

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	25.09.2017	16.05.2022	27.03.2023
Modification simplifiée n°1	15.01.2024 (arrêté du Maire)	/	13.05.2024
Modification simplifiée n°2	11.06.2024 (arrêté du Maire)	/	05.01.2026
Modification de droit commun n°1	03.11.2025 (arrêté du Maire)	/	06.07.2026

*Département Maine et Loire
Commune de Noyant-Villages*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) Pièce 4.2 - OAP sectorielles



1. CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

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

2. PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

3. LES SECTEURS CONCERNÉS DANS LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon plusieurs axes :

- **Programmation** : vocation, objectif de densité, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...
- **Mobilités et déplacements** : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- **Paysage et environnement** : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels, patrimoine...), vues à mettre en valeur ou à préserver...

20 sites à vocation principale d'habitat, 9 sites à vocation économique, 4 sites à vocation touristique et 1 site à vocation d'équipements (Ue et 1AUe). Ces 34 secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

9 sites à vocation principale d'habitat en comblement des enveloppes urbaines :

- Secteur « **boulevard des écoles** »,
- Secteur « **route de Breil** »,
- Secteur « **route de Saumur** »,
- Secteur « **rue de Beauvais** »,
- Secteur « **la Grange 1** »,
- Secteur « **rue de Maulne** »,
- Secteur « **rue des Anciens Combattants** »,
- Secteur « **rue des Bignonias** »,
- Secteur « **rue des Cèdres** »,

11 sites à vocation principale d'habitat en extension des enveloppes urbaines :

- Secteur « **la Grange 2** »,
- Secteur « **le relais** »,
- Secteur « **le noyer** »,
- Secteur « **les Basses Landes** »,
- Secteur « **les écossais** »,
- Secteur « **la vallée** »,
- Secteur « **route de Chalonnes** »,
- Secteur « **rue du commerce** »,
- Secteur « **le verger** »,
- Secteur « **le petit jardin** »,
- Secteur « **les 3 épis** ».

9 sites à vocation principale d'activités économiques :

- Secteur « **Ay2 - Affinerie d'Anjou** »,
- Secteur « **Ay3 - Bioprox/Sozio** »,
- Secteur « **Ay4 - entreprise de travaux agricoles** »,
- Secteur « **Ay5 - coutellerie / rue des écoles** »,
- Secteur « **Ay6 - Vente de bois de chauffage** »,
- Secteur « **Zone d'activités de Meigné (Uya)** »,
- Secteur « **Zone d'activités de Noyant (Uyd)** »,
- Secteur « **Extension de la zone d'activités de Noyant (1AUyd)** »,
- Secteur « **La Salamandre (Uya)** »,.

1 site à vocation principale d'équipements :

- Secteur « **Extension usine de valorisation énergétique (1AUe)** »

4 sites à vocation principale d'activités touristiques :

- Secteur « **At1 (lodges)** »,
- Secteur « **At2 (gîtes insolites)** »
- Secteur « **At3 (La Forterie)** »
- Secteur « **At5 (Les Monprofits)** »

4. LES 20 SITES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Sur le plan de la programmation, les opérations envisagées à travers les OAP sectorielles « habitat » font systématiquement l'objet d'un phasage dans le temps, que les sites se trouvent au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci. Trois cas de figure sont identifiés :

- Court terme (0-4 ans),
- Moyen terme (3-7 ans),
- Long terme (6-10 ans).

Ces données de phasage sont indicatives.

Sur le plan de la faisabilité, les OAP en densification des enveloppes urbaines correspondent aux gisements fonciers identifiés de plus de 2500m². Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité :

- 50% de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- 25% de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- 0% de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et ne permettent pas une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Les OAP peuvent aussi se voir imposer des modalités de mise en œuvre qui sont précisées dans chaque OAP :

- Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase,
- Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases,
- Opération d'ensemble (en 1 ou plusieurs phases) ou optimisation progressive du site (les principes à respecter étant alors précisés).

Sur le plan de la mixité sociale, **l'objectif de production de logements sociaux est établi à 35 logements sur le terme du PLU**. Ces logements seront réalisés sous forme de logements locatifs sociaux (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

La localisation de ces 35 logements locatifs sociaux est déjà définie. Parmi eux, 29 logements sociaux sont identifiés sur les secteurs d'OAP à l'échelle des 10 prochaines années et 6 logements sociaux sont prévus au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Auverse, impasse des Erables (Maine et Loire Habitat). D'autres logements sociaux complémentaires pourront être réalisés, par conventionnement ANAH, notamment dans le cadre d'une OPAH.

Le tableau de synthèse suivant précise les objectifs de programmation et de mixité sociale des opérations (site par site).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX
9 SECTEURS D'OAP EN DENSIFICATION						
Secteur "boulevard des écoles" (Noyant)	0,89	22	20	50%	10	10
Secteur "route de Breil" (Noyant)	0,64	17	11	25%	3	
Secteur "route de Saumur" (Noyant)	0,72	19	14	0%	0	
Secteur "rue de Beauvais" (Noyant)	0,47	15	7	25%	2	
Secteur "La Grange 1" (Noyant)	0,58	21	12	25%	3	5
Secteur "rue de Maulne" (Broc)	0,46	15	7	25%	2	
Secteur "rue des Anciens Combattants" (Breil)	0,31	16	5	25%	1	
Secteur "rue des Bignonias" (Breil)	0,31	16	5	25%	1	
Secteur "rue des Cèdres" (Parçay)	1,04	17	18	25%	5	
TOTAL OAP DENSIFICATION	5,42	18	99	-	26	15
11 SECTEURS D'OAP EN EXTENSION						
Secteur "La Grange 2" (Noyant)	1,75	22	39	100%	39	9
Secteur "Le Relais" (Auverse)	0,32	16	5	100%	5	
Secteur "Le noyer" (Auverse)	0,97	16	16	100%	16	
Secteur "Les Basses Landes" (Parçay les Pins)	1,16	17	20	100%	20	5
Secteur "rue des Ecosais" (Breil)	0,2	15	3	100%	3	
Secteur "La Vallée" (Lasse)	0,4	15	6	100%	6	
Secteur "route de Chalonnès" (Dénezé sous le Lude)	0,2	15	3	100%	3	
Secteur "rue du commerce" (Meigné)	0,4	15	6	100%	6	
Secteur "Le verger" (Méon)	0,09	22	2	100%	2	
Secteur "Le petit jardinnet" (Méon)	0,36	14	5	100%	5	
Secteur "Les 3 épis" (Méon)	0,15	13	2	100%	2	
TOTAL OAP EXTENSION	6	18	107	-	107	14
				TOTAL	133	29*

* Auxquels s'ajoutent les 6 logements sociaux prévus au sein du bourg d'Auverse, Impasse des Erables (Maine et Loire Habitat) : gisements fonciers de moins de 2500m² non intégré dans les OAP.

9 SITES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT EN DENSIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES



SURFACE

1.09ha

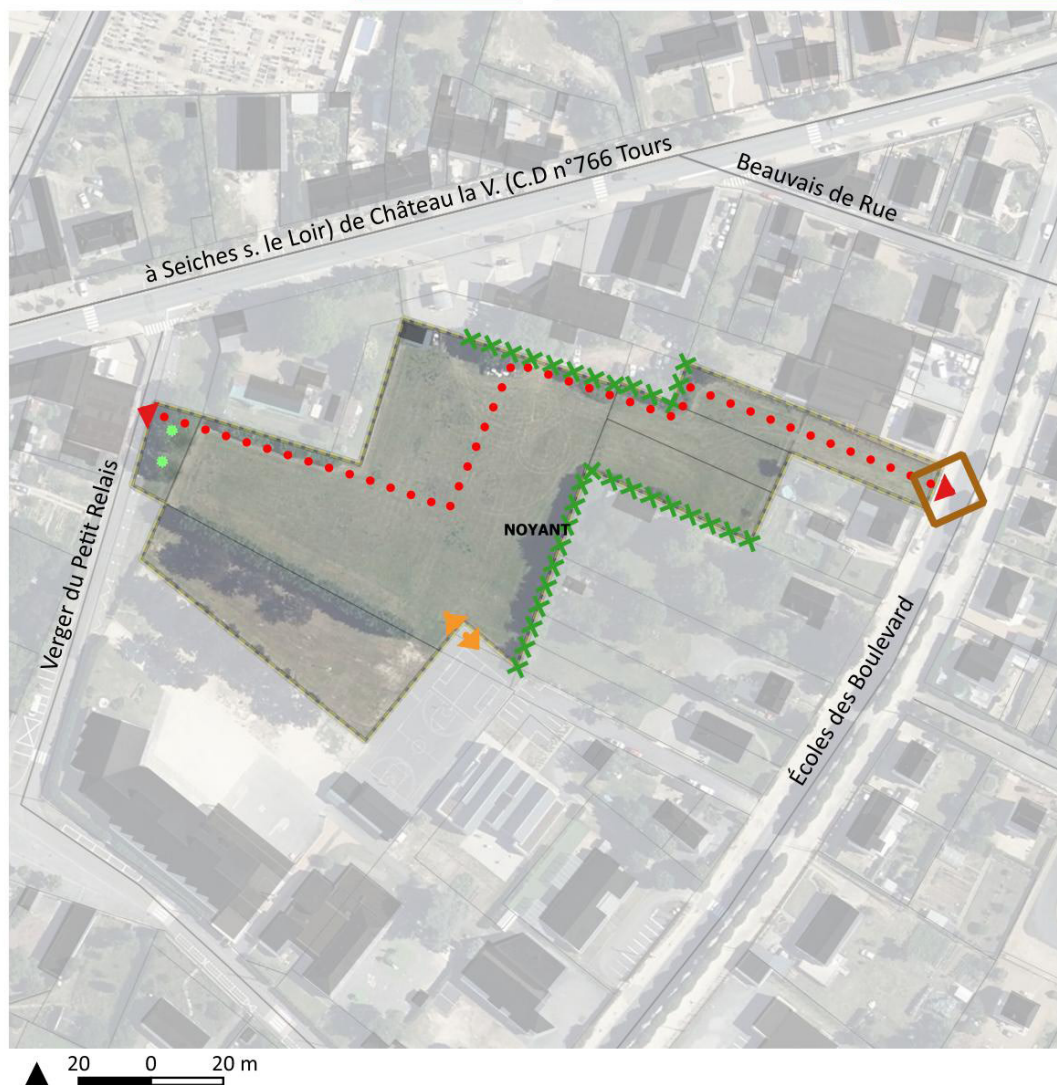


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Boulevard des écoles-NOYANT

- Périmètres OAP
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- Principe de sécurisation
- Frange végétale à créer ou préserver
- Arbres à conserver ou planter



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 22 logements par hectare, soit la création de 24 logements minimum sur le secteur dont 12 logements à caractère social. L'opération devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Un premier accès routier se fera à l'est du secteur, par le boulevard des écoles. Un second accès routier se fera à l'ouest du secteur. La desserte automobile principale du secteur connectera ces deux accès. La voie de desserte principale du secteur sera une voie partagée entre modes doux et motorisés. Un accès piéton sera aménagé pour connecter le quartier d'habitation avec les équipements sportifs au sud.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Préserver les franges végétales existantes aux abords du secteur. Traiter finement la limite nord du secteur à travers la création d'une frange verte garantissant une transition visuelle qualitative entre les futures constructions et la station service.



