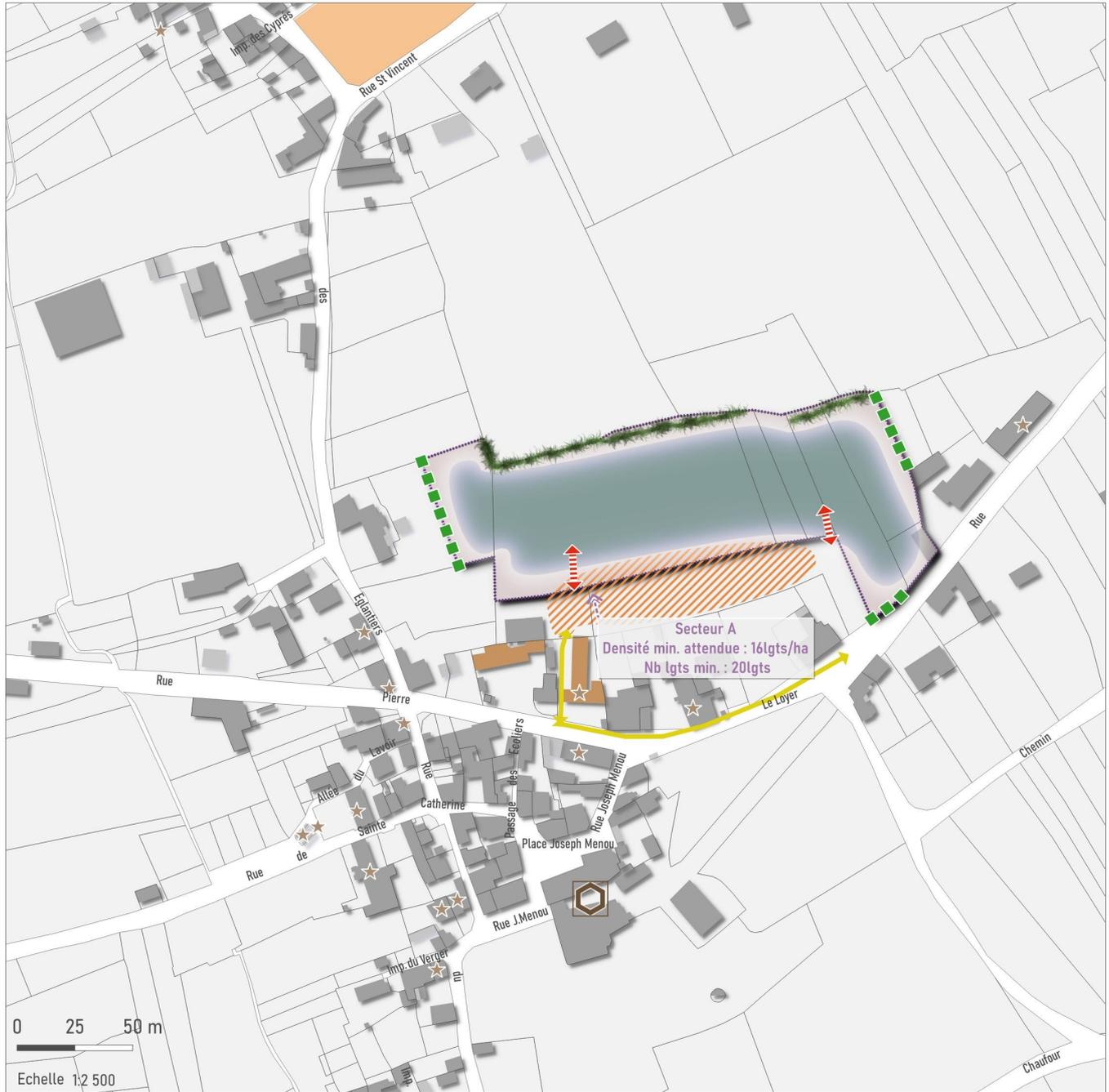
- Localisation sur axes D 68 –D 135,
- Un bâti traditionnel de grande qualité qui vaut au village de Huillé d’être inscrit
- Des espaces naturels et paysagers de qualité : bord du Loir, plaines bocagères
- Très peu de commerces et services
- Des habitants dépendant des commerces et services des communes voisines notamment des communes de Seiches-sur-le-Loir et de Durtal
- Ligne en TC : Non
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : non
- Concernée par un PPRi : oui

CARTE DES SITES D’OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

HUILLE-LEZIGNE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger

Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Désenclaver le site en ajoutant un accès en liaison douce via la rue des Eglantiers
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Mettre en valeur le patrimoine bâti à proximité de la mairie et faire en sorte que la nouvelle opération s'intègre dans cet environnement urbain
- Constituer un espace public de qualité sur l'arrière de la mairie, complété par une offre de stationnement mutualisable

Programmation habitat

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Huillé	OAP A	1.3ha dont 0.2ha espaces publics à vocation inter secteur	Extension Urbaine	Habitat	16	20	Individuelle/Groupée	1	2032-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 10 dont 1 Logements locatifs sociaux

Commune Huillé-Lézigné (commune déléguée de Lézigné)

1311 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 924 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation sur l'axe structurant D.323
- Un nombre d'emplois intéressant, avec des entreprises importantes (Martin Technologies,...)
- Des commerces et services de proximité présents dans la commune
- Des atouts paysagers indéniables vers la vallée du Loir,
- Ligne en TC : Ligne 2 d'Anjou Bus (1 arrêt, 4 allers vers Angers, 3 retours);
- Commune soumise au risque de PPRi
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

HUILLE-LEZIGNE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Développer un réseau viaire connecté aux rues de la Mairie et Henri Gandon, et désenclaver le site en ouvrant un accès allée Jean de Champagne
- Développer un réseau de liaisons douces depuis les zones d'habitat existantes et les équipements (notamment vers le théâtre de verdure et la salle de sport)
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Intégrer dans l'aménagement de la zone les éléments de nature intéressants (haies) et conserver les arbres d'intérêt
- Valoriser la topographie par un système de plateaux successifs et des implantations parallèles à la pente
- Préserver des axes de vues dans le sens de la pente, notamment depuis le haut du théâtre de verdure

OAP B :

- Favoriser l'implantation d'une poche de stationnement en entrée d'opération
- Favoriser les déplacements doux vers le centre bourg en sécurisant la traversée de la rue de la Mairie
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Conserver dans la mesure du possible l'identité du site et de son important patrimoine végétal

OAP C :

- Relier le site avec le centre bourg par l'intermédiaire de liaison douce
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Miser sur la continuité du bâti, ainsi que sur l'intégration architecturale et patrimoniale de l'opération, en cohérence avec les éléments patrimoniaux situés le long de la rue de la Robinière
- Conserver l'élément patrimonial (mur) au nord du site

Programmation habitat

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Lézigné	OAP A :	2,1ha dont 1ha espace public inter secteur	Renouvellement urbain	Habitat	18	15	Individuelles / Groupées	2	2025-2031
Lézigné	OAP B :	0,7ha	Renouvellement urbain	Habitat	18	13	Groupées	1	2025-2037
Lézigné	OAP C :	0,7ha	Renouvellement urbain	Habitat	18	12	Individuelles / Groupées	1	2031-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 20 dont 2 Logements locatifs sociaux

Commune de Jarzé Villages (commune déléguée de Beauvau)

2785 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 800 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- A proximité de Jarzé et de ses services/commerces (3.7 Km - 4 minutes en voiture) ;
- Environnement naturel préservé : boisements importants, maillage bocager intéressant;
- Peu, voire pas de commerces / services dans la commune
- Gabarit du réseau secondaire étroit (D59 et D109)
- Localisation relativement isolée - éloignement des pôles économiques
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante
- Ligne en TC : Non
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

JARZE VILLAGES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Élément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Élément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Favoriser des formes urbaines adaptées au contexte du site
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)

Programmation habitat

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Beauvau	OAP A :	0.3ha	Extension Urbaine	Habitat	16	5	Individuelle	1	2025-2031

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 6 dont 1 Logement locatif social

Commune de Jarzé Villages (commune déléguée de Chaumont d'Anjou)

2785 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 1208 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- A proximité de Jarzé et de ses services/commerces (4,6 Km - 5 minutes en voiture) ;
- Environnement naturel préservé : boisements importants, maillage bocager intéressant;
- Commune à fort potentiel patrimonial : ZPPAUP, nombreux Monuments Historiques
- Ligne en TC : Oui ligne 14 d'Anjou Bus (2 passages dans la journée) ;
- Peu, voire pas de commerces / services dans la commune
- Localisation relativement isolée - éloignement des pôles économiques
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

JARZE VILLAGES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périimètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périimètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Élément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Élément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A:

- Gérer l'interface ville/campagne en prenant soin de l'intégration paysagère de la nouvelle opération à l'Est
- Les constructions nouvelles dans ces zones ne doivent pas faire obstacle aux perspectives paysagères inscrites à la ZPPAUP de la commune
- Le projet devra intégrer la déconstruction du hangar intégré au périmètre

Programmation habitat

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Chaumont	OAP A :	0.58ha	Extension Urbaine	Habitat	16	9	Individuelles / Individuelles groupées	1	2025-2031

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 6 dont 1 Logements locatifs sociaux

Commune de Jarzé Villages (commune déléguée de Jarzé)

2785 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 3337 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

