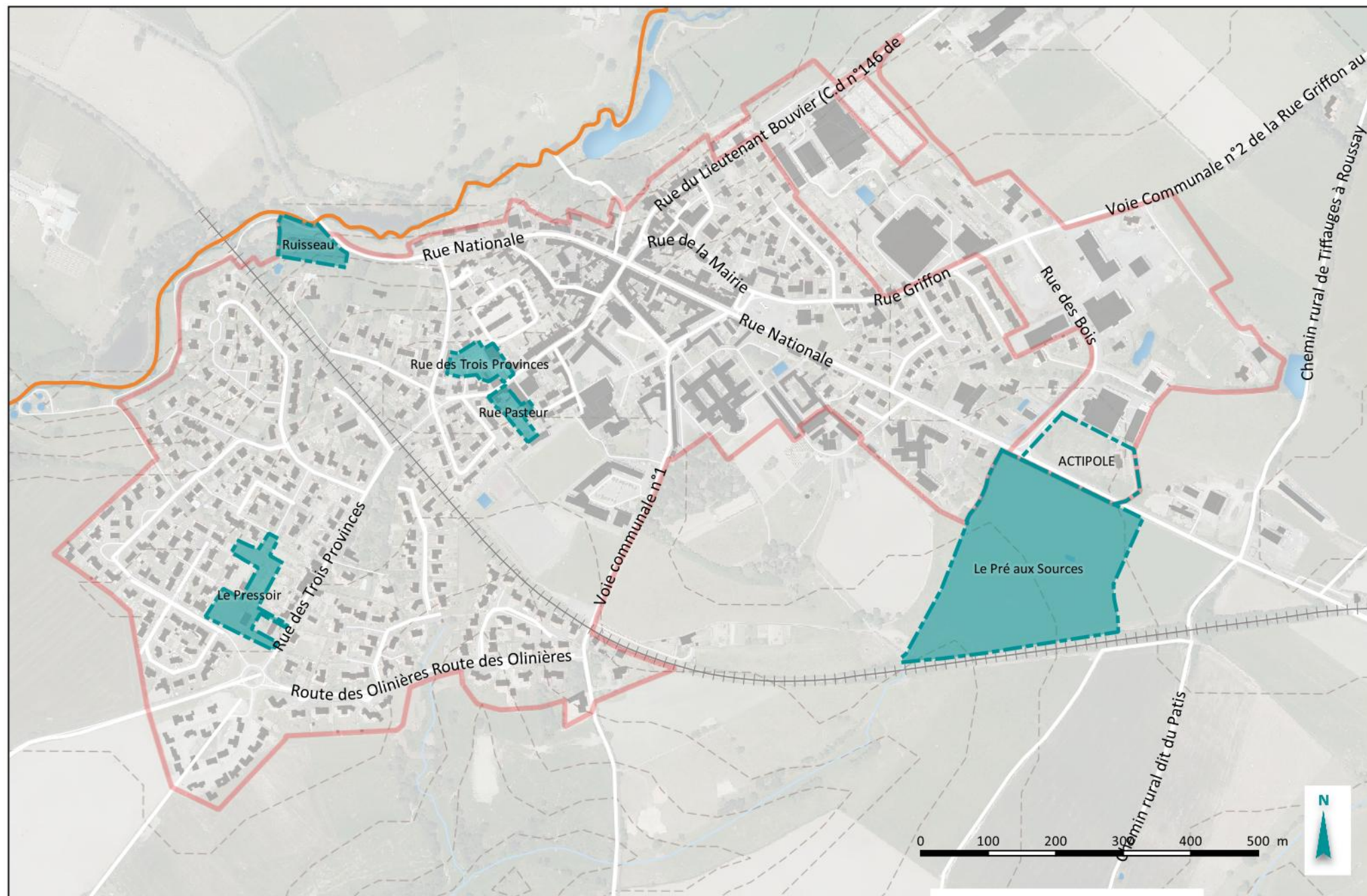
