

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Concertation
publique préalable

2^{ème} temps fort

Réunion publique – 13 janvier
2026

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@slr.fr



Arts des Villes
Et des Champs

hydratop

Bureau d'études sur l'eau et l'environnement

Cyril NOIRTIN
Président SAS HYDRATOP

☎ 02 41 95 71 90

☎ 06 75 34 71 61

✉ info@hydratop.net

🌐 www.hyratop.net

103 rue Charles Darwin

49 125 - TIERCE



Sommaire

- *Le Projet d'aménagement et de développement durables...le P.A.D.D.*
- *Le Orientations d'aménagement et de programmation...les O.A.P.*
- *Le zonage*



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bierné les Villages - 53

→ En préambule : Comment ça marche un P.L.U. - Plan Local d'Urbanisme?

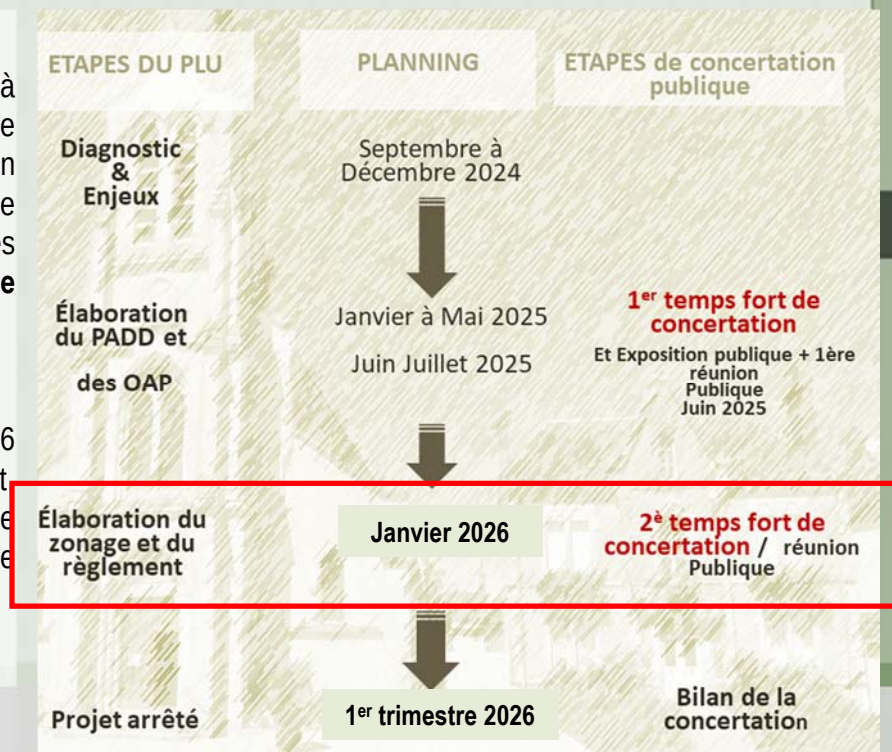


Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est un document de planification urbaine élaboré à l'échelle communale. Il a pour objet de définir un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui s'appuie sur un diagnostic (évolution démographique, contexte économique, aménagement de l'espace, équilibre de l'habitat, équipements et services, etc.). Sur la base de ce projet, le PLU fixe des règles d'occupation du sol : **Où, quoi et comment construire, à travers un plan de zonage et un règlement.**

→ La loi "**Climat et Résilience**" du **24 août 2021** traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat retenues par le chef de l'État pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale. Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette (ZAN) devra être atteint d'ici 2050.

Les grandes étapes d'étude....



🔊 Cette phase de concertation s'inscrit dans le cadre de l'intérêt général.

Les habitants peuvent formuler des remarques (par courrier ou sur le registre mis à disposition en mairie en accompagnement de l'exposition) sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les différentes remarques seront examinées par l'ensemble du conseil municipal et des techniciens. Au terme de cette concertation, un bilan fera état de son déroulement, des réflexions formulées relevant de l'intérêt général et, des réponses motivées qui y seront apportées.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bierné les Villages - 53



→ En préambule : qu'est-ce que le PADD ?



Le PADD : qu'est-ce que c'est ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables...

Est le document
pivot du PLU

Détaille le
projet politique
de la municipalité

Parle de la **démogra-
phie**, du **logement**, de
l'économie, de la
nature, du **paysage**,
des **déplacements**, de
la **consommation
d'espace**,...

Fixe les grandes
orientations du
territoire en matière
d'urbanisme et
d'**aménagement pour
les 10 années à venir**



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bierné les Villages - 53

→ Le P.A.D.D.



■ Les grandes orientations du PADD :

- 1 Orientations générales en matière démographique et d'habitat : trouver un juste équilibre pour le territoire...
- 2 Orientations générales en matière de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- 3 Orientations générales en matière de développement économique
- 4 Orientations générales en matière de transport et déplacement
- 5 Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune
- 6 Orientations en matière de préservation ou remise en état des continuités écologiques
- 7 Orientations en matière de développement des communications numériques et énergies renouvelables



Elaboration du P.L.U.



1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE ET D'HABITAT

Le choix d'un scénario de développement communal : UN DEVELOPPEMENT MODERE GUIDE PAR LE SCOT en cours de révision

Etude du PLH -Scénario de développement résidentiel et urbain jusqu'en 2032 validé au sein du Pays de Château Gontier

La commune de Bierné les Villages occupe une position atypique au sein du Pays de Château Gontier .

La dynamique de renouvellement de la population sur le territoire est pérenne, mais s'avère fragilisée étant essentiellement basée sur la natalité.

Bierné s'apparente à une commune rurale attractive du fait de ses services, équipements et commerces. objectif de croissance démographique DOO du SCoT et par le Programme du PLH = **0,2% annuelle**,

→ Soit sur les 10 ans à venir, 4 logements / an à produire, soit 40 logements à produire.

→ La surface à mobiliser pour y répondre est de 1,7 ha, avec une densité de 15 logements / ha en moyenne jusqu'en 2032, et de 3,1 ha jusqu'en 2037.

Scénario 2 : +0,2 % / an d'augmentation de population

Besoins de production de logements selon le point-mort et le scénario d'évolution démographique (+0,2% / an) pour le PLH de la CCPCG

TYPLOGIE ARMATURE	COMMUNES	Besoin lié au point mort (nombre de logements)	Besoin lié à l'évolution démographique	Besoin de production total (PM + 0, 2%)	Lots disponibles sur la commune (au 31/12/2024)	Nombre de logements à construire 2026-2032	Production annuelle	Surface à mobiliser pour la construction (en Ha)	Densités PLH (nb de logements par ha)
Ville centre	53062 Château-Gontier-sur-	301	102	403	213	1G0	32	9,50	20
Communes de 1ère couronne	53063 Châtelain	10	3	13	7	6	1	0,33	18
	53066 Chemazé	27	G	36	5	31	5	1,72	18
	53078 Coudray	17	6	23	1	22	4	1,22	18
	53101 Fromentières	17	6	23	2	21	4	1,17	18
	53104 Gennes-Longuefuye	26	G	35	12	23	4	1,28	18
	53124 Prée-d'Anjou	28	G	37	13	24	4	1,33	18
	53136 La Roche-Neuville	22	7	2G	36	0	0	0,00	18
Communes périphériques	53145 Marigné-Peuton	11	4	15	12	3	1	0,17	18
	53150 Mênil	21	7	28	27	1	0	0,06	18
	5302G Bierné-les-Villages	28	10	38	12	26	4	1,73	15
	5308G Daon	11	4	15	0	15	3	1,00	15
	53117 Houssay	11	4	15	5	10	2	0,67	15
	53172 Origné	G	3	12	1	11	2	0,73	15
	53178 Peuton	4	1	5	0	5	1	0,33	15
Total PCG	53210 Saint-Denis-d'Anjou	35	12	47	5	42	7	2,80	15
		578	1G6	774	351	430	72	24,0	
Besoins en logements	Ville centre	301	102	403	213	1G0	32	G,5	
	Communes 1e couronne	17G	60	23G	108	131	22	7,3	
	Communes périphériques	G8	34	132	23	10G	18	7,3	



Elaboration du P.L.U.



1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE ET D'HABITAT

Une programmation résidentielle diversifiée

Les perspectives qualitatives du SCoT en matière résidentielle

→ Le SCoT prévoit pour Bierné les Villages, entre 2025 et 2037 une surface mobilisable de 3,1 ha, pour une production globale environ de 43 logements.

Aussi le SCoT en cours de révision envisage certains espaces hors comptabilisation des « espaces naturels agricoles », comme les dents creuses de 2000 m² maximum, les friches urbaines ou les logements vacants :

- → outre toutes les dents creuses qui restent sur la commune inférieures à 2000m², 2 sites dans le bourg de Bierné sont susceptibles de correspondre à cette catégorie particulière : les 2 sites de la coopérative et des silos ; et le site de reconversion urbaine Rue du Maine ;

La commune compte aussi tendre vers une mixité de production de son parc résidentiel entre logements individuels, groupés voire petit collectif dans le bourg de Bierné.

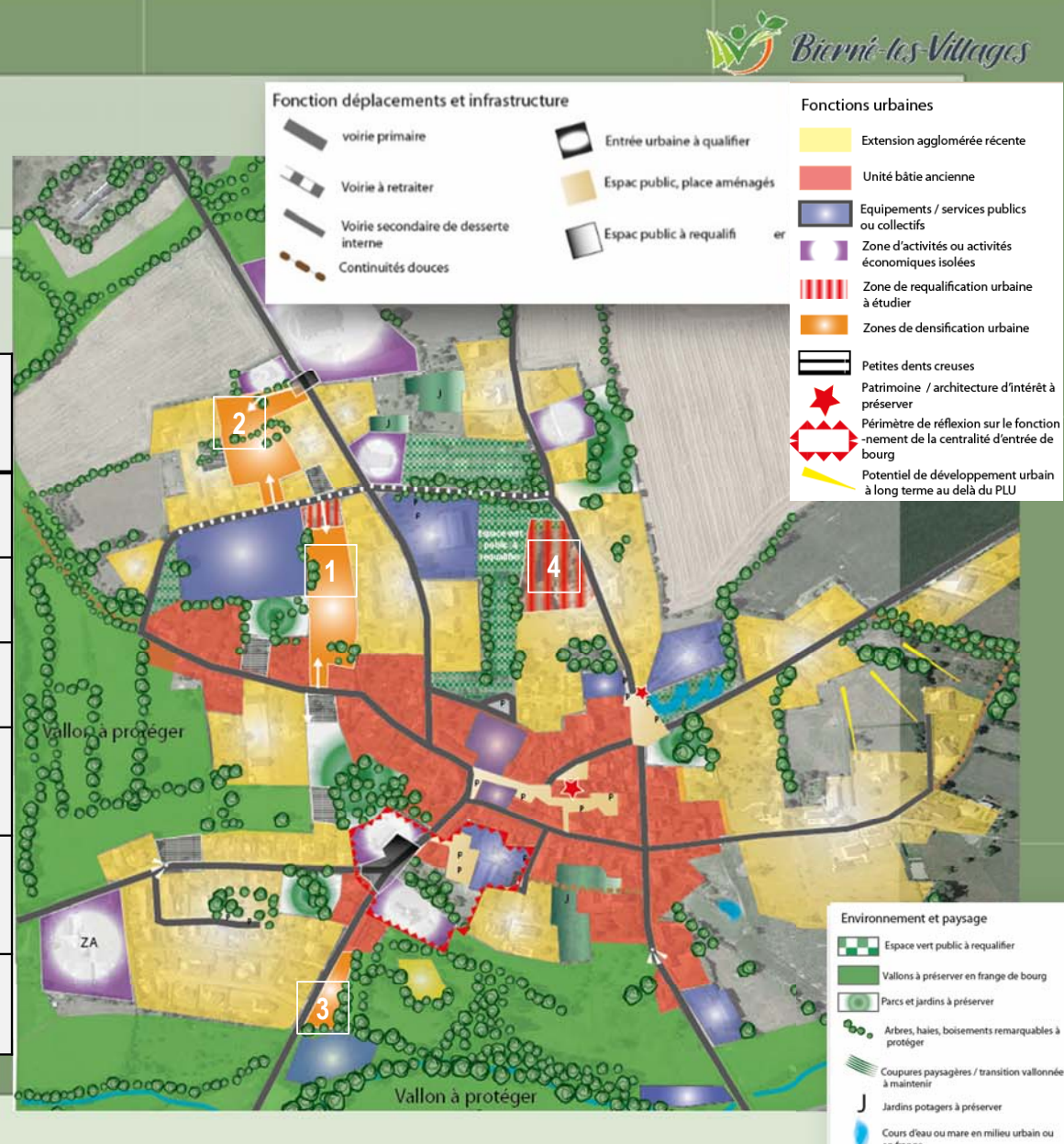
La mixité des formes urbaines sera recherchée au sein des opérations groupées. Les logements réalisés dans les dents creuses devront adopter les règles d'implantation, volumétries de l'environnement urbain dans lequel ils s'inscrivent. Des orientations d'aménagement et de programmation graphique et sectorielles viendront préciser les attendus.



Elaboration du P.L.U.

