Andouillé
Chailland
Ernée
Juvigné
La Baconnière
La Bigottière
La Croixille
La Pellerine
Larchamp
Montenay
Saint-Denis-de-Gastines
Saint-Germain-le-Guillaume
Saint-Hilaire-du-Maine
Saint-Pierre-des-Landes
Vautorte

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

## Orientations d'Aménagement et de Programmation




### MODIFICATION N°1 - REVISIONS ALLEGEES N°3 et 4



**Vu pour être annexé à la délibération du 11/03/2025,**
**Le Président de la Communauté de Communes de l'Ernée,**
**Gilles LIGOT**

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|---|---|---|---|
| Elaboration | | 04/03/2019 | 25/11/2019 |
| Modification simplifiée n°1 | | | 24/10/2023 |
| Révision allégée n°1 | 19/03/2024 | 02/07/2024 | 11/03/2025 |
| Révision allégée n°2 | 19/03/2024 | 02/07/2024 | 11/03/2025 |
| Révision allégée n°3 | 19/03/2024 | 02/07/2024 | 11/03/2025 |
| Révision allégée n°4 | 19/03/2024 | 02/07/2024 | 11/03/2025 |
| Modification n°1 | 19/03/2024 | / | 11/03/2025 |

# Informations réglementaires

**R.151-6 du Code de l'Urbanisme :**
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

**R.151-7 du Code de l'Urbanisme :**
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

**R.151-8 du code de l'urbanisme :**
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

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

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

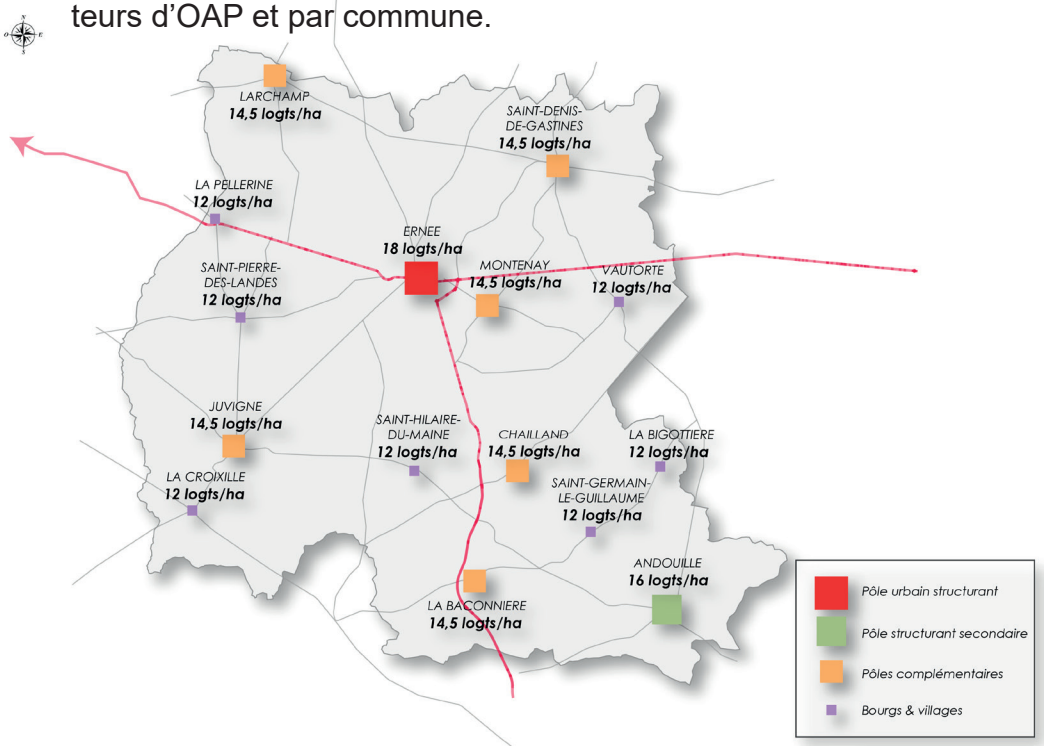
# 1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

## CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement urbain cohérent du secteur concerné en optimisant le bâti et les aménagements (voiries, réseaux divers, espaces verts etc.)

- Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat ; *Pour toute opération de plus de 50 logements, l'aménagement du site devra prévoir la programmation de deux tranches au minimum.*

- La densité de logements à l'hectare sera adaptée à chacun des secteurs d'OAP et par commune.




## CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition ;

- Au-delà du respect de la règlementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.

- Les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées seront ainsi étudiés et évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existant et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Conçue et construite en tenant compte du climat et du site, son architecture, le choix de ses matériaux de construction et son orientation apportent un grand confort intérieur tout en minimisant le recours à des solutions techniques, pour se chauffer en hiver, se protéger de la chaleur en été et assurer un apport important de lumière naturelle toute l'année.

# Orientations littérales d'aménagement pour tous les secteurs

## 1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### OMBRES PORTÉES - SEPTEMBRE / JUIN

**21 Septembre**

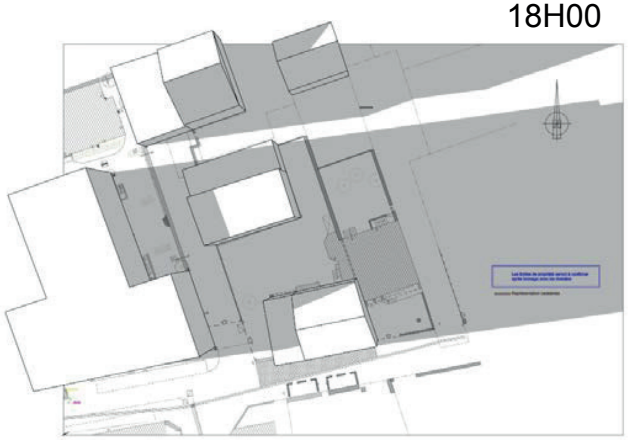
9H00



12H00

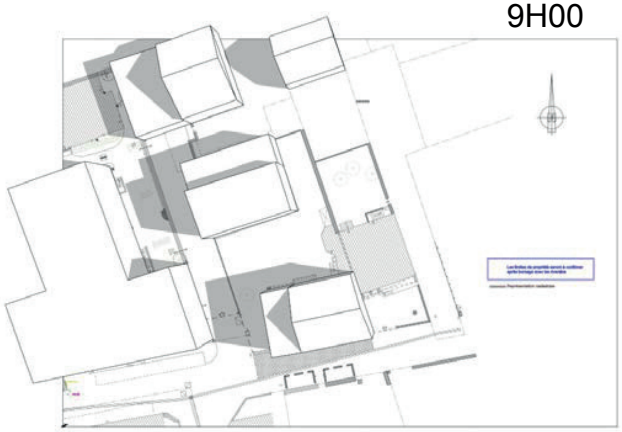


18H00

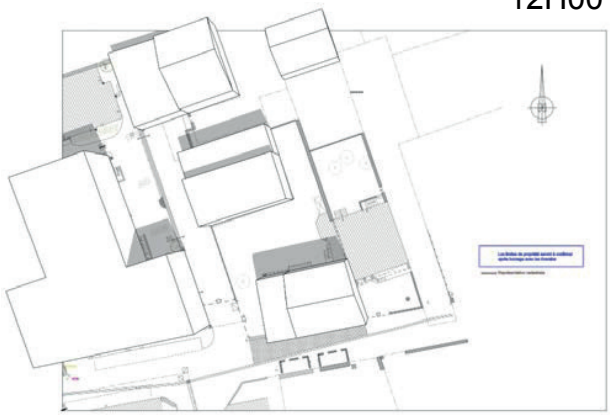


**21 Juin**

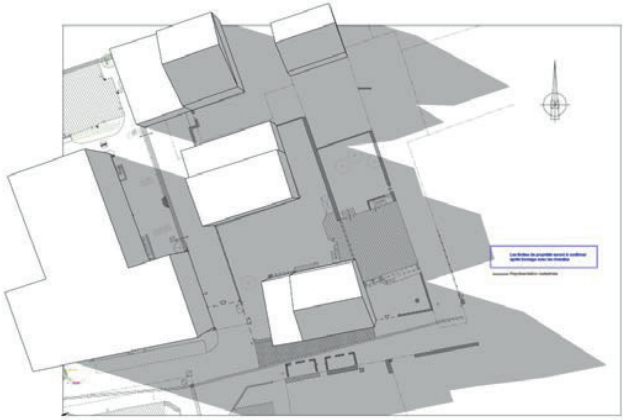
9H00



12H00



19H00



# Orientations littérales d'aménagement pour tous les secteurs

## CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive (bâtiment ayant de très faibles besoins en énergie, et équipé d'une production d'énergie renouvelable, générant lui-même plus d'énergie qu'il n'en consomme sur l'année).

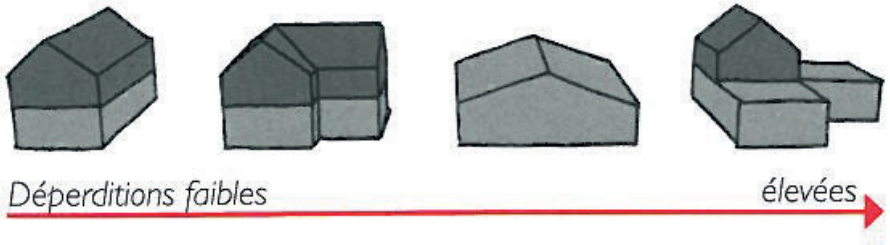
- Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations ;

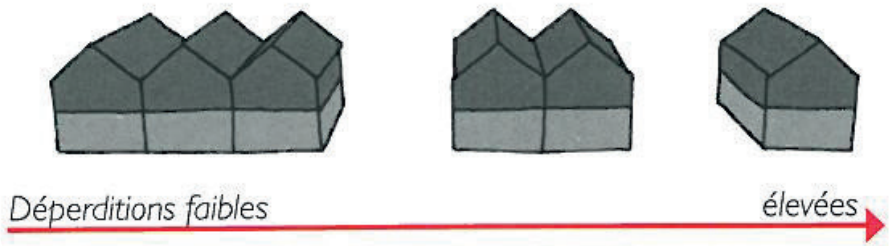
- Dans un soucis d'économie circulaire, le réemploi de matériaux issus de précédents aménagements ou construction sera privilégié ;

- Les constructions et aménagements devront être pérennes, tant au niveau de leur qualité de construction que dans leur évolutivité, en prenant en compte l'évolution prévisible des besoins et des usages ;

Images de référence : volumes simples et compacts

Concevoir la volumétrie pour limiter les pertes de chaleur
Optimiser la forme de la maison ; compacité et simplicité des formes



# Orientations littérales d'aménagement pour tous les secteurs

## 2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Diversifier les types de logements : collectif, intermédiaires, individuels…
- Un objectif de production de logements à prix maîtrisé est fixé pour quelques secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Il est admis une mixité d'usage des secteurs à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : mettre destinations, sous-destination…

**LOGEMENT À PRIX MAÎTRISE :**
L'accession à prix maitrisé est un dispositif d'accession à la propriété destiné aux ménages à revenus modestes. Grâce à un effort de l'agglomération et du promoteur, le logement est vendu en dessous du prix du marché, sous réserve de certaines conditions de la part de l'acheteur.

SOURCE : LOGISNEUF.

## 3° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- L'accès aux arrêts de bus depuis les futurs secteurs aménagés devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

## 4° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du quartier, en tenant compte des possibles mutualisation entre les stationnements de jour pour les activités et les stationnements de nuit pour l'habitat.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements.

Images de référence : stationnements végétalisés





# 5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

## ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Intégrer le projet dans son environnement et dans le paysage ;
- Aménager le secteur en valorisant les vues sur le grand paysage, sur les vallées et sur le patrimoine naturel local;
- Adapter le projet de manière à préserver les éléments naturels et patrimoniaux (haies, zones humides, murets de pierre...) : des éléments sont identifiés aux schémas d'aménagement de chaque secteur ;
- Veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site ;
- Penser l'aménagement paysager comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver, et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été (importance du choix des variétés, de leur combinaison et de leur emplacement) ;
- Utiliser l'aménagement paysager comme un outil de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

## ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Aménager des espaces publics conviviaux, de qualité et structurants pour le secteur concerné;
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales et les sentiers piétonniers, chemin creux et élément de patrimoine existants.
- Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- Favoriser les plantations d'essences locales dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces.
- Les haies de type bocagère, existantes ou à créer, ont été repérées aux schémas. Ces haies, à régénérer ou à créer seront composées d'essences variées : de prunelier, d'aubépine, de chêne, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier et d'églantier, ajoncs, charme.

Images de référence : espaces publics et espaces verts


Espaces communs


Liaisons piétonnes


Accès aux lots

## DECHETS

- Dans les opérations d'ensemble, des aires adaptées à la collecte et la gestion des déchets devront être prévues en cohérence avec le projet urbain et que toutes dispositions soient prises pour leur insertion urbaine et paysagère.
- Favoriser le compostage des déchets ménagers compostables, y compris pour les opérations de logements collectifs ;

# 6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

## DEPLACEMENTS

- Prévoir des liaisons (viaires, piétonnes-cycles...) avec les secteurs ou espaces naturels périphériques.
- Eviter les opérations en impasse ;
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- Dès que le secteur est suffisamment grand, hiérarchiser les voies sur l'ensemble de l'opération : venelle avec circulation alternée, voirie partagée, voie structurante...

## RESEAU

- Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).

Images de référence : bassins tampons et noues paysagères



Bassins tampons



Noues paysagères



Noues paysagères



Voie primaire : réseau de voies structurantes, composé d'une bande de roulement à double sens et au moins d'une liaison piétonne.



Voie secondaire : de desserte sous la forme de voie mixte véhicules/piétons.



Voie mixte à sens unique : voie étroite où les véhicules sont tolérés.



# Les communes


Ernée ..... 10
Andouillé ..... 43
La Baconnière ..... 82
Chailland ..... 109
Juvigné ..... 121
Saint-Denis-de-Gastines ..... 143
Larchamp ..... 180
Montenay ..... 207
Saint-Pierre-des-Landes ..... 234
Vautorte ..... 256
Saint-Hilaire-du-Maine ..... 278
La Bigottière ..... 300
Saint-Germain-le-Guillaume .... 322
La Pellerine ..... 329
La Croixille ..... 336

# COMMUNE D’ERNEE



# Les secteurs concernés

COMMUNE D'ERNEE




**OAP** Habitat

1 - Le Domaine

2 - Guinefolle

3 - La longraie

*4 - Les Touches (Supprimée via Modification n°1 du PLUi)*

5 - Berlioz

6 - Champmelin

**OAP** Equipements loisirs

7 - Kennedy

**OAP** Activités

8 - La Brimonière

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE



## Le Domaine

**Superficie** : 3,9 ha

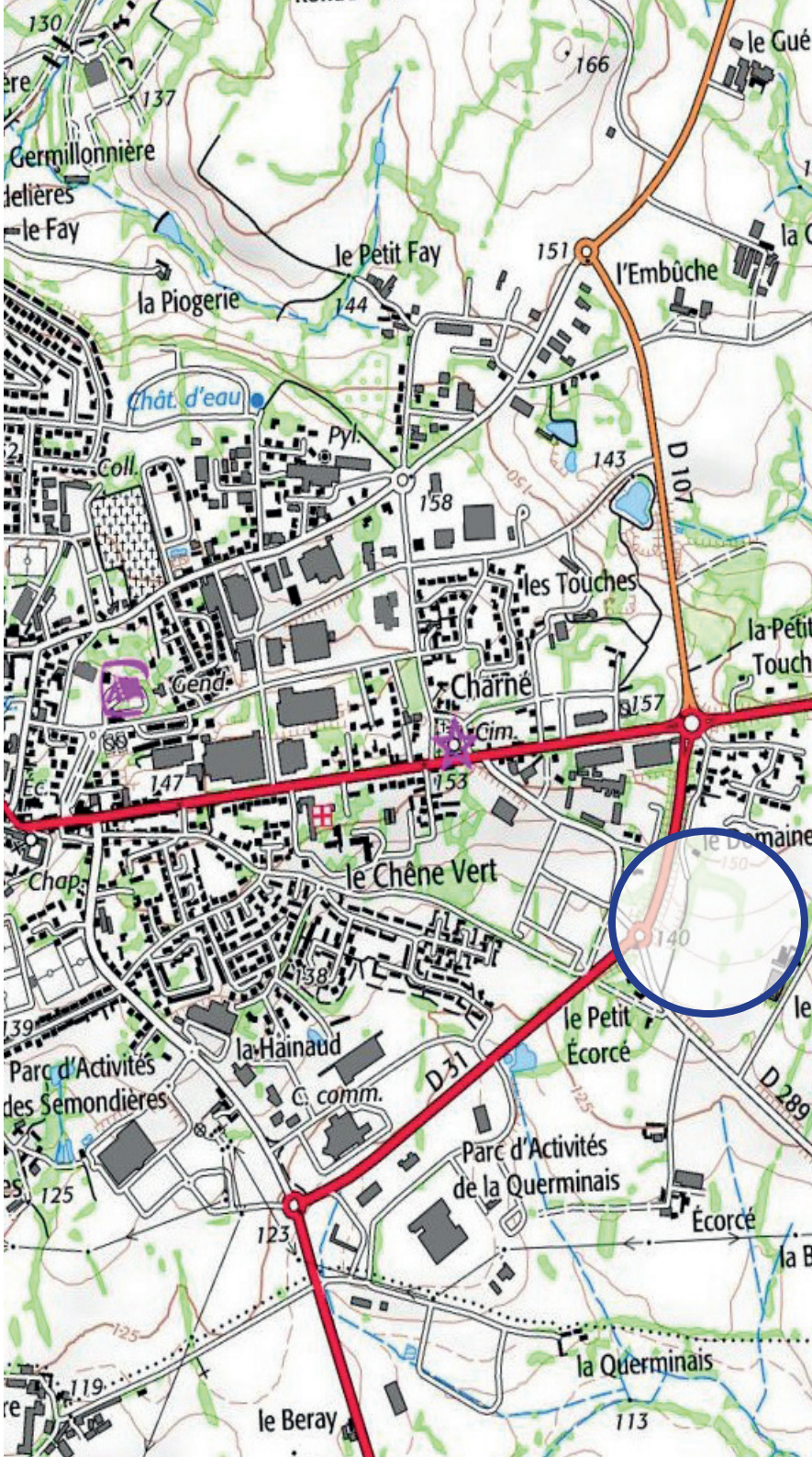
**Localisation** : Est du centre ville.

**Occupation du sol** : Parcelles cultivées et paturées.

**Desserte** : Secteur offrant plusieurs possibilités d'accès. Le site est desservi par deux voiries en attente depuis la résidence les Hauts du Domaine et depuis le lotissement situé au nord. Il existe également un accès possible à la RD 289 au sud. Toutefois, la desserte depuis le lotissement à l'ouest s'effectue par une voirie à sens unique.

**Paysage** : Le secteur se constitue de cultures et de pâturages et est préservé par une structure bocagère riche ; il est limité au nord et à l'ouest par une haire bocagère. A l'ouest il est bordé par un chemin piétonnier aménagé le long de la haie.
Attention, il est important de noter que la forte topographie du site vers la route départementale offre des covisibilités directes sur le secteur et impactera l'intégration des futures constructions dans le paysage.

**Tissu urbain** : Le secteur constitue la limite d'urbanisation à l'est du centre, dans la continuité d'opérations de lotissements.

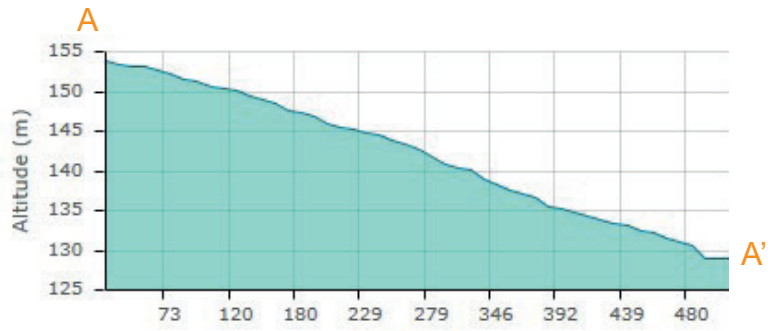


# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Fond de jardin
- Sens de la pente
- Accès existant
- Covisibilité sur le grand paysage
- Talus haut
- Voirie sens unique

**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



1



2



3



4



# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage(hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
- Appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.
- Accompagner si possible les liaisons viaires par des alignements plantés.

Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Création d'un filtre végétal

Liaison douce à créer

Accès envisagé pour la future voirie

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Le Domaine | 3,9 ha | 18 logts/ha | 70 | 10% |

COMMUNE D'ERNEE



# Guinefolle

**Superficie** : 6,8 ha

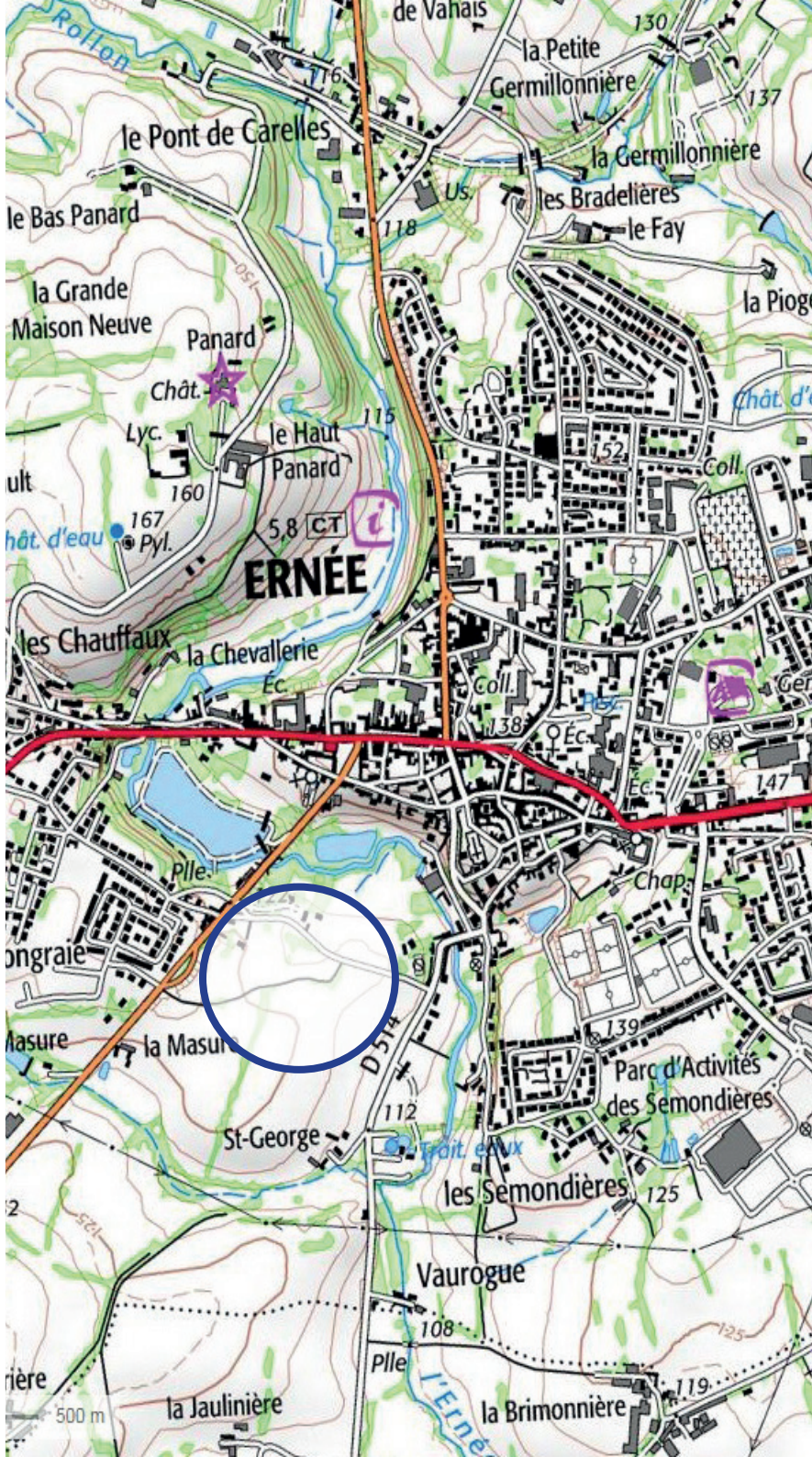
**Localisation** : Sud-ouest du centre ville

**Occupation du sol** : Parcelles cultivées

**Desserte** : Secteur desservi par le chemin de Guinefollen. Une opération d'urbanisation, le lotissement La Guinefolle est actuellement en cours.

**Paysage** : Le secteur se constitue entièrement de cultures. Il est préservé par une structure bocagère riche ; il est notamment limité au sud par une haire bocagère.
Une plantation de charmes au nord est à conserver, elle participe à la préservation de la coulé verte qui longe le sud du centre-ville.

**Tissu urbain** : Le secteur est situé à proximité d'un tissu pavillonnaire séparé par le route de Vitré.



# Le contexte environnant et le site




- Opération en cours
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Haie nouvellement plantée
- Chêne beau sujet
- Fond de jardin
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site























# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Préserver et valoriser la haie bocagère

Connexions et liaisons douces à créer

Principe d'accès envisagé pour la future voirie

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Guinefolle | 6,8 ha | 18 logts/ha | 122 | 10% |

# Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE



## La Longraie

**Superficie** : 1,8 ha

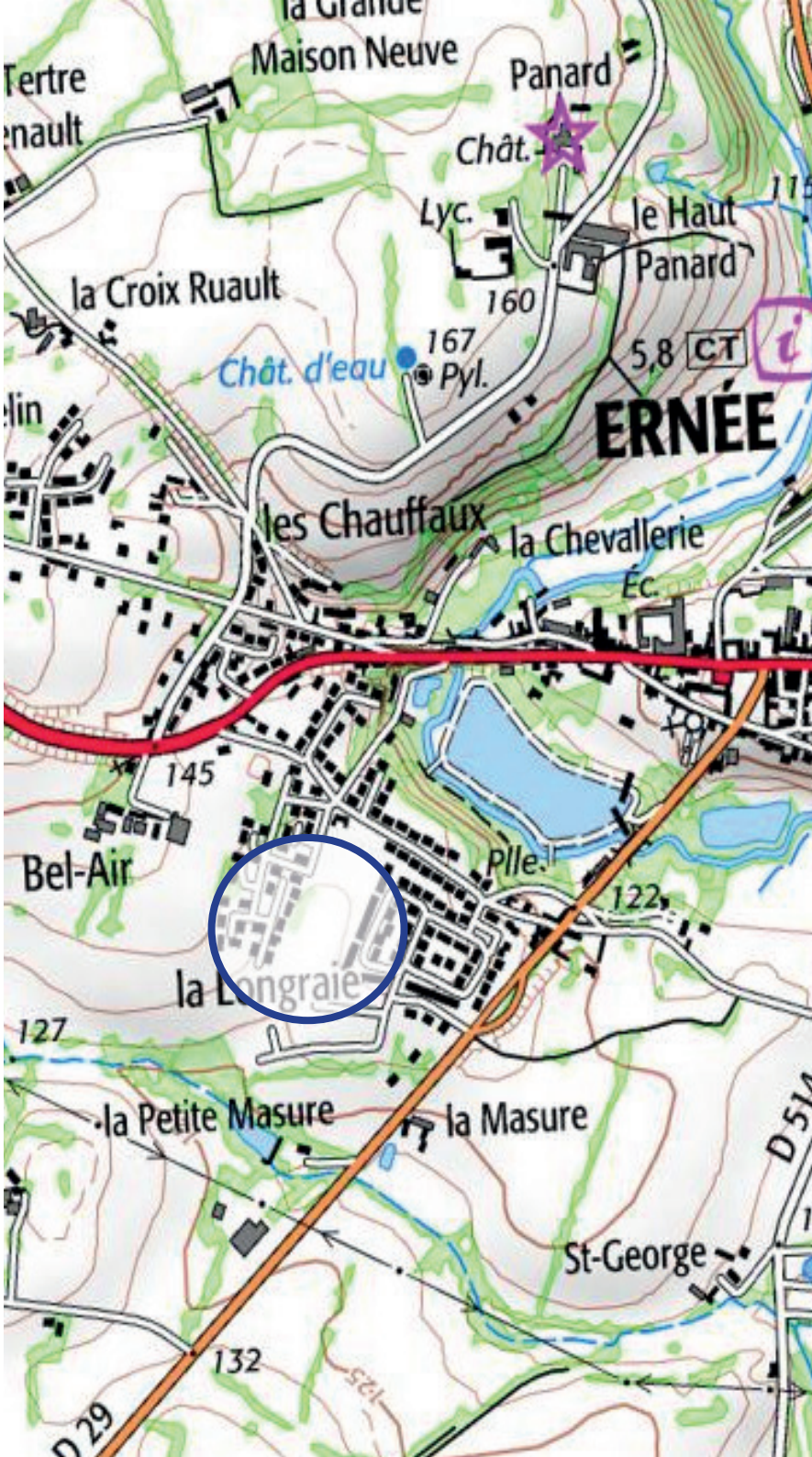
**Localisation** : Sud-ouest du centre ville.

**Occupation du sol** : Parcelle paturée.

**Desserte** : Secteur desservi par de nombreuses voies en attente depuis les lotissements situés de part et d'autre du secteur.

**Paysage** : Le secteur est constitué de parcelles paturées. Pas d'enjeux particuliers en matière de covisibilité puisque le site est localisé dans un tissu urbain bien constitué.
A noter l'existence d'une haie bocagère sur la limite ouest non comprise dans le périmètre.

**Tissu urbain** : Le site constitue un secteur libre de construction dans un tissu pavillonnaire classique de lotissement.



# Le contexte environnant et le site




- Habitat individuel
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher
- Bassin de récupération des eaux pluviales

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site


















# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Préserver et valoriser la haie bocagère

Connexions et liaisons douces à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| La Longraie | 1,8 ha | 18 logts/ha | 32 | 10% |

OAP 5

# Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE



## Berlioz

**Superficie** : 1,02 ha au total dont 0,8 ha aménageables.
*Le reste étant voué à la création d'un poumon vert, un parc au sein du tissu bâti.*

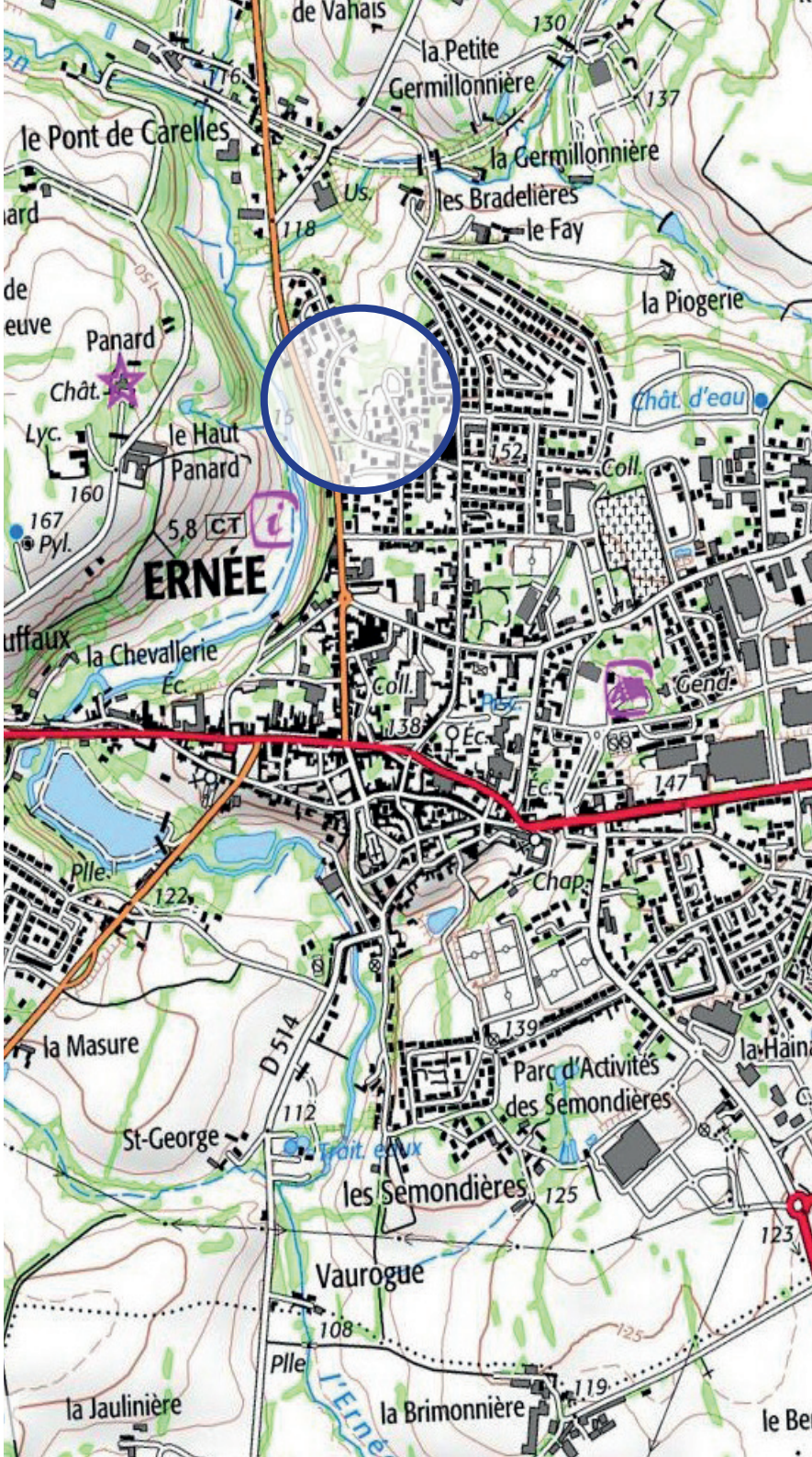
**Localisation** : Ouest du centre ville

**Occupation du sol** : Stationnements et espaces plantés

**Desserte** : Le site est desservi par plusieurs voiries et liaisons douces depuis l'avenue Mozart.
L'allée Charles Gounot se termine en espace et dessert une maison de maître tandis que la rue Hector Berlioz forme une boucle avec une poche de stationnement.