SURFACE

0.64ha

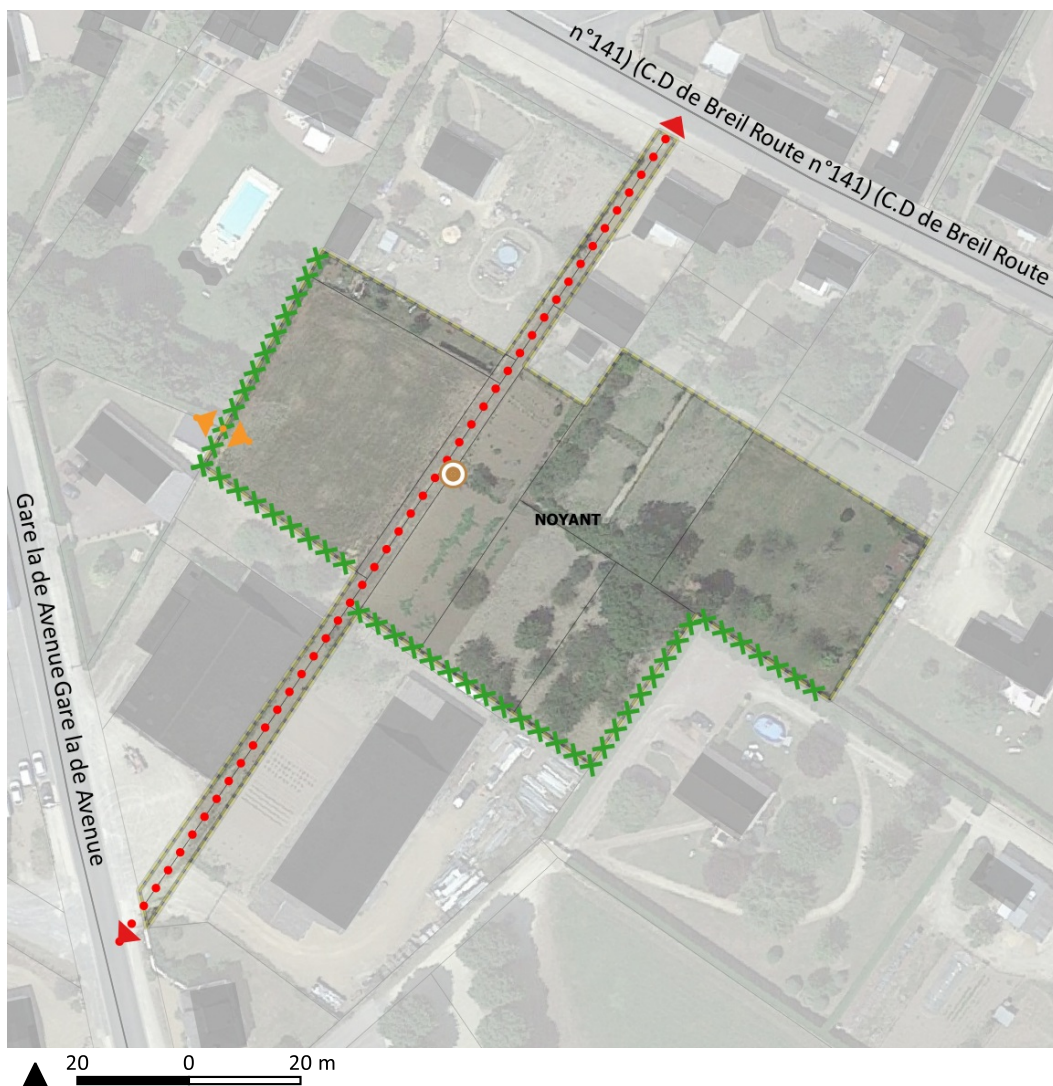


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Route de Breil-NOYANT

- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- Frange végétale à créer ou préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare, soit la création de 11 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Deux accès routiers seront aménagés pour desservir le secteur : le premier au nord du secteur via la route de Breil et le second, au sud, via l'avenue de la gare. Un réseau secondaire directement connecté à cette voie principale pourra être aménagé afin de desservir l'ensemble des lots.

Toutes les voies de desserte du secteur, principale et secondaire, permettront d'assurer des déplacements doux sécurisés.

Une connexion piétonne pourra être aménagée pour relier le secteur avec le quartier périphérique en évitant le grand axe de circulation de l'avenue de la gare. Cet accès piéton participera du désenclavement du secteur.

Le point de collecte mutualisée des ordures ménagères sera localisée sur l'axe principal, possiblement à l'une de ses extrémités.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Créer un écran végétal dense sur la frange sud du secteur afin d'avoir une transition douce entre le futur secteur urbain et l'espace à vocation économique au sud. Privilégier les espaces non construits de type jardins privatifs ou espaces publics entre les futures constructions et l'existant afin d'éviter le contact direct entre les deux types de tissu (habitat et activités).



SURFACE

0.72ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



Route de Saumur-NOYANT

-  Point de collecte mutualisée
-  Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
-  Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
-  Frange végétale à créer ou préserver

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare, soit la création de 14 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Deux points d'accès routiers seront localisés sur la route de Saumur. Ils seront directement reliés par une voie en sens unique qui desservira la majorité des lots (le point d'accès dédié à l'entrée et le point d'accès dédié à la sortie restant à déterminer en phase opérationnelle). Les lots localisés aux extrémités du secteur seront desservis par des voies secondaires. La collecte mutualisée des ordures ménagères s'effectuera sur la voie principale, possiblement au niveau de la route de Saumur.

Toutes les voies de desserte du secteur, principale et secondaire, permettront d'assurer des déplacements doux sécurisés. Un cheminement doux sera créé afin de rejoindre la route de Méon depuis le cœur du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Préserver les haies bocagères existantes sur les franges du secteur et créer un linéaire végétal aux lisières des parcelles déjà construites afin de préserver l'intimité des habitations.

Assurer, le long de la frange sud du secteur, une continuité végétale pour limiter l'impact visuel lié à la présence d'une activité artisanale à l'extrémité sud du futur quartier d'habitation.



SURFACE

0.47ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



Rue de Beauvais-NOYANT

- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Principe de sécurisation
- Traitement urbain spécifique
- Frange végétale à créer ou préserver

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 7 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Un premier accès routier s'effectuera au nord du secteur via la route départementale n°766. Un soin particulier sera apportée à la sécurisation de cet accès sur la voie départementale. Un second accès routier se fera par la rue de Beauvais, au sud du secteur. La desserte principale du secteur reliera ces deux accès. Le point de collecte des ordures ménagères sera localisé sur cette voie principale. Une voie secondaire desservira les lots de la partie est du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Sur la façade nord du secteur, favoriser une implantation des constructions qui permet de composer une continuité visuelle à travers un front urbain bâti le long de l'avenue principale. Ce principe participera de la structuration paysagère de l'axe et limitera les nuisances sonores en privilégiant les espaces de jardins de l'autre côté de la voie.



SURFACE

0.58ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



La Grange 1-NOYANT

- • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- • • Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- ↔ Anticipation accès
- XXX Frange végétale à créer ou préserver
- ✕ Démolition du bâtiment

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare, soit la création de 12 logements minimum sur le secteur dont 5 logements à caractère social. L'opération devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble en une seule et même phase. Le bâtiment indiquée d'une croix rose devra être démoli.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'accès routier au secteur se fera par la route de Genneteil, au sud. Tous les lots devront être desservis par les voies internes de l'opération, aucun lot ne pouvant bénéficier d'un accès direct sur la route de Genneteil pour les véhicules motorisés. L'axe routier principal permettra de rejoindre le secteur «La Grange 2» au nord afin de se prolonger jusqu'à la route de Saumur à terme.

Un accès piéton pourra être créé, au sud-est du secteur, afin de connecter plus facilement le centre-bourg et la route de Genneteil avec le secteur «La Grange 2».

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une frange végétale devra être réalisée sur la limite nord-ouest du secteur afin d'assurer une transition plus douce entre les futures constructions à usage d'habitation et l'espace rural.



SURFACE

0.46ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Rue de Maulne-BROC

- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Frange végétale à créer ou préserver
- Murs à préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 7 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée progressivement, du moment que les principes de l'OAP sont respectés, en débutant l'aménagement par la partie est.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Deux accès au secteur seront réalisés depuis la rue de Maulne, au nord. Ces deux accès routiers seront connectés l'un à l'autre par la voie de desserte principale du secteur. Tous les lots devront être desservis par les voies internes de l'opération, aucun lot ne pouvant bénéficier d'un accès direct sur la route de Genneteil pour les véhicules motorisés. L'ensemble des lots seront desservis par cette voie principale qui permettra notamment d'assurer les déplacements doux de manière sécurisée.

La collecte mutualisée des ordures ménagères s'effectuera sur la rue de Maulne, idéalement au niveau de l'entrée la plus à l'ouest du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les haies bocagères existantes sur les franges est et sud du secteur devront être préservées. Créer un linéaire végétal sur la frange ouest du secteur ainsi que sur les limites de la parcelle construite au nord du secteur afin de limiter les vis-à-vis entre les lots.

Préserver le mur en pierre situé le long de la limite nord-est du secteur. Un percement du mur pour permettre de créer l'accès routier au secteur sera autorisé.



SURFACE

0.31ha

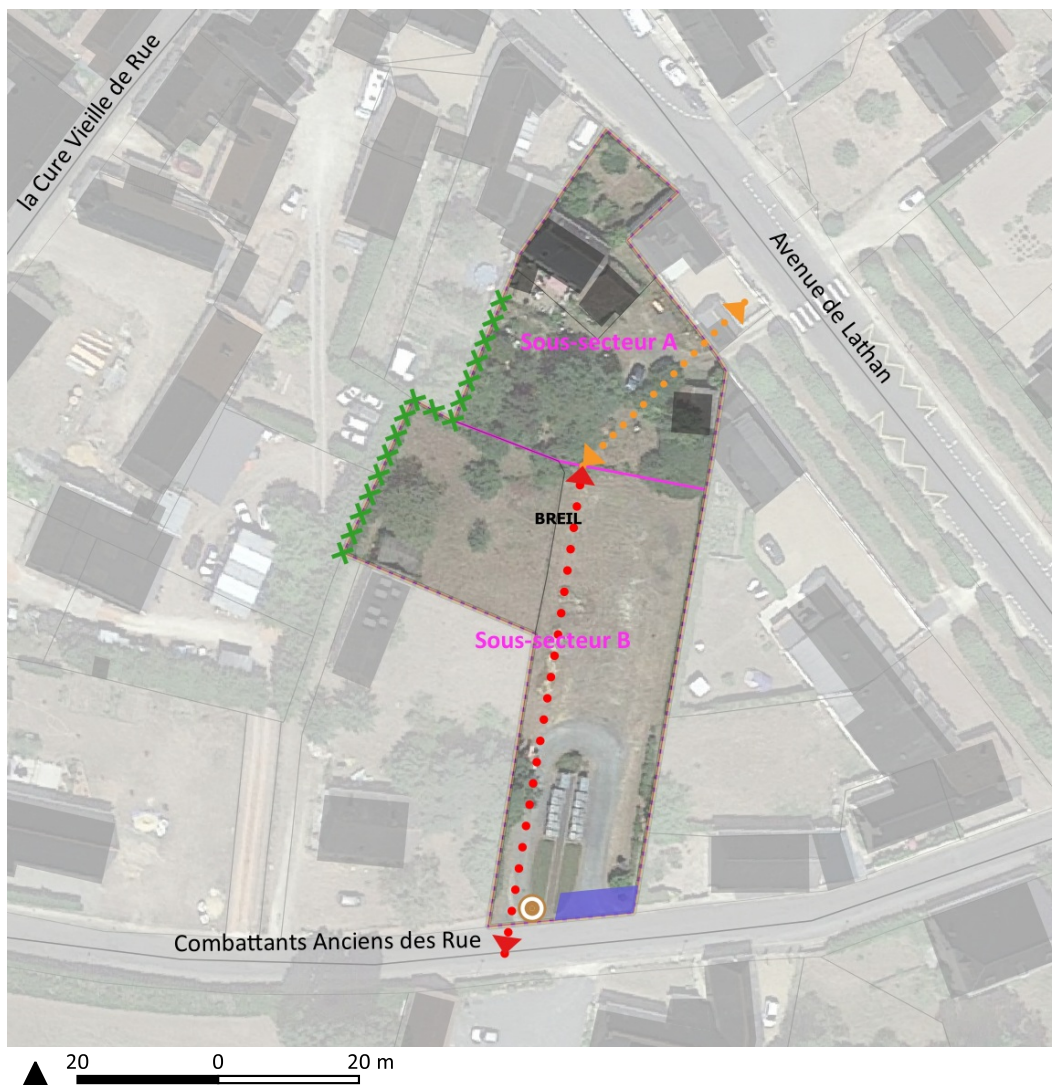


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Rue des Anciens Combattants-BREIL

