

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de Neuville sur Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°3

2 Bis

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRET

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
5 JUIN 2018

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°3	28 FEVRIER 2017	5 JUIN 2018	
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : MAI 2018			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
 24 rue de la gare 72190 NEUVILLE SUR SARTHE
 TEL : 02 43 72 79 13
 E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



<u>Introduction</u>	p.3
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	p.4
① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole	p.5
② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES	p.6
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p.8
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p.9
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p.10
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p.11
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p.12
<u>LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES</u>	p.15
1 – La zone AUh au Nord de la RD 197	p.17
2 - La zone AUh au Sud de la RD 197	p.21
3 – La zone AUa	p.25
4 – Les secteurs UCr et UPr	p.29

Introduction

Les orientations d'aménagement et de Programmation ont été créées par la Loi portant engagement national pour l'environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) suite au Grenelle de l'environnement. Cet article a été modifié par la LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12, puis par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Rappel législatif : les articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Pavace.

Ce document constitue dans le dossier du PLU, au même titre que les règlements graphique et écrit, et en complément de ceux-ci, une pièce opposable aux tiers.

La compatibilité des travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés, avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues, sera appréciée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'imposer, à tout aménageur des zones d'urbanisation concernées, des principes propres à assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement (en matière de desserte routière, de liaisons piétonnières, de gestion des eaux pluviales ou encore de préservation d'éléments végétaux notamment...).

Des orientations d'aménagement ayant pour vocation de répondre aux différents enjeux du développement durable sont valables pour l'ensemble des zones d'urbanisation concernées.

D'autres orientations, plus spécifiques, résultent de l'étude particulière de chacune des zones d'urbanisation prévues dans le PLU.

Des principes d'aménagement par secteur sont représentés sur des schémas qui ont pour objet d'indiquer des principes d'aménagement avec lesquels les plans d'organisation d'ensemble des projets devront être compatibles. Ces représentations schématiques n'ont toutefois pas pour finalité de délimiter précisément les éléments constitutifs des opérations futures.

Une analyse plus approfondie de tous les éléments à prendre en compte sera en effet réalisée, au moment opportun, lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets, par les aménageurs privés ou publics. Ceux-ci devront alors mettre en œuvre les moyens les mieux adaptés pour répondre aux objectifs fixés dans ce document.

Les diverses opérations d'aménagements se réaliseront à plus ou moins court terme, certaines en plusieurs phases en fonction des initiatives publiques ou privées, des conditions de la maîtrise foncière, ou encore des études opérationnelles. Il faut souligner de plus la nécessaire modulation de l'offre au cours du temps, en fonction de la demande et de la conjoncture économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-dessous ne fixent pas d'échéance précise de réalisation des opérations futures. Il sera toujours utile de tempérer le poids des opportunités par l'influence de la volonté communale en matière de maîtrise et de cohérence du développement de Saint Pavace.

Les Orientations générales

Les opérations futures, dans les zones d'urbanisation pour l'habitat, devront viser l'intégration du nouveau quartier dans son environnement naturel et humain (prise en compte des aspects environnementaux, de la vie sociale locale, de la distance par rapport aux équipements, services, commerces et autres activités...). **Une vision globale est nécessaire pour éviter la fragmentation des espaces urbains.**

Les règles définies ci-après visent à préciser et compléter certaines dispositions édictées dans le règlement du PLU. Elles permettront d'améliorer **la qualité environnementale des projets.**

Les aménageurs, pour chaque opération d'urbanisation, devront prouver à la commune qu'ils ont réfléchi et cherché des solutions permettant d'assurer la meilleure qualité de vie possible aux futurs habitants et de répondre aux enjeux de Développement Durable suivants :

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
- Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Prendre en compte les nuisances et les impacts potentiels de l'opération sur son environnement
- Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité
- Assurer une bonne gestion de l'eau
- Garantir la qualité paysagère
- Veiller à la sécurité et à qualité de vie des habitants

Les plans d'aménagement, les règlements et les cahiers des charges établis pour chacune des zones d'urbanisation devront tenir compte de ces orientations.

① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole

Il s'agit d'avoir une gestion économe des zones à urbaniser

➤ Adapter l'offre pour répondre aux besoins

Analyser les besoins en habitat et prévoir une mixité des offres en logements pour répondre aux différentes attentes d'une population variée dans une même zone et permettre un parcours résidentiel des habitants au sein de la commune.

Il s'agit, en fonction de la taille de l'opération et de l'objectif de densité, de varier la taille des terrains dans un souci global d'économie d'espace, de diversifier les types d'habitat et les modes d'occupation avec par exemple l'insertion de logements locatifs, de favoriser des logements financièrement accessibles, permettant une consommation réduite en énergie, et donc des charges réduites, sur le long terme,....

Produire des logements aidés peut permettre de faciliter les parcours résidentiel, de proposer une offre aux populations vieillissantes et à mobilité réduite et de prendre en compte les besoins de populations spécifiques.

Rappelons que le parc de logements aidés recouvre à la fois

- **Le parc locatif social**, qui comprend :

- Le parc des organismes HLM, appartenant aux organismes HLM,
- Le parc privé conventionné (en neuf : PLS, dans l'ancien : parc conventionné de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)).

- **et le secteur de l'accession sociale** : toute résidence principale acquise grâce à un dispositif d'aides soumis à condition de ressources.

Il y a sur Neuville sur Sarthe 52 logements sociaux bourg. Ces logements locatifs sociaux représentent 5,5 % du parc de résidences principales et 39 % du parc locatif.

➤ Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :

La densité moyenne minimale imposée est de 15 logements à l'hectare pour toutes les zones d'extension AUh.

Ce nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chacune des zones d'habitat future afin d'économiser le plus possible les surfaces potentiellement constructibles autour du bourg.

Une densité plus forte, par rapport aux quartiers pré-existants aux alentours, devra être mise en place dans tous les nouveaux quartiers d'habitation.

Les solutions à mettre en place pour une plus grande densité ne sont pas figées : taille et forme des lots, surface de la voirie, implantation et hauteur des constructions, formes urbaines utilisées (habitat groupé, en bande ...).

La compacité des aménagements urbains et des constructions est une des solutions pour limiter la consommation d'espace ainsi que les déperditions d'énergie.

L'accolement peut permettre de préserver des espaces d'intimité plus importants pour les occupants des maisons. La réduction de la taille des parcelles peut également permettre de créer des espaces publics regroupés plus vastes et aménagés pour une plus grande convivialité.

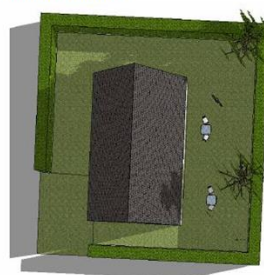
En matière de logements économes en espace, on entend ainsi par exemple :

- le logement individuel dense (parcelle $\leq 400 \text{ m}^2$),
- le logement intermédiaire (entre maison et immeuble collectif, accès aux logements individualisé)
- le logement collectif (à partir de 2 logements avec accès commun).

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Construction isolée sur parcelle carrée:

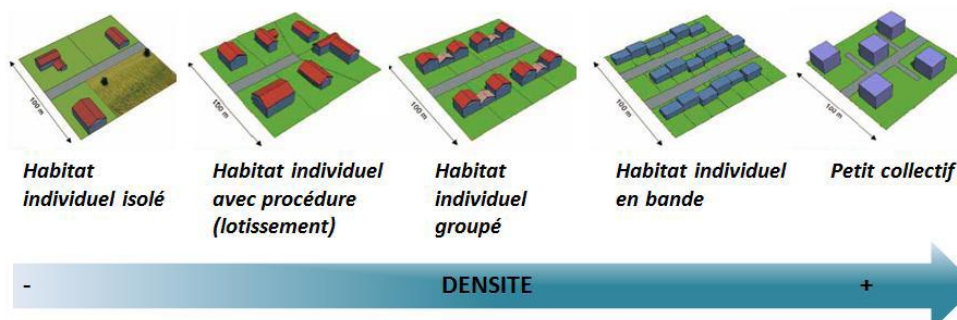
Espace utile réduit (présence d'espaces résiduels)...et à l'ombre
Zones d'intimités réduites (covisibilité)
Paysage perçu depuis espace public = haies et clôtures
Déperdition énergétique sur 4 façades
... quelque soit la taille de parcelle



Tailles de parcelles égales

Constructions mitoyennes sur parcelles en lanière:

Linéaire de voie publique et de réseaux diminué
Meilleure performance énergétique du bâti mitoyen
Espace public plus qualitatif
... y compris sur parcelles de « petite » taille



Exemples de logements intermédiaires

Un équilibre devra être trouvé pour à la fois augmenter la densité tout en continuant à répondre à la demande de logements sur Neuville sur Sarthe. L'exemplarité ne devra pas nuire à l'attractivité de l'opération et de la commune pour de futurs habitants.

② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre

- Réduire les déplacements automobiles individuels

➤ Privilégier les secteurs les mieux desservis par les transports en commun

➤ Limiter la place de la voiture dans les nouveaux quartiers d'habitation (bien hiérarchiser les voies en fonction de leur usage, réduire la vitesse, réfléchir à des stationnements extérieurs, ...)

Une hiérarchisation claire des voies est également nécessaire en zone d'activités.

Des voies partagées (multi-usages) peuvent permettre de réduire la largeur de voirie et la vitesse des véhicules et entraînent une meilleure appropriation de l'espace par les piétons.

En matière de ramassage des déchets, il peut être préférable (pour éviter une voirie lourde, une largeur importante de voie et des placettes de retournement surdimensionnées) de prévoir des points de regroupement (pour les ordures ménagères et les matériaux recyclables).

➤ **Encourager les déplacements « doux »** (mettre en place des liaisons piétonnières et cyclistes adaptées, faciliter notamment les accès doux depuis et vers le centre-ville, les équipements publics, les services et les zones d'activités...)

Faire évoluer les mentalités vers des pratiques collectives (Pédibus ou vélobus, co-voiturage, transports en commun...)

- Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

➤ **Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines et des constructions** (favoriser l'accolement des habitations, permettre une hauteur à R+1 ou R+2, autoriser les toitures terrasses, anticiper l'évolution des normes énergétiques...)

Seront privilégiées des habitations aux formes simples et compactes, dont la surface de contact avec l'extérieur est limitée par rapport au volume à vivre et qui évitent les formes trop complexes, sources de ponts thermiques.

Mutualiser les places de stationnement lorsque cela est possible.

