

---

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Torcé**

---

# **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

---



Document soumis à l'arrêt en Conseil Municipal le 23 septembre 2019



---

# Sommaire

---

Sommaire	2
Eléments de contexte	3
1. Contexte réglementaire	3
2. Schéma d'aménagement	4
Recommandations pour l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement	5
OAP – Secteur des Lagunes	6
OAP – Secteur du Pré-clos	8
OAP – Secteur rue de la Chapelle Saint-Roch	10
OAP – Secteur Les Rues	12
OAP – Secteur patrimonial du centre-bourg	14
OAP – Zone d'activités du Haut-Montigné	16



# Eléments de contexte

## 1. Contexte réglementaire

### D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« 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.

»

### D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« 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 ville 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 prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées ci-après précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur les secteurs d'urbanisation future de la commune de Torcé.

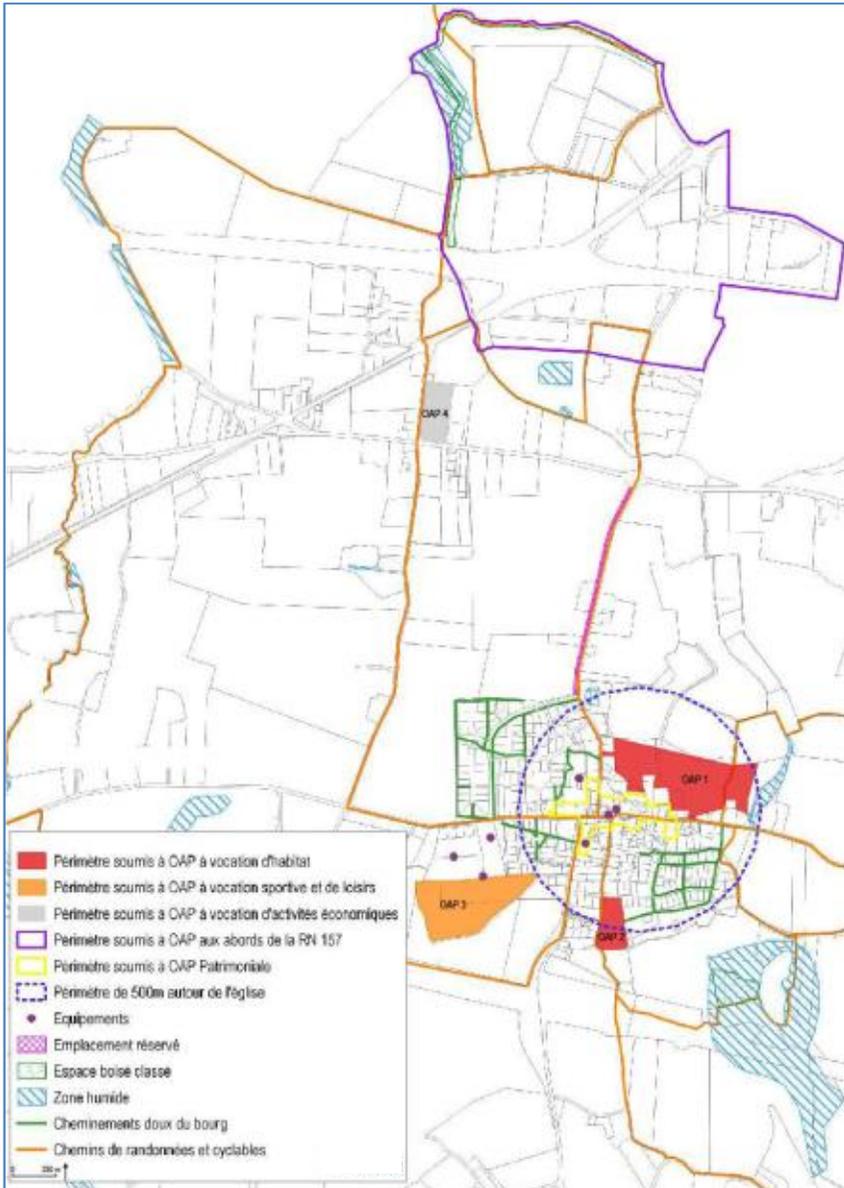
Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies pages suivantes.

Les OAP sectorielles présentent un certain nombre de principes liés à l'aménagement d'espaces verts. A savoir :

- Espace tampon : Constitue un espace tampon, un espace vert permettant de distinguer l'usage d'un terrain d'un autre, par exemple afin de contrer ou d'enrayer le bruit ou d'autres aspects nuisibles.
- Transition paysagère : Constitue une transition paysagère, le traitement paysager qualitatif des abords d'un projet d'aménagement afin de l'intégrer à son environnement immédiat, qu'il soit bâti, naturel, agricole ou forestier.

*NB : Les schémas présentés pages suivantes montrent des grands principes d'aménagement et non des tracés précisément définis.*

## 2. Schéma d'aménagement



## ENJEUX

- Favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate de la centralité principale et des équipements existants (école, équipements sportifs, ...);
- Densifier les secteurs pavillonnaires aux abords du centre-bourg en comblant les dents creuses restantes;
- Engager une réflexion globale sur le traitement des voies douces;
- Renforcer la prise en compte de la qualité architecturale et patrimoniale du centre-bourg historique de Torcé.