- Sous-secteurs
- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- Stationnement à créer
- xxx Frange végétale à créer ou préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 4 nouveaux logements minimum sur le secteur en plus de celui déjà existant. Un minimum d'un nouveau logement devra être créée dans le sous-secteur A et 3 nouveaux logements dans le sous-secteur B. L'opération pourra être réalisée de manière progressive sur le sous-secteur B, du moment que les principes de l'OAP sont respectés notamment sur le nombre de logements à réaliser à terme.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Les accès au secteur se feront par la rue des Anciens Combattants au sud et par l'avenue du Lathan au nord. L'aménagement de cette desserte principale permettra le partage des modes doux et motorisés. La collecte mutualisée des ordures ménagères pourra être effectuée au niveau de la rue des Anciens Combattants.

Afin d'optimiser l'aménagement des lots, un espace de stationnement, en complément des places de stationnement sur parcelles privatives, sera aménagé au sud du secteur, le long de la rue des Anciens Combattants.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La haie végétale présente de long de la frange nord-ouest du secteur sera préservée.



SURFACE

0.31ha

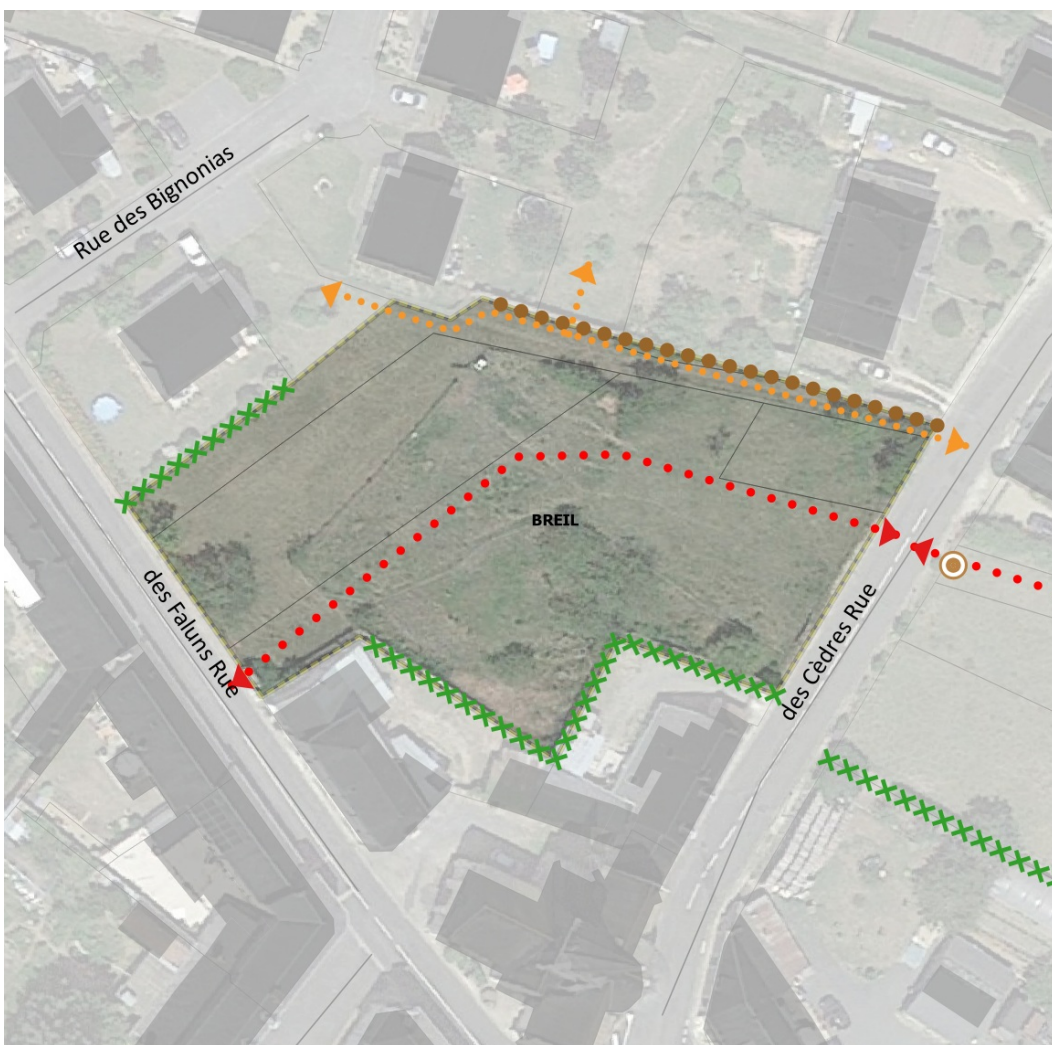


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Rue des Bignonias-BREIL

- • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- • • Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- XXX Frange végétale à créer ou préserver
- • • Murs à préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 5 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive, du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Deux accès au secteur seront réalisés : l'un à l'est depuis la rue des Cèdres et l'autre à l'ouest depuis la rue des Faluns. Ces deux accès routiers seront connectés l'un à l'autre par une voie principale qui desservira l'ensemble des lots. L'accès qui sera réalisé rue des Cèdres devra se faire en face de l'accès au secteur « Les écossais ». L'axe principal assurera des déplacements doux sécurisés. Ces déplacements doux seront également permis par la création d'une continuité piétonne le long de la frange nord du secteur, directement connectée à l'axe routier principal. Ce principe de liaison douce permettra de relier le nouveau quartier avec le lotissement des Bignonias, au nord.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Conserver le mur en pierre construit le long de la limite nord du secteur. Seuls des percements pour la création d'ouvertures piétonnes seront autorisés. Planter un linéaire végétal au nord-ouest et sur la limite sud du secteur afin d'adoucir le contact visuel entre le tissu dense au sud du secteur et les nouvelles constructions. Privilégier les jardins privés sur la frange sud du secteur.



SURFACE

1.04ha

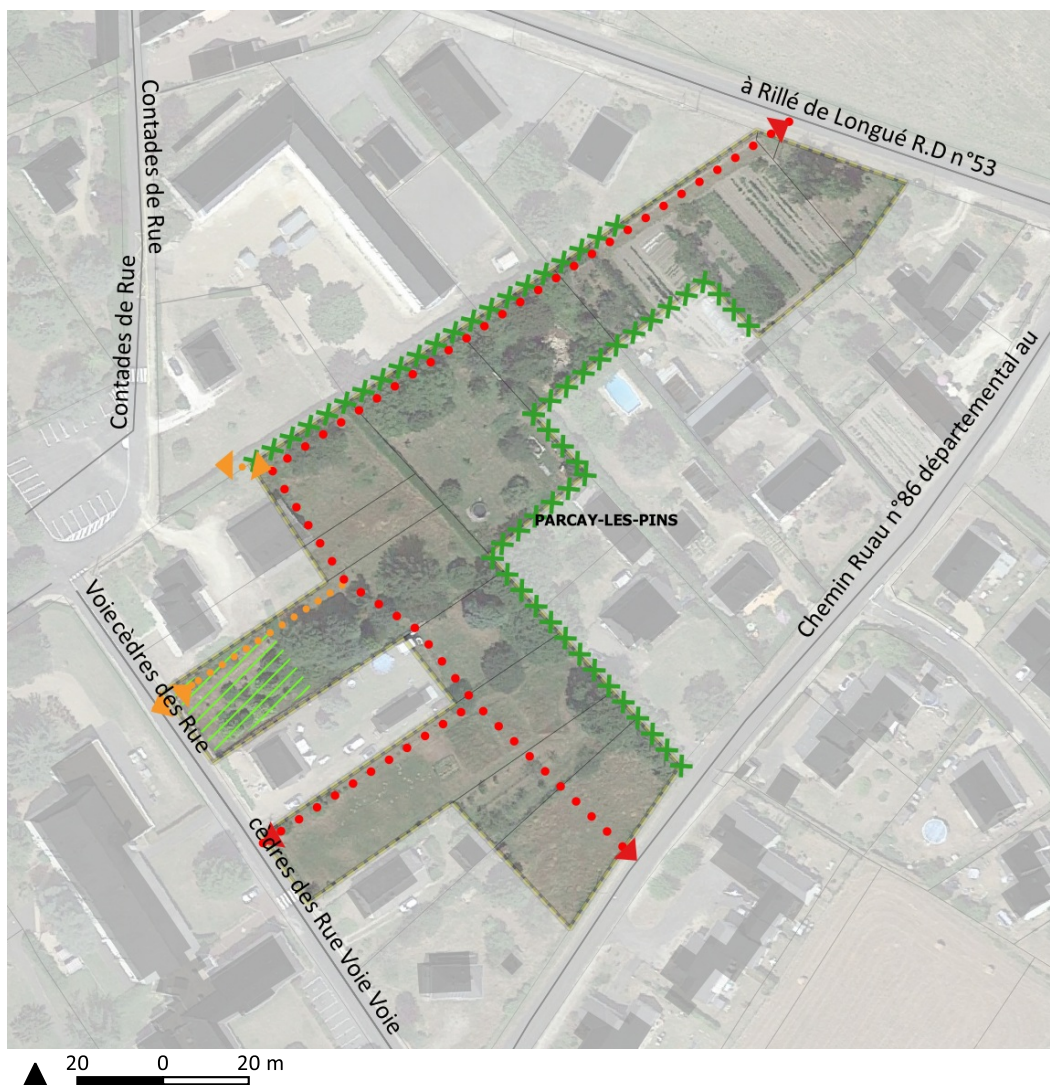


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Rue des Cèdres-PARCAY-LES-PINS

- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- /// Espace vert à créer ou préserver
- xxx Frange végétale à créer ou préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare, soit la création de 18 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive, en débutant par le sud, du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Trois accès routiers permettront de desservir l'ensemble des lots du secteur. Le premier accès se fera au nord, via la rue de Ruau, le second au sud-est du secteur et le troisième au sud depuis la rue des Cèdres. Deux accès piétons seront créés, à l'ouest, afin de connecter plus facilement le secteur avec la place de l'église et les équipements scolaires. Ces accès piétons seront directement raccordés à l'axe de desserte routière principal qui permettra la continuité des circulations douces.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La haie bocagère existante sur la frange nord-ouest du secteur devra être coservée. Un écran végétal sera réalisé sur toute la limite est du secteur dans le but d'assurer l'intimité entre les parcelles actuellement construites et les futures constructions. Conserver l'espace situé au sud-ouest du secteur comme espace public et préserver les sujets végétaux les plus qualitatifs.

