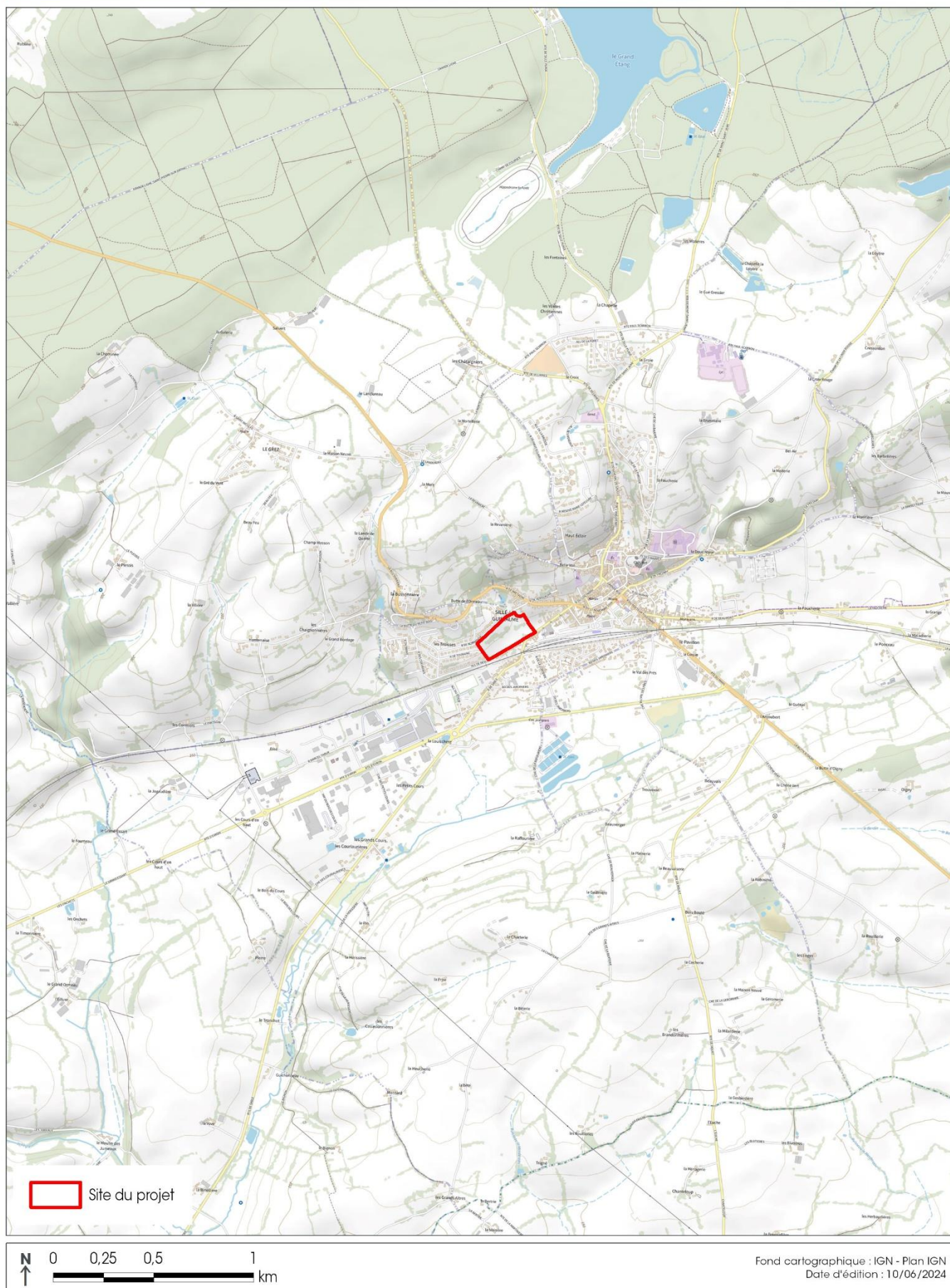


LOCALISATION DU SITE DU PROJET



Annexe 3 : Plan de situation à 1/25 000^e

Annexe 4 : Prises de vues du site (18 juin 2024)
Localisation des photographies sur la carte suivante.



1 – Partie nord-est de l'emprise des Troisses, vue en direction du sud-ouest (au fond, les hauteurs de Saint-Béat).



2 – Partie orientale de l'emprise vue depuis sa partie nord-est (près de la rue des Troisses). Au fond, les hauteurs de Rouez / Saint-Martin.



3 – Partie nord-ouest de l'emprise vue en direction du sud-ouest ; à droite la rue de Normandie.



4 – Partie septentrionale du site des Troisses vue en direction du nord-est (rue des Troisses à gauche).



5 – Partie nord-est du site vue en direction du nord-est ; à gauche la rue des Troisses.



6 – Partie sud-est de l'emprise du projet depuis son centre en direction de l'est (au fond la rue du Général Leclerc).



7 – Partie méridionale du site des Troisses vue en direction du nord-est ; les bâtiments à droite bordent l'allée de Beslinière. Au fond les coteaux autour de Saint-Rémy.



8 – Partie centre-sud de l'emprise du projet vue en direction du sud, vers l'allée de Beslinière (bâtiments).



9 – Partie sud-ouest de l'emprise vue du nord vers en direction de l'allée de Beslinière (bâtiments) et des coteaux de la Charterie (au fond).



10 – Partie sud-ouest du site vue en direction du sud-ouest.