Le PADD du bourg de Bierné

Les zones ouvertes à l'urbanisation	La surface / consommation ENAF ou non	Potentiel en logements neufs - 15 logements /ha	Caractéristiques urbaines / agricoles/ paysagères
1/ Rue des Trois Moulins	7500 m ² / consommation ENAF	= 11 unités	Parcelle en prairie intégrée dans le tissu urbain Accès multiples depuis la rue des 3 Moulins et du Moulin Bossard
2 // Nord rue du Moulin Bossard	9500 m ² / consommation ENAF	= 13 unités	Fonds de jardins et second rang Accès possible depuis la rue du Moulin Bossard
3 /Sud rue Saint Gilles	1500 m ² / conso ENAF	= 3 unités	Parcelle en continuité urbaine ; herbe bordée en rives sud et Est par des haies bocagères assurant l'intégration paysagère
4/ Rue du Maine	6000 m ² dont hangar vacant / hors consommation ENAF		Zone de restructuration urbaine Accès possibles depuis la rue du Maine Projet à long terme / non comptabilisé dans la consommation foncière au titre du SCoT
Les petites dents creuses = 6 unités	La surface / Hors consommation ENAF = 3660m ²	= 5/6 unités Dont taux de rétention à 30% = 4 unités	Jardins, parcelle en herbe avec accès directs
TOTAL	22 160 M² Dont ENAF = 1,85ha	31 LOGEMENTS	





Elaboration du P.L.U.

■ Le PADD du bourg de Bierné

Un projet urbain qui se décline en 3 temps :

1- Lancer la réflexion de reconquête des friches économiques du bourg à savoir le secteur des silos en entrée sud et le site rue du Maine .

La réflexion doit être globale afin d'intégrer les questions de programmation, d'aménagement et d'accessibilité :

- accueillir des équipements, services, commerces, et du logement
- retravailler les espaces publics comme le carrefour des rues du Pont Ringeard et de la Mesnerie
- Améliorer l'accès routier à la salle des fêtes et à la supérette.

Périmètre de réflexion sur la centralité sud de Bierné





Elaboration du P.L.U.

■ Le PADD du bourg de Bierné

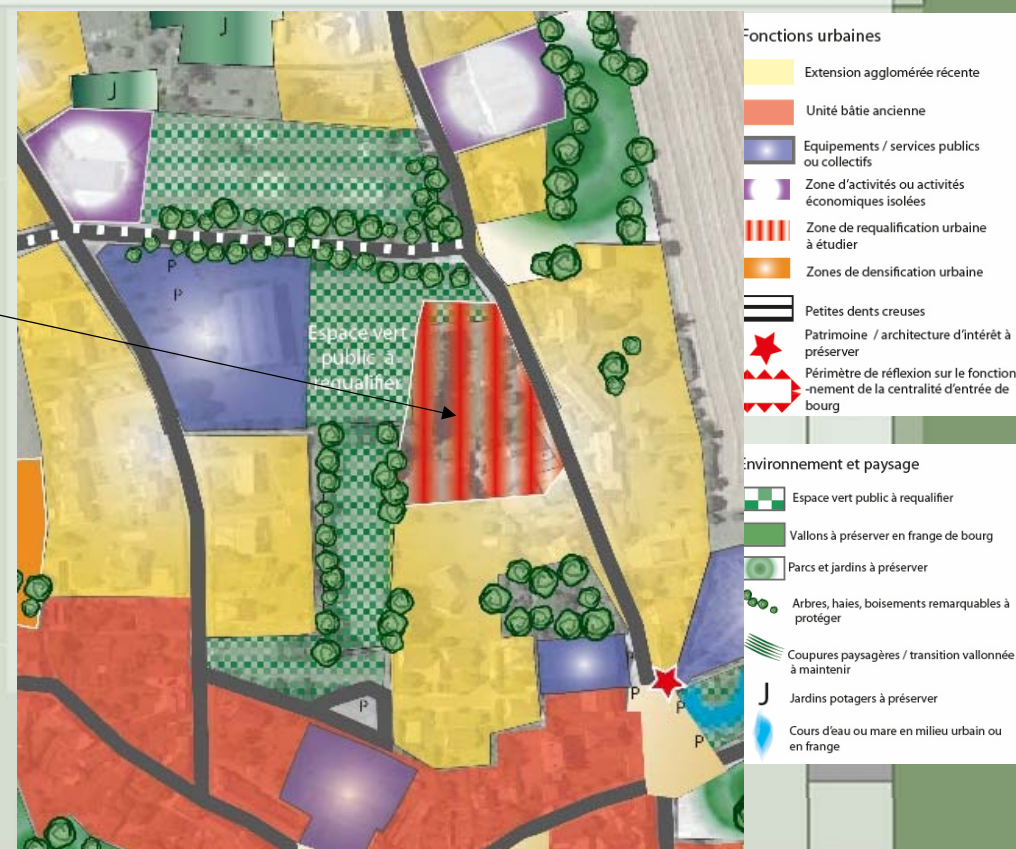
Un projet urbain qui se décline en 3 temps :

1- Lancer la réflexion de reconquête des friches économiques du bourg : le site rue du Maine .

Ainsi, des réflexions peuvent être menées en prenant appui sur les pistes suivantes :

- Restructuration urbaine de l'îlot du hangar pour un accueil densifier et restructuré de logements
- Aménagement paysagé de l'espace vert public arrière qui crée un lien entre le parc des Bretignolles et le parking de l'école
- Reprofilage de la rue des Bretignolles pour lui donner un caractère plus villageois, diminuer son gabarit routier
- Revoir l'accroche paysagère à l'angle de la rue du Clos des ruelles.

Périmètre de réflexion sur la rue du Maine



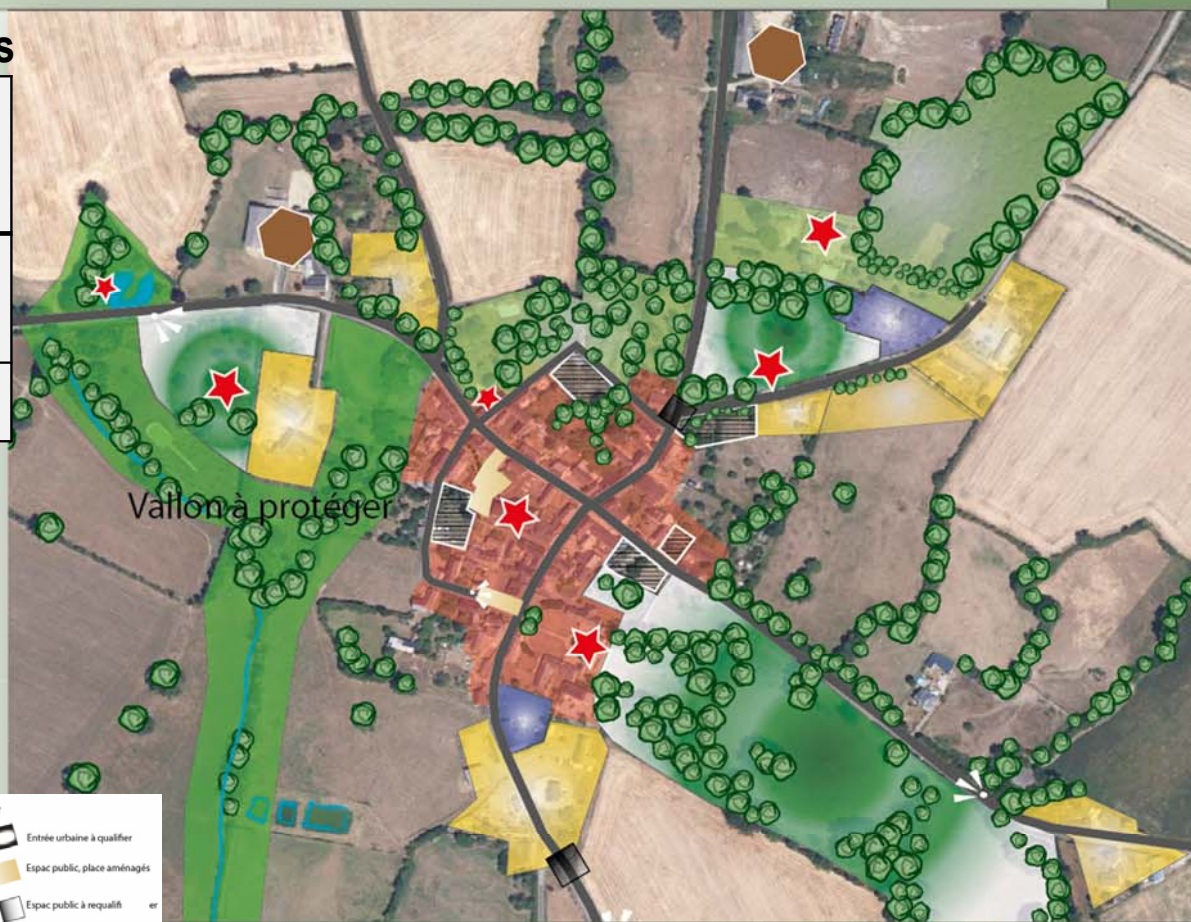


Elaboration du P.L.U.



Le PADD du bourg de St Laurent des Mortiers

Les zones ouvertes à l'urbanisation	La surface / hors consommation ENAF	Potentiel en logements neufs sur une moyenne de 15 logements /ha	Caractéristiques urbaines / agricoles/ paysagères
Les petites dents creuses = 5 unités	La surface / Hors consommation ENAF = 3400m ²	= 8 unités Dont taux de rétention à 30% = 5/6 unités	Jardins et parcelles enherbées avec accès directs
TOTAL	3400 M² Hors ENAF	5/6 LOGEMENTS	



Fonctions urbaines

- Extension agglomérée récente
- Unité bâtie ancienne
- Equipements / services publics ou collectifs
- Zone d'activités ou activités économiques isolées
- Zone de requalification urbaine à étudier
- Zones de densification urbaine
- Petites dents creuses
- Patrimoine / architecture d'intérêt à préserver
- Périmètre de réflexion sur le fonctionnement de la centralité d'entrée de bourg
- Potentiel de développement urbain à long terme au delà du PLU

Environnement et paysage

- Espace vert public à requalifier
- Vallons à préserver en frange de bourg
- Parcs et jardins à préserver
- Arbres, haies, boisements remarquables à protéger
- Coupures paysagères / transition vallonnée à maintenir
- Jardins potagers à préserver
- Cours d'eau ou mare en milieu urbain ou en frange

Fonction déplacements et infrastructure

- voirie primaire
- Voirie à retraiter
- Voirie secondaire de desserte interne
- Continuités douces
- Entrée urbaine à qualifier
- Espace public, place aménagés
- Espace public à requalifier



Elaboration du P.L.U.



Le PADD du bourg de St Michel de Feins

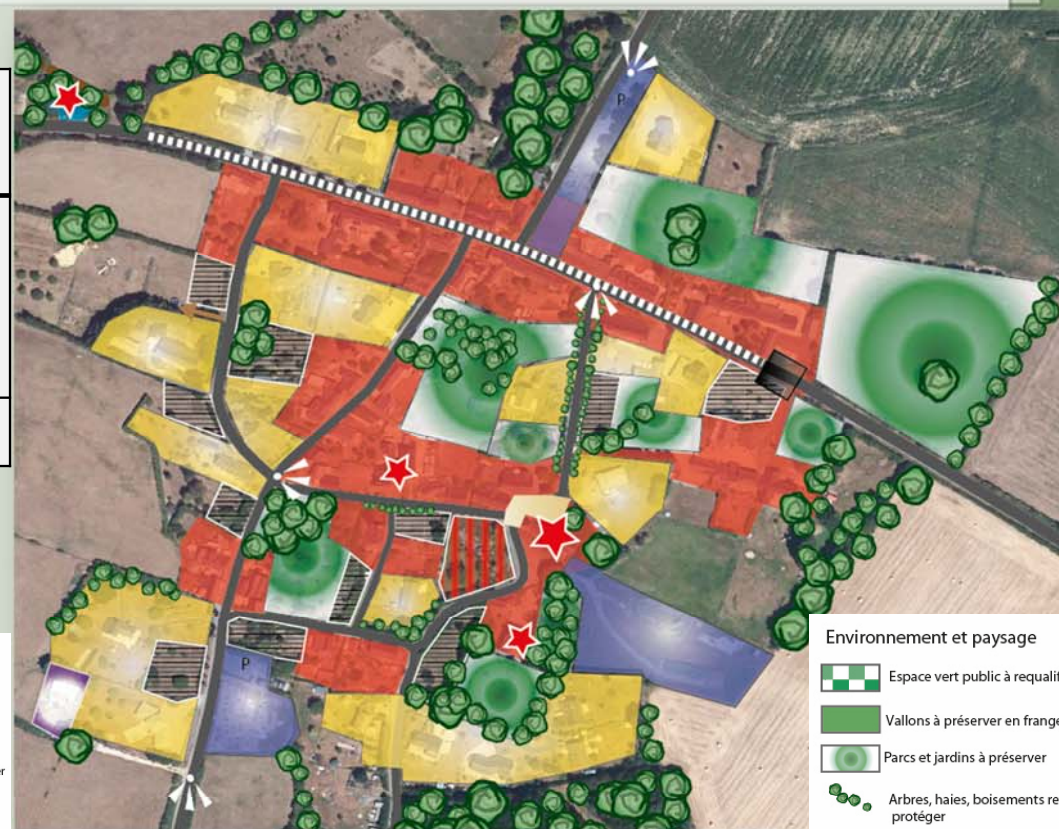
Les petites dents creuses /10 unités	La surface / Hors consommation ENAF = 7600 m ²	= 11 unités Dont taux de rétention à 30% = 8 unités
Aire de réflexion sur le cœur de bourg	1780 m ² / Hors ENAF	Espace contraignant / non retenu au titre des ENAF en raison de la pente du terrain et des multiples propriétaires Programmation à définir
TOTAL	9380 m² hors ENAF	8 LOGEMENTS

Fonctions urbaines

- Extension agglomérée récente
- Unité bâtie ancienne
- Equipements / services publics ou collectifs
- Zone d'activités ou activités économiques isolées
- Zone de requalification urbaine à étudier
- Zones de densification urbaine
- Petites dents creuses
- Patrimoine / architecture d'intérêt à préserver
- Périmètre de réflexion sur le fonctionnement de la centralité d'entrée de bourg
- Potentiel de développement urbain à long terme au delà du PLU

Fonction déplacements et infrastructure

- voirie primaire
- Voirie à retraiter
- Voirie secondaire de desserte interne
- Continuités douces
- Entrée urbaine à qualifier
- Espace public, place aménagés
- Espace public à requalifier



Environnement et paysage

- Espace vert public à requalifier
- Vallons à préserver en frange de bourg
- Parcs et jardins à préserver
- Arbres, haies, boisements remarquables à protéger
- Coupures paysagères / transition vallonnée à maintenir
- Jardins potagers à préserver
- Cours d'eau ou mare en milieu urbain ou en frange



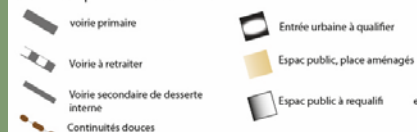
Elaboration du P.L.U.