11 SITES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES



SURFACE

1.75ha

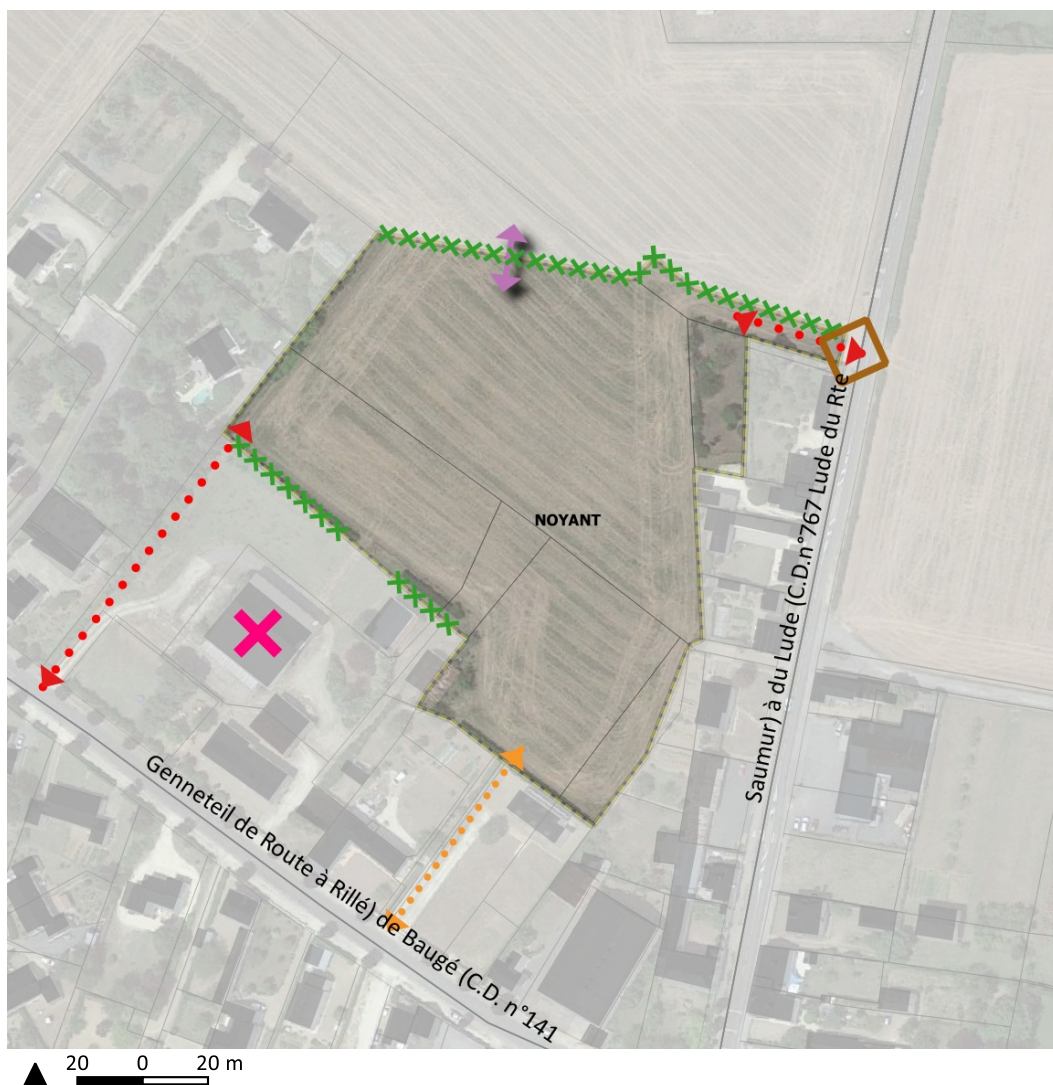


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

La Grange 2-NOYANT

- • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- • • Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- ↔ Anticipation accès
- ▭ Principe de sécurisation
- XXX Frange végétale à créer ou préserver
- ✕ Démolition du bâtiment



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare, soit la création de 39 logements minimum sur le secteur dont 9 logements à caractère social. L'opération devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'accès routier au secteur se fera par la route de Genneteil, au sud-ouest, après avoir traversé le secteur «La Grange 1» et rejoindra un second accès, au nord-est, via la route de Saumur. Ces deux accès seront connectés et permettront, avec le réseau de voies secondaires, de desservir l'ensemble des lots du secteur. Une amorce de voirie sera maintenue au nord-ouest, afin de permettre la connexion avec d'éventuelles extensions au-delà de l'opération prévue sur ce secteur.

Le réseau piéton sera constitué de deux accès principaux : le premier, au sud-ouest du secteur, facilitera le lien avec la route de Genneteil et le centre-bourg et le second sera situé au nord-ouest du secteur pour une éventuelle amorce de projet d'habitat.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Créer un linéaire végétal sur les franges nord et sud du secteur pour limiter l'impact visuel entre futur espace construit et espace rural.



SURFACE

0.32ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Le relais-AUVERSE

- Sous-secteurs
- ● ● Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- ● ● Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- XXX Frange végétale à créer ou préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 5 logements minimum sur le secteur. Un minimum de deux nouveaux logements devront être créés dans le sous-secteur A et 3 nouveaux logements dans le sous-secteur B. L'opération pourra être réalisée de manière progressive entre le sous-secteur A et B, du moment que l'ensemble des principes de l'OAP sont respectés notamment sur le nombre de logements à réaliser à terme.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'accès au secteur se fera depuis la route de Baugé, dans le prolongement de la voie de desserte du restaurant routier. Cet accès découpera le secteur en 2 sous-secteurs A et B et permettra de desservir l'ensemble des lots de chaque sous-secteurs. L'aménagement de la voirie anticipera une éventuelle poursuite de l'urbanisation vers le nord du secteur à travers la réalisation d'une amorce de voirie. La collecte des ordures ménagères pourra être effectuée depuis l'accès sud du secteur selon un principe de mutualisation avec la collecte des ordures ménagères du restaurant Le Relais. Un cheminement doux permettra de contourner les terrains de sport depuis le nord du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Conserver la haie arbustive existante sur la frange nord du sous-secteur B.



SURFACE

0.97ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Le noyer-AUVERSE

-  Point de collecte mutualisée
-  Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
-  Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
-  Frange végétale à créer ou préserver
-  Arbres à conserver ou planter



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 16 logements minimum sur le secteur. L'opération devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Deux accès au secteur seront réalisés depuis la rue des Ecoles, au sud. Ces deux accès routiers seront connectés l'un à l'autre par la voie de desserte principale du secteur. Un réseau de voies secondaires pourra être réalisé afin de desservir l'ensemble des lots du secteur. L'aménagement de la voie intégrera une possible poursuite de la voirie vers un futur quartier d'habitation à l'ouest du secteur. Les déplacements doux seront permis par la création d'une continuité piétonne traversant le cœur du secteur puis longeant la frange nord du secteur, directement connectée à l'axe routier principal. Ce principe de liaison douce permettra de relier de manière sécurisée le nouveau quartier avec la rue des Ecoles au sud et la place de la mairie à l'est. La collecte mutualisée des ordures ménagères s'effectuera au niveau de l'entrée la plus à l'ouest du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les haies arbustives continues existantes sur la frange nord et la frange est du secteur seront conservées afin d'assurer l'intimité entre les parcelles actuellement construites à l'est et les futures constructions ainsi que de préserver la transition entre espace rural et espace urbanisé. Conserver l'arbre remarquable identifié par l'étude naturaliste du site, situé au niveau de l'accès piéton rue des Ecoles.



SURFACE

1.16ha

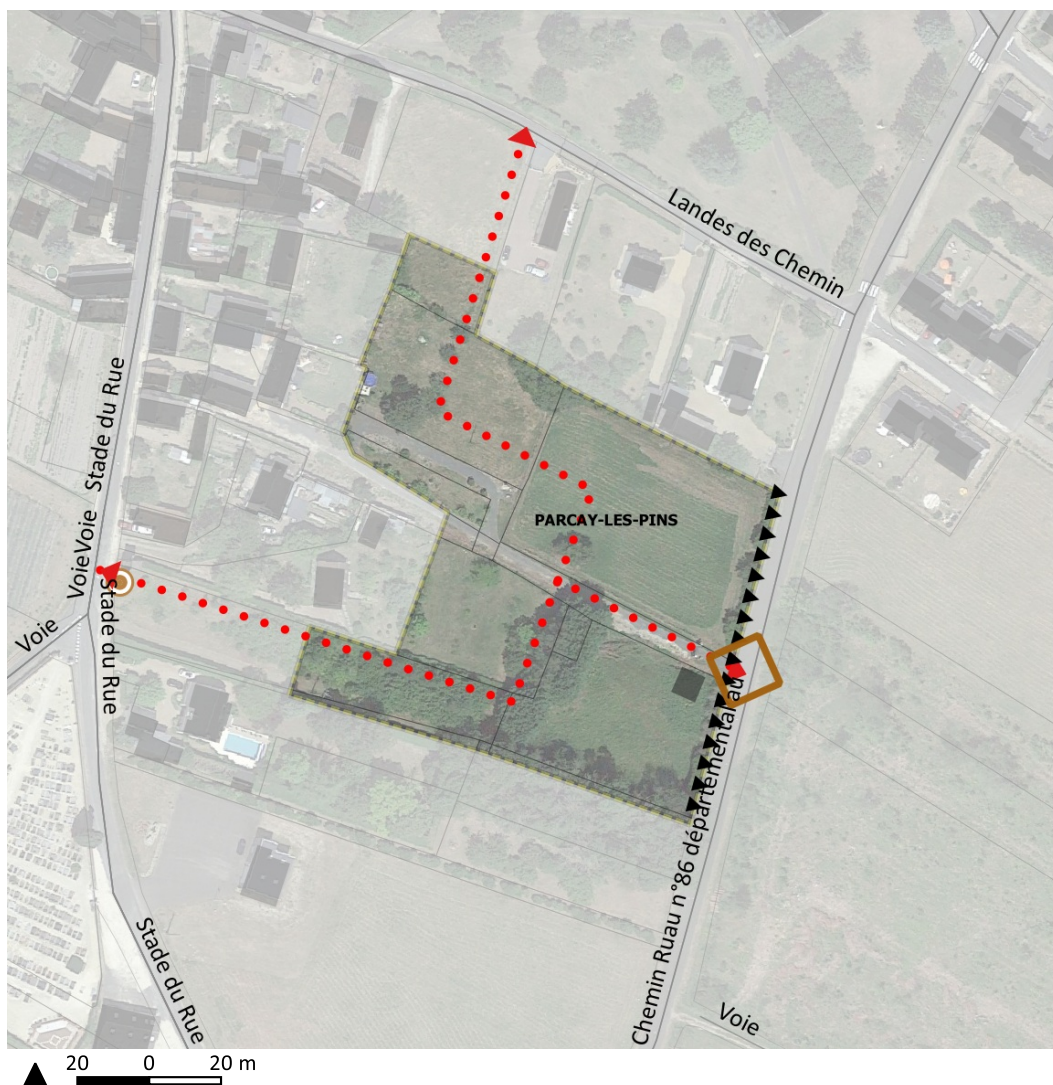


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Les Basses Landes-PARCAY LES PINS

- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Principe de sécurisation
- Traitement urbain spécifique



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare, soit la création de 20 logements minimum sur le secteur dont 5 logements à caractère social. L'opération devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Trois accès routiers permettront de desservir l'ensemble des lots du secteur. Le premier accès se fera à l'ouest, via la rue du stade, le second à l'ouest du secteur depuis la route départementale 86 et le troisième pourrait se faire au nord du secteur, depuis le chemin des Landes. L'ensemble des lots seront desservis par cette voie principale qui permettra notamment d'assurer les déplacements doux de manière sécurisée. Aucun lot ne pourra bénéficier d'un accès direct sur la RD86 pour les véhicules motorisés.