## OBJECTIFS

- Promouvoir une offre diversifiée en logements pour favoriser le développement de la mixité de l'habitat;
- Favoriser la mixité urbaine pour permettre la création de compositions urbaines diversifiées qui participent à l'enrichissement du paysage urbain de la commune;
- Réfléchir à une organisation cohérente permettant l'intégration des opérations dans un cadre naturel environnemental de qualité et ouvert sur les espaces naturels;
- Promouvoir le développement des liaisons douces permettant de relier les nouveaux quartiers aux équipements et au centre-bourg.



# Recommandations pour l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement

## DENSITE ET DIVERSITE DES FORMES BÂTIES

L'aménagement des espaces vierges se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations. La diversité des formes architecturales n'est pas obligatoire et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 15 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou à des formes d'habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à savoir :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

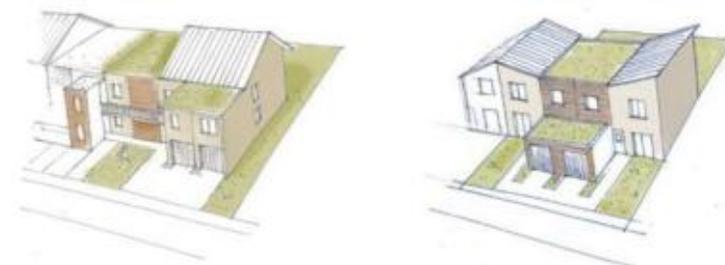
## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.



*Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.*



## Secteur des Lagunes

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUE
Surface	4,8 ha
Vocation actuelle de la zone	Champs et prairies

**Fonctionnement urbain :** Le secteur situé au nord-est du centre-bourg s'inscrit dans un cadre plus large de développement sous forme organisée du bourg, afin de créer une entité dense à proximité immédiate des services et équipements.

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

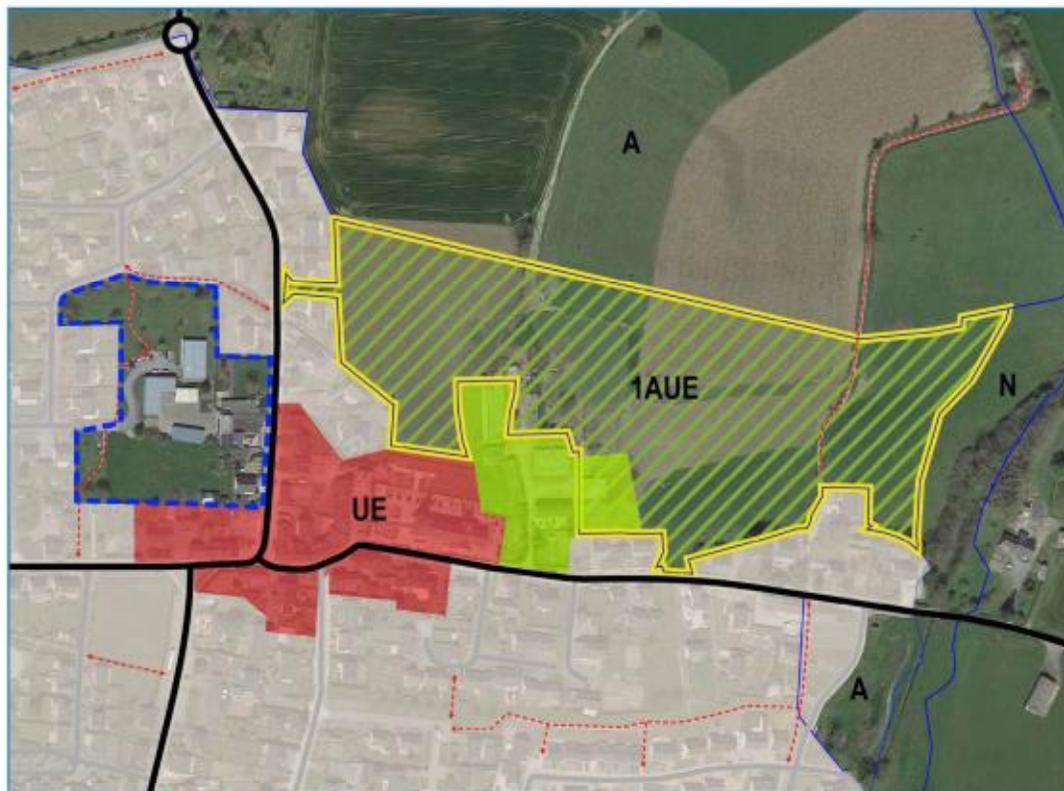
- > Densifier en continuité du centre-bourg
- > Conforter le bourg en créant des liaisons inter-quartiers notamment au regard des espaces urbanisés à l'ouest et au sud.
- > Réfléchir à une organisation cohérente et favoriser la mixité sociale par une offre de logements diversifiée

### CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Mobilisation de terres agricoles
- > L'activité de l'exploitation agricole située en limite sud de la zone a cessé. Projet de rénovation/changement de destination et de démolition de deux bâtiments
- > Une zone humide borde la zone à l'est
- > Secteur non visible depuis la voie principale (rue de la Motte) - présence d'un front bâti et d'un aménagement urbain de qualité.

### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Accès possibles :
  - rue de la Motte au sud
  - RD106 à l'ouest
- > Présence d'une liaison douce à l'est de la zone
- > Les réseaux :
  - Electricité : en capacité suffisante
  - Eau potable : en capacité suffisante
  - Eaux usées : cf. zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent PLU
  - Eaux pluviales : cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU



**Légende :**

Zonage du PLU	Secteur de l'OAP	
<b>Morphologie urbaine et typologie d'habitat</b>	<b>Fonctionnement urbain</b>	<b>Occupation du sol du secteur de l'OAP</b>
Habitat pavillonnaire	Equipements scolaires et de loisirs	Champ / prairie
Ancienne exploitation agricole	Voie de desserte principale	
Bâti du centre-bourg ancien - mixité fonctionnelle	Voie de desserte secondaire	
	Liaison douce	



## Secteur des Lagunes

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



### Légende :

	Zonage du PLU		Accès
	Secteur de l'OAP		Liaison douce à préserver
	Transition paysagère		Liaison douce à créer
	Espace vert à créer		Espace tampon

### PROGRAMME

Surface totale : 4,8 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 17 logts/ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- > Créer une transition paysagère accompagnée d'un cheminement doux au nord de la zone
- > Créer un espace tampon entre le cimetière et le nouveau bâti
- > Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes d'architecture et de volume
- > Les voiries seront accompagnées de dispositifs en faveur des déplacements doux
- > Privilégier le secteur nord-est pour la réalisation du bassin de rétention
- > Des espaces verts devront être créés afin de favoriser les lieux d'échanges et d'interactions
- > Privilégier une orientation des constructions vers le sud / ouest.

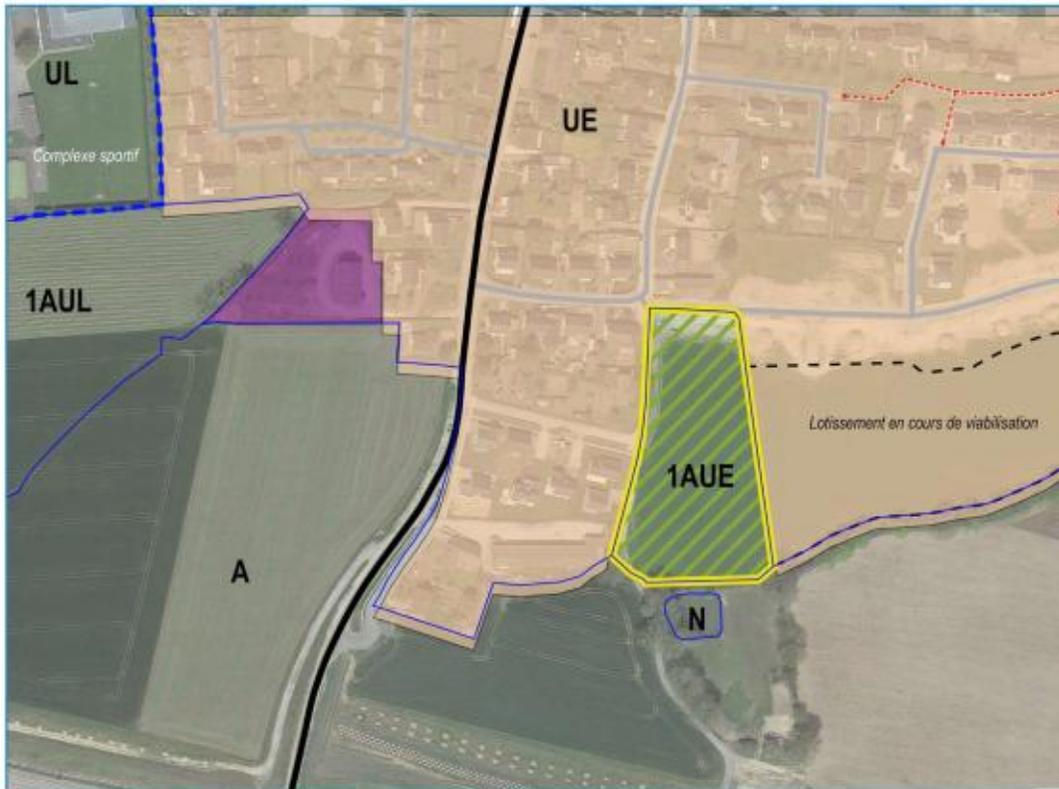


## Secteur du Pré-clos

Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUE
Surface	0,92 ha
Vocation actuelle de la zone	Champs et prairies

**Fonctionnement urbain :** Le lotissement du Pré-clos est un grand projet dans l'extension urbaine envisagée à moyen et à long terme dans la partie sud. La poursuite de l'élaboration du lotissement permet de terminer l'urbanisation sud du bourg. L'arrivée de la LGV limite toute extension ultérieure au sud.



**Légende :**

Zonage du PLU	Secteur de l'OAP
<b>Morphologie urbaine et typologie d'habitat</b>	
Habitat pavillonnaire	
Activité économique	
<b>Fonctionnement urbain</b>	
Equipements scolaires et de loisirs	Champ / prairie
Voie de desserte principale	
Voie de desserte secondaire	
Liaison douce	

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Poursuivre l'urbanisation du lotissement du Pré-clos de manière cohérente permettant :
  - Le développement de l'habitat en continuité avec l'existant
  - Le renforcement du lien entre les différents quartiers
  - Une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes d'architecture et de volumétrie

### CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

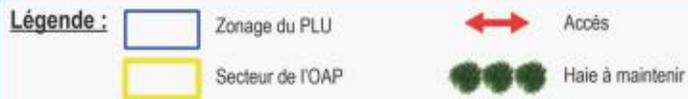
- > Mobilisation d'un espace agricole enclavée = présence d'urbanisation au nord, à l'est et à l'ouest, et de la LGV au sud
- > Réelle dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine existante

### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Accès possibles depuis le lotissement du Pré-clos à l'est (amorce) et à l'ouest sur la rue des douces permettant de rejoindre la RD106.
- > Les réseaux :
  - Electricité : en capacité suffisante
  - Eau potable : en capacité suffisante
  - Eaux usées : cf. zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent PLU
  - Eaux pluviales : cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU



**Secteur du Pré-clos**  
Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



**PROGRAMME**

Surface totale : 0,92 ha  
Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 17 logts/ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel / intermédiaire

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- > Un seul accès pourra être créé sur la rue des Douves
- > Le réseau viaire ainsi que les liaisons douces devront poursuivre l'aménagement du lotissement du Pré-Clos
- > Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes d'architecture et de volume
- > Privilégier une orientation des constructions vers le sud/ouest
- > Maintenir la haie sur la limite sud



## Secteur rue de la Chapelle Saint-Roch

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUL
Surface	3,68 ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés

**Fonctionnement urbain :** Le secteur est situé au sud ouest du bourg, en continuité de la zone actuelle dédiée aux équipements sportifs et de loisirs. Cette zone permettra l'accueil à moyen terme de nouveaux équipements sportifs afin de compléter l'offre sur le territoire communal.

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

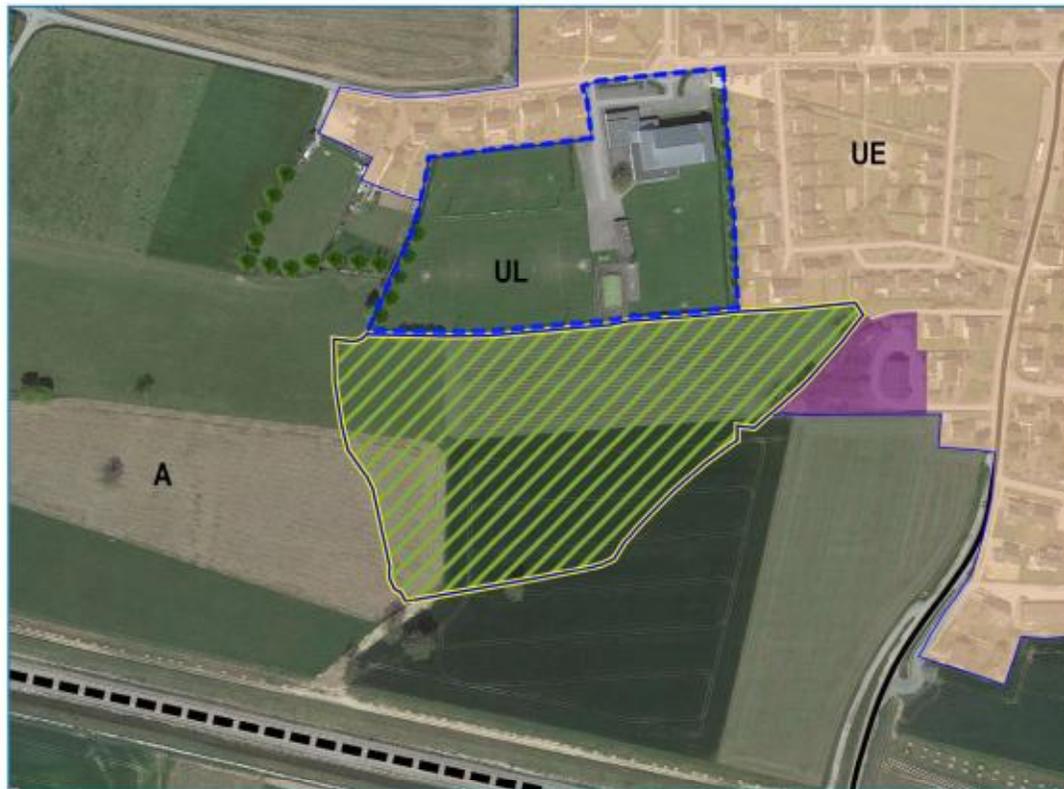
- > Conforter l'offre d'équipements sportifs et de loisirs sur le territoire communal
- > Renforcer la partie sud du bourg comme un espace agro-naturel et de loisirs structuré par un maillage bocager et un réseau de chemins
- > Réfléchir à une organisation cohérente en lien avec les quartiers résidentiels

### CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Mobilisation de terres agricoles
- > Secteur en continuité de la zone dédiée aux équipements de loisirs et sportifs

### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Accès possible à partir de la rue de la Chapelle Saint-Roch - emprunter la voie de desserte actuelle de la zone de loisirs et des sports
- > Possibilité d'emprunter le chemin des Landes pour un maillage de cheminements doux
- > Les réseaux :
  - Electricité : en capacité suffisante
  - Eau potable : en capacité suffisante
  - Eaux usées : cf. zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent PLU
  - Eaux pluviales : cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU