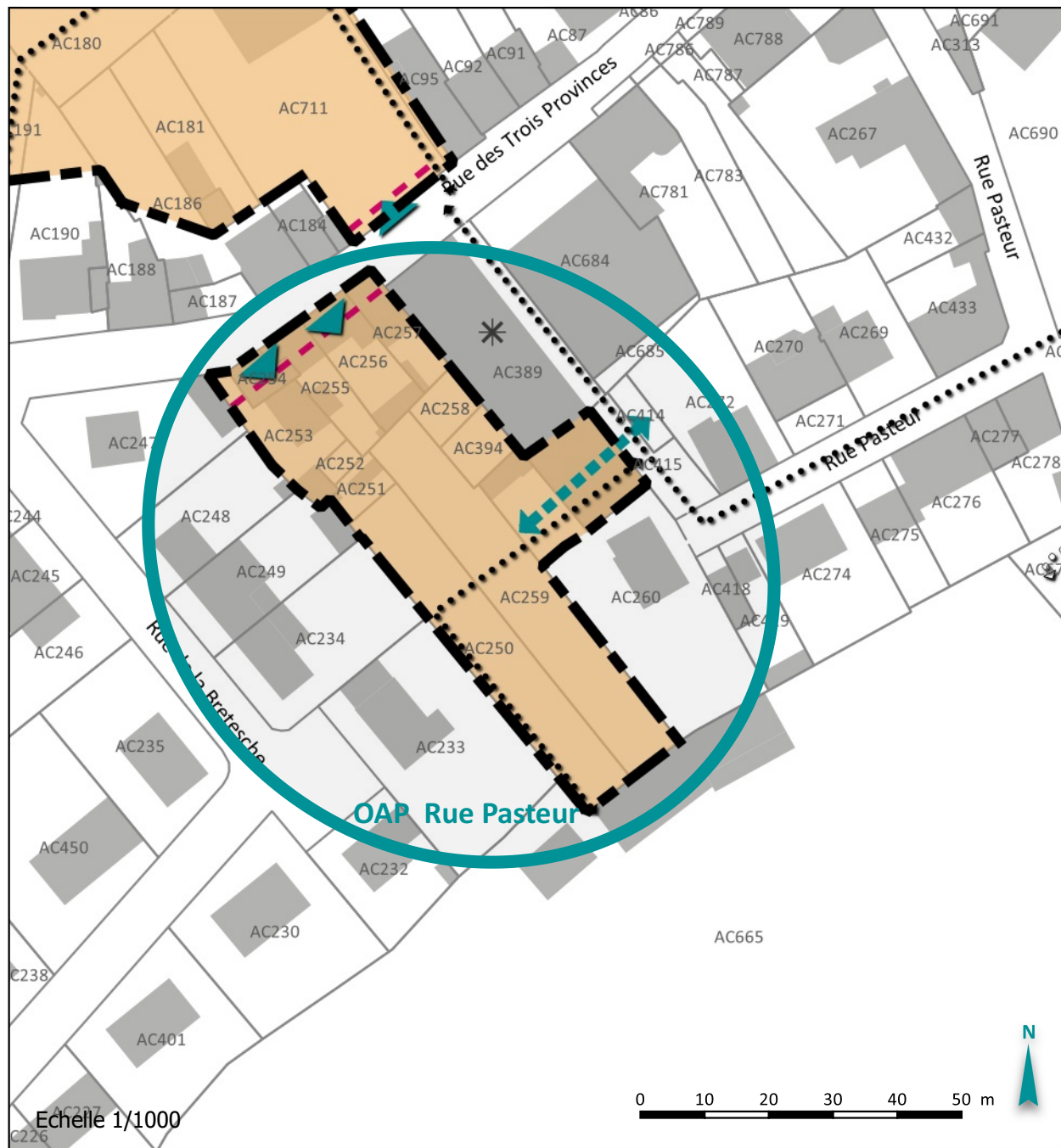