Une collecte mutualisée des ordures ménagères s'effectuera idéalement au niveau de l'entrée la plus à l'ouest du secteur, via la rue du stade.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Sur la façade est du secteur, favoriser une implantation des constructions qui permette de composer une continuité visuelle à travers une implantation homogène du bâti le long de l'axe départemental. Ce principe participera de la structuration urbaine de l'axe et marquera l'entrée de ville.

Préserver les sujets végétaux les plus qualitatifs du secteur.



SURFACE

0.2ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Les Ecossais-BREIL

- Périmètres OAP
- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- Frange végétale à créer ou préserver
- Murs à préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 3 logements minimum sur le secteur. L'aménagement du secteur sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

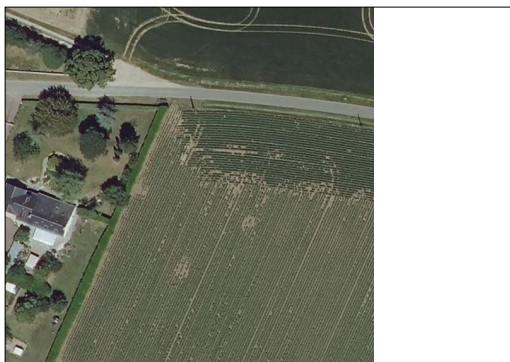
L'accès au secteur se fera depuis la rue des Cèdres et permettra de créer une voie principale qui desservira l'ensemble des lots. Cette voie permettra aussi d'assurer les déplacements doux sécurisés. Cet accès devra être positionné en face à face avec l'accès au secteur «rue des Bignonias».

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au niveau de l'entrée du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

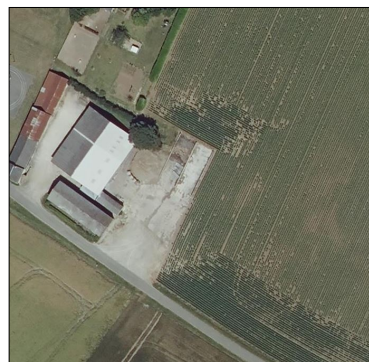
L'aménagement du secteur privilégiera une implantation des jardins et espaces privatifs sur la partie sud du secteur afin de favoriser l'exposition des parcelles et favoriser un alignement du bâti le long de la voie principale.

Un linéaire végétal sera réalisé sur la frange sud du secteur afin de limiter le vis-à-vis entre les jardins des futures constructions et les constructions existantes, ainsi que sur la frange est du secteur dans une logique de transition avec l'espace agricole.



SURFACE

0.4ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

La Vallée-LASSE

-  Point de collecte mutualisée
-  Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
-  Frange végétale à créer ou préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 6 logements minimum sur le secteur. L'aménagement du secteur sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'accès au secteur se fera depuis la voie communale au nord et permettra de créer une voie principale qui desservira l'ensemble des lots en longeant la frange est du secteur. Cette voie permettra aussi d'assurer les déplacements doux sécurisés. L'aménagement du secteur prévoiera une attente de voirie au sud du secteur afin d'anticiper un éventuel futur projet à long terme.

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au niveau de l'entrée nord du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Dans le but de permettre une transition qualitative entre l'espace rural et le futur espace urbanisé, un linéaire végétal sera planté sur la frange est du secteur.



SURFACE

0.2ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Route de Chalonnnes-DENEZE SOUS LE LUDE

- • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- ▲ ▲ ▲ Traitement urbain spécifique
- × × × Frange végétale à créer ou préserver



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 3 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive du moment que les principes de l'OAP sont respectés. La réalisation de l'opération est conditionnée à la mise en oeuvre d'un système d'assainissement présentant les performances requises (dysfonctionnement de la station d'épuration de Denezé-sous-le-Lude).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Les lots pourront être desservis directement depuis la route de Chalonnnes. Un passage de largeur suffisante devra être prévu entre la route de Chalonnnes et la limite ouest du secteur, afin de permettre une urbanisation en second rideau, à terme.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Dans le but de permettre une transition qualitative entre l'espace rural et les futures constructions, un linéaire végétal sera planté sur les franges nord et ouest du secteur. Favoriser un alignement du bâti le long de la voie principale afin de marquer et structurer qualitativement l'entrée de bourg.



SURFACE

0.4ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT



Rue du commerce-MEIGNE-LE-VICOMTE

- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)

PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 6 logements minimum sur le secteur. L'opération devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Deux accès au secteur seront réalisés : l'un au nord depuis le lotissement de la rue des sports et l'autre au sud depuis la rue du commerce. Ces deux accès routiers seront connectés l'un à l'autre par une voie principale qui desservira l'ensemble des lots. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, une amorce de voirie sera créée afin de permettre un éventuel développement urbain vers l'ouest du secteur à long terme. L'axe principal de desserte du secteur assurera des déplacements doux sécurisés.

La collecte des ordures ménagères s'effectuera idéalement au niveau de l'entrée sud du secteur (rue du commerce).

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Dans le but de permettre une transition qualitative entre l'espace rural et les futures constructions et de limiter l'impact visuel en entrée de bourg, un linéaire végétal sera planté sur la frange est du secteur.



SURFACE

0.09ha

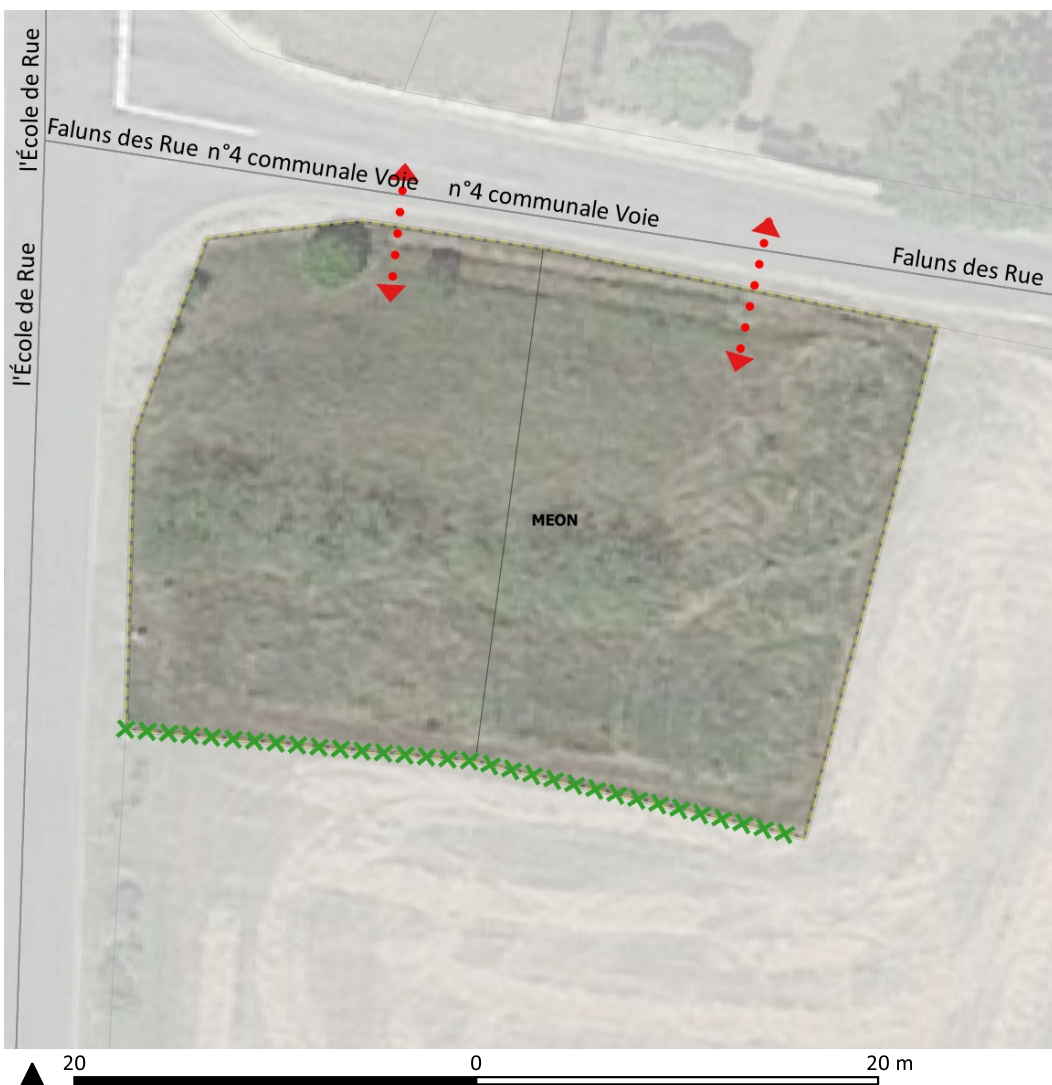


VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Le Verger-MEON

- • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 22 logements par hectare, soit la création de 2 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive du moment que les principes de l'OAP soient respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Les lots pourront être desservis directement depuis la rue des Faluns.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Dans le but de permettre une transition qualitative entre l'espace rural et les futures constructions, un linéaire végétal sera planté sur la frange sud du secteur. L'aménagement du secteur privilégiera une implantation des jardins et espaces privatifs sur la partie sud du secteur afin de favoriser l'exposition des parcelles.



SURFACE

0.36ha



VOCATION PRINCIPALE

HABITAT

Le petit jardinet-MEON

- Point de collecte mutualisée
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- Frange végétale à créer ou préserver
- Arbres à conserver ou planter



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 14 logements par hectare, soit la création de 5 logements minimum sur le secteur. L'aménagement du secteur sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'accès routier au secteur s'effectuera par le nord du secteur, depuis le chemin des Rues. Cet accès permettra de desservir l'ensemble des lots du secteur à partir d'une voie principale structurée selon un principe de placette.

Un accès piéton sera créé au sud-ouest du secteur afin de rejoindre le cheminement doux existant autour de l'église.