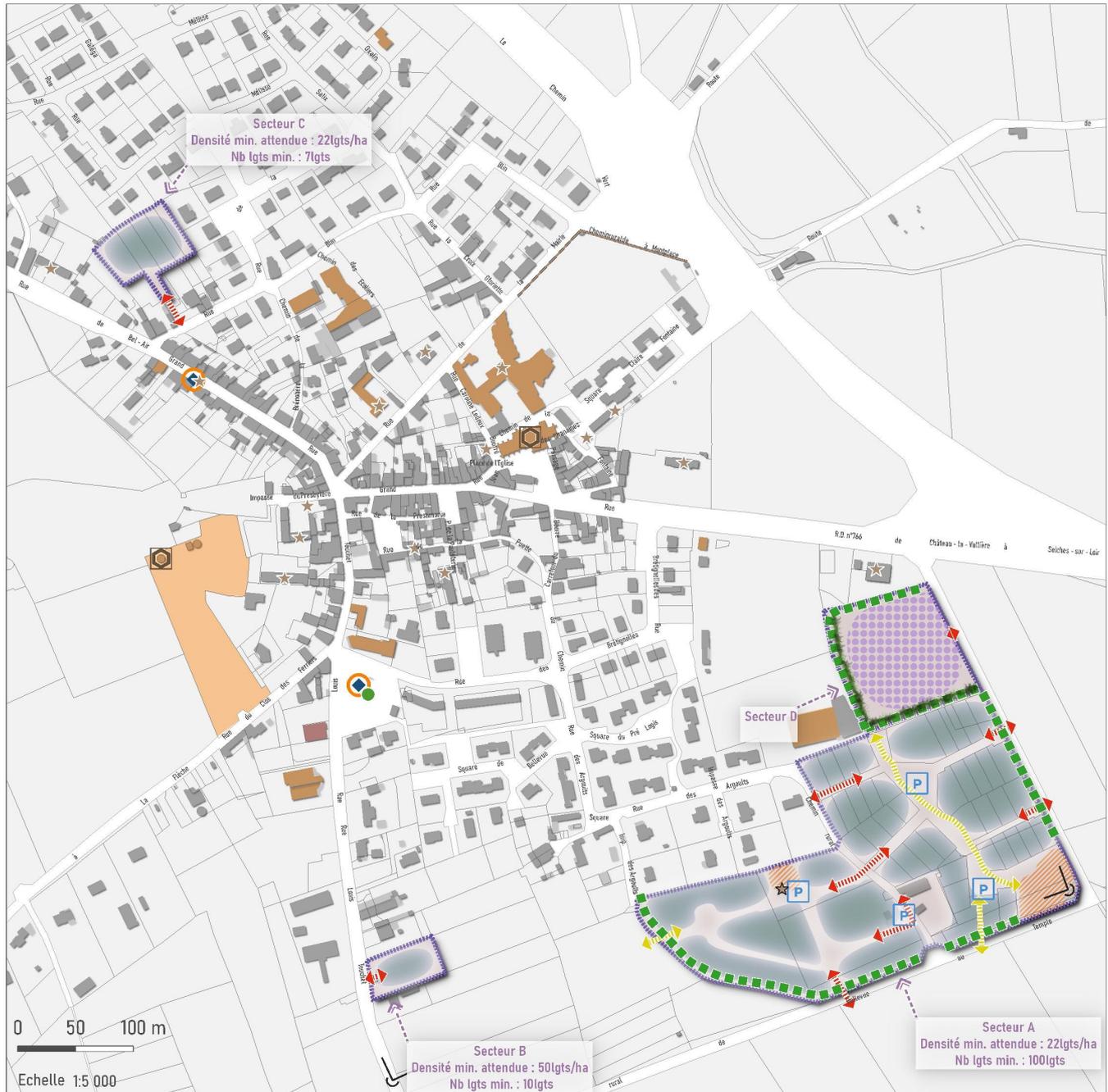
- Localisation le long de l'axe structurant de la D 766 et au croisement des D82 et D59 ,
- De nombreux services et commerces rayonnant sur les communes environnantes
- Des espaces naturels et paysagers de qualité (boisements, coteaux)
- Ligne en TC : ligne 2B, 2 arrêts, 6 allers vers Angers, 4 retours
- Une vacance encore présente mais un réinvestissement de jeunes ménages constaté ces dernières années
- Une reconfiguration du cœur de bourg autour de la place Norbert Davignon
- Concernée par un risque lié aux cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

JARZE VILLAGES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Élément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Élément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Développer un réseau de voies structurantes desservant l'ensemble du site, le cœur de bourg, ainsi que le complexe sportif
- Développer des liaisons douces vers le quartier en s'appuyant notamment sur les haies situées au centre de l'opération dans un axe nord-sud
- Traiter de manière qualitative l'entrée sud-ouest de la commune notamment depuis la rue Louis Touchet et le chemin rural de Bellevue sur lequel s'appuie l'opération
- valoriser les cônes de vue et les perspectives vers l'église de la commune

OAP B :

- S'assurer des conditions d'accès sur la RD
- Développer les liaisons douces vers le centre-bourg et ses aménités en s'appuyant sur :
 - o les aménagements de la ZAC des Argoult
 - o le nouvel aménagement viaire de l'entrée de commune
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Apporter une identité au site en intégrant un front paysager des deux côtés de la D59 afin de diminuer l'aspect visuel de la coopérative agricole

OAP C :

- Désenclaver le site par l'aménagement d'un accès depuis la rue Blin
- Favoriser des formes urbaines adaptées au contexte du site

OAP D:

- Veiller à une insertion paysagère des activités de qualité notamment par la création d'un tampon paysager avec la Zac Argoult ainsi qu'avec la zone d'équipements sportifs
- Porter une attention particulière aux circulations en direction de cette zone d'activité notamment depuis la Grand'rue
- Favoriser la mutualisation du stationnement au sein de la zone d'activités

Programmation habitat

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Jarzé	OAP A :	5ha dont 0.3ha d'espace public à vocation inter-secteur donc 4,7ha	Extension Urbaine	Habitat	22	100	Individuelle / groupée/ petit collectif	16	2025-2037
Jarzé	OAP B	0.2ha	Extension Urbaine	Habitat	22	5	Groupée	1	2025-2037
Jarzé	OAP C :	0.3ha	Renouvellement urbain	Habitat	22	7	Individuelle/ Groupée	1	2031-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 62 dont 10 Logements locatifs sociaux

Programmation économique

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2032-2037)
Jarzé	OAP D	1.1ha	Extension Ur-	Economique	2025-2037

Commune de Jarzé Villages (commune déléguée de Lué en Baugeois)

2785 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 736 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation à la croisée des axes secondaires D82 / D 192 / D 137
- Une commune en SPR (ex ZPPAUP) avec de nombreux jardins de qualité protégés et un patrimoine bâti remarquable
- Stabilité démographique ((Variation de la population 2016-2020 : +3 (+0.9%))
- Des coteaux viticoles présents dans la commune (domaine de la Tuffière)
- Des cônes de vue intéressants sur les coteaux
- Ligne en TC : Oui, Ligne 14 d'Anjou Bus (1 arrêt, 2 allers vers Angers, 2 retours);
- Très peu de commerces et services de proximité présents dans la commune
- Une commune dépendant des commerces et services
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPri : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

JARZE VILLAGES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périimètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périimètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- La voie de desserte existante depuis la D.82 sera conservée, ainsi que la section desservant les maisons mitoyennes à l'opération. Ces aménagements pourront être l'occasion de développer un réseau de voies structurantes le long de la D82 desservant le site et reliant le centre-bourg.
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Sécuriser l'accès du secteur sur son accès depuis la D82
- Gérer l'interface ville/campagne dans l'aménagement de la zone en intégrant une haie paysagère en limite ouest et nord du site afin de la séparer de la zone agricole

Programmation habitat

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Lué-en-Baugeois	OAP A :	1ha	Extension Urbaine	Habitat	16	12	Individuelles / Groupées	1	2025-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 6 dont 1 Logements locatifs sociaux

Commune de La Chapelle-Saint-Laud

801 habitants en 2021 - 1055 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation sur D 323, et D 136
- Transport à la demande : Oui ;
- Localisée à 5 minutes en voiture de Seiches-sur-le-Loir et de ses services
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante
- Une dynamique démographique importante (+1.4% annuel)
- Ligne en TC : Oui;
- Concernée par un PPRI : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

LA CHAPELLE-SAINT-LAUD



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCot
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Développer un réseau de voies structurantes reposant sur une continuité créée avec la rue Foulques Rechin.
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Profiter de cet aménagement pour compléter éventuellement l'offre de services et d'équipements de la commune
- Aménager l'espace public à proximité de la mairie :
 - en mutualisant le stationnement de stationnement avec les zones d'habitat prévues à proximité;
 - en améliorant la lisibilité de cet espace et sa desserte;
 - en offrant la possibilité de créer une véritable place de village source d'aménité;
 - en assurant la sécurité de la traversée de la D323;
- Gérer l'interface ville/campagne en prenant soin de l'intégration paysagère de la nouvelle opération

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/ Groupés/ Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
OAP A : Secteur de la Bretonnière	0,8ha	Extension Urbaine	Mixte	16 lgts/ha	13	Individuelles / Groupées	1	2025-2037
OAP A : Secteur de la Bretonnière	0,6ha	Renouvellement urbain	Mixte	16 lgts/ha	10	Individuelles / Groupées	1	2025-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 14 dont 2 Logements locatifs sociaux

Commune de Marcé

850 habitants en 2021 - 2091 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