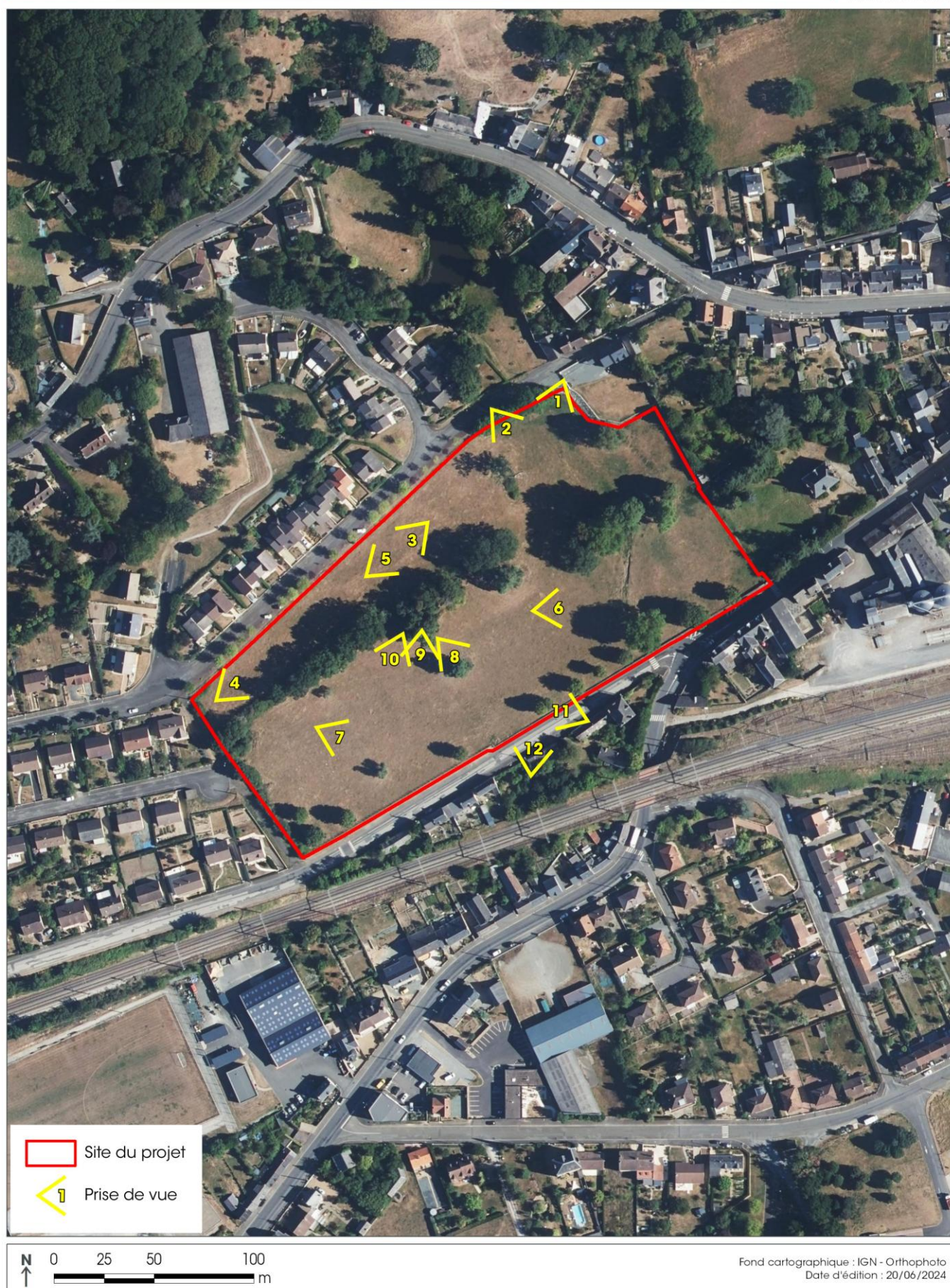


11 – Partie sud de l'emprise vue depuis l'allée de Beslinière en direction de l'ouest.



12 – Partie sud de l'emprise vue depuis l'allée de Beslinière en direction du nord.