La collecte mutualisée des ordures ménagères s'effectuera au niveau de l'entrée nord du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Conserver l'arbre remarquable (cerisier) ainsi que la haie arbustive continue identifiés par l'étude naturaliste du site, situés dans la partie sud du secteur. Afin d'assurer une transition qualitative entre l'espace rural et le futur espace urbanisé, une frange végétale sera réalisée aux limites nord et est du secteur.



SURFACE

0.15ha



VOCATION PRINCIPALE

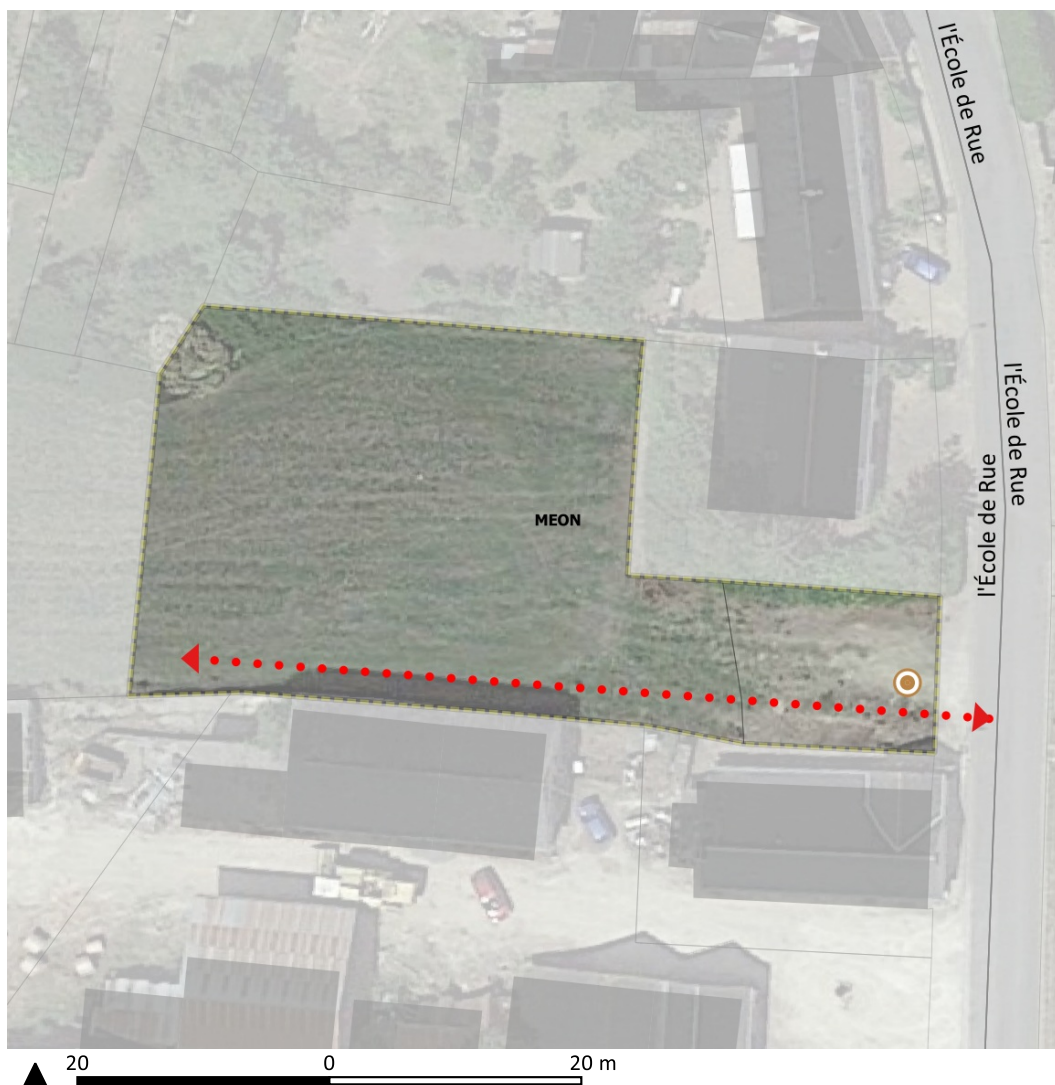
HABITAT

Les 3 épis-MEON



Point de collecte mutualisée

• • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)



PROGRAMMATION :

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 13 logements par hectare, soit la création de 2 logements minimum sur le secteur. L'opération pourra être réalisée de manière progressive du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

L'unique accès au secteur se fera depuis le long de la rue de l'Ecole. La voie principale qui desservira les 2 lots du secteur longera la frange sud du site. Cette voie permettra aussi d'assurer des déplacements doux sécurisés.

Dans le cadre de l'aménagement du site, une amorce de voirie sera réalisée afin d'anticiper une éventuelle urbanisation à long terme dans le prolongement ouest du secteur.

La collecte mutualisée des ordures ménagères s'effectuera au niveau de l'entrée est du secteur.

9 SITES A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES



SURFACE

2.7ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE

STECAL Ay2 (Affinerie d'Anjou)-LINIERES BOUTON

• • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)

Localisation privilégiée des constructions



PROGRAMMATION :

Le secteur accueille actuellement l'affinerie d'Anjou qui souhaite développer son activité dans le cadre du périmètre du site à travers la construction de deux bâtiments sur la partie est du secteur : un bâtiment pour le stockage de produits finis et un autre bâtiment pour le stockage des matières premières

Le cumul des nouveaux bâtiments construits respecteront une emprise au sol maximale de 1 300 m². La hauteur maximale des bâtiments ne dépassera pas 8 mètres au faîtage et la distance maximale entre les bâtiments sera de 25 mètres maximum.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Aucun nouvel accès ne sera créé. L'accès aux nouveaux bâtiments se fera depuis l'accès au secteur déjà existant (nord)



SURFACE

4.19ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE



STECAL Ay3 (Bioprox/Sozio)-NOYANT

Localisation privilégiée des constructions

PROGRAMMATION :

Le secteur accueille actuellement, à l'ouest du secteur, l'entreprise Sozio (activité de production de parfums) qui dispose de plusieurs bâtiments sur le site qui permettent à l'entreprise d'assurer les fonctions de production et de contrôle qualité (les fonctions de développement et administratives sont basées sur Seillans). L'entreprise souhaite développer une activité industrielle supplémentaire sur le site de Noyant afin d'adapter sa capacité de production, sa compétitivité et poursuivre ses innovations techniques. Ces ambitions nécessitent la réalisation d'une nouvelle construction de l'ordre de 900m² dans le cadre du périmètre du site et dans la partie ouest du site.

Le secteur accueille aussi l'entreprise Bioprox (production de ferments lactiques lyophilisés pour la fabrication de produits laitiers et de cultures probiotiques) de rayonnement national et international. Le site de Noyant accueille la filière technologique de Bioprox (laboratoire, unité de production, salle de conditionnement...). L'entreprise souhaite moderniser ses outils de fabrication afin d'améliorer ses performances de production à travers l'extension et la modernisation d'une ligne de production (création de 26 nouveaux postes sur 3 ans). Il s'agit de construire un nouvel atelier et d'acquérir de nouveaux appareils (fermenteur, unité d'ultrafiltration, deux lyophilisateurs). Les nouvelles constructions représenteront environ 1500m² et seront réalisées dans la partie est du périmètre du site.

Le cumul des nouveaux bâtiments construits sur le site respecteront une emprise au sol maximale de 2400 m². La hauteur maximale des bâtiments ne dépassera pas la hauteur maximale des constructions existantes et la distance maximale entre les bâtiments sera de 10 mètres maximum.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Aucun nouvel accès ne sera créé. Les accès aux nouveaux bâtiments se feront depuis les accès au secteur déjà existants.



SURFACE

0.83ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE

- Périmètres OAP
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Traitement qualitatif des franges
- Localisation privilégiée des constructions



PROGRAMMATION :

Le secteur accueille actuellement une entreprise de travaux agricoles qui souhaite développer son activité dans le cadre du périmètre du site à travers la construction de plusieurs bâtiments sur la partie ouest du secteur.

Le cumul des nouveaux bâtiments construits respecteront une emprise au sol maximale de 1 800 m². La hauteur maximale des bâtiments ne dépassera pas 8 mètres au faîtage et la distance maximale entre les bâtiments sera de 30 mètres maximum.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Aucun nouvel accès ne sera créé. L'accès aux nouveaux bâtiments se fera depuis l'accès au secteur déjà existant (sud-est)

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un traitement qualitatif sera réalisé sur les franges de la partie ouest du secteur afin d'assurer une transition douce entre le futur espace construit et l'espace rural.



SURFACE

0.1ha

VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE



STECAL Ay5 (rue des Ecoles)-GENNETEIL

 Périmètres OAP

PROGRAMMATION :

Le secteur accueille actuellement une activité de coutellerie. Il s'agit d'accompagner cette activité dans une mise aux normes de l'espace de travail et dans la création d'un espace d'exposition pour l'accueil de clientèle.

Le cumul des nouveaux bâtiments construits respecteront une emprise au sol maximale de 120 m². La hauteur maximale des bâtiments ne dépassera pas 5,5 mètres au faîtage et la distance maximale entre les bâtiments sera de 15 mètres maximum.

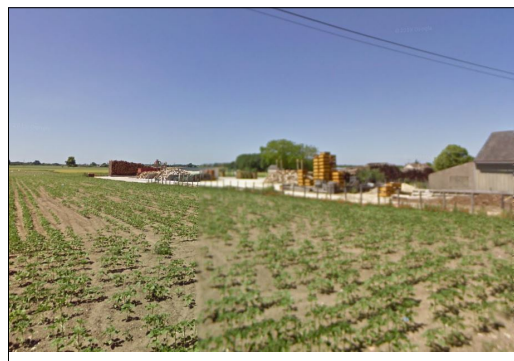
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les cheminements piétons ne devront pas être imperméabilisés.



SURFACE

0.88ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE

STECAL Ay6 (Vente de bois de chauffage)-DENEZE

- Périmètres OAP
- Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- Traitement qualitatif des franges
- Localisation privilégiée des constructions



PROGRAMMATION :

Ce secteur, en partie déjà aménagé correspond à une entreprise de vente de bois de chauffage (GBC bois) installée à proximité du bourg de Denezé sous le Lude. Récemment reprise, l'entreprise souhaite développer son activité dans le cadre du périmètre du site à travers la construction d'un nouveau bâtiment (hangar) d'environ 850 m² sur la partie ouest du secteur. Le nouveau hangar sera implanté par rapport au bâtiment récemment réalisé, de manière à former un angle à l'extrémité sud-ouest du secteur en laissant un espace entre les 2 bâtiments. L'ensemble formera une cour abritée traitée avec un mélange terre et pierre.

La nouvelle construction respectera une emprise au sol maximale de 850 m². La hauteur maximale de la construction ne dépassera pas 14 mètres au faîtage et la distance maximale entre les constructions sera de 30 mètres maximum.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Aucun nouvel accès au secteur ne sera créé. Les accès existants seront conservés.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un traitement soigné des franges nord et ouest de la partie ouest du secteur sera effectué afin d'assurer une transition douce entre le futur espace construit et l'espace rural. De plus, une attention particulière sera apportée au traitement des façades du bâtiment, avec un revêtement en bardage bois sur les pignons de la construction de teinte grisée permettant une bonne intégration dans l'environnement rural du site.