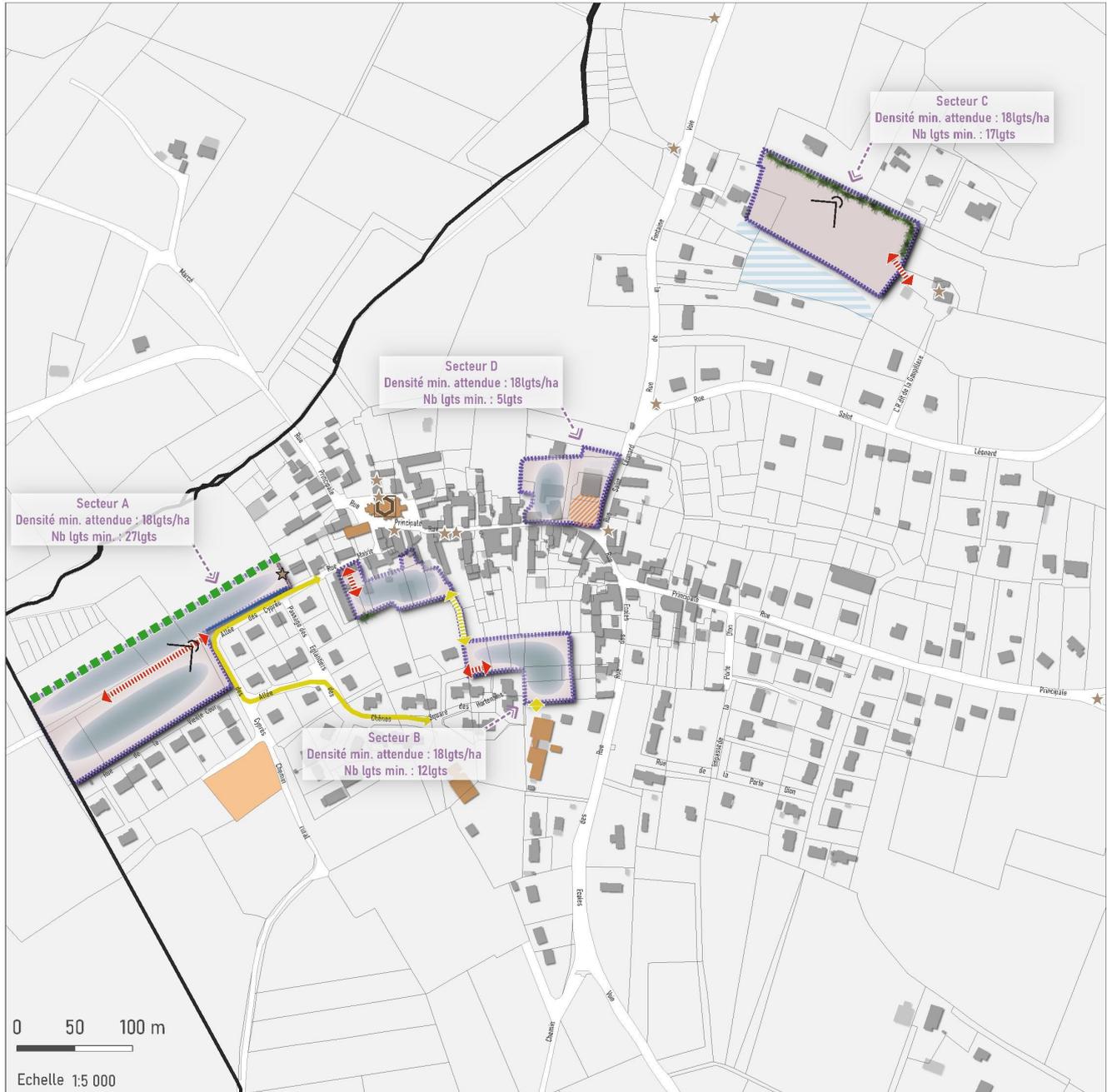
- Localisation sur l'axe secondaire D 109
- Présence de l'aéroport Angers-Marcé
- Présence du parc d'Activités Angers-Marcé sur le territoire
- Des boisements offrant une diversité paysagère indéniable
- Ligne en TC : Ligne 2B d'Anjou Bus (1 arrêt, 6 allers vers Angers, 4 retours)
- Peu de commerces et services de proximité présents dans la commune mais proche de la commune de Seiches-sur-le-Loir
- Une commune dépendant des commerces et services de la polarité de Seiches-sur-le-loir/Aurore de Corzé
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRI : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

MARCE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCOT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Gérer l'interface commune/campagne dans l'aménagement de la zone
- Constituer un front urbain le long de l'allée des Cyprès et de la rue de la Mairie

OAP B :

- Proposer un réseau viaire structurant :
 - en assurant un accès automobile par la rue de la Mairie ainsi que par le square des Hortensias
 - en complétant le réseau de liaisons douces depuis l'école et le square
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Prendre en compte l'environnement végétal du site
- Préserver les vues lointaines depuis le site

OAP C :

- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Composer avec la pente dans le choix des formes urbaines et de leur implantation
- Préserver le cône de vue vers le centre bourg
- Conserver le talus arboré au nord de la zone garant de l'intimité des habitants déjà présents
- Intégrer la zone humide à l'extérieur du périmètre dans les réflexions d'aménagement

OAP D : *Secteur Cœur de Bourg*

- Reconfigurer l'espace public de sorte de créer une vraie place de village animée
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Favoriser les liens en mode doux vers les équipements de la commune et le Clos Saint Léonard à l'est
- Favoriser l'implantation de commerces

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuelles/Groupées/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
OAP A :	1,5ha	Extension Urbaine	Habitat	18 lgts/ha	27	Individuelles / Groupées	2	2025-2031
OAP B :	0,7ha	Renouvellement urbain	Habitat	18lgts/ha	12	Individuelles / Groupées	1	2031-2037
OAP C :	0,9ha	Extension Urbaine	Habitat	18 lgts/ha	17	Individuelles / Groupées	1	2025-2037
OAP D :	0.4 ha	Renouvellement urbain	Mixte	18 lgts/ha	5	Groupés/petit collectif	0	2031-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 30 dont 2 Logements locatifs sociaux

Commune de Montigné-lès-Rairies

449 habitants en 2021 — 914 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation : Sud de la polarité de Durtal, à l'extrême Est de la communauté de communes
- Accessibilité : surtout routière via la traversée des deux RD : D18 et D197
- Pas de desserte TC
- Environnement naturel : riche et bocager ;
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante
- Contraintes : Présence de zones humides à l'Est et au Nord des zones de projet
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRI : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

MONTIGNE-LES-RAIRIES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Garantir la réalisation d'une opération qualitative
- Préserver les haies existantes pour constituer un espace tampon paysager avec les habitations voisines. Ce masque végétal doit permettre également de préserver l'intimité des futurs habitants et faciliter l'intégration paysagère de l'opération.
- Considérer l'offre de stationnement existant à proximité de l'opération pour mutualiser l'offre

OAP B :

- Favoriser une insertion paysagère de qualité des nouvelles constructions en préservant notamment la haie bocagère =à l'ouest du projet

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A	0.4ha	Extension Urbaine	Habitat	16	7	Individuelles groupées	1	2025-2031
Secteur B	0.3ha	Extension Urbaine	Habitat	16	5	Individuelles groupées	0	2031-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 8 dont 1 Logements locatifs sociaux

Commune de Montreuil-sur-Loir

573 habitants en 2021 - 1207 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation sur l'axe secondaire D 74
 - De nombreux boisements implantés sur la commune très marquants en terme d'identité pour la commune
 - A 5 minutes en voitures de la polarité de Seiches-Aurore de Corzé, à 7 minutes de Tiercé
 - Le Loir longe le territoire à l'est favorisant un cadre de vie agréable
 - Une activité marquée par les carrières au
 - Pas de commerces et peu de services de proximité présents dans la commune
 - Une commune dépendant des commerces et services des polarités de Seiches-sur-le-Loir/Aurore de Corzé et de Tiercé
 - L'est de la commune concerné par le PPRI
- Ligne en TC : Non
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

MONTREUIL-SUR-LOIR



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A : Secteur de la rue de Soucelles

- Constituer un front bâti le long de la rue de Soucelles afin d'affirmer l'entrée de ville
- Intégrer une poche de stationnement en entrée de site, côté rue du Ronceray
- S'appuyer sur la liaison douce existante le long de la zone est de l'opération afin de la lier au centre-bourg
- Conserver la haie paysagère à l'ouest du site

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A	0,36ha	Renouvellement urbain	Habitat	16 lgts/ha	6	Individuelles/Groupées	0	2031-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 11 dont 1 Logements locatifs sociaux

Commune nouvelle de Morannes sur Sarthe- Daumeray

Commune déléguée de Chemiré-sur-Sarthe

3682 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 682 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- A proximité de Morannes et de ses services/ commerces (1,6 Km - 2 minutes en voiture) ;
- Environnement naturel préservé : boisements importants, forte présence de l'eau;
- Des potentiels intéressants liés à l'eau et à l'environnement de la commune
- Peu de commerces / services dans la commune
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante
- Commune très marquée par son caractère inondable
- Ligne en TC : Non ;
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : oui

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périamètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périamètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

Garantir un accès sécurisé vers la rue Saint Martin

Garantir une insertion paysagère de qualité

Préserver une partie du muret longeant les rues des écoles et Saint martin garantissant une continuité du front bâti intéressante