➤ **Favoriser des formes urbaines économes en réseaux.**

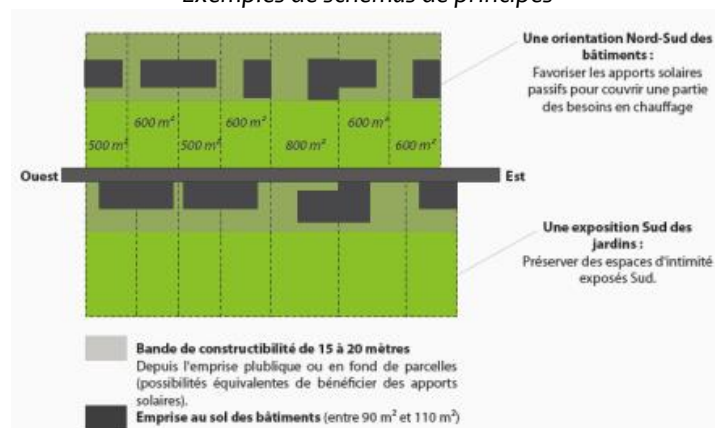
La trame viaire et le découpage parcellaire devront assurer un bon rapport « linéaire de voie / nombre de logements desservis » dans une optique d'économie et de rentabilisation des réseaux. Pour cela, il faudra privilégier des parcelles en lanière avec un linéaire de contact avec l'emprise public le plus faible possible (de l'ordre de 15 m en moyenne).

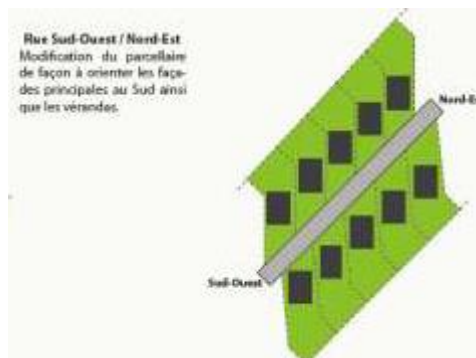
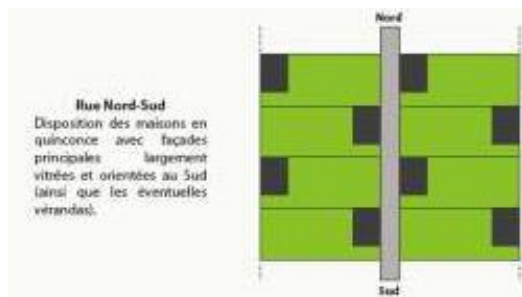
➤ **Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire** (orientation maximale des parcelles Nord-Sud et implantation souple des constructions sur les terrains, prise en compte des conditions d'ensoleillement, des vents dominants, des ombres portées à l'intérieur de l'opération en intégrant le bâti et la végétal existant en périphérie de l'opération...).

La Réglementation Thermique 2012 est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013. **Pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions, l'orientation est le premier outil à utiliser.**

Dans la mesure du possible, privilégier une orientation Est / Ouest de la voirie pour favoriser une orientation Sud du bâti. Dans le cas contraire, pourra être privilégiée une orientation Sud de l'habitation qui s'affranchit de l'orientation de la voie pour profiter au mieux des apports solaires passifs.

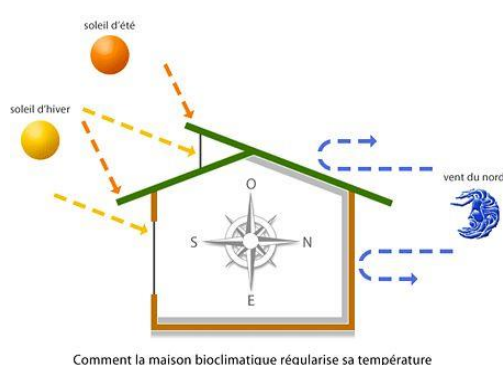
Exemples de schémas de principes





Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) :

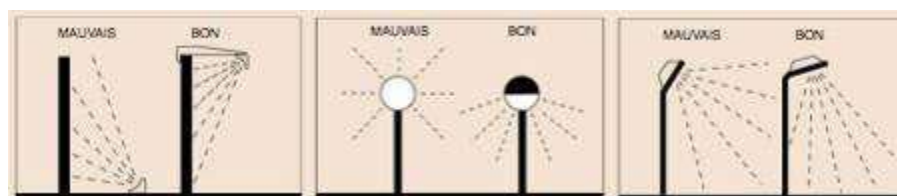
- L'orientation du faitage devra être majoritairement (plus de 1/2 du linéaire de faitage) Est/Ouest (+ ou - 10°)
- Dans le cas d'une toiture à 2 pans, chaque pan de toit sera incliné entre 30° et 40° (les toitures plates sont autorisées)



➤ **Encourager l'utilisation des autres énergies renouvelables** (géothermie, biomasse...)

➤ **Prévoir un éclairage public économe et adapté aux usages** (choix de candélabres économes, détecteurs de mouvements, niveau d'éclairage variable...)

Pour un éclairage public économe, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale, l'éclairage sera limité à 10 à 20 lux pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules et à 10 lux pour les voies piétonnes et les aires de stationnement, et l'espacement des candélabres sera maximisé pour limiter le nombre de point lumineux (tout en respectant la réglementation en vigueur).



Source : <http://www.dijon-ecolo.fr/dossier-pollution-lumineuse.html>

③ **Prendre en compte les éventuelles sources extérieures de nuisances et réduire les impacts potentiels de l'opération sur son environnement**

- Les nuisances sonores, visuelles et olfactives...

➤ **Réduire l'impact des nuisances sonores extérieures** (prendre en compte le trafic sur les axes routiers proches, en prévoyant si nécessaire des aménagements-écrans : espaces "tampon", merlons, plantations, murs, implantations du bâti...)

➤ **Prendre en compte dans les zones d'habitat les nuisances liées à la proximité d'activités artisanales, industrielles ou agricoles** (prévoir des reculs suffisants et des écrans si nécessaires...)

➤ **Limiter la production de nouvelles nuisances sonores** (limiter et fluidifier le trafic routier dans les opérations, réfléchir à l'implantation des espaces publics de loisirs et de détente....)

➤ **Dans les zones d'activités**, préconiser une implantation des activités les plus nuisantes la plus éloignée possible des zones d'habitat les plus densément peuplées...

- Les déchets

➤ **Limiter la production de déchets, l'émission, la propagation et la concentration des polluants de toute sorte** (dans la conception de l'opération et dans la phase chantier, dans tous les domaines : terrassements, voirie, réseaux, espaces verts...) **et réfléchir à une valorisation sur place de certains déchets**

➤ **Limiter les terrassements et l'artificialisation des sols** et favoriser l'utilisation sur place des matériaux de déblais s'ils sont absolument nécessaires...

➤ **Faciliter le ramassage des Ordures Ménagères et favoriser le tri sélectif** (prévoir en amont des opérations l'organisation de la collecte, en tenant compte de l'évolution des techniques, ainsi que la localisation et le dimensionnement des équipements regroupés, ou non, à mettre en place...)

- **Dans la conception des opérations, veiller à limiter les effets du vent, les phénomènes de surchauffe, et faire attention aux pollens allergisants et à la toxicité de certaines essences** dans le choix des végétaux mis en place dans les espaces verts.



④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité = Protéger les habitats, la faune et la flore

➤ **Recenser en amont de l'opération les zones humides, les haies et les arbres isolés et hiérarchiser leur intérêt.** Déterminer la présence ou non d'habitats naturels intéressants et d'espèces protégées (faune et flore) et fixer si nécessaire un objectif de protection ou de compensation.

➤ **Mettre en œuvre des moyens adaptés de protection et de valorisation : intégrer au maximum dans l'aménagement les espaces et espèces à protéger sans les dénaturer ou mettre à mal leur pérennité** (zone de non-affouillement autour des arbres d'au moins 1,5 x la largeur du houppier, prise en compte des écoulements d'eau naturels alimentant les arbres et haies à protéger, entretien adapté ...)

➤ **Maintenir ou recréer des corridors écologiques** c'est à dire des continuités « vertes » (bois, haies, alignements d'arbres...) ou « bleues » (cours et plans d'eau, zones humides...) en liaison avec les espaces naturels extérieurs à l'opération...)

Appliquer le principe de pré-verdissement des opérations.

➤ **Concevoir des espaces verts** (à vocation de respiration urbaine, de liaison verte, de zone de loisirs, ou d'intégration paysagère...) **favorables à la biodiversité** : choix d'espèces locales, non-invasives, adaptées à la faune, utilisation limitée de produits phytosanitaires, gestion différenciées selon les secteurs.

Les espaces verts doivent être diversifiés et attractifs à la fois pour la population locale et pour les espèces animales dont la présence est compatible avec la vocation de la zone et avec sa fréquentation (en matière de sécurité et de salubrité ...).

Le découpage des futurs quartiers (emprise publique / parcelles privées) devra être pensé de manière à limiter au maximum les espaces verts résiduels isolés à l'intérêt très limité.



⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau

- Limiter la consommation d'eau potable

➤ **Limiter au maximum les pertes à terme sur le réseau d'alimentation en eau potable**

➤ **Permettre le stockage et l'utilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de chaque parcelle** (encourager le stockage en cuves enterrées sur les parcelles pour un usage domestique autre qu'alimentaire, prévoir une réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts...)



- Limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement des eaux pluviales

➤ **Interdiction de remblayer ou d'assécher les zones humides** (rôle de tampon et d'épuration)

➤ **Favoriser, si le terrain est favorable, l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire et limiter aussi les risques de pollution**

- Limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant un tracé efficace des voies de desserte et un gabarit adapté aux usages (éviter tout surdimensionnement) et en choisissant (selon l'usage : desserte automobile, voie douce, espace de stationnement) des revêtements avec un coefficient de ruissellement limité (< 0,7), comme par exemple les dalles gazon, le stabilisé ou l'association terre / pierre.

- Privilégier une prise en charge des eaux de ruissellement par des systèmes aériens de type noues, lorsque la nature du terrain le permet. Le tracé des noues devra être pensé pour limiter les obstacles à la circulation automobile et piétonne (pour l'accès aux logements notamment).

De plus, la conception des noues doit s'adapter au mieux au contexte local (pluviométrie, perméabilité des sols...), aux usages et au rendu paysager souhaité.

- Eviter tout rejet polluant vers les eaux souterraines ou de surface

➤ **Prévoir un réseau d'assainissement collectif** pour toutes les zones d'habitat et raccorder également au maximum les zones d'activités

Vérifier en amont l'adaptation et la capacité résiduelle du réseau existant.

Demander si nécessaire un pré-traitement des eaux utilisées par les activités, avant rejet dans le réseau collectif.

➤ **Traiter si besoin**, notamment dans les zones d'activités, **les eaux pluviales** avant leur rejet à l'exutoire (fossés ou cours d'eau..)



⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère

- Protéger le patrimoine

➤ **Prendre en compte les entités archéologiques signalées, et le patrimoine bâti intéressant à proximité des opérations d'aménagement.**

- Créer une image valorisante et attractive des nouveaux quartiers

➤ **Prévoir l'intégration des nouvelles constructions** dans les formes urbaines pré-existantes et favoriser une cohérence architecturale d'ensemble tout en évitant l'uniformisation

➤ **Justifier par une nécessité environnementale les choix urbanistiques et architecturaux les plus audacieux**

➤ **Garantir la qualité paysagère de la rue** par un traitement approprié des limites d'emprise publique

➤ **Soigner la transition avec le voisinage**

- Préserver et/ou aménager des transitions paysagères avec les espaces périphériques (agricole ou bâti) pour favoriser la bonne intégration du futur quartier

- Intégrer au mieux les espaces de stationnement, les points d'apport volontaire des déchets, et toutes les zones « techniques », par des aménagements spécifiques (revêtement, plantations, bardages...)

➤ **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** et autres équipements d'infrastructure nécessaires.

➤ **Prendre en compte le relief et les cônes de vue dans la réflexion sur l'intégration paysagère, et limiter la visibilité lointaine des constructions nouvelles** (hauteurs des bâtiments, écrans végétaux..)

➤ **Maintenir et mettre en valeur les vues intéressantes depuis la zone d'urbanisation vers son environnement**



⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

Le but de toute opération est qu'elle puisse correspondre à une attente et puisse satisfaire aux besoins et au bien-être de ses futurs occupants sur la durée...

- **Veiller à la sécurité**

Assurer la sécurité routière des entrées et sorties des zones d'urbanisation par des aménagements spécifiques (signalétique, dégagement des vues, ralentisseurs ou chicanes sur la voie d'accès, et sécuriser les circulations de tous à l'intérieur de l'opération (voies partagées, sens unique, vitesse réduite...)

Prévoir un éclairage adapté aux usages et aux lieux

- **Préserver une certaine intimité et prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement**

(par la forme des parcelles, dans la conception des logements, des espaces publics,...)

Traiter de façon soignée l'interface entre espace public et espace privé.

- **Mettre en place des espaces publics agréables, espaces extérieurs de qualité, facilement accessibles, sécurisants, adaptés aux enfants et aux personnes à mobilité réduite, et favorisant le lien social** (Prévoir des jeux pour les enfants de différents âges, des espaces de rencontre,...)

- **Bien relier les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (centre-bourg, commerces, services et activités) et avec les espaces naturels environnants**

Localiser Les logements économiquement les plus accessibles et les plus denses au plus près des équipements publics.

Limiter les effets de coupure et renforcer les liaisons inter-quartiers (notamment en mode doux), en ayant une vision d'ensemble sur la zone concernée

- **En amont des opérations, évaluer les besoins en équipements et en déplacements générés à terme et y répondre par des moyens adaptés.**

➤ Prévoir si nécessaire l'intégration d'équipements répondant à l'intérêt collectif

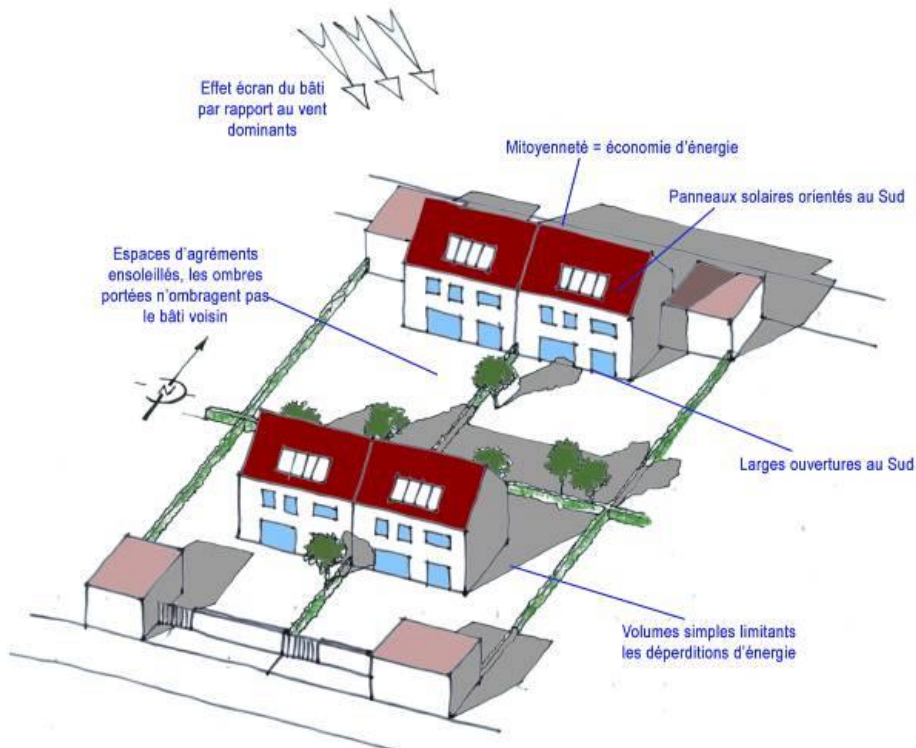
Tout en gardant à l'esprit les impératifs du ②

➤ Adapter les caractéristiques des accès et voiries à leurs usages multiples futurs en visant la sécurité et la fluidité des trafics

➤ Veiller à la coexistence des différents usagers des voies

➤ Prévoir un nombre de stationnements suffisants y compris en stationnements « visiteurs »

Illustrations complémentaires sur les principes généraux des OAP

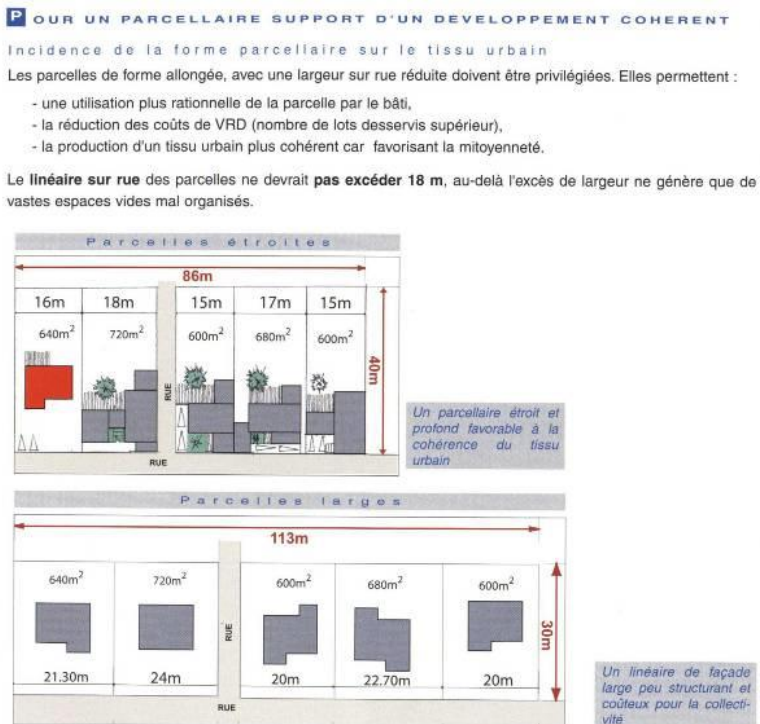


Le schéma ci-dessus illustre :

- Implantation du bâti pour optimiser les apports solaires passifs (espace dégagé au Sud)
- Constitution d'un bel espace de jardin d'un seul tenant (offrant des possibilités d'extension et d'évolution du bâti)
- Une implantation en limite séparative avec mitoyenneté (compacité)

Le schéma ci-dessous illustre :

- Économie de VRD avec des parcelles en lanières
- Économie de foncier sans réduction de la taille des jardins
- Constitution d'un front de rue avec :
 - o Implantation en limite d'emprise publique
 - o Continuité du front bâti
 - o Espace protégé des vues depuis la rue en arrière du front bâti

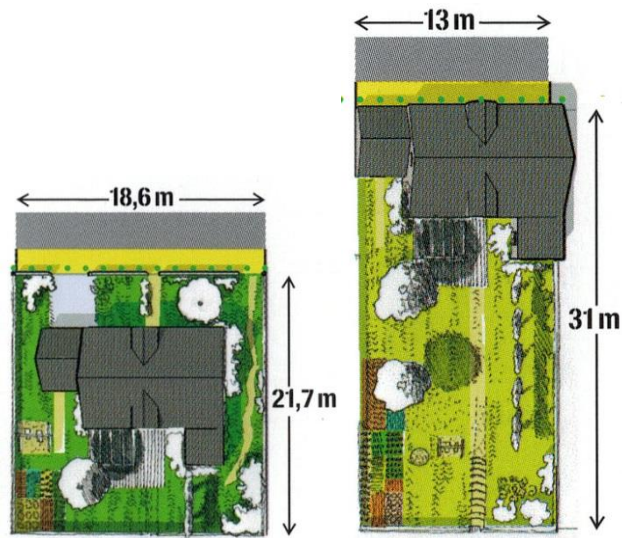


Source : CAUE du Morbihan

Autres illustrations du même type issues des fiches « habiter autrement », du CAUE Mayenne :