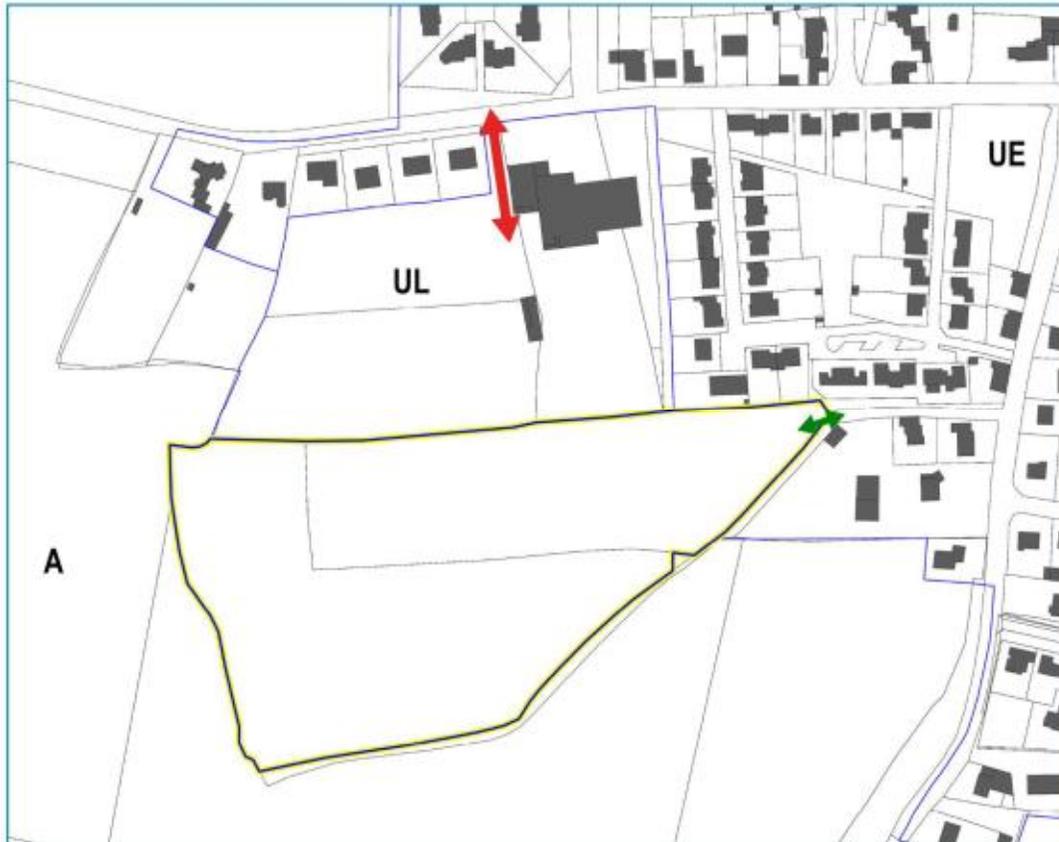


**Légende :**

Zonage du PLU	Secteur de l'OAP
<b>Morphologie urbaine et typologie d'habitat</b>	
Habitat pavillonnaire	
Activité économique	
<b>Fonctionnement urbain</b>	
Equipements sportifs et de loisirs	
Voie de desserte principale	
Voie de desserte secondaire	
Voie fermée	
<b>Occupation du sol du secteur de l'OAP</b>	
Champs cultivés	
Arbre / Haie	



**Secteur rue de la Chapelle Saint-Roch**  
Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



**Légende :**

	Zonage du PLU		Accès
	Secteur de l'OAP		Accès modes actifs

**PROGRAMME**

**Surface totale :** 3,68 ha

**Vocation principale :** Equipements publics de loisirs sportifs

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- > Créer un aménagement cohérent, en continuité avec les équipements de loisirs et sportifs existants
- > L'accessibilité pour les véhicules se fera par la voie de desserte actuelle de la zone, à partir de la rue de la Chapelle Saint-Roch
- > Rendre la zone accessible pour les piétons et les cyclistes par la création de liaisons douces, notamment en empruntant le chemin des Landes
- > Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions, infrastructures
- > Réaliser une transition paysagère qualitative entre l'espace agricole et le secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs



## Secteur Les Rues

Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUA
Surface	1,22 ha
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée

**Fonctionnement urbain** : L'urbanisation de ce secteur est stratégique au regard de sa situation géographique, à proximité de deux routes départementales principales. Il s'agit d'accueillir de nouvelles activités afin de renforcer le tissu économique déjà existant.

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

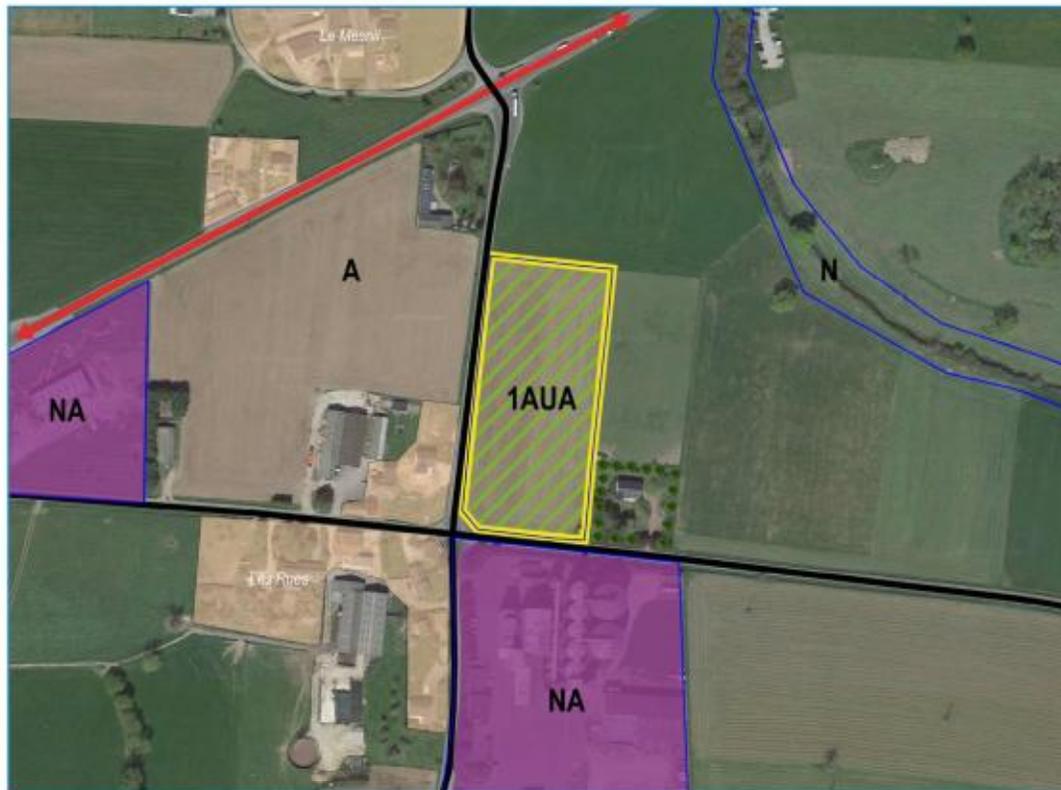
- > Maintenir et développer des activités économiques sur le territoire communal.
- > Intégrer le projet dans l'environnement existant.
- > Limiter les nuisances éventuelles sur les habitations existantes.

### CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Mobilisation de terres agricoles.
- > Secteur en frange du hameau Les Rues.
- > Site en bordure d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) destiné aux activités économiques isolées.

### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Accès possibles sur la RD 33 au sud et sur la RD 106 à l'ouest.
- > Les réseaux :
  - Electricité : en capacité suffisante
  - Eau potable : en capacité suffisante
  - Eaux usées : cf. zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent PLU
  - Eaux pluviales : cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU



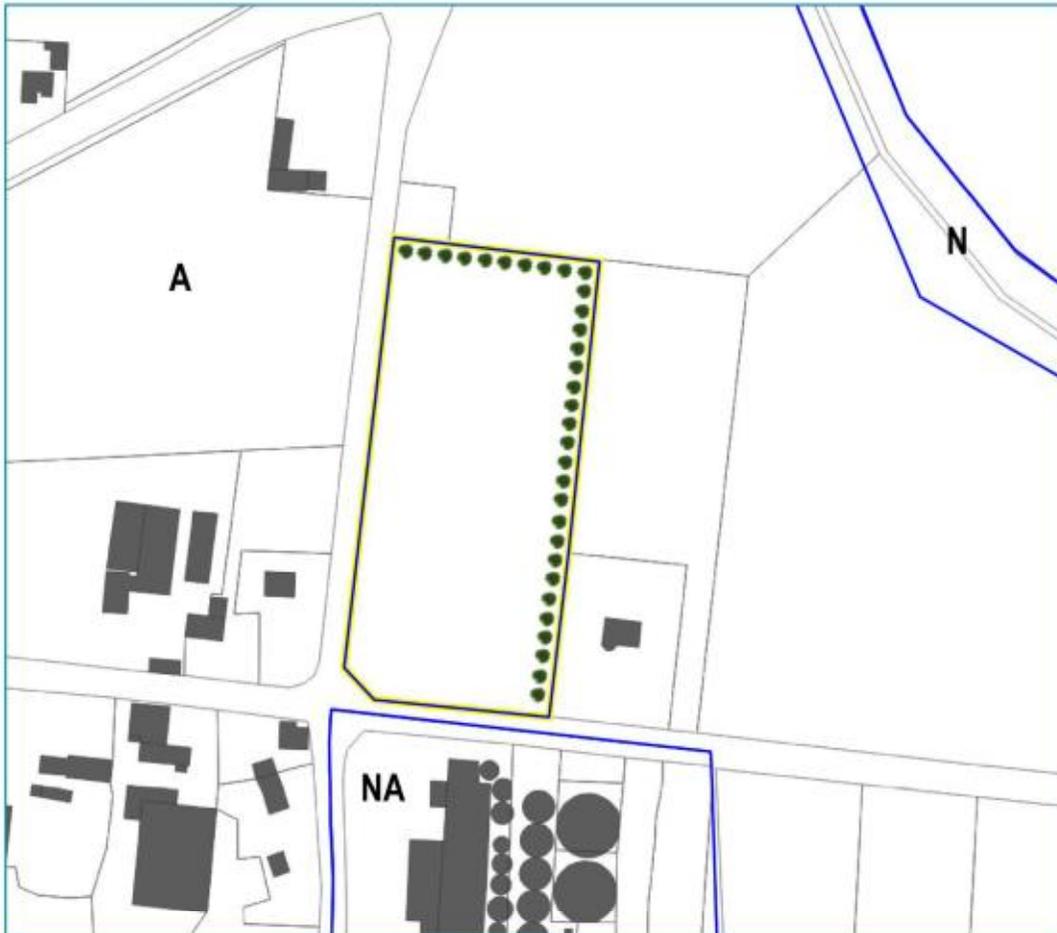
**Légende :**

Zonage du PLU	Secteur de l'OAP
<b>Morphologie urbaine et typologie d'habitat</b>	
Habitat	RD 77
Activité économique	Voie de desserte principale
<b>Fonctionnement urbain</b>	
<b>Occupation du sol du secteur de l'OAP</b>	
Champ / prairie	Haies / Talus



## Secteur Les Rues

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



**Légende :**

-  Zonage du PLU
-  Secteur de l'OAP
-  Espace tampon

### PROGRAMME

**Surface totale :** 1,22 ha

**Vocation principale :** Activités économiques

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- > Prévoir un maillage interne qui desservira l'ensemble des constructions.
- > Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
- > Privilégier des constructions simples et sobres.
- > Veiller à une intégration paysagère des nouvelles constructions.
- > Constituer / Renforcer les structures bocagères sur les limites nord et est afin de créer un espace tampon entre la future zone d'activités économiques, la zone agricole adjacente et l'habitation existante.