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION***

Pièce 4.7 – OAP sectorielles – Torfou

DOSSIER D'APPROBATION (Modification n°1)
28 SEPTEMBRE 2023





Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◯ ◯ ◯ Liaison douce existante

↔ Principe de desserte

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Orange Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Echelle 1/1000

0 10 20 30 40 50 m



Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Aligner l'habitat le long des rues reconstituant la continuité bâtie.
- Compléter un tissu urbain cohérent.

Orientations paysagères et urbaines

- Densifier entre un tissu ancien dense et les extensions pavillonnaires.
- Renforcer l'attractivité du centre-ville.

Description du site

Localisé dans le centre de Torfou, le site s'insère sur des jardins / fonds de parcelle à proximité directe des équipements.

Desserte

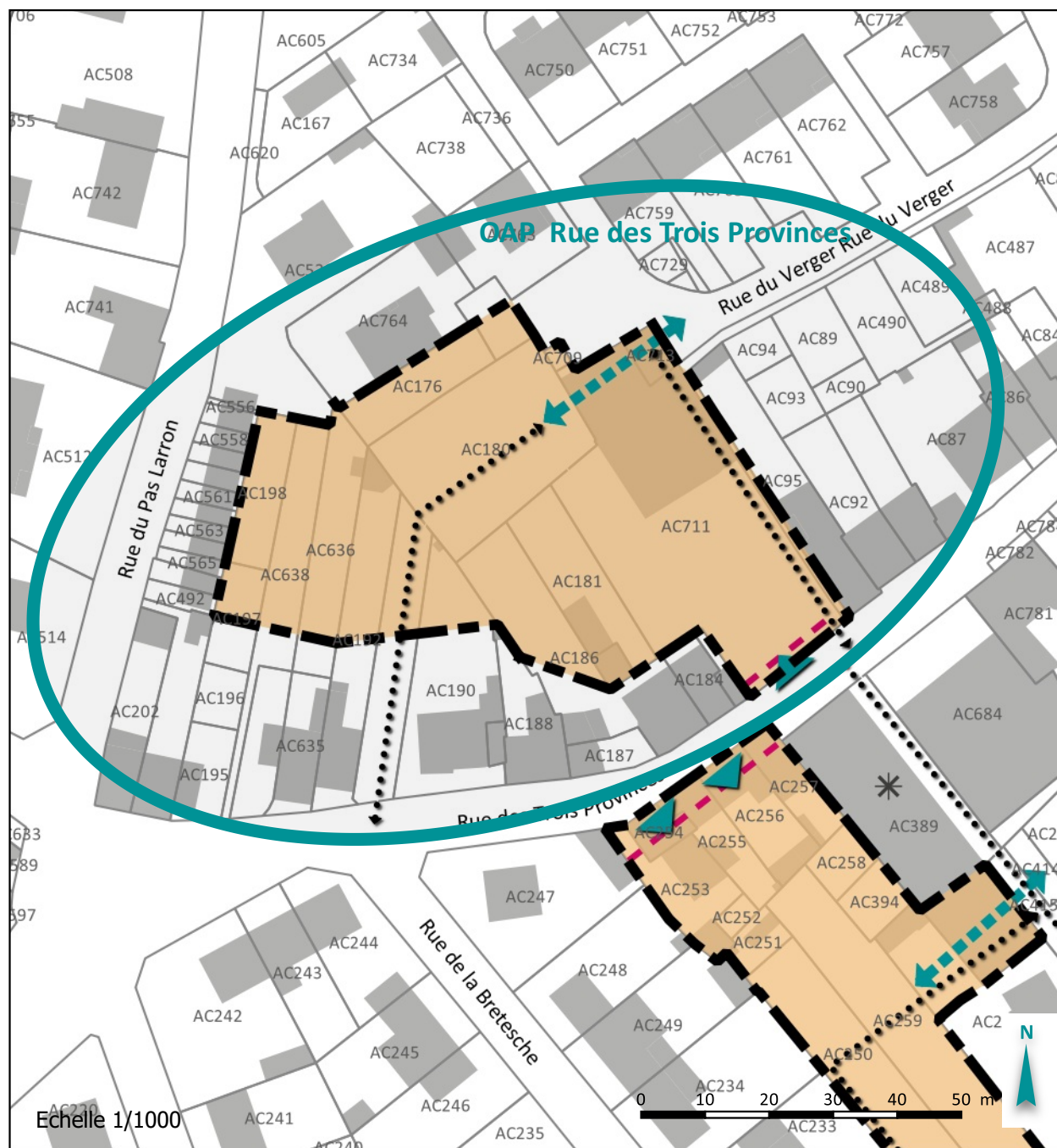
- Accès depuis la rue des Trois Provinces et desserte depuis la rue Pasteur.