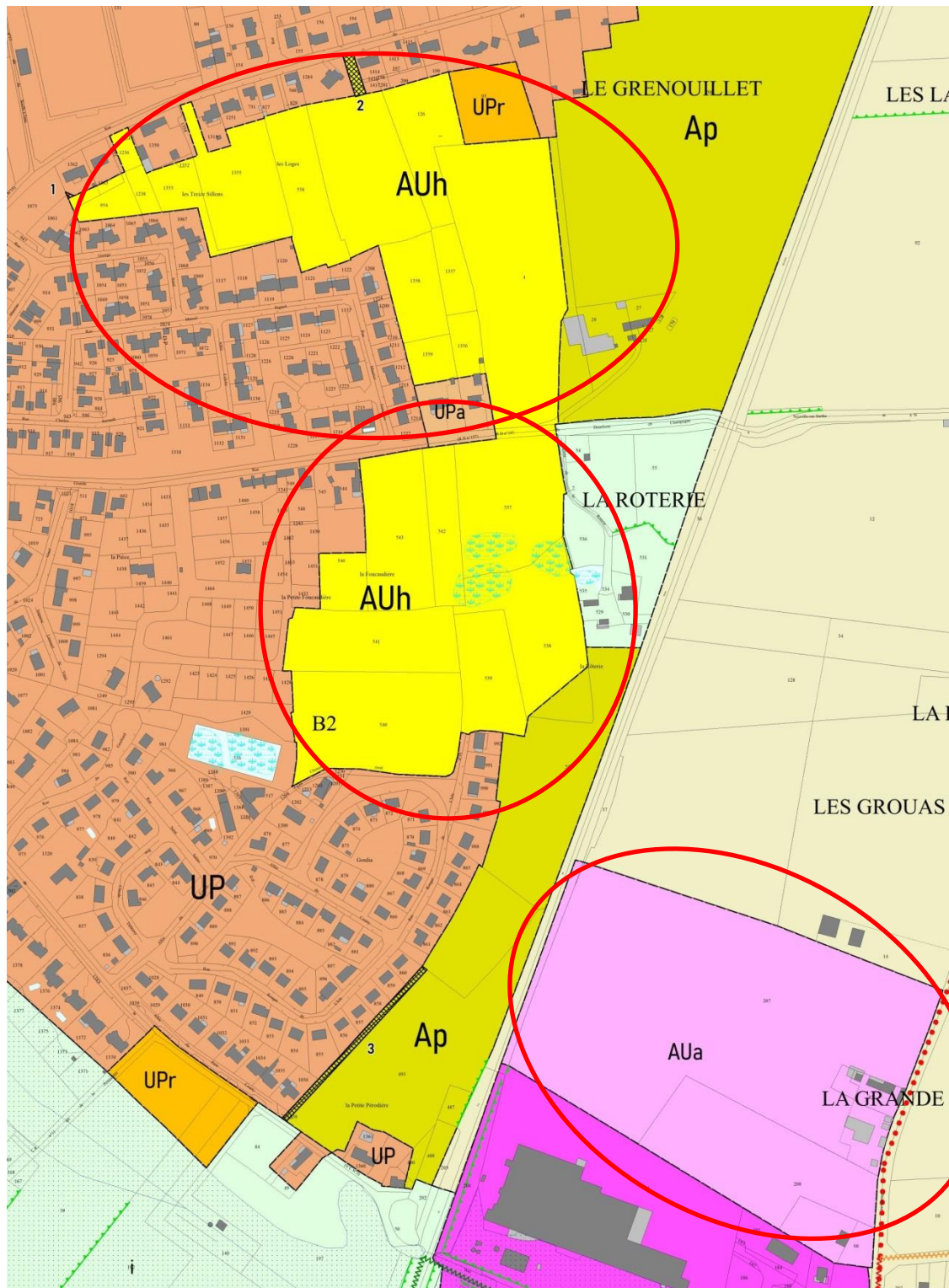
À l'échelle de la parcelle :



Orientations spécifiques d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser du PLU

Les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement :

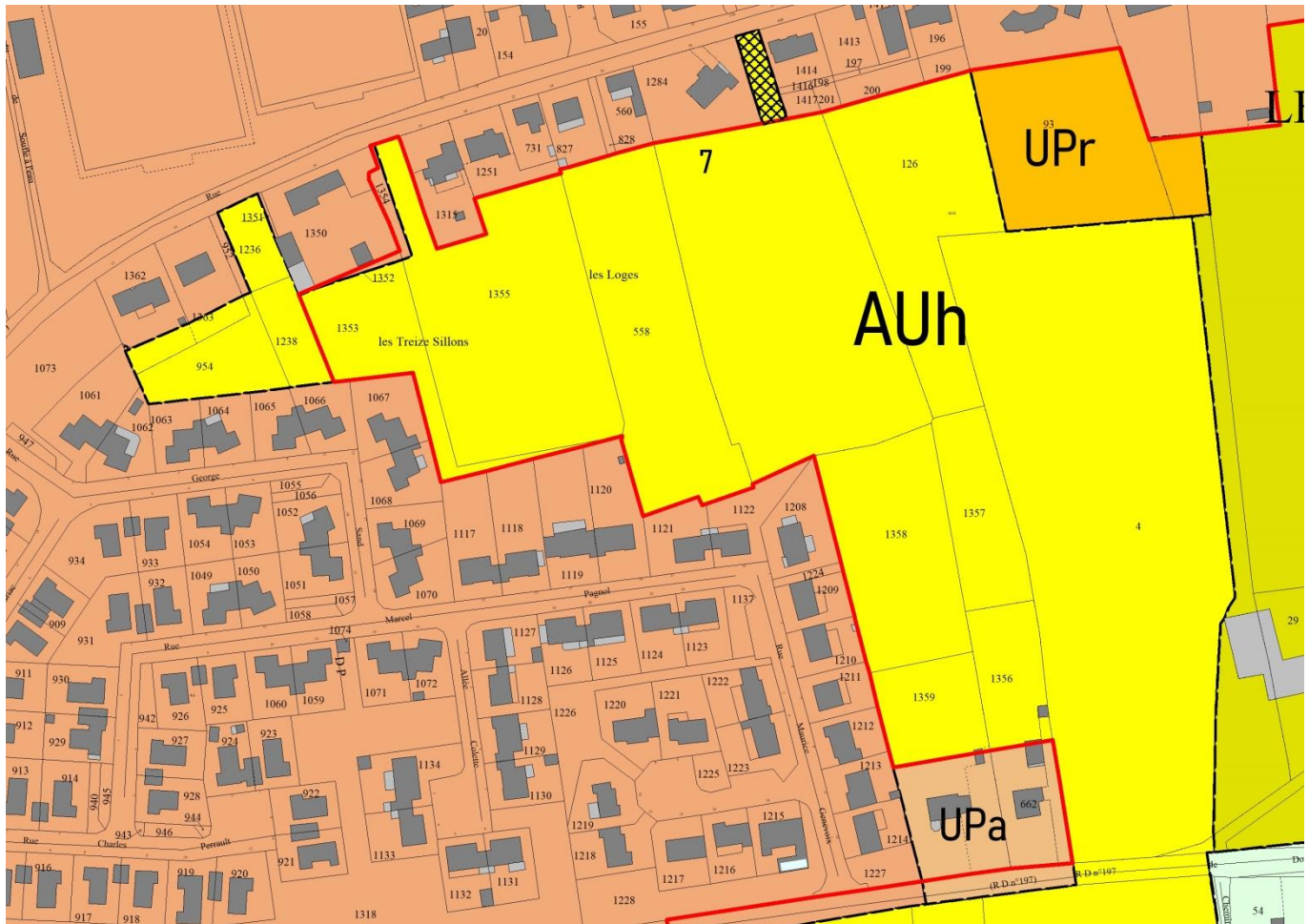
- La commune de Neuville sur Sarthe a souhaité dans son PLU révisé mettre en place 2 zones AUh, zone à urbaniser pour l'habitat à court terme et 1 zone AUa, zone à urbaniser pour les activités.
- La commune a souhaité mettre en place des OAP sur toutes ces zones.
- La commune a souhaité réfléchir sur les possibilités de liaison entre les zones AUh et les zones Ap voisines destinées à être urbanisées à plus long terme.
- Localisation des zones AUh et AUa soumises aux orientations d'aménagement et de programmation.



① Le secteur AUh au Nord de la RD 197, entre la RD 197 et la rue du stade

Présentation de la zone

Cette zone AUh, actuellement utilisée par l'agriculture en partie Est, se situe entre le groupe d'habitations des Sillons au Sud et les constructions qui se sont réalisées au coup par coup au Nord le long de la rue du stade. Elle a une superficie de 5,88 hectares.



Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (à moins de 700 m de l'école, à moins d'1 kilomètre des commerces et services, de la Mairie ou de l'église ...),
- l'absence de zone humide attestée par l'étude réalisée par le bureau d'études ASTER
- la profondeur du terrain permet sauf dans l'extrémité Ouest de réaliser une voie centrale desservant des terrains de chaque côté de la voie.
- une orientation relativement favorable pour l'utilisation du solaire passif.
- existence d'une liaison douce avec l'opération des Sillons

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- sa situation en arrière de propriétés bâties le long de la rue du stade qui nécessite de réaliser des voies d'accès qui ne seront pas entièrement rentabilisées par des constructions.
- pas de liaisons automobiles possibles avec l'opération voisine des Sillons
- formes complexes qui rendent l'aménagement plus difficile .
- la plus grande partie des terrains de la zone AUh sont déclarés à la PAC 2016.



Terrains déclarés à la PAC 2016

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants, à proximité du centre-bourg, en diversifiant les typologies de logements pour répondre à des besoins diversifiés.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La sécurité de l'accès et la transition avec l'espace naturel voisin seront des enjeux importants du futur aménagement.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif qui passe au Nord de la zone rue du stade et qui dessert l'opération des Sillons.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

Les orientations générales s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Programmation

Afin d'obtenir la meilleure harmonie possible dans ce nouveau quartier, il faudra éviter de multiplier les opérations. Celles-ci devront comporter au moins 15 logements pour pouvoir être autorisées.

- Densité et formes urbaines :

Cette zone devra avoir une densité d'au moins 15 logements à l'hectare et donc accueillir au moins 88 logements. Au moins 20 % des logements devront être économes en espace (terrains <400 m²) : au moins 18 logements.

- Typologie des logements

9 logements aidés devront être réalisés dans cette zone AUh .

- La desserte de cette zone

Cette zone devra être desservie :

- **Au Sud par un rond point à aménager sur la RD 197 en liaison avec le service des routes du Conseil Départemental.**
- **Au Nord par des voies débouchant sur la rue du stade : il y a 3 accès possibles. Au moins 2 seront aménagés pour des liaisons automobiles.**

Il faudra étudier la possibilité de desservir le secteur UPr situé au Nord Est de l'opération.

- Le démarrage des opérations

L'aménagement devra commencer par l'extrémité Nord Ouest de la zone AUh (parcelles 954 ; fond des parcelles 1362 et 1363 ; 1236, 1238, 1353 et 1355) afin de densifier en priorité les terrains les plus proches du centre bourg.

Chaque opération devra réaliser une partie de la voie de liaison entre le rond point sur la RD 197 et la rue du stade si elle est sur son terrain d'assiette.

- L'orientation des logements

Etant donnée l'orientation Est Ouest de la partie Nord de cette zone AUh, au moins 70 % des constructions devront être orientées Nord – Sud , ce qui favorisera l'utilisation de l'énergie solaire.

- Gestion des déchets

La collecte se fera en porte à porte, sauf éventuellement pour les voies en impasse.

- stationnement visiteurs

Les places de stationnement pour les visiteurs pourront être réalisées en poche de stationnement ou le long de la voie. Il faudra prévoir un nombre suffisant de places visiteurs. Il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

- Les liaisons douces

A l'intérieur de l'opération, la voirie sera partagée et il n'y aura donc pas de trottoir.

Il faudra que l'opération soit reliée à la liaison douce existante dans l'opération des Sillons, ce qui permettra aux habitants de rejoindre l'école à pied en toute sécurité.

- Les eaux pluviales

Il faut régler le problème des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération et intégrer dans cette réflexion les zones Ap situées à l'Est entre la zone AUh et la voie ferrée et destinées à être urbanisées à plus long terme.

Le dossier loi sur l'eau indiquera comment seront traitées les eaux pluviales, s'il faut un bassin de rétention ou plusieurs, leur superficie et leur volume.