## Secteur patrimonial du centre-bourg

### Éléments de contexte, diagnostic

La commune de Torcé présente une qualité de patrimoine bâti certaine, en particulier au sein du centre historique du bourg. La mise en place de prescriptions a pour objectif de préserver l'identité du secteur, sans pour autant faire obstacle à l'évolution des modes de construction. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale constitue un document opposable, en complément du règlement du PLU. Le périmètre de cette OAP est annexé au règlement graphique du PLU.

### CONTEXTE URBAIN

Le centre historique de Torcé se caractérise par une relative hétérogénéité des typologies et formes urbaines qui le composent. Le secteur comprend à la fois des maisons traditionnelles de bourg du XVII<sup>ème</sup> et du XVIII<sup>ème</sup> siècle et des maisons contemporaines et, également, l'Eglise Saint-Médard. De nombreuses maisons traditionnelles ont été remaniées, témoin du changement des conditions de vie. Tout bâti du centre-bourg antérieur à 1930 et de qualité est un élément du patrimoine à conserver et à restaurer.

Le maillage du centre-bourg est aussi spécifique, avec des rues se coupant souvent à angles droit. Le bâti occupe la parcelle selon différentes modalités, soit à l'alignement des voies, soit avec un faible recul. Les maisons traditionnelles présentent des toitures à deux ou quatre pans, de 45 à 55°. Toujours de proportion verticale, elles se caractérisent par des encadrements en arc cintré ou avec un linteau en bois.

### ELEMENTS DESCRIPTIFS

Caractéristiques de la « maison de bourg traditionnelle » :

- Mur en pierre composé de schiste, de grès ou de brique ;
- Arc cintré en encadrement des ouvertures ;
- Encadrement des ouvertures avec linteau ;
- Chainage d'angles ;
- Lucarne qui prolonge l'écriture architecturale de la façade ;
- Epis de faîtage.

Caractéristiques de la « maison contemporaine » :

- Présence éventuelle d'un garage au rez-de-chaussée ;
- Présence éventuelle d'un escalier extérieur menant au premier étage ;
- Utilisation du béton et du parpaing enduit en remplacement de la pierre ;
- Ouvertures souvent plus larges que hautes.

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > L'évolution des bâtis du centre-bourg sans dénaturer le caractère patrimonial de leur architecture
- > La réalisation de projets d'aménagement ou de restauration dans le respect de la qualité patrimoniale historique du centre-bourg, organisé autour de l'Eglise Saint-Médard.



### Légende :

 Périmètre concerné par l'OAP Patrimoniale



Maison de notable du XVII<sup>ème</sup> siècle



Maison de bourg restaurée de l'Entre-deux-guerres



Maison remaniée du XVII<sup>ème</sup> siècle



Maison des années 50 avec escalier extérieur et balcon en acier



## Secteur patrimonial du centre-bourg

### Prescriptions

#### PRESCRIPTIONS

- Les constructions doivent comporter des volumes simples. Les volumes originels des toitures et les façades doivent être conservés.
- Les bâtis doivent être restaurés selon le contexte urbain et patrimonial du secteur. Toutefois, certains aménagements pourront être autorisés pour tenir compte des évolutions des modes de vie et des objectifs de développement durable.
- Les projets d'aménagements doivent respecter la trame urbaine et il doit être privilégié un front bâti sur rue.
- Les encadrements des ouvertures et les frontons des lucarnes doivent conserver leur aspect.
- Les détails architecturaux (épis de faitage, modénatures, arcs, chaînage d'angles, recherche dans l'appareillage des baies, ...) doivent être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

#### Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial

- Conserver le style initial (composition, matériaux, ...).
- Respecter les jeux de volume.
- Préserver la sobriété des matériaux.
- Respecter les percements (lucarnes, portes, fenêtres).
- Soigner la création des nouvelles ouvertures afin de respecter le caractère de la façade. Le traitement des encadrements des baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.
- Pour la création de nouvelles ouvertures en façade ou en toiture, préférer le côté arrière de la maison.
- Conserver dans la mesure du possible les souches de cheminée existantes. Les souches existantes devront rester de préférence en brique apparente ou en maçonnerie rejointoyée. Celles qui seront créées seront enduites et pourront reprendre les proportions des souches existantes.
- Proscrire l'utilisation de « matériaux plastiques » qui nuit à la qualité patrimoniale.

#### Pour les extensions

- Implanter les constructions en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et des implantations voisines. L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### En cas de réfection ou de modification des façades

- Exécuter les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.
- Utiliser des enduits de finition sobre sans effet de relief, en accord avec la teinte des enduits traditionnels tendant vers le clair.
- Proscrire les enduits en ciment.
- Privilégier la création des surélévations et des agrandissements dans le même matériau que le mur d'origine.
- Proscrire l'installation de bardage bois sur les parties de façade où il n'y en avait pas.
- Peindre ou imprégner les bardages apparents, selon les caractéristiques architecturales de la construction.
- Eviter la réalisation nouvelle d'éléments extérieurs (escaliers, balcons, ...), sauf pour retrouver le caractère originel de la construction.