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/ Groupés/ Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A :	0.3 ha	Extension Urbaine	Habitat	16	5	Individuelle/ groupée	0	2025-2031

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 5 dont 0 Logements locatifs sociaux

Commune nouvelle de Morannes sur Sarthe- Daumeray

Commune déléguée de Daumeray

3682 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 4125 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

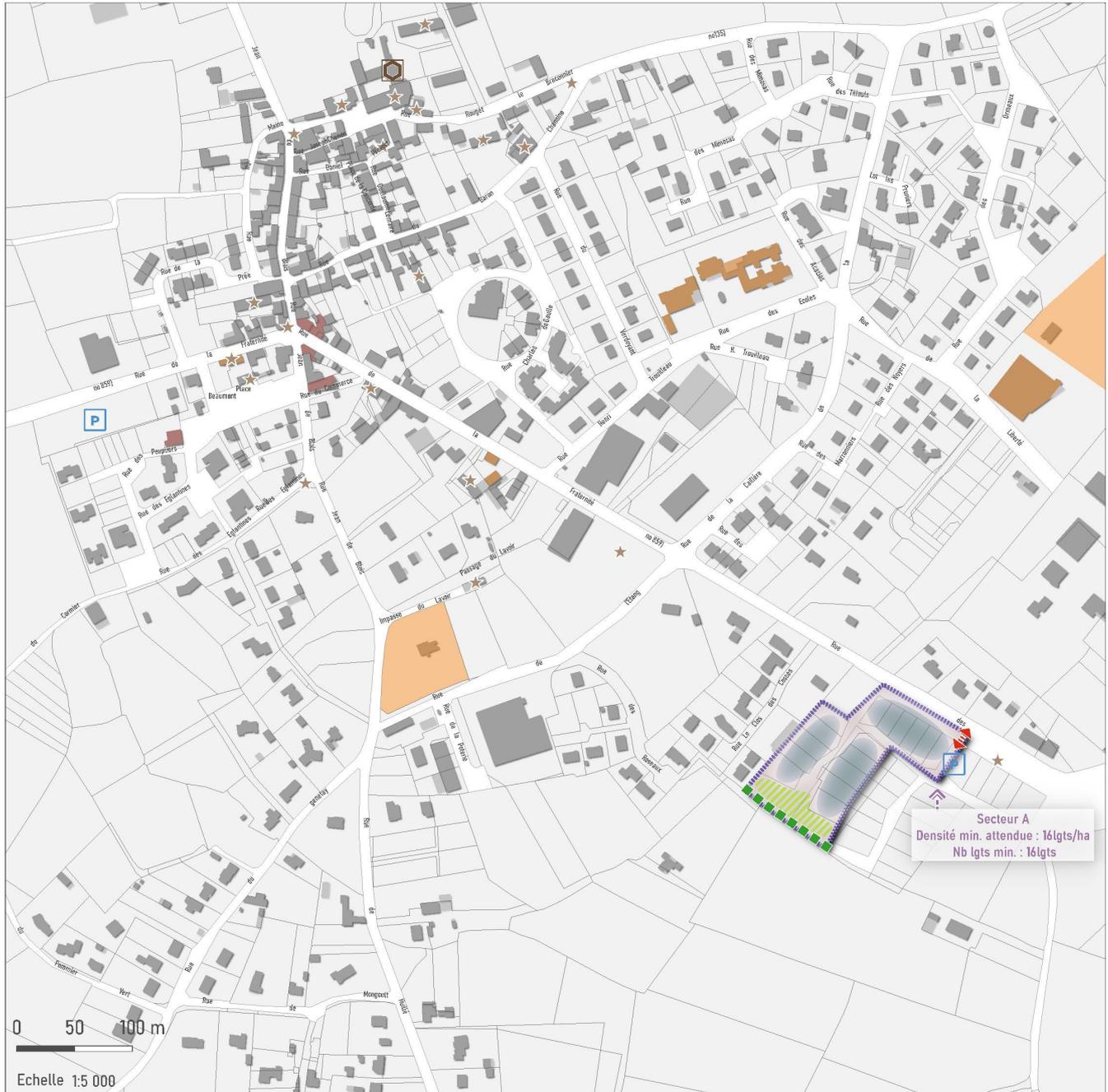
- Localisation sur D 859, D 75 et D 135
- Un nombre d'emplois important dans la commune (1387 en 2021 sur la commune nouvelle avec de grosses entreprises)
- Localisée à 9 minutes en voiture de Châteauneuf sur Sarthe, 11 minutes de Durtal
- Commune dépendante des communes bénéficiant d'une offre commerciale plus importante
- Ligne en TC : Non ;
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCot
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Garantir une insertion paysagère de qualité
- Favoriser une mutualisation du stationnement au sein de l'opération
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A :	1,2ha (dt 0,2ha d'es-	Extension Urbaine	Habitat	16	16	Individuelle/groupée	3	2025-2031

Programmation habitat

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 46 dont 7 Logements locatifs sociaux



Commune nouvelle de Morannes sur Sarthe- Daumeray

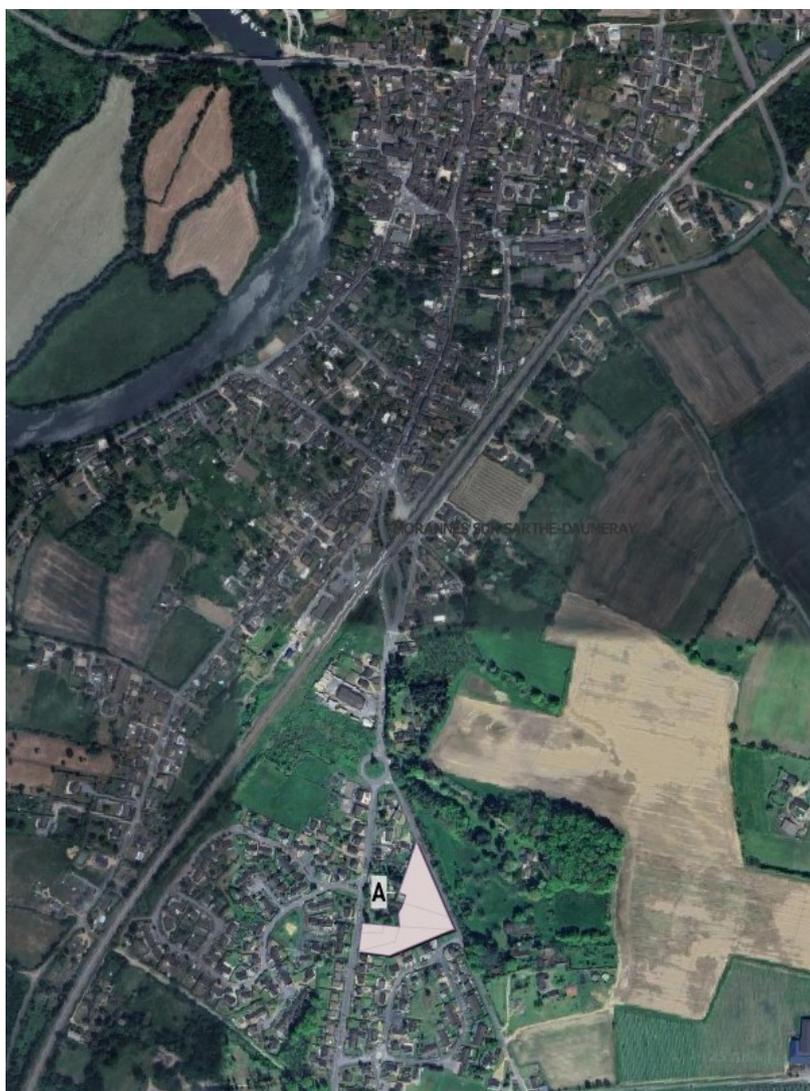
Commune déléguée de Morannes-sur-Sarthe

3682 habitants en 2021 (ensemble de la commune nouvelle)- 4098 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