■ Le PADD du bourg d'Argenton

Les zones ouvertes à l'urbanisation	La surface / consommation ENAF ou non	Potentiel en logements neufs sur une moyenne de 15 logements /ha	Caractéristiques urbaines / agricoles/ paysagères
Aire d'extension urbaine / Sud ouest rue de Bretagne	1800 m ² ENAF	= 3 logements	Parcelle en prairie Située en second rang de tissu urbain Accessibilité indirecte depuis la rue de Bretagne nécessitant la réalisation d'une voie nouvelle et l'extension des réseaux
Les petites dents creuses = 4 unités	La surface / Hors consommation ENAF = 3010m ²	= 7 unités Dont taux de rétention à 30% = 5 unités	Jardins et parcelle enherbée Accès direct depuis voirie
TOTAL	4810 M² Dont 1800m² d'ENAF	8 LOGEMENTS	

Fonction déplacements et infrastructure



Environnement et paysage



Fonctions urbaines





Elaboration du P.L.U.



■ La synthèse des potentiels logements et consommation d'espace

Bourgs	La surface / consommation ENAF en zone à urbaniser	Potentiel en logements neufs - moyenne de 15 logements /ha	La surface / Hors consommation ENAF des dents creuses	Les dents creuses (- de 2000m ²) / POTENTIEL DE LOGEMENTS PONDERE - taux de rétention de 30%	TOTAL POTENTIEL DE LOGEMENTS
ARGENTON	ENAF = 1800 m ²	= 3 unités	= 3010 m ²	= 5 unités	8
SAINT MICHEL	0 M ²	0	=9380 m ²	= 8 unités	8
SAINT LAURENT DES MORTIERS	0 m ²	0	=3400 m ²	= 5 unités	5
BIERNE – hors zone de restructuration urbaine	ENAF = 1,85ha	= 27 logements	= 3660 m ²	= 4 unités	31
TOTAL	ENAF = 2,03 ha	30 LOGEMENTS	HORS ENAF = 19 450 m ²	= 22 unités	52



Elaboration du P.L.U.



1 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

Pour y répondre, une stratégie de production de logements qui est alimentée par plusieurs leviers, dont l'essentiel consiste à d'abord travailler au sein de l'enveloppe urbaine existante :

→ D'abord en résorbant la vacance ⇒ cependant il s'agit d'un levier d'action difficile à mettre en œuvre considérant le taux de vacance élevé à 10,9% enregistré sur la commune

→ Et aussi en autorisant le changement de destination des granges / étables agricoles ou en granges susceptibles d'évoluer vers l'habitat et l'hébergement touristique. Ce POTENTIEL est estimé à 7 unités bâties ...

Possibilité d'appliquer un taux de rétention de l'ordre de 80% considérant la faible réhabilitation réelle de ce type de bâti – problématiques foncières, successions, coûts, faisabilité, etc.

Soit un potentiel de 1 à 2 logements retenus à l'horizon des 10 prochaines années

→ Puis il s'agit d'offrir une capacité d'urbanisation future mesurée pour l'accueil de logements neufs diversifiés - primo accédants, personnes âgées, parcours résidentiels pluriels, etc. dans les dents creuses uniquement pour les bourgs de Argenton, St Michel et Saint Laurent, et au sein de petites zones d'urbanisation future à Bierné.

⇒ Assurer une mixité sociale

- Avec 6,6% de logements locatifs sociaux sur la commune en 2024, BIERNE LES VILLAGES se doit de poursuivre ses efforts en matière de production sociale. Pour y répondre, elle se fixe de poursuivre son effort de production pour maintenir son taux actuel au sein des futures opérations **de plus de 10 logements**, dans les enveloppes de renouvellement urbain des bourgs. *En cas de non réalisation dans l'opération de plus de 10 logements, l'objectif pourra être compensé dans une autre opération sur le territoire communal.*
- Cette mixité sociale se traduira aussi par une offre résidentielle spécifique en direction des jeunes actifs, et des seniors.



Elaboration du P.L.U.



2 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LIMITER LA LOGIQUE EXTENSIVE EN MATIERE RESIDENTIELLE

En synthèse, en application de la Loi ZAN, la collectivité doit diviser par 2 d'ici à 2030 la consommation qu'elle a enregistrée entre 2011 et 2020.

La commune est dotée d'un potentiel de consommation de 2,5 ha d'ici à 2030.

La commune enregistre dans le cadre de son projet une consommation d'espace naturel agricole et forestier modeste puisqu'elle est estimée à 2 ha.

Il est prévu en outre que les espaces de petites dents creuses inférieures à 2000 m² représentent un total de consommation d'espace de 1,9 ha (ne rentrant pas dans le calcul lié à la consommation des espaces agricoles et naturels, hors artificialisation du sol)..

- **MODULER LES OBJECTIFS DE DENSITÉ URBAINE** en fonction du contexte des constructions
 - Réduire les tailles des parcelles à construire dans les opérations maîtrisées
 - Cette densité minimum pourra être atténuée pour les dents creuses de petite dimension ainsi que celles s'étirant le long de voiries existantes

- **PROHIBER L'ÉTALEMENT URBAIN** en ajustant l'enveloppe urbaine de densification à l'intérieur même du tissu des 4 bourgs.



Elaboration du P.L.U.

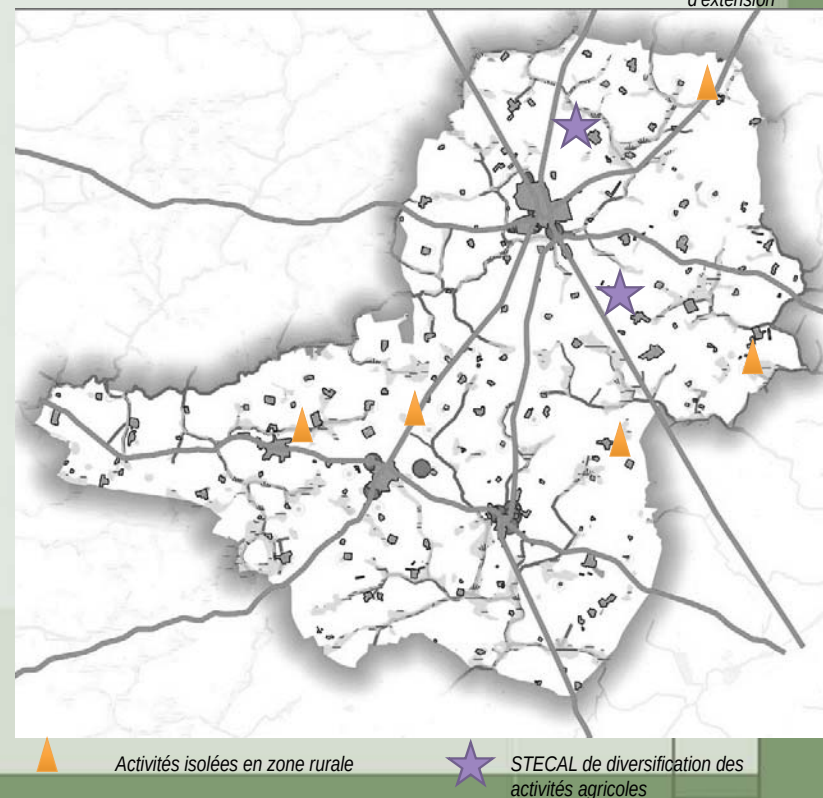


3 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

LIMITER LA LOGIQUE EXTENSIVE EN MATIERE ECONOMIQUE

- La Zone Artisanale de Bierné est la seule petite zone aménagée existante, recouvrant une surface de 1 ha. Elle compte encore un lot à bâtir d'une surface de 2000m² sans autre possibilité d'extension.
- En dehors de cette zone, les communes peuvent compter des activités isolées, souvent inscrite dans le tissu des bourgs ou en lisière de ces derniers. Les enveloppes foncières actuelles seront conservées sans possibilité d'extension.
- 5 activités artisanales sont dispersées dans la zone rurale sur l'ensemble du territoire ; elles doivent être identifiées pour pouvoir bénéficier d'une capacité de développement adaptées à leurs besoins.
- En cas de besoin nouveau d'implantation d'activité sur la commune, un accueil vers une zone d'activité de la Communauté de communes pourra être proposé en fonction de sa typologie. Les activités vacantes de la commune de Bierné pourront aussi être étudiées comme des sites en devenir, susceptibles de répondre à des besoins économiques.
- La diversification des activités agricoles doit aussi être permise pour les projets identifiés.
- **Aucune autre extension à usage économique n'est prévue sur le territoire communal.**

Plan de localisation des activités isolées en zone rurale et dotées d'une capacité d'extension





Elaboration du P.L.U.



4 - ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DEPLACEMENT

DEVELOPPER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES

- Intégrer systématiquement des liaisons douces entre les quartiers et leur développement dans les nouvelles opérations
- Favoriser les développements doux sur le secteur des centres bourgs permettant d'accéder aux équipements publics, commerces et services
- Préserver les cheminements de randonnée surtout aux abords des vallées ; réfléchir à la création d'un bouclage de chemin pédestre le long de la vallée du Béron

MAINTENIR L'OFFRE EN STATIONNEMENT

- Aménager des aires de stationnement dans les nouvelles opérations avec des objectifs de mutualisation, d'optimisation en promouvant les matériaux perméables
- Réfléchir à un aménagement d'une aire de co-voiturage sur le territoire

AMELIORER LA FLUIDITE et LA LECTURE DE LA FRANGE SUD DU CENTRE BOURG

- Profiter des projets de restructuration urbaine du cœur de bourg de Bierné – ilots coopérative / silos et rue du Maine – pour revoir, les circulations viaires et douces, la desserte de l'ilot supérette / salle des loisirs, la distribution et l'aménagement du stationnement dans le centre bourg et favoriser la mutualisation des usages
- Lancer une réflexion sur le retraitement d'entrée sud dans le bourg de Bierné depuis la RD 213 - ilot coopérative -

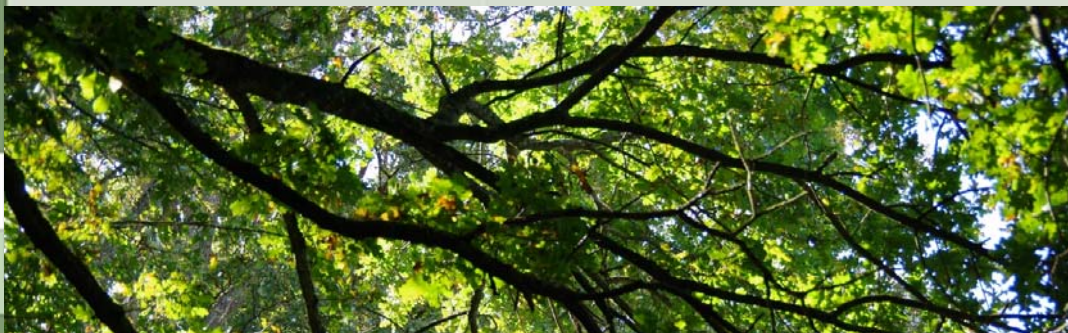
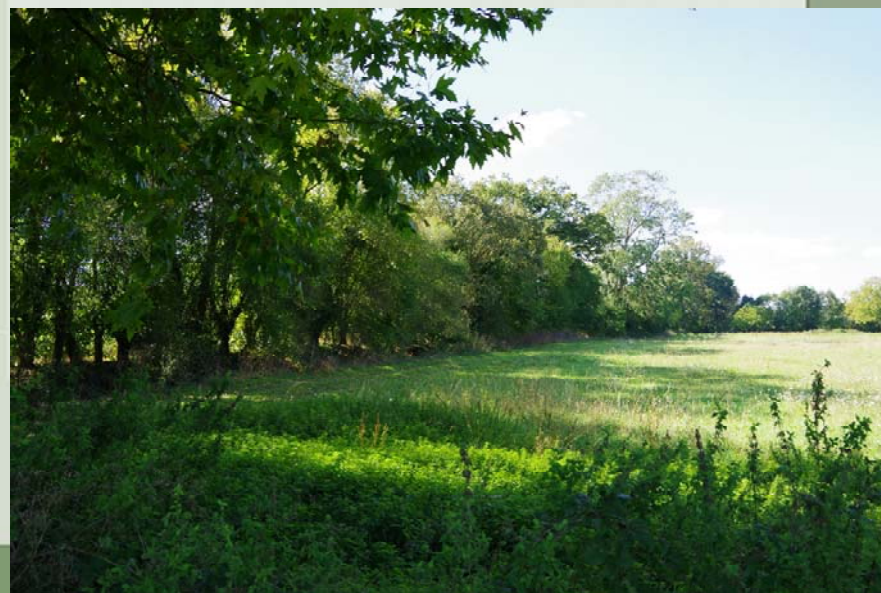


Elaboration du P.L.U.