**Paysage** : Au nord du site, le secteur s'ouvre sur le grand paysage.

**Tissu urbain** : Le secteur est localisé à proximité d'une opération d'habitat de forme classique et de nombreux stationnements.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Fond de jardin
- Sens de la pente
- Accès existant
- Bâtiment d'interêt patrimonial : maison de maître

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site











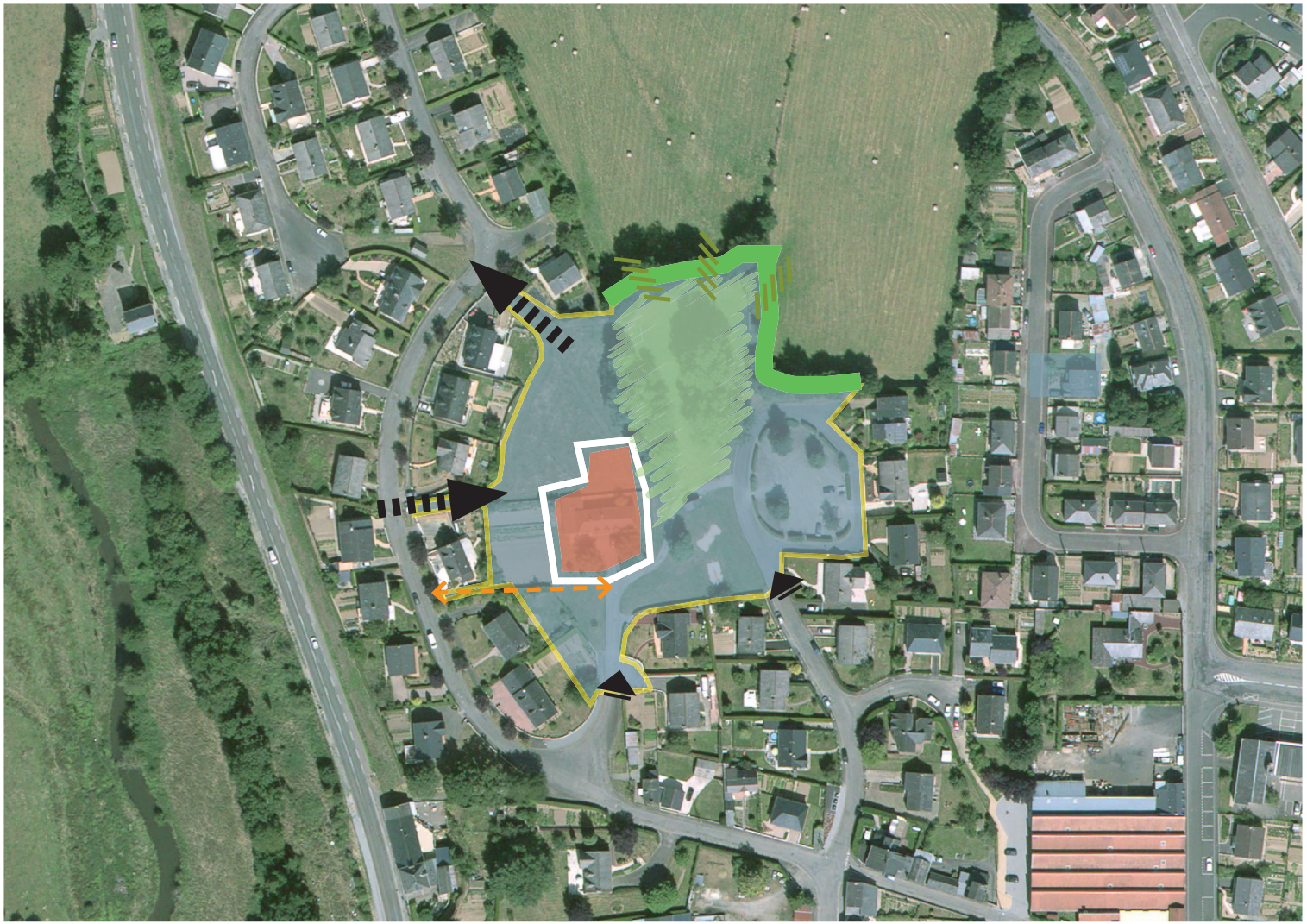






# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

## Un parc - jardin intimiste au coeur du nouveau quartier



- Conserver la maison de maître et redéployé le jardin dans le prolongement du parc
- Zone habitat groupé / individuel lot libre
- Connexions et liaisons douces à créer (emprise et tracé à titre indicatif)
- Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
- Accès à sens unique envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
- Préserver et valoriser la haie bocagère
- Poumon vert à conserver et à mettre en valeur
- Percées visieules sur la campagne à créer dans les haies existantes

| | Surface totale | Surface aménageable | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|---|
| Berlioz | 1,1 ha | 0,8 ha | 18 logts/ha | 14 | 10% |

OAP 6

# Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE



## Champmelin

**Superficie** : 1,7 ha

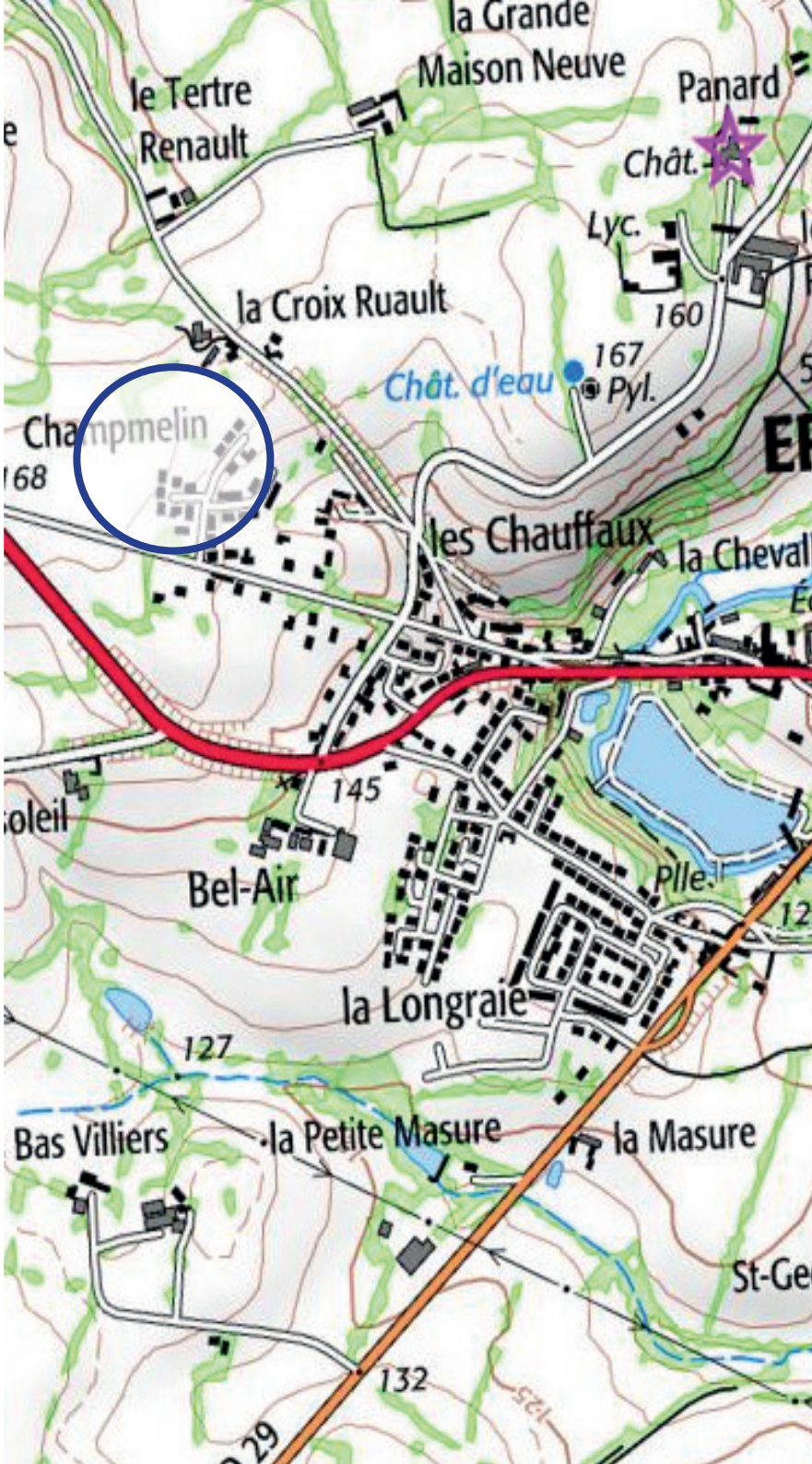
**Localisation** : Nord-ouest du centre ville.

**Occupation du sol** : Parcelle paturée.

**Desserte** : Secteur desservi par de nombreuses voies en attente depuis le lotissements à l'est du secteur.

**Paysage** : Le secteur est constitué de parcelles non exploitées, une haie bocagère encercle le site à l'ouest.
Ce secteur est situé en entrée d'agglomération, un traitement co-visibilités par la conversation de la haie bocagère notamment sera à privilégier.

**Tissu urbain** : Le site constitue un secteur libre de construction dans un tissu pavillonnaire.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site












# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Habitat individuel

Haie bocagère à conserver, filtre végétal à préserver

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif, pas d'accès sur la RD31)

| | Surface totale | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Champmelin | 1,7 ha | 18 logts/ha | 31 | 10% |

OAP 7

# Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE



## Kennedy

**Superficie** : 1,8 ha

**Localisation** : Rue J.F - Kennedy à proximité des terrain de sports existants

**Occupation du sol** : Espaces verts

**Desserte** : Le site est connecté à la rue J.F - Kennedy et dispose d'un accès existant via les terrains de sports. Une liaison douce permet de desservir le secteur.

**Paysage** : Le site est traversé par une haie bocagère de belle structure qui le scinde en deux.

**Tissu urbain** : Le secteur est situé en continuité d'un tissu pavillonnaire et d'équipements sportifs.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif, pas d'accès sur la RD31)

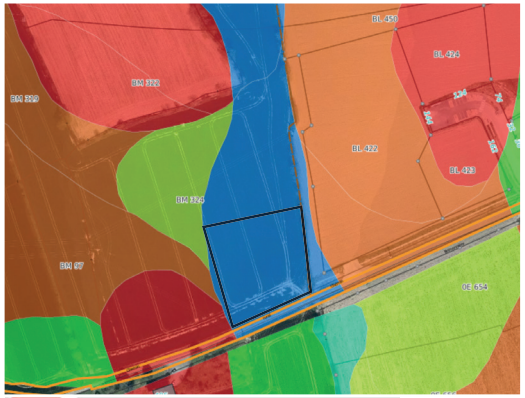
Zone d'équipement

# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




*L'aménagement du site ne pourra être effectué qu'après avoir réalisé un état initial de l'environnement et des sondages pédologiques au vu de la carte pédologique du Département 53 présentée ci-dessous. Le cas échéant, des travaux de compensation de la zone humide devront être entrepris.*

*Extrait carte pédologique département 53*



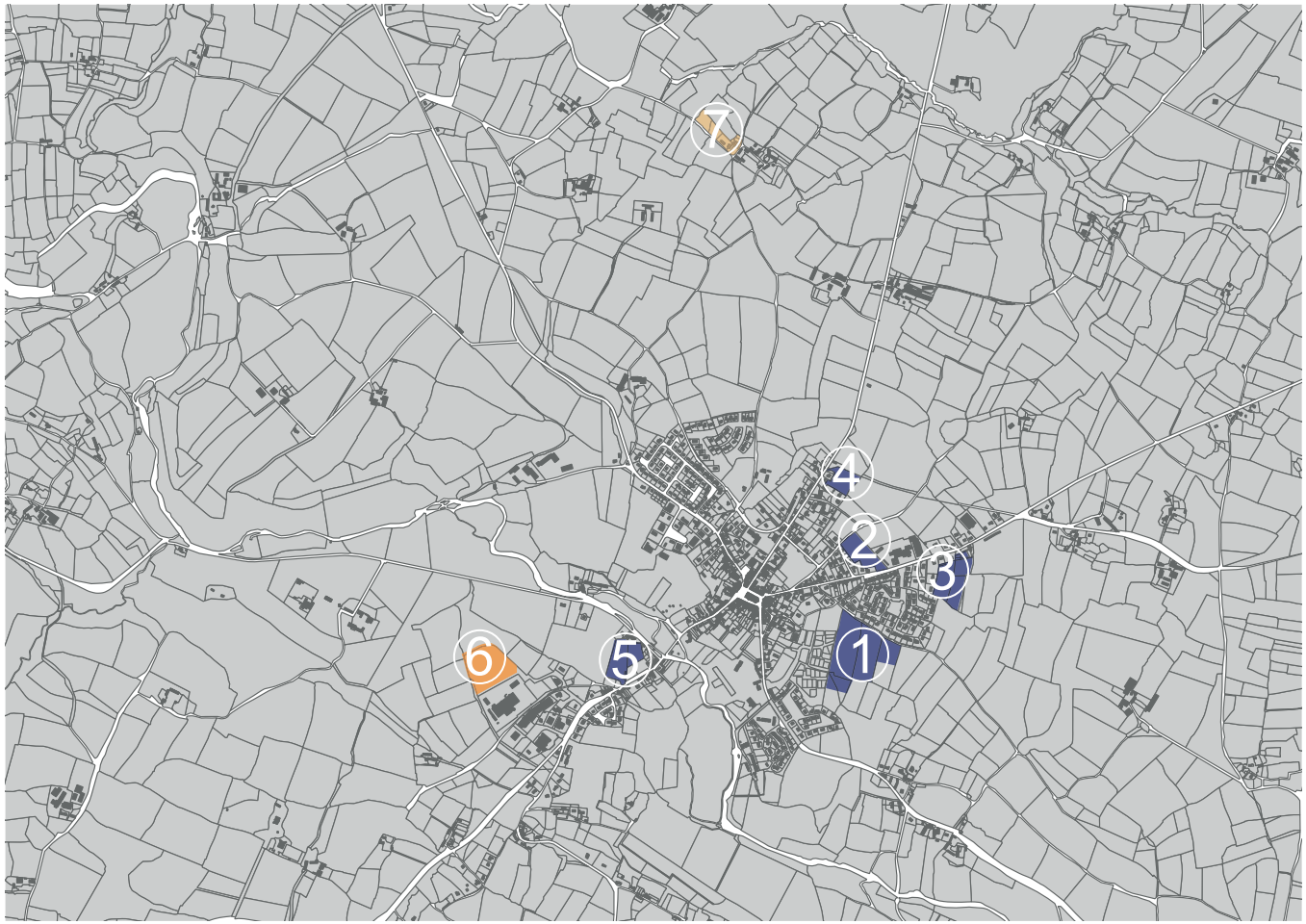

Activité

# COMMUNE D’ANDOUILLÉ



# Les secteurs concernés

COMMUNE D'ANDOUILLÉ




**OAP** Habitat

1 - Haut Bourg

2 - Les Sept Fontaines

3 - La Luzardière

4 - La Convenancière

5 - Le Pont

**OAP** Activités

6 - La Maladrerie

**OAP** Loisirs

7 - La Coudre au Rallier

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE D'ANDOUILLÉ

## Le Haut Bourg



**Superficie** : 4,5 ha

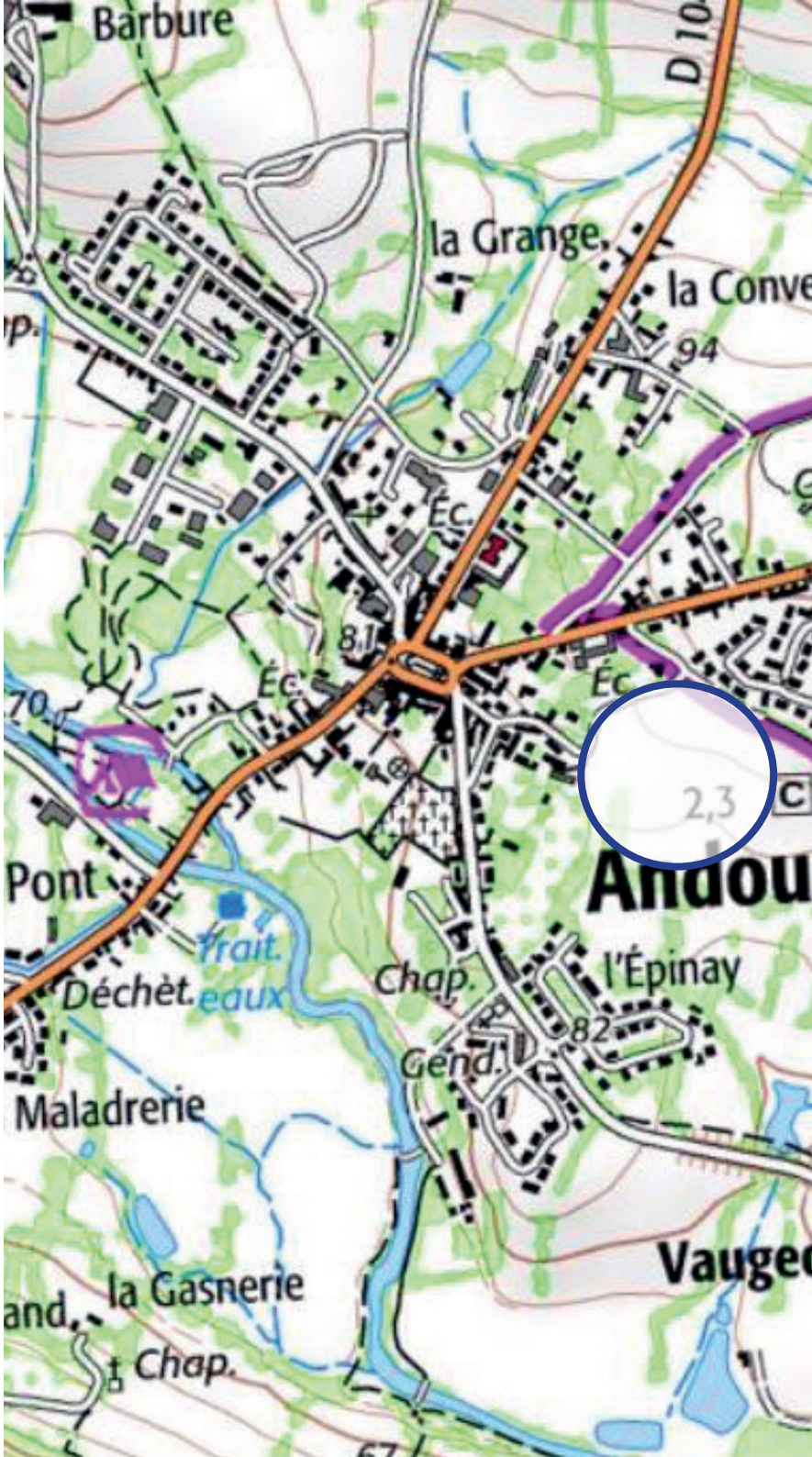
**Localisation** : Entrée Sud-Est du centre bourg.

**Occupation du sol** : Parcelles cultivées.

**Desserte** : Secteur desservi par plusieurs liaisons viaires depuis une première opération de lotissement paysager : « Le Haut Bourg ».

**Paysage** : Le secteur est ceinturé au Sud par une haie bocagère de belle strutcture. Une vue sur le paysage bocager s'étend à l'Est; tandis qu'à l'Ouest une opération d'aménagement récente filtre la vue sur le bourg historique. Toute la limite nord est déterminée par un chemin piéton, celui du Haut Bourg rejoignant le GR Tour des Marches de Bretagne.

**Tissu urbain** : Le secteur constitue le second rideau à urbaniser depuis la rue Fréderic Chaplet.



# Le contexte environnant et le site




- Activité commerciale
- Services
- Habitat individuel
- Maisons groupées /habitat individuel dense
- Liaison douce
- Chemin de Grande Randonnée
- Haie bocagère
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



























# Nuancier

*Ne concerne que l'OAP n°1*











# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat individuel

Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine historique environnant

Liaisons douces
Connecter les différents espaces paysagers publics/collectifs du projet (Trame Verte et Bleue) par un maillage support de mobilités douces.

Haie bocagère à conserver

Accès envisagé pour la future voirie
Appuyer le plus possible le réseau viaire sur les courbes topographiques du terrain

Zones humides à préserver

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Le Haut Bourg | 4,5 ha | 16 logts/ha | 72 | 10% |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE D'ANDOUILLÉ

## Les Sept Fontaines



**Superficie** : 1,1 ha

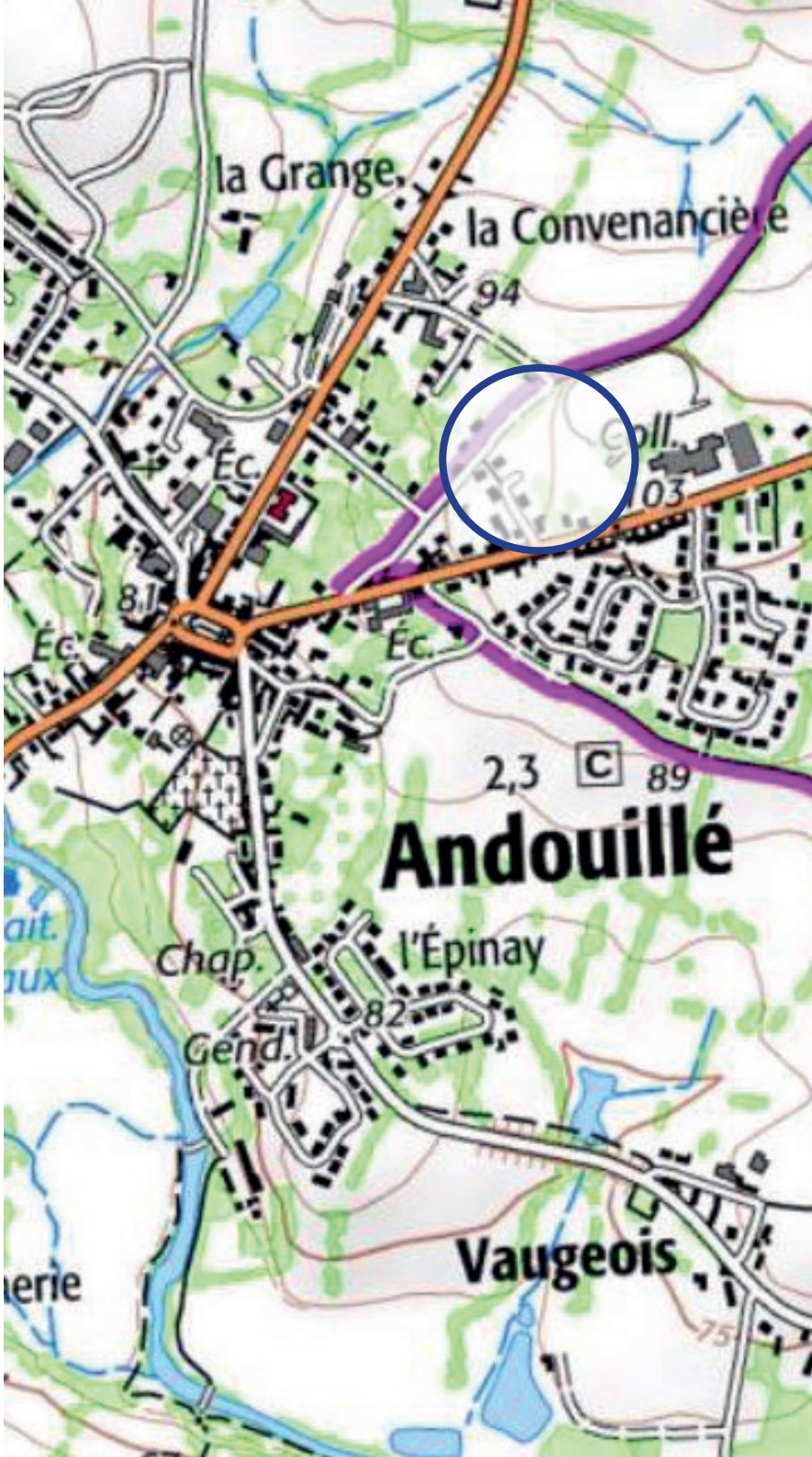
**Localisation** : Est du bourg, près du Collège des 7 Fontaines

**Occupation du sol** : Prairie

**Desserte** : Secteur desservi par une entrée de champ au Sud mais il possède une possibilité d'accès par l'impasse des Gonettes

**Paysage** : Le secteur est une prairie ouverte sur le terrain de sports du Collège des 7 fontaines. La limite Nord est bordée par une belle haie bocagère qui accompagne le GR «Tour des Marches de Bretagne».

**Tissu urbain** : Le secteur constitue une seconde phase à urbaniser depuis l'impasses des Gonettes



# Le contexte environnant et le site




- Equipements
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Accès existant
- Chemin de Grande Randonnée
- Haie basse

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site















# Le contexte environnant et le site









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




- Zone habitat individuel
- Zone habitats groupés/individuels denses
- Liaison douce à créer
- Haie bocagère à préserver- prévoir une percée pour passage de voie
- Accès envisagé pour la future voirie

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Les Sept Fontaines | 1,1 ha | 16 logts/ha | 18 | 10% |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE D'ANDOUILLÉ

## La Luzardière



**Superficie** : 1,9 ha

**Localisation** : Limite Est du bourg

**Occupation du sol** : Parcelle agricole

**Desserte** : Secteur enclavé mais il possède des possibilité d'accès depuis la rue Emmanuel Dufourd.

**Paysage** : Le secteur est pourvu d'un horizon bocager pour ses limites Sud et Est. Les limites Nord et Ouest sont ceinturées par des habitations individuelles et des vues sur les fonds de jardin.

**Tissu urbain** : Le secteur est en lien direct avec les équipements sportifs, scolaires et la salle des fêtes ce qui favorisera les déplacements piétons.



# Le contexte environnant et le site




- Equipements
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher
- Arbre isolé

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site




















# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




- Zone habitat individuel
- Liaison douce à créer
- Haie bocagère à préserver
- Haie bocagère à restaurer/ replanter
- Arbre isolé à conserver
- Accès envisagé pour la future voirie
  (emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| La Luzardière | 1,9 ha | 16 logts/ha | 30 | 10% |

OAP 4

# Analyse du site

COMMUNE D'ANDOUILLÉ

## La Convenancière



**Superficie** : 0,7 ha

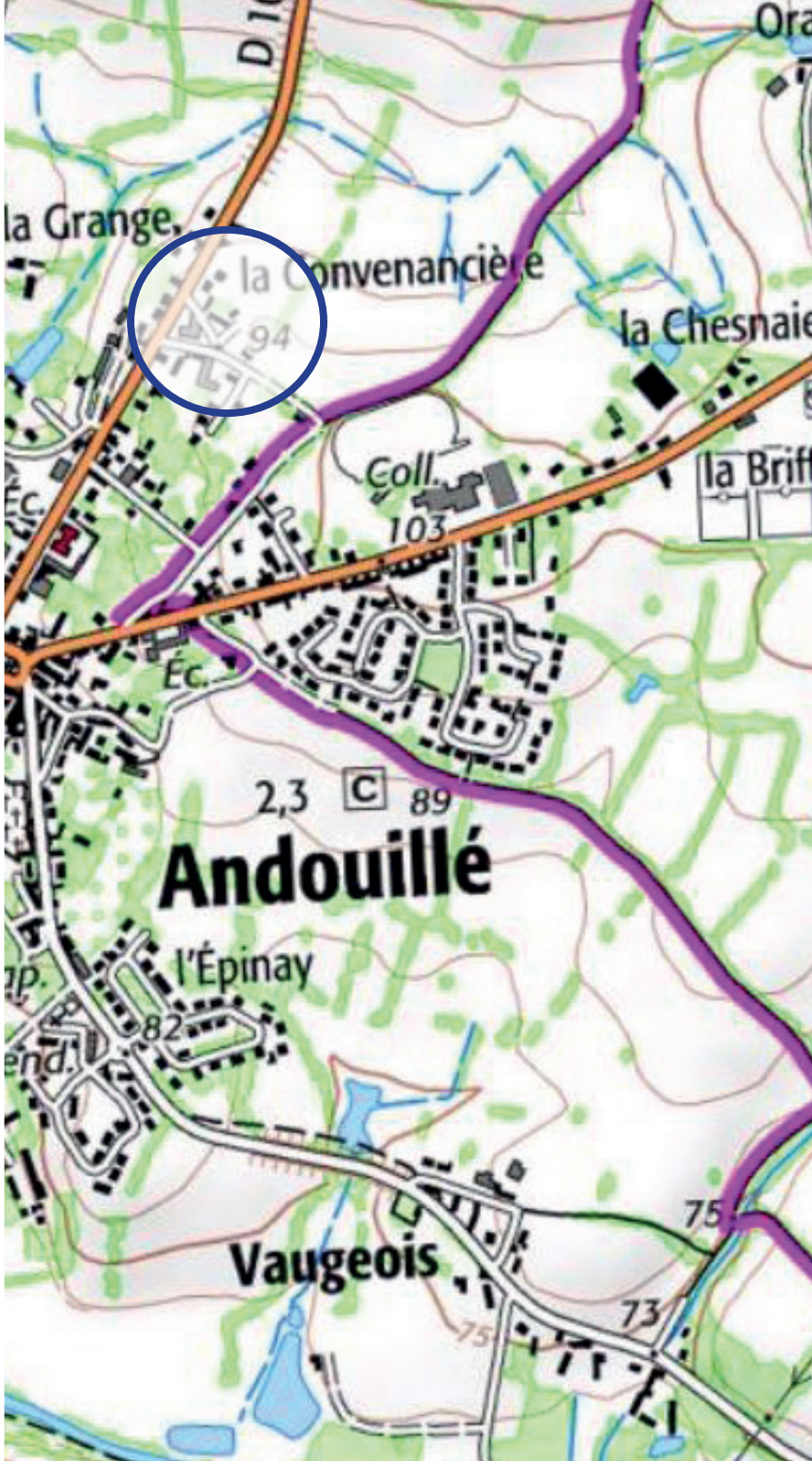
**Localisation** : Limite Est du bourg

**Occupation du sol** : Parcelle agricole

**Desserte** : Secteur qui dispose d'un accès direct sur la D104. Le carrefour devra être sécurisé pour garantir une bonne visibilité (présence d'un garage le long de la voie).

**Paysage** : Le secteur est pourvu d'un horizon bocager pour ses limites Sud, Est et Nord. La limite Est dispose d'une haie bocagère de belle structure.

**Tissu urbain** : Le secteur est en accroche avec les habitations avoisinnantes.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site






# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Zone habitat individuel

Haie bocagère à préserver

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| La Convenancière | 0,7 ha | 16 logts/ha | 11 | 10% |

OAP 5

# Analyse du site

COMMUNE D'ANDOUILLÉ

## Le Pont



**Superficie** : 1,4 ha

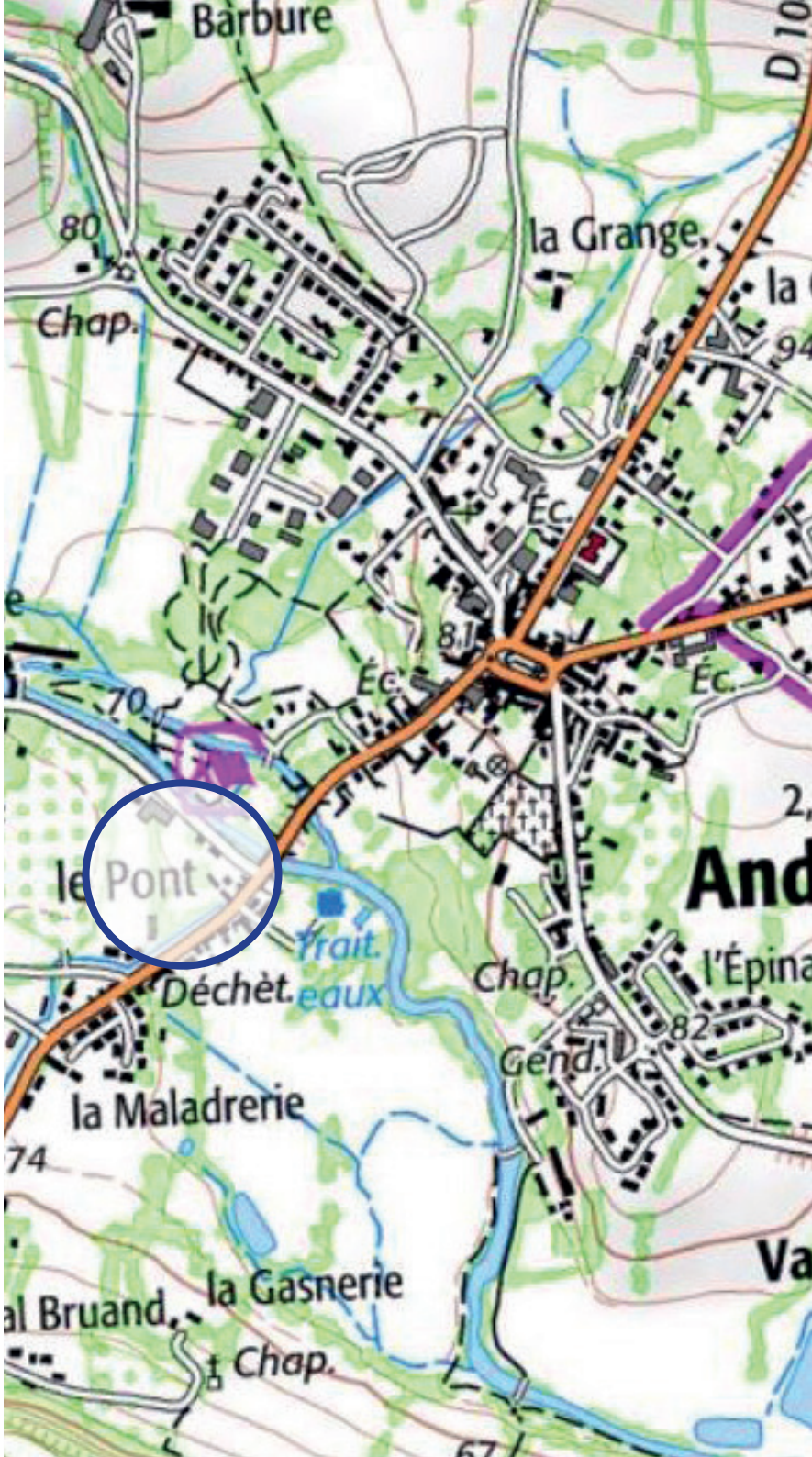
**Localisation** : Sud du bourg

**Occupation du sol** : Parcelle agricole

**Desserte** : Secteur qui dispose d'un accès sur la D115 et sur la Rue des Forges.

**Paysage** : Le secteur est pourvu d'un horizon bocager.

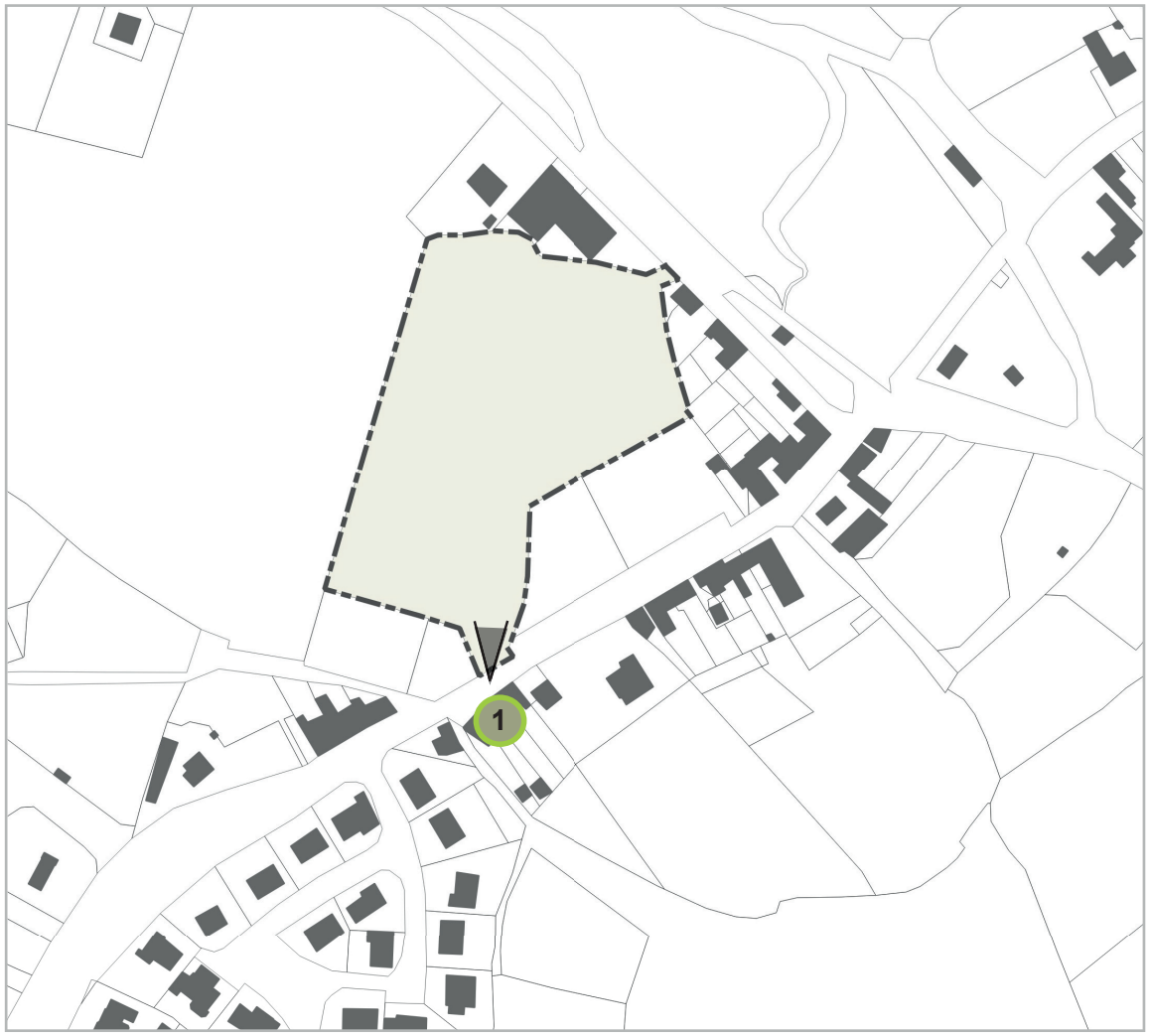
**Tissu urbain** : Le secteur est en accroche avec les habitations avoisinnantes.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Zone habitat individuel

Haie bocagère à préserver

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Le Pont | 1,4 ha | 16 logts/ha | 22 | 10% |

OAP 6

# Analyse du site

COMMUNE D'ANDOUILLÉ

## La Maladrerie




**Superficie** : 2,30 ha

**Localisation** : Sud-Ouest de la commune

**Occupation du sol** : Parcelles cultivées.

**Desserte** : Secteur desservi par la zone d'activités de la Maladrerie.

**Paysage** : Le secteur est ceinturé à l'Ouest par une haie bocagère de belle strutcture. Une vue sur le paysage bocager s'étend à l'Ouest.

**Tissu urbain** : Le secteur constitue l'extension de la zone d'activité existante, La Maladrerie.

**Zones humides** : Le site est concerné par la présence d'une zone humide sur la totalité de son périmètre. Ainsi, lors de son aménagement, des travaux de compensation devront être réalisés.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




*L'aménagement du site ne pourra être effectué qu'après avoir réalisé des travaux de compensation de la zone humide présente sur l'ensemble du périmètre.*

Activité

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère à préserver

Zones humides

# Analyse du site

COMMUNE D'ANDOUILLÉ

## La Coudre au Rallier



**Superficie** : 8 511 m²

**Localisation** : Nord du centre-bourg d'Andouillé, le long du GR Tour de Pays des Marches de Bretagne.

**Occupation du sol** : Bâti et espace boisé non classé.

**Desserte** : Secteur desservi via l'accès existant pour le hameau La Coudre au Rallier.

**Paysage** : Le secteur est ceinturé au Sud par un sentier piétonné des Marches de Bretagne. Un ensemble boisé recouvre la parcelle. Tout autour, on retrouve des terres cultivées.

**Tissu urbain** : Le secteur constitue le hameau de la Coudre au Rallier, quelques habitations et un gîtes compose le tissu bâti.