Photo du site



Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.24	5	21



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

▶ Principe d'accès à traiter

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

* Élément patrimonial

— Façade urbaine

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Etablir une continuité bâtie entre le cœur du bourg et ses extensions.
- Compléter un tissu urbain cohérent.

Orientations paysagères et urbaines

- Composer une transition entre un centre-ville dense et le tissu pavillonnaire.

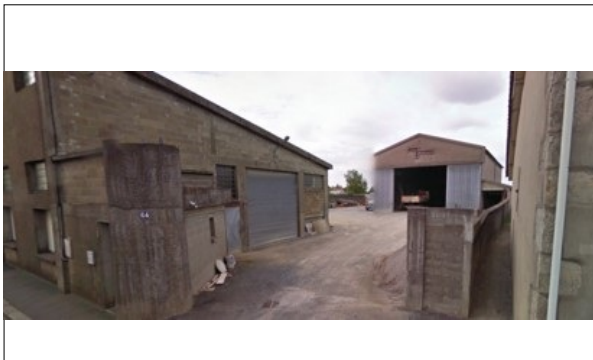
Description du site

Situé à proximité des équipements du centre de Torfou, le site s'insère en transition entre le tissu urbain ancien de la rue des Trois Provinces et les quartiers plus récents situés en arrière-plan.

Desserte

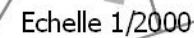
- Depuis la rue du Verger.

Photo du site



Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.37	6	16



Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Densifier un cœur d'ilot délaissé.
- Mailler le tissu urbain pour en assurer la continuité.
- Augmenter la porosité entre les quartiers préexistant.

Orientations paysagères et urbaines

- Assurer la présence d'arbres de hauts jets.
- Constituer un lieu bâti à forte présence végétale.

Desserte

- Desserte reliant la rue des Genêts à la rue des Alouettes.
- Accès piéton reliant la rue des Trois Provinces à la rue du Pressoir.