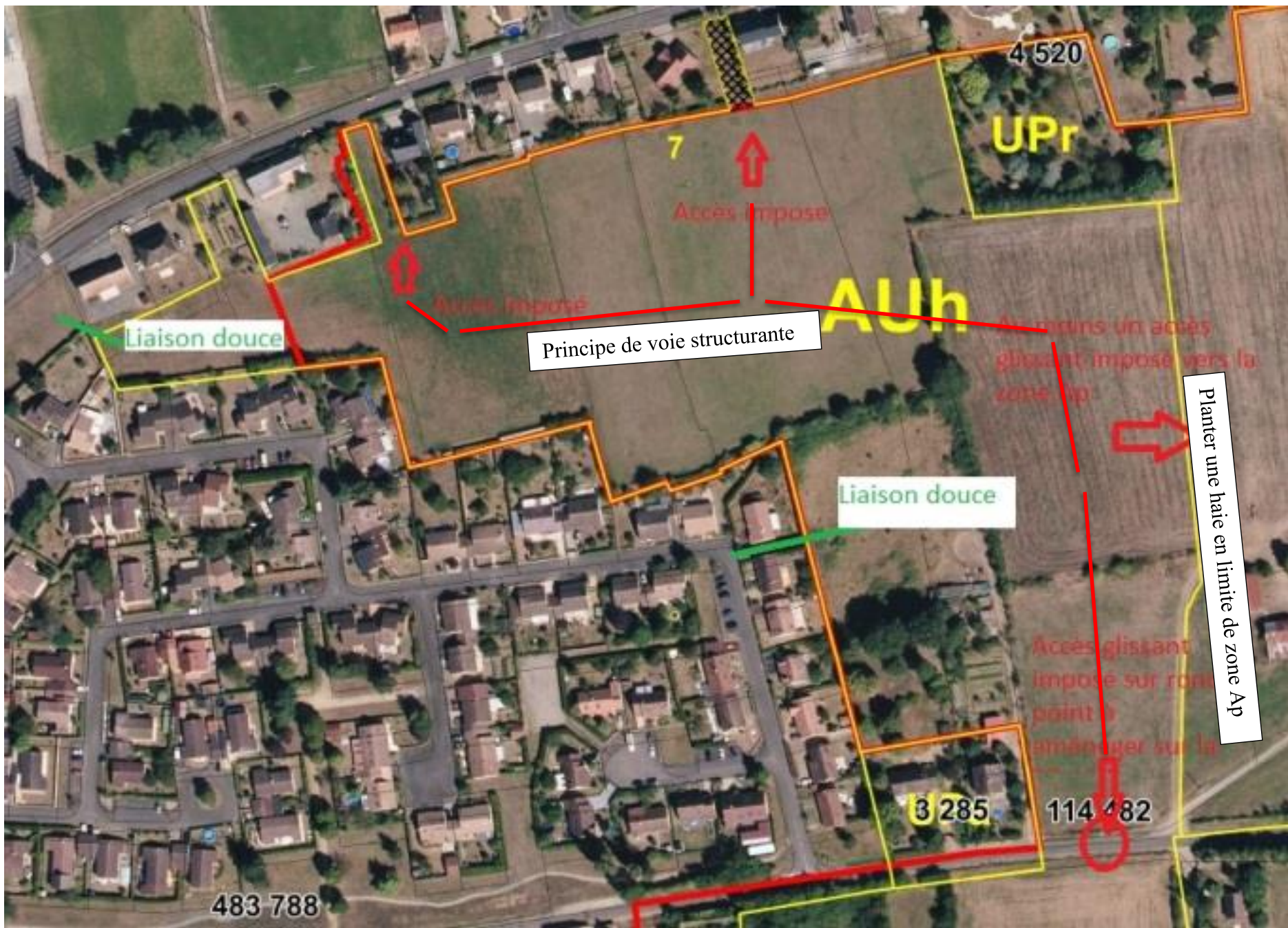
Il sera recommandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..) si le terrain est suffisamment filtrant.

- Les espaces verts

Il doit être réalisé des espaces communs non imperméabilisés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, places de rencontre, aires de jeux, bassins de rétention paysagés accessibles au public, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation. Les bassins de rétention non clos à pentes douces peuvent être considérés comme des espaces verts communs.

Une haie devra être plantée par l'aménageur en limite de la zone Ap tout en préservant la possibilité d'accès à la zone Ap.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



Liaison douce

Principe de voie structurante

Liaison douce

Planter une haie en limite de zone Ap

4 520

UPr

7

AUh

3 285

114 482

483 788

Accès imposé

Accès imposé

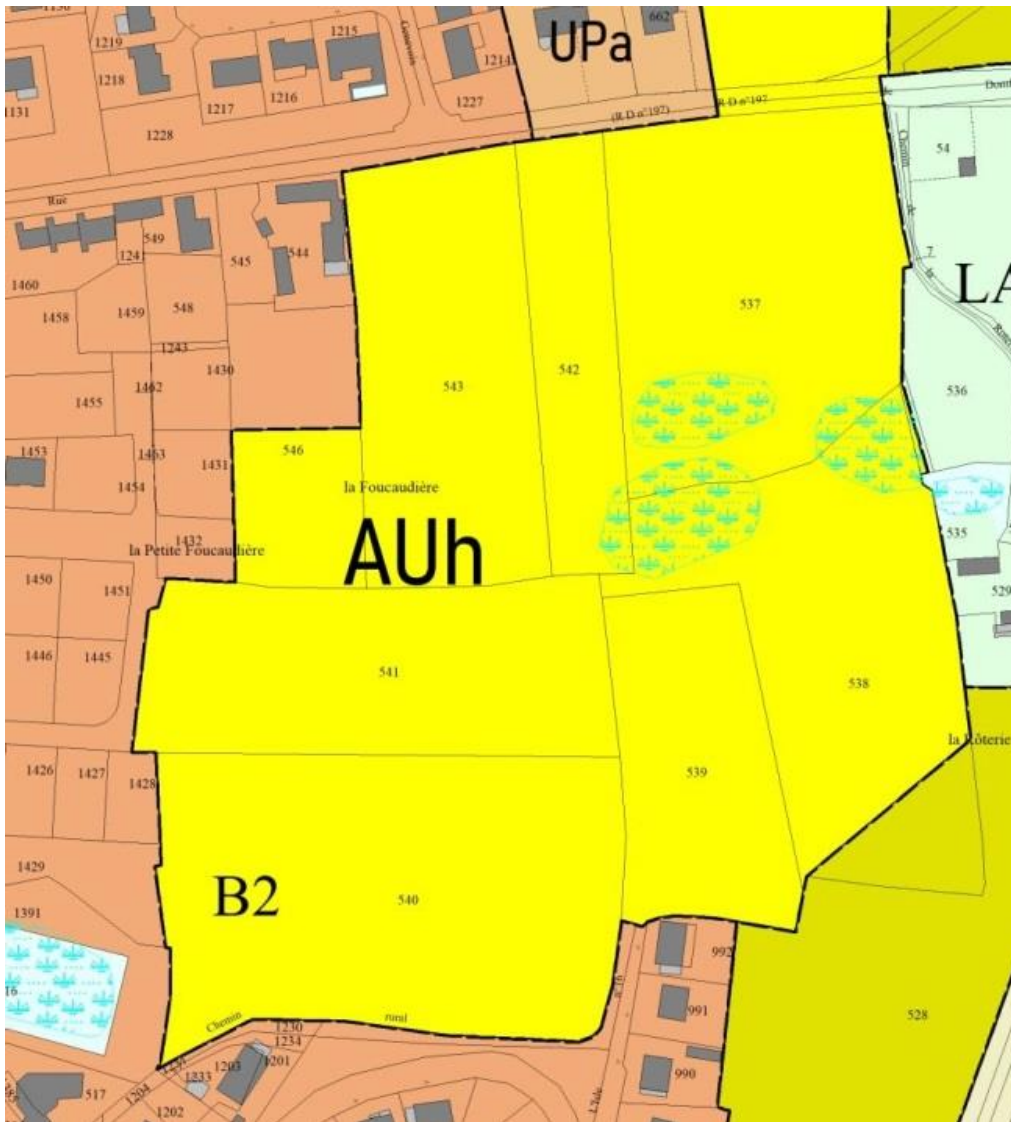
Au moins un accès glissant imposé vers la zone Ap

Accès glissant imposé sur route point à aménager sur la

② La zone AUh au Sud de la RD 197

Présentation des deux zones

Cette zone est située au Sud de la RD 197 qui relie le bourg de Neuville à la Trugalle à l'est du lotissement de la Foucaudière et au Nord du lotissement du Courty. Elle s'étend sur environ 5,57 hectares.



Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (à moins de 700 m de l'école, à moins d'1 kilomètre des commerces et services, de la Mairie ou de l'église ...),
- la profondeur du terrain permet de réaliser une voie centrale et des voies secondaires desservant des terrains de chaque côté de la voie.
- une orientation relativement favorable pour l'utilisation du solaire passif.
- existence d'une liaison douce avec l'opération du Courty au Sud et de la Foucaudière à l'Ouest
- possibilité de liaisons automobiles avec les opérations voisines de La Foucaudière et du Courty (voies en attente)
- possibilité d'une liaison douce rapide vers la gare

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- l'étude réalisée par le bureau d'études ASTER a trouvé quelques terrains plus humides
- toutes les parcelles sont déclarées à la PAC 2016 à l'exception de la parcelle 543.



Terrains déclarés à la PAC 2016

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants, à proximité du centre-bourg, en diversifiant les typologies de logements pour répondre à des besoins diversifiés.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La sécurité de l'accès et la transition avec l'espace naturel voisin seront des enjeux importants du futur aménagement.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif qui passe au Nord de la zone sous la RD 197 et qui dessert les opérations de la Foucaudière et du Courty.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

Les orientations générales s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Programmation

Afin d'obtenir la meilleure harmonie possible dans ce nouveau quartier, il faudra éviter de multiplier les opérations. Celles-ci devront comporter au moins 15 logements pour pouvoir être autorisées.

- Densité et formes urbaines :

Cette zone devra avoir une densité d'au moins 15 logements à l'hectare et donc accueillir 84 logements. Au moins 20 % des logements devront être économes en espace (terrains <400 m²) : au moins 17 logements. La surface des zones humides (environ 3 000 m²) et des terrains adjacents inutilisables (peut être autant) sera déduite de la surface à aménager pour calculer la densité d'au moins 15 logements à l'hectare. Le nombre de logements réalisés sera donc peut être inférieur à 84.

- Typologie des logements

Au moins 8 logements seront des logements locatifs aidés .

- La desserte de cette zone

Cette zone devra être desservie :

- Au Nord par un rond point à aménager sur la RD 197 en liaison avec le service des routes du Conseil Départemental.
- Au Sud par une voie débouchant sur la rue Rouget de l'Isle et le Chemin rural n° 16, appartenant au lotissement du Courty
- A l'Ouest par le prolongement de la voie structurante du lotissement de la Foucaudière. Cette voie structurante devra avoir les mêmes caractéristiques que celle du lotissement de la Foucaudière

- Le démarrage des opérations

L'aménagement devra commencer par l'Ouest de la zone AUh dans le prolongement de la voie structurante du lotissement de la Foucaudière (parcelles 541, 543 et 546 au moins en partie) afin de densifier en priorité les terrains les plus proches du centre bourg.