# Le contexte environnant et le site




- Habitat & gîte
- Habitat individuel
- Hangar non agricole
- Deux stationnements existants par aire
- Accès existant
- Chemin de Grande Randonnée
- Haie bocagère
- Boisements importants non classées

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









*Les constructions étant insolites, elles devront cependant ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du lieu avoisinant aux sites, aux paysages naturel ou au bâti.*
*Les constructions devront présenter un aspect bois naturel ou tous autres matériaux de couleurs matte afin de créer un ensemble harmonieux avec l'environnement proche.*




L'implantation d'hébergements insolites, à titre indicatif, se fera dans le respect du caractère boisé et paysager des lieux

Equipements sanitaires intégrés au projet

Création d'une aire de stationnements pour les futurs hébergements insolites

Accès envisagé pour la future desserte des hébergements insolites

Haie bocagère à conserver

Conserver le maximum de sujets en place afin de ne pas dénaturer le caractère paysager des lieux

Liaisons douces uniquement

Connecter les différents hébergements par un maillage support de mobilités douces.
Emprise et tracé à titre indicatif
Les cheminements doux se feront dans le respect du caractère boisé et paysager des lieux

# COMMUNE DE LA BACONNIERE



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE LA BACONNIERE




**OAP** Habitat

1 - Route de la Mine

2 - Les roses

3 - Perray

*4 - L'école (supprimée via Modification n°1 du PLUi)*

**OAP** Equipements loisirs

5 - La Garelière

**OAP** Activités

6 - La Mine

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BACONNIERE



## Route de la Mine

**Superficie** : 5,9 ha

**Localisation** : Limite sud du centre bourg.

**Occupation du sol** : Parcelles cultivées.

**Desserte** : Secteur desservi au sud par la route de la Mine, deux autres accès sont établis avec le lotissement au nord.

**Paysage** : Le secteur se constitue entièrement de parcelles cultivées. Un cours d'eau traverse le site de manière longitudinale et se connecte aux aménagements paysagers du lotissement au nord.
Une haie bocagère de belle struture rejoint perpendiculairement le ruisseau, quelques beaux sujets arborés parsèment le site.
Le secteur de projet est visible depuis le lointain, notamment depuis l'entrée de bourg au sud et depuis l'axe départemental D31. L'intégration paysagère du nouveau quartier est un point de vigilance important dans ce projet.

**Tissu urbain** : Le secteur constitue le second rideau à urbaniser depuis l'opération de lotissement au nord.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Cours d'eau
- Haie bocagère
- Beau sujet
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le paysage
- Zones humides

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site





























# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat

- Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine paysager environnant
Appuyer le réseau viaire sur les courbes topographiques

Connecter les différents espaces paysagers publics/collectifs du projet (trames verte et bleues) par un maillage support de mobilités douces

Accès envisagé pour la future voirie

Arbre isolé à préserver

Zones humides

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Route de la Mine | 5,9 ha | 14,5 logts/ha | 86 | 10% |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BACONNIERE



## Les roses

**Superficie :** 13 573 m²

**Localisation :** Coeur de bourg.

**Occupation du sol :** Prairies.

**Desserte :** Accès par la rue des Roses. Le site est desservi via le réseau viaire existant, en effet, une amorce est présente et permet d'accèder directement au secteur.

**Paysage :** Quelques beaux sujets parsèment le site.

**Tissu urbain :** Le secteur est bordé à l'Est et au Sud par de l'habitat. Au Sud-Est, un terrain de sport est présent. Par ailleurs, le projet prévoit une extension des terrains de sport à l'Ouest.



# Le contexte environnant et le site




Habitat individuel

Equipement

Accès existant

Haie bocagère

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat

- Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine paysager environnant
Appuyer le réseau viaire sur les courbes topographiques

Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère à préserver

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Les roses | 1,4 ha | 14,5 logts/ha | 20 |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BACONNIERE



## Perray

**Superficie** : 1,2 ha

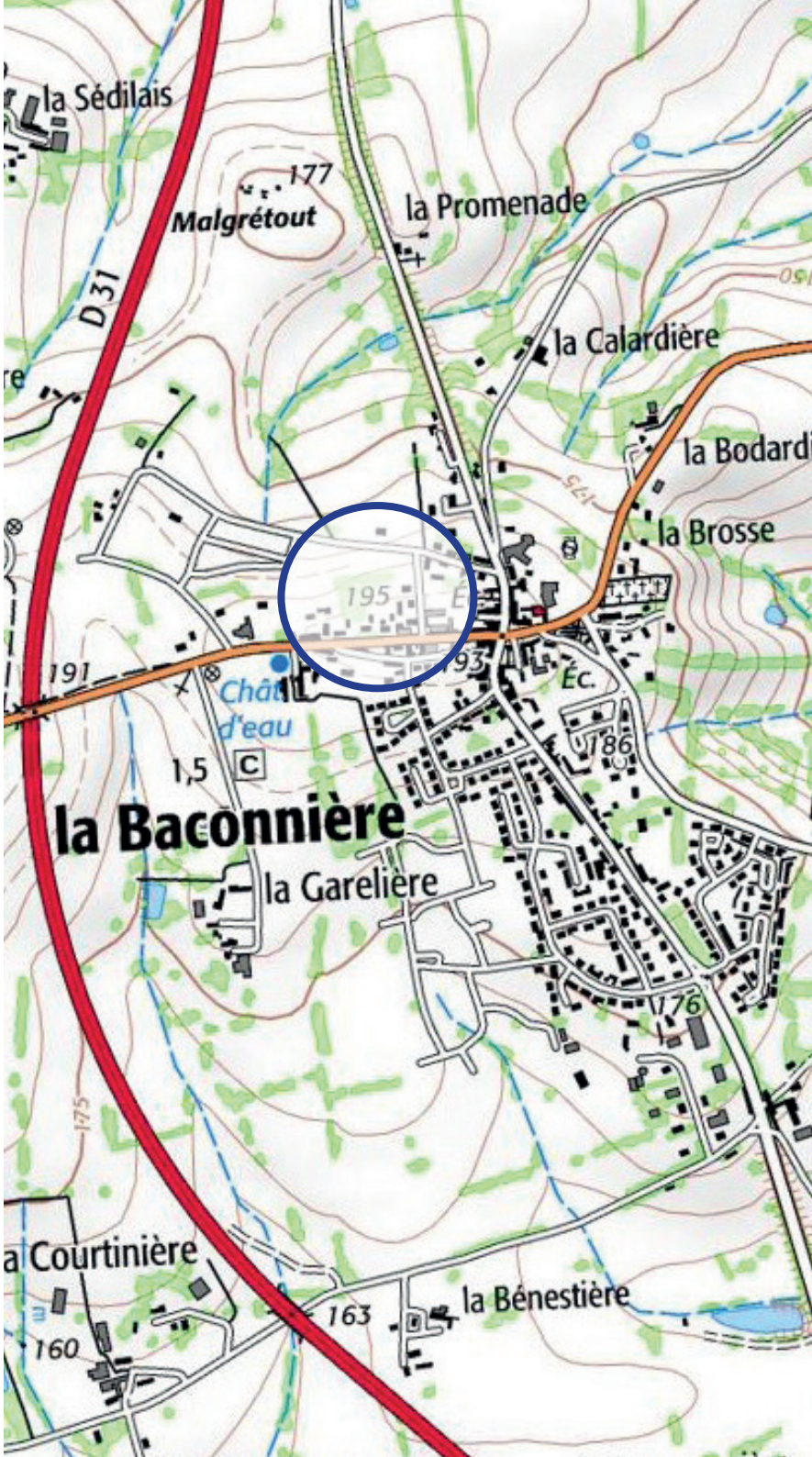
**Localisation** : Nord du centre bourg.

**Occupation du sol** : Parcelle cultivée.

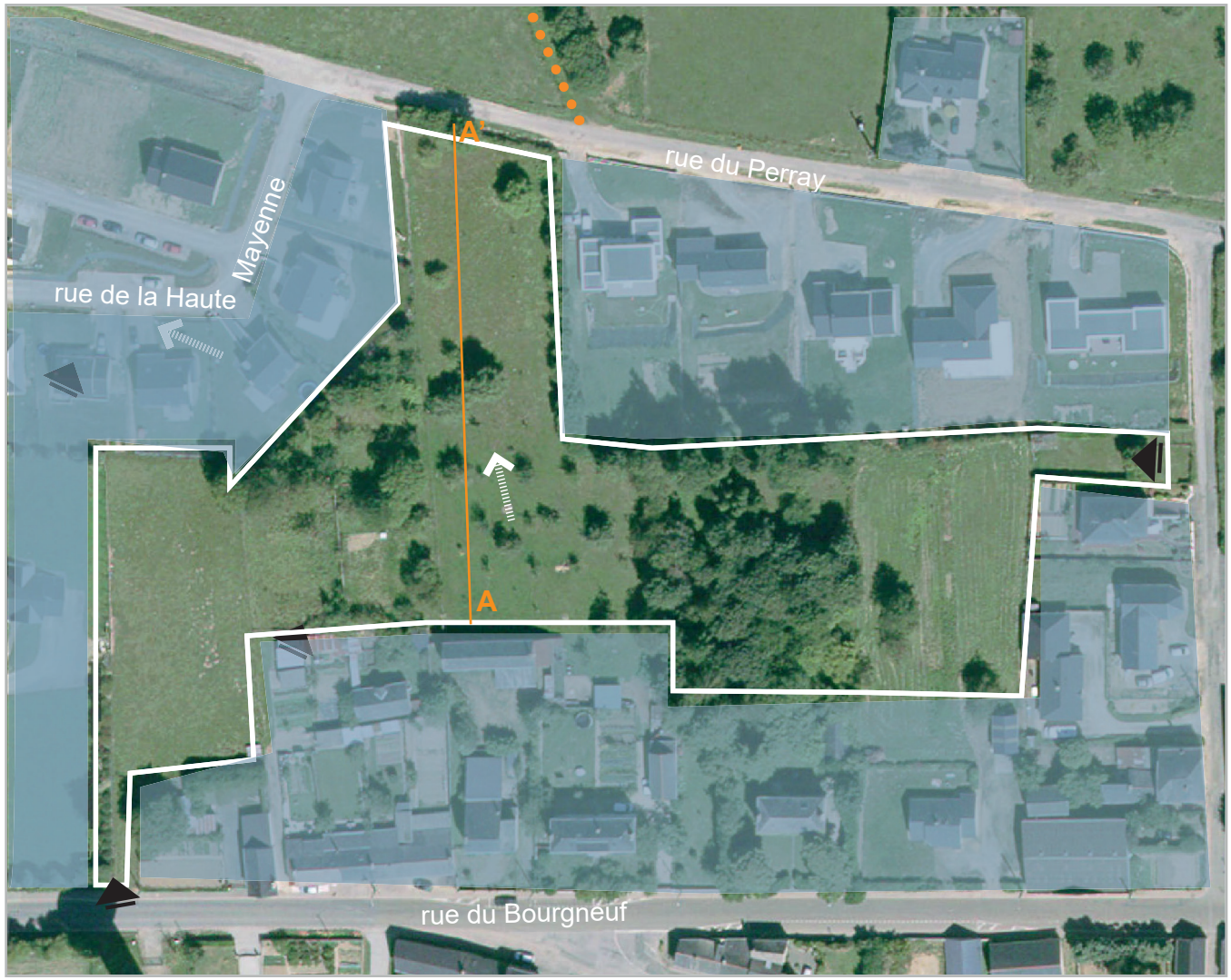
**Desserte** : Secteur enclavé avec une possibilité d'accès à l'est et un contact avec la rue du Perray au nord.

**Paysage** : Le secteur est composé de fonds de jardins, d'un petit verger, de prairies et d'un boisement horticole (résineux et caduques). Le terrain est très pentu, ce qui peut compliquer les aménagements de voirie à l'échelle du site.

**Tissu urbain** : Coeur d'ilôt, le secteur présente une variété de traitement et de topographie qui complique son aménagement. Quelques lots peuvent cependant se diviser près des accès.



# Le contexte environnant et le site



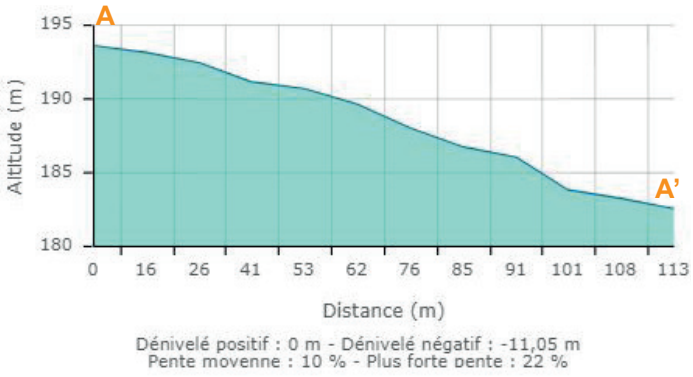

Habitat individuel

Sens de la pente

Accès existant

Liaison douce

Point de vue sur le paysage




Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -11,05 m
Pente moyenne : 10 % - Plus forte pente : 22 %

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site















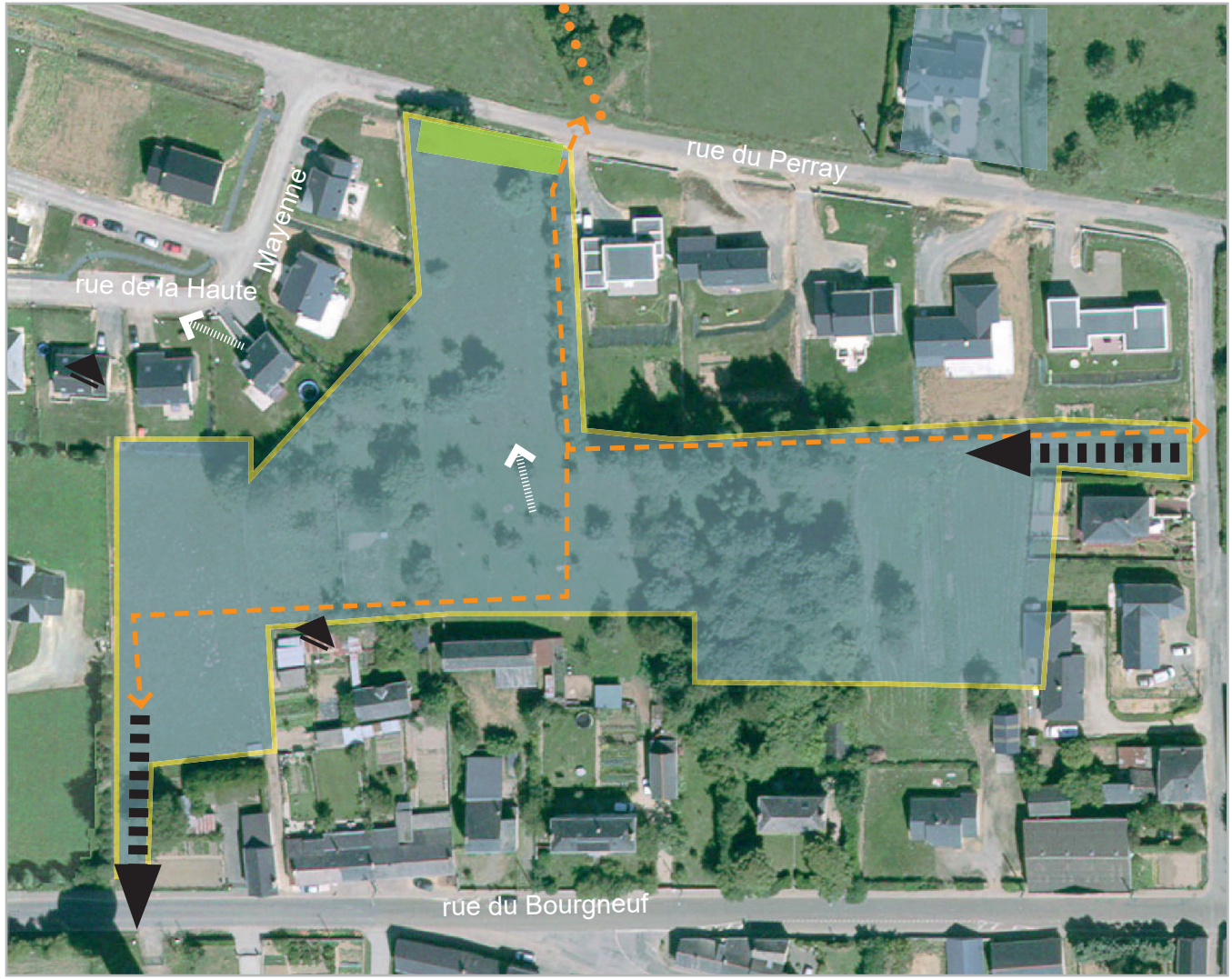









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Zone non aedificandi

Connexion piétonne à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Accès à sens unique envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Perray | 1,2 ha | 14,5 logts/ha | 17 |

OAP 5

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BACONNIERE



## La Garelière

**Superficie** : 4,1 ha

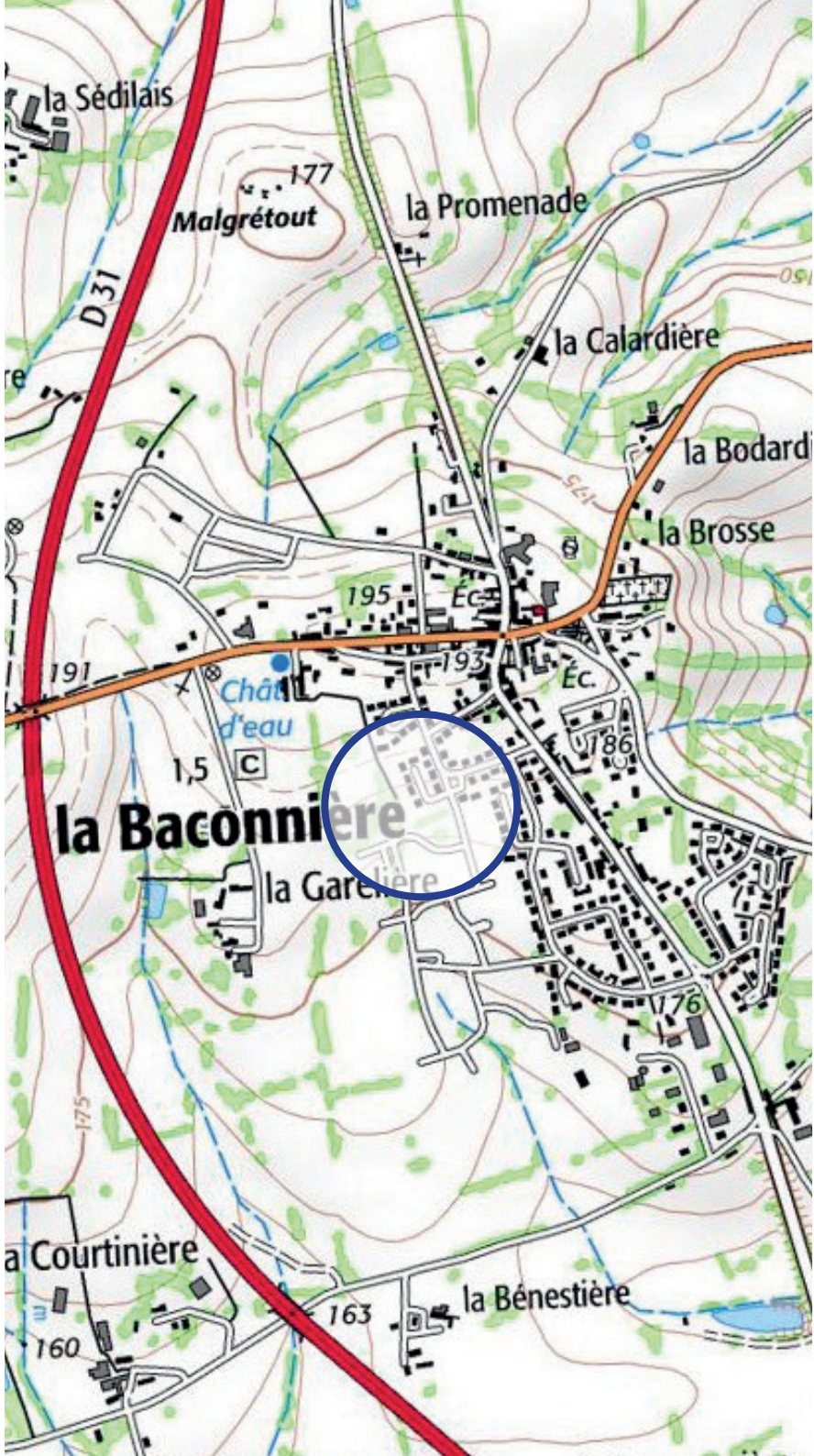
**Localisation** : Coeur de bourg.

**Occupation du sol** : Prairies.

**Desserte** : Accès par la rue des Roses. Le site est desservi via le réseau viaire existant. En effet, une amorce est présente et permet d'accèder directement au secteur.

**Paysage** : Quelques beaux sujets parsèment le site.

**Tissu urbain** : Le secteur est bordé à l'est et au sud par de l'habitat. Au sud-est, un terrain de sport est présent. Par ailleurs, le projet prévoit une extension des terrains de sport à l'ouest.



# Le contexte environnant et le site




Habitat individuel

Equipement

Accès existant

Haie bocagère existante

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site

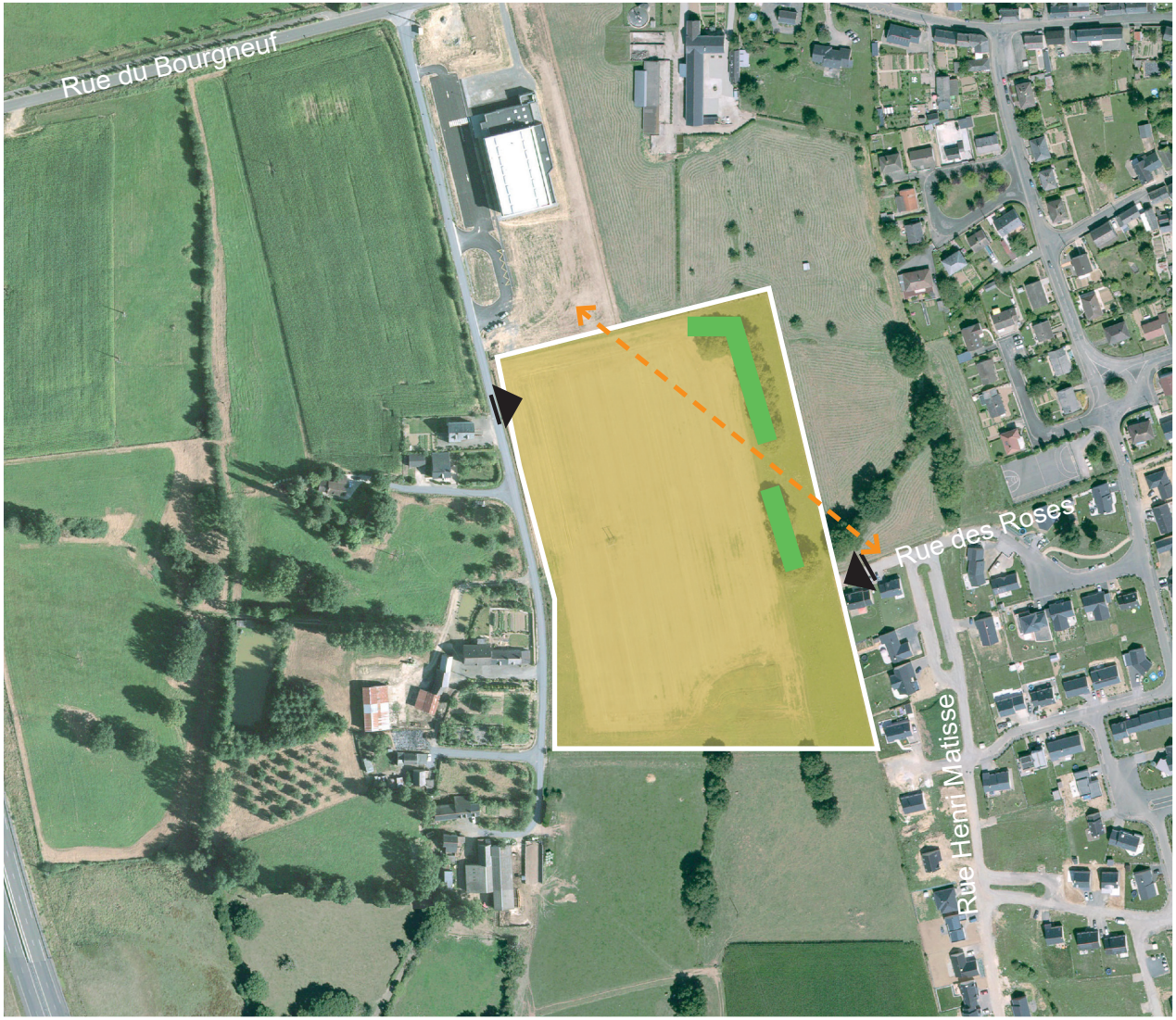








# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Connexion piétonne à créer (emprise et tracé à titre indicatif)

Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère à préserver

Equipement

La vocation de ce secteur sera mixte.
Une partie sera dédiée aux équipements sportifs et une seconde partie sera dédiée à l'implantation d'un nouvel équipement pour personnes âgées.

OAP 6

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BACONNIERE



## La Mine

**Superficie** : 6,60 ha

**Localisation** : Au sud du centre-bourg

**Occupation du sol** : Grandes parcelles cultivées

**Desserte** : Le site est situé en continuité directe avec la zone d'activités existante rue des Chênes de l'autre côté de la voie.

**Paysage** : Le secteur est cadré par un horizon dégagé sur le grand paysage.

**Tissu urbain** : A proximité directe du centre bourg et de la zone d'activités existante. Ainsi, l'extension de cette dernière de l'autre côté de la voie se justifie.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









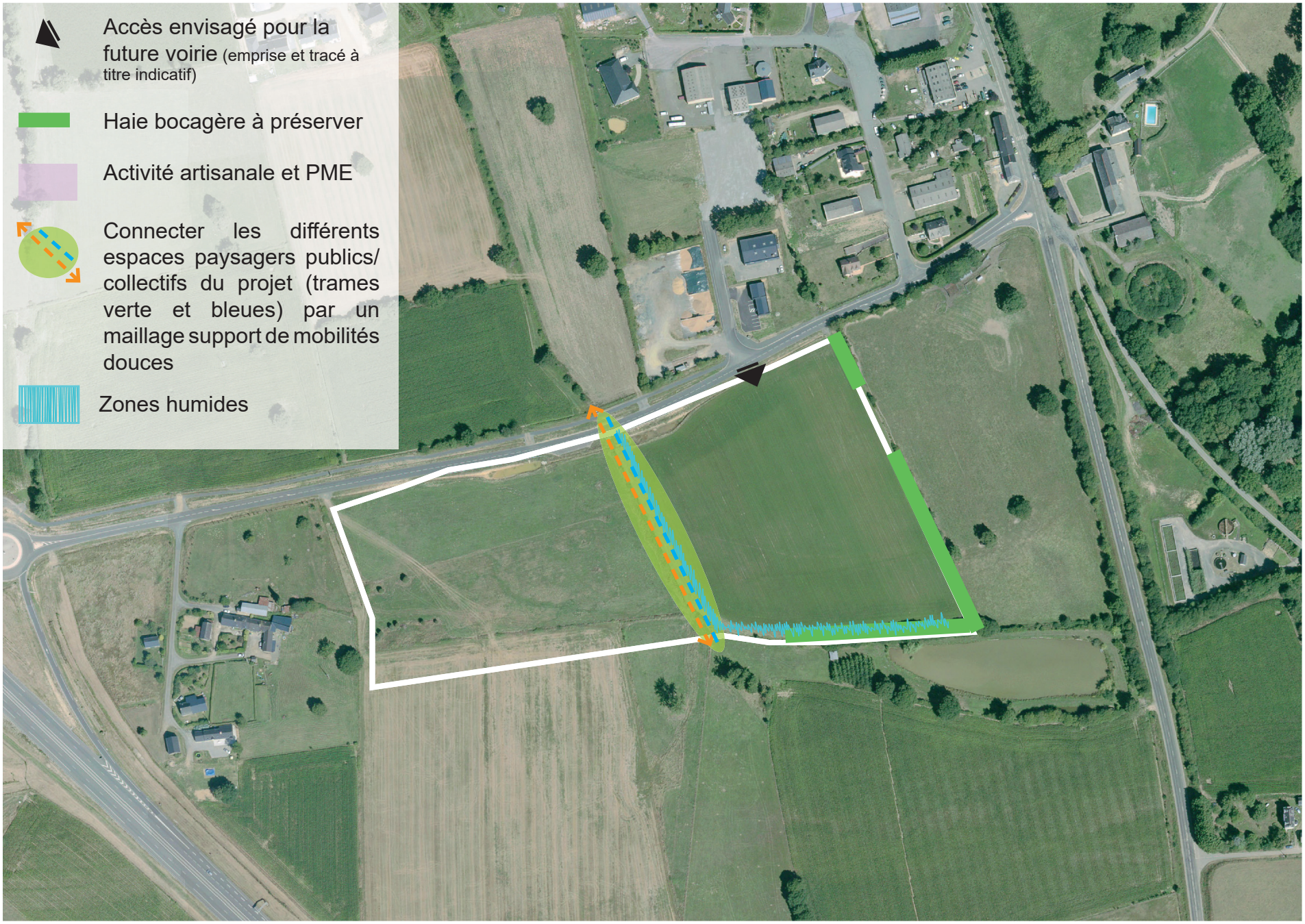








# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



# COMMUNE DE CHAILLAND



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE CHAILLAND




**OAP** Habitat

1 - Le Claireau

**OAP** Activités

2 - Le Tertre

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE CHAILLAND

## Le Claireau




**Superficie** : 0,7 ha

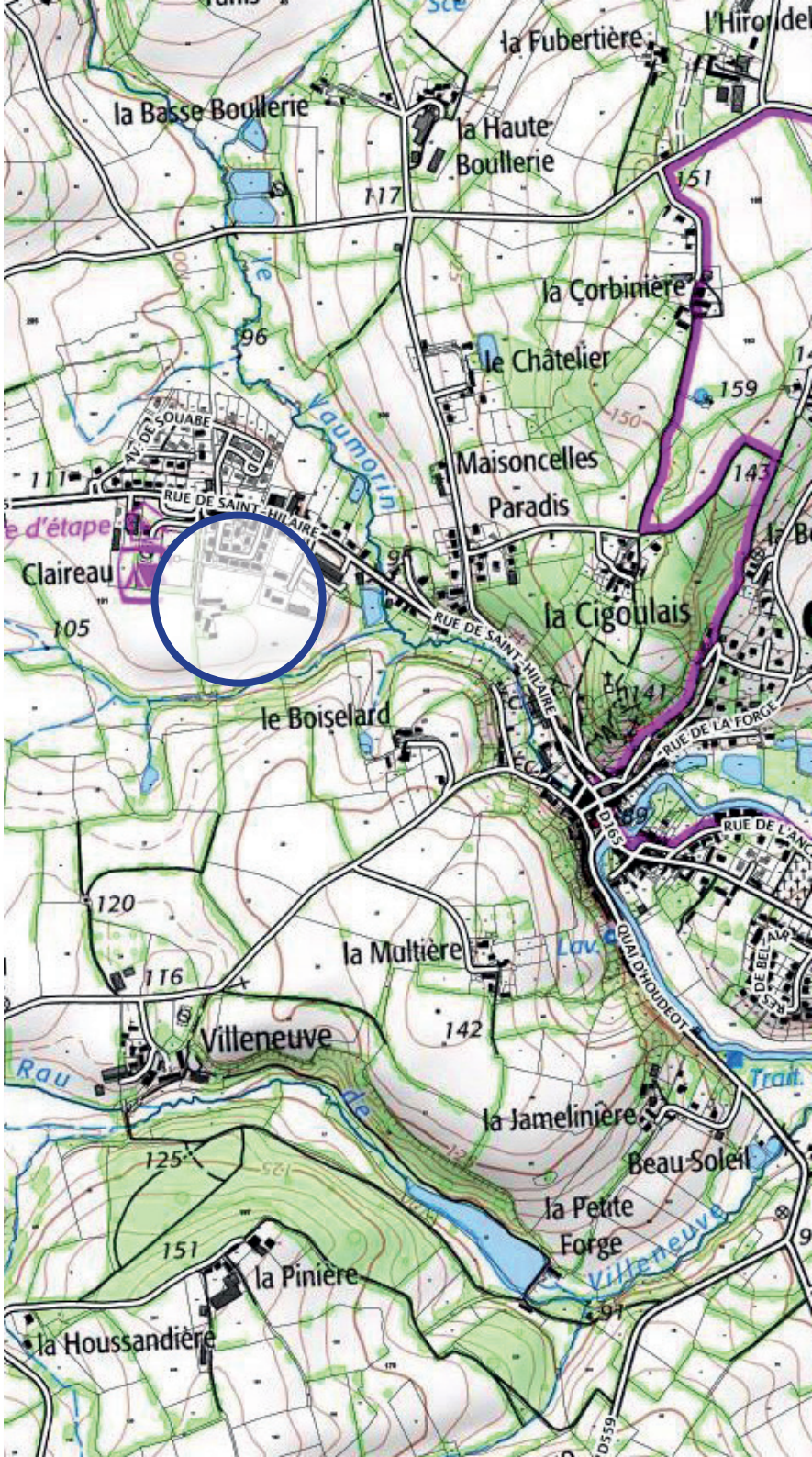
**Localisation** : Hameau de Claireau

**Occupation du sol** : Prairie/verger

**Desserte** : Cheminement communal connectant le hameau du Claireau à la D165 Rue de Saint-Hilaire.

**Paysage** : Le secteur est positionné entre le hameau de Claireau (corps de ferme) à forte valeur patrimoniale et une opération de lotissement relativement récente. Le secteur est cerné par des fonds de jardins au Nord, et ouvre une vue dégagée sur le paysage bocager à l'Est.

**Tissu urbain** : Le secteur s'accroche à des habitations existantes, et se trouve à proximité d'équipements sportifs communaux (terrains de football et de tennis).