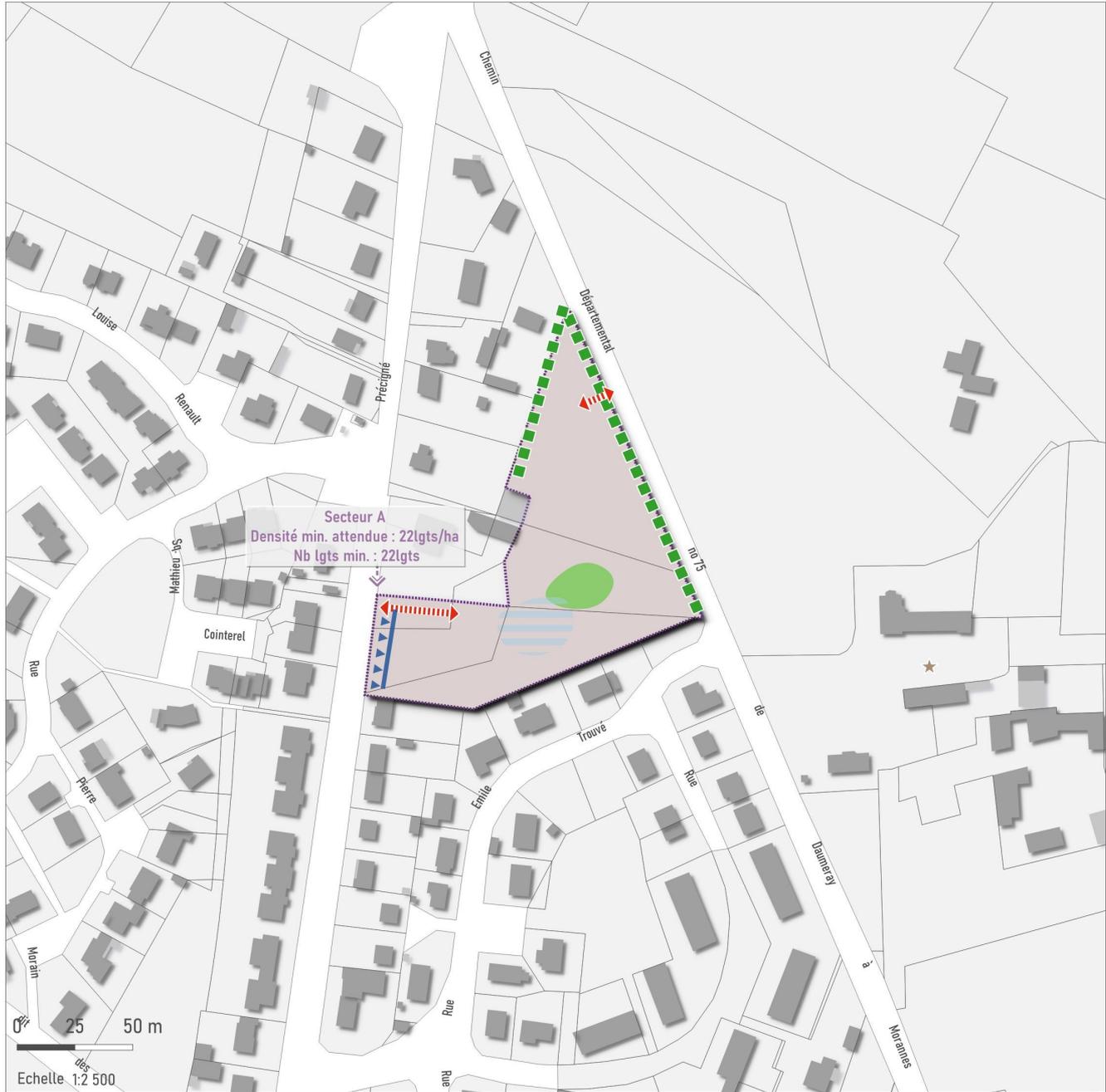
- Gare SNCF localisée près du centre ville de la commune
- Présence de commerces et de services de proximité
- La Sarthe : un atout indéniable pour le territoire (cadre de vie valorisé, tourisme en saison)
- Une zone d'activité au sud le long de la D 52
- Une commune dépendant des commerces et services plus rares des polarités de Châteauneuf-sur-Sarthe, Seiches-sur-le-Loir/Aurore de Corzé et de Durtal
- L'ouest de la commune concerné par le PPRI
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Une gare SNCF présente dans la commune

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCOT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A:

- Garantir une insertion paysagère de qualité
- Favoriser une mutualisation du stationnement au sein de l'opération
- Sécuriser le carrefour à créer
- Cette opération sera phasée en deux temps :
 - * 2026-2027 pour la première moitié de la programmation
 - * 2027-2028 pour la seconde moitié de la programmation

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/ Groupés/ Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A	1 ha	Renouvellement urbain	Habitat	22 lgts/ha	22	Individuelle/ groupée/ collectif	4	2025-2031

Programmation habitat

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 46 dont 7 Logements locatifs sociaux

Commune des Rairies

1038 habitants en 2021—850 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Localisation : Au Sud de la polarité de Durtal, à l'extrême Est de la communauté de communes
- Accessibilité : surtout routière via la traversée des deux RD (D138 et D 70);
- Pas de desserte TC;
- Peu de commerces / services dans la commune
- Localisation à proximité directe d'un pôle important en commerces, équipements et services (Durtal)
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

LES RAIRIES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Élément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Élément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Favoriser une intégration paysagère du projet de qualité en tenant compte de la localisation du site

OAP B:

Favoriser une greffe urbaine qualitative en :

- créant des accès routiers à partir des rues de Chalou et de l'ancien accès usine donnant sur la rue de Bazouges
- privilégiant une mutualisation de l'offre de stationnement avec celle existant à proximité de l'école
- réalisant des liaisons douces pour raccorder l'opération au reste du centre-bourg et à l'école
- mobilisant l'ensemble des éléments végétaux et patrimoniaux de qualité au sein du projet (arbres, haies, murets en pierre, etc.)
- Des mesures compensatoires seront étudiées au moment du projet afin de minimiser l'impact sur les espèces protégées recensées dans l'évaluation environnementale
- Anticiper la transformation de la friche artisanale sur le long terme en :
 - anticipant le prolongement des accès (viaires comme liaisons douces)
 - identifiant les éléments de qualité pour les préserver (bâtisses, murets, etc.)

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Secteur A	1	Extension Urbaine	Habitat	18	18	Individuelles groupées	2	2025-2031
Secteur B	1.7 (dont 0,4ha d'espaces verts) soit 1,3ha	Renouvellement Urbain	Habitat	18	23	Individuelles groupées	2	2032-2037

Programmation habitat

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 20 dont 2 Logements locatifs sociaux

Programmation Equipement

OAP C :

- Ancrer le projet de résidence d'artistes dans les limites du site : en accroche sur rue et en limite de chemin, afin d'épouser la trame existante.
- Toute intervention devra donc s'inscrire avec retenue et discrétion dans le site, afin de préserver la lisibilité et la prééminence du Monument Historique.
- Valoriser les éléments patrimoniaux existants
- S'appuyer sur le chemin pour desservir l'opération

Commune de Polarité Seiches-sur-le-Loir - Aurore de Corzé

2886 habitants en 2021 - 2912 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Très accessible du fait de sa localisation sur les axes D 323 / D 766
- Un cadre de vie indéniable lié à la présence du Loir et la forêt de Boudré, espace de nature et de détente
- Présence de commerces et de services à rayonnement important
- Un bassin d'emploi intéressant, des zones d'activités économiques importantes sur le territoire,
- Ligne en TC : (2 arrêts, 8 allers vers Angers, 7 retours); 4 allers vers Angers, 4 retours
- L'ouest de la commune concerné par le PPRi
- Concernée par un risque lié aux cavités souterraines : oui

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

SEICHES-SUR-LE-LOIR



ELEMENTS DE CONTEXTE	ACCES	ENVIRONNEMENT PAYSAGE	IMPLANTATION PREFERENTIELLE
Périmètre OAP	Accès à créer	PATRIMOINE	Commerce
Commerce	Principe de désenclavement	Arbre de haute tige à préserver	Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
Equipement	Liaison douce à créer	Haie ou alignement d'arbres à préserver	Activité
Cœur vert et/ou paysager	Offre de stationnement à créer	Ouverture visuelle à préserver / intégrer	Equipement
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global	Espace public à créer ou à aménager	Cours d'eau	Habitat démontable
Liaison douce existante	FORMES URBAINES	Interface paysagère à créer	CADASTRE AU 01/01/2024
Poche de stationnement	Secteur d'implantation des constructions principales	Cœur vert et/ou paysager à créer	Limite communale
Arrêt de transport en commun	Bâti à réhabiliter	Élément bâti à conserver	Parcelle
Monument historique	Front bâti à créer	Mur/muret à préserver	Bâti dur
Élément patrimonial	Recul du front bâti	Zone humide à intégrer au projet	Bâti léger
Arbre remarquable			

Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP : *Polarité Seiches-sur-le-Loir Aurore de Corzé—RD 323*

Créer un boulevard urbain sur la D323 pacifiée :

Les déviations amèneront un allègement des flux de la D323 qui traversent la polarité Seiches-sur-le-Loir—Aurore de Corzé. Afin de retrouver un centre-ville apaisé et partagé, le développement de circulations douces autour de cet axe devra être encouragé. En complément de ce développement des mobilités douces, d'autres actions pourront être mises en place :



- Redynamiser le centre-bourg en accompagnant un réseau de desserte engageant vers celui-ci
- Favoriser la mise en place d'une zone de ralentissement (zone 30) ou une zone de rencontre au croisement de la RD323 et lde a RD74.
- Assurer des aménagements qui certifient une distribution claire des circulations et un partage des voies sécurisé pour tous
- Accentuer les aménagements sur les accotements, et valoriser les aménagements de ralentissements partagés.
- Profiter de la largeur des voies et des accotements déjà disponibles pour développer des mobilités douces, notamment des voies cyclables

Les espaces publics le long de la R323 seront mis en valeur un traitement paysager de qualité visant à qualifier cet axe et améliorer la qualité urbaine perçue le long de cette route

Ce traitement paysager pourra s'appuyer sur la trame plantée d'arbres en entrée de ville nord et favoriser cette implantation sur l'ensemble de l'axe, notamment en entrée de ville sud afin d'apporter une cohérence d'ensemble

Favoriser un développement urbain structurant le long de l'axe :