LOCALISATION DES PRISES DE VUES

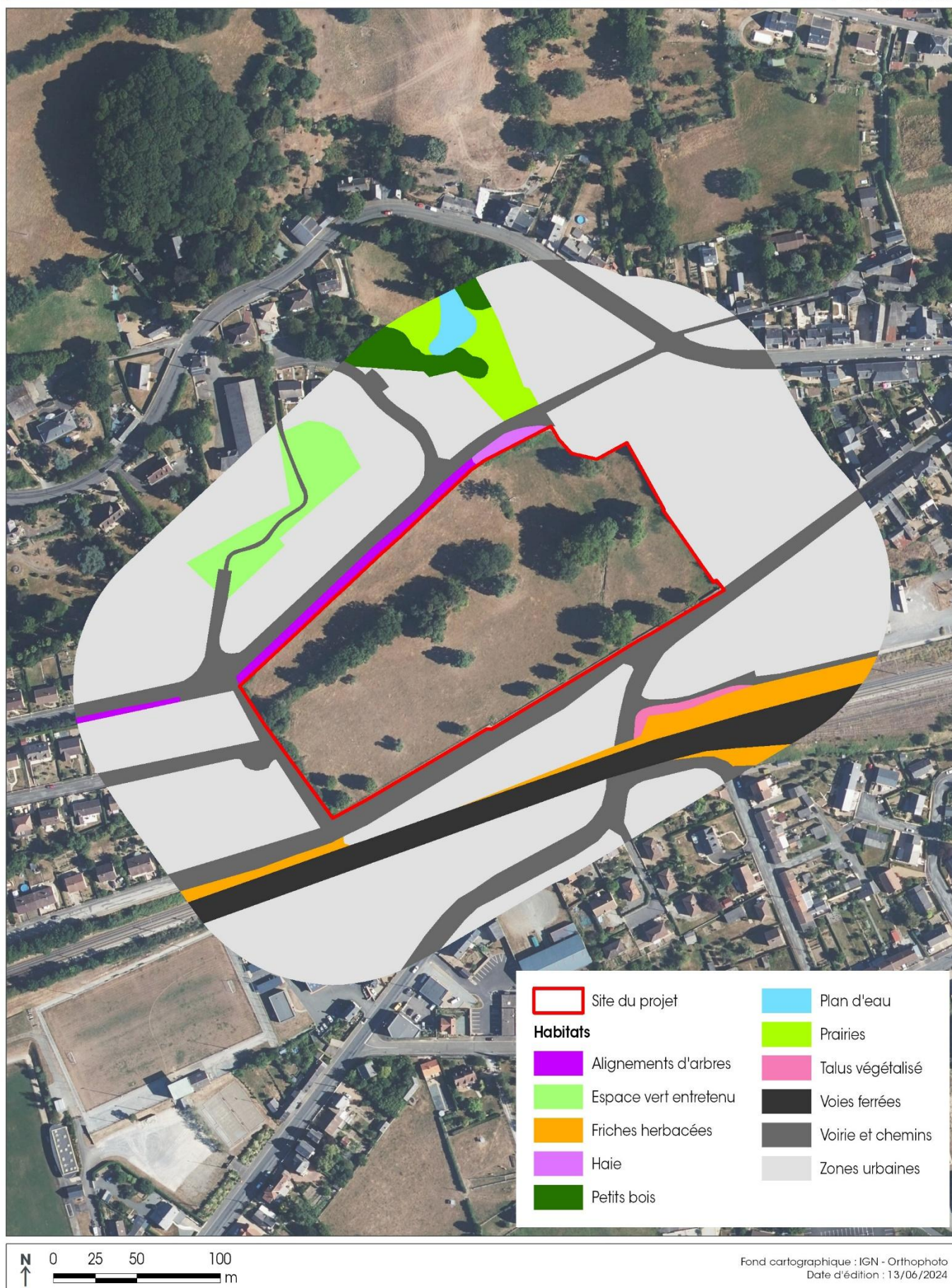


Annexe 4 bis : Localisation des prises de vues



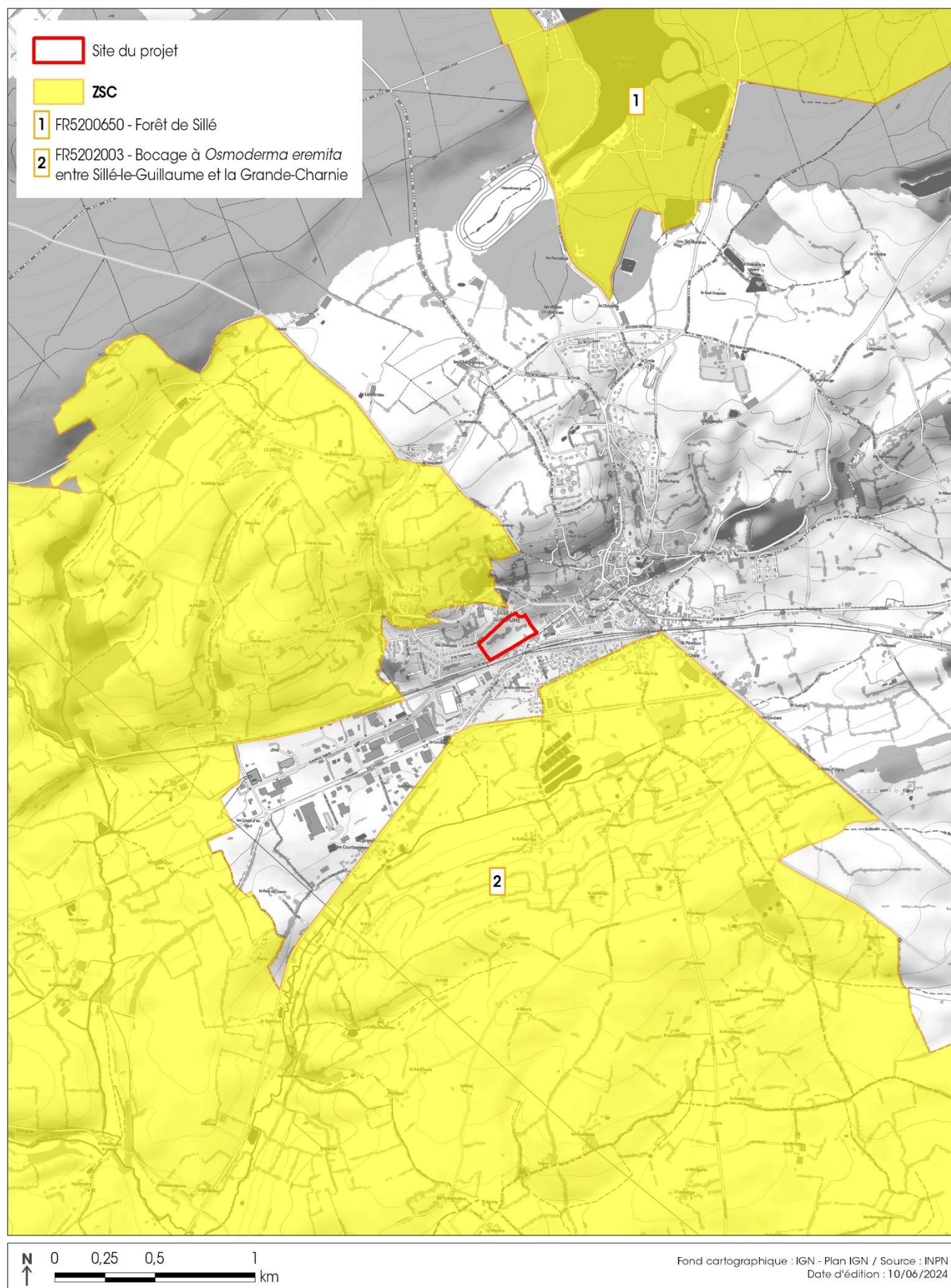
Annexe 5 : Lotissement du Parc des Troisses – plan masse du projet