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Équipement
- Bâti patrimonial
- Cheminement agricole
- Sens de la pente
- Point de vue sur le paysage

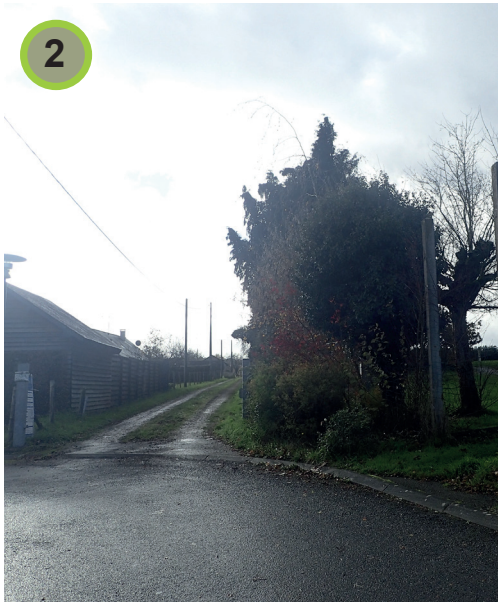
# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site











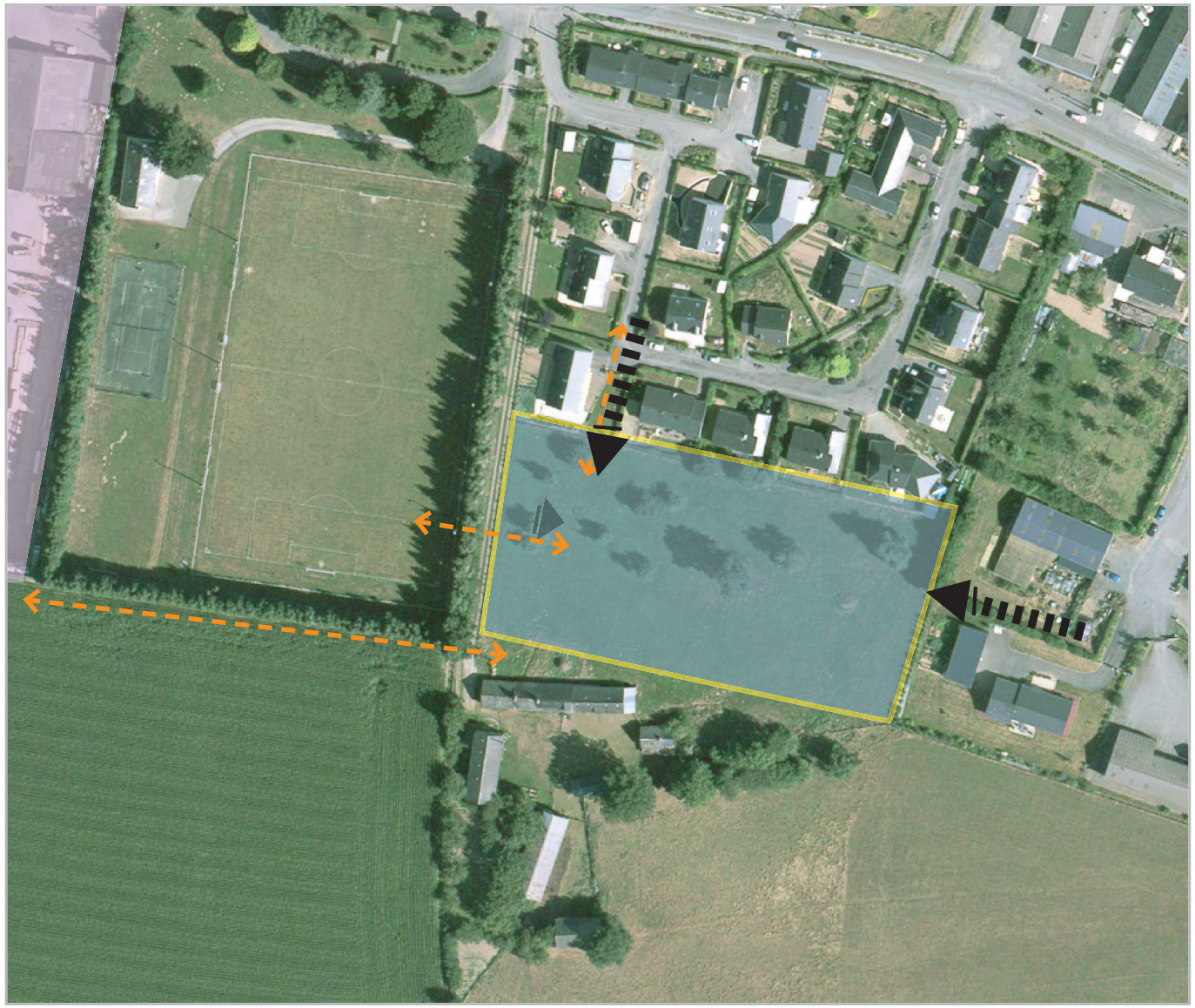








# Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Zone habitat

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage(hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
Au sud-Ouest le hameau du Claireau constitue une accroche et offre une référence de volume bâti

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Connexion liaison douce à créer

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Le Claireau | 0,7 ha | 14,5 logts/ha | 10 |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE CHAILLAND



## Le Tertre

**Superficie** :
- 1,38ha au Nord
- 0,85ha au centre
- 0,68ha au Sud

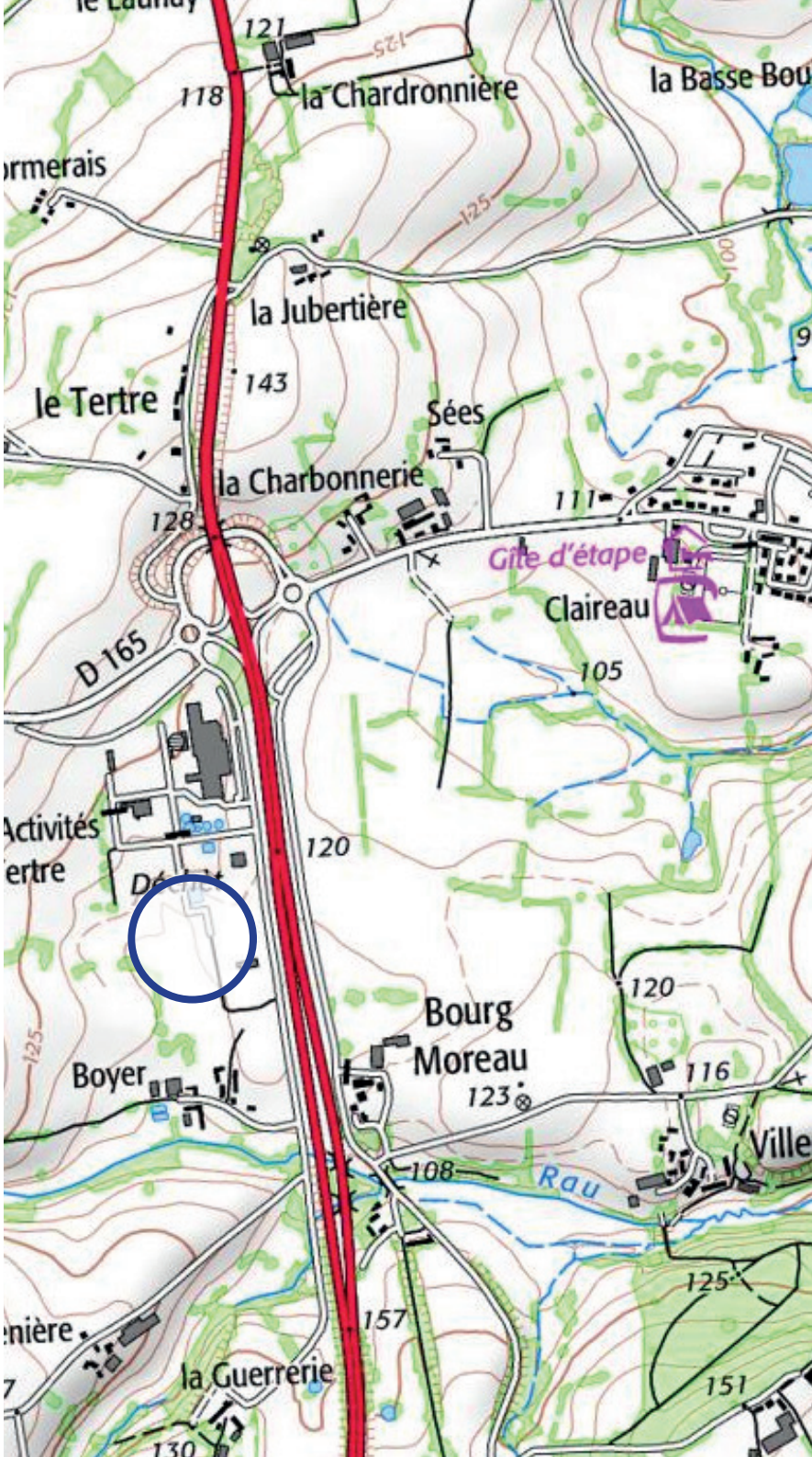
**Localisation** : Au Sud du centre-bourg

**Occupation du sol** : Parcelles en friches non utilisées.

**Desserte** : Le site est situé en continuité directe avec l Parc d'Activités du Tertre et dispose d'une desserte aisée via l'échangeur.

**Paysage** : Le secteur est cadré par un horizon dégagé sur le grand paysage.

**Tissu urbain** : Le Parc d'Activités est déconnecté du centre-bourg de Chailland mais dispose d'une localisation préférentielle à proximité de la desserte routière.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site















# Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



- Zone d'extension à plus long terme (2AUe)
- Activité
- Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
- Préserver et valoriser la haie bocagère et le cours d'eau
- Planter une haie basse avec quelques arbres afin d'adoucir le gabarit des futures constructions
- Accès envisagé à la parcelle

# COMMUNE DE JUVIGNE



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE JUVIGNE




**OAP** Habitat

1 - La Colinière

2 - Le Bois Pendant

**OAP** Activités

3 - Le Jeu de Paume

4 - Le Rachat

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE JUVIGNE



## La Colinière

**Superficie** : 4,8 ha

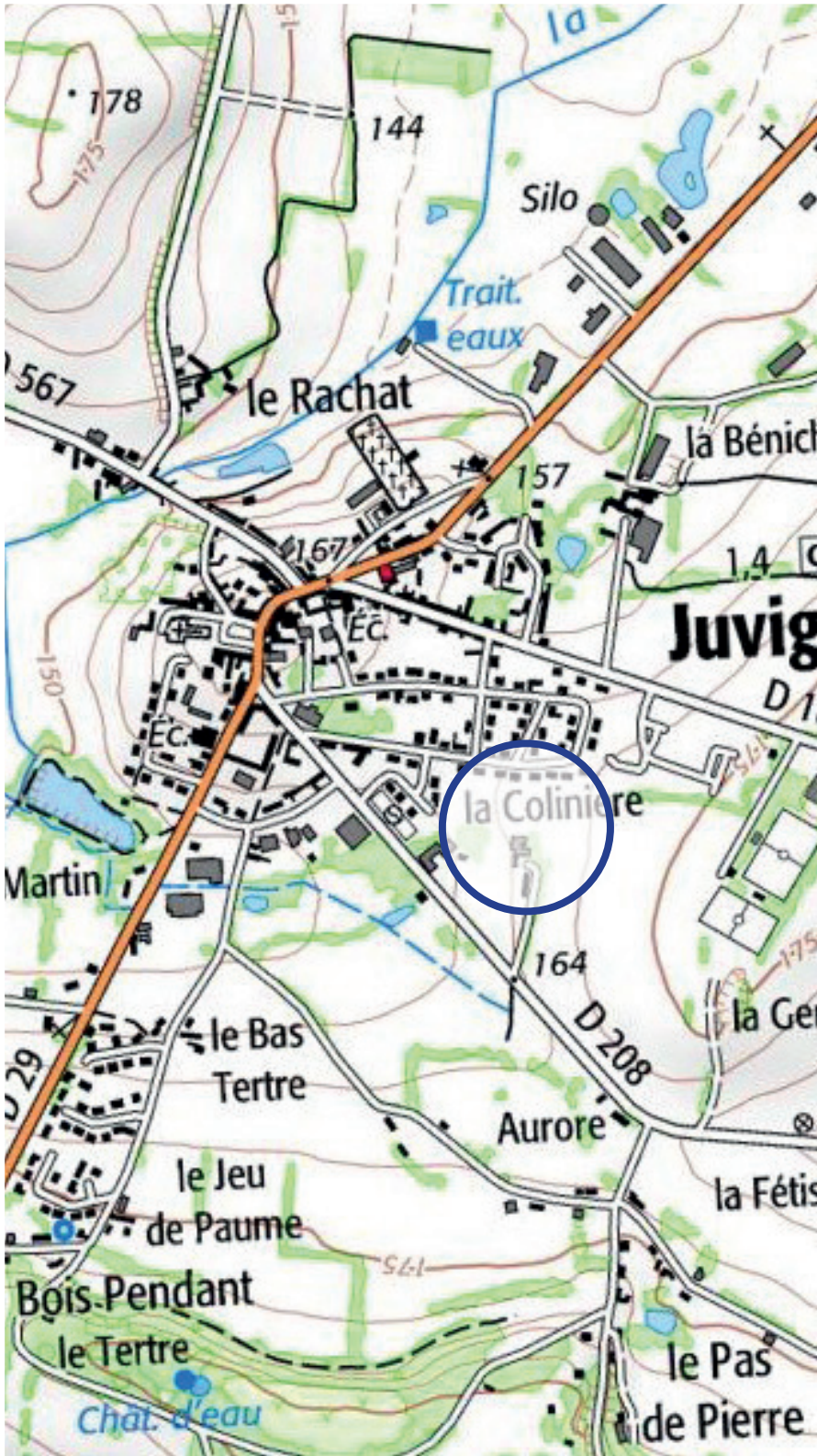
**Localisation** : Entrée est de la commune

**Occupation du sol** : Parcelles agricoles

**Desserte** : Le site est desservi au Sud par la D 208 , route de Bourgneuf-la-forêt. Un chemin privatif bordé d'arbres connecte le lieu dit « La Colinière » à la voie et scinde le secteur en deux parties.

**Paysage** : Le secteur se situe en point haut, une ligne de crête distribuant différentes pentes au niveau de la ferme de La Colinère. Sa position de coteau rend le site très visible depuis le lointain.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe en entrée de bourg, sur une pente forte, ce qui crée des enjeux forts en matière de co-visibilités. Il s'agira d'être attentif aux formes urbaines, architecturales et paysagères afin d'offrir un projet qualitatif et exemplaire en entrée de bourg.
Au nord la zone pavillonnaire constitue une limite dense seulement perméable depuis les cheminements creux.
A l'ouest l'accroche à la résidence village fleuri offre une réfence de volume bâti.

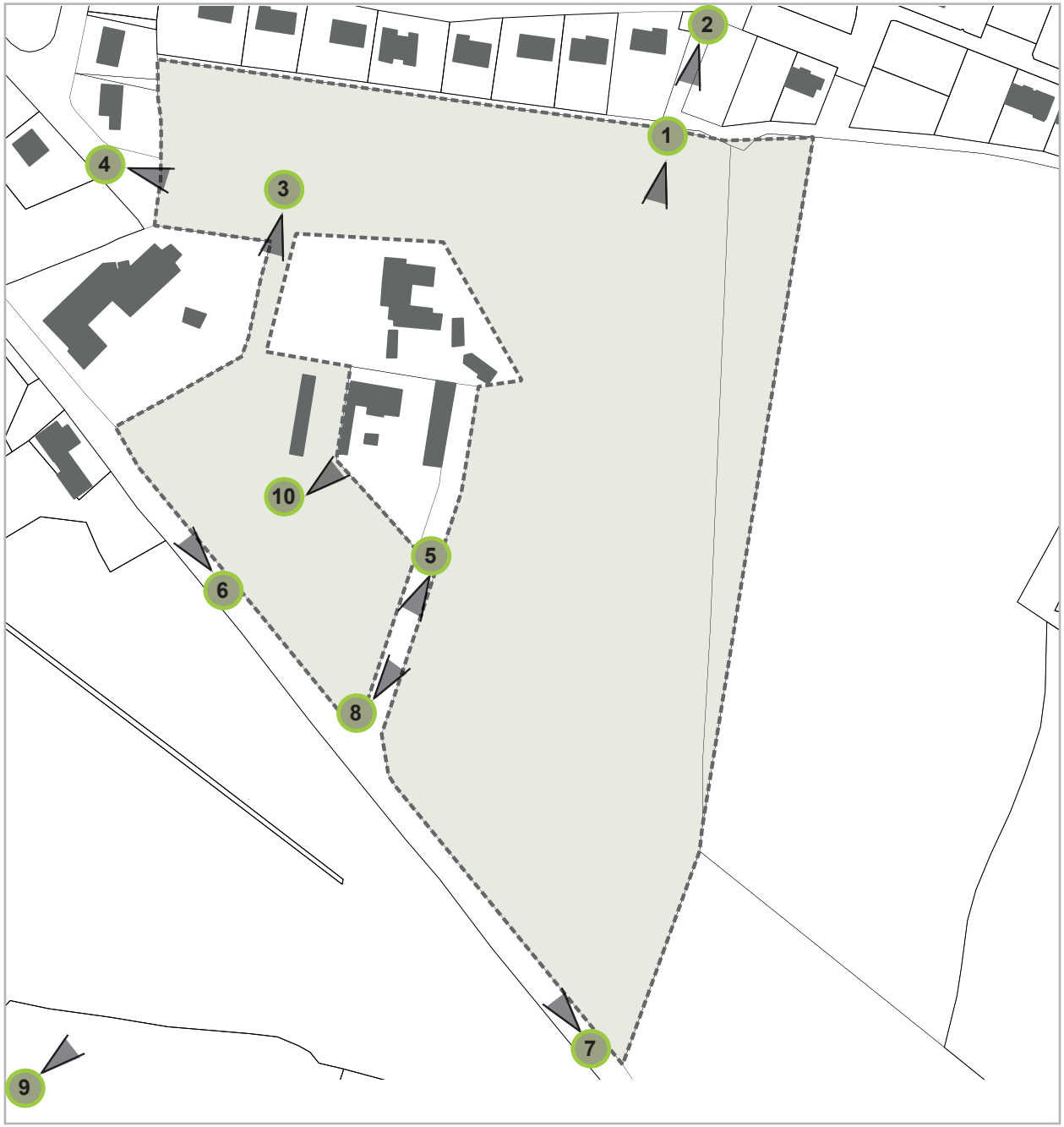


# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Habitat collectif
- Liaison douce
- Chemin privé
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher et sur le grand paysage

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site
































# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

*Aménagement d'ensemble qui intégre un village des ainés*




Habitat individuel

Habitat dense

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage(hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
-Appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.
- Accompagner les liaisons viaires par des alignements plantés.

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Carrefour sécurisé Principe de création d'un projet viaire interne au projet

Haie bocagère à créer : principe de continuité végétale et paysagère, filtre paysager

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| La Colinière | 4,8 ha | 14,5 logts/ha | 70 | 10 |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE JUVIGNE



## Le Bois Pendant

**Superficie** : 4460 m²

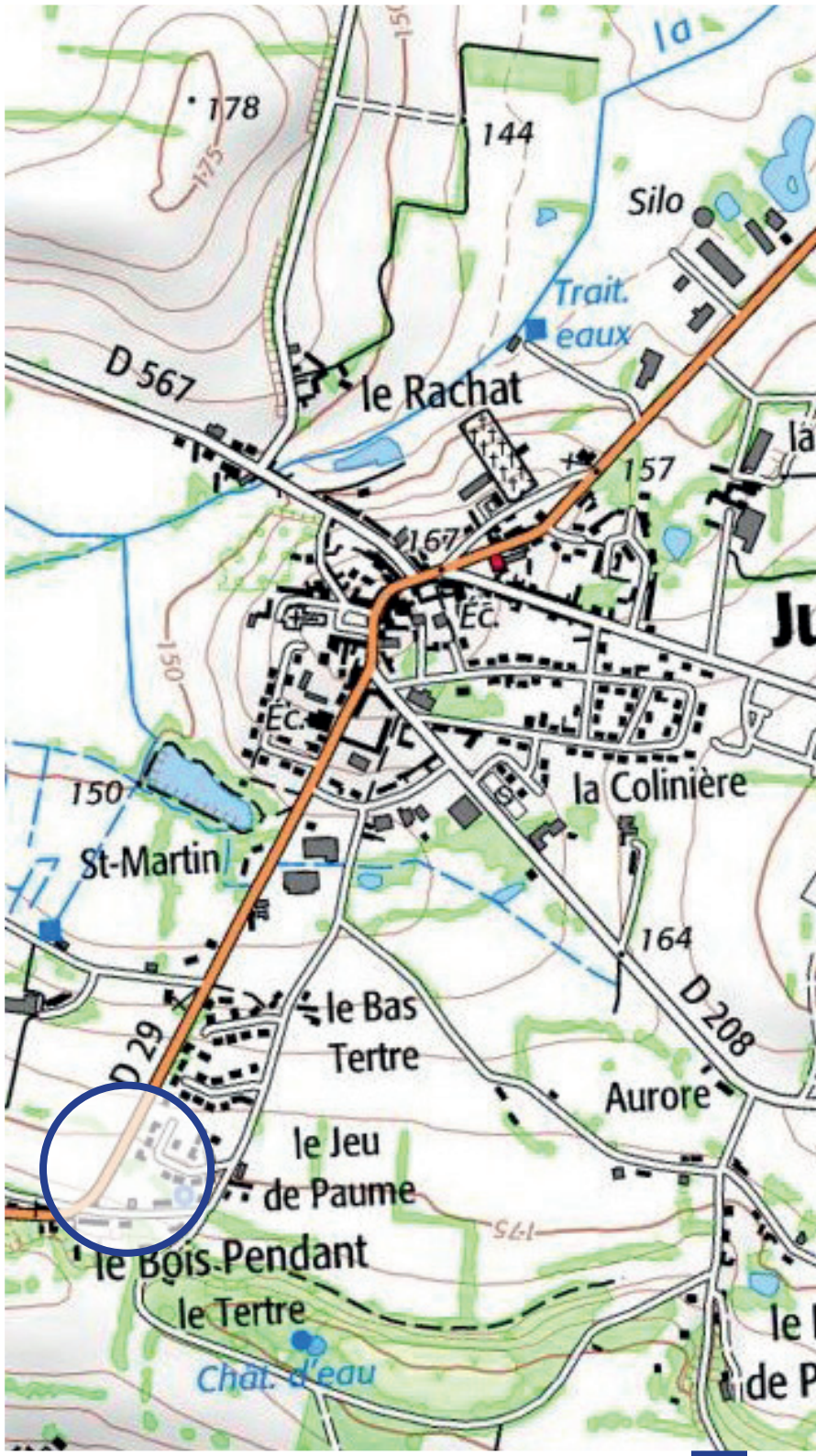
**Localisation** : Lieu-dit le Bois Pendant

**Occupation du sol** : Prairies

**Desserte** : Le site est desservi à l'ouest par la D29 et au sud par une voie communale.

**Paysage** : Le secteur se situe au sein d'un hameau de grande taille et présente une vue lointaine sur le bourg de Juvigné et son clocher.

**Tissu urbain** : Le site est entouré par une typologie d'habitat variée au sud, et un lotissement au nord. Le long de la voie communale s'alternent du bâti ancien et des constructions neuves installées au coup-par coup.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Haie champêtre
- Accès existant
- Sens de la pente
- Bâtiment existant
- Point de vue sur le clocher

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site


























Zone habitat groupé / individuel lot libre

Haie champêtre à continuer

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Le Bois Pendant | 0,4 ha | 14,5 logts/ha | 6 |

COMMUNE DE JUVIGNE



# Le Jeu de Paume

**Superficie** : 1,70 ha

**Localisation** : Rue du Jeu de Paume

**Occupation du sol** : Prairies

**Desserte** : Le site est desservi à l'ouest par la rue du Jeu de Paume et par le Bas Tertre

**Paysage** : Le secteur se situe en continuité de la zone d'activités existante, en comblement le long de la D29.

**Tissu urbain** : Le site est entouré au sud par de l'habitat et au nord par un tissu économique.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site












# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



- Activité artisanale
- Haie bocagère à protéger
- Principe d'accès envisagé pour la future voirie
- Accès envisagé pour la future voirie
- Zones humides

OAP
4

# Analyse du site

COMMUNE DE JUVIGNE



## Le Rachat

**Superficie** : 1,60 ha

**Localisation** : Route d'Ernée

**Occupation du sol** : Prairies

**Desserte** : Le site est desservi par la D29, route d'Ernée.

**Paysage** : Le secteur se situe en contrebas de la Vilaine, mais aucune zone humide n'est présente.

**Tissu urbain** : Le site est à proximité du cimetière et la zone d'activité existante.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site

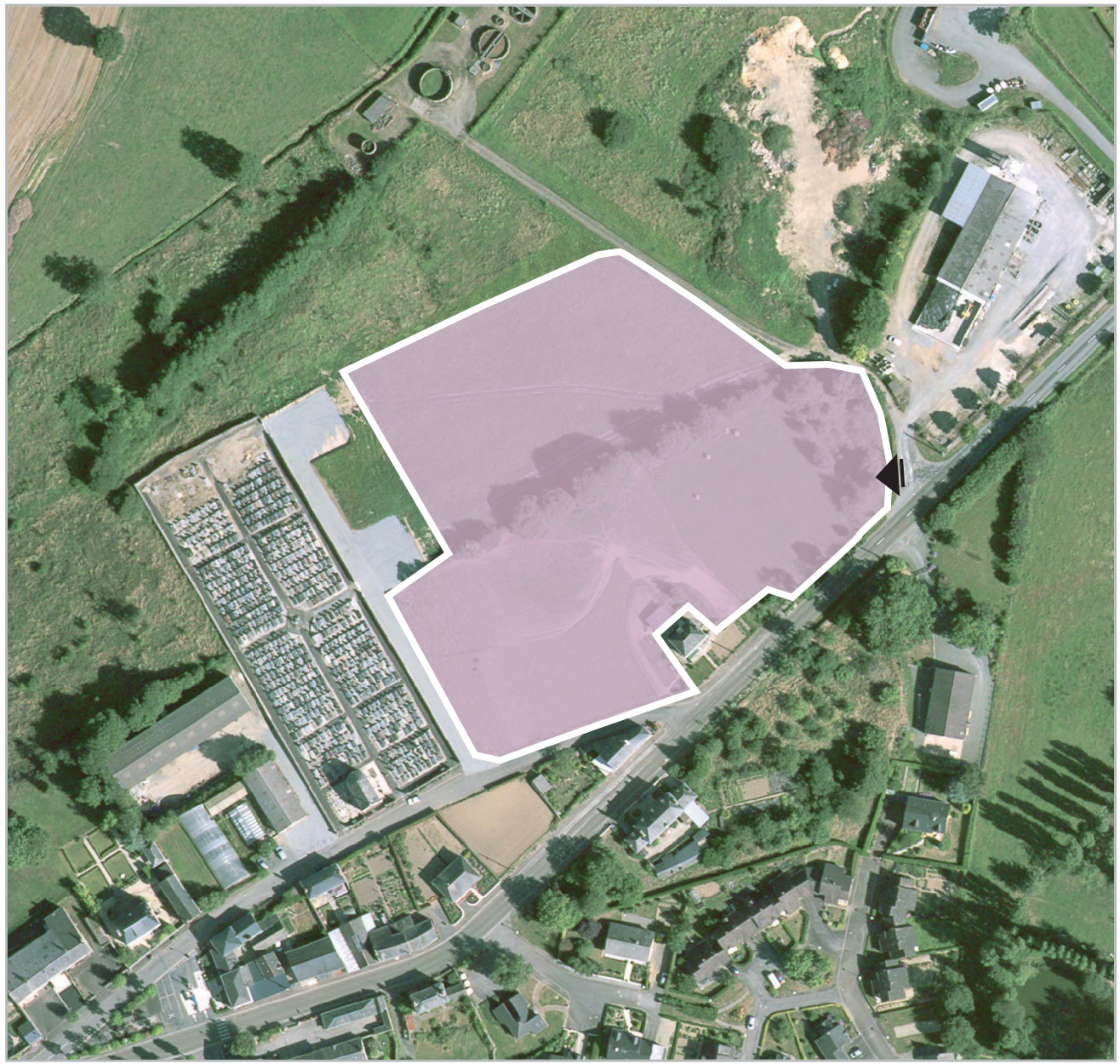












Activité artisanale

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

# COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES



# Les secteurs concernés




**OAP** Habitat

1 - Les Sablons

2 - Les prairies

3 - Le Chêne

4 - Anjou

**OAP** Activités

5 - Route de Gorron

6 - Route de Chatillon

7 - Gaptière

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES



## Les Sablons

**Superficie** : 1,45 ha

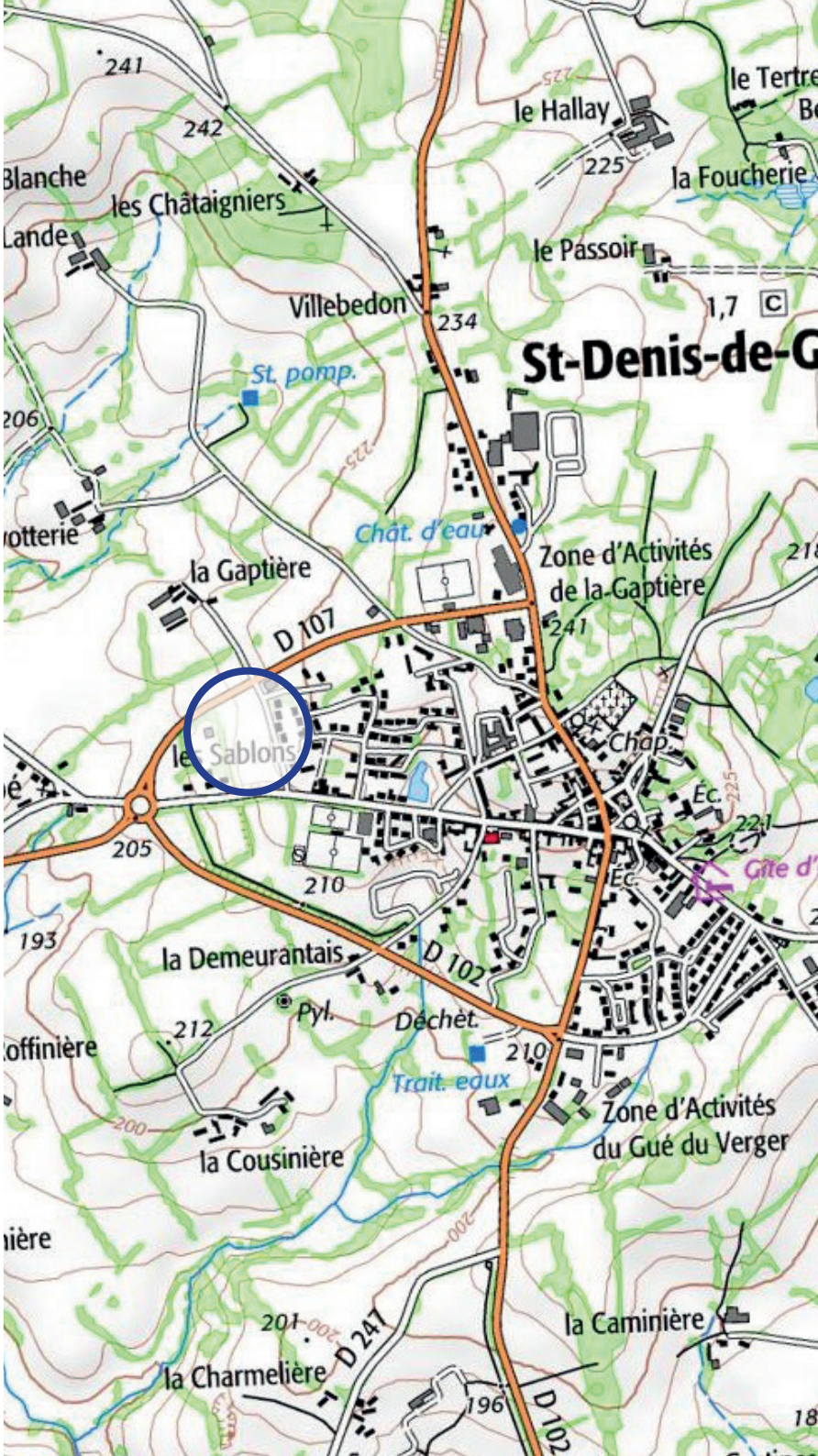
**Localisation** : Nord-ouest

**Occupation du sol** : Terrain agricole

**Desserte** : Le site est desservi au nord par la rue Flandres Dunkerque 1940 et à l'est par les rue des Anciens Combattants.
Le réseau piéton est riche aux abords du site. Sur la partie sud une liaison douce oriente le piéton vers le bourg au travers d'un cheminement de type rural.

**Paysage** : Large parcelle agricole ceinturée au sud et à l'ouest par des haies bocagères. La vue est dégagée au nord sur le grand paysage agricole.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe en entrée est de bourg dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat sous forme de lotissement à l'ouest. Les parcelles avoisinent les 800 m². Sur les parcelles situées à l'est le tissu est beaucoup plus lache correspondant à une structure de mitage.
L'accés au bourg et à l'ensemble de ses commodités est facilité par le réseau de cheminement piéton.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Haie bocagère de belle structure
- Liaison douce existante
- Sens de la pente
- Point de vue sur le paysage agricole

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site




























# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




- Zone habitat groupé / individuel lot libre
- Préserver et valoriser la haie bocagère
- Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)
- Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
- Principe de continuité végétale, filtre paysager, intégration du projet depuis le lointain

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Les Sablons | 1,45 ha | 14,5 logts/ha | 20 | 10% |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES



## Les Prairies

**Superficie** : 1,2 ha

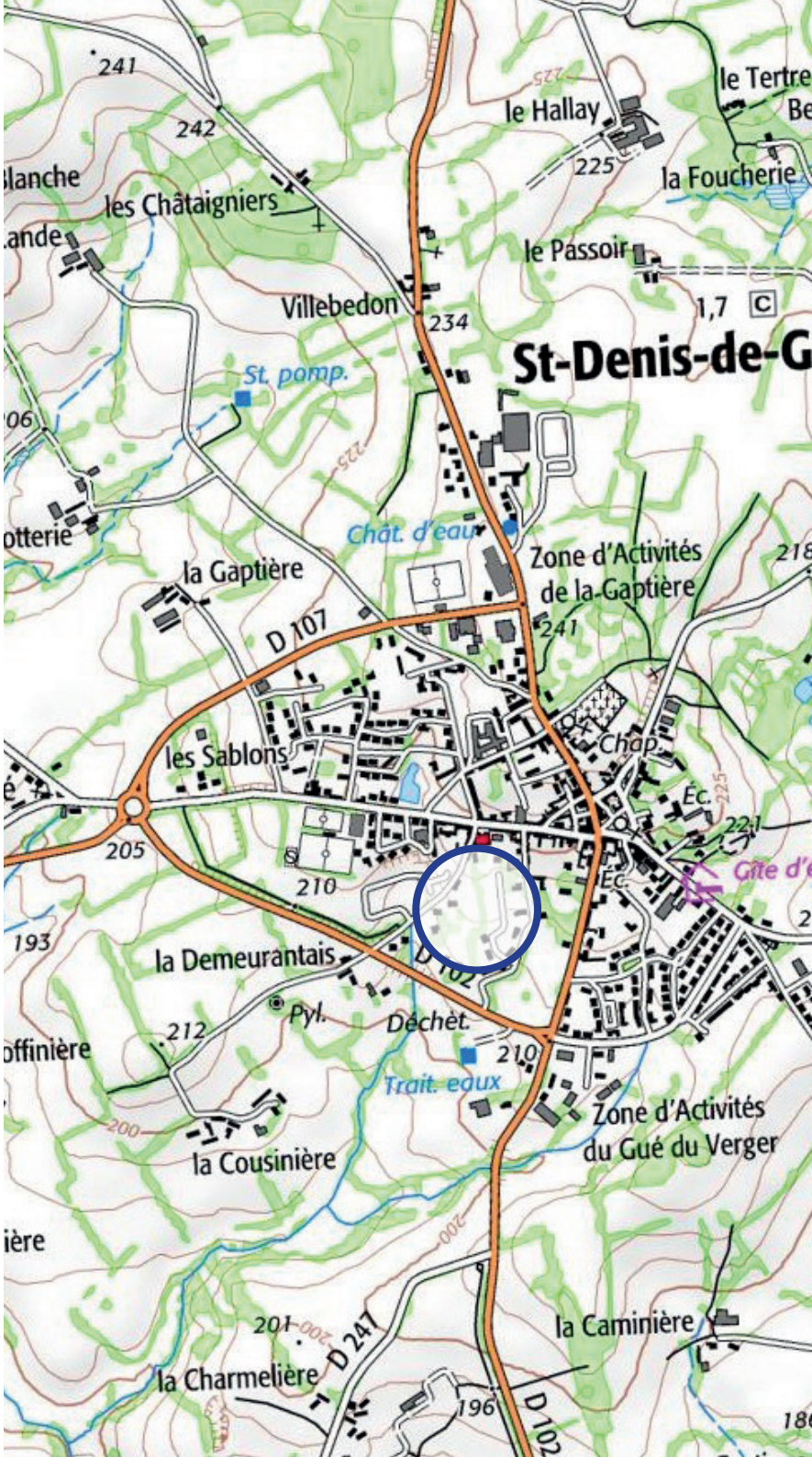
**Localisation** : Sud-est du centre bourg

**Occupation du sol** : Différents parcellaires constitués de fond de jardins et de pâtures.

**Desserte** : Le site est desservi au nord par la rue des Prés.

**Paysage** : Le secteur est formé d'alcoves délimitées par des haies bocagères. L'ensemble formant des espaces confinés.
A l'ouest il est bordé d'un petit ruisseau et d'un chemin creux dont les aménagements récents au nord ouvre sur un espace public (petite passerelle en bois). Au sud, les liaisons douces se connectent aux aménagements bordants l'avenue des Prairies offrant ainsi une clôture verte compacte.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel (parcelles de 600 à 2 500 m²) sous forme de petites opérations d'ensemble ou de constructions au coup par coup.



# Le contexte environnant et le site




- Equipement
- Habitat individuel
- Haie bocagère de belle structure
- Clôture dense
- Liaison piétonne
- Accès existant
- Sens de la pente

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site























# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Préserver et valoriser la haie bocagère

Connexions et liaisons douces à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Les Prairies | 1,2 ha | 14,5 logts/ha | 17 | 10% |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES



## Le Chêne

**Superficie** : 1,8 ha

**Localisation** : Sud-Est du centre bourg

**Occupation du sol** : Terrain agricole

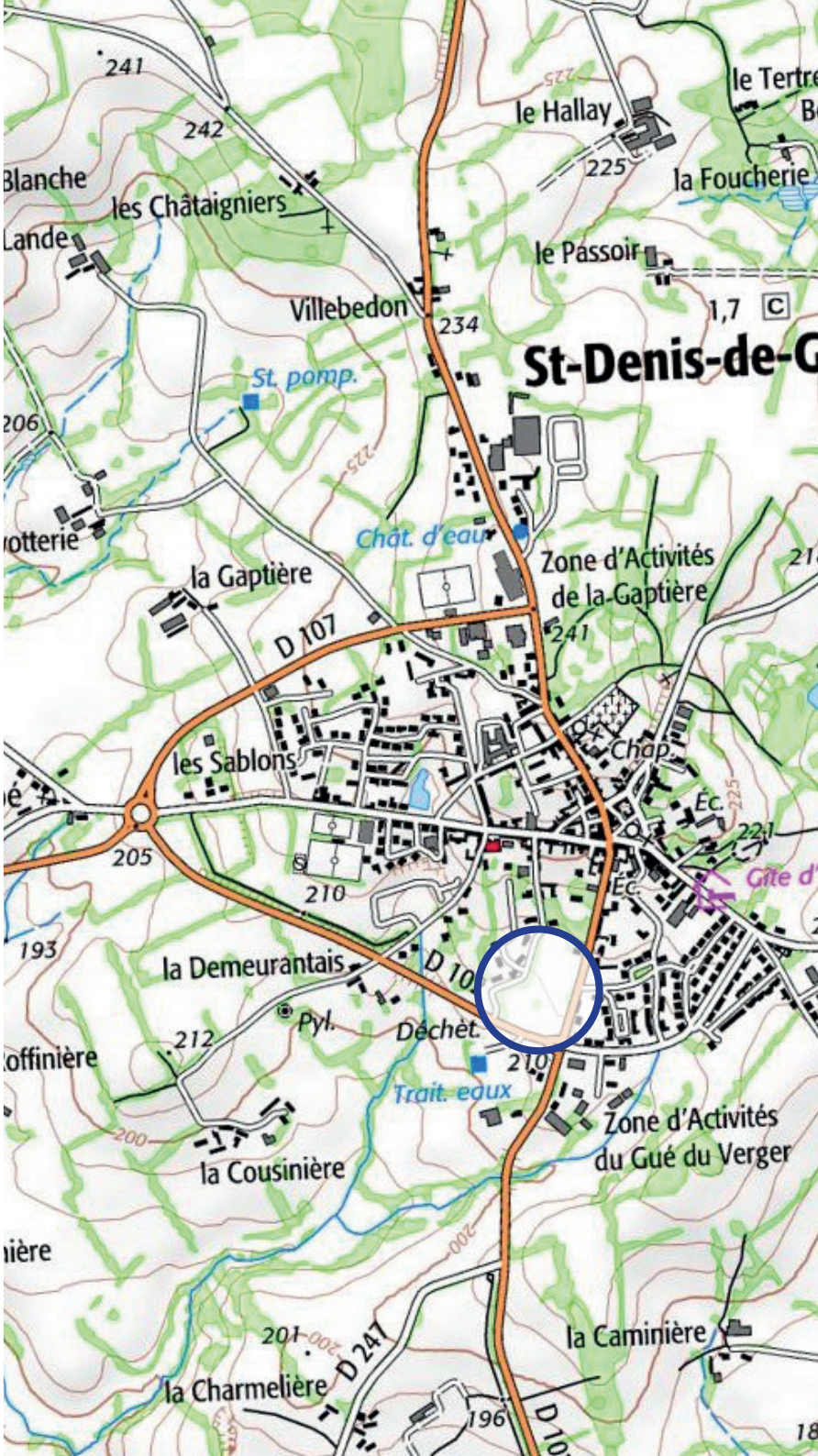
**Desserte** : Le site est desservi à l'est par la rue de la Gare et au sud par l'avenue des Prairies.