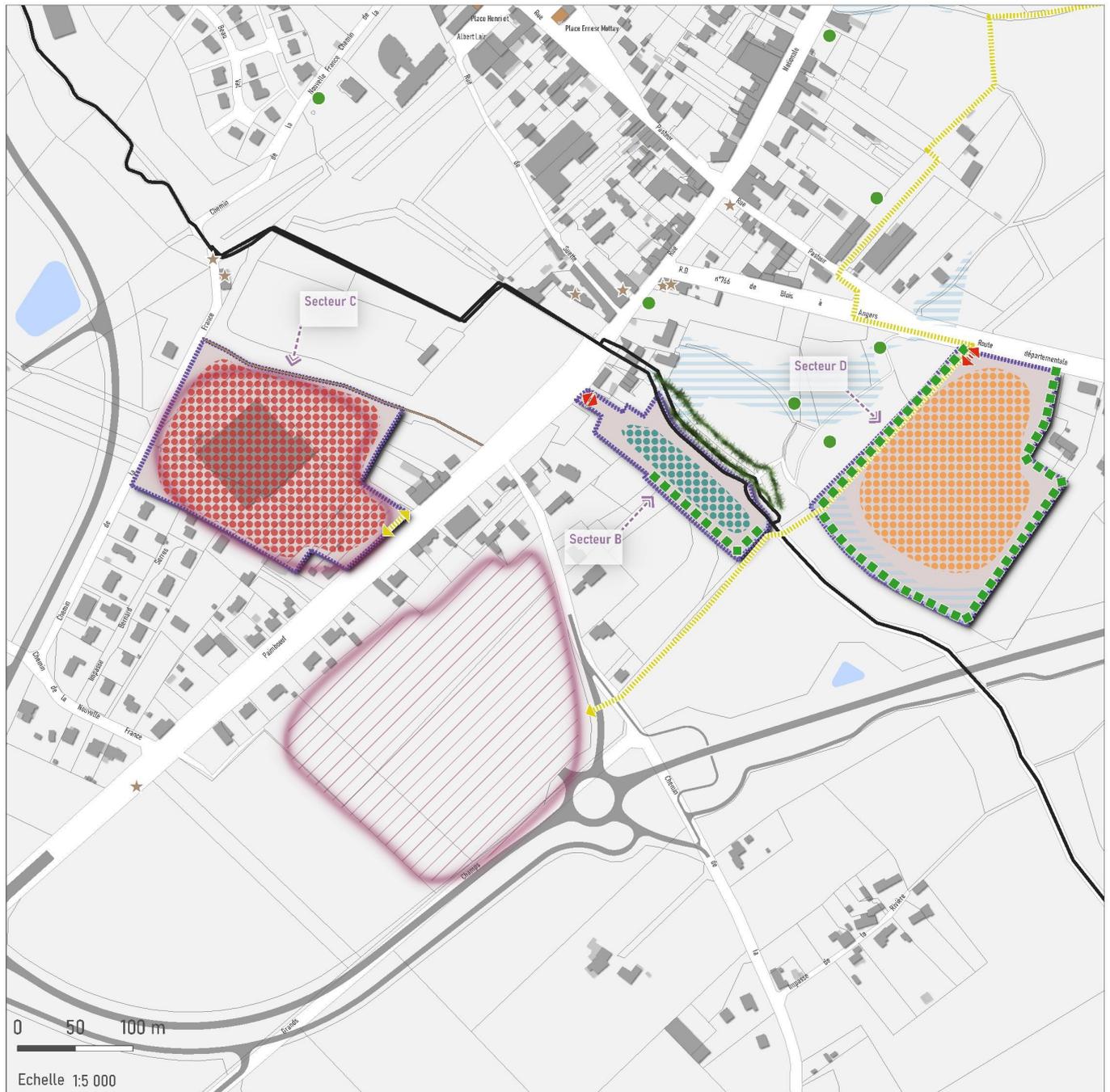
La restructuration de la D323 est une occasion donnée à la commune pour créer un véritable front urbain le long de cet axe primordial. Il s'agira d'accompagner cette transformation en favorisant l'implantation du bâti en front urbain et en continuité avec l'existant, tout en préservant les alignements visuels

La densification urbaine sera intensifiée au sein des espaces libres recensés le long de la D323 et de la D74.

Les liens entre les parties est et ouest de la D323 seront renforcés notamment en terme de mobilité afin de favoriser les mobilités entre le centre-ville historique et les quartiers d'habitation futurs de la commune tout en réaffirmant et confortant la centralité historique de la commune

Orientations graphiques

CORZE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger





ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger

Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Optimiser les potentiels en renouvellement urbain présent au sein du tissu urbain
- L'évolution du secteur sera opérée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Le front urbain présent sur une partie de la D323 sera prolongé
-

OAP B :

- Garantir un aménagement réversible sur le site
- Favoriser l'accueil d'habitations légères et démontables
-

OAP E:

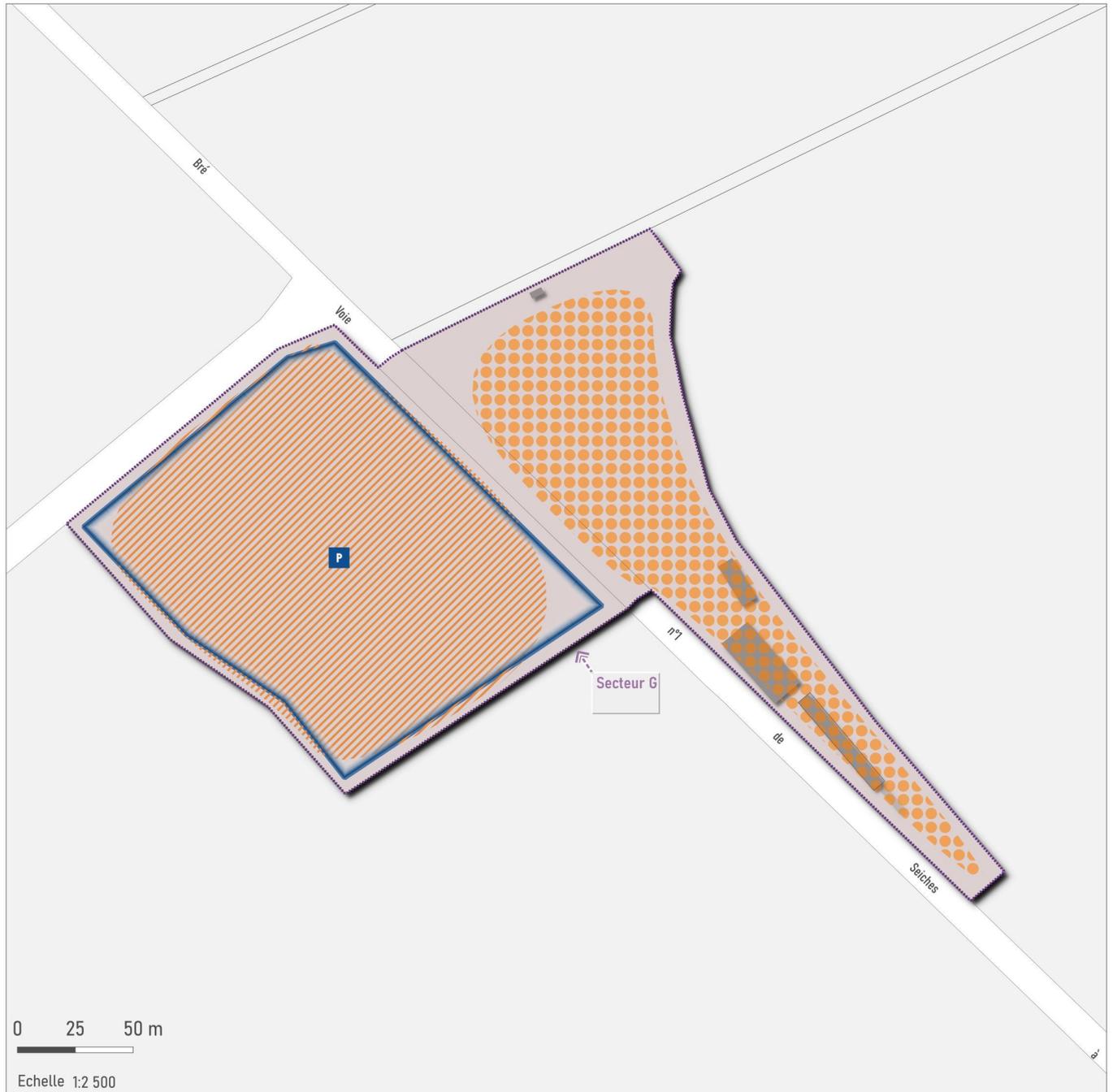
- Optimiser les potentiels en renouvellement urbain présent au sein du tissu urbain

Programmation habitat

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 126 dont 23 Logements locatifs sociaux

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/ Groupés/ Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
Seiches	OAP A :	36ha	Renouvellement urbain	Mixte	28 lgts/ha	30	Individuelles / groupées / collectifs	5	2025-2037
Seiches	OAP B:	1ha	Renouvellement urbain	Habitat			Habitat réversible	0	2025-2031
Seiches	OAP E :	0,4	Renouvellement Urbain	Habitat	28 lgts/ha	6	Individuelles / groupées / collectifs	1	2025-2031



ELEMENTS DE CONTEXTE	ACCES	ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE	IMPLANTATION PREFERENTIELLE
Périmètre OAP	Accès à créer	Arbre de haute tige à préserver	Commerce
Commerce	Principe de désenclavement	Haie ou alignement d'arbres à préserver	Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
Equipement	Liaison douce à créer	Ouverture visuelle à préserver / intégrer	Activité
Cœur vert et/ou paysager	Offre de stationnement à créer	Cours d'eau	Equipement
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global	Espace public à créer ou à aménager	Interface paysagère à créer	Habitat démontable
Liaison douce existante	FORMES URBAINES	Cœur vert et/ou paysager à créer	CADASTRE AU 01/01/2024
Poche de stationnement	Secteur d'implantation des constructions principales	Élément bâti à conserver	Limite communale
Arrêt de transport en commun	Bâti à réhabiliter	Mur/muret à préserver	Parcelle
Monument historique	Front bâti à créer	Zone humide à intégrer au projet	Bâti dur
Élément patrimonial	Recul du front bâti		Bâti léger
Arbre remarquable			