Programme

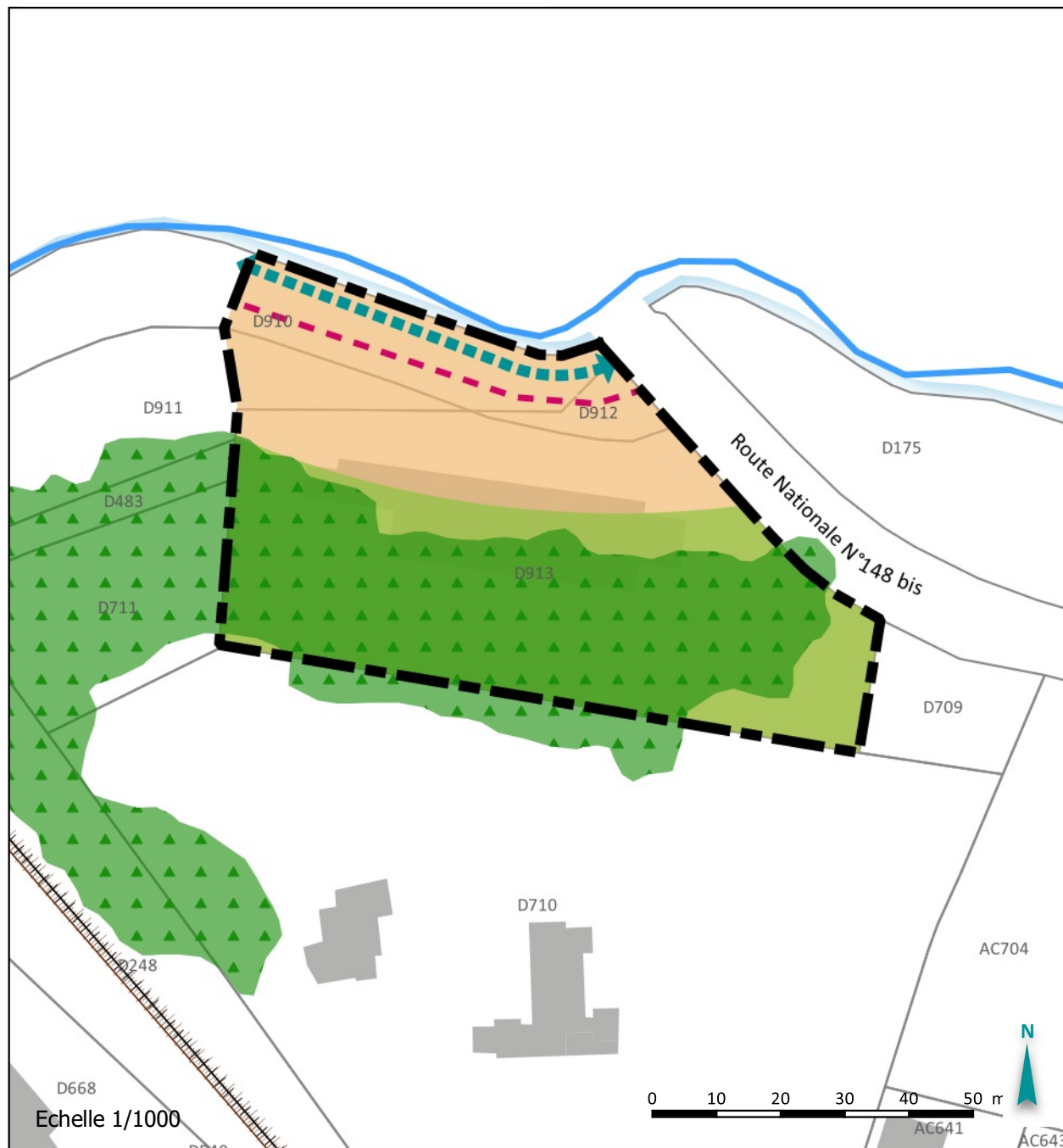
Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.76	13	17

Description du site

Situé au Sud-Ouest du bourg de Torfou, le site s'insère sur des jardins / fonds de parcelle au cœur de quartiers pavillonnaires.