#### En cas de réfection ou modification de toitures :

- Conserver l'orientation du faitage, le volume et la pente des toitures, sauf impératifs techniques.
- Tenir compte de l'environnement bâti pour l'orientation du ou des nouveaux faitages.

#### En cas de création de lucarne ou de gerbière :

- Privilégier des formes simples et respecter l'équilibre de la composition de l'édifice.
- S'assurer que le nombre de lucarnes ne soit pas supérieur au nombre de travées de la façade.
- Proportionner la dimension des lucarnes au volume de la toiture.
- Les dimensions en tableau devront être inférieures à celles des baies du dernier étage.

#### En cas de création de « fenêtre de toit » :

- Veiller à l'intégration des « fenêtres de toit » ou « châssis de toit » dans les toitures.
- Privilégier les châssis de taille modeste et aux proportions verticales.
- Privilégier une implantation des châssis en parti basse des toitures afin qu'ils soient moins visibles.

Le secteur historique identifié dans la présente OAP se situe en zone UE. En conséquence, il sera régi par les règles du règlement écrit applicables à la zone UE.



Maisons à étages des XVII - XVIIIème siècles avec encadrements des ouvertures avec linteau



Ensemble de maisons remaniées du XVIIème siècle, place Saint Médard



Maison de bourg avec lucarne passante en brique et chaînage d'angles

Vous avez un projet de réhabilitation ou de rénovation ? Le Conseil en architecture et urbanisme du département d'Ille-et-Vilaine conseille et accompagne les porteurs de projet, privés et privés. Des architectes vous conseillent gratuitement sur les démarches et techniques adaptées pour votre projet, dans le respect de la qualité architecturale et environnementale du territoire.

Service développement local des Agences départementales - Pays de Vitré :  
02 99 02 46 50.



## Zone d'activités du Haut-Montigné

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	UA / N / Npa
Surface	696 839m <sup>2</sup>
Vocation actuelle de la zone	Economique et agricole

**Fonctionnement urbain :** La route nationale 157, axe d'échelle nationale, a façonné le paysage de la commune de Torcé. L'échangeur du Haut-Montigné constitue une nouvelle entrée de la commune. Cet aménagement récent a permis l'intégration de nouveaux usages (covoiturage) mais reste très routier et met peu en valeur le paysage. Cette entrée mériterait une réelle mise en valeur, en s'appuyant notamment sur la trame bocagère.



### Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > La valorisation sur le plan visuel et paysager des abords de la RN 157.
- > L'intégration d'une gestion et d'un entretien durable des emprises paysagères de l'infrastructure dès la conception des aménagements routiers.
- > La mise en oeuvre d'actions pour un aménagement qualitatif de la zone d'activités.
- > La conciliation développement économique et identité paysagère.
- > La requalification des sites d'activités anciens peu valorisés.
- > Le maintien et/ou la reconstitution des trames bocagères qui structurent le paysage.

### CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > La RN 157 comme fracture territoriale avec au nord la zone d'activités du Haut-Montigné et au sud le territoire rural et agricole.
- > Axe routier peu intégré au contexte urbain et paysager à l'échelle locale.
- > Aménagement inégal de l'entrée de la zone d'activités (travail de la façade du bâtiment, clôture discrète, plantation le long de la voie / clôtures peu qualitatives, plantations de haies de conifère de faible valeur).

### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Accès :
- RN 157
- RD 777

### Légende :

Zonage du PLU	Contexte environnemental Zone humide	Contexte urbain RN 157	Echangeur du Haut-Montigné
Secteur de l'OAP	Eléments de paysage	Routes départementales	Zone d'activités
	Espace boisé classé	Limite des 75m par rapport à l'axe de la RN 157	



## Zone d'activités du Haut-Montigné

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



<b>Légende :</b>	 Zonage du PLU	 Limite des 75m par rapport à l'axe de la RN 157
	 Secteur de l'OAP	 Préconiser des structures végétales séparatives des lots
		 Maintenir / Réaliser un espace tampon paysager le long de la RN 157

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Actions sur le domaine des emprises de l'Etat :

- > Entretien le linéaire des dépendances vertes de l'itinéraire.
- > Prendre en compte les points singuliers de l'itinéraire et les opportunités de valoriser le paysage extérieur.
- > Rechercher une insertion qualitative des bassins de récupération des eaux de ruissellement des chaussées.

#### Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Valoriser l'identité de l'échangeur du Haut-Montigné.
- > Optimiser l'aménagement paysager global des échangeurs.
- > Veiller à une bonne insertion paysagère des zones de co-voiturage.

#### Patrimoine bâti :

- > Requalifier les espaces communs internes aux zones d'activités (voiries, annexes, bassins de récupération des eaux pluviales).
- > Rechercher une intégration paysagère des installations et constructions susceptibles de nuire à l'aspect des lieux.
- > Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

#### Patrimoine végétal :

- > Maintenir / Réaliser un traitement paysager le long de la route nationale 157 pour marquer qualitativement l'entrée de ville et également réduire les nuisances liées à la route.
- > Veiller à l'insertion paysagère du flanc ouest de la zone d'activités en plantant perpendiculairement à la voie des structures végétales de hauts jets.
- > Etoffer les structures arbustives en limite des lots privés des entreprises.



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



*Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études ENVOLIS et l'ATELIER ERSILIE*