Chaque opération devra réaliser une partie de la voie structurante de liaison entre le rond point sur la RD 197 et la rue de la Foucaudière si elle est sur son terrain d'assiette.

- Les zones humides

Elles devront être intégrées dans le plan d'aménagement. La surface des zones humides (environ 3 000 m²) et des terrains adjacents inutilisables (peut être autant) sera déduite de la surface à aménager.

- L'orientation des logements

Le plus grand nombre possible des constructions devront être orientées Nord – Sud , ce qui favorisera l'utilisation de l'énergie solaire.

- Gestion des déchets

La collecte se fera en porte à porte, sauf éventuellement pour les voies en impasse.

- stationnement visiteurs

Les places de stationnement pour les visiteurs pourront être réalisées en poche de stationnement ou le long de la voie. Il faudra prévoir un nombre suffisant de places visiteurs. Il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

- Les liaisons douces

A l'intérieur de l'opération, la voirie sera partagée et il n'y aura donc pas de trottoir.

Il faudra que l'opération soit reliée par des liaisons douces aux opérations voisines, ce qui permettra aux habitants de rejoindre l'école et la gare à pied en toute sécurité.

- Les eaux pluviales

Il faut régler le problème des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération et intégrer dans cette réflexion les zones Ap situées à l'Est entre la zone AUh et la voie ferrée et destinées à être urbanisées à plus long terme.

Le dossier loi sur l'eau indiquera comment seront traitées les eaux pluviales, s'il faut un bassin de rétention ou plusieurs, leur superficie et leur volume.

Il sera recommandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..) si le terrain est suffisamment filtrant.

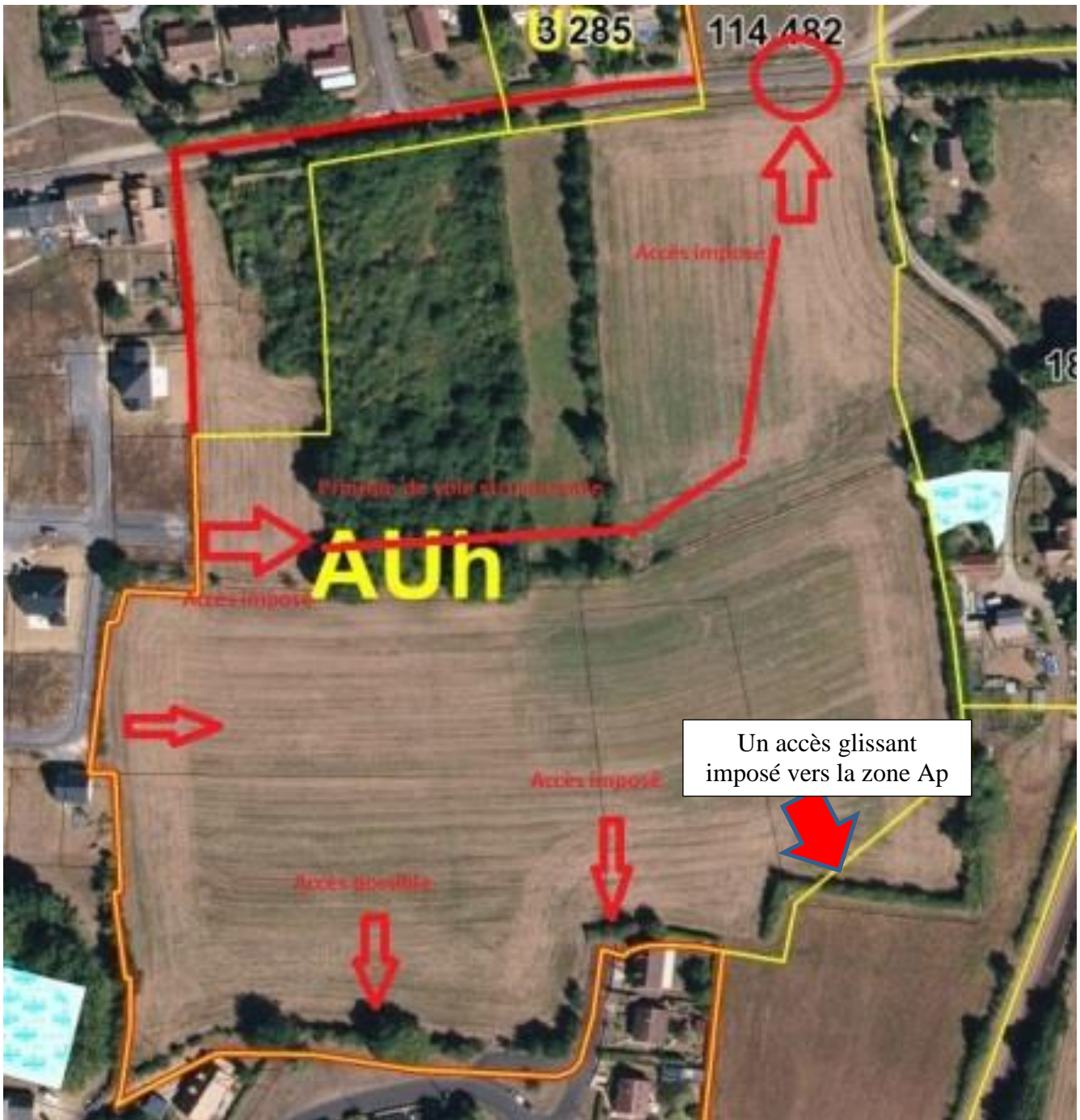
- Les espaces verts

La parcelle B 543 de 7 295 m² est occupée par un taillis de mauvaise qualité du au manque d'entretien de cette parcelle pendant de nombreuses années. Pour cette raison , les arbustes seront arrachés.

Il doit être réalisé des espaces communs non imperméabilisés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, places de rencontre, aires de jeux, bassins de rétention paysagés accessibles au public, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation

Une haie devra être plantée par l'aménageur en limite de la zone Ap et de la zone N tout en préservant la possibilité d'accès à la zone Ap.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



OBJECTIF MINIMUM DE LOGEMENTS ECONOMES EN ESPACE PAR SECTEUR

Secteur du PLU	Surface	Production totale de logements (minimum)	Production de logements économes en espace (parcelle <= . 400 m2)
AUh au Nord de la RD 197	5,88 ha	88 logements	18
AUh au Sud de la RD 197	5,57 ha	84 logements *	17
	11,45 ha	172 logements *	35

ECHEANCIER PREVISIONNEL POUR LES ZONES D'HABITAT

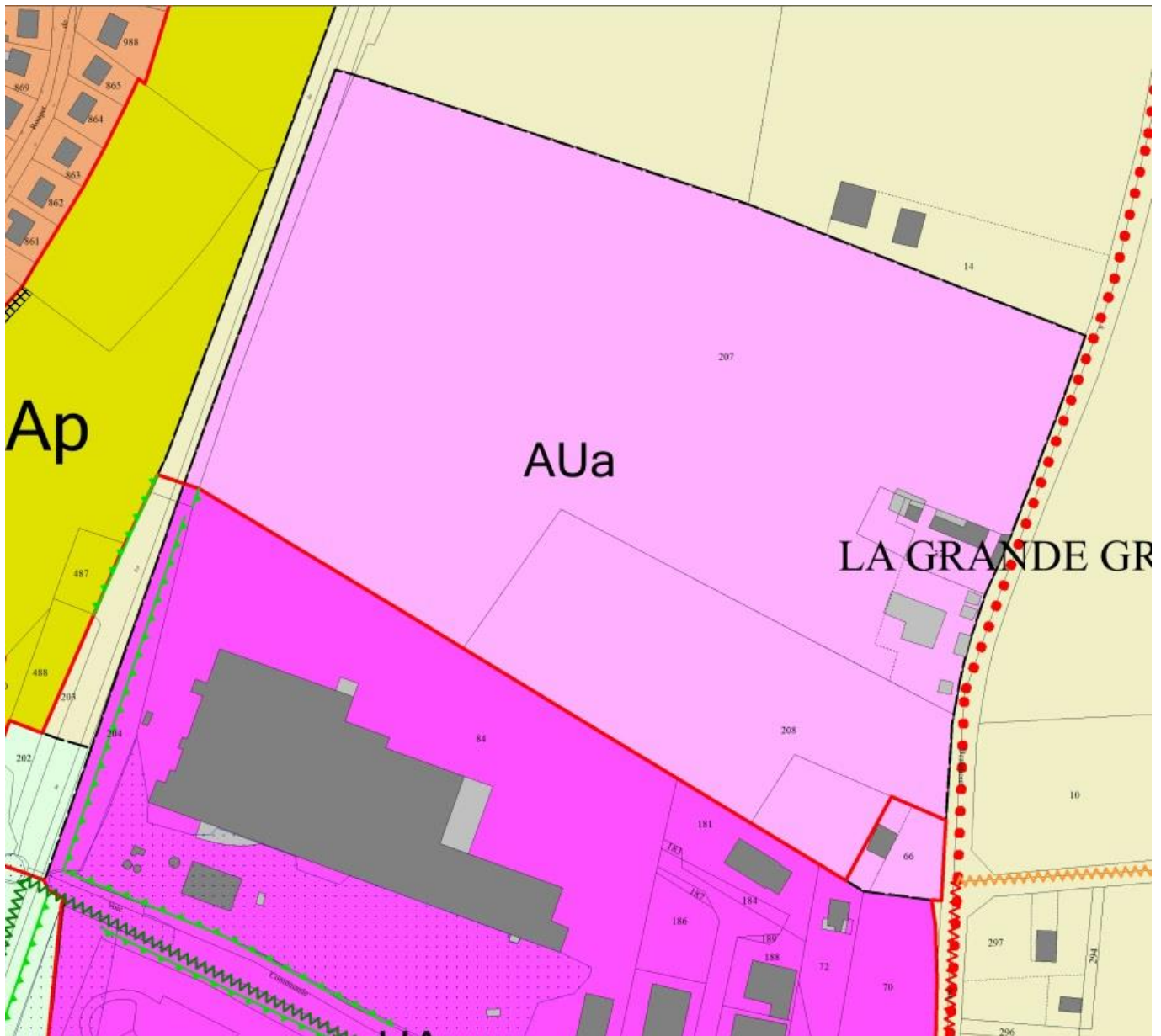
Nom du secteur	Zonage	Surface Extension	Nombre de logements minimum	Nombre de logements économes en espace minimum	Nombre minimum logements aidés	Programmation
AUh au Nord de la RD 197	AUh	5,88 ha	88 logements	18	9	Court terme
AUh au Sud de la RD 197	AUh	5,57 ha	84 logements *	17	8	Court terme
Total		11,45 ha	172 *	35	17	

* La surface des zones humides (environ 3 000 m²) et des terrains adjacents inutilisables (peut être autant) sera déduite de la surface à aménager pour calculer la densité d'au moins 15 logementst à l'hectare. Le nombre de logements réalisés sera donc peut être inférieur à 84.