5 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

1. Pérenniser une agriculture diversifiée et dynamique garante de l'identité rurale bocagère et des richesses naturelles du territoire
1. Préserver et mettre en valeur les éléments de paysage remarquables et le patrimoine vernaculaire
1. Valoriser la qualité paysagère et urbaine des bourgs et développer une approche qualitative des espaces publics et des entrées de bourg

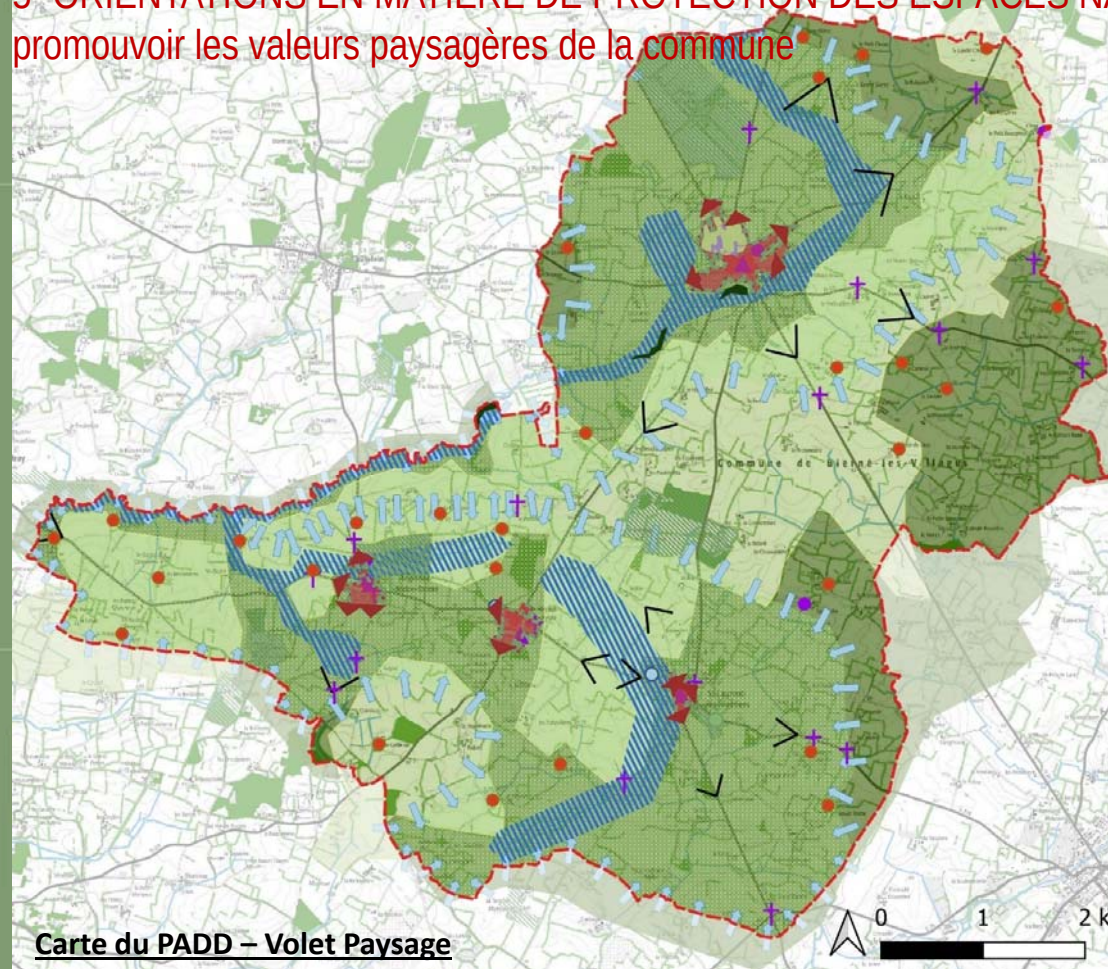




Elaboration du P.L.U.



5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune



LEGENDE

1. Pérenniser une agriculture diversifiée et dynamique garante de l'identité rurale bocagère et des richesses naturelles du territoire

- Recomposer un macro-bocage sur le plateau cultivé ouvert
- Préserver et renforcer les haies, boisements et arbres remarquables des vallées
- Préserver les ripisylves, les prairies humides et le bocage des fonds de vallée
- Limiter la fermeture des fonds de vallées
- Assurer la qualité paysagère des bâtiments agricoles et sièges d'exploitation dans le paysage

2. Préserver et mettre en valeur les éléments de paysage remarquables et le patrimoine vernaculaire

- Protéger les parcs et jardins remarquables
- Préserver le petit patrimoine religieux en zone rurale
- Protéger le patrimoine identifiant les bourgs (bâti, lavoirs, ponts, murs...)
- Préserver le patrimoine végétal remarquable dans les bourgs
- Mettre en scène les perspectives sur les bourgs

3. Valoriser la qualité paysagère et urbaine des bourgs et développer une approche qualitative des espaces publics et des entrées de bourg

- Maîtriser les extensions urbaines linéaire et assurer la qualité des entrées de bourg
- Assurer la qualité des franges urbaines par les motifs végétaux identitaires (haies, boisements, chemins creux, alignements)
- Occuper en priorité les dents creuses en assurant les continuités de cheminements doux dans le bourg
- Requalifier les espaces publics et les abords d'équipements
- Préserver la qualité des rues anciennes et leur bâti en front de rue

Carte du PADD – Volet Paysage



Elaboration du P.L.U.



Bierné-les-Villages

5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

1. Pérenniser une agriculture diversifiée et dynamique garante de l'identité rurale bocagère et des richesses naturelles du territoire

- Protéger la terre, outil essentiel à l'activité agricole par la limitation stricte de l'extension urbaine des bourgs et la priorisation de la densification
- Consacrer la zone agricole à l'activité économique en y interdisant toute nouvelle construction de tiers, y compris dans les écarts, et en y limitant les capacités de développement de ces derniers
- Préserver et pérenniser les activités agricoles existantes (permettre l'extension, la diversification et la mise aux normes des exploitations)
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sur l'ensemble de la zone agricole
- Promouvoir les circuits courts, les ventes directes notamment en autorisant les magasins à la ferme en complément de l'activité agricole principale
- Permettre l'équilibre entre développement urbain et préservation de l'activité agricole :
 - Apporter une attention particulière à la présence des exploitations agricoles sur les franges urbaines - Respecter un vis-à-vis des exploitations
 - identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination, en respectant l'intégrité des activités agricoles et sous condition d'une qualité architecturale vérifiée - un potentiel de quelques bâtiments
 - Reconnaître les activités artisanales isolées en zone agricole et leur permettre un développement ajusté et respectueux de l'activité agricole en délimitant des STECAL au plus près des bâtiments existants ou des besoins des activités
 - Rendre possible une diversification de l'activité agricole, identifiée dans le PLU
 - Identifier les grands projets agri-énergétiques renouvelables sur le territoire – unité de méthanisation, projet agrivoltaïque, etc.

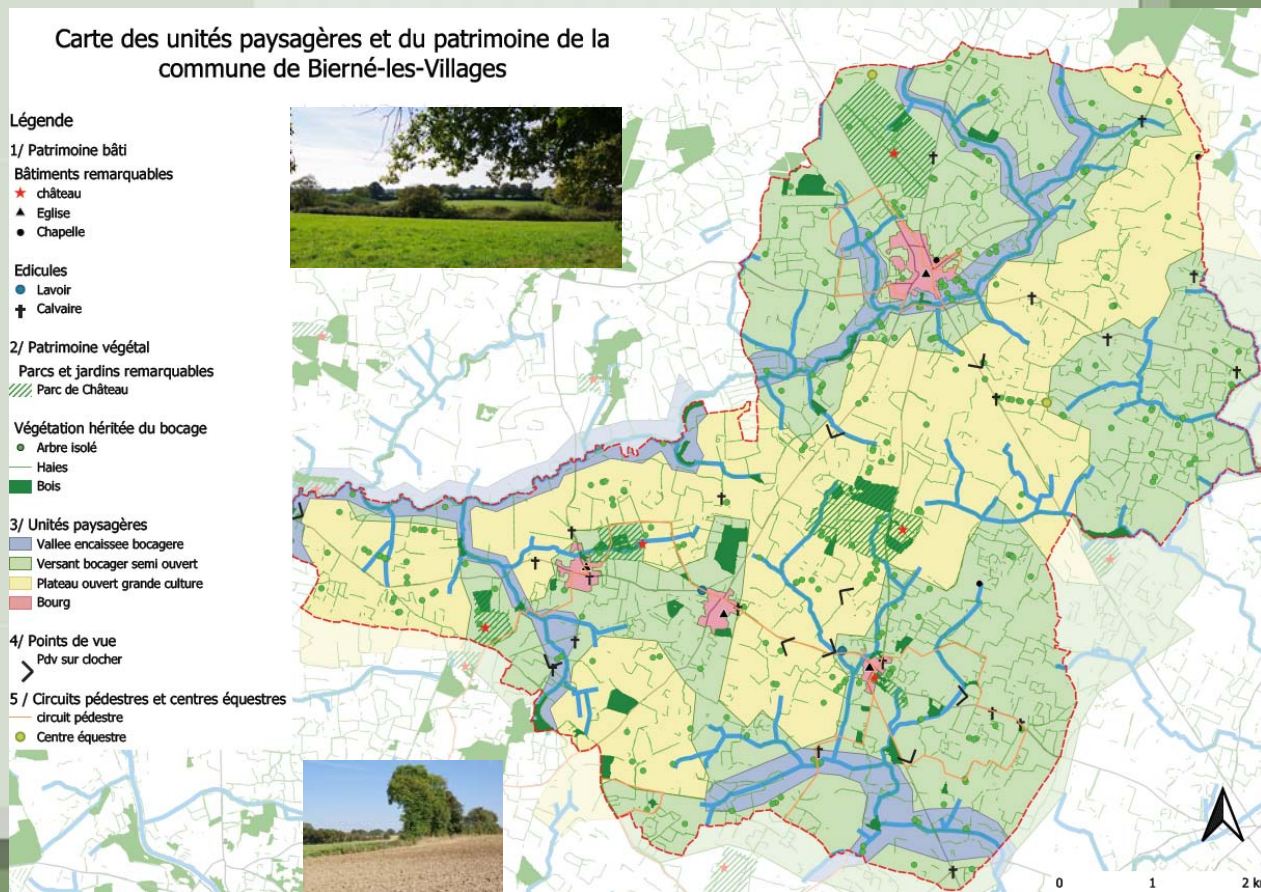


Elaboration du P.L.U.



5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

1. **Pérenniser une agriculture diversifiée et dynamique garante de l'identité rurale bocagère et des richesses naturelles du territoire**
 - Recomposer un macro-bocage sur le plateau cultivé ouvert :
 - Préserver les haies existantes voir les renforcer
 - Envisager des secteurs prioritaires de replantation / vent (haies nord sud) et par rapport à l'écoulement d'eau (haies SW/NE)
 - Favoriser le développement de l'agroforesterie et des pâtures
 - Préserver et renforcer les haies, boisements et arbres remarquables des vallées
 - Préserver le maillage bocager existant
 - Restaurer les talus et fossés à l'appui des haies
 - Protéger les grands arbres isolés identifiés
 - Valoriser et développer les sentiers de randonnée dans les vallées
 - Préserver les ripisylves, les prairies humides et le bocage des fonds de vallée
 - Préserver le maillage bocager existant
 - Protéger et développer les zones prairiales en fond de vallée
 - Restaurer les talus et fossés à l'appui des haies
 - Favoriser la transparence hydraulique tout en préservant le petit patrimoine associé à l'eau
 - Limiter la fermeture des fonds de vallées
 - Proscrire la popiculture en fond de vallée
 - Limiter les enrichement et boisement de fond de vallée
 - Interdire la construction de bâtiments agricoles pérennes dans les fonds de vallée





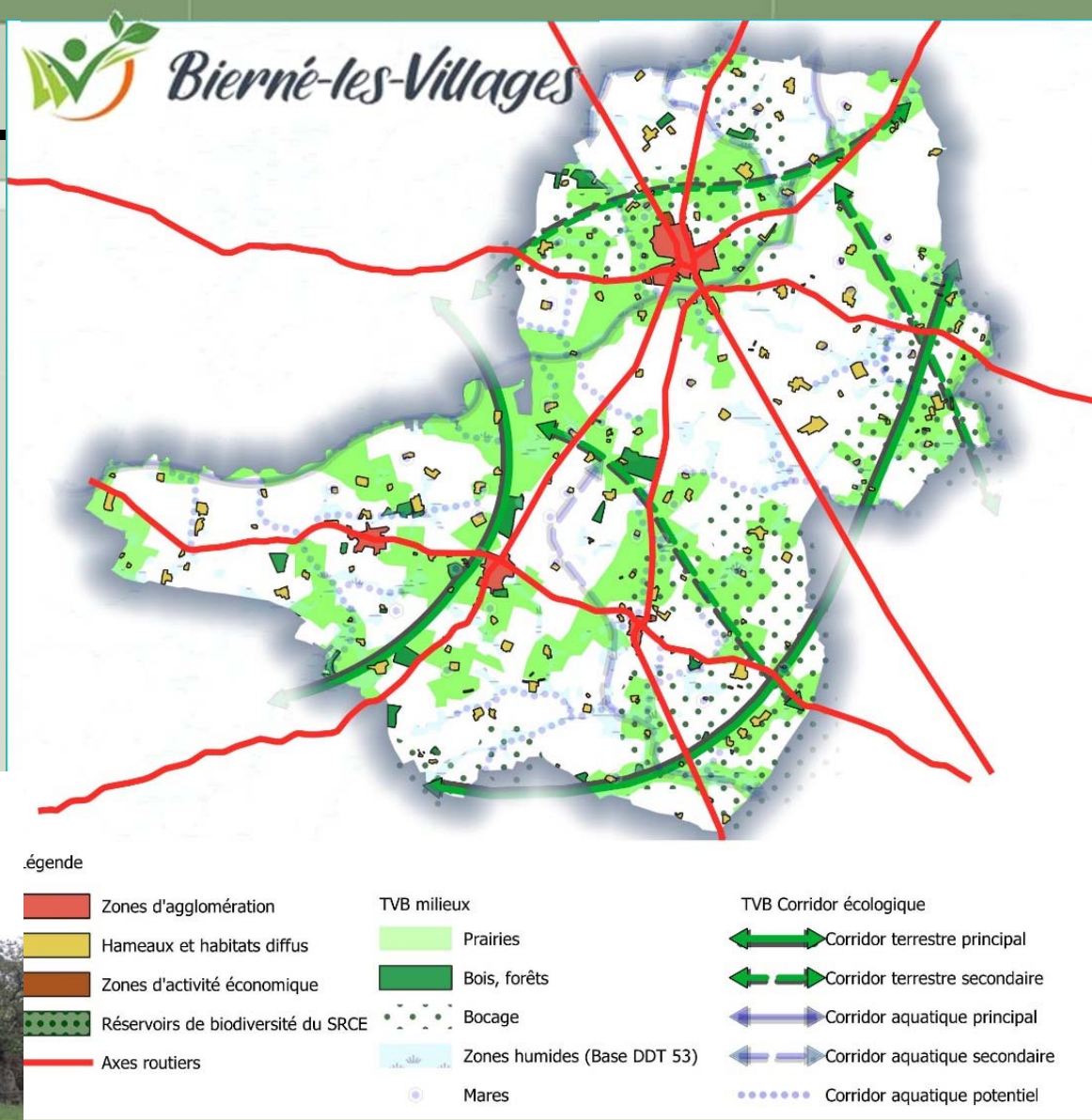
Elaboration du P.L.U.