**Paysage** : Grande parcelle agricole bordée à l'ouest par une haie bocagère liée à un chemin creux composant le maillage dense de liaisons piétonnes du bourg.

Au nord du site, un manoir, bâtiment d'intrêt patrimonial remarquable compose l'arrière plan du site. L'alignement du grand chêne (situé au centre du site) et du manoir trace un axe de composition intéressante depuis l'avenue des Prairies.

Sur la limite est, un muret en pierre caractéristique du patrimoine local longe la rue de la gare. Un portillon d'accés formé par deux pilliers en pierre marque une entrée sur le site.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel (parcelles de 2 500 à 600 m²) sous forme de petites opérations d'ensemble ou de constructions au coup par coup.



# Le contexte environnant et le site




- Equipement
- Habitat individuel
- Chemin creux aménagé en liaison piétonne
- Arbre remarquable (Chêne)
- Liaison piétonne
- Portillon - Accès piéton
- Perspective remarquable sur le manoir
- Bâtiment d'interêt patrimonial
- Muret de pierre à forte valeur patrimoniale

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site

















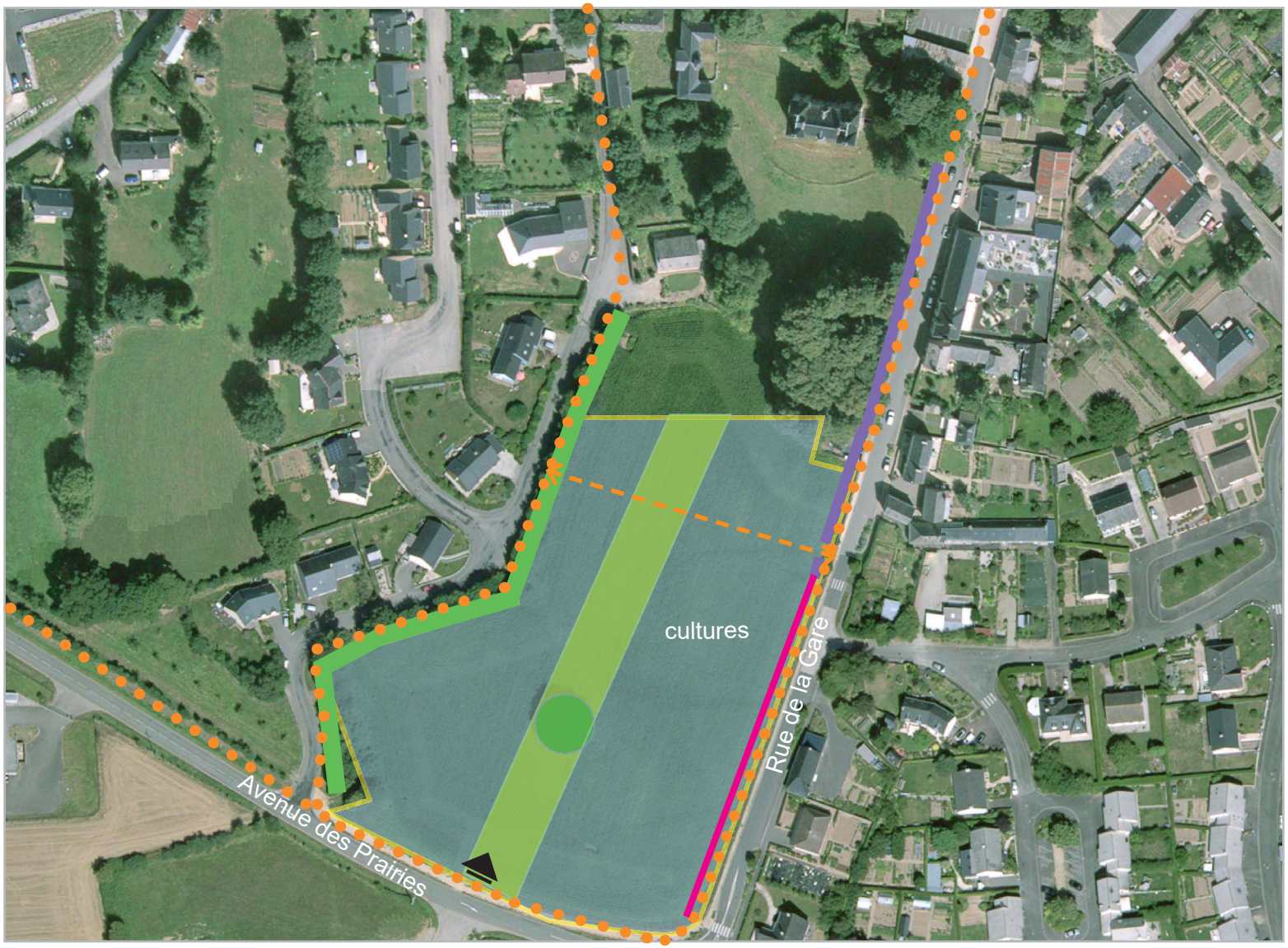









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




- Zone habitat groupé / individuel lot libre
- Préserver et valoriser la haie bocagère
- Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)
- Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
- Zone non aedificandi Traitement paysager qualitatif afin de conserver la perspective sur le manoir et la composition avec le chêne
- Chêne à conserver, support d'espace de rassemblement et de convivialité (placette)
- Trame murée à continuer (emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Le Chêne | 1,8 ha | 14,5 logts/ha | 25 | 10% |

OAP 4

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES

# Analyse du site



## Anjou

**Superficie** : 0,4 ha

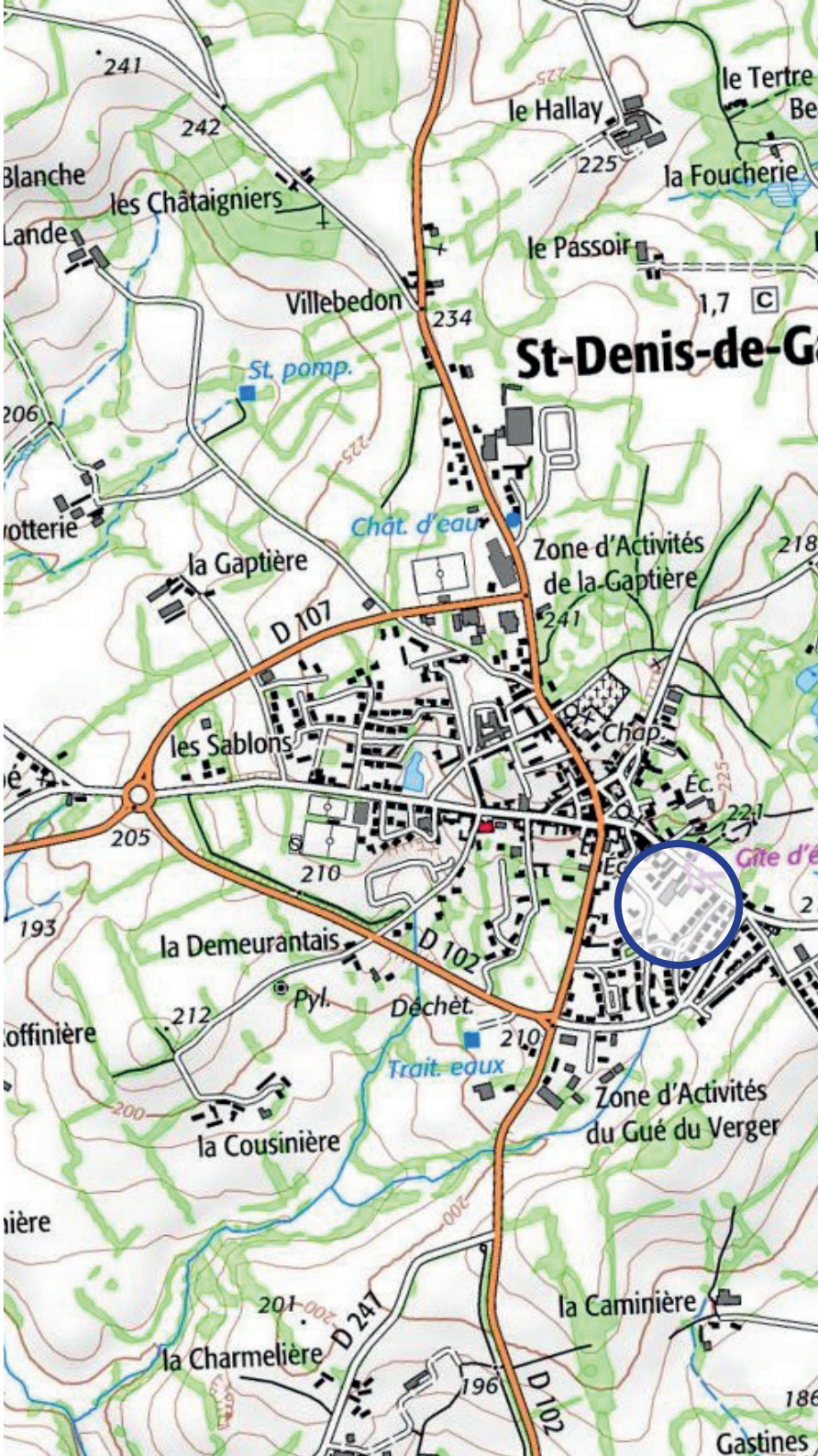
**Localisation** : Sud-Est du centre bourg.

**Occupation du sol** : Prairie

**Desserte** : Le site est desservi par la rue d'Anjou et par la Rue Saint Georges.

**Paysage** : Grande parcelle dépourvue de végétation, mais les quelques arbres sont à préserver dans la mesure du possible.

**Tissu urbain** : Secteur stratégique dans l'organisation urbaine du centre-bourg. Il se stieu à proximité immédiate des équipements.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site











# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Habitat individuel

Arbre à préserver

Jardins

Liaison piétonne

Bâtiment d'interêt patrimonial

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Anjou | 0,4 ha | 14,5 logts/ha | 6 | 10% |

OAP 5

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES



## Route de Gorron

**Superficie** : 1,06 ha

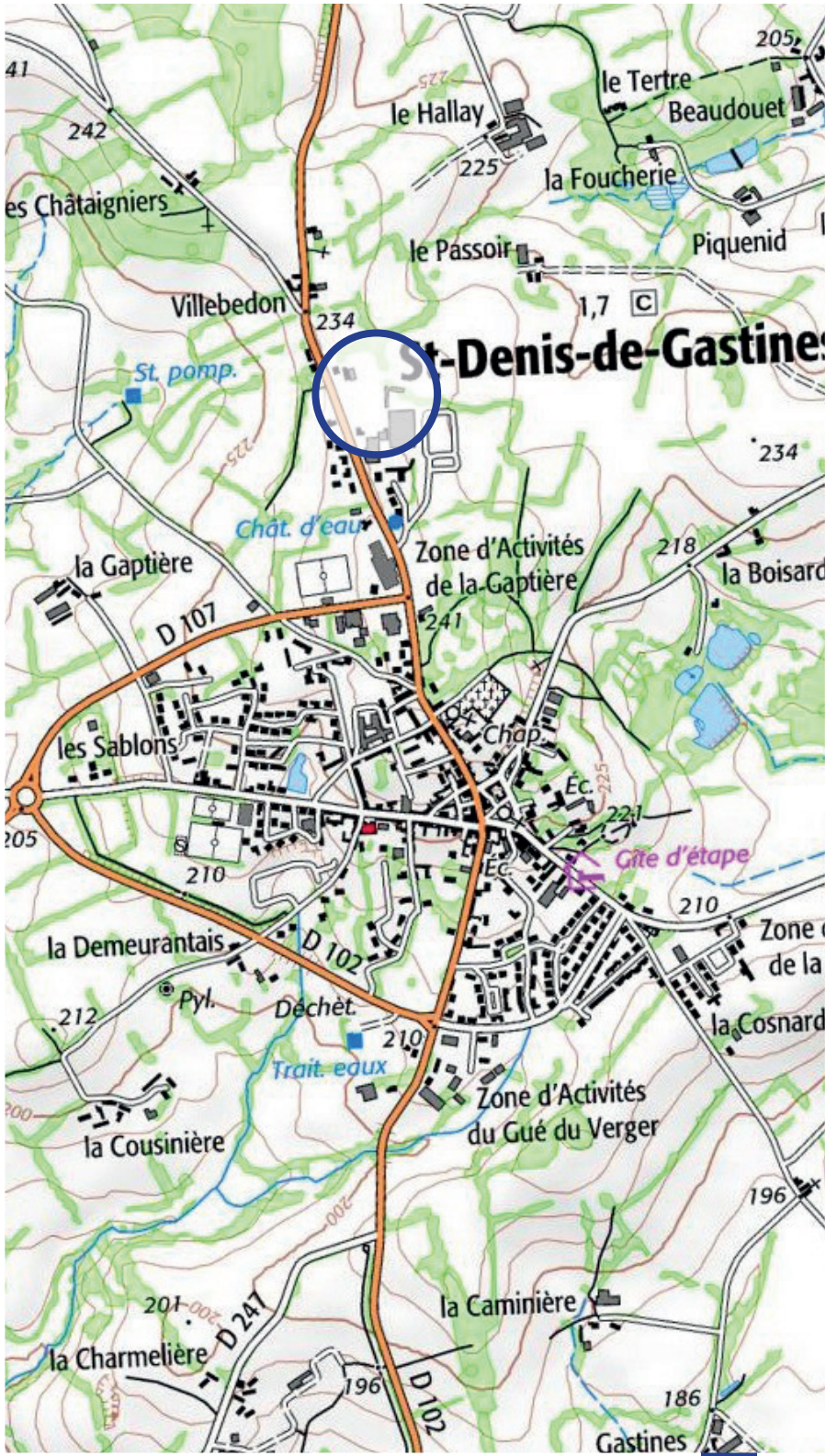
**Localisation** : En entrée d'agglomération.

**Occupation du sol** : Grande parcelle de terre cultivée.

**Desserte** : Le site est en continuité directe de la zone d'activité située à proximité et constitue une dent creuse entre deux zones bâties. Un accès via l'entreprise existante est possible.

**Paysage** : Le secteur est cadré par un horizon bâti.

**Tissu urbain** : A proximité directe du centre bourg et de la zone d'activités existante, ainsi l'extension de l'activité en place se justifie.



# Le contexte environnant et le site




Habitat individuel

Activité artisanale et PME

Haie bocagère de belle structure

Accès existant

# Le contexte environnant et le site

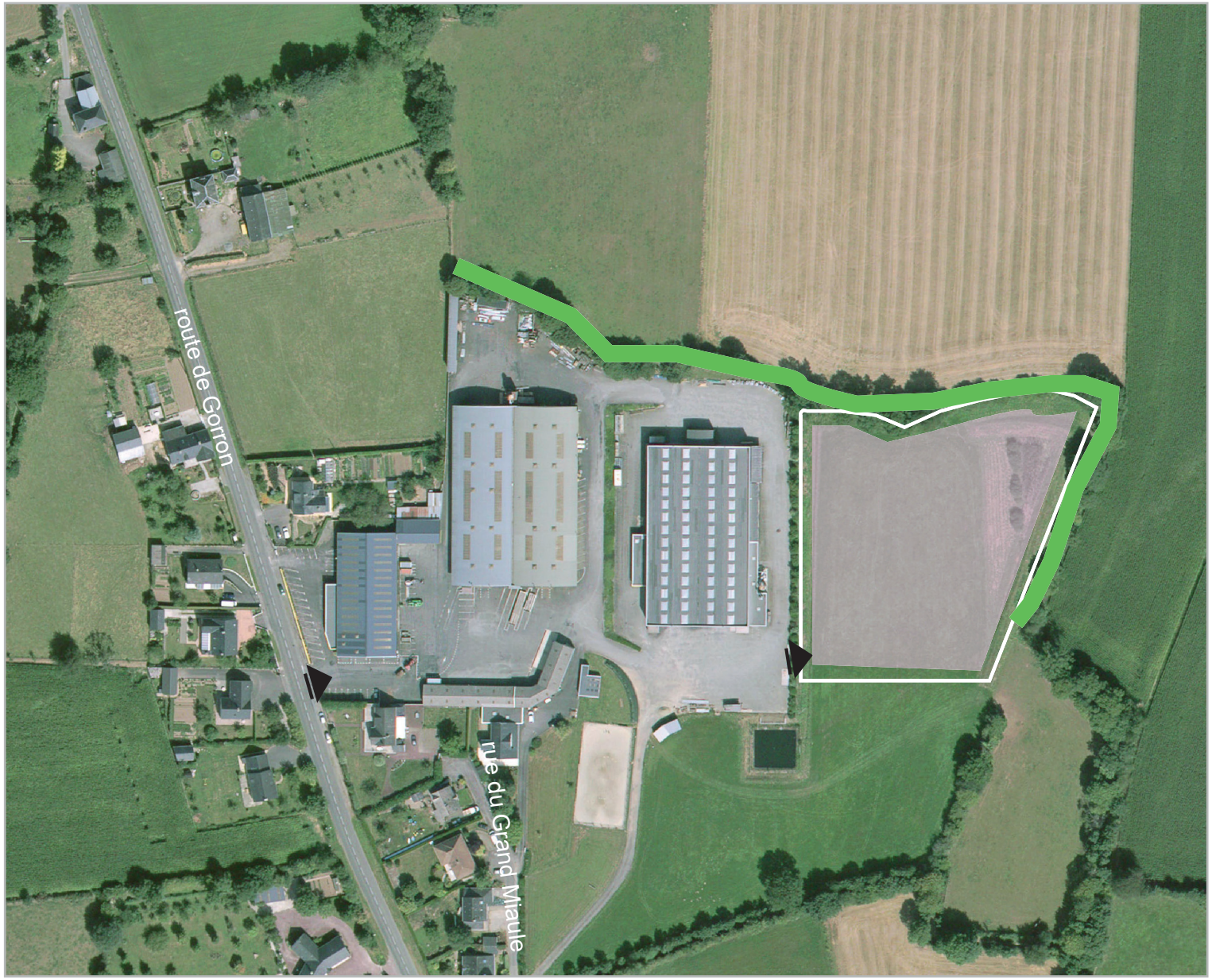


# Le contexte environnant et le site






# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Activité : extension de l'activité existante

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère de belle structure à conserver dans l'aménagement du site

OAP 6

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES



## Route de Chatillon

**Superficie** : 0,92 ha

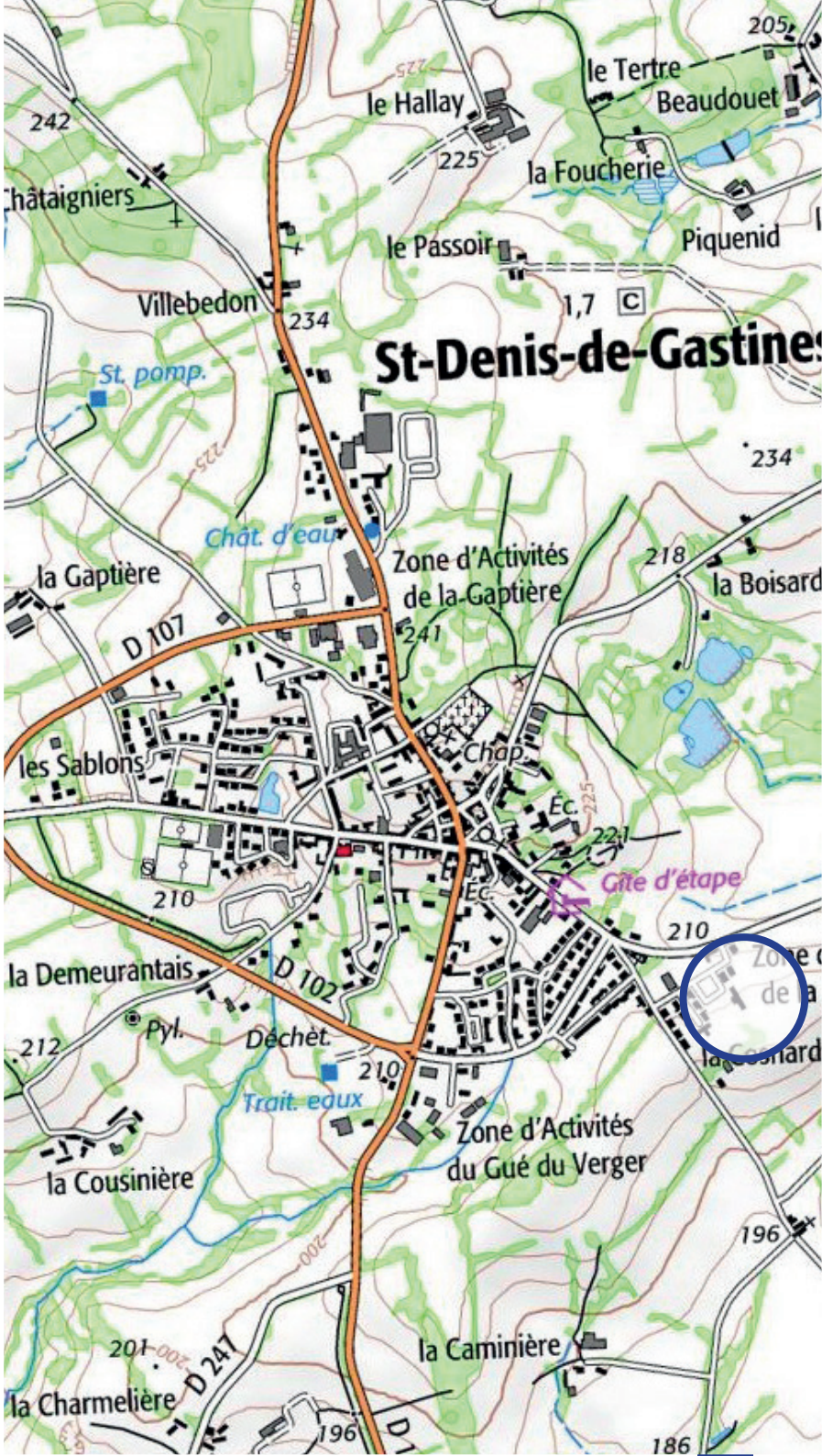
**Localisation** : En entrée est d'agglomération.

**Occupation du sol** : Grande parcelle de terre cultivée.

**Desserte** : Le site est située en continuité directe de la zone d'activités située à proximité, un accès via l'entreprise existante est possible. L'extension de la zone correspond au développement de l'activité en place.

**Paysage** : Le secteur est cadré par un horizon dégagé sur le grand paysage.

**Tissu urbain** : A proximité directe du centre bourg et de la zone d'activités existante, ainsi l'extension de l'activité en place se justifie.



# Le contexte environnant et le site




Activité

Habitat individuel

Accès existant

Haie bocagère de belle structure

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site












# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Activité : extension de l'activité existante

Accès envisagé pour la future voirie / Prendre appui sur les accès existants / (emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère de belle structure à conserver dans l'aménagement du site

OAP 7

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES



## Gaptière

**Superficie** : Environ 2 ha

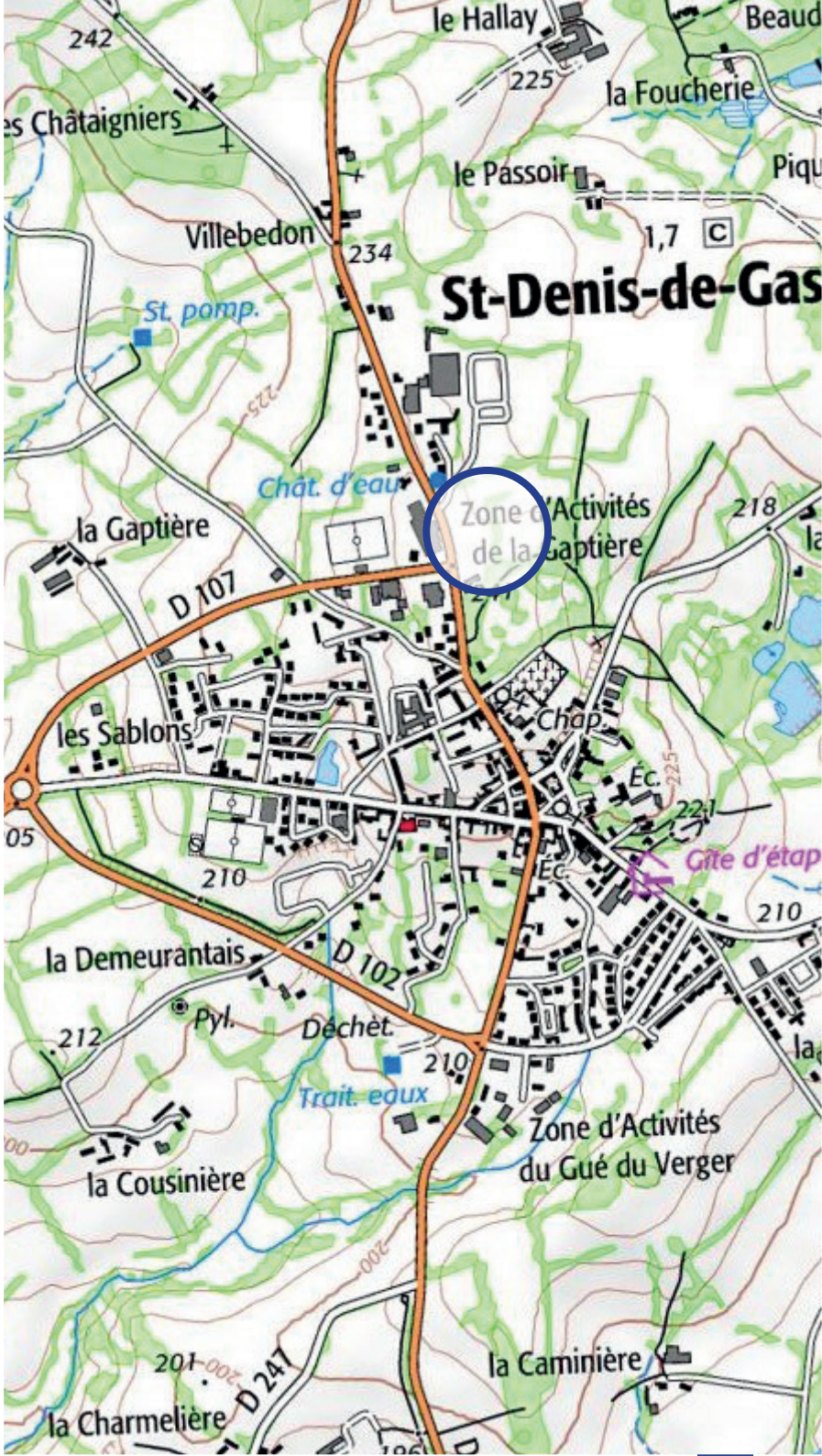
**Localisation** : Au nord du centre-bourg

**Occupation du sol** : Parcelle de terre cultivée. A proximité d'une exploitation agricole mais l'extension de la zone d'activités envisagée est située hors du périmètre de 200mètres.

**Desserte** : Le site est situé le long de la RD 107. Il fait face à la zone d'équipements publics et de loisirs (complexe sportif Jean du Couedic). I

**Paysage** : Le secteur est cadré par un horizon dégagé sur le grand paysage. Il comporte une haie à préserver en son centre et en limite Nord.

**Tissu urbain** : A proximité directe du centre bourg et de la zone d'activités existante, ainsi l'extension de la zone d'activité existante de l'autre côté de la voie se justifie.

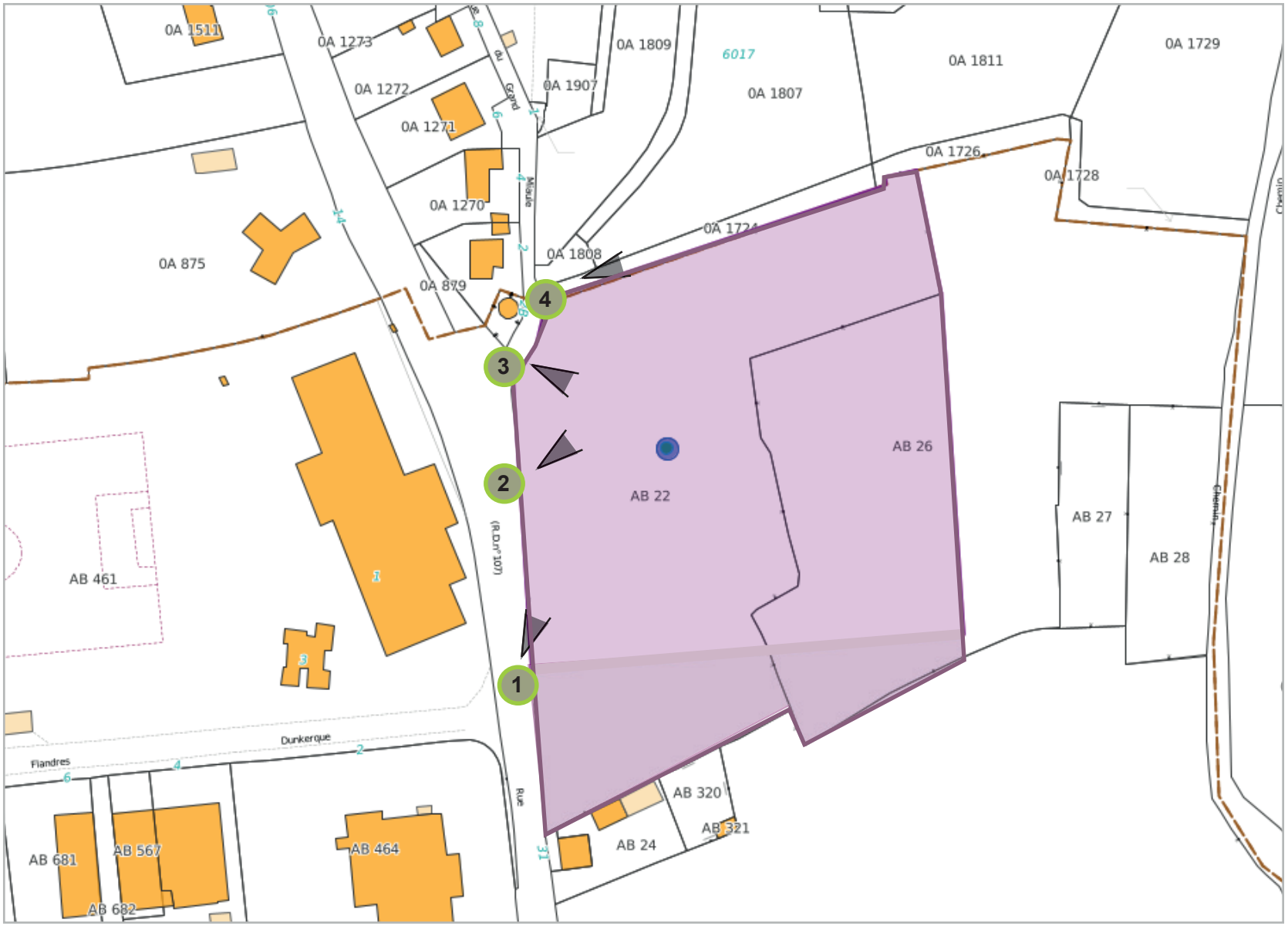


# Le contexte environnant et le site




- Habitat individuel
- Équipement
- Activité artisanale et PME
- Accès existant
- Haie bocagère de belle structure

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site












# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Activité

Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère de belle structure à préserver (percement pour un accès autorisé afin de desservir l'Est du site). En cas d'arrachage, une compensation sera imposée.

# COMMUNE DE LARCHAMP



Vue sur le clocher de l'église

# Les secteurs concernés

COMMUNE DE LARCHAMP




**OAP** Habitat

1 - La Belle Etoile

2 - Le Vallon

3 - Normandie

**OAP** Equipements loisirs

4 - Les Poiriers

**OAP** Activités

5 - La Blinière

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE LARCHAMP



## La Belle Etoile

**Superficie** : 1,9 ha

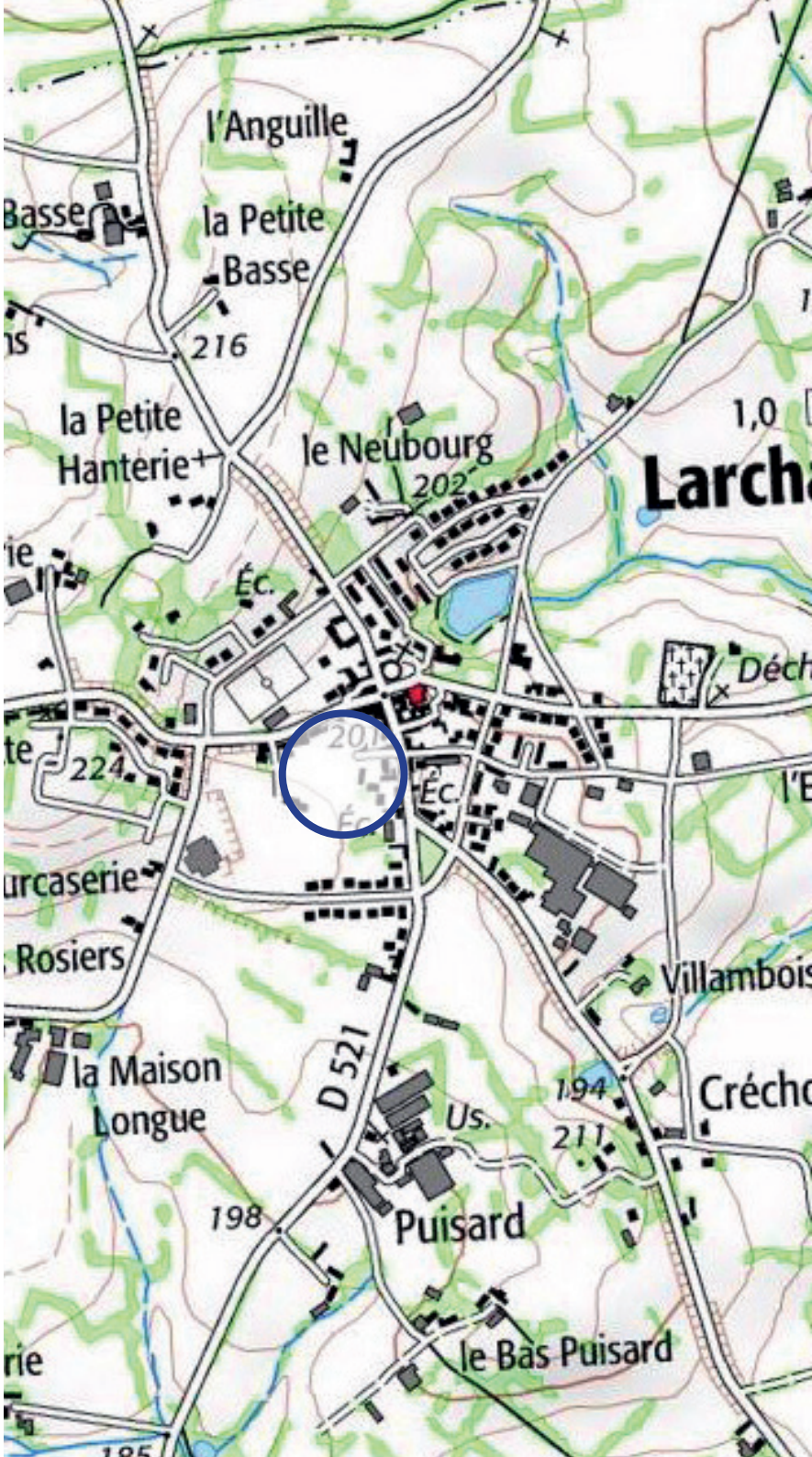
**Localisation** : Coeur de bourg

**Occupation du sol** : Différents découpages parcellaires composés de terres cultivées et de fonds de jardins.

**Desserte** : Le site n'a pas d'accès carrossable existant. Pour y accéder, il faut empreinter une voie privative au nord, connectée à la rue de Bretagne. Un second accès relié à une petite placette rue du Maine permet de connecter le site au coeur du bourg.

**Paysage** : Le secteur est ceinturé en majorité par des clôtures de jardins, offrant une ambiance familiale et intimiste au site.

**Tissu urbain** : A proximité directe du centre bourg et des équipements, l'emplacement du site semble idéale pour une qualité de vie piétonne. Les multiples liaisons douces existantes permettent de connecter facilement le secteur à son environnement. Il manque un accès véhicule sécurisé, envisageable depuis la rue des Poiriers.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Commerces et services
- Haie bocagère de belle structure
- Liaison mixte piéton/accès privatif
- Sens de la pente
- Point de vue sur le clocher

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site
























# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Préserver et valoriser la haie bocagère

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Zone non bâtie
Fonds de jardins

Intégration de l'ensemble bâti ancien - la forme urbain existante comme réference pour la projection des futures constructions (hauteur, volumétrie, matériaux...)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| La Belle Etoile | 1,9 ha | 14,5 logts/ha | 28 |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE LARCHAMP



## Le Vallon

**Superficie** : 0,5 ha

**Localisation** : Est du centre bourg

**Occupation du sol** : Prairie

**Desserte** : Le site est desservi sur sa limite ouest par une voie communale reliant la rue Saint Crespin et la rue des Vilaines.

**Paysage** : Le secteur se constitue d'une prairie en vallon, bordé sur sa partie nord par un ruisseau et une ripisyle. Des beaux cépées anciens bordent la limite est du site.