Photo du site





Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Voie ferrée

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Cours d'eau

Différence de niveau

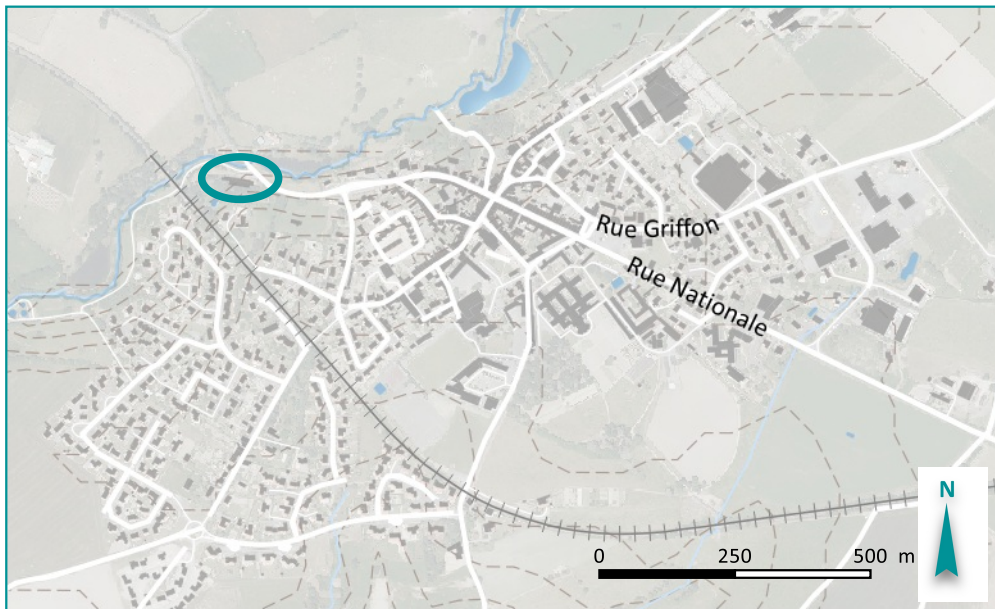
Espace végétalisé à préserver - créer

Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Description du site

Le site se trouve en limite de l'enveloppe urbaine et paysagère. Situé à proximité des voies ferrées et de la route Nationale 149, il se positionne à l'entrée Nord de Torfou. Une cheminée rappelle le passé du site.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Nouvelle façade urbaine en limite de ruisseau le long d'une voie existante.
- Marquage de l'entrée nord du bourg à l'emplacement d'une ancienne usine.