PLAN DES ABORDS DU PROJET

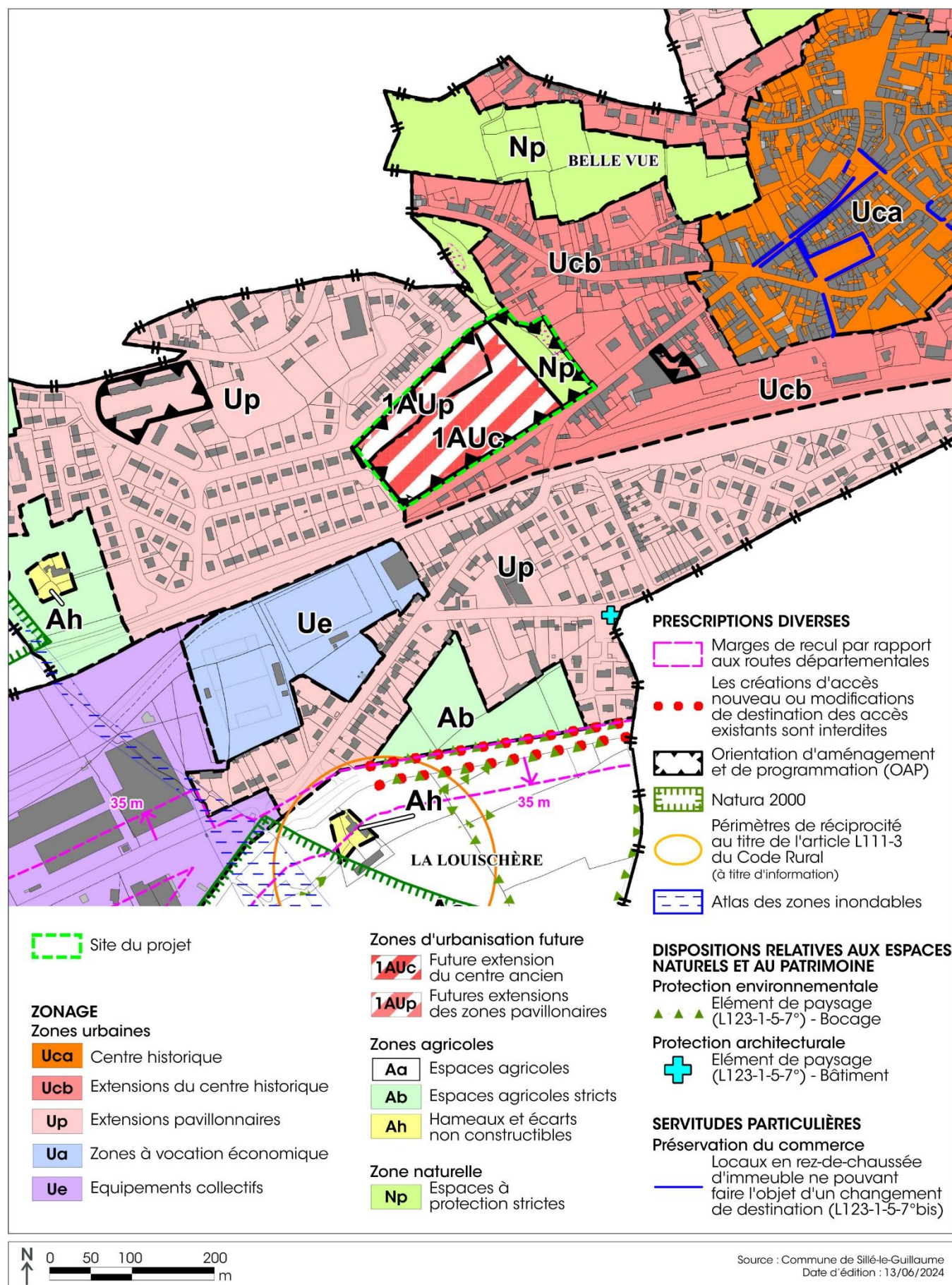


Annexe 6 : Plan des abords du site du projet

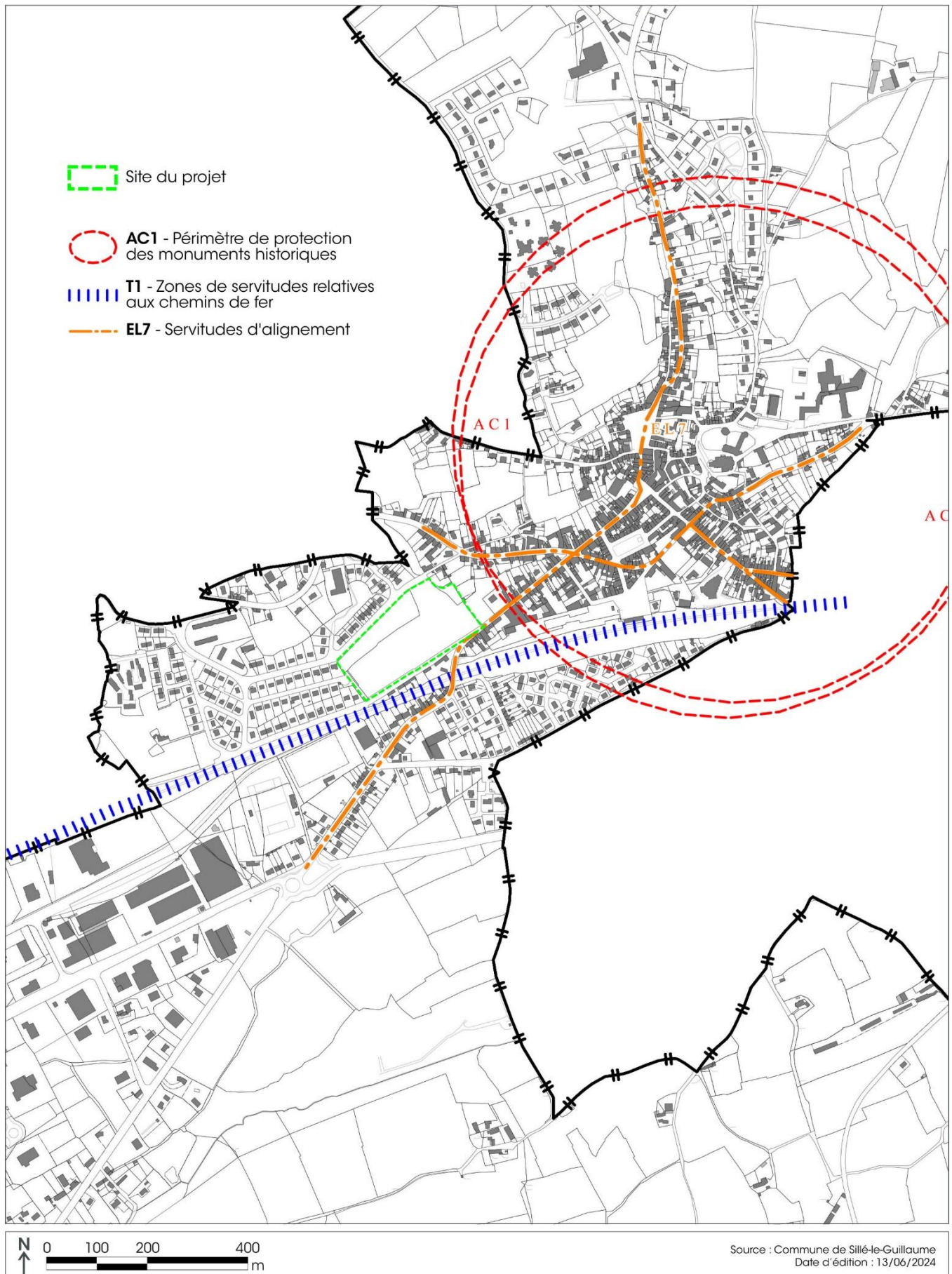
SITES NATURA 2000



PLAN LOCAL D'URBANISME EXTRAIT DU ZONAGE



EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE



Orientation d'aménagement et de programmation n°1

Secteur du parc des Troisses

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité immédiate des différents services et commerces présents dans le centre-ville de SILLÉ-LE-GUILLAUME. Le site est actuellement en prairie (sans élevage à proximité) et bordé de part et d'autre par des constructions majoritairement à vocation d'habitat.

D'une superficie avoisinant 3,3 hectares, le site s'implante sur un coteau présentant plusieurs pentes orientées majoritairement vers le sud. Cette topographie marquée constitue une caractéristique importante à prendre en considération dans l'aménagement de ce secteur.

Quelques arbres remarquables ainsi qu'un mur en pierre participent à la qualité paysagère des lieux.

Le site est accessible par la rue des Troisses et l'allée de la Beslinière. Néanmoins, aucune liaison douce ne permet de le traverser, ce qui en fait une véritable frontière hermétique entre les pavillons et équipements qui l'entourent.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au coeur du centre-ville.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.



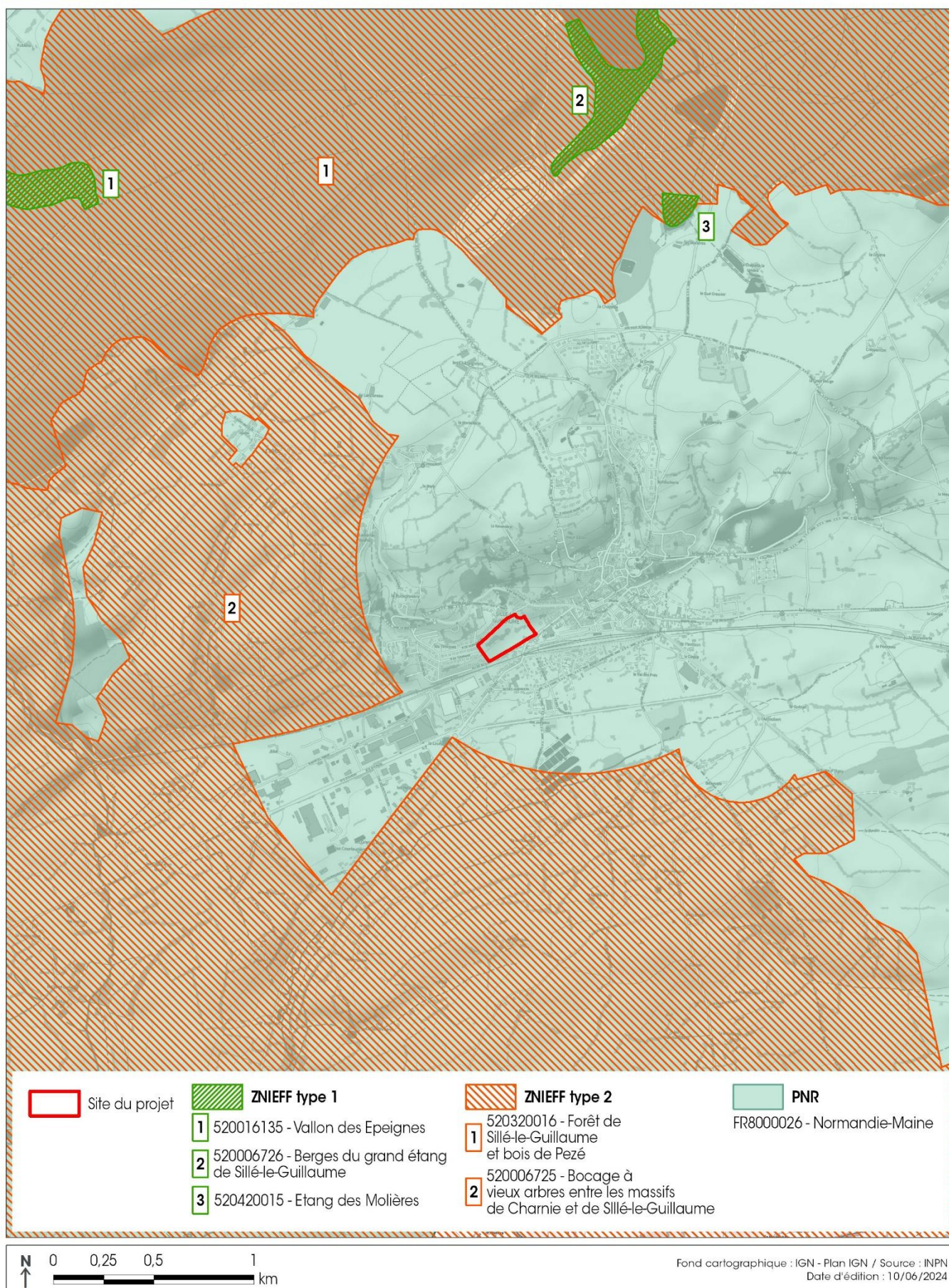
Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