**Tissu urbain** : Le secteur est situé face à un petit collectif R+1+C, à proximité de commerces, services et équipements.Sa position et son contact visuel avec le paysage du bourg permet une accroche urbaine au site de caractère naturel.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site




















# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Préserver et valoriser la haie de cépées

Recomposer une haie de cépées

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Conserver le point de vue sur le paysage
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Le Vallon | 0,5 ha | 14,5 logts/ha | 7 | 2 |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE DE LARCHAMP



## Normandie

**Superficie** : 0,4 ha

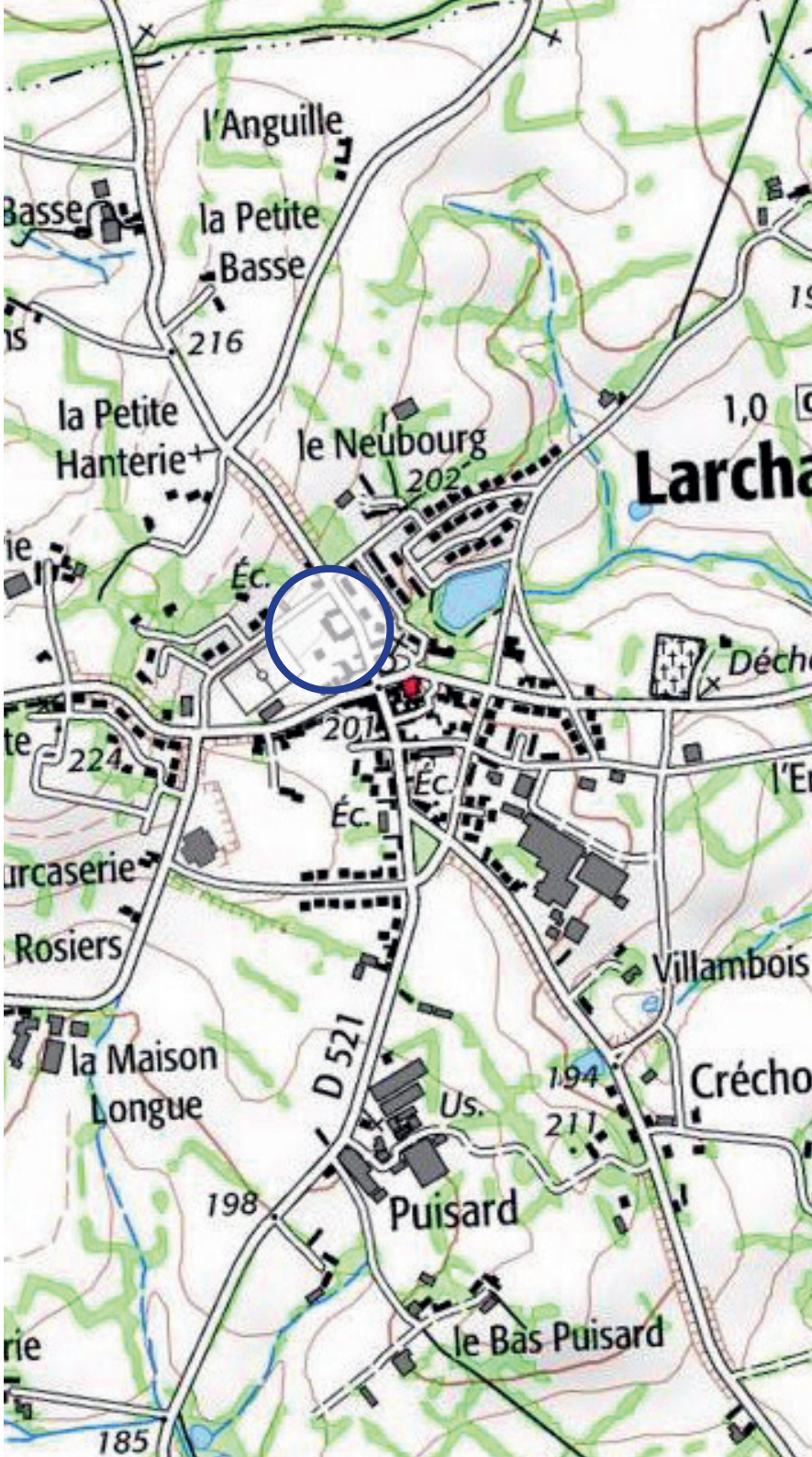
**Localisation** : Centre bourg

**Occupation du sol** : Bâtiments existants et hangar.

**Desserte** : Le site est desservi sur sa limite ouest par une voie, la rue de Normandie.

**Paysage** : Le jardin arboré possède des sujets pouvant relevé d'un intérêt. Une haie de belle qualité borde également le secteur.

**Tissu urbain** : Le secteur est situé au coeur du centre-bourg à proximité des équipements sportifs et de l'école.
Il présente donc un intérêt dans l'aménagement et la dynamisation du centre de la commune.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Haie bocagère de belle structure
- Accès existant
- Mur en pierre
- Bâtiment ancien en pierre
- Hangar

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site


















# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




- Habitat groupé ou collectif : projet mixte pour personnes âgées avec logement à l'étage
- Haie bocagère de belle structure
- Accès existant
- Mur en pierre à conserver
- Bâtiment ancien en pierre à converser et à valoriser dans la mesure du possible
- Point de vue remarquable sur le clocher

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Normandie | 0,4 ha | 14,5 logts/ha | 6 | 6 |

OAP 4

# Analyse du site

COMMUNE DE LARCHAMP



## Les Poiriers

**Superficie** : 2,2 ha

**Localisation** : Coeur de bourg

**Occupation du sol** : Grandes parcelles de terres cultivées et la présence de la salle de sport avec zone de stationnements.

**Desserte** : Le site est ceinturé par des voies de communication : au sud par la rue des Poiriers, à l'ouest par la D158 et au nord par la rue de Bretagne.

**Paysage** : Le secteur est cadré par un horizon bâti, mais garde une vue sur les bocages sur sa partie sud. Une haie bocagère de belle structure borde la limite est.

**Tissu urbain** : A proximité directe du centre bourg et des équipements, l'emplacement du site semble idéal pour connecter le secteur à son environnement.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Commerces et services
- Haie bocagère de belle structure
- Liaison mixte piéton/accès privatif
- Sens de la pente
- Point de vue sur le clocher
- Accès existant
- Talus

# Le contexte environnant et le site

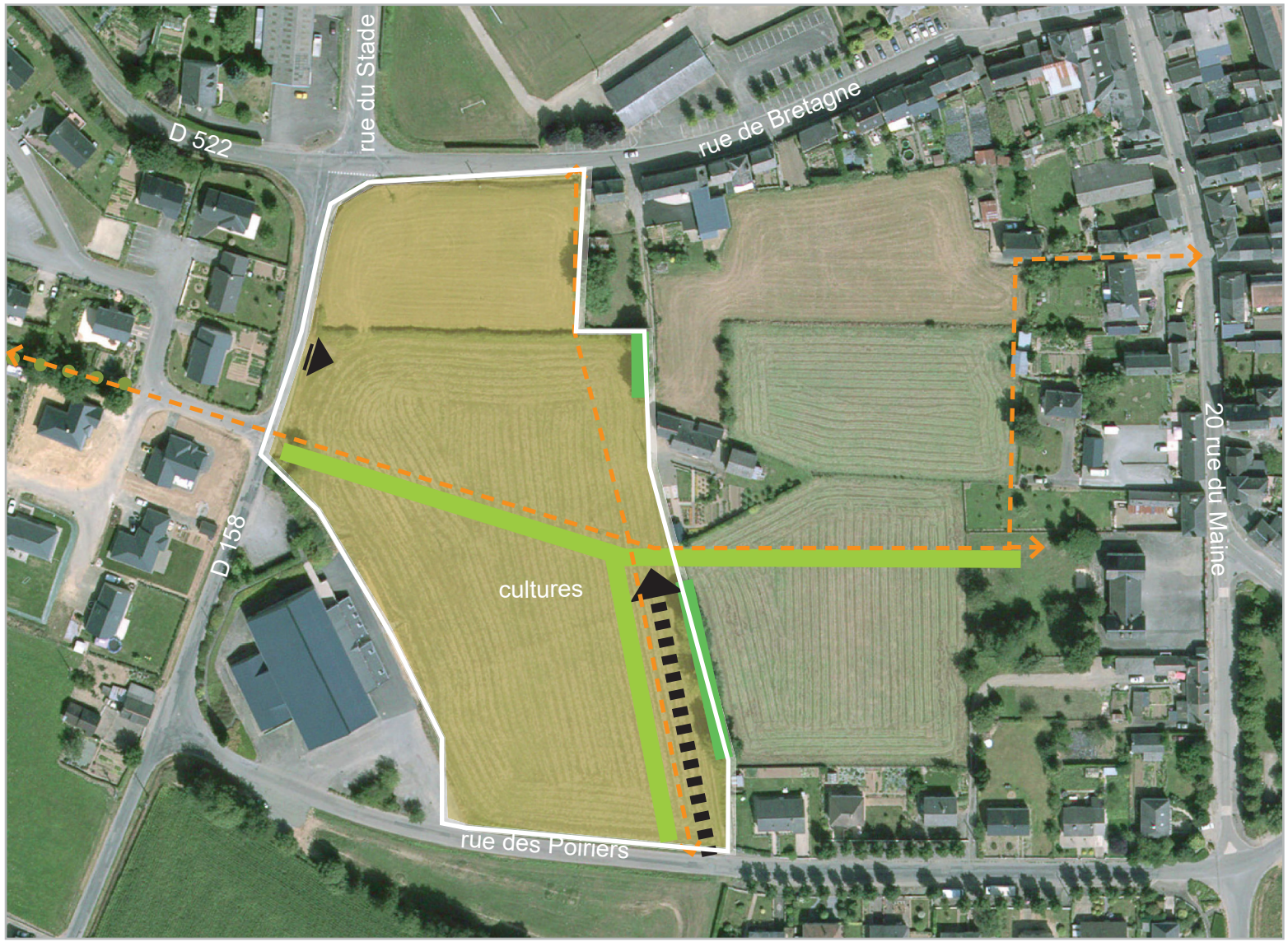


# Le contexte environnant et le site






# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Équipements

Préserver et valoriser la haie bocagère

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe de continuité végétale, accompagnement de la liaison douce par une trame arborée
(emprise et tracé à titre indicatif)

OAP 5

# Analyse du site

COMMUNE DE LARCHAMP



## La Blinière

Superficie : 0,93 ha

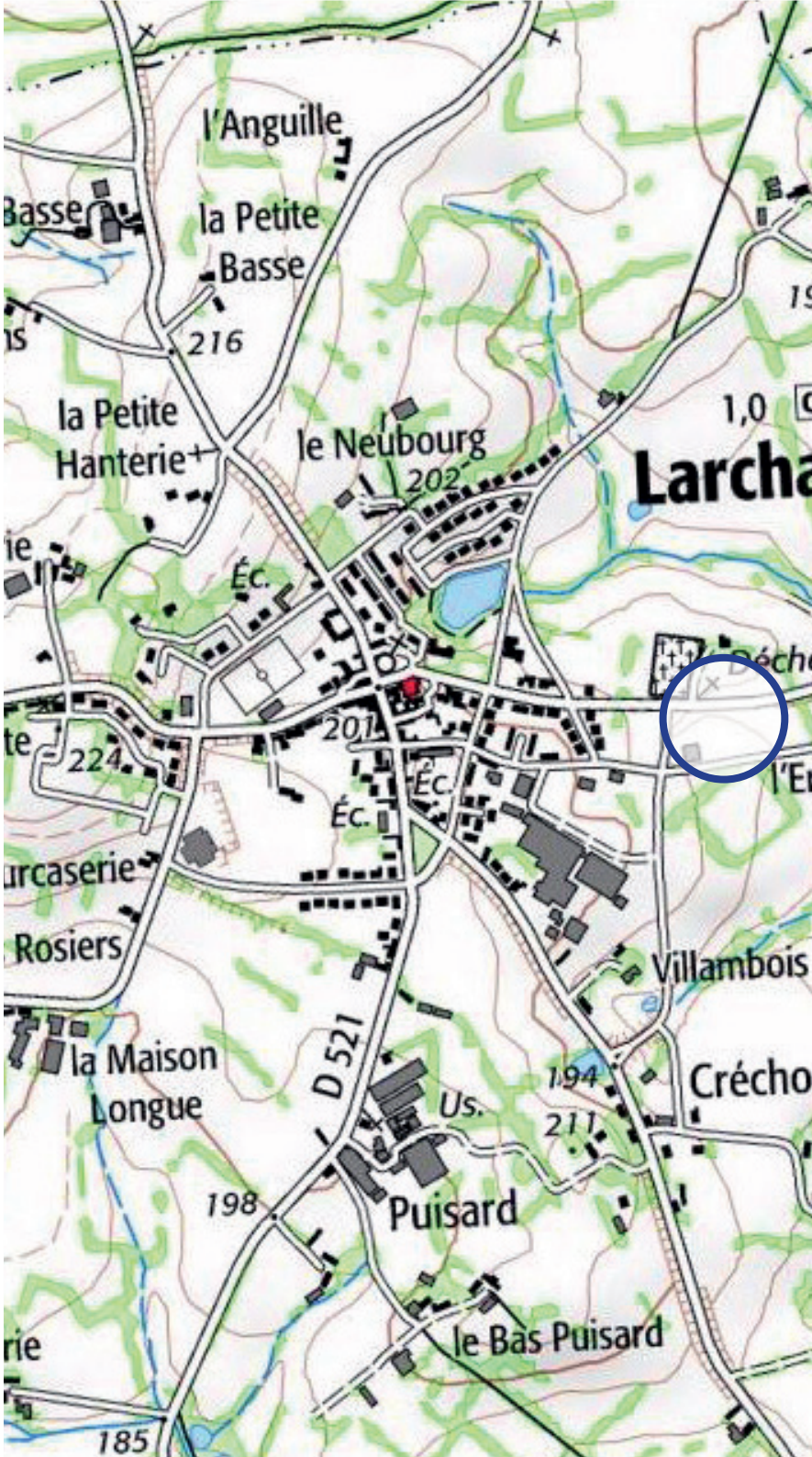
Localisation : En entrée d'agglomération.

Occupation du sol : Grandes parcelles de terres cultivées.

Desserte : Le site est située en continuité directe de la zone d'activité artisanale de La Blinière. Un accès via la rue de l'Ermitage existe.

Paysage : Le secteur est cadré par un horizon bâti, mais garde une vue sur les bocages sur sa partie sud. Une haie bocagère de belle structure borde la limite est.

Tissu urbain : Le secteur se situe à proximité directe du centre bourg et de la zone d'activités existante, ainsi l'extension se justifie.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site








# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Activité artisanale

Haie bocagère de belle structure

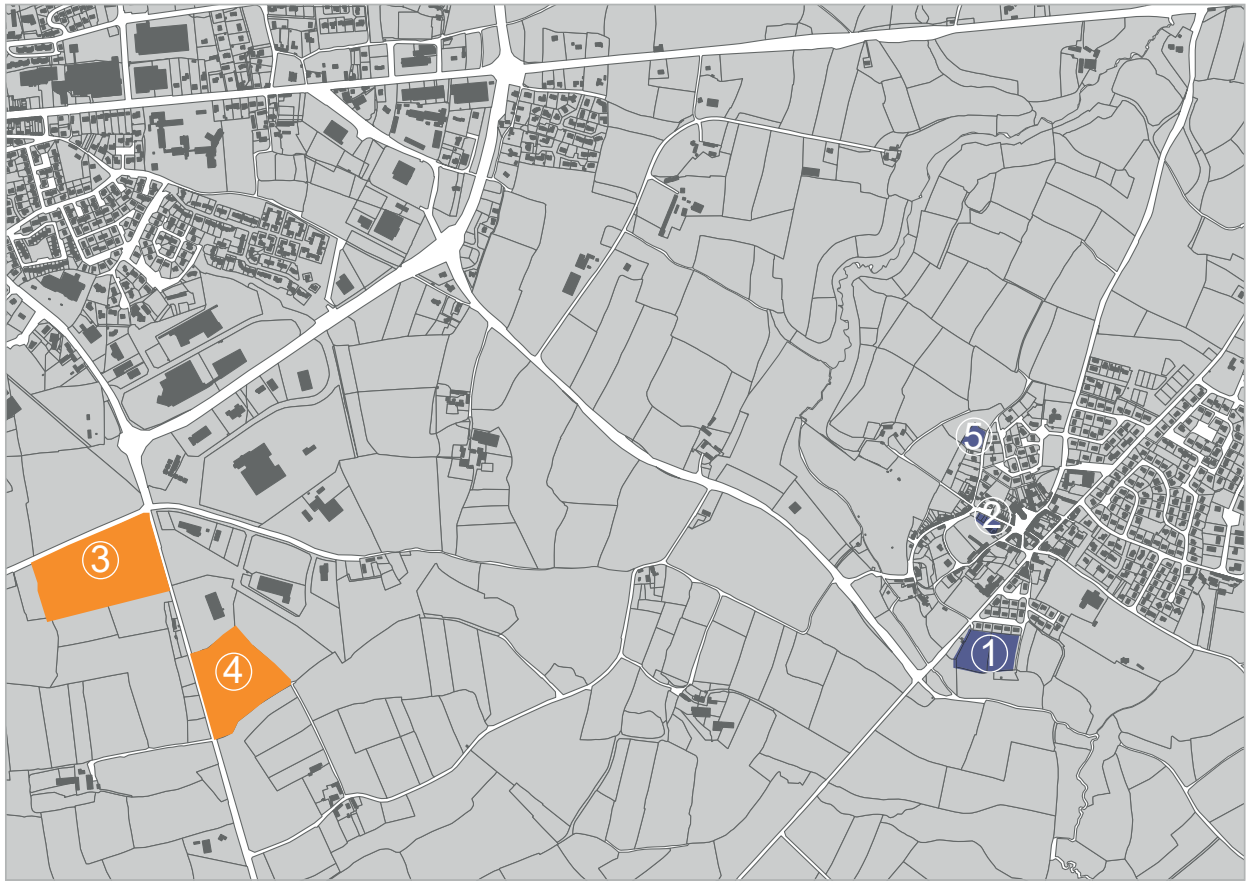
Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

# COMMUNE DE MONTENAY



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE MONTENAY




**OAP** Habitat

1 - L'oscence

2 - Bourg

5 - Bourg Ouest

**OAP** Activités

3 - La Brimonière

4 - La Querminais

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE MONTENAY



## L'oscence

**Superficie** : 1,3 ha

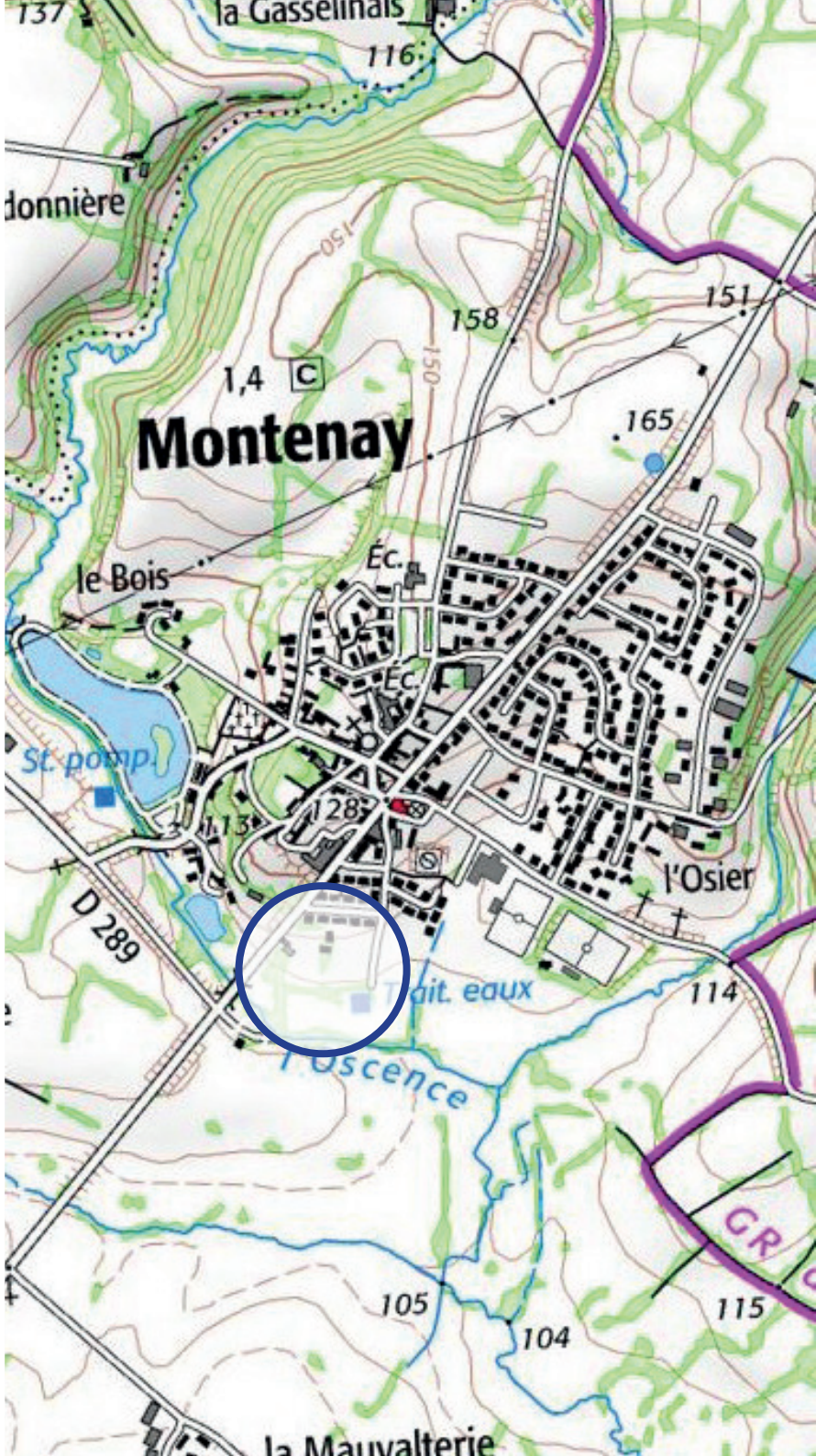
**Localisation** : Entrée sud-est du bourg

**Occupation du sol** : Prairie/verger

**Desserte** : Le site est connecté à l'est par le prolongement de la rue des Prés desservant la station d'épuration. A l'ouest un accès agricole dessert la D 247 en entrée sud du bourg.

**Paysage** : Parcelle agricole dont la vue s'ouvre sur les bocages à l'est. Au nord des fonds de jardins ferment la vue. Au sud un écran végétal cache la station d'épuration.

**Tissu urbain** : Le secteur s'accroche en prolongement d'une zone pavillonaire. La proximité des équipements de loisirs favorisera les déplacements piétons.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Haie bocagère de belle structure
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le paysage
- Zones humides

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site















# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage(hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
-Appuyer le plus possible la voirie sur les courbes topographiques du site.

Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Création d'un filtre végétal

Connexion douce à créer
(emplacement et tracé à titre indicatif)

Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

Zones humides

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| L'oscence | 1,3 ha | 14,5 logts/ha | 19 |

# Analyse du site





## Bourg

**Superficie** : 1818 m²

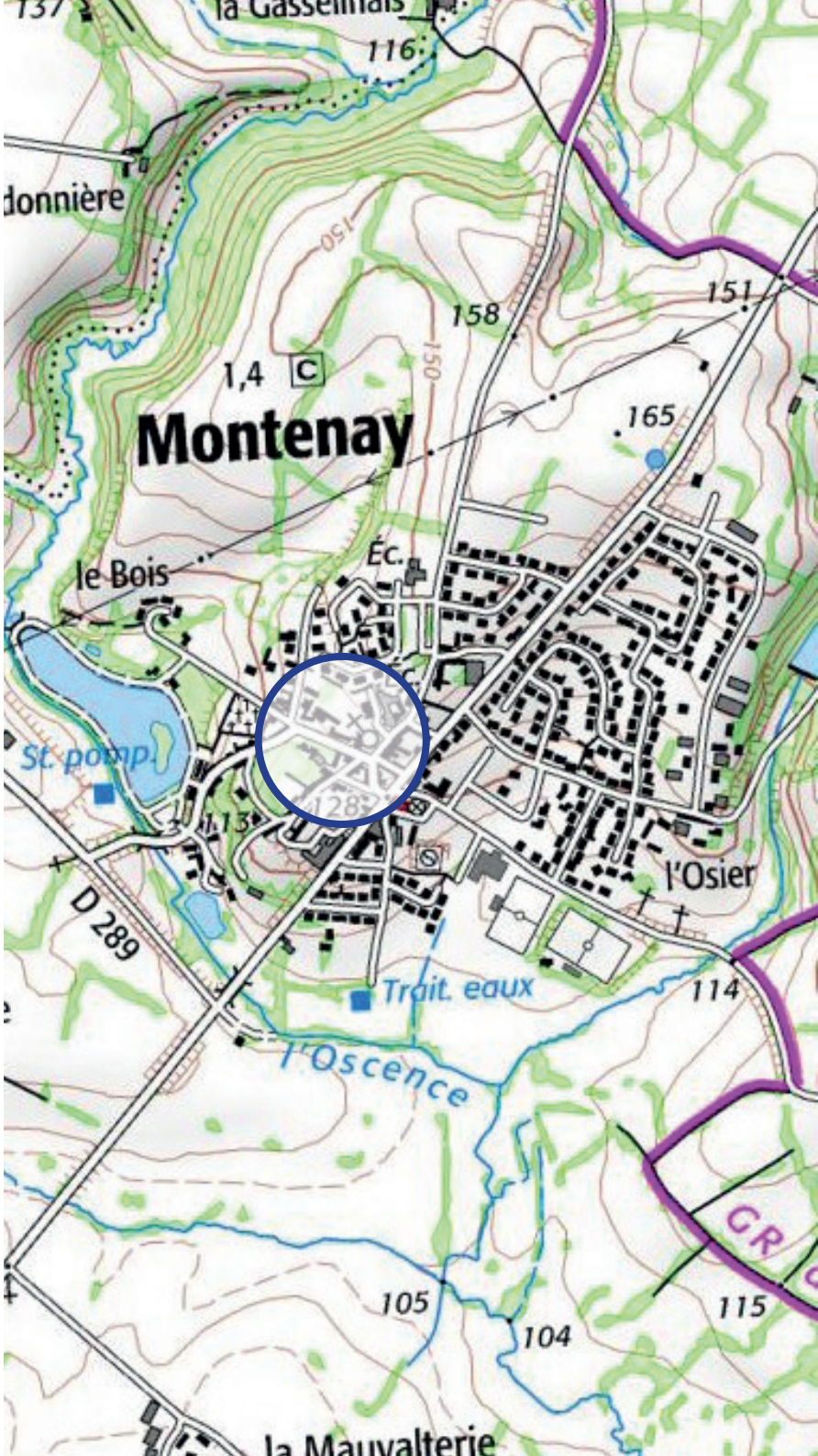
**Localisation** : Coeur de bourg

**Occupation du sol** : Prairie

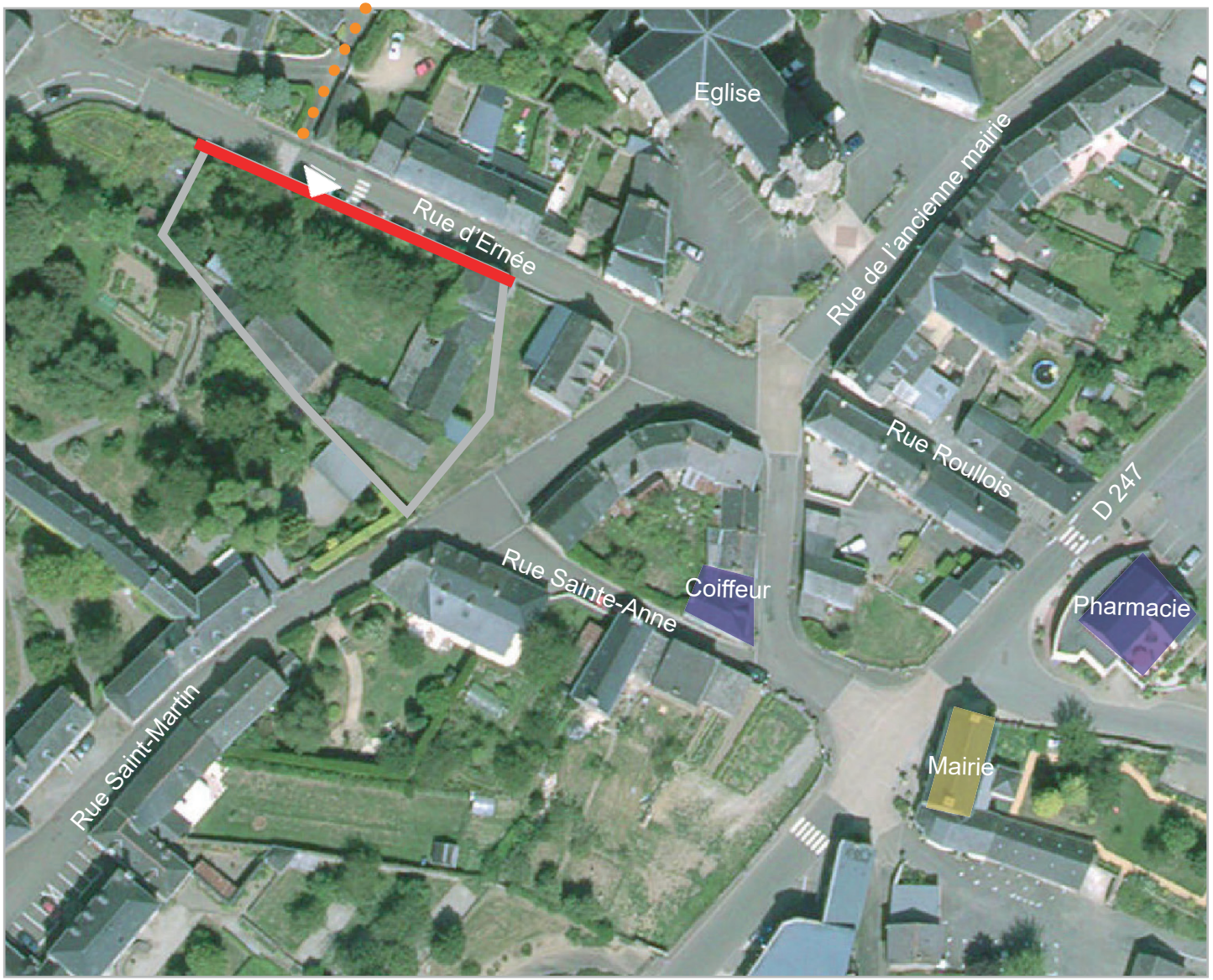
**Desserte** : Le site est connecté à la rue Saint Martin à l'est et à la rue d'Ernée au nord

**Paysage** : Ilôt en coeur de bourg, le site est bordé par du bâti historique. Des pignons et murets marquent l'alignement à la rue d'Ernée.

**Tissu urbain** : Le secteur devra respecter la volumétrie, les gabarits, les matériaux et les teintes du bourg historique afin de ne pas dénaturer le caractère identitaire des lieux.



# Le contexte environnant et le site




Équipement

Commerce

Liaison douce

Mur existant

Sens de la pente

Accès existant

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site






# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Habitat individuel/maisons groupées

Alignement et volumétrie des nouvelles constructions dans le respect des constructions existantes voisines. Conserver une trame murée

Connexion douce à créer
(emplacement et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---|---|---|---|---|
| Bourg | 0,2 ha | 30 logts/ha | 6 | 6 |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE DE MONTENAY



## La Brimonière

**Superficie** : 4,70 ha

**Localisation** : Axe Montenay - Chailland, le long de la RD31, côté ouest

**Occupation du sol** : Culture

**Desserte** : Le site est connecté à la RD31 par un giratoire.

**Paysage** : Une exploitation agricole est située à l'ouest du site mais sans impact sur son activité. Le paysage est dégagé.

**Tissu urbain** : Le secteur est situé en continuité du Parc de La Brimonière existant.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site

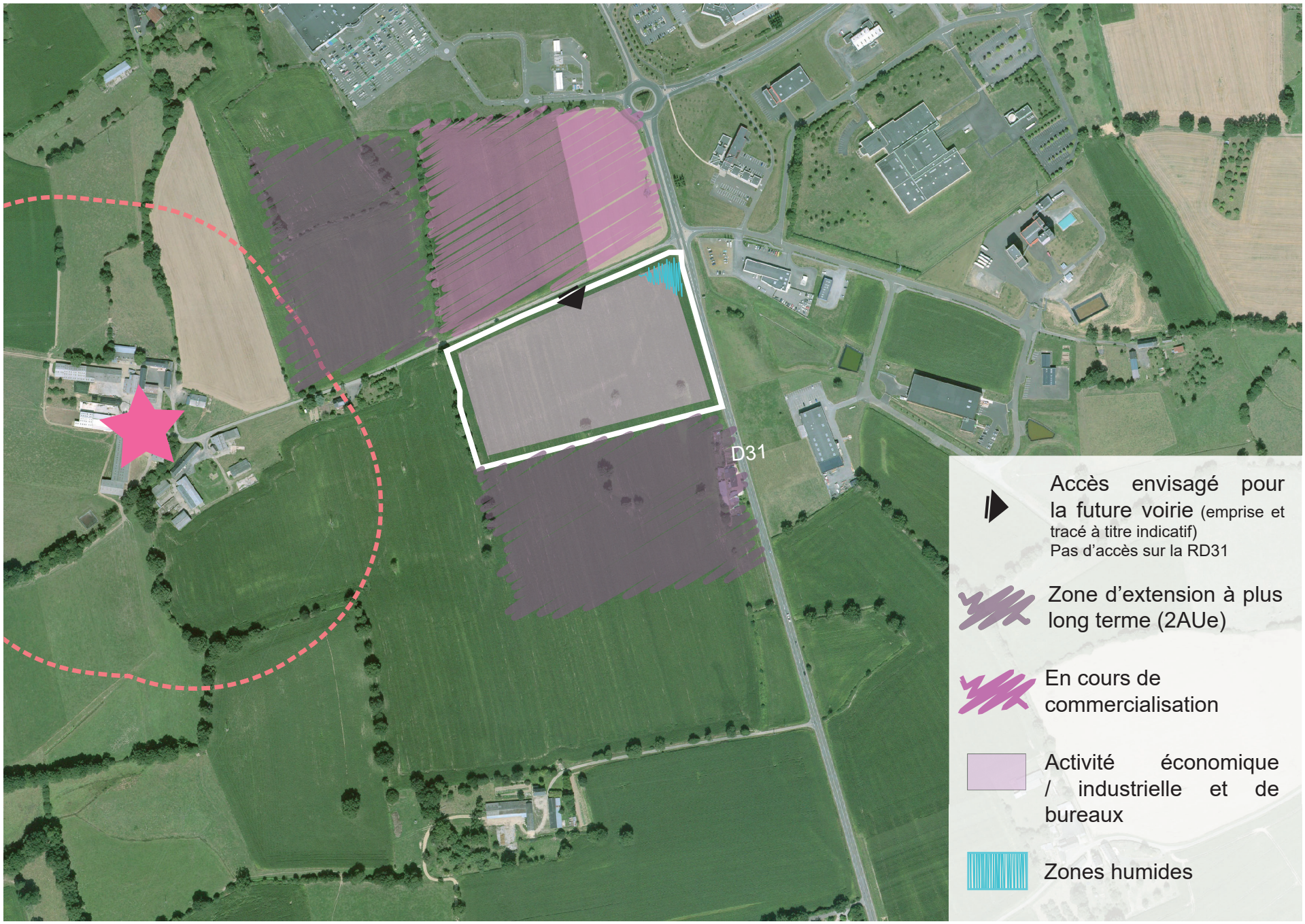








# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



OAP 4

# Analyse du site

COMMUNE DE MONTENAY



## La Querminais

**Superficie** : 3,28 ha

**Localisation** : Axe Montenay - Chailland, le long de la RD31 côté est

**Occupation du sol** : Culture

**Desserte** : Le site est connecté au Parc d'activités de la Querminais via l'entreprise Pelé existante. Ainsi, un accès sécurisé ne donnant pas directement sur la RD31 est possible.