5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

1. Pérenniser une agriculture diversifiée et dynamique garante de l'identité rurale bocagère et des richesses naturelles du territoire

■ Préserver le bocage

- Le système bocager limite le risque d'érosion des sols
- Il limite la vitesse du vent
- Il réduit le ruissellement et les coulées de boues en temps de pluie
- Il crée un microclimat favorable aux cultures et apporte aux troupeaux un abri au vent, à la pluie, au soleil et au froid
- Il empêche la dissémination des ravageurs des cultures





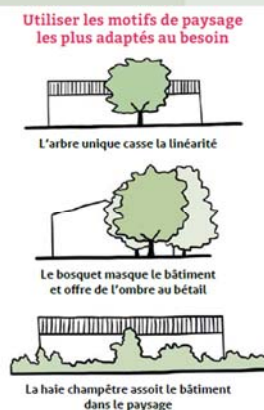
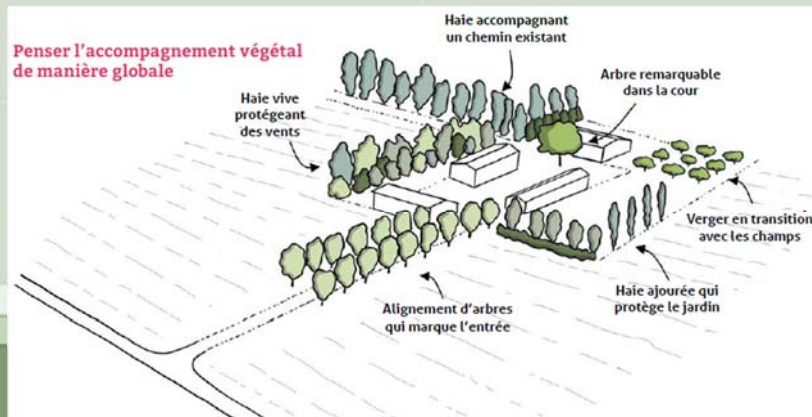
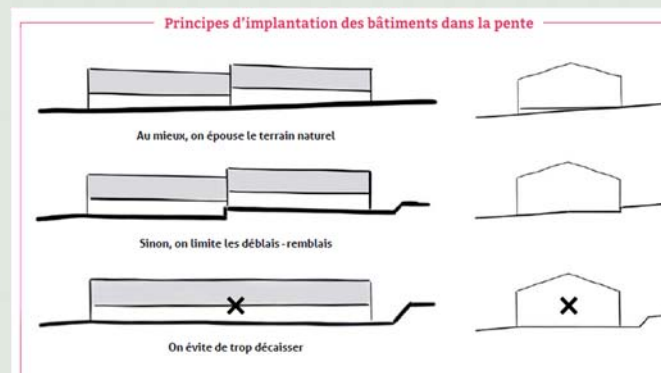
Elaboration du P.L.U.



5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

1. Pérenniser une agriculture diversifiée et dynamique garante de l'identité rurale et des richesses environnementales du territoire

- Assurer la qualité paysagère des bâtiments agricoles et sièges d'exploitation dans le paysage
 - Privilégier des implantations respectueuses de la topographie (ligne de faitage principale parallèle aux courbes de niveau), respectant les implantations traditionnelles du hameau, limitant les circulations et les infrastructures annexes
 - Accompagner le bâti nouveau avec du végétal (boisement, haie, verger...)
 - Travailler à la qualité architecturale des bâtiments (équilibrer les pentes de toit, agencement des façades, choix des teintes et matériaux...)
 - Travailler à l'insertion des infrastructures d'énergies renouvelables (PV, Méthanisation, petit éolien...)





Elaboration du P.L.U.

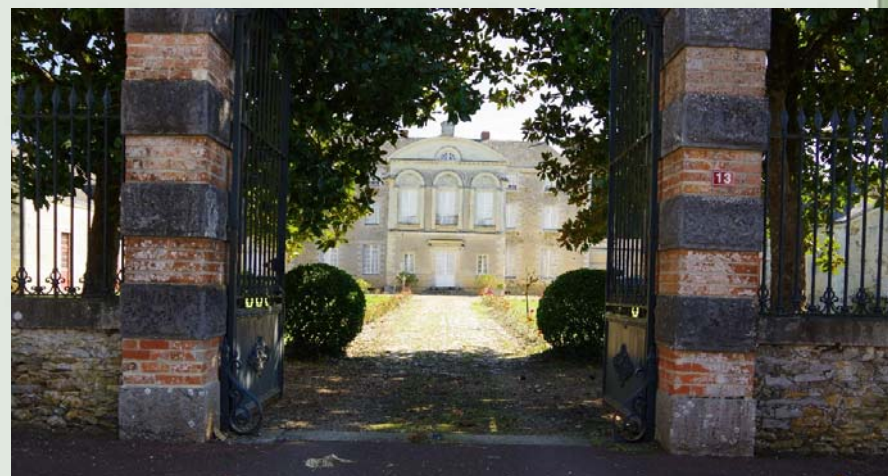


5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :

reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

2. Préserver et mettre en valeur les éléments de paysage remarquables et le patrimoine vernaculaire

- Protéger les parcs et jardins remarquables
 - Protéger les parcs paysagers et boisements associés aux châteaux et manoirs (leurs fabriques et leurs murs d'enceinte)
 - Protéger les ensembles de jardins vivriers vergers ceinturant les bourgs



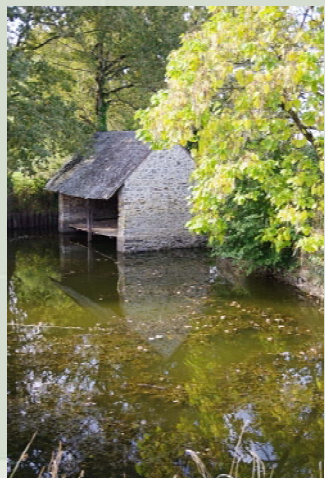


Elaboration du P.L.U.

5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

2. Préserver et mettre en valeur les éléments de paysage remarquables et le patrimoine vernaculaire

- Préserver le petit patrimoine religieux en zone rurale
 - Préserver les calvaires, croix de missions et leurs plantations associées
 - Protéger les petites chapelles isolées et leur écrin paysager
- Protéger le patrimoine identifiant les bourgs (bâti, lavoirs, ponts, murs, mares...)





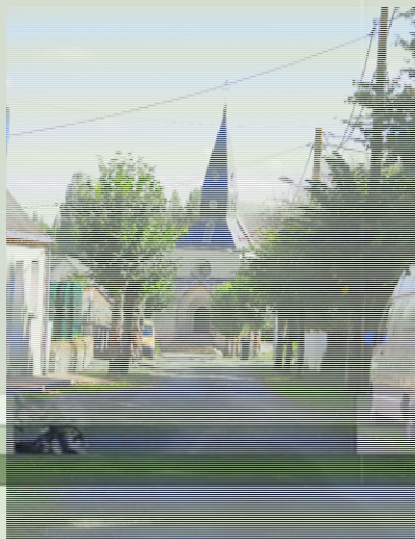
Révision du P.L.U.



5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

2. Préserver et mettre en valeur les éléments de paysage remarquables et le patrimoine vernaculaire

- Préserver le patrimoine végétal remarquable dans les bourgs
 - Préserver les arbres d'alignements ponctuant les rues
 - Protéger les arbres isolés remarquables
 - Favoriser la plantation d'arbres dans les nouveaux quartiers
 - Inciter à la continuité de la trame brune (coefficient de pleine terre...)





Elaboration du P.L.U.



5- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

3. Valoriser la qualité paysagère et urbaine des bourgs et développer une approche qualitative des espaces publics et des entrées de bourg

- Maîtriser les extensions urbaines linéaire et assurer la qualité des entrées de bourg
 - Travailler sur les profils de voie pour passer de la route à la rue
 - Gérer les implantations à l'alignement ou dans une bande de recul
 - Constituer des portes végétales
- Assurer la qualité des franges urbaines par les motifs végétaux identitaires
 - Préserver des ceintures jardinées
 - Proposer des franges végétales sur les nouveaux quartiers : haies, boisements, alignements
 - Travailler sur un tour de bourg en chemins creux,
 - Conserver les murs d'enceinte
- Occuper en priorité les dents creuses en assurant les continuités de cheminements doux dans le bourg (cf. PADD urbain)
- Requalifier les espaces publics et les abords d'équipements (cf. PADD urbain)
- Préserver la qualité des rues anciennes et leur bâti en front de rue (cf. PADD urbain)





Elaboration du P.L.U.



6- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE

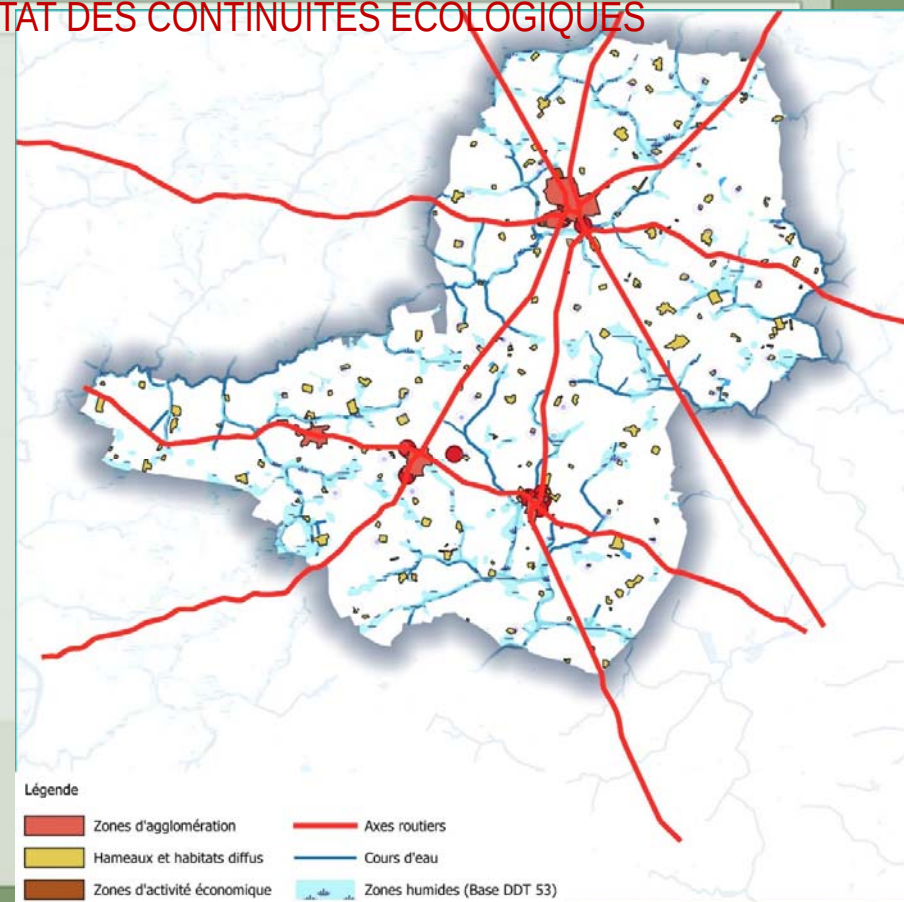
- Absence de site Natura 2000 et de sites naturels sensibles (ENS) sur le territoire communal ; présence de ZNIEFF
- Prise en compte des échelles supra communales :
 - **SRCE de la région Pays de la Loire**
 - **SCoT du Pays de Château Gontier**

La reconnaissance et le renforcement des trames vertes et bleues

- Plusieurs réservoirs de biodiversité et continuités écologiques sont identifiables sur le territoire et à préserver :
 - les vallées du Béron, du Baraize, du Mortron et de leurs affluents
 - les corridors terrestres et aquatiques
 - les mares naturelles et étangs

Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités

- Développer la connaissance des zones humides, particulièrement dans les zones à enjeux ou projet. où elles ont fait l'objet d'un recensement . Des secteurs pourront être exclus de la zone d'urbanisation pour être rattachés à la zone naturelle consécutivement au recensement des ZH qui sera effectué au sein des zones à projets.
- Prendre en compte les prélocalisations de zones humides dans les projets d'aménagement et d'extension en fonction des données disponibles
- Prendre en compte le risque inondations et remontées de nappes.
- *Recommander d'approfondir les études de sols en amont des projets opérationnels lorsque des sensibilités auront ont été détectées —*





Elaboration du P.L.U.

6- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La reconnaissance et le renforcement des trames vertes et bleues
Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

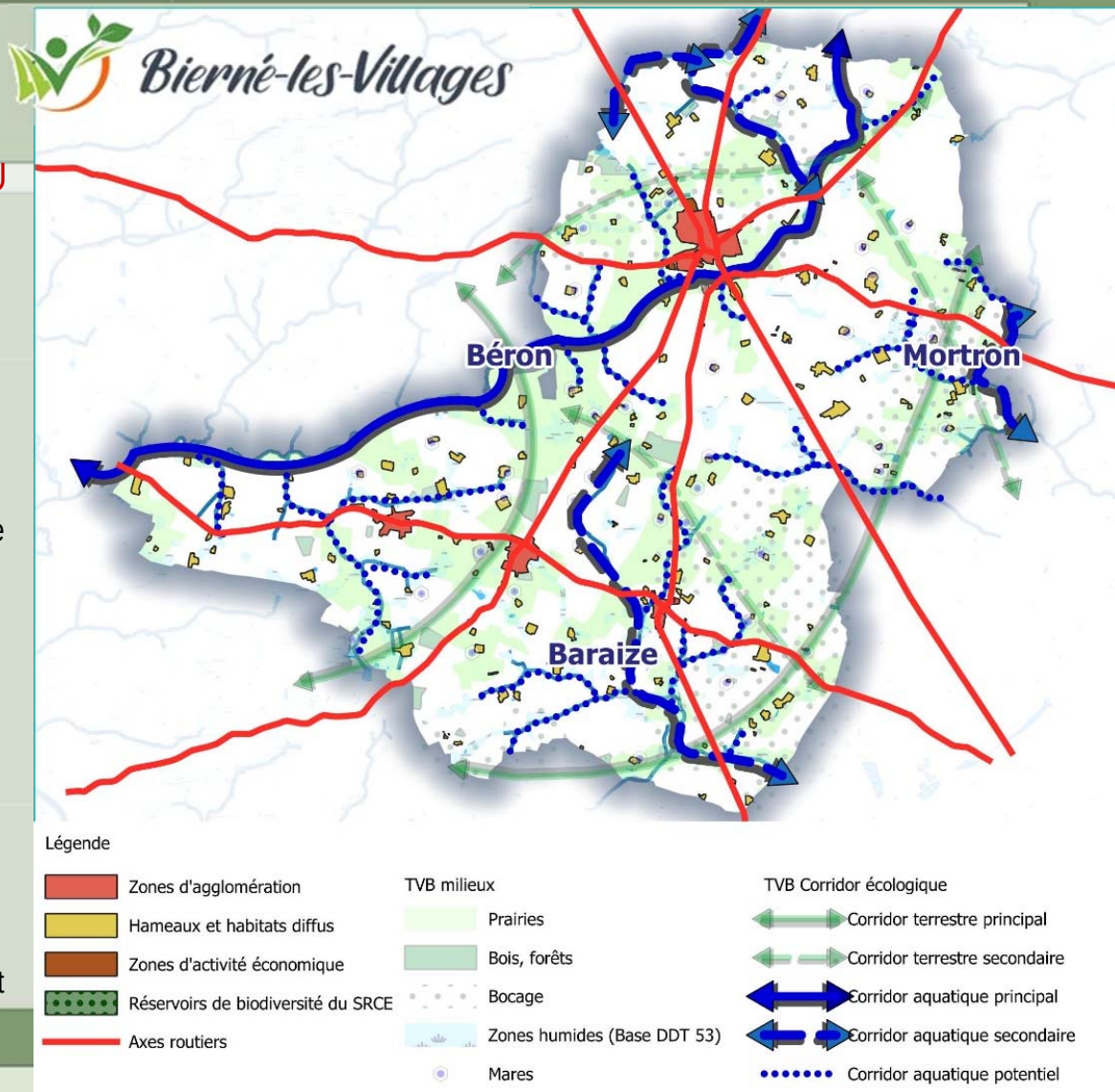
Les corridors écologiques permettent aux différentes espèces animales de se déplacer dans leurs différents habitats pour assurer leur cycle biologique.

- Préserver les 3 vallées du Béron, du Baraize et du Mortron ainsi que de leurs affluents
- Assurer le maintien de leur ripisylve ou assurer leur restauration
- Conditionner la création de nouveaux plans d'eau aux études réglementaires et à l'évaluation de leurs incidences écologiques

Préserver les cours d'eau, leurs vallées respectives, ainsi que leurs berges

Les 3 principaux cours d'eau que sont le Béron, La Baraize et le Morton qui comprennent des berges plantées

- Veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en réduisant l'utilisation des intrants chimiques et pesticides



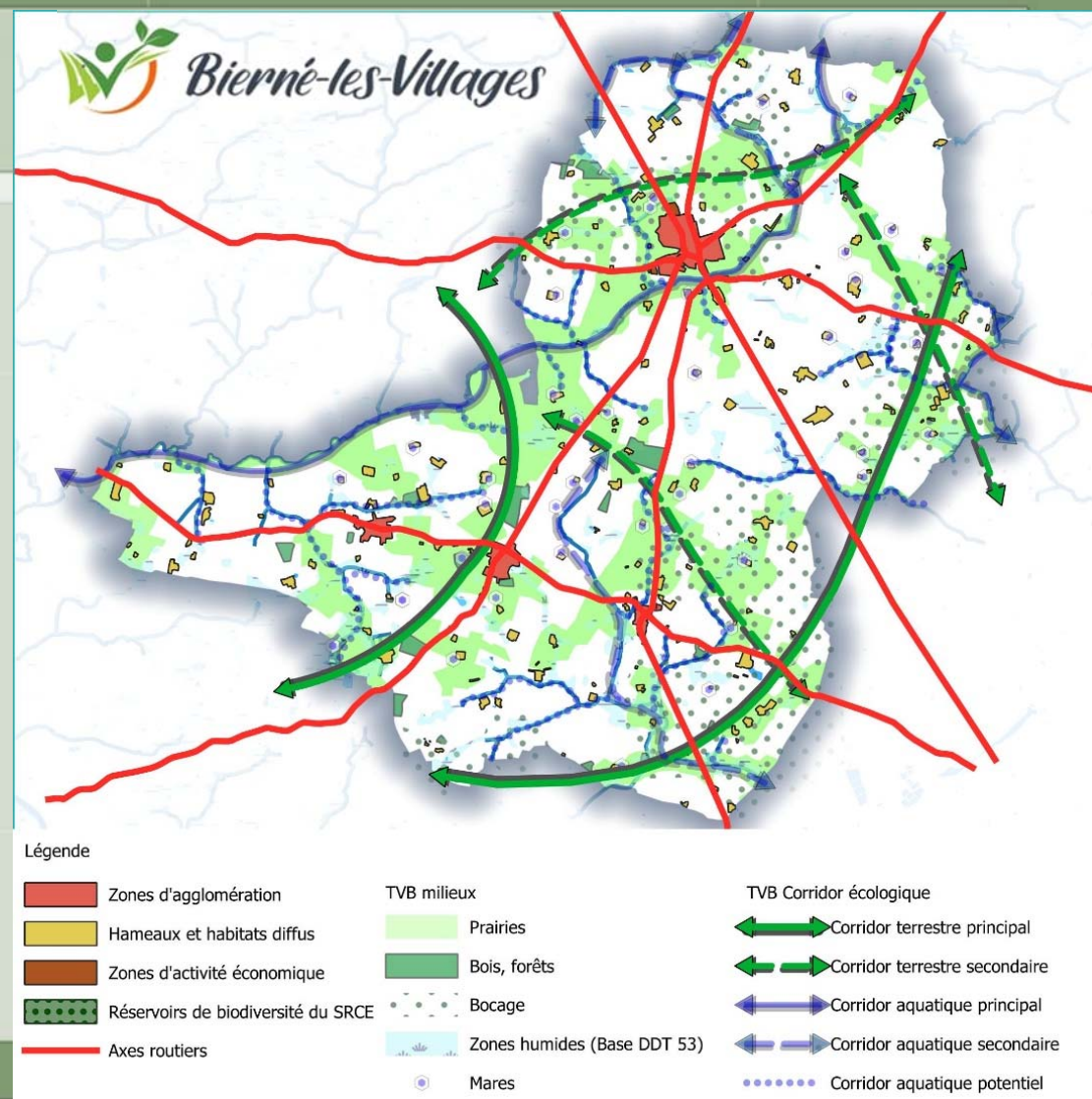


Elaboration du P.L.U.

6- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

DEVELOPPER LA COMMUNE EN TENANT COMPTE DE LA GESTION DES EAUX SUR LE TERRITOIRE

- Réduire l'imperméabilisation des sols
- Tenir compte des capacités d'alimentation en eau potable, et tendre vers la réduction des prélèvements en eau
- Tenir compte de la gestion des eaux pluviales et s'orienter vers des modes de gestion alternatifs, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols (gestion des eaux pluviales à la parcelle, bassin de rétention paysagé, noues, matériaux perméables...) ;
- Assurer une cohérence entre projet de développement et schéma d'assainissement collectif
- Rendre obligatoire le raccordement aux réseaux des eaux usées, eaux potables et eaux pluviales lorsqu'ils existent



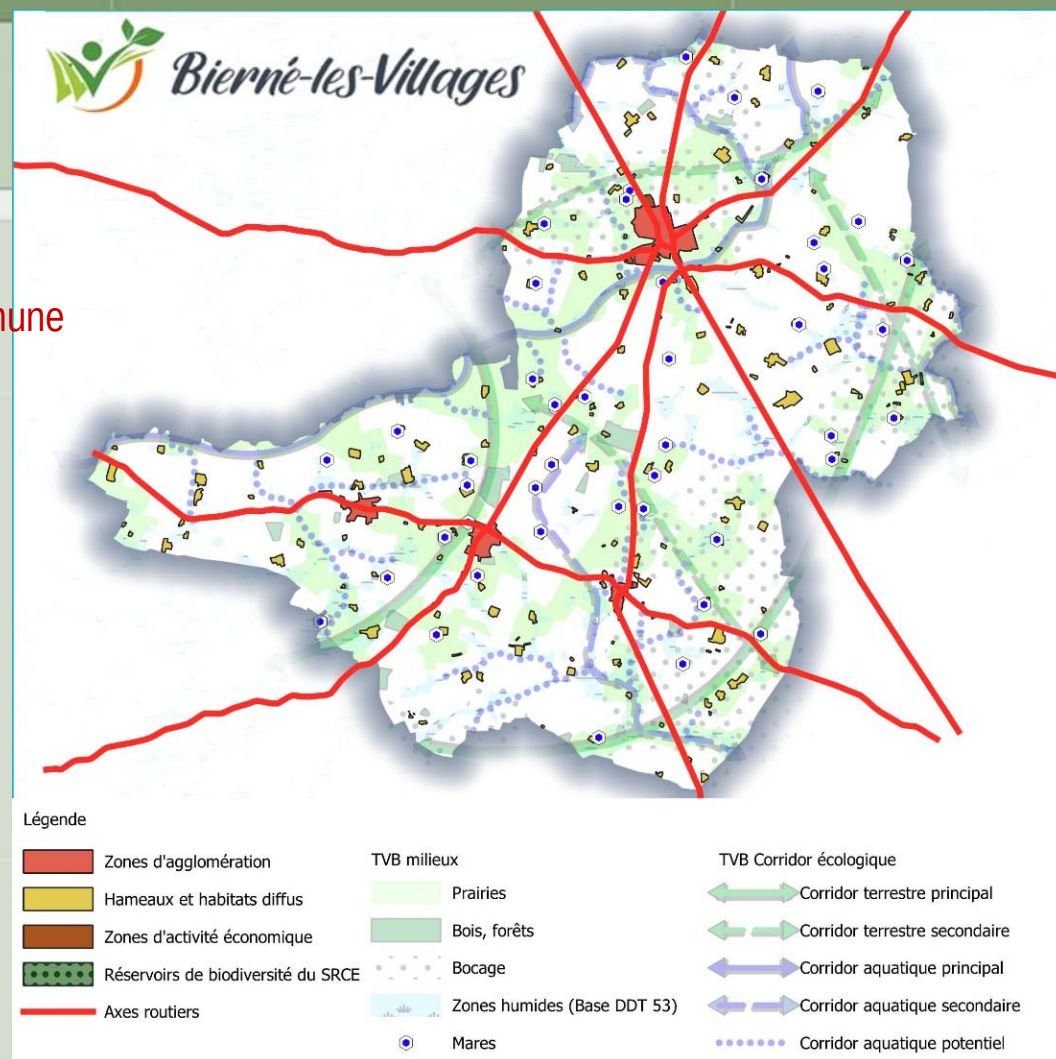


Elaboration du P.L.U.

6- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

- Préserver les plans d'eau et mares naturels
- les plans d'eau mentionnés sur la carte ci-contre à droite sous réserve de vérification de leur existence réelle et de leur caractère « naturel » (et non agricole)
- Ainsi que les étangs ou les mares multiples recensés afin de les connaître, reconnaître et protéger ; leur comblement, constructibilité sont prohibés.

Les mares, souvent liées à des zones humides, constituent des habitats naturels riches en biodiversité.





Elaboration du P.L.U.



7- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Finaliser la desserte par la fibre numérique en très haut débit dans les écarts du territoire

Tendre vers un aménagement du territoire soucieux des énergies:

- favoriser la densité et la compacité des bourgs afin d'encourager la réduction des déplacements motorisés et la déperdition d'énergie
- encourager les circuits courts agricoles
- encourager le recours aux énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production des énergies comme le solaire, en envisageant notamment les études de projets etc.
- favoriser la création de cheminements doux entre lieu de vie, lieu d'habitat et lieu de travail

Rendre obligatoire la prise en compte de l'optimisation énergétique, de la limitation de la déperdition énergétique et l'amélioration de la qualité de l'air dans tous projets :

- concevoir les aménagements en fonction des atouts climatiques des secteurs (*exposition sud, prise en compte des vents*)
- permettre l'optimisation énergétique des constructions existantes et nouvelles, et favoriser la conception bioclimatique des bâtiments
- améliorer la gestion de l'éclairage public, et tendre vers, à la fois sa réduction, mais aussi des concepts moins énergivores et moins impactants en terme de pollution lumineuse
- permettre de valoriser le potentiel énergétique recensé sur la commune lié à l'ensoleillement et la géothermie + à la production de biomasse ?

Etudier les projets agrivoltaiques sur le territoire.

Identifier l'intégralité du territoire comme ZAenr (Zone d'accélération des énergies renouvelables) pour y faciliter les projets d'énergies renouvelables (solaire, méthanisation, etc.)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Les Orientations
d'aménagement et de
programmation

Réunion publique du 13 janvier
2026

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@slr.fr



Arts des Villes
Et des Champs

hydratop
Bureau d'études sur l'eau et l'environnement

Cyril NOIRTIN
Président SAS HYDRATOP

☎ 02 41 95 71 90
📠 06 75 34 71 61

✉ info@hydratop.net
🌐 www.hyratop.net
103 rue Charles Darwin
49 125 - TIERCE



Elaboration du P.L.U.



■ Sommaire :

Préambule

1- Principes communs aux OAP

2- Présentations des OAP propres au dents creuses

3- Présentation des OAP de densification et restructuration urbaine

4- Présentation de l'OAP thématique sur le bocage





Elaboration du P.L.U.



■ Préambule

→ *Qu'est ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite OAP?*

→ *Opposables aux autorisations d'urbanisme et rapport de compatibilité*

Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives sur des zones à urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation.

Ces conditions d'aménagement concernent les qualités architecturales, urbaines, et paysagères d'un secteur donné.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique

→ *Plusieurs types d'OAP:*

- *écrites*
- *sectorielles (obligatoires sur les secteurs AU)*
- *thématiques*



Alerte quant à l'Interprétation des OAP :

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié.



Elaboration du P.L.U.



1- Principes communs aux OAP

Globalement les principes suivants sont proposés pour l'ensemble des OAP :

1° Les accès : les accès directs sur les grands axes routiers (RD) sont à éviter s'ils ne font pas l'objet d'une sécurisation en amont.

2° Le stationnement : il devra être réalisé sur les parcelles privées pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation.

3° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Pour les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées.

Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique en amont de toute construction principale.

Les objectifs sont de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans les sols (limiter l'imperméabilisation)

4° La préservation des boisements, haies et arbres d'intérêt :

5° L'implantation des constructions : les principes de création de « façade sur rue », « front sur rue » et/ou de « continuité visuelle sur rue » seront recherchés

6° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les opérations visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devront veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement

7° La mixité fonctionnelle et sociale à rechercher dans toute opération

8° La qualité environnementale et la prévention des risques :

La qualité environnementale des sites devra être recherchée. Les opérations devront respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent et chercher sa valorisation. Les opérations devront tenir compte des risques et sensibilités connus – zones humides, zones inondables, retrait et gonflement des argiles, remontée de nappe, zone de bruit, etc.

9° Appliquer le bioclimatisme

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement.



Elaboration du P.L.U.



2- OAP propres aux dents creuses

Thèmes abordés	Développement
Programmation urbaine	Densité à mettre en œuvre pour toutes les dents creuses d'environ 15 logements minimum par hectare, correspondant en fonction des aménagements à réaliser à des surfaces moyennes comprises entre 300 et 500 m² pour les lots individuels. Des exceptions peuvent être admises en fonction de la morphologie du terrain, de sa topographie, de la présence de végétaux (haies, arbres isolés, bosquets) sur le terrain ou en lisière pour la bonne préservation de ces derniers, présence de risques, contraintes techniques, etc.
Accessibilité et déplacement	Accès direct sur voirie existante autorisé sous condition de bonne visibilité et de ne pas engendrer de dangerosité routière supplémentaire.
Organisation urbaine	Il est demandé qu'une façade urbaine et/ou architecturale sur la rue soit mise en scène au travers des éléments suivants : -exposition de la façade principale sur la rue – ouvertures, modénatures -et/ou registre de clôture établissant un dialogue avec la rue - limitation des hauteurs, ouverture visuelle de la rue vers le bâti, - Jeu d'exposition des annexes, abris entrant dans la composition de l'ensemble bâti, Etc. Les murs ou murets en pierre naturelle délimitant les parcelles doivent être conservés. Les percements existants doivent être réutilisés autant que possible pour les accès aux futurs logements. Les nouveaux percements doivent être limités à la stricte nécessité de création d'accès justifiés. La conservation de ces derniers peut justifier l'implantation en retrait des constructions. L'implantation à l'alignement ou suivant un recul maîtrisé – par exemple de 0 à 3m maximum – doit être recherchée notamment lorsque l'environnement urbain revêt cette configuration – exemple : parcelle riveraine avec implantation à l'alignement du bâti.



Elaboration du P.L.U.

3- OAP de densification et restructuration urbaine

Plan de localisation des OAP de densification urbaine sur Bierné

Les futures zones constructibles	La surface / densité projetée	Potentiel en logements neufs - 15 logements /ha	Caractéristiques urbaines / agricoles/ paysagères
1/ Rue des Trois Moulins	7500 m²	= 11 unités	Parcelle en prairie intégrée dans le tissu urbain Accès multiples depuis la rue des 3 Moulins et du Moulin Bossard
2 // Nord rue du Moulin Bossard	7500 m²	= 11 unités	Fonds de jardins et second rang Accès possible depuis la rue du Moulin Bossard
3 /Sud rue Saint Gilles	1500 m²	= 3 unités	Parcelle en continuité urbaine ; herbe bordée en rives sud et Est par des haies bocagères assurant l'intégration paysagère
4/ Rue du Maine + coulée verte centrale	6000 m² dont hangar vacant + coulée verte centrale		Zone de restructuration urbaine Accès possibles depuis la rue du Maine Projet à long terme / non comptabilisé dans la consommation foncière au titre du SCoT
5/ Les petites dents creuses = 6 unités	3660m²	= 5/6 unités	Jardins, parcelle en herbe avec accès directs
TOTAL	22 160 M² Dont ENAF = 0,15 ha	31 LOGEMENTS	





Elaboration du P.L.U.

3- OAP de densification et restructuration urbaine – N°1 rue des Trois Moulins

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil d'habitat mixte - habitat groupé/ individuel	Périmètre global d'environ 7500 m ²
Production dominante de logements	Appliquer une densité minimale d'environ 15 logements par ha Soit environ 11 logements à minima

LEGENDE

 Périmètre d'OAP

 Principe d'accès routier à étudier

 Principe de liaison douce à créer

 Aménagement d'entrée de bourg à prévoir

 Principe d'événement urbain à aménager - placette, mail, etc.

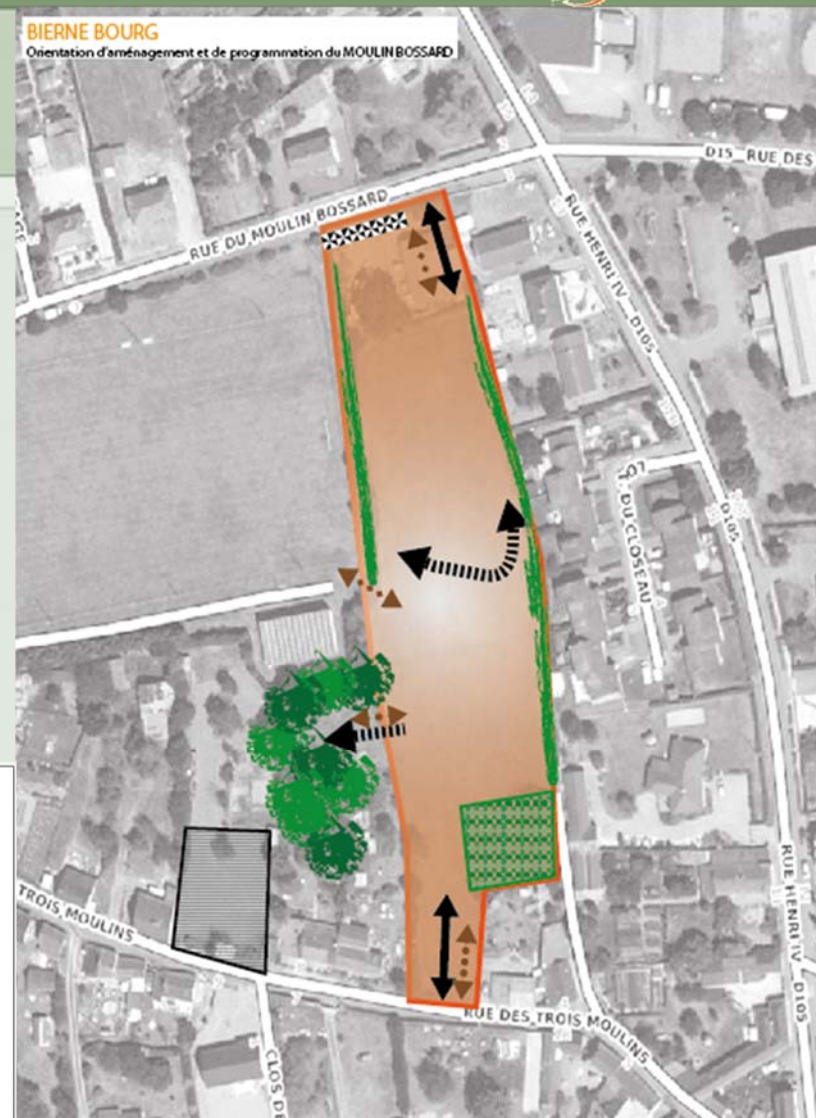
 Aménagement paysager à créer

 Arbre d'intérêt à préserver au mieux

 Dent creuse à proximité

 Bosquet à évaluer pour son maintien total ou partiel dans le cadre de la future opération

 Implantation du bâti en façade sur rue ou en pignon ouvert





Elaboration du P.L.U.

3- OAP de densification et restructuration urbaine – N°2 Nord Rue du Moulin Bossard



Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil d'habitat mixte - habitat groupé/ individuel –	Périmètre global d'environ 7500 m ²
Production dominante de logements	Appliquer une densité minimale d'environ 15 logements par Soit environ 11 logements à minima

LEGENDE

-  Périmètre d'OAP
-  Principe d'accès routier à étudier
-  Principe de liaison douce à créer
-  Aménagement d'entrée de bourg à prévoir
-  Principe d'évènement urbain à aménager - placette, mail, etc.
-  Aménagement paysager à créer
-  Arbre d'intérêt à préserver au mieux
-  Dent creuse à proximité
-  Bosquet à évaluer pour son maintien total ou partiel dans le cadre de la future opération
-  Implantation du bâti en façade sur rue ou en pignon ouvert



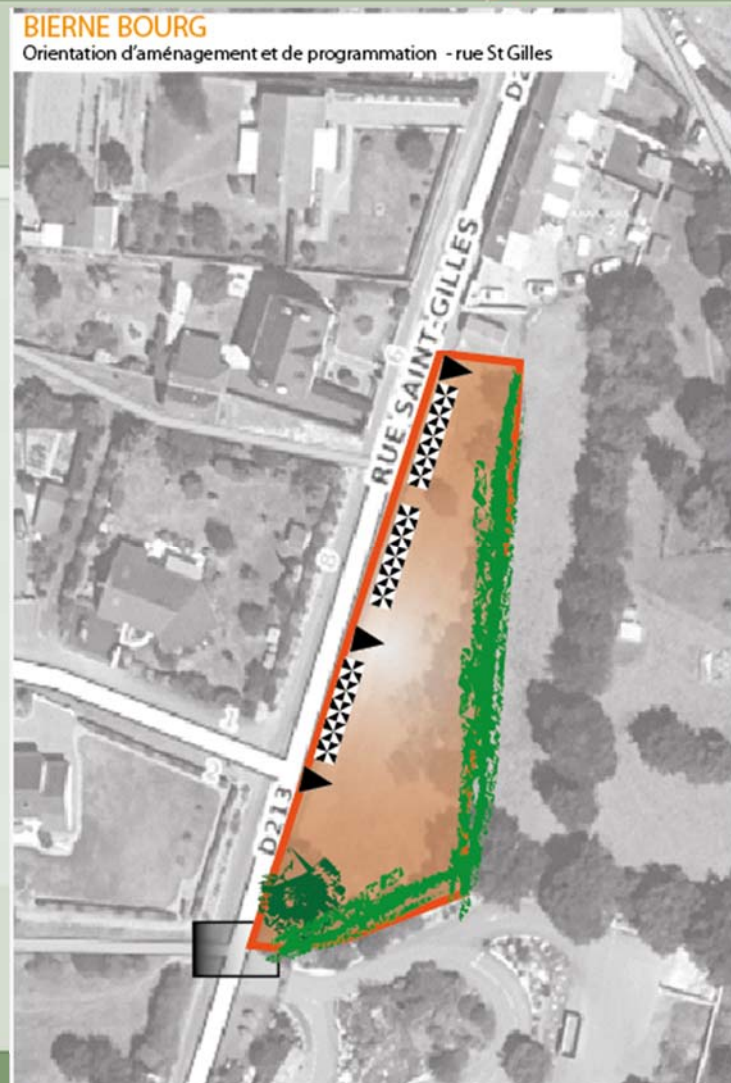
Elaboration du P.L.U.