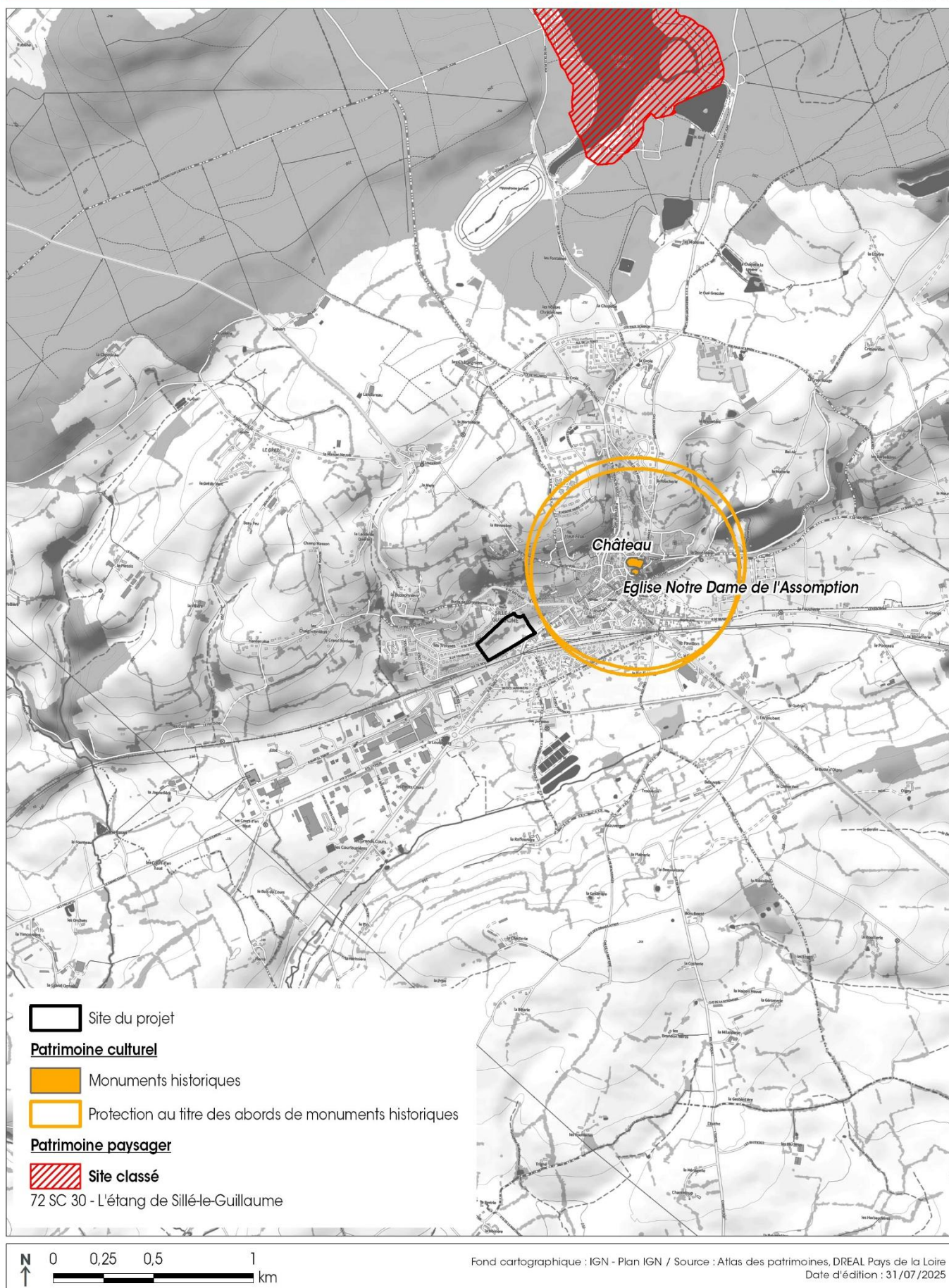
- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité minimal de 20 logements par hectare sur l'ensemble de la zone. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant des maisons individuelles/individuelles groupées dans la partie nord et des logements individuels groupés, intermédiaires et éventuellement collectifs dans la partie sud.
 - Secteur nord : construction d'au moins 11 logements.
 - Secteur sud : construction d'au moins 31 logements.
- Un espace vert sera préservé à l'est du périmètre d'étude. Cet espace, dont le périmètre sera défini lors de la phase opérationnelle, pourra permettre la mise en place de continuités douces, d'espaces de loisirs et éventuellement la gestion des eaux pluviales.
- La haie existante entre les secteurs nord et sud devra être intégrée au projet d'aménagement. Les arbres les plus remarquables situés dans le parc urbain seront préservés.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.
- Une voie structurante interne en double-sens, reliant la rue des Troisses à l'allée de la Beslinière, sera créée. Cette dernière viendra se greffer à la rue de Touraine. Le traitement de ces voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).
- Des voies de desserte avec priorité piétonne seront également créées.
- Enfin, bien que pouvant faire l'objet de percements pour permettre la réalisation d'accès, le mur situé sur l'allée de la Beslinière et la rue de Général Leclerc sera préservé.
- Sauf impossibilité technique avérée, les eaux pluviales de voirie devront être gérées à l'aide d'aménagements permettant une valorisation paysagère (noues, bassins...). D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.



MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE PARTICULIER



Annexe 9 : Milieux d'intérêt écologique particulier



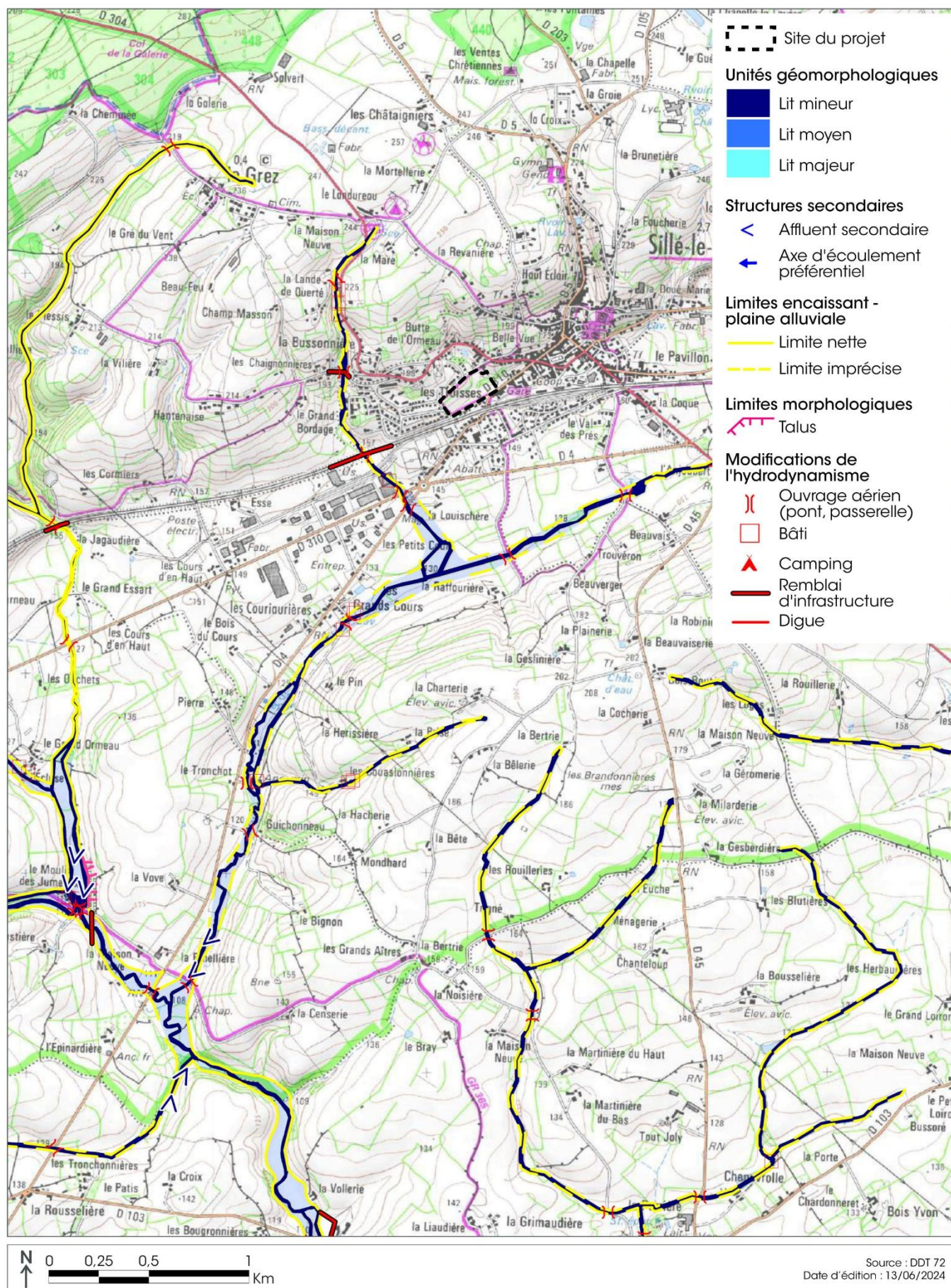


ZONES HUMIDES RÉGLEMENTAIRES



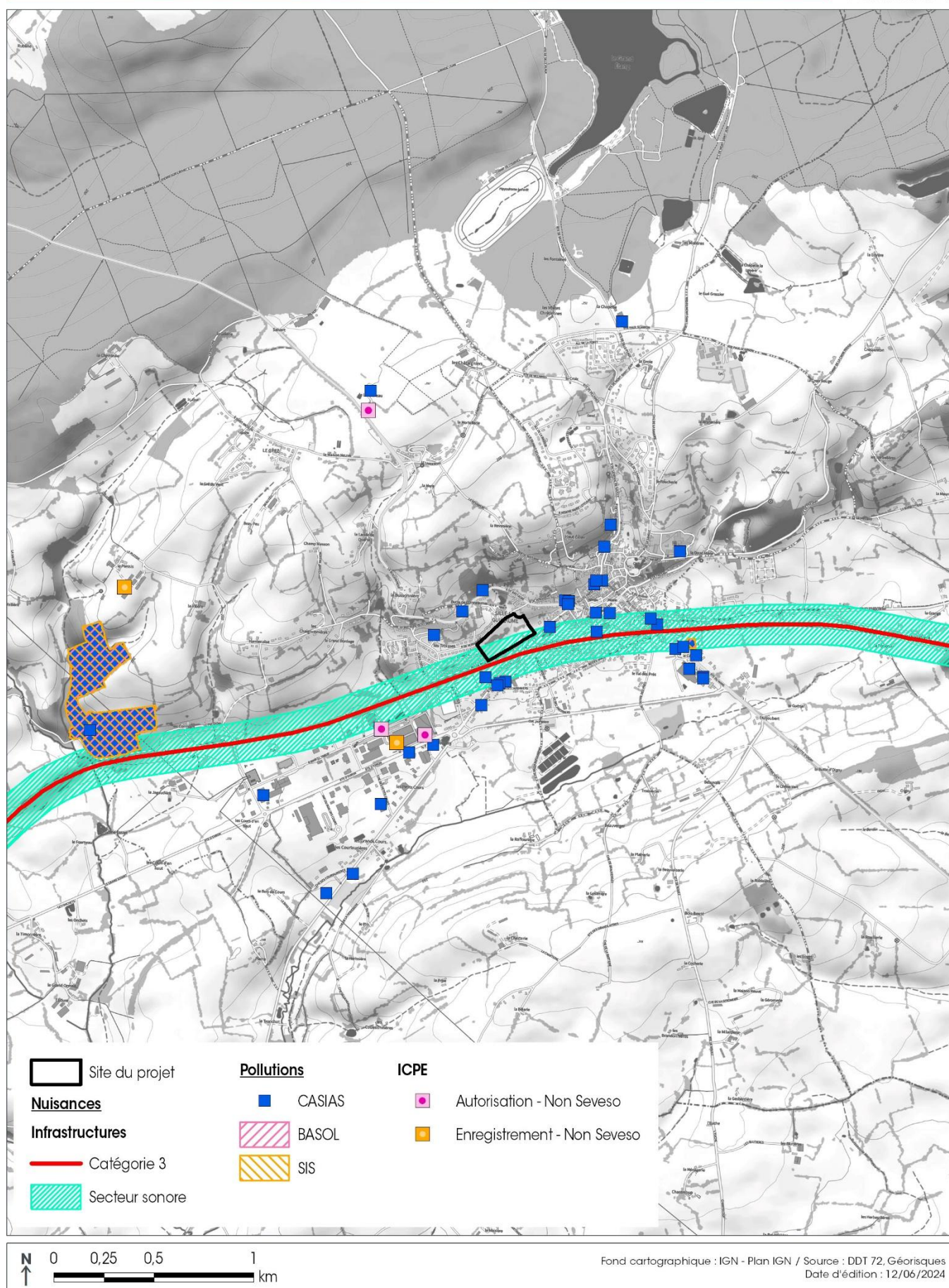
Annexe 12 : Zones humides délimitée en 2024

ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA VÈGRE ET DE SES AFFLUENTS

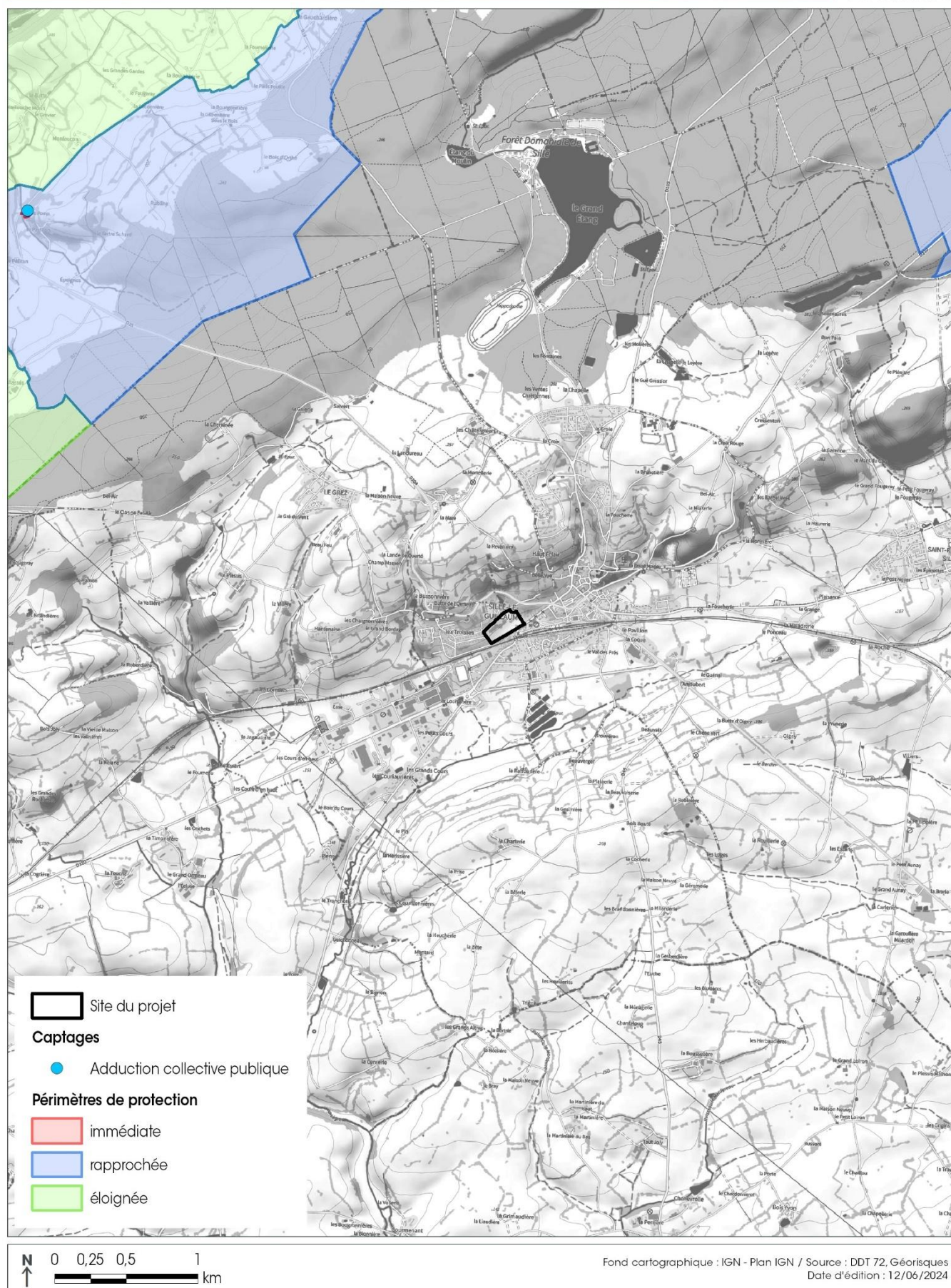


Annexe 13 : Atlas des zones inondables de la Vègre et de ses affluents

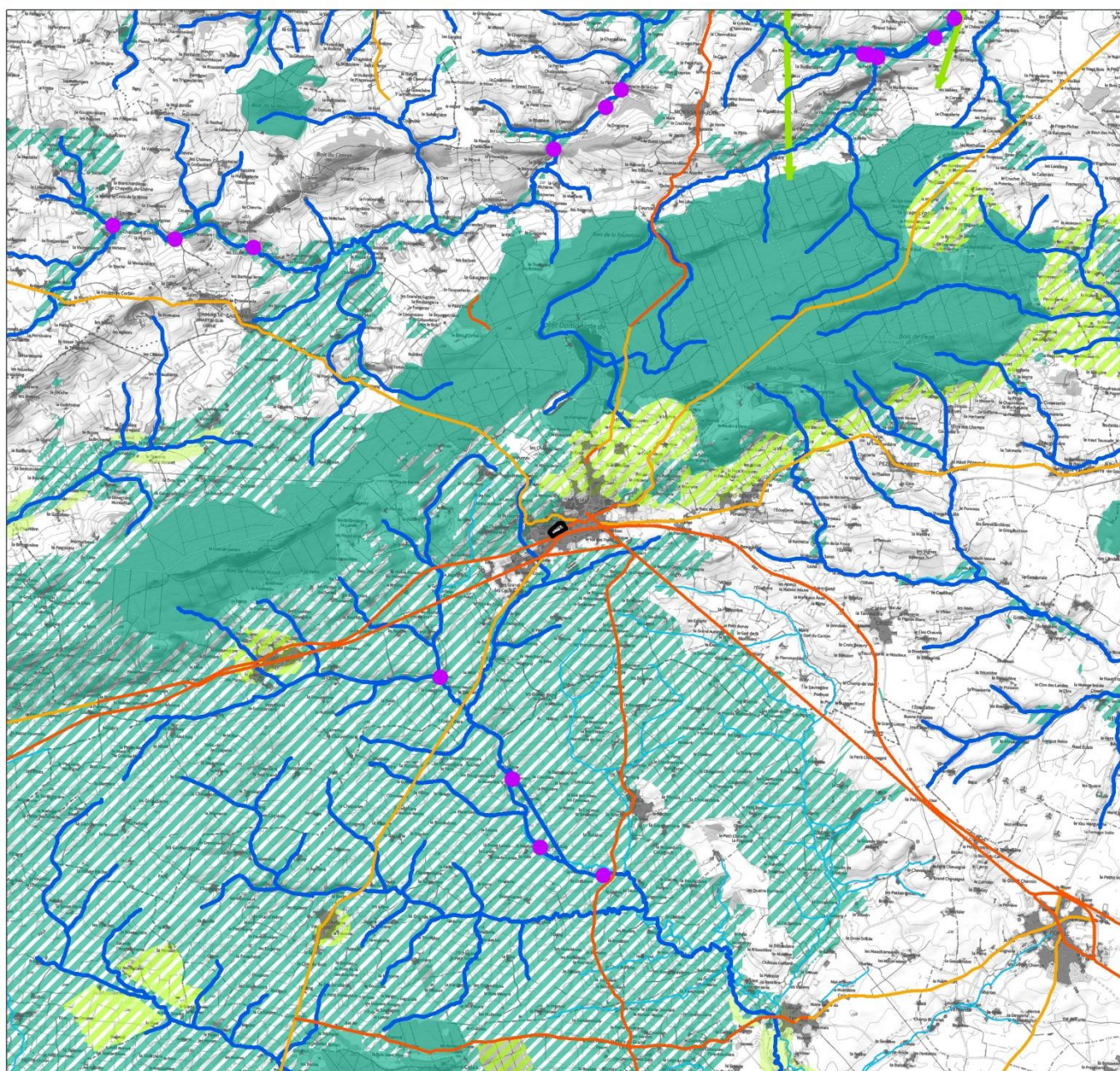
NUISANCES ET POLLUTIONS



LOCALISATION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE À PROXIMITÉ DU SITE DU PROJET



SRCE RÉGION PAYS DE LA LOIRE TRAME VERTE ET BLEUE



 Site du projet

Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

-  Sous-trame des milieux aquatiques
-  Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
-  Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels"
= dont l'emprise doit être précisé localement

-  Corridors écologiques linéaires
-  Corridors vallées
-  Corridors territoires

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

-  Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
-  Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

-  Niveau 1 = très fort
-  Niveau 2 = fort
-  Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

-  Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

-  Passage à faune
-  Viaduc



Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : DREAL Pays de La Loire
Date d'édition : 11/06/2024