**Paysage** : Le paysage est dégagé et le secteur est situé en sortie d'agglomération.

**Tissu urbain** : Le secteur est situé en continuité du Parc de La Querminais existant.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site






# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



OAP 5

# Analyse du site

COMMUNE DE MONTENAY



**Superficie** : 0,23 ha

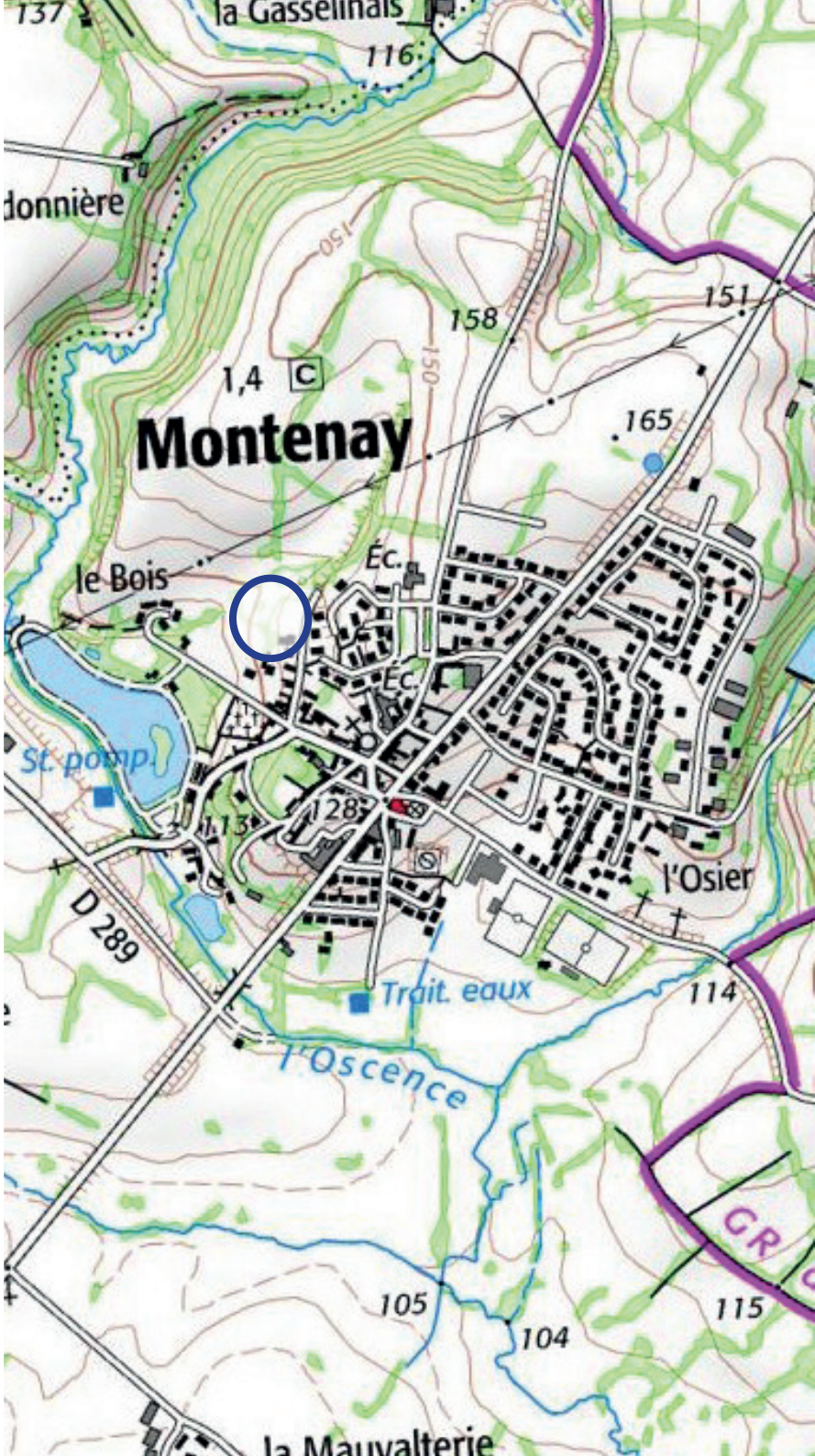
**Localisation** : Rue de la Queue du Bois

**Occupation du sol** : Prairie

**Desserte** : Le site est desservi par la Rue de la Queue du Bois qui le longe à l'Est. Une canalisation d'eau le traverse dans sa partie Sud.

**Paysage** : Parcelle agricole qui s'ouvre sur la campagne située à l'Ouest.

**Tissu urbain** : Le secteur s'accroche en prolongement d'une zone pavillonaire située juste au Sud. La proximité des équipements de loisirs favorisera les déplacements piétons.



# Le contexte environnant et le site




Habitat individuel

Accès existant

Canalisation d'eau

Haie

# Le contexte environnant et le site

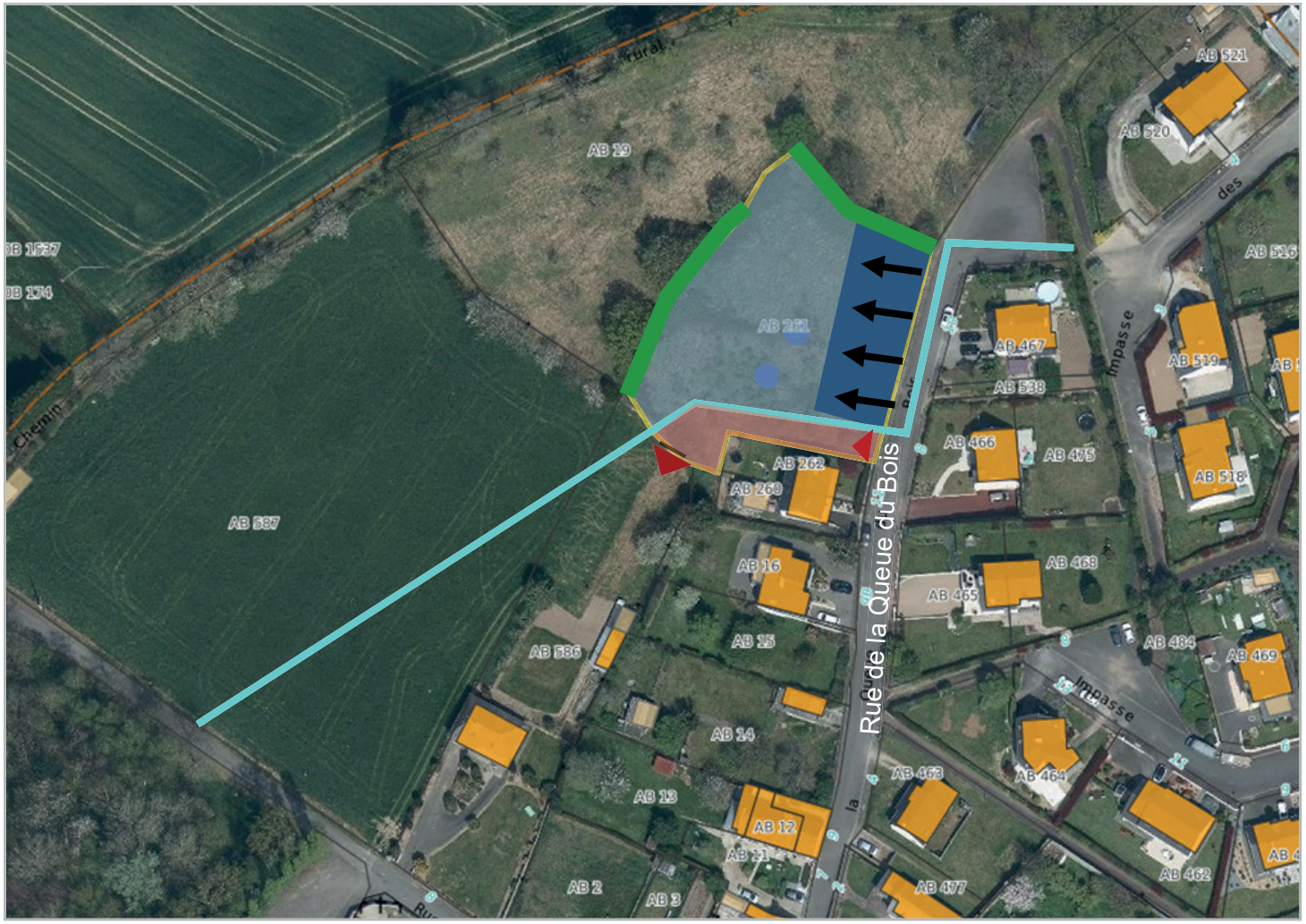


# Le contexte environnant et le site






# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat / individuel lot libre

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage (hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)

Zone d'implantation obligatoire des constructions

Emplacement réservé

Préserver la haie

Accès individuels directs sur la Rue du Queue du Bois

Accès envisagé pour la future voirie de desserte de la zone 2AUh (emprise et tracé à titre indicatif)

Canalisation d'eau à préserver dans le cadre de l'aménagement du secteur

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Bourg Ouest | 0,23 ha | 15 logts/ha | 4 |

# COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES-LANDES



# Les secteurs concernés




**OAP** Habitat

1 - Impasse du lavoir

2 - Cerisiers

3 - Les Gaudèches

4 - Les Neufs Sillons

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES-LANDES



## Impasse du lavoir

**Superficie** : 1 ha

**Localisation** : A l'ouest du centre-bourg.

**Occupation du sol** : parcelles agricoles

**Desserte** : Le site est desservi au sud par l'impasse du lavoir et au Nord par l'impasse du Tertre.

**Paysage** : Le site est situé à proximité immédiate du centre-bourg et d'un étang. Il présente quelques sujets arborés dans intérêt patriculier. Des sondages pédologiques ont été réalisés sur le site afin de déterminer l'emprise des zones humides. Les zones humides identifiées sont présentées dans le contexte et dans le schéma OAP.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe à proximité immédiate du centre-bourg dont le tissu est relativement dense à l'Est, et il jouxte des zones d'habitat pavillonnaire au Nord et au Sud. La commune a acquis une empriseoccupée par une ferme située au contact immédiat de l'emprise 1AUh.



# Le contexte environnant et le site




- Ferme acquise par la commune
- Zones humides
- Accès existant
- Arbres à fort potentiel d'accueil pour les espèces protégées

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









# Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)




Zone habitat privilégiant des maisons dont la forme urbaine sera cohérente avec la proximité du centre-bourg

Principe d'un accès permettant d'éviter la création d'impasse
(emprise et tracé à titre indicatif)

Zones humides à préserver (de nouveaux sondages pourront être réalisés en phase opérationnelle).
Une desserte qui traversera le site serait cohérente sous réserve de ne pas impacter la zone humide. Dans l'hypothèse où l'impact de la zone humide ne peut être évité, une compensation devra être réalisée sur le même bassin versant.

Arbres à fort potentiel d'accueil pour les espèces protégées

| | Surface | Densité | Nombre de logements | Attendus |
|---|---|---|---|---|
| Impasse du lavoir | 1 ha | 15 logts/ha | 15 | Une densité plus élevée est recommandée afin d'offrir une ambiance de «centre-bourg» (maisons en bande) |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES-LANDES



## Cerisiers

**Superficie** : 2430 m²

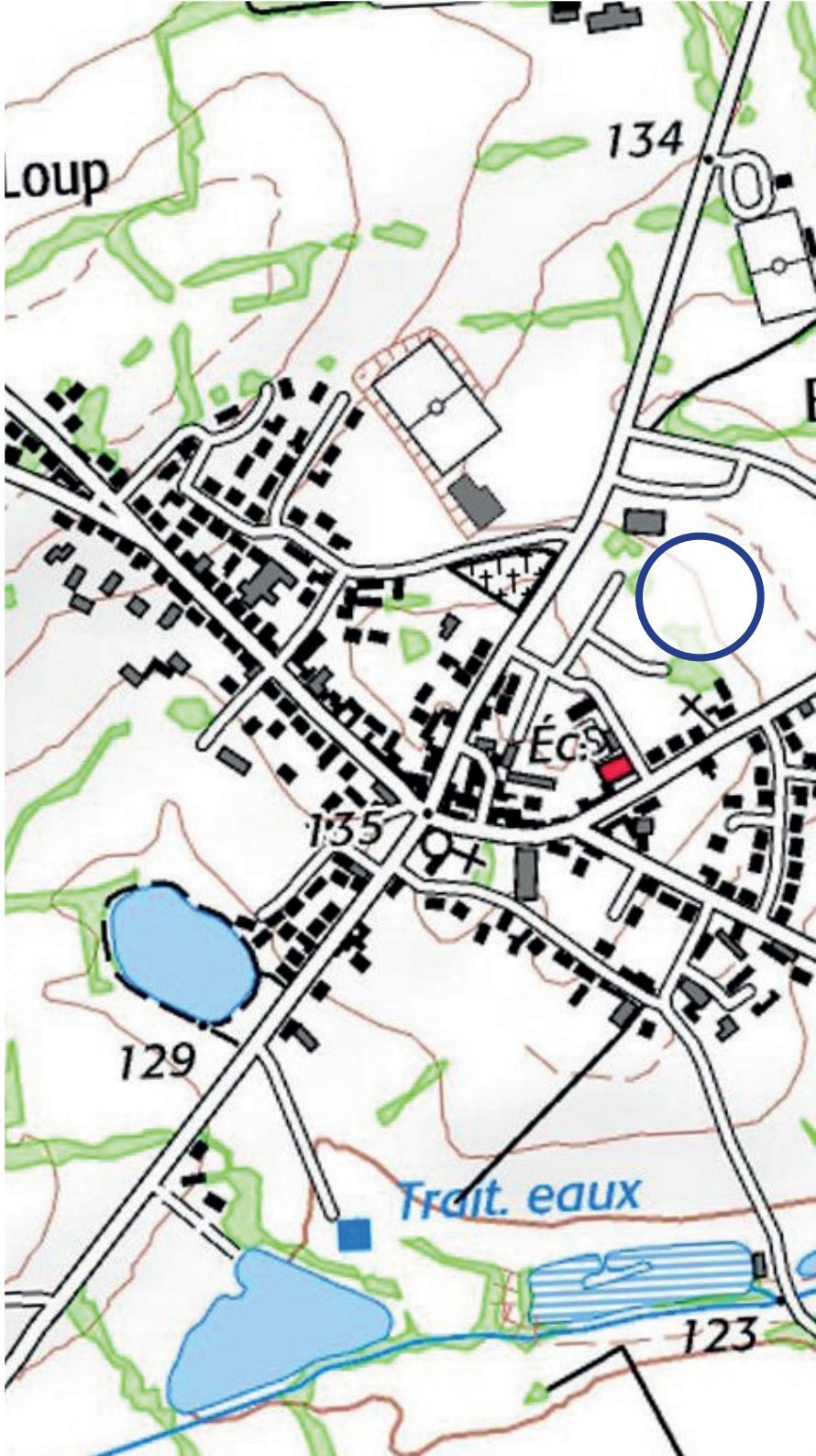
**Localisation** : Entrée nord-est du bourg depuis la rue de l'Ernée.

**Occupation du sol** : Jardin privé arboré.

**Desserte** : Le site est desservi au nord ouest par l'impasse des Chênes depuis une placette de retournement.

**Paysage** : Le secteur est ceinturé au nord-est par une haie bocagère. Sa structure étant quelque peu parsemée laissant ainsi une fenêtre ouverte sur le paysage agricole.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel sous forme de lotissement récent dont les lots ne sont pas encore totalement construits.
La proximité des équipements et commerces en fait un site privilégié.

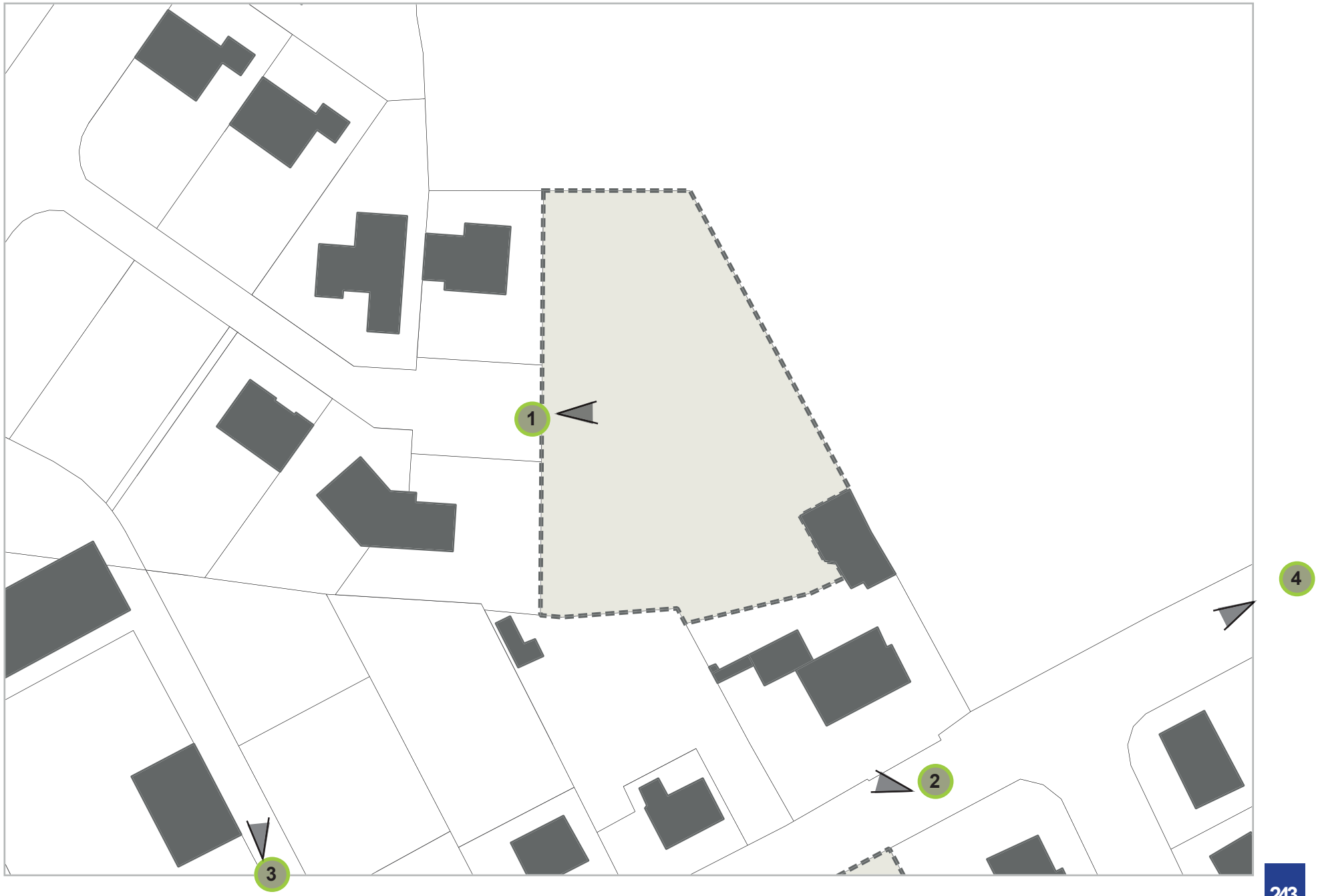


# Le contexte environnant et le site




- Equipement
- Habitat individuel
- Haie bocagère
- Clôture fond de jardin
- Liaison piétonne
- Arbre remarquable
- Accès existant
- Sens de la pente

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site



1



2



3



4



# Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Préserver et valoriser la haie bocagère

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe de continuité végétale et paysagère, composition, filtre paysager, et mise en scène du projet depuis l'étang

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Cerisiers | 0,2 ha | 12 logts/ha | 2 |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES-LANDES



## Les Gaudèches

**Superficie** : 4 720 m²

**Localisation** : Sud du centre-ville

**Occupation du sol** : Prairie

**Desserte** : Le site est desservi par la rue d'Ernée et par le rue des Gaudèches

**Paysage** : Le secteur est ceinturé à l'est par une haie bocagère. Sa structure es quelque peu parsemée laissant ainsi une fenêtre ouverte sur le tissu urbain alentour.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel à proximité des commerces et de la mairie.



# Le contexte environnant et le site




Equipement

Habitat individuel

Liaison piétonne

Accès existant

Clôture fond de jardin

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site
























# Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Les Gaudèches | 0,5 ha | 12 logts/ha | 6 |

OAP 4

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES-LANDES

## Les Neufs Sillons



**Superficie** : 3 800 m²

**Localisation** : Sud du centre-ville

**Occupation du sol** : Prairie

**Desserte** : Le site est desservi par la rue des Neufs Sillons et par le rue des Gaudèches

**Paysage** : Le secteur est ceinturé à l'est par une haie bocagère. Sa structure étant quelque peu parsemée laissant ainsi une fenêtre ouverte sur le tissu urbain alentour.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel, toutefois, à l'est se trouve la salle des fêtes.



# Le contexte environnant et le site




Equipement

Habitat individuel

Accès existant

Clôture fond de jardin

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site












# Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Liaison douce à créer
(emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Les Neufs Sillons | 0,4 ha | 12 logts/ha | 5 |

# COMMUNE DE VAUTORTE



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE VAUTORTE




**OAP** Habitat

1 - La Chedonnière

2 - Le Bignon

3 - L'Eglise

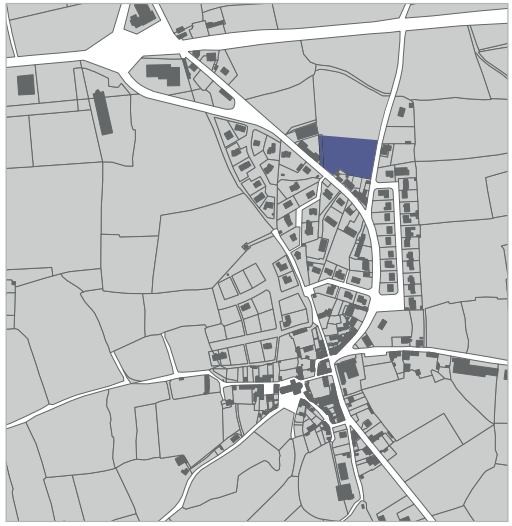
**OAP** Activités

4 - La Butte

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE VAUTORTE



## La Chedonnière

**Superficie** : 0,6 ha

**Localisation** : Entrée de bourg nord depuis la rue de la Chedaignière.

**Occupation du sol** : Parcelle cultivée

**Desserte** : Au sud depuis le rue de Bretagne et à l'est par le rue de la Chedainière (RD 209).

**Paysage** : Le secteur est positionné en haut de coteau, en entrée de bourg (forte covisibilité).
Il est nécessaire de travailler avec soin l'intégration architecturale et paysagère du projet.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel le long de la rue de Bretagne, sous forme de constructions au coup par coup jouxtant le site. En vis-à-vis l'habitat est présent sous forme d'opérations groupées.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Haie bocagère
- Sens de la pente
- Talus haut
- Accès existant
- Point de vue sur le grand paysage

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site














# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Zone habitat groupé / individuel lot libre

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage(hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
-Appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.
- Accompagner les liaisons viaires par des alignements plantés.

Alignement et volumétrie des nouvelles constructions dans le respect des constructions existantes voisines

Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Création d'un filtre végétal

Liaison douce à créer

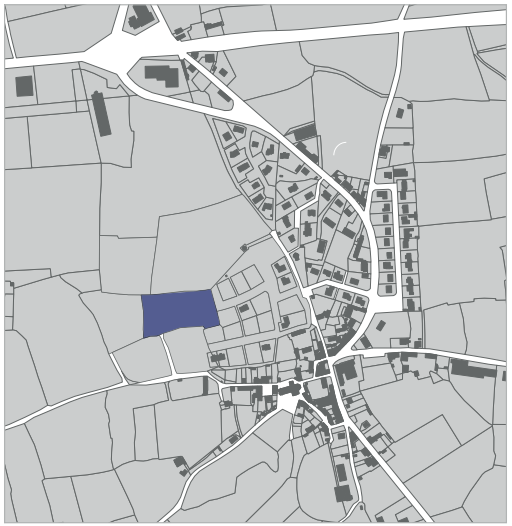
Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| La Chedonnière | 0,6 ha | 12 logts/ha | 7 |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE VAUTORTE



## Le Bignon

**Superficie** : 0,8 ha

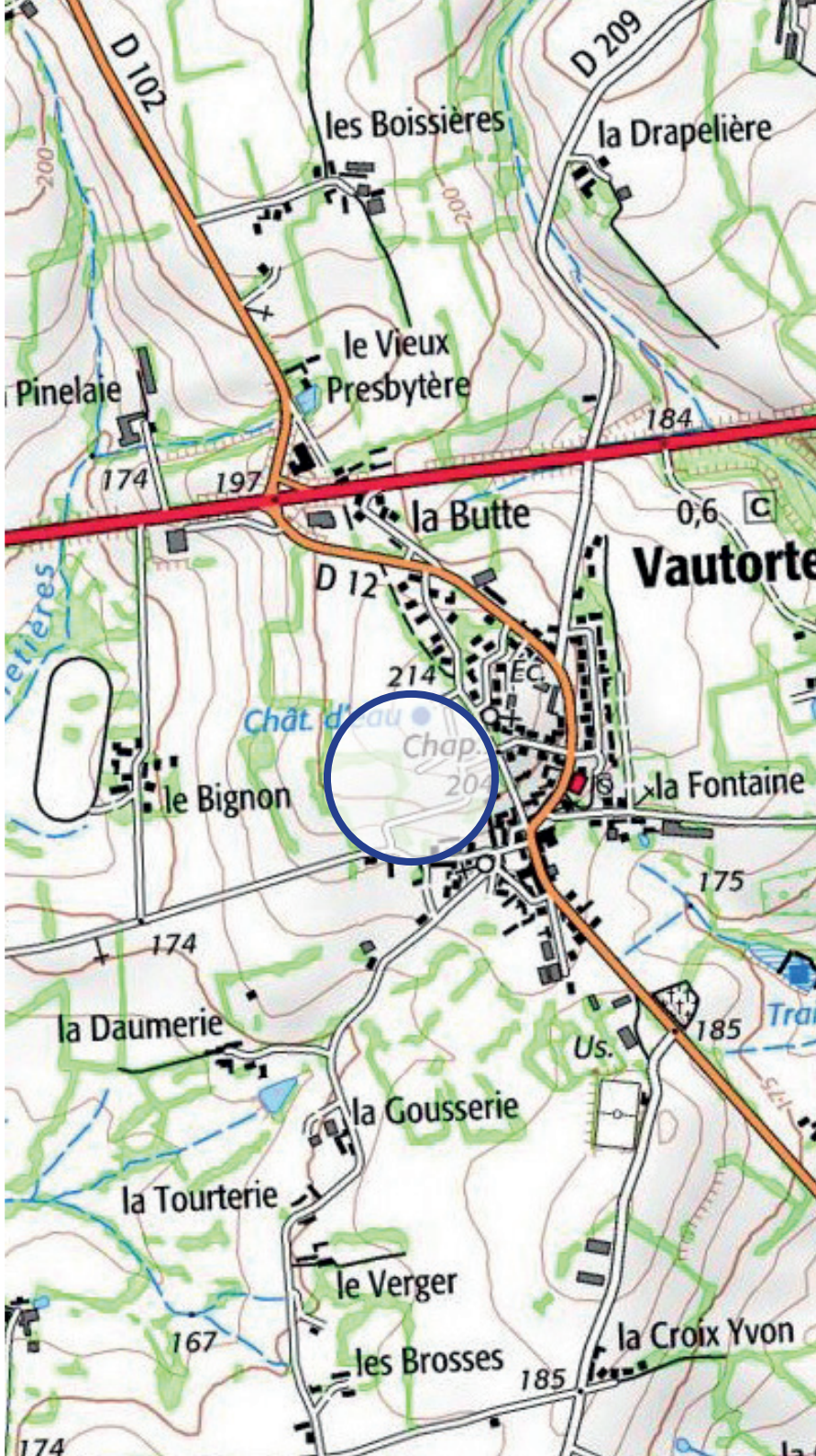
**Localisation** : Sud-ouest du centre bourg.

**Occupation du sol** : Parcelle cultivée.

**Desserte** : Le site est desservi au sud (voirie en attente) depuis la rue François Cazet et à l'ouest par une voirie en attente depuis le lotissement.

**Paysage** : Le secteur est ceinturé au nord, à l'est et à l'ouest par des haies bocagères de belle structure formant ainsi un enclos vert. Au sud, le remblais du bassin offre un talus surdimmensionné surplombant le site.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel sous forme de lotissement (en cours de commercialisation). Il est rattaché au bourg et à l'Eglise par un cheminement piéton .



# Le contexte environnant et le site




- Habitat individuel
- Haie bocagère de belle structure
- Liaison douce
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site












# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Liaison douce à créer

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Point de vue sur le clocher à conserver
(emprise et tracé à titre indicatif)

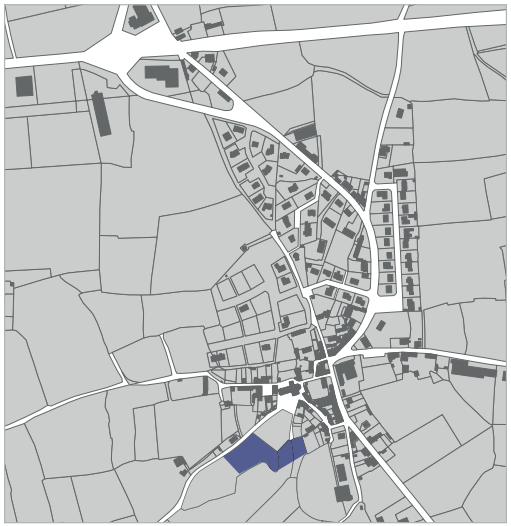
Bassin tampon — Raccordement prévu sur le BT existant?

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Le Bignon | 0,8 ha | 12 logts/ha | 10 |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE DE VAUTORTE



## L'Eglise

**Superficie** : 0,6 ha

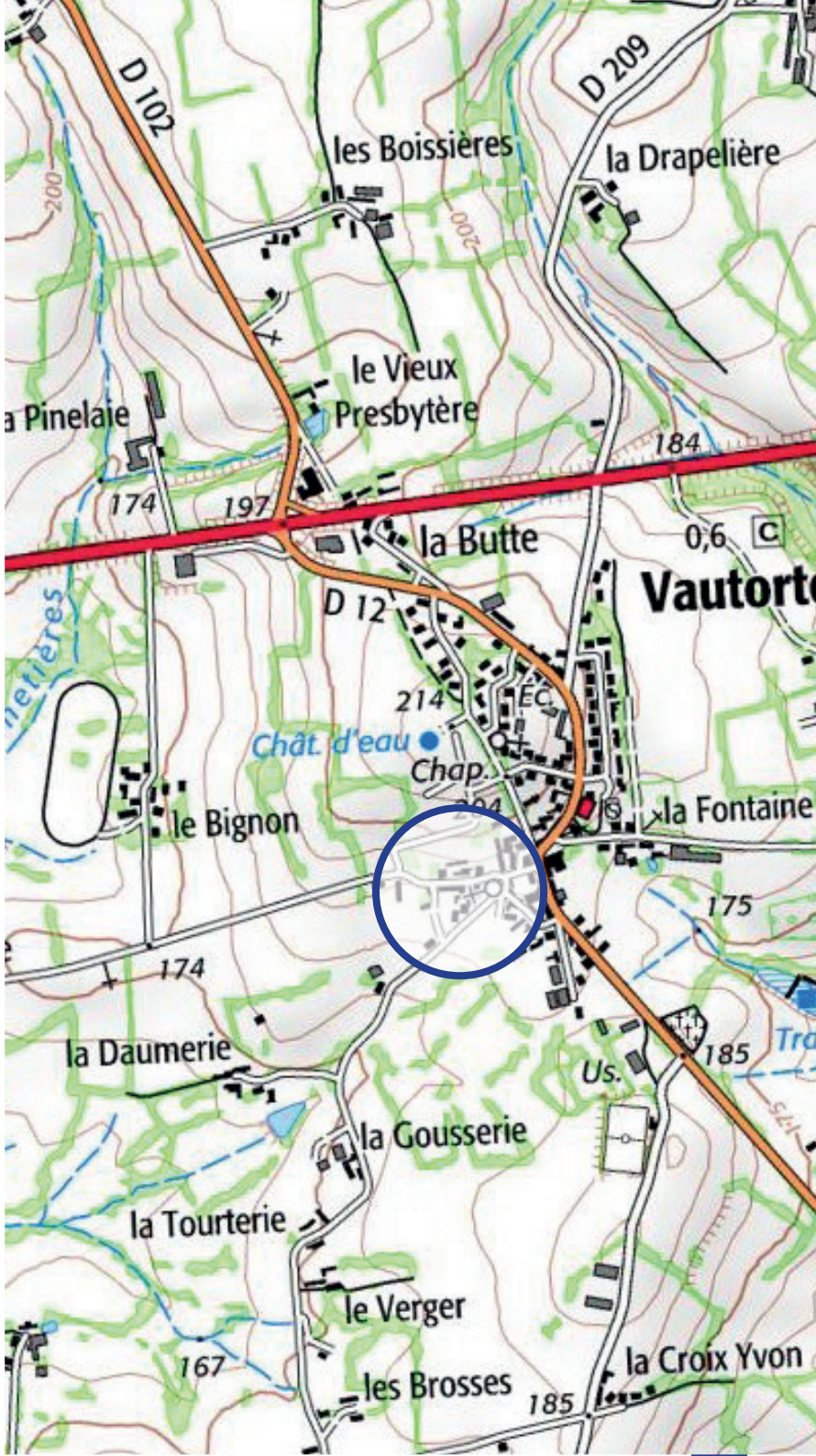
**Localisation** : Sud du centre bourg.

**Occupation du sol** : Parcelles cultivées.

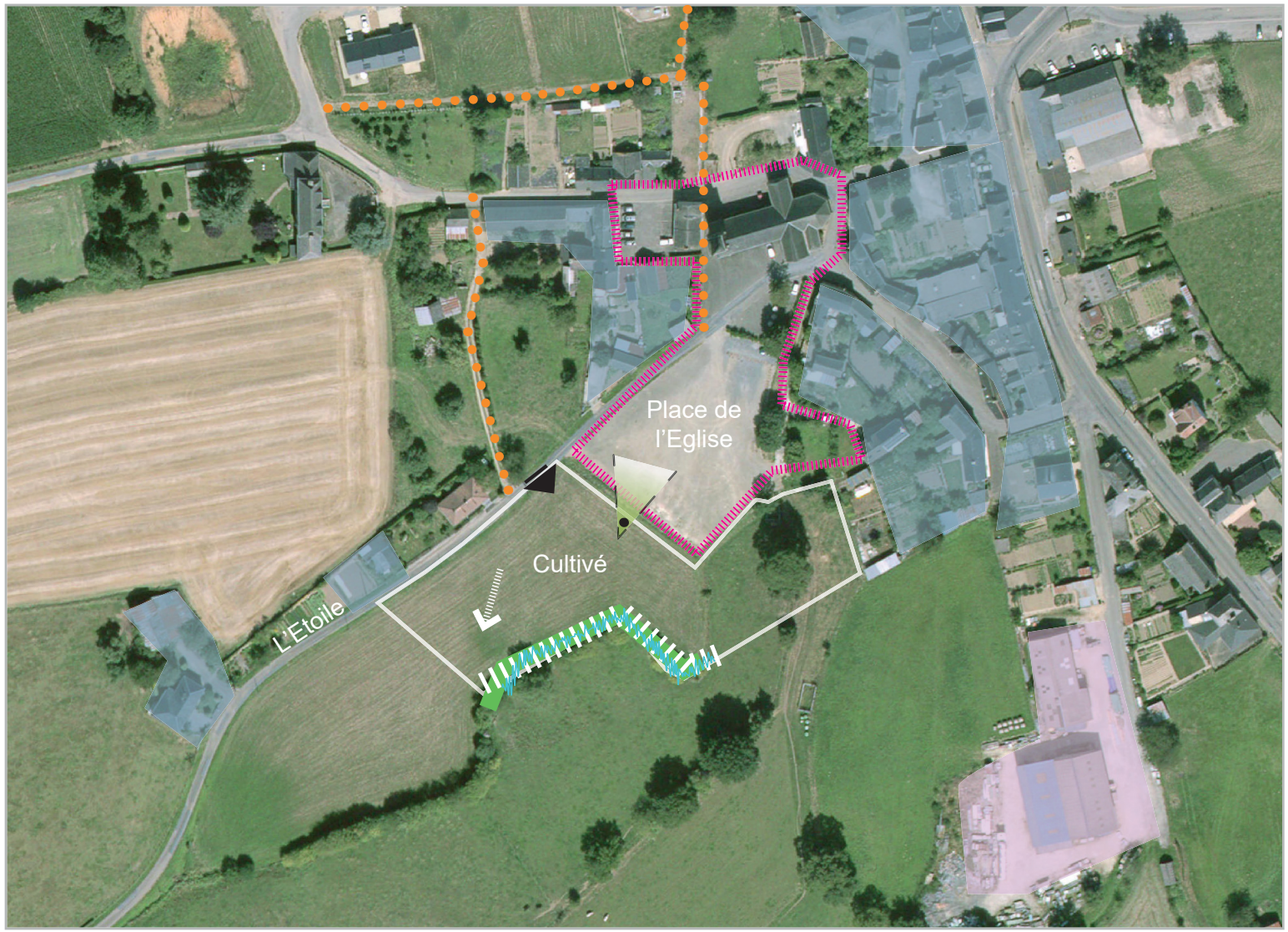
**Desserte** : Le site est desservi par la place de l'Eglise largement dimmensionnée.

**Paysage** : Le secteur est bordé sur sa limite sud par une haie bocagère de belle structure. Les vues sur l'église sont multiples puisque ouvert sur elle.