Programmation commerciale

OAP C :

- Conforter l'offre commerciale sur site
- Conforter les liens en modes doux vers le centre-ville de la commune et le long de la RD.323
-

Programmation économique

OAP F:

- Garantir une insertion paysagère de qualité :
 - depuis la route de Marcé
 - en favorisant la perception visuelle le bourg de Seiches (léger cône de vue)
 - en intégrant un tampon paysager à l'ouest et au sud de la zone

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Phasage pré-férentiel (2025-2031 / 2032-2037)
Seiches	OAP C :	2,9ha	Renouvellement urbain	Commerce	2025-2037
Seiches	OAP F :	15 ha	Extension Urbaine	Economique	2025-2037

Programmation équipements

OAP D:

- Prendre en compte les qualités paysagères du site dans l'aménagement futur
- Limiter l'impact visuel de la nouvelle station d'épuration notamment depuis la RD.766

OAP G :

- Préserver le milieu de landes et s'assurer du maintien de la perméabilité existante
- Sur le parking, privilégier des essences d'arbres favorables à la préservation de la lande tout en accentuant l'ombrage apporté
- Permettre une traversée sécurisée entre l'espace de stationnement et les futurs équipements
- Restructurer la route de Bré pour limiter la vitesse et marquer l'entrée dans l'Espace Naturel Sensible
- Privilégier l'utilisation d'une partie des bâtiments existants pour construire le projet de maison de la biodiversité

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension// Renouvellement urbain)	Type (Habitat/ Mixte/Eco)	Phasage pré-férentiel (2025-2031 / 2032-2037)
Seiches	OAP D :	2.9	Extension Urbaine	Equipements	2025-2037
Seiches	OAP G :	4,1	Renouvellement urbain	Equipements	2025-2037

Commune de Sermaise

336 habitants en 2021 - 748 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

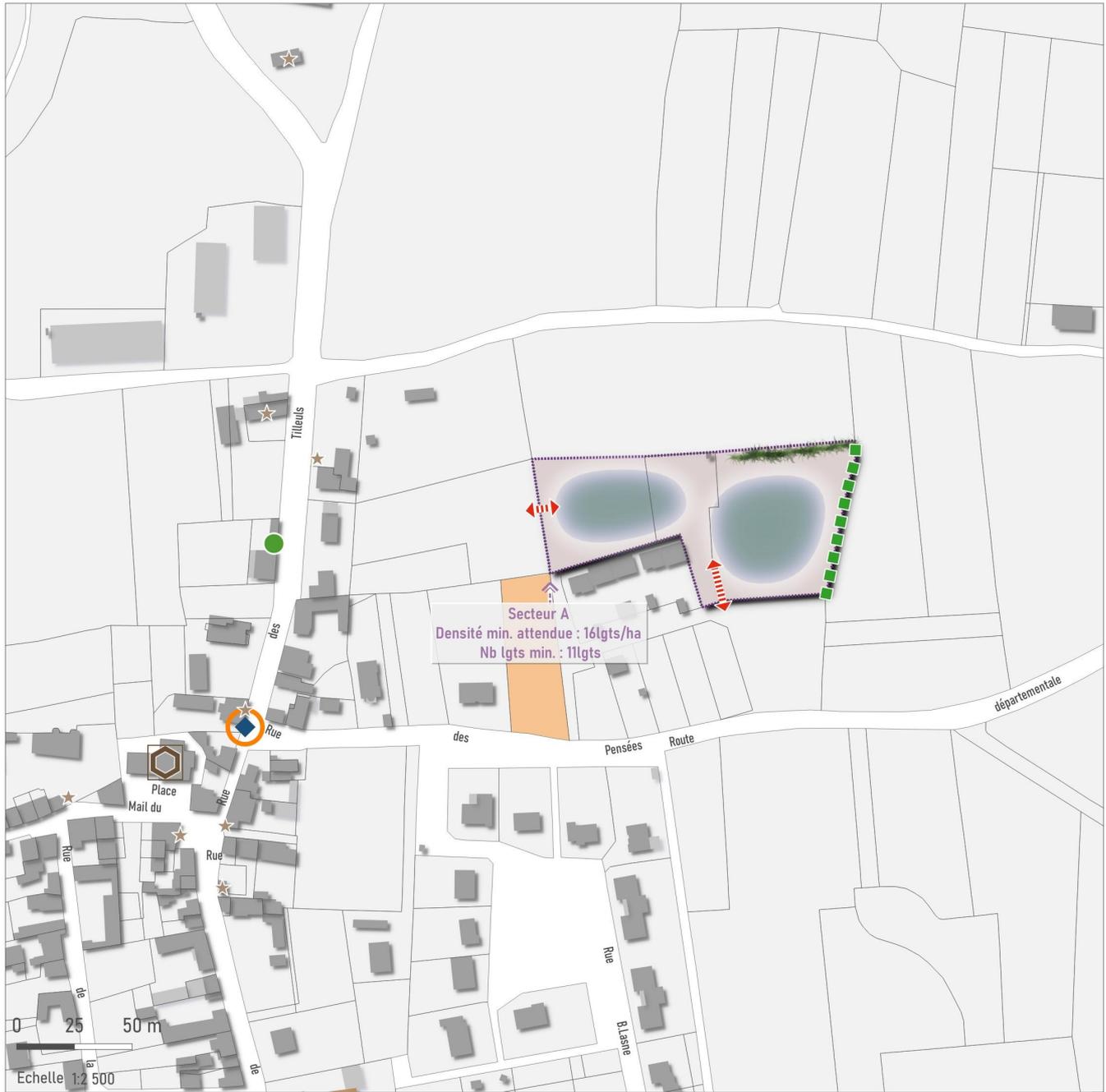
- Une agriculture riche et diversifiée
- De nombreux petits boisements présents dans la commune
- Ligne en TC : ligne 14 offrant via un arrêt 2 allers vers Angers et deux retours
- Pas de commerces et peu de services de proximité présents dans la commune
- Une commune dépendant des commerces et services des polarités de Jarzé et de Baugé-en-Anjou
- Un éloignement assez important des pôles d'emplois
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui
- Concernée par un PPRi : non

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations graphiques

SERMAISE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger

Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)
- Favoriser une intégration paysagère de l'opération de qualité
- Garantir une interface ville/campagne par un traitement paysager adéquat

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
OAP A :	0,7ha	Extension Urbaine	Habitat	16 lgts/ha	11	Individuelles/groupées	0	2025-2037

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 6 dont 0 Logements locatifs sociaux

Commune de Tiercé

4487 habitants en 2021 — 3418 ha

SPECIFICITES COMMUNALES

- Très accessible du fait de sa localisation sur les axes D.74/D.52 et par la présence de la gare localisée en plein centre ville
- Un cadre de vie intéressant lié à la présence de la Sarthe
- Présence de commerces et de services à rayonnement important, un commerce de centre bourg dynamique
- Un bassin d'emploi intéressant, des zones d'activités économiques importantes sur le territoire,
- Ligne en TC : ligne 12 avec 2 arrêts, 3 allers vers Angers, 3 retours et gare SNCF
- L'ouest de la commune concerné par le PPRi
- Concernée par un risque lié au cavités souterraines : oui

CARTE DES SITES D'OAP SUR LA COMMUNE



Orientations d'aménagements graphiques

TIERCE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagements graphiques

TIERCE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCOT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger

Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP A :

- S'inscrire dans l'environnement urbain existant

OAP B :

- Réaliser des aménagements paysagers le long de la voie ferrée afin de se prémunir des nuisances
- Privilégier au sein de l'opération le stationnement mutualisé
- Favoriser le développement du réseau de liaisons douces le long de la voie ferrée afin de relier l'opération au secteur gare est
- Offrir aux futurs habitants des espaces de déambulation qualitatifs et confortables (perméables, arborés, etc.)