OCCUPATION DU SOL

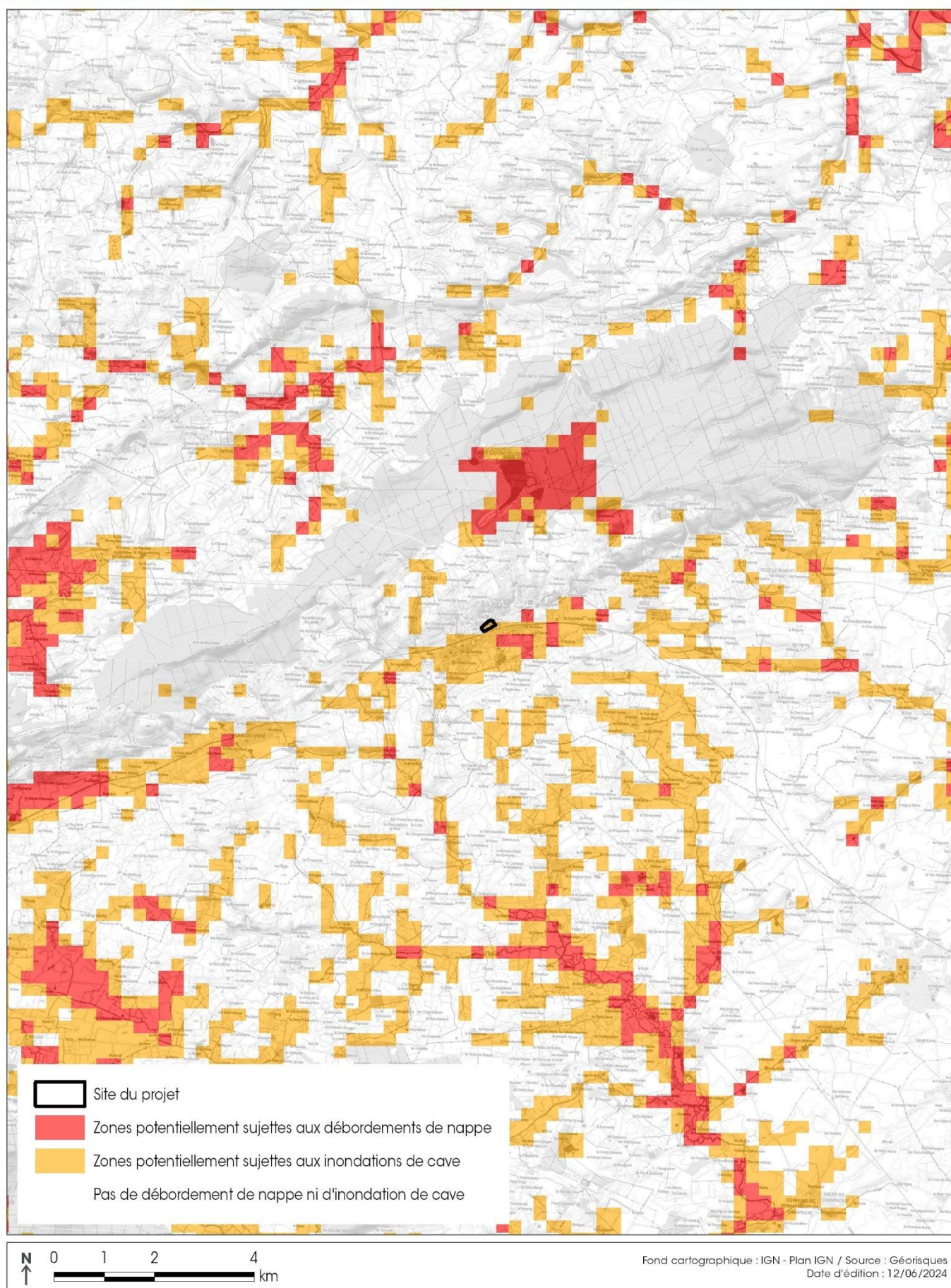


	Site du projet		Fourrés de ronces (EUNIS : F3.131 / CCB : 31.831)
	Relevés floristiques		Arbres isolés (EUNIS : FA / CCB : 84.2)
Habitats recensés			
	Eau courante temporaire (EUNIS : C2.5 / CCB : 24.16)		Arbres isolés de taille remarquable (EUNIS : FA / CCB : 84.2)
	Prairie semi-naturelle mésophile (EUNIS : E2.1 / CCB : 38.1)		Haie arborée (EUNIS : FA.4 / CCB : 84.2)
	Friches hygrophiles (EUNIS : E3.4 x I1.53 / CCB : 37.2 x 87.1)		Alignement d'arbres (EUNIS : G5.1 / CCB : 84.1)
	Fourrés arbustifs (EUNIS : F3.1 / CCB : 31.8)		Friches nitrophiles (EUNIS : I1.53 / 87.1)

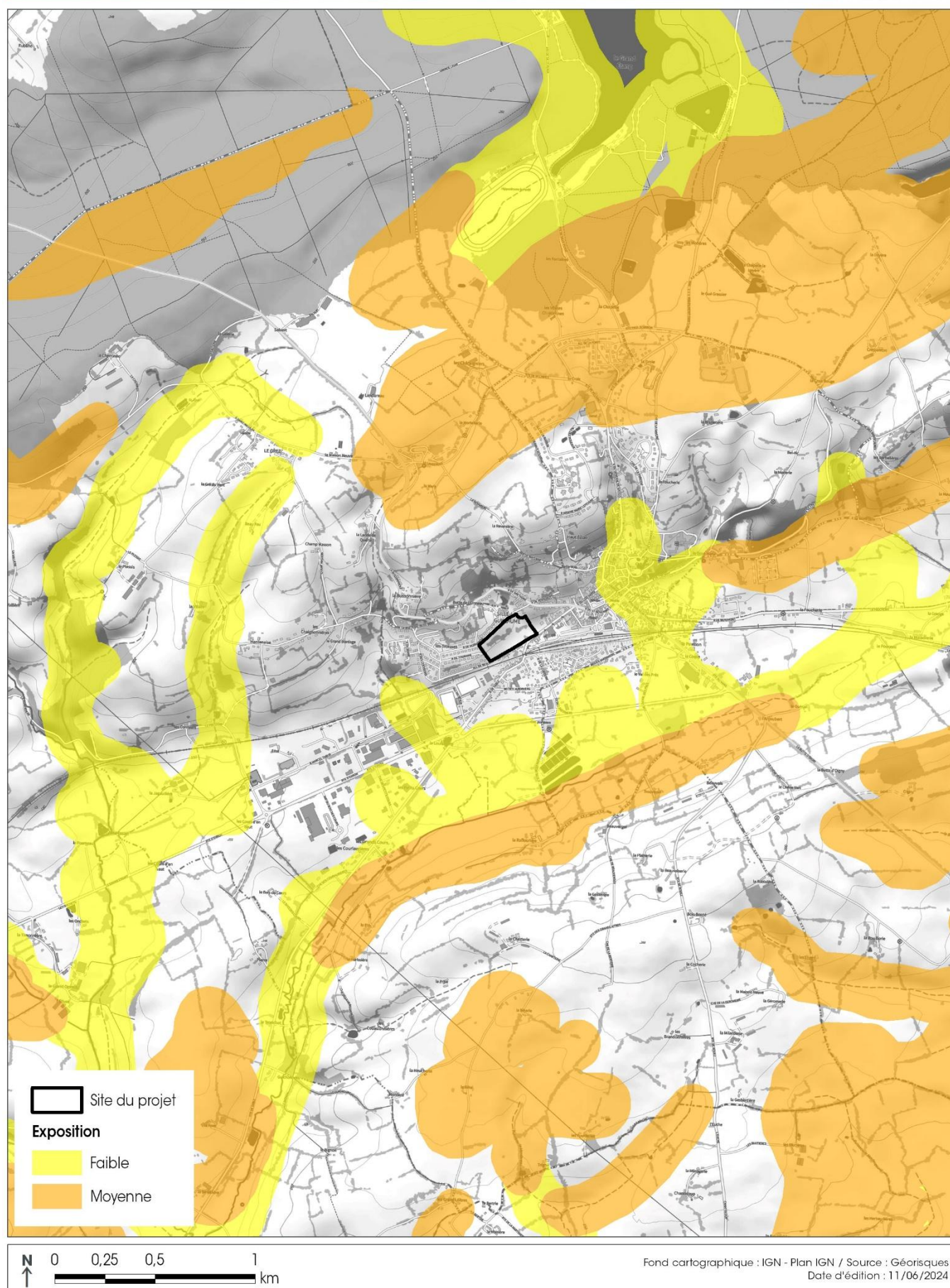


Fond cartographique : IGN - Orthophoto
Date d'édition : 15/07/2024

RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES



EXPOSITION AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



Annexe 19 : Exposition au retrait/gonflement des argiles