**Tissu urbain** : Secteur stratégique relié au coeur du bourg. Le cadre bâti environnant est ancien, préservé et bien constitué. Il marque également l'entrée sud du bourg depuis les différents hameaux de la commune.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Équipement
- Habitat individuel
- Haie bocagère de belle structure
- Liaison douce
- Sens de la pente
- Talus
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher
- Zones humides

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









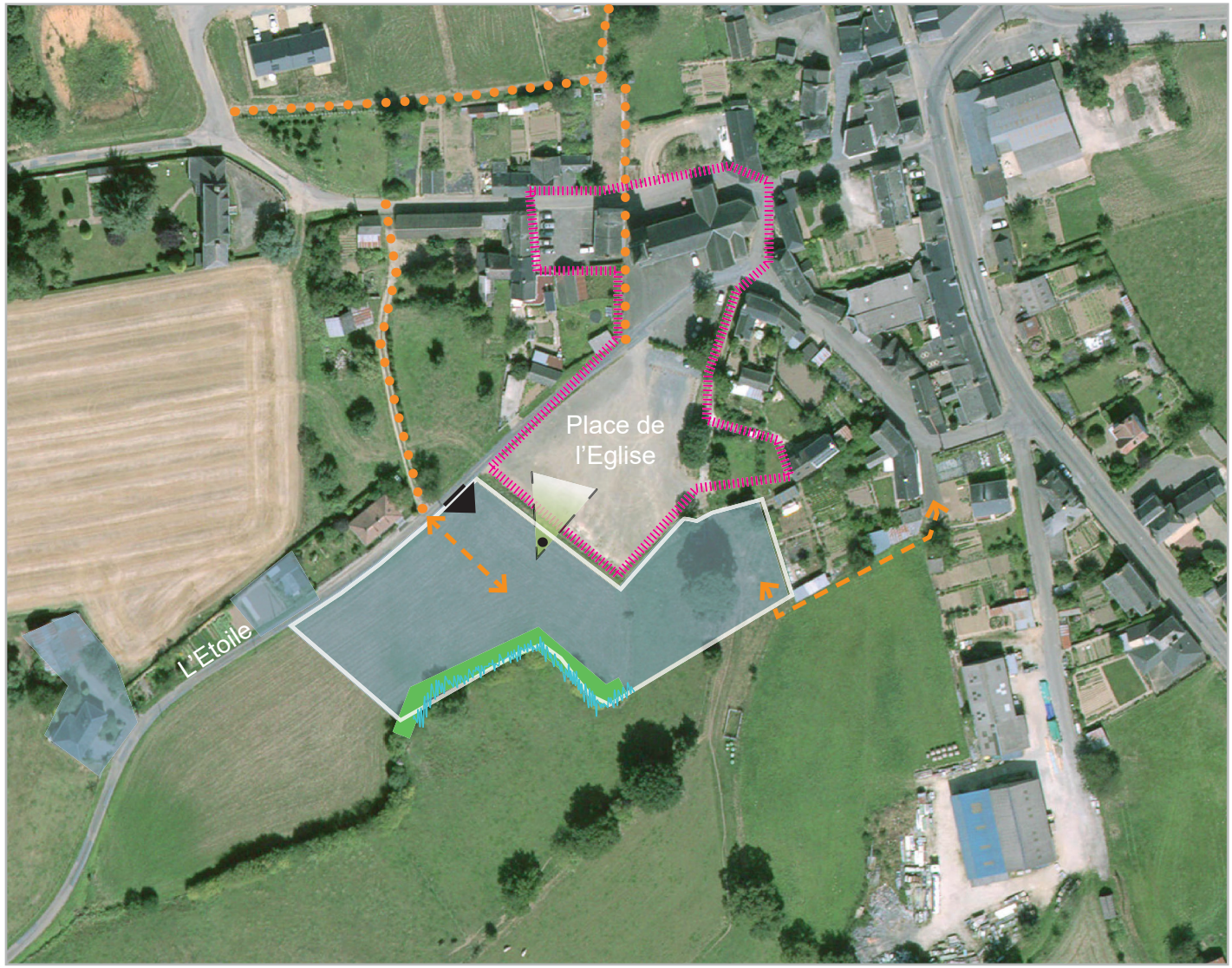








# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




- Penser les aménagements avec le projet global de requalification de la place de l'église / réflexion sur le bourg
- Zone habitat

- Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine urbain environnant (reprendre les marqueurs architecturaux du bourg : volumétrie, matériaux, couleur, ouvertures - travail sur l'épannelage - forme urbaine en continuité avec l'existant).

- Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus (permettre un accès véhiculé si besoin)
- Liaison douce à créer
  (emprise et tracé à titre indicatif)
- Accès envisagé pour la future voirie
  (emprise et tracé à titre indicatif)
- Point de vue sur le clocher à conserver
  (emprise et tracé à titre indicatif)
- Zones humides

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| L'Eglise | 0,6 ha | 12 logts/ha | 7 |

OAP 4

# Analyse du site

COMMUNE DE VAUTORTE

## La Butte



**Superficie** : 5,04 ha

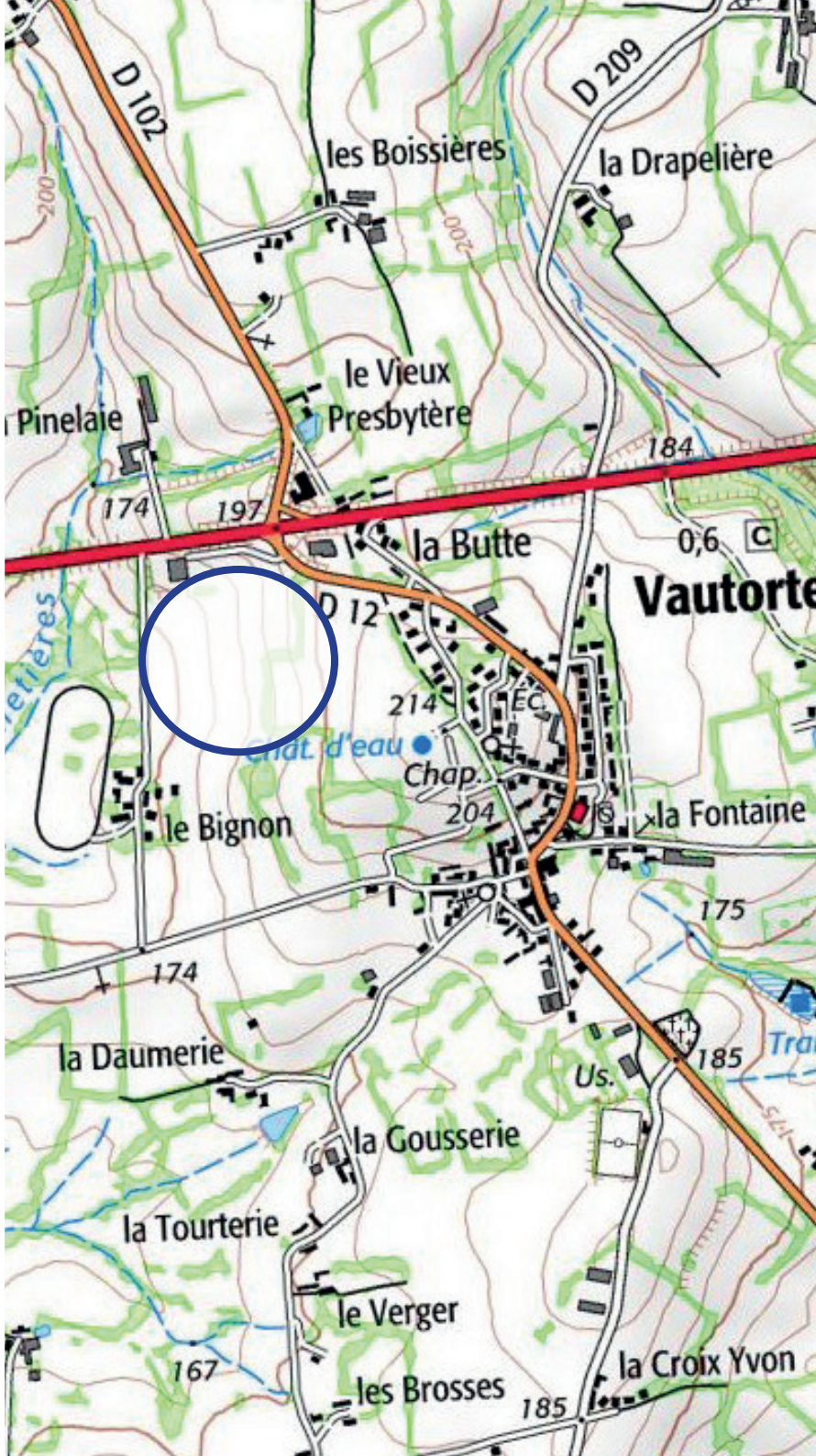
**Localisation** : Nord-Oest de la commune

**Occupation du sol** : Parcelles cultivées.

**Desserte** : Secteur desservi par la zone d'activité de la Butte.

**Paysage** : Le secteur traversé par une haie bocagère de belle structure.

**Tissu urbain** : Le secteur constitue l'extension de la zone d'activité existante, La Butte.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Haie bocagère
- Accès existant
- Sens de la pente
- Zones humides

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site

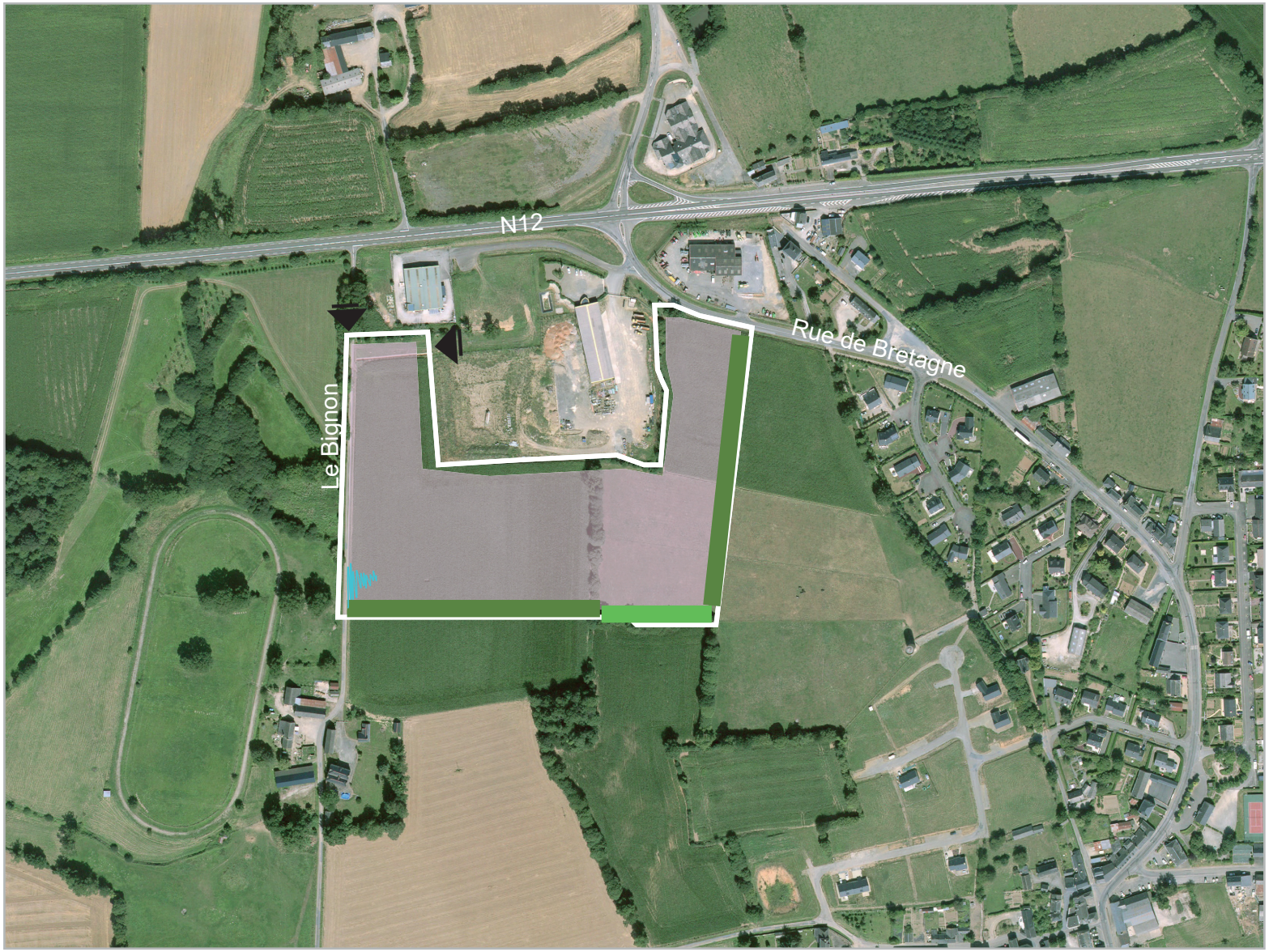








# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




- Extension de la zone d'activité
- Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus
- Création d'un filtre végétal
- Accès envisagé pour la future voirie
  (emprise et tracé à titre indicatif)
- Zones humides

# COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DU-MAINE



# Les secteurs concernés




**OAP** Habitat

1 - La Chapelle

2 - Les Lilas

3 - Le Coteau

4 - Le Moulin

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE -DU-MAINE

## La Chapelle



**Superficie** : 0,6 ha

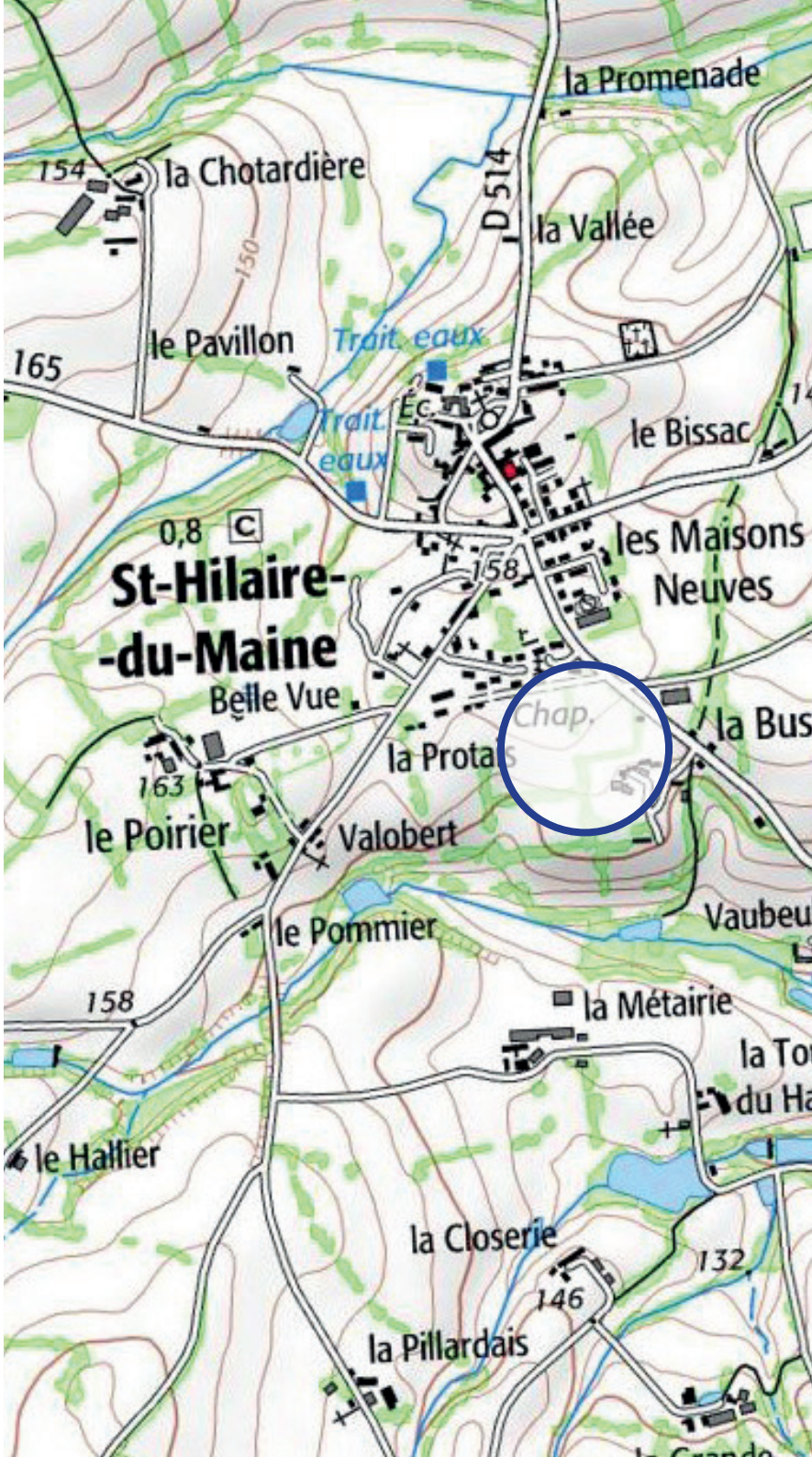
**Localisation** : Entrée de bourg sud-est

**Occupation du sol** : Parcelle cultivée

**Desserte** : D 514 route de la Baconnière

**Paysage** : Le secteur est positionné en entrée de bourg, ceinturé par des haies arborées. Moins exposé au grand paysage que la parcelle ouest, ce secteur permettrait de préserver la vue depuis la Chapelle et l'aire de jeux du lotissement des Châtaigniers.

**Tissu urbain** : Le secteur s'accroche à des habitations existantes, au nord La Protais et au sud La Bussonais.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Équipement
- Chapelle
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le grand paysage

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site






























# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat individuel

Préserver et valoriser la haie bocagère

Liaison douce à créer

Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

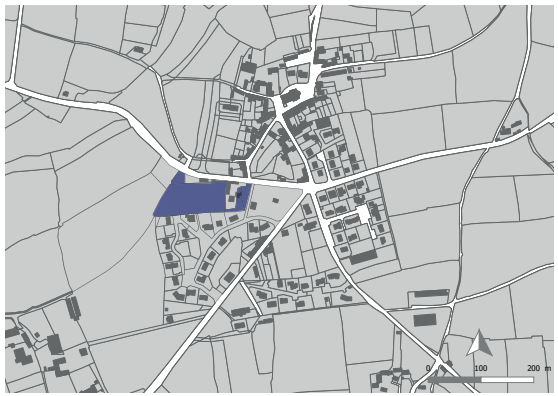
| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| La Chapelle | 0,6 ha | 12 logts/ha | 7 |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE -DU-MAINE

## Les Lilas



**Superficie** : 0,9 ha

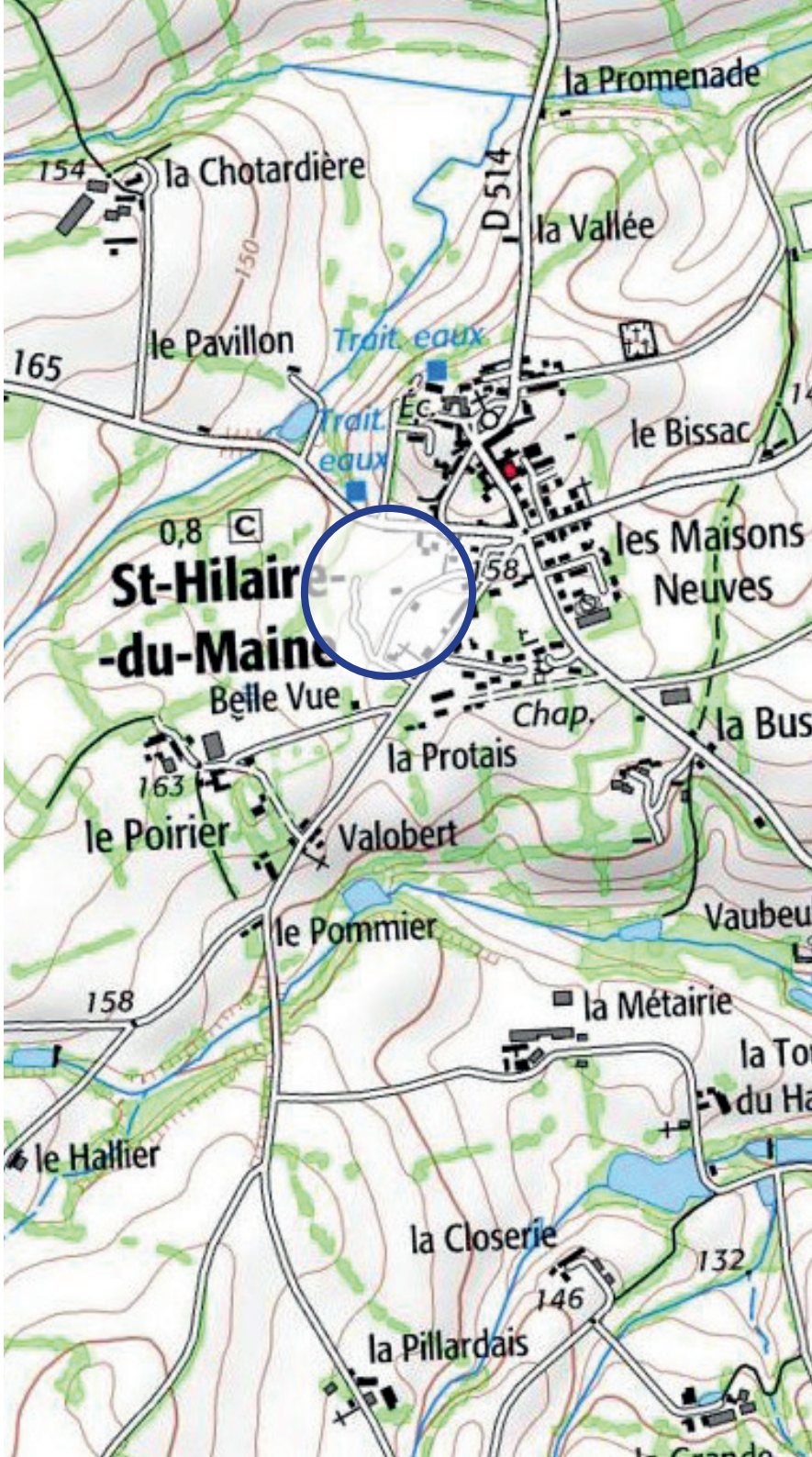
**Localisation** : Entrée de bourg ouest

**Occupation du sol** : Parcelle agricole

**Desserte** : Au sud depuis la rue des Lilas et au nord par la rue du Lavoir

**Paysage** : Le secteur est positionné en entrée de bourg, en forte co-visibilité avec le coteau Nord du bourg historique.
Il est nécessaire de travailler avec soin l'intégration architecturale et paysagère du projet.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel. Bien qu'il soit en contact avec une opération récente de lotissement au sud (Les lilas), le caractère de ce secteur, de part sa covisibilité, devra répondre à la silhouette du bourg historique.



# Le contexte environnant et le site




- Habitat individuel
- Équipement
- Liaison douce
- Sens de la pente
- Talus et fossé
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher et le grand paysage

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site
































Intégrer les constructions existantes dans la composition globale du projet d'aménagement.

Zone habitat

- Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine urbain environnant (reprendre les marqueurs architecturaux du bourg) : volumétrie, matériaux, couleur, ouvertures - travail sur l'épannelage.
-Appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.

Liaison douce à créer

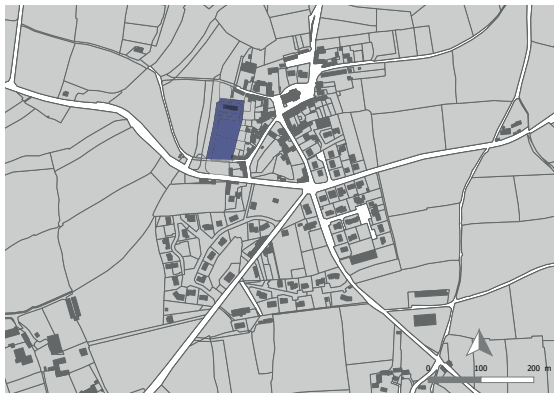
Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Les Lilas | 0,9 ha | 12 logts/ha | 11 |

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE -DU-MAINE

# Le coteau



**Superficie** : 0,5 ha

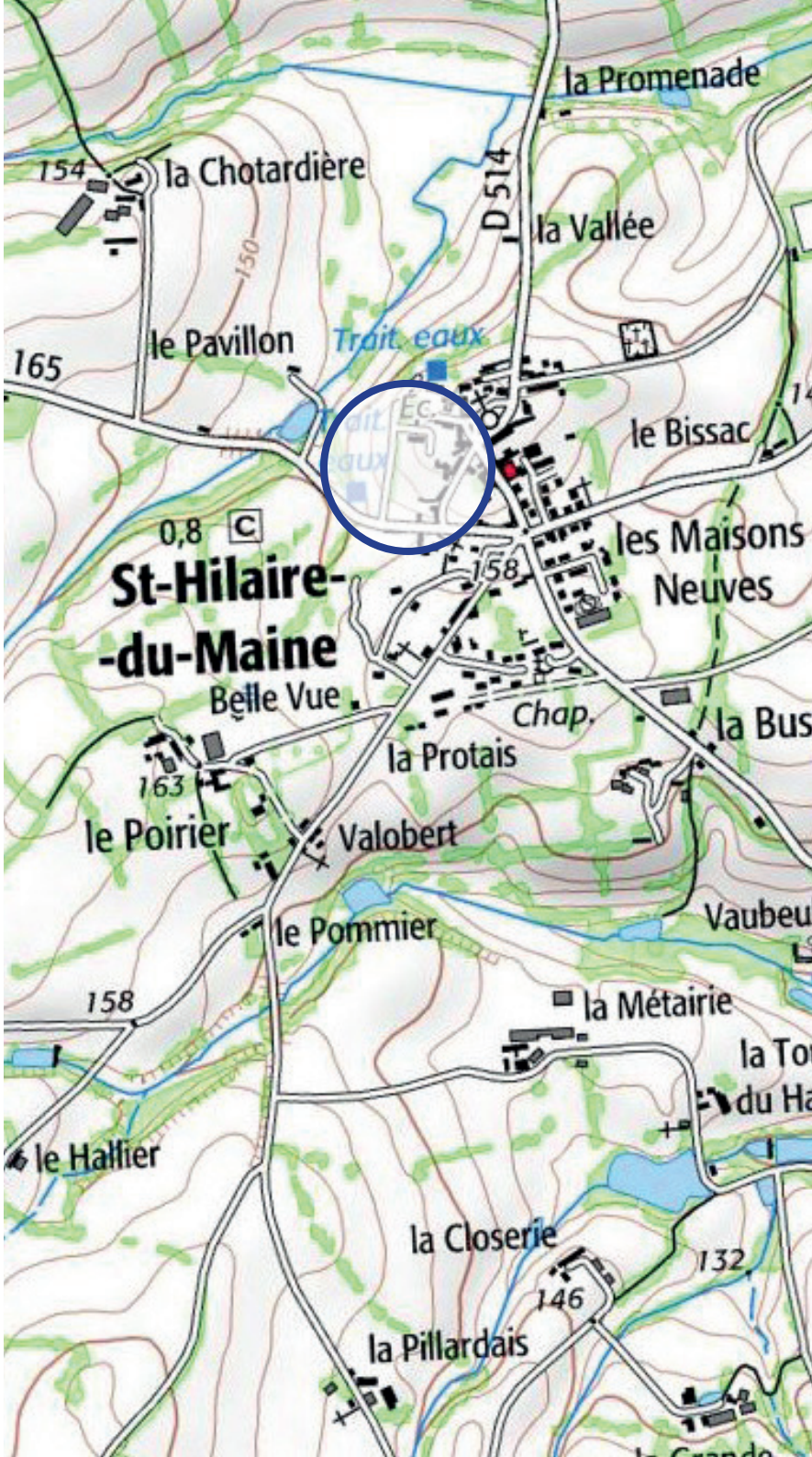
**Localisation** : Entrée de bourg ouest

**Occupation du sol** : Parcelle agricole

**Desserte** : Au sud depuis la rue du Lavoir et à l'ouest par une voie communale connectée aux equipements du bourg (école/restaurant scolaire/parking...).

**Paysage** : Le secteur est positionné en entrée de bourg, sur le coteau d'assise du bourg historique. Il est nécessaire de travailler avec soin l'intégration architecturale et paysagère du projet car le secteur va impacter directement sur la silhouette et le caractère du bourg ancien.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe au contact du tissu historique du bourg, composé majoritairement de maisons mitoyennes et de jardins en lamelles. Afin de ne pas dénaturer le caractère du bourg, la composition du projet, devra s'intégrer à la silhouette du bourg historique.



# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Liaison douce
- Habitat individuel
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le grand paysage
- Arbres - beaux sujets
- Bâtiment patrimonial marquant l'entrée de bourg par un cadrage sur la paysage du bourg.

# Le contexte environnant et le site




















# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat

- Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine urbain environnant (reprendre les marqueurs architecturaux du bourg : volumétrie, matériaux, couleur, ouvertures - travail sur l'épannelage.

Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Liaison douce à créer

Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

Point de vue sur le clocher à conserver (emprise et tracé à titre indicatif)

Conserver les arbres et veiller au bon état sanitaire des sujets (emprise et tracé à titre indicatif)

Zone non aedificandi garantissant la perspective d'entrée de bourg marqué par les deux constructions à caractère patrimonial.



| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Le Coteau | 0,5 ha | 12 logts/ha | 6 |

OAP 4

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE -DU-MAINE

## Le Moulin




**Superficie** : 0,7 ha

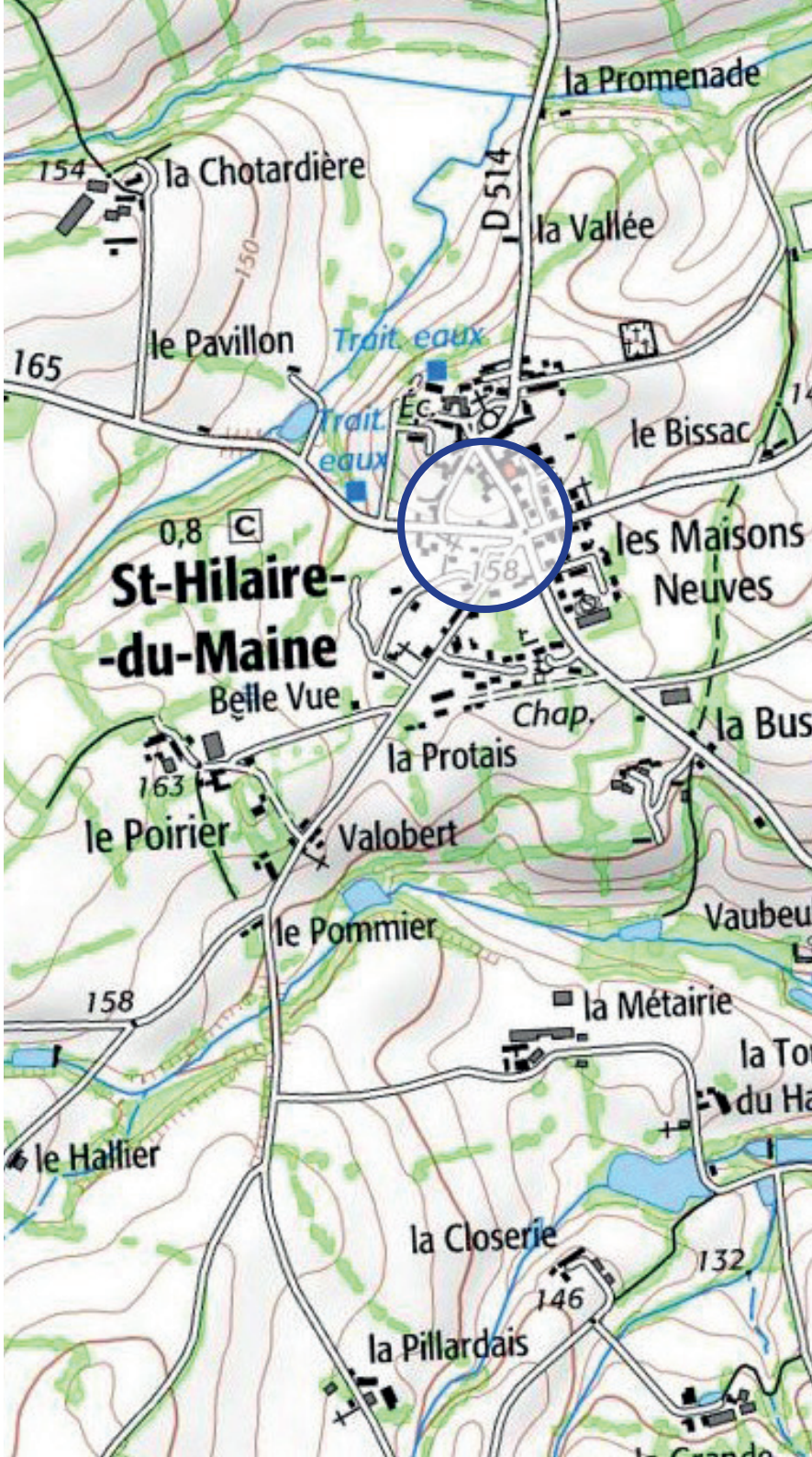
**Localisation** : Coeur de bourg

**Occupation du sol** : fonds de jardins - verger- pré

**Desserte :** au nord-Est depuis la rue du moulin

**Paysage :** Le secteur est cerné par des fonds de jardins et des clôtures individuelles. Quelques beaux arbres et une vue sur le clocher offre un intérêt particulier au secteur.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe au coeur du tissu urbain ce qui favorisera les déplacements piétons.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Équipement
- Sens de la pente
- Talus planté
- Accès existant
- Beau chêne
- Point de vue sur le clocher

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site











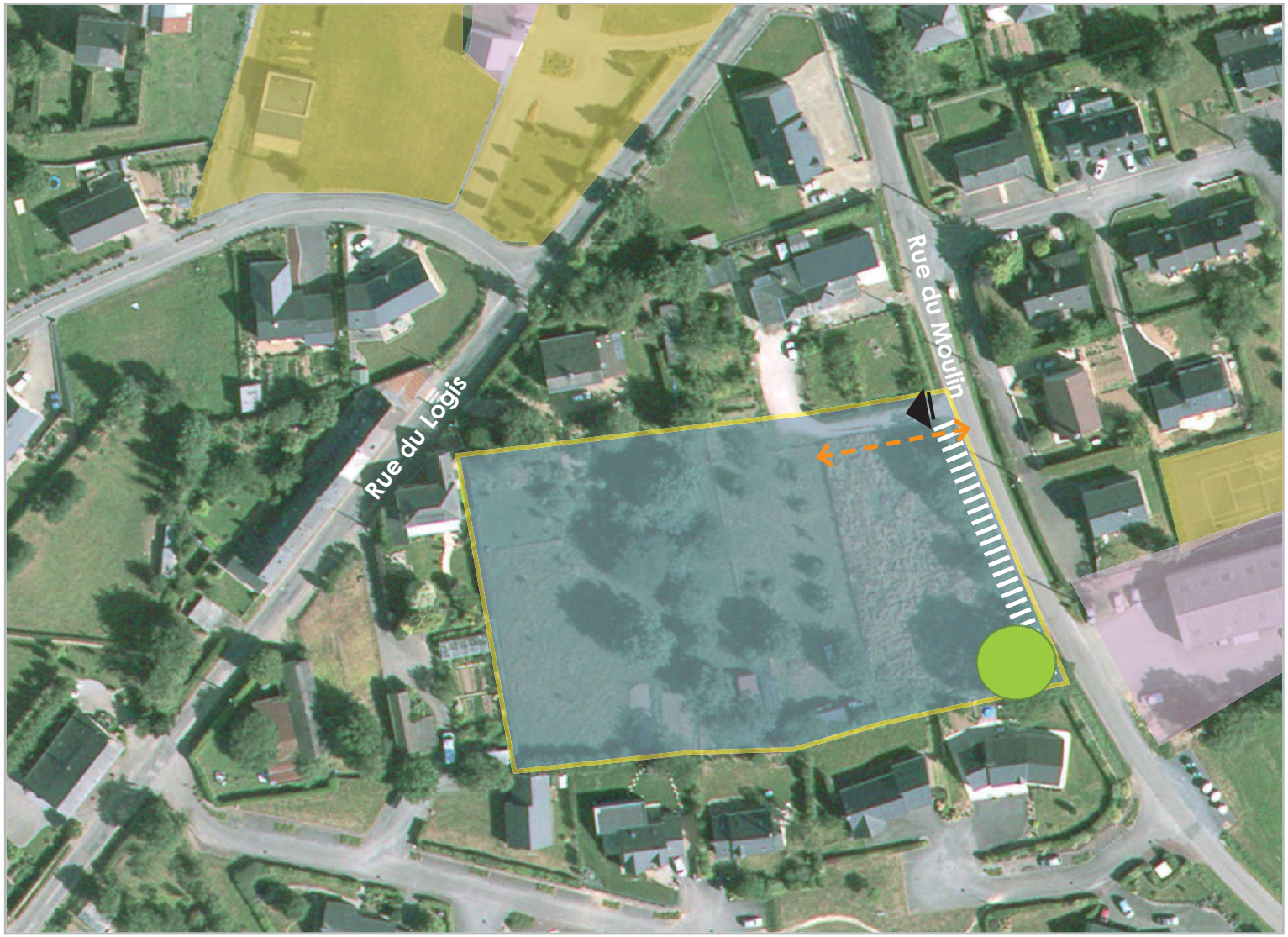









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Habitat individuel/ maisons groupées

Talus planté conservé

Chêne conservé

Liaison douce à créer

Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Le Moulin | 0,7 ha | 12 logts/ha | 8 |

# COMMUNE DE LA BIGOTTIERE



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE LA BIGOTTIERE




OAP — Habitat

1 - Coeur de Bourg

2 - Les Corvoisières

3 - Le Fournil

4 - Les Ecoles

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BIGOTTIERE



## Coeur de bourg

**Superficie** : 1,2 ha dont 2 500 m² en zones humides.

**Localisation** : Entrée nord de la commune

**Occupation du sol** : Parcelles paturé ancienne exloitation / hangar et bâtiments de fermes à fort caractère patrimonial

**Desserte** : Le site est desservi au nord par la rue du Bocage et au sud est par la RD 123 recemment réaménagée. Une entrée depuis les bâtiments de la ferme rue de la Forêt est possible.

**Paysage** : Le secteur se situe en entrée de bourg. Il forme un enclos délimité par des murets de pierre et constitue avec l'ensemble des bâtiments agricoles un paysage rural identitaire. Les chênes (beaux sujets) le long de la rue du Bocage forment un écran depuis la RD 123.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe dans le coeur du bourg. Il est relié, au sud, par le bâti ancien du bourg qui se caractérise par son alignement et sa mitoyenneté. Au nord le site s'ouvre sur le grand paysage agricole. En vis à vis de la rue du Stade des activités font face au secteur sans impact.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Habitat ancien /valeur patrimoniale
- Hangar sans activité
- Liaison douce
- Muret pierre / fort caractère patrimonial
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher
- Chêne beau sujet

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site