3 La zone AUa au Nord de la zone de la Grouas

Présentation de la zone

Cette zone est située au Nord de la zone d'activités de la Grouas, entre la voie ferrée à l'Ouest et la RD 47 à l'Est. Elle s'étend sur 7,4 hectares.



Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en continuité de la zone d'activités existante de la Grouas
- accès direct possible depuis la RD 47 à étudier en liaison avec le service des routes du Conseil Départemental qui imposera vraisemblablement un rond point..
- disponibilité des terrains : l'exploitant agricole qui possède ces terres cherche à les vendre pour regrouper son exploitation à la Milesse.
- intérêt de la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe qui a décidé d'acheter les terrains et d'aménager la zone.
- la possibilité de permettre l'extension de l'entreprise Vandemoortele située plus au Sud

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- zone non reconnue comme zone économique d'équilibre dans le SCOT du Pays du Mans : surface à prendre sur le potentiel foncier de 21 hectares de développement urbain mixte accordé à Neuville sur Sarthe pour la période 2013-2030

- le remplissage de la zone de la Grouas rend difficile la liaison entre la zone existante de la Grouas et cette future zone.

- Tous les terrains à l'exception de l'assiette de l'ancien siège d'exploitation (parcelle ZI 32 de 1 485 m² et une petite partie de la parcelle ZI 20 de 78 414 m²) et de la parcelle bâtie ZI 66 (3 000 m²) sont inscrits à la PAC 2016 pour près de 7 hectares. Mais l'exploitant est en train de transférer son exploitation sur La Milesse.



RGP 2016

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir des activités.

Il faudra raccorder cette opération au réseau d'assainissement collectif. Celui-ci se trouve à proximité

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains. Les bassins de rétention devront gérer les eaux pluviales de tout le bassin versant amont.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires et notamment le rond point sur la RD 47 qui permettra un accès sécurisé à cette zone.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- L'organisation viaire

Il y a aura un accès depuis la RD 47 par l'intermédiaire d'un rond point à aménager en liaison avec le service des routes du Conseil Départemental.

Il faudra étudier la possibilité de faire une liaison avec la zone actuelle de la Grouas en rachetant du terrain inoccupé à certaines entreprises et en faisant des échanges de terrains

- stationnement

Il est recommandé d'essayer de mutualiser les parkings pour éviter de gaspiller de l'espace.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnements en matériaux le plus perméables possible

- Les liaisons douces

Il faudra aménager au minimum une liaison douce sécurisée avec la zone d'activités actuelle de la Grouas afin de permettre aux Neuvilleois qui travailleraient dans cette zone ou aux travailleurs venant en train à Neuville d'y aller à pied ou en vélo en toute sécurité sans emprunter la RD 47.

Il faut en effet favoriser l'accès aux transports en commun, et notamment au train.

- Les eaux pluviales

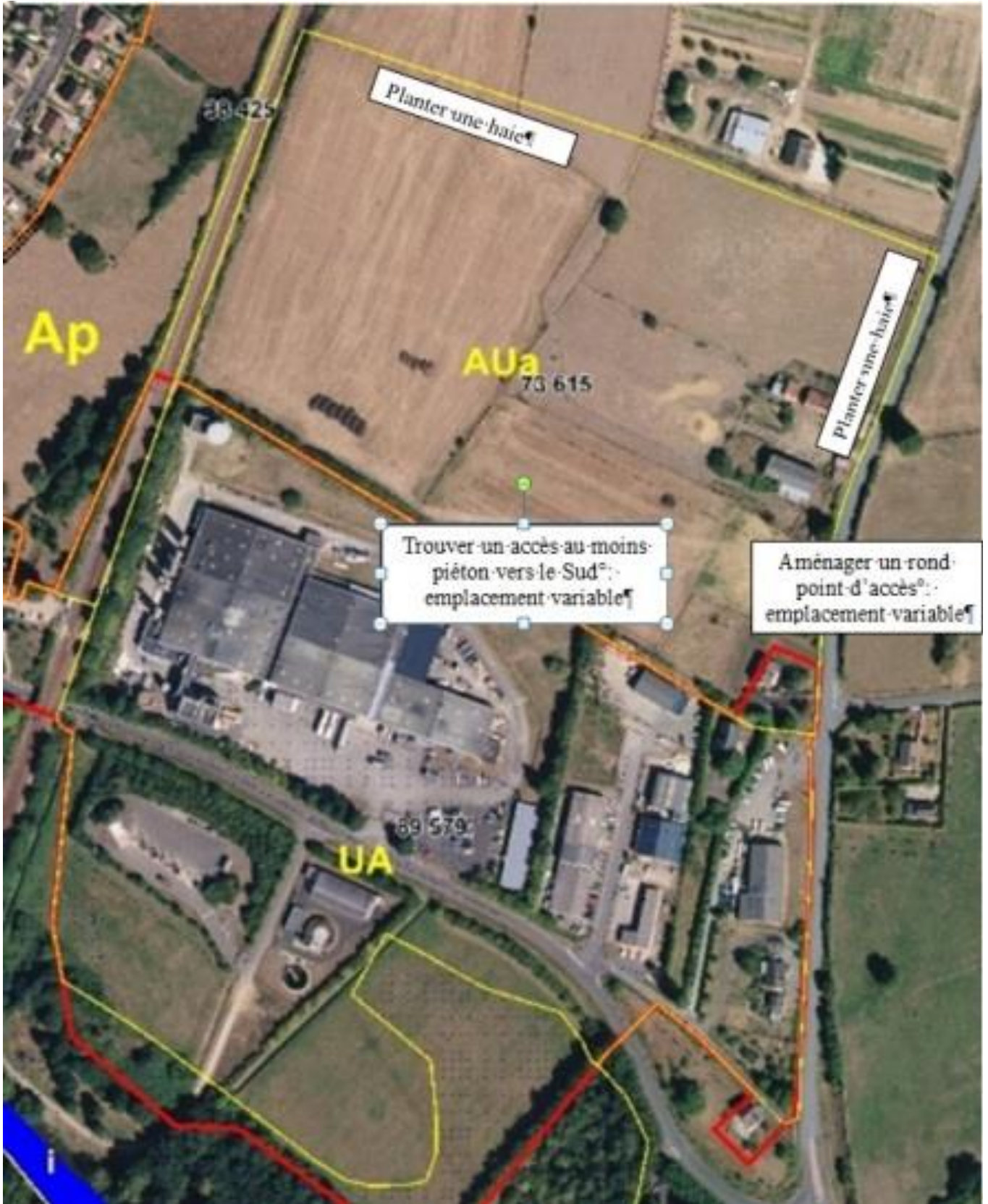
Le dossier loi sur l'eau indiquera comment seront traitées les eaux pluviales et s'il faut ou non un bassin de rétention.

Il sera recommandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..) si le terrain est suffisamment filtrant.

- L'intégration paysagère

L'aménageur devra planter une haie en bordure de la RD 47 et en limite Nord de la zone.

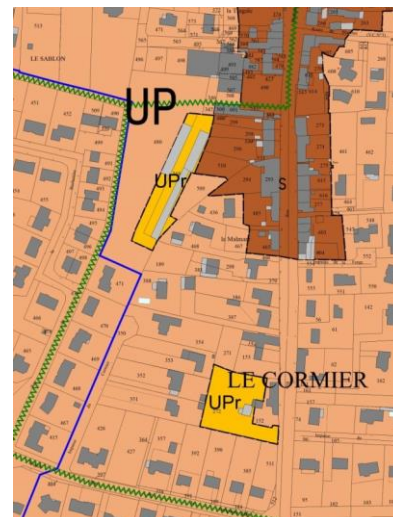
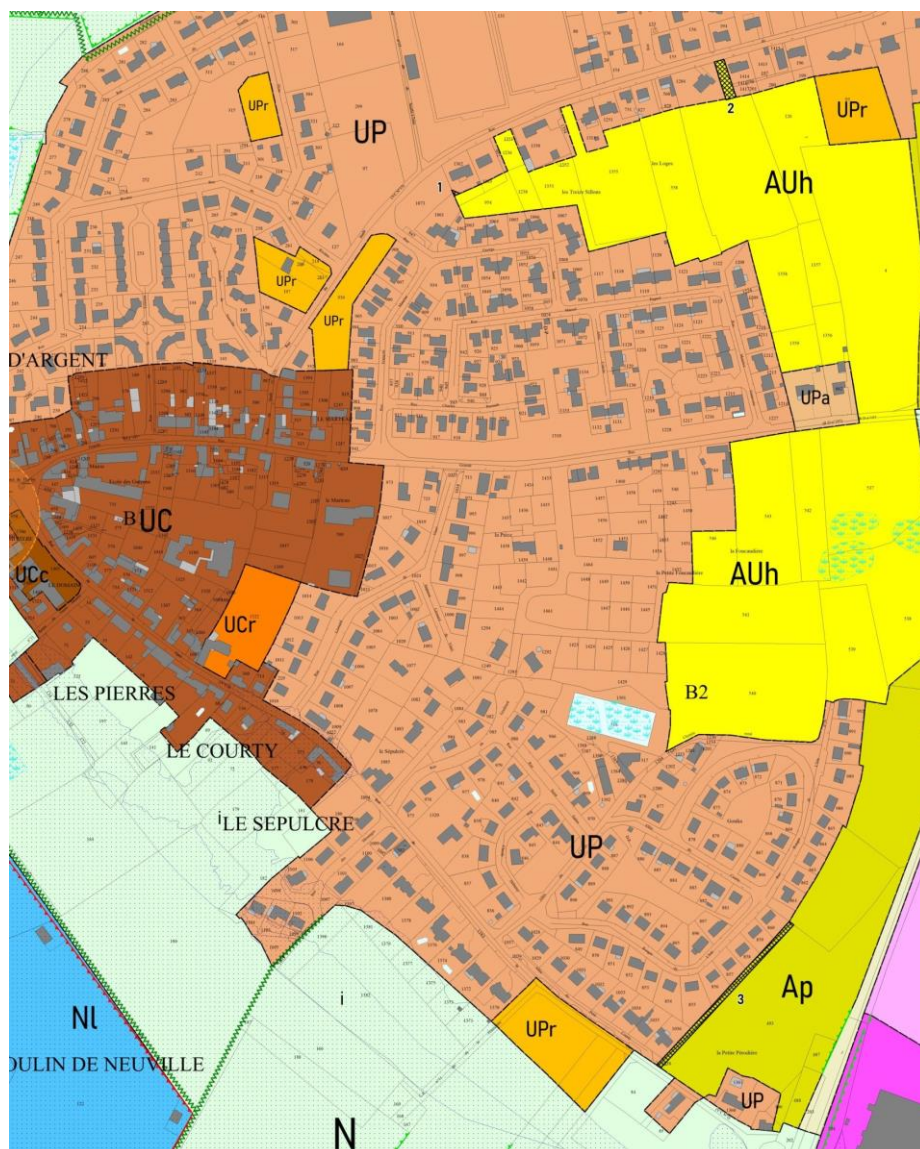
Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



Orientations spécifiques d'aménagement et de programmation pour les secteurs à densifier du PLU

Les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement :

- La commune de Neuville sur Sarthe a souhaité dans son PLU révisé mettre en place 1 secteur UCr et des secteurs UPr pour éviter le gaspillage de terrains bien placés dans les bourgs.
- La commune a souhaité mettre en place des OAP sur tous ces secteurs.
- Localisation des secteurs UCr et UPr soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.