3- OAP de densification et restructuration urbaine –N°3 rue Saint Gilles

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil d'habitat mixte - habitat groupé/ individuel	Périmètre global d'environ 1500 m ²
Production dominante de logements	Appliquer une densité minimale d'environ 15 logements par Soit environ 3 logements à minima

LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  Périmètre d'OAP |  Aménagement paysager à créer |
|  Principe d'accès routier à étudier |  Arbre d'intérêt à préserver au mieux |
|  Principe de liaison douce à créer |  Dent creuse à proximité |
|  Aménagement d'entrée de bourg à prévoir |  Bosquet à évaluer pour son maintien total ou partiel dans le cadre de la future opération |
|  Principe d'événement urbain à aménager - placette, mail, etc. |  Implantation du bâti en façade sur rue ou en pignon ouvert |





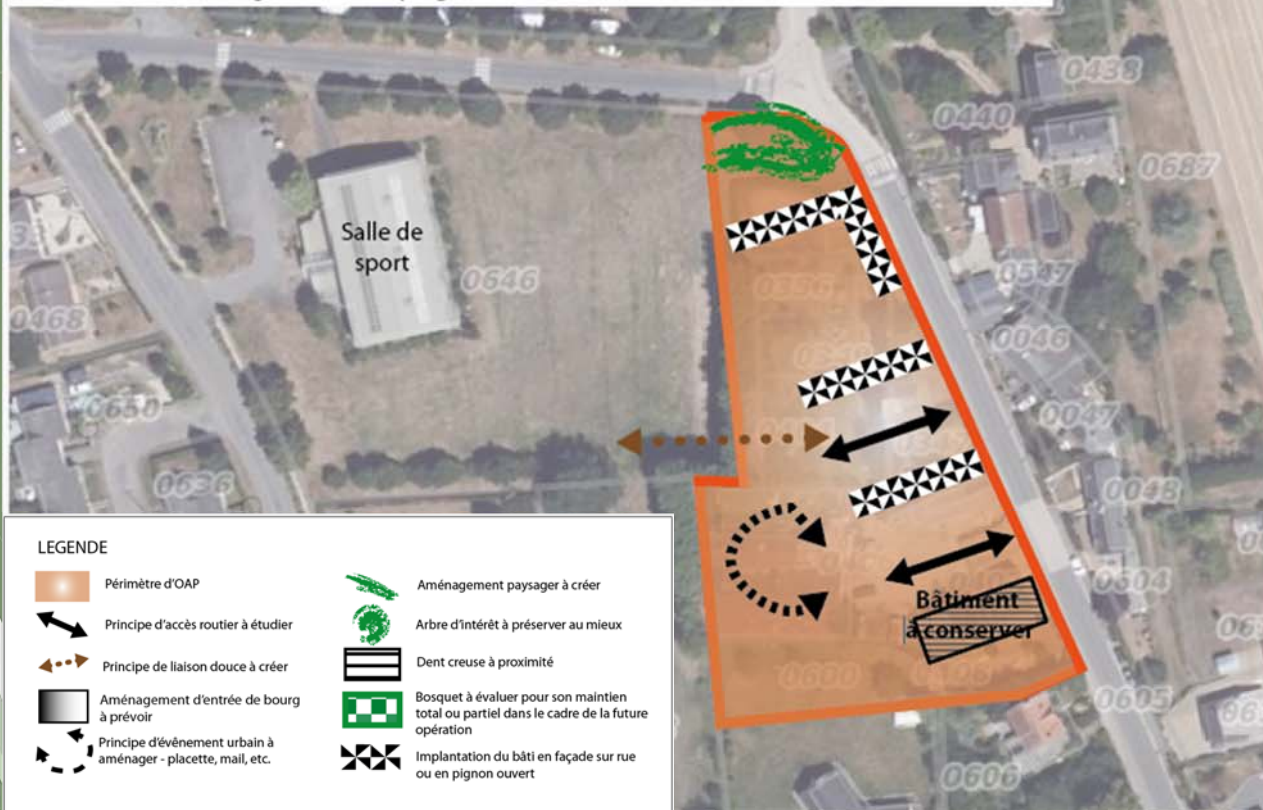
Elaboration du P.L.U.

3- OAP de restructuration et restructuration urbaine : N°4 rue du Maine

Croquis de simulation programmatique et organisationnel – à titre illustratif

BIERNE BOURG

Orientation d'aménagement et de programmation - Restructuration urbaine de la rue du Maine



LEGENDE

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre d'OAP |  | Aménagement paysager à créer |
|  | Principe d'accès routier à étudier |  | Arbre d'intérêt à préserver au mieux |
|  | Principe de liaison douce à créer |  | Dent creuse à proximité |
|  | Aménagement d'entrée de bourg à prévoir |  | Bosquet à évaluer pour son maintien total ou partiel dans le cadre de la future opération |
|  | Principe d'événement urbain à aménager - placette, mail, etc. |  | Implantation du bâti en façade sur rue ou en pignon ouvert |



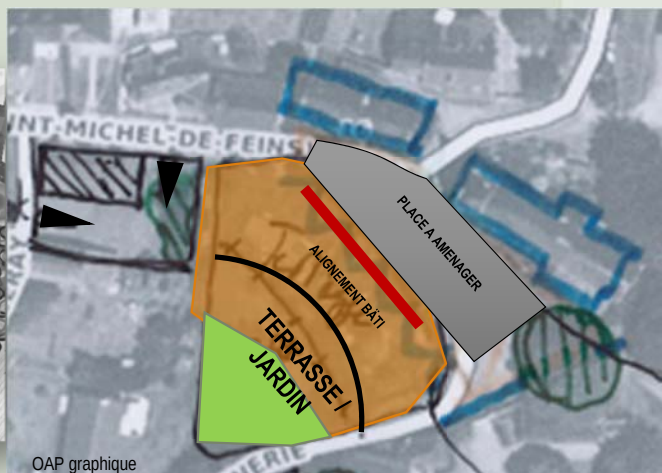


Elaboration du P.L.U.

3- OAP de restructuration et restructuration urbaine - N°5 / sur St Michel de Feins



Plan de localisation



OAP graphique

Photo du site



Programmati on urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie- Accueil d'habitat individuel ou habitat groupé	Périmètre global d'environ 1800 m²
Production dominante de logements	Appliquer une densité minimale d'environ 10/12 logements par ha Soit environ 1 à 2 logements

LEGENDE	
	Végétal à préserver (arbre, haie, bosquet, etc.)– hors zone constructible
	Muret, mur en pierre à conserver – percement limité
	Accès privatif à respecter
	Implantation indicative du bâti
	Découpage parcellaire indicatif
	Implantation à l'alignement recherchée

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	La parcelle de forme triangulaire présente l'avantage d'ouvrir une large façade sur la placette face à l'église. Entourée de voirie les possibilités d'accès sont multiples. Ils devront être privilégiés depuis les rues de l'église ou du chemin de la Benerie. Le stationnement devra aussi être aménagés sur les côtés ou les arrières de façon à dégager l'espace en façade de l'église ou à être dissimulé et peu ou pas visible depuis l'église.
Paysage et environnement	Le site occupe une position stratégique sur la place de l'église de St Michel. Une végétation confuse crée le 1 ^{er} plan aujourd'hui. La parcelle revêt une topographie accusée avec un jeu de terrasse entre le second plan et le 1 ^{er} plan situé en dessous du niveau de la voirie. Un jardin pourra être aménagé en partie haute en composant avec la végétation en place si son intérêt est avéré.
Qualité urbaine et architecturale	L'objectif essentiel de cet aménagement consiste autant que possible à composer une façade principale à l'alignement ou avec un faible recul de façon à renforcer la lecture de la place au même titre que le bâti présent sur la rue de l'église. Cette mise en œuvre pourra cependant être adaptée pour tenir compte des contraintes topographiques ou de sensibilité hydraulique du site.



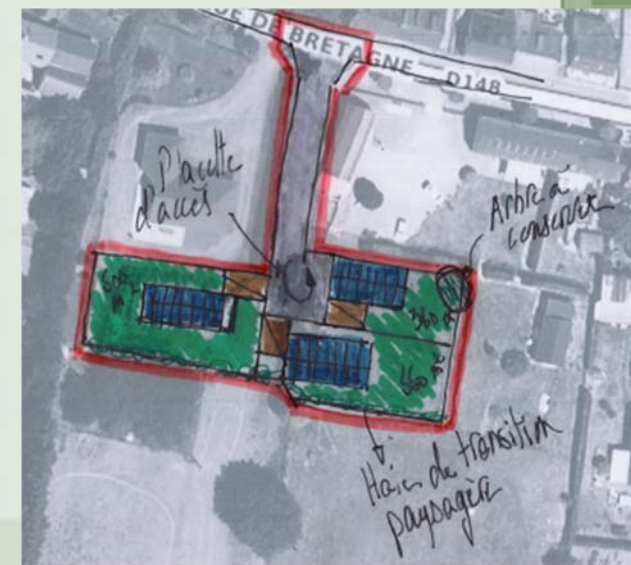
Elaboration du P.L.U.

3- OAP de densification et restructuration urbaine N°6 – rue de Bretagne

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie- Accueil d'habitat individuel	Périmètre global d'environ 1800 m ²
Production dominante de logements	Appliquer une densité minimale d'environ 15 logements par ha Soit environ 3 logements à minima



Croquis de simulation programmatique et organisationnel – à titre illustratif



LEGENDE

-  Périmètre d'OAP
-  Principe d'accès routier à étudier
-  Principe de liaison douce à créer
-  Aménagement d'entrée de bourg à prévoir
-  Principe d'événement urbain à aménager - placette, mail, etc.
-  Aménagement paysager à créer
-  Arbre d'intérêt à préserver au mieux
-  Dent creuse à proximité
-  Bosquet à évaluer pour son maintien total ou partiel dans le cadre de la future opération
-  Implantation du bâti en façade sur rue ou en pignon ouvert



Elaboration du P.L.U.

4 - OAP thématique N°7 : la protection du bocage

Principes d'aménagement à respecter :

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la protection et le réaménagement du bocage sont abordés à travers les principes suivant :

- **Protection et renforcement du réseau bocager**
- **Maintien des haies bocagères existantes**

Les haies doivent être conservées et, en cas d'arrachage, elles doivent être reconstituées sous forme de haies bocagères avec fossés et/ou talus plantés d'essences locales (linéaire compensatoire à définir en fonction de l'arbre décisionnel).

- **Création de nouvelles haies**

Lors de modifications des pratiques agricoles ou des périmètres des unités foncières, la plantation de nouvelles haies est encouragée pour compenser les linéaires détruits.

- **Respect des haies identifiées**

Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (les espaces boisés classés) **et de l'article L.151-19 du CU (les éléments remarquables du paysage)** doivent être préservées. En cas d'arrachage, un linéaire équivalent en dimension et qualité environnementale doit être reconstitué.

- **Aménagements et intégration dans les projets urbains**

Intégration du bocage dans les compositions urbaines : Les projets d'aménagement doivent respecter la trame bocagère existante en intégrant les haies dans la composition urbaine et le découpage parcellaire.

- **Création de franges végétales**

En l'absence de haies arborées préexistantes, des franges urbaines végétales doivent être établies sous forme de haies bocagères, talus plantés, etc., pour assurer des limites harmonieuses des zones urbanisées.



- Haie ou arbre conservé
- Haie abattue
- Plantation compensatoire



Elaboration du P.L.U.

4 - OAP thématique N°7: la protection du bocage

Dans les zones agricoles A:

Dès la réflexion des projets, prévoir le maintien des accès aux parcelles et des chemins de circulations agricoles.

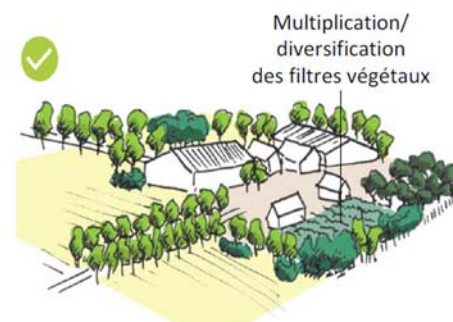
Intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage : regrouper les constructions, mutualiser les bâtiments d'exploitation, les implanter dans la continuité des sièges d'exploitation existants (sauf normes sanitaires imposant une implantation différente), planter les abords, éviter les couleurs réfléchissantes ou très claires (proscrire le blanc)...

Respecter les silhouettes urbaines dans lesquelles les nouvelles constructions agricoles s'insèrent :

- Prévoir les mêmes volumes de construction, harmoniser les couleurs, formes et matériaux.
- Réaliser une transition douce par un épannelage du bâti (diminution progressive des hauteurs du bâti au contact des espaces cultivés ou ouverts).

Organiser des itinéraires doux balisés en milieu agricole afin de faire découvrir le caractère rural et jardiné de la Métropole

>> Traitement des abords des bâtiments agricoles Exemples d'application des orientations



Multiplication/
diversification
des filtres végétaux

Source PLU Orléans Métropole



Elaboration du P.L.U.

4 - OAP thématique
N°7 : la protection
du bocage

Carte du patrimoine paysager naturel et architectural à préserver de la
commune de Bierné-les-Villages

Légende

1/ Patrimoine bâti

Bâtiments remarquables

- ★ château
- ▲ Eglise
- Chapelle

Edicules

- Lavoir
- † Calvaire

2/ Patrimoine végétal

Parcs et jardins remarquables

- ▨ Parc de Château

Végétation d'intérêt

- Haies
- alignements
- Arbre isolé
- ▨ Parcs et jardins privés
- Boisements

Niveau de protection du bocage

- Secteur1
- Secteur2

3/ Points de vue

- > Pdv sur clocher

4/ Circuits pédestres et centres équestres

- circuit pédestre
- Centre équestre