SURFACE

5.65ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE



- Boisement à protéger
- Arbres à conserver ou planter

PROGRAMMATION :

Ce secteur correspond à la zone d'activités de Meigné le Vicomte, déjà aménagée et construite. Les dispositions visent à optimiser le foncier de la zone d'activités à travers une réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RD766 (actuellement 75 mètres par rapport à l'axe).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Aucun nouvel accès au secteur ne sera créé, notamment sur la RD766. Les accès existants pourront être conservés.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une étude naturaliste a été menée sur le secteur et a permis de mieux connaître les enjeux écologiques aux abords et sur le site pour appliquer des dispositions pour les futures constructions de la zone d'activités :

- La hauteur maximale des futures constructions ne devra pas dépasser 8 mètres au point le plus haut de la construction sur l'ensemble du périmètre du site. Aucune limitation de hauteur ne sera appliquée aux installations.
- Un alignement d'arbres de haut jet, en complément de l'existant, pourra être mis en place entre la RD766 et la desserte interne de la zone.
- La frange végétale existante sur la limite nord du site devra être conservée dans toute son épaisseur afin de conserver l'intégration paysagère de la zone.
- Le boisement humide localisé à l'extrémité est du site devra être pris en compte dans le cadre d'une démarche éviter - réduire - compenser en cas de projet de construction sur cette partie du site.
- Les futures constructions pourront s'implanter en respectant une marge de recul de 50 mètres par rapport à la RD766.
- En cas de réalisation de l'alignement d'arbres de haut jet préconisé précédemment, les nouveaux espaces de stockage pourront s'implanter à 20 mètres de recul vis-à-vis de la RD766. Sans alignement d'arbre, cette marge de recul sera reportée à 40 mètres.
- Les espaces de stationnement pourront être aménagés en respectant une marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD766.



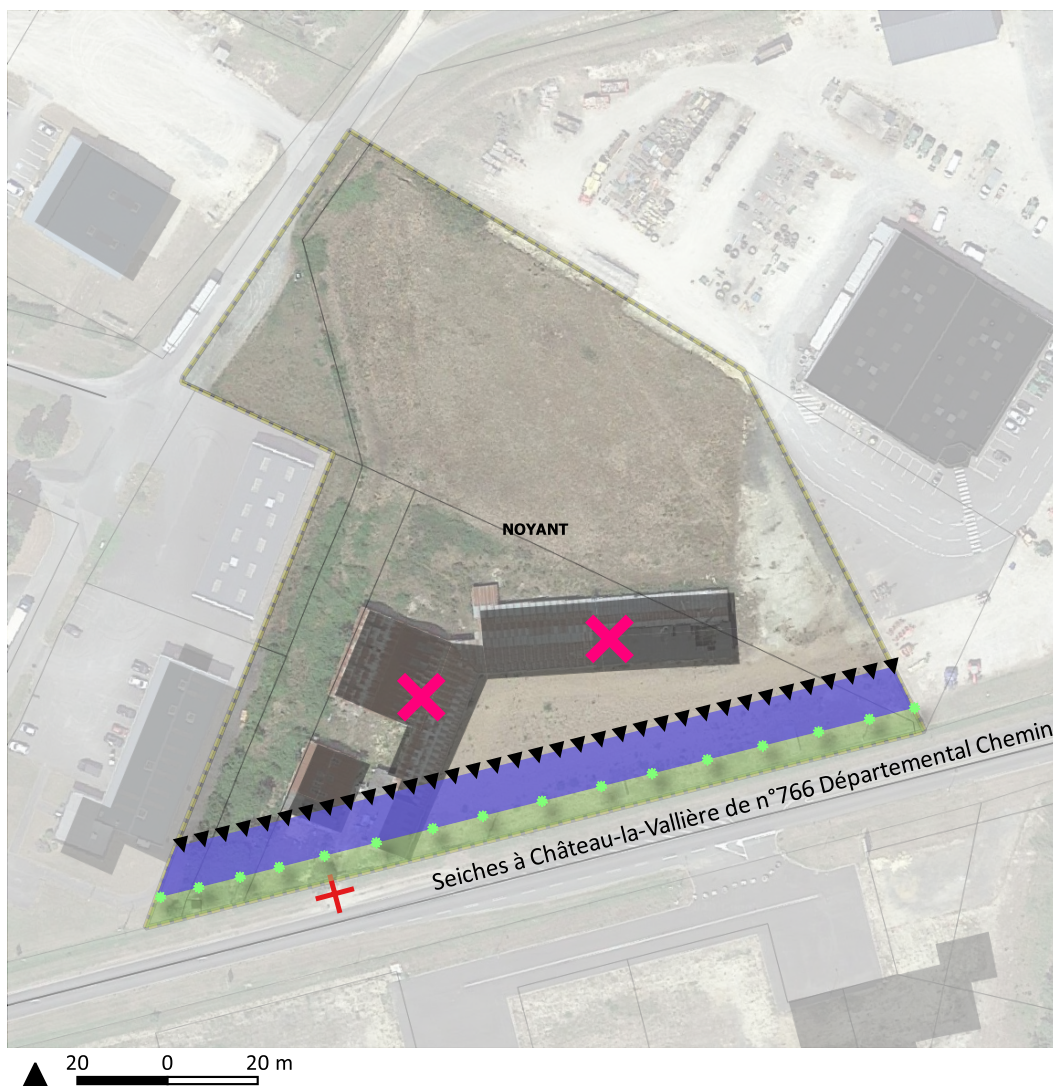
SURFACE

1.67ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE



Zone d'activités de Noyant (Uyd)-NOYANT

- Périmètres OAP
- Accès à supprimer
- Stationnement à créer
- Traitement urbain spécifique
- Espace paysager à créer
- Arbres à conserver ou planter
- Démolition du bâtiment

PROGRAMMATION :

Ce secteur correspond à la zone d'activités de Noyant déjà aménagée et construite. Les dispositions visent à optimiser le foncier de la zone d'activités existante à travers une réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RD766 (actuellement 75 mètres par rapport à l'axe).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Aucun nouvel accès direct depuis la RD766 ne pourra être créé et l'accès existant au niveau de la zone déjà aménagée depuis la RD766 sera supprimé.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

- La hauteur maximale des futures constructions et installations ne devra pas dépasser 8 mètres au point le plus haut de la construction à l'intérieur de la marge de recul de 75 mètres vis-à-vis de la RD766. Aucune règle de hauteur ne sera appliquée au-delà de cette marge de recul.
- Les bâtiments vétustes situés sur la zone d'activités devront être démolis dans une logique de renouvellement urbain et de densification
- Un paysagement sera effectué sur l'interface de 15 mètres de profondeur depuis l'axe de la RD766.
- Les futures constructions pourront s'implanter en respectant une marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD766 et de 15 mètres pour les installations.
- En cas de réalisation d'un alignement d'arbres de haut jet le long de la RD766, les espaces de stationnement pour véhicules légers pourront s'implanter à 15 mètres de recul vis-à-vis de la RD766. Sans alignement d'arbre, cette marge de recul sera reportée à 25 mètres.
- Les espaces de stockage pourront s'implanter en respectant une marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD766.
- Les futures constructions devront respecter une implantation en front bâti semi-continu le long de la RD766.



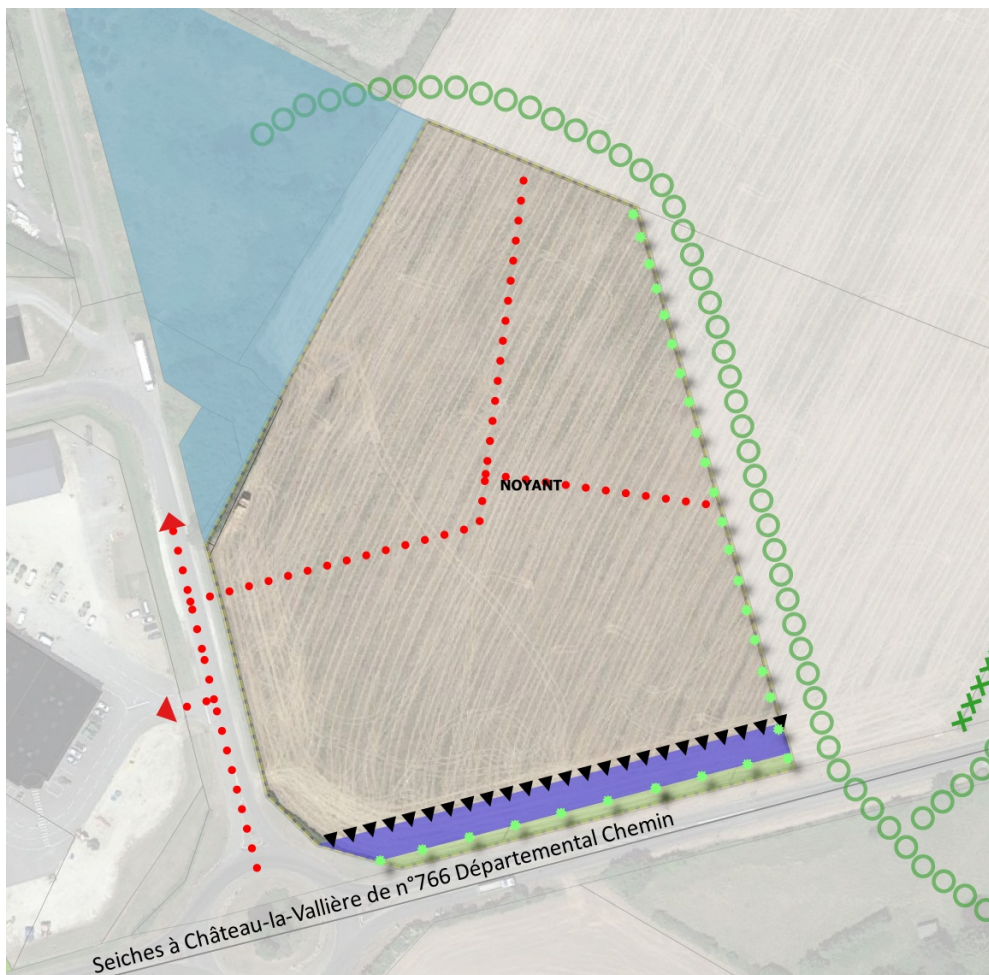
SURFACE

3ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE



Extension zone d'activités (1AUyd)-NOYANT

- Stationnement à créer
- • • Desserte routière à créer ou conserver (tracé et position indicatifs)
- ▲ ▲ ▲ Traitement urbain spécifique
- ✱ Arbres à conserver ou planter
- XXX haies à créer ou préserver
- Espace paysager à créer
- Zones humides à préserver
- ○ Continuité écologique à respecter

PROGRAMMATION :

Ce secteur correspond à l'extension de la zone d'activités de Noyant. Les dispositions visent à optimiser le foncier de la future extension à travers une réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RD766 (actuellement 75 mètres).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Aucun nouvel accès direct depuis la RD766 ne pourra être créé. L'accès à la future zone se fera par la rue du Moulin de Groleau.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une étude naturaliste a été menée sur le secteur et a permis de mieux connaître les enjeux écologiques aux abords et sur le site pour appliquer des dispositions pour les futures constructions de la zone d'activités:

- La hauteur maximale des futures constructions et installations ne devra pas dépasser 8 mètres au point le plus haut de la construction dans la marge de recul de 75 mètres vis-à-vis de la RD766. Aucune règle de hauteur ne sera appliquée au-delà de cette marge de recul.
- Un alignement d'arbres de haut jet, en complément de l'existant sera mis en place sur la limite est de l'extension de la zone d'activités.
- Dans une logique d'anticipation d'une future extension de la zone, une haie pluristrates sera plantée au delà de la limite est afin d'assurer une transition paysagère qualitative entre la zone d'activités et l'espace rural.
- La zone humide localisée à l'extrémité nord du site devra être préservée.
- Le principe de continuité écologique reliant le parc boisé au sud-est, sous la RD76, la zone humide et le réseau bocager au nord devra être respecté.
- Un paysagement sera effectué sur l'interface de 15 mètres de profondeur depuis la RD766.
- Les futures constructions pourront s'implanter en respectant une marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD766 et de 15 mètres pour les installations.
- En cas de réalisation d'un alignement d'arbres de haut jet le long de la RD766, les espaces de stationnement pour véhicules légers pourront s'implanter à 15 mètres de recul vis-à-vis de la RD766. Sans alignement d'arbre, cette marge de recul sera reportée à 25 mètres.
- Les espaces de stockage pourront s'implanter en respectant une marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD766.
- Les futures constructions devront respecter une implantation en front bâti semi-continu le long de la RD766.