OAP C :

- Désenclaver le site depuis la rue Hector Berlioz
- Favoriser un aménagement de qualité tout en prenant en compte les contraintes inhérentes aux difficultés d'accès du site

OAP D :

- Favoriser un accès dans la zone depuis la RD52
- Cette opération sera l'occasion de repenser l'entrée de ville de la commune par :
 - une implantation des nouvelles constructions cohérente structurant l'entrée urbaine de la commune
 - des traversées piétonnes sécurisées et reliant facilement le centre bourg
- Garantir un aménagement paysager de qualité notamment sur la frange sud de l'opération; véritable limite avec l'espace agro-naturel et marqueur de l'entrée de ville de la commune
- Les perspectives paysagères notamment en direction de l'église de la commune seront prises en compte dans les aménagements
- Préserver les haies boisées à l'est de l'opération, véritables marqueurs visuels notamment depuis la RD74

OAP E :

- Créer deux accès principaux à la zone depuis la rue du Maine et la rue de Normandie
- Préserver la haie existante le long de la voie ferrée participant à réduire les nuisances
- Réaliser des aménagements paysagers le long de la voie ferrée afin de se prémunir des nuisances
- Compléter le réseau de liaisons douces en direction du centre-ville ainsi que le long de la voie ferrée

OAP F :

- Créer un cheminement piétonnier structurant entre la rue du Val de Sarthe et la rue de la Paix
- Privilégier un accès viaire par la rue de la Paix
- Intégrer dans l'aménagement les deux arbres majeurs identifiés au plan

Programmation habitat

Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Densité minimale	Nombre de logements attendus	Formes urbaines (individuels/Groupés/Collectifs)	Nombre de Logements Locatifs Sociaux attendus	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2031-2037)
A	0,2ha	Extension Urbaine	Habitat	28	7	Individuel/groupé/collectif	2	2025-2031
B	2,2ha (dont 0,2ha d'emprise ferroviaire)	Enclave urbaine / RU	Habitat	28	60	Individuel/groupé/collectif	14	2025-2037
C	0,5ha	Renouvellement urbain	Habitat	20	10	Individuel/groupé	2	2025-2031
D	3,1ha	Extension Urbaine	Mixte	28	86	Individuel/groupé/collectif	21	2025-2037
E	2,6ha dont 0,3ha d'espaces verts	Extension urbaine	Habitat	28	75	Individuel/groupé/collectif	18	2025-2037
F	0,29ha	Renouvellement urbain	Habitat	30	9	Individuel/groupé	2	2025-2031

Rappel des objectifs logements 2025-2031 dans le POA habitat :

Total logements à réaliser = 126 dont 30 Logements locatifs sociaux

Orientations d'aménagements graphiques

TIERCE



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arrêt de transport en commun
- Monument historique
- Elément patrimonial
- Arbre remarquable

ACCES

- Accès à créer
- Principe de désenclavement
- Liaison douce à créer
- Offre de stationnement à créer
- Espace public à créer ou à aménager

FORMES URBAINES

- Secteur d'implantation des constructions principales
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Cours d'eau
- Interface paysagère à créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Elément bâti à conserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à intégrer au projet

IMPLANTATION PREFERENTIELLE

- Commerce
- Secteur d'implantation préférentiel défini au SCoT
- Activité
- Equipement
- Habitat démontable

CADASTRE AU 01/01/2024

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger



Orientations d'aménagement écrites complémentaires

OAP G :

Programmation équipements

- Pas d'orientations écrites complémentaires

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2032-2037)
Tiercé	G	0,4ha	Renouvellement urbain	Equipements	2025-2037

OAP H :

Commune	Nom du secteur	Emprise (en ha)	Type (Extension//Renouvellement urbain)	Type (Habitat/Mixte/Eco)	Phasage préférentiel (2025-2031 / 2032-2037)
Tiercé	H	2,1ha	Extension urbaine	Economique	2025-2037

Programmation économique

- Garantir une insertion paysagère de qualité des activités dans l'extension de la zone des Landes notamment par la création d'un tampon paysager le long du chemin des Cuetteries
- Garantir un nouvel accès à la zone d'activité via l'impasse des Saules
- Préserver le boisement situé à l'ouest de la zone en frange de la zone d'activité
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnements au sein de la zone d'activité



Synthèse de la production de logements et de sa répartition

Commune	Commune déléguée	Nombre de logements en renouvellement urbain		Nombre de logements en extension urbaine		Total général	Part en renouvellement urbain
		Nombre total de logements	Dt encadrés par une OAP	Nombre total de logements	Dt encadrés par une OAP (hors OAP = classées en 2AU)		
Durtal	Durtal	56	56	160	160	216	25,9%
Seiches	Seiches	63	36	190	0	253	24,9%
Tiercé	Tiercé	84	79	168	168	252	33,3%
Polarités Principales	Polarités Principales	203	171	518	328	721	28,2%
Jarzé-Villages	Jarzé	18	7	105	105	123	14,6%
Morannes-sur-Sarthe-Daumeray	Daumeray	54	0	38	16	92	58,7%
	Morannes	77	22	15	0	92	83,7%
Total Polarité secondaire	Total Polarité secondaire	149	29	158	121	307	48,5%
Cheffes	Cheffes	8	0	32	32	40	20,0%
Corzé	Corzé	4	0	115	115	119	3,4%
Etriché	Etriché	54	12	45	45	99	54,5%
Huillé-Lézigné	Lézigné	40	40	0	0	40	100,0%
Rairies	Rairies	23	23	18	18	41	56,1%
Marcé	Marcé	17	17	44	44	61	27,9%
Total Polarité intermédiaire	Total Polarité intermédiaire	146	92	254	254	400	36,5%
Baracé	Baracé	2	0	20	20	22	9,1%
Cornillé les Caves	Cornillé les Caves	0	0	17	0	17	0,0%
Huillé-Lézigné	Huillé	0	0	20	20	20	0,0%
Beauvau	Beauvau	6	0	5	5	11	54,5%
Jarzé-Villages	Chaumont	2	0	9	9	11	18,2%
	Lué	0	0	16	16	16	0,0%
La Chapelle-Saint-Laud	La Chapelle-Saint-Laud	14	10	13	13	27	51,9%
Montigné	Montigné	4	0	12	12	16	25,0%
Montreuil-sur-Loir	Montreuil-sur-Loir	21	6	0	0	21	100,0%
Morannes-sur-Sarthe-Daumeray	Chemiré	4	0	5	5	9	44,4%
Sermaise	Sermaise	1	0	11	11	12	8,3%
Commune de proximité	Commune de proximité	54	16	128	111	182	29,7%
Total général	Total général	542	308	1058	814	1610	33,7%

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs à urbaniser identifiés dans le PLUiH. Il vise à encadrer une urbanisation progressive et maîtrisée, étalée dans le temps, conformément aux objectifs de sobriété foncière, de cohérence territoriale, et d'adaptation à la capacité des équipements publics.

Cet échéancier est décliné dans les **fiches OAP de chaque secteur à urbaniser**, qui traduisent cette programmation dans le temps selon **trois pas de temps distincts**, répartis sur la durée de validité du PLUiH, soit 12 années :

Temps 1	Temps 1 - 2	Temps 2
2025-2031	2025-2037	2031-2037

1. Court à moyen terme (2025–2031)

Les **secteurs classés 1AU** identifiés pour une ouverture à court ou moyen terme peuvent faire l'objet d'une urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLUiH.

Cette première période, allant de **2025 à 2031**, correspond également à la période de référence du volet Habitat du PLUiH, et constitue un temps privilégié pour engager les projets répondant aux besoins de court terme en logements, activités ou équipements.

2. Long terme (2031–2037)

Les **secteurs 1AU à échéance longue** sont programmés pour une ouverture à l'urbanisation à **partir de 2032**. Cette ouverture est subordonnée à :

- la consommation maîtrisée des secteurs ouverts précédemment ;
- une réévaluation des besoins en urbanisation ;
- la capacité des infrastructures à absorber les nouveaux flux induits.

De même, les **secteurs classés 2AU**, qui nécessitent des conditions particulières ou des études préalables (maîtrise foncière, équipements structurants, desserte), ne pourront être ouverts à l'urbanisation **qu'après 2032**.

3. Urbanisation progressive sur l'ensemble du PLUiH (2025–2037)

Certaines zones à urbaniser, notamment dans les **communes ne disposant que d'un seul secteur d'urbanisation**, présentent des dynamiques spécifiques qui ne permettent pas un phasage fin à l'intérieur même de la zone. Pour ces secteurs, souvent de taille importante ou présentant des contraintes d'aménagement, **l'urbanisation est envisagée de manière continue et échelonnée** tout au long de la période de validité du PLUiH, soit **entre 2025 et 2037**. Dans ces cas, il est difficile de définir des sous-phases internes, et l'ensemble de la zone est considéré comme mobilisable **au fil des opportunités** et des capacités techniques et financières de mise en œuvre.

Cet échéancier constitue un **cadre prévisionnel**, et non impératif. Il pourra être révisé en fonction :

- des besoins constatés (évolution démographique, demande en logement, évolution économique, etc.) ;
- de la consommation effective des zones déjà ouvertes ;
- ou de contraintes techniques, environnementales ou foncières.

Le suivi de la mise en œuvre de cet échéancier sera assuré dans le cadre du **bilan de mi-parcours** du PLUiH, et pourra donner lieu à des ajustements via une procédure adaptée .

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Echéancier prévisionnel des OAP à vocation habitat (Synthèse en nombre de logements)

		Temps 1	Temps 1 - 2	Temps 2	Total général
Communes / Communes nouvelles	Communes	2025-2031	2025-2037	2031-2037	
Baracé	Baracé		20		20
Cheffes	Cheffes		32		32
Corzé	Corzé	47		68	115
Durtal	Durtal	52	164		216
Etriché	Etriché	6	45	6	57
Huillé-Lézigné	Huillé			20	20
	Lézigné	15	13	12	40
Jarzé Villages	Beauvau	5			5
	Chaumont	9			9
	Jarzé		105	7	112
	Lué en Baugeois		16		12
La Chapelle	La Chapelle		23		23
Marcé	Marcé	27	17	17	61
Montigné	Montigné	7		5	12
Montreuil-sur-Loir	Montreuil-sur-Loir			6	6
Morannes sur Sarthe -Daumeray	Chemiré	5			5
	Daumeray	16			16
	Morannes-sur-Sarthe	22			22
Les Rairies	Les Rairies	18		23	41
Seiches-sur-le-Loir	Seiches-sur-le-Loir	6	30		36
Sermaise	Sermaise		11		11
Tiercé	Tiercé	26	221		247
Total général	Total général	261	697	164	1122