Orientations paysagères et urbaines

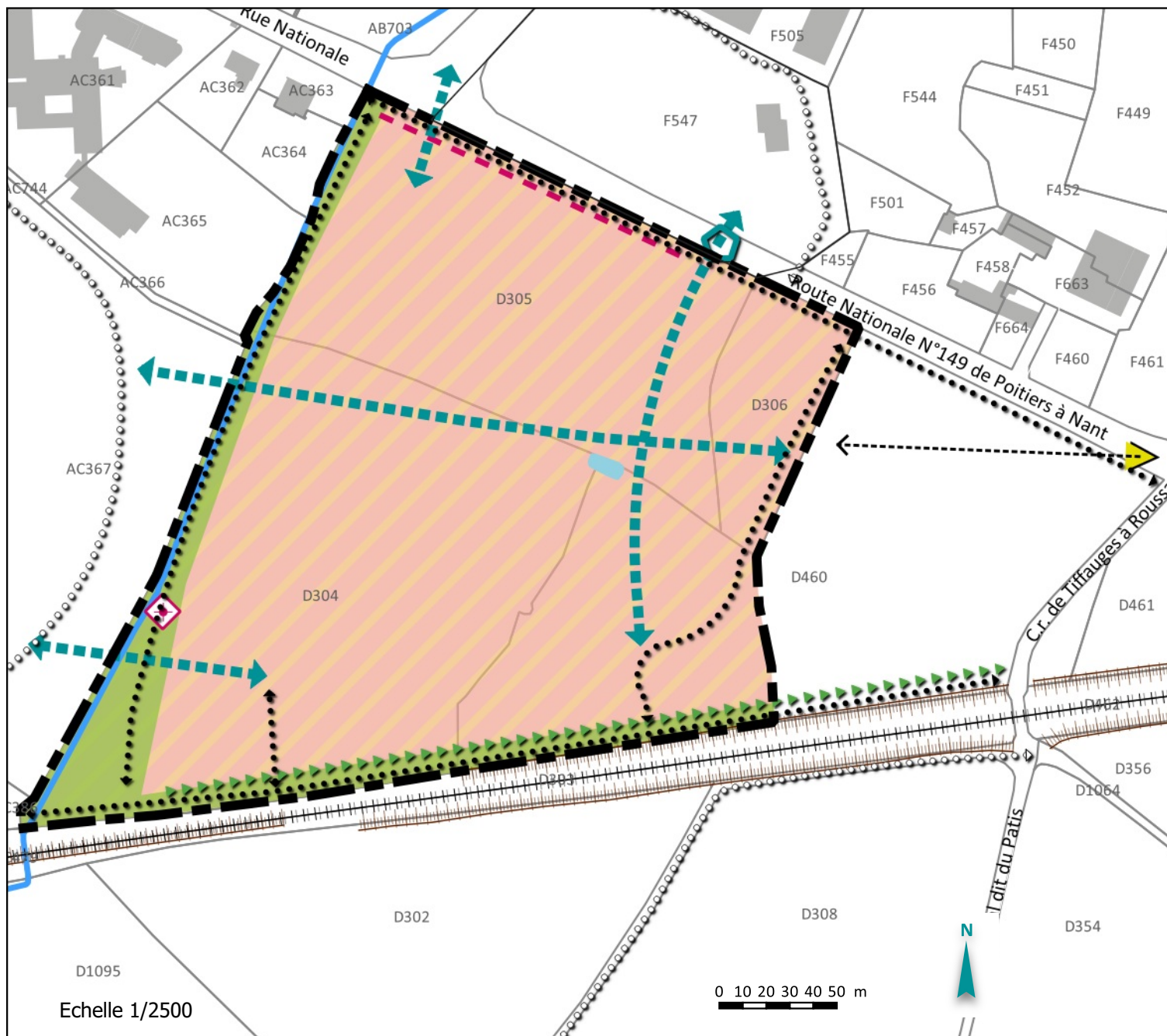
- Appuyer l'urbanisation nouvelle sur le coteau abrupt laissé boisé.
- Accompagner seulement le tracé du ruisseau en conservant son caractère familial.
- Penser, et conserver ou non, le patrimoine bâti (cheminée) présent sur le site en relation avec le projet architectural.
- Préserver des espaces verts en transition entre les nouvelles constructions et les espaces boisés.

Desserte

- Depuis la rue Nationale.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.49	4	17



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

++++ Voie ferrée

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

◊ Carrefour à requalifier

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

— Façade urbaine

→ Cône de vue à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Cours d'eau

— Surface d'eau

◀▶ Frange

— Différence de niveau

— Espace végétalisé à préserver - créer

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

◊ Site d'activités plein air

— Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif

Contexte



Description du site

Situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine, le site constitue une nouvelle porte d'entrée depuis la rue Nationale en allant vers le centre de Torfou.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Compléter l'urbanisation entre la rue Nationale et la voie ferrée.
- Organiser une façade urbaine le long de la pénétrante.
- Marquer l'entrée de l'agglomération et affirmer son dynamisme.
- Maintenir et souligner le parc de la congrégation religieuse comme composante majeure de l'urbanité.

Orientations paysagères et urbaines

- Intégrer le site aux composantes du pôle en s'appuyant dessus pour être un lien doux entre le centre-ville et la gare de La Colonne via le parc de la congrégation religieuse et au contact de la maison de retraite, une véritable porte d'entrée et une passerelle vers la vallée de la Sèvre
- Péservier une présence végétale forte.
- Conserver la mare présente sur le site : A conserver dans une voie totalement verte vers un des espaces naturels adjacents ou en recréer une en point bas.
- Préservier un espace d'écoulement sur la frange ouest du site.

Desserte

- Depuis la rue Nationale (retraitée en boulevard urbain majeur).
- Maillage cheminements doux.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
6.45	121	19