SURFACE

30.23ha



VOCATION PRINCIPALE

ECONOMIE

La Salamandre (Uya)-LASSE

- /// Boisement à protéger
- XXX Frange végétale à créer ou préserver
- Arbres à conserver ou planter
- Localisation privilégiée des constructions



PROGRAMMATION :

Ce secteur, en partie déjà aménagé correspond à un espace dédié à l'implantation de serres agricoles sur la partie sud du site, d'une station GNV au nord du site, d'une unité de méthanisation ainsi que plusieurs autres activités liées au développement durable. Les constructions liées à ces activités seront réalisées dans le cadre du périmètre du site.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La haie d'intérêt présente sur la partie nord du site devra être conservée tout comme les deux chênes identifiés sur l'extrémité nord de cette haie structurante. Le boisement situé à l'ouest du site devra être protégé et conservé. Un principe de frange végétale le long de la limite est du secteur devra être créé afin de protéger les points de vue, notamment depuis la RD139.

4 SITES A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES TOURISTIQUES



SURFACE

2.23ha



VOCATION PRINCIPALE

TOURISME

STECAL At1 (Lodges)-MEIGNE LE VICOMTE

- Périmètres OAP
- Traitement qualitatif des franges
- Frange végétale à créer ou préserver
- Fossé à protéger
- Mare à préserver



PROGRAMMATION :

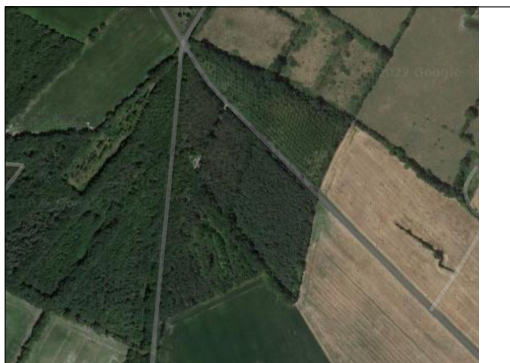
Ce secteur, situé au lieu-dit La Marié et actuellement non aménagé, a pour vocation d'accueillir un projet touristique. Il s'agit de construire des cabanes en bois (des lodges) pour de l'hébergement touristique dans le cadre du périmètre du site.

Le cumul des nouvelles constructions, réalisées en bois, respecteront une emprise au sol maximale de 1 400 m². La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 4,5 mètres au faîtage et la distance maximale entre les constructions sera de 100 mètres maximum.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

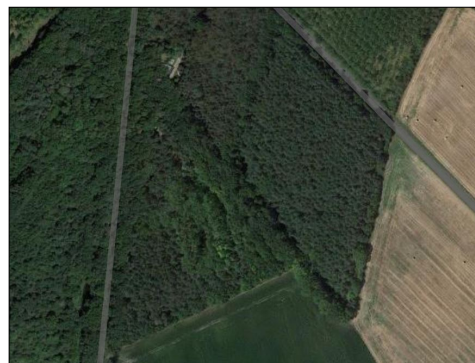
Un traitement qualitatif sera réalisé sur les franges des parties est et ouest du secteur afin d'assurer une transition douce entre le futur espace aménagé et l'espace rural. La haie multistrata continue existante au sud du secteur devra être conservée, tout comme les chênes de grands capricorne identifiés au sud du site. Enfin la mare, le fossé et leurs abords localisés sur le secteur devront être préservés et protégés.

Les parkings et cheminements piétons ne devront pas être imperméabilisés.



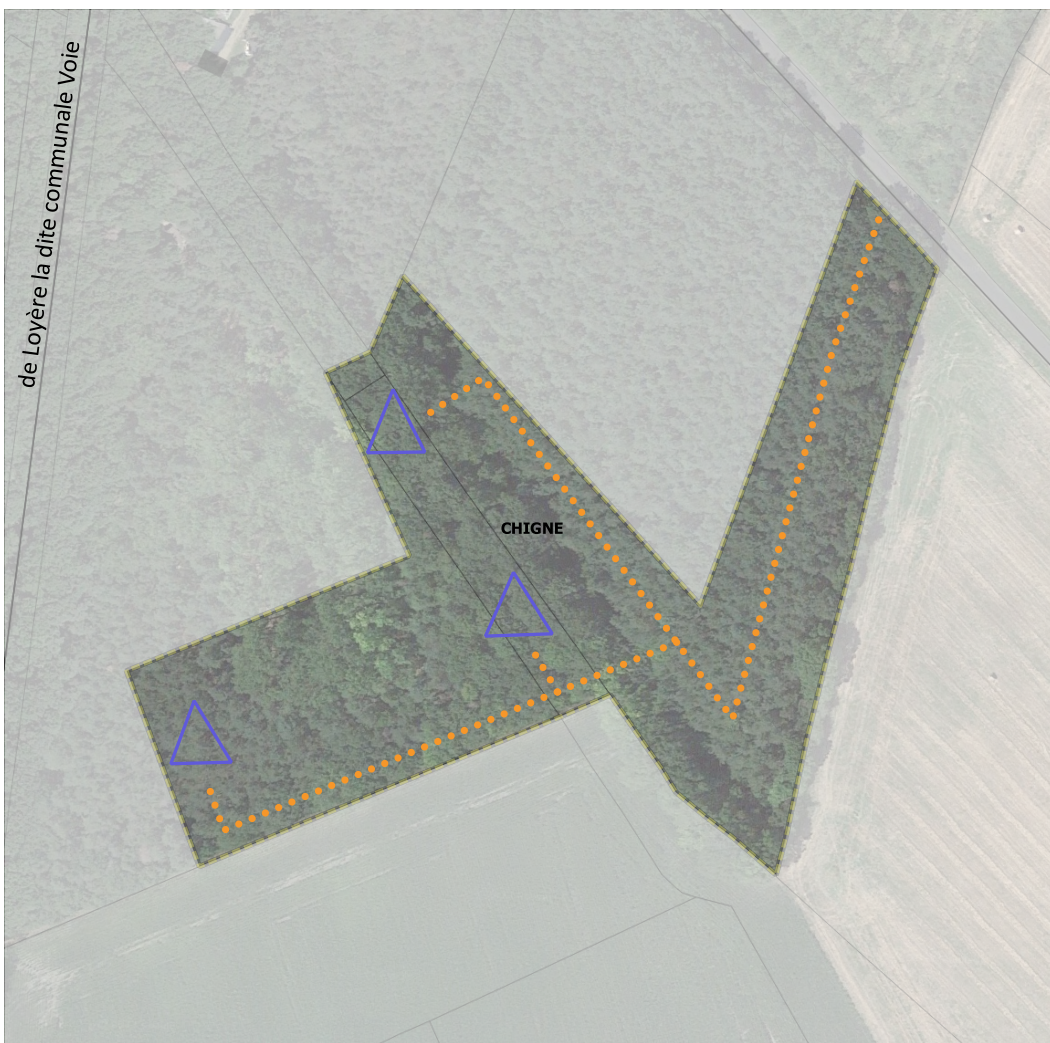
SURFACE

1.65ha



VOCATION PRINCIPALE

TOURISME



STECAL At2 (gîtes insolites)-CHIGNE

- Périmètres OAP
- Cheminement doux à créer (tracé et position indicatifs)
- Localisation privilégiée des constructions

PROGRAMMATION :

Ce secteur, actuellement non aménagé, a pour vocation d'accueillir un projet touristique. Il s'agit de construire des cabanes dans les arbres et des cabanes sur pilotis pour de l'hébergement touristique dans le cadre du périmètre du site.

Le cumul des nouvelles constructions, réalisées en bois, respecteront une emprise au sol maximale de 120 m². La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 5,5 mètres au faîtage (en dehors des cabanes dans les arbres) et la distance maximale entre les constructions sera de 120 mètres maximum.

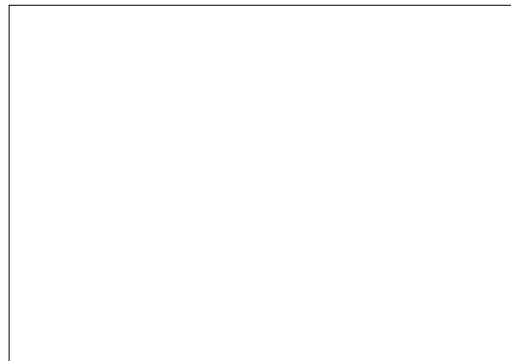
MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Plusieurs chemins d'accès pourront être créés pour desservir les cabanes. Pour desservir les différents gîtes et cabanes, le projet utilisera autant que possible les cheminements déjà existants afin de protéger au maximum le secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Toutes les constructions seront réalisées en bois afin de s'insérer au mieux dans l'environnement boisé existant. De plus, l'aménagement du site protégera les arbres présents (interdiction de défrichement).

Les parkings et cheminements piétons ne devront pas être imperméabilisés. Dans le cadre du projet, une évaluation des impacts sur les espèces et zones humides sera effectuée en s'inscrivant dans la démarche « éviter-réduire-compenser ».



 Périmètres OAP

SURFACE

0.98ha

VOCATION PRINCIPALE

TOURISME



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les parkings, les cheminements piétons et l'aire de camping-cars ne devront pas être imperméabilisés.

20 0 20 m



SURFACE

0.81ha

VOCATION PRINCIPALE

TOURISME

STECAL At5 (Les Monprofits)-LASSE

Périmètres OAP



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les parkings et les cheminements piétons ne devront pas être imperméabilisés.

1 SITE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS



SURFACE

5.76ha



VOCATION PRINCIPALE

EQUIPEMENT

Extension usine de valorisation énergétique (1AUe)

- XXX Frange végétale à créer ou préserver
- Localisation privilégiée des constructions



PROGRAMMATION :

La partie est du secteur correspond au site déjà construit du SIVERT (usine de valorisation énergétique). Le projet est de permettre l'extension de cette usine de valorisation énergétique sur la partie ouest du secteur. Les constructions liées à cette activité seront réalisées dans le cadre du périmètre du site.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les haies existantes en limite du secteur devront être conservées et les limites non végétalisées devront l'être dans le cadre de la réalisation du projet d'extension de l'UVE afin de permettre une transition paysagère plus douce entre le futur espace construit et l'espace rural.