④ Les secteurs UCr et UPr

Présentation des secteurs

Ces secteurs sont des dents creuses du tissu urbain du bourg de Neuville sur Sarthe ou de La Trugalle.

Ils bénéficient d'atouts intéressants :

- localisation au sein des zones déjà bâties du bourg, à l'intérieur de l'agglomération, et très proches du centre-bourg et des équipements (Mairie, école ...),
- la desserte par le réseau collectif d'assainissement
- un potentiel agricole à priori faible : seul le secteur UPr de la rue de la gare est déclaré à la PAC 2016.
- l'absence de zone humide

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants, à proximité du centre-bourg, tout en favorisant la densité et en limitant le gaspillage de terrain.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif qui passe le long de la route.

Les orientations générales s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Densité et formes urbaines

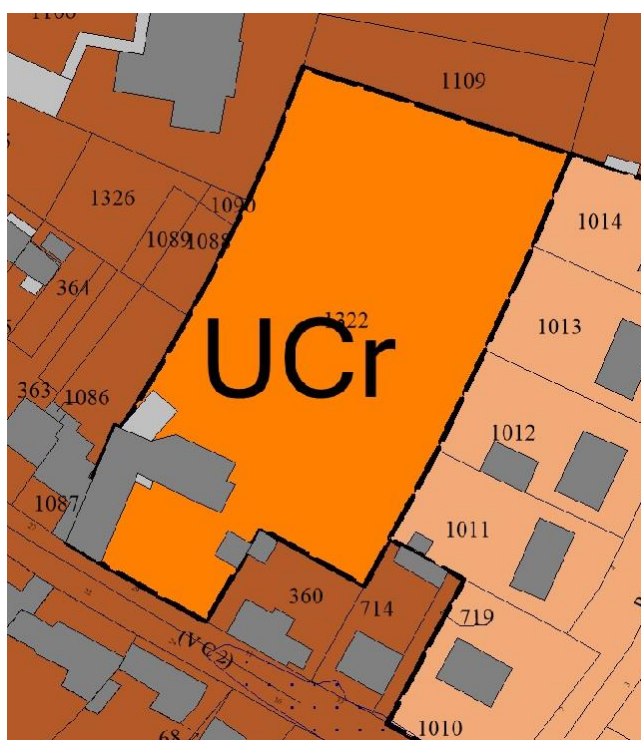
Un nombre minimum de logements est imposé pour chaque secteur

- L'organisation viaire

Les accès des logements nouveaux sur la voie existante devront être étudiés pour un maximum de sécurité.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Les éléments végétaux existants en périphérie de la zone devront être préservés au maximum, sous réserve de bonnes conditions de sécurité et de visibilité au niveau des accès, pour favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions.



Secteur UCr rue de la Gare

Une opération de construction de logements nouveaux n'est possible que si elle comprend au moins 4 logements. Cette opération devra comprendre une liaison piétonne avec le parking de la salle polyvalente en empruntant une bande de terrain appartenant à la commune (parcelle 1109)



Secteurs UPr sur les espaces verts de La Frilouse

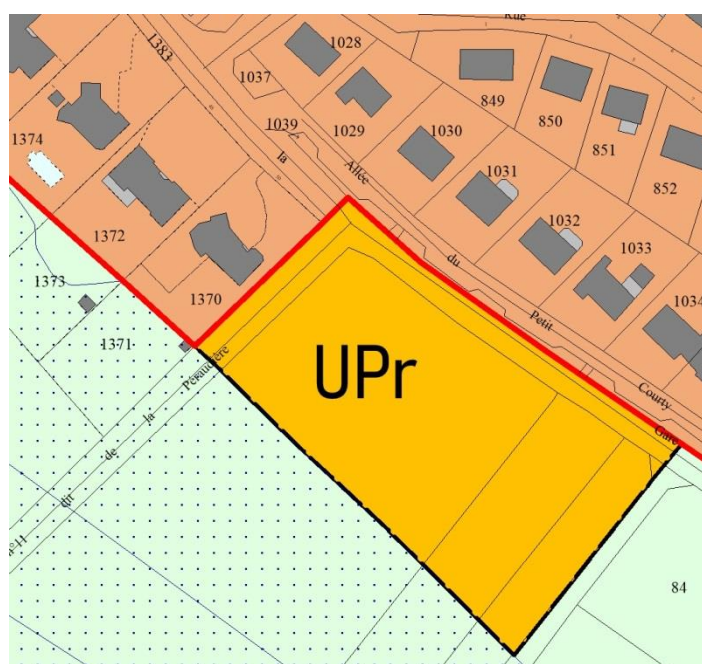
Une opération de construction de logements nouveaux n'est possible que si elle comprend au moins **3 logements** .



Secteurs UPr le long de la rue du stade

Une opération de construction de logements nouveaux n'est possible que si elle comprend :

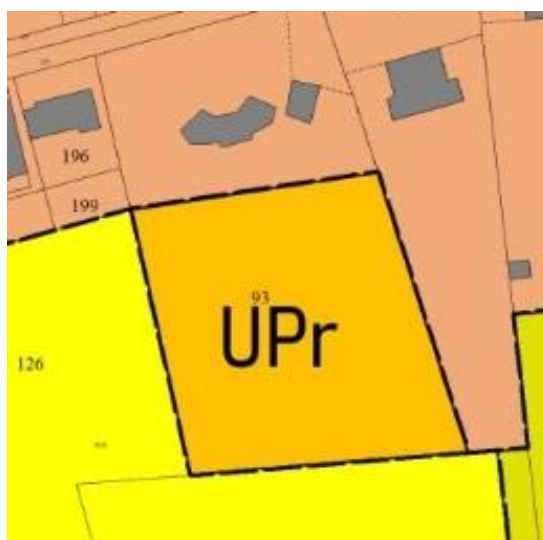
- **au moins 2 logements** pour le secteur UPr situé à l'Ouest de la rue du stade .
- **au moins 6 logements** pour le secteur UPr situé à l'Est de la rue du stade .



Secteur UPr rue de la gare

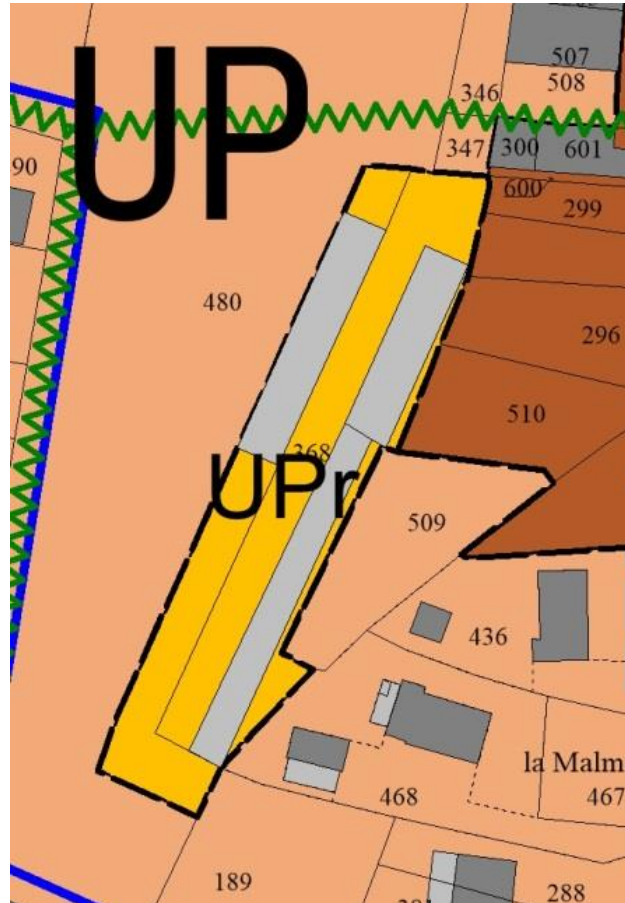
Une opération de construction de logements nouveaux n'est possible que si elle comprend au moins **4 logements** .

Il devra être aménagé le long de la rue de la gare une contre-allée avec une bande d'espaces verts le long de la rue, des aires de stationnement visiteurs et un trottoir entre ces espaces verts et les terrains privés comme sur l'opération de lotissement réalisée plus au Nord.



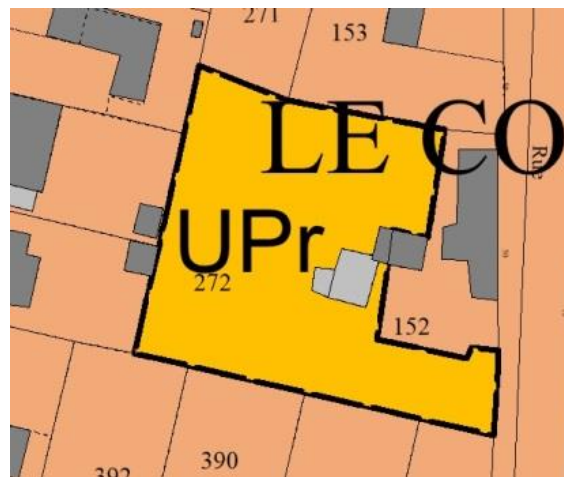
Secteur UPr au bout de la rue du stade

Une opération de construction de logements nouveaux n'est possible que si elle comprend **au moins 3 logements**. Cette opération pourra être desservie soit par la rue du stade, soit par l'intermédiaire de l'opération qui sera réalisée sur la zone AUh Nord.



Secteur UPr de La Trugalle sur les hangars Thuaudet

Une opération de construction de logements nouveaux n'est possible que si elle comprend au moins **5 logements** .



Secteur UPr de La Trugalle Le Cormier

Une opération de construction de logements nouveaux n'est possible que si elle comprend au moins **2 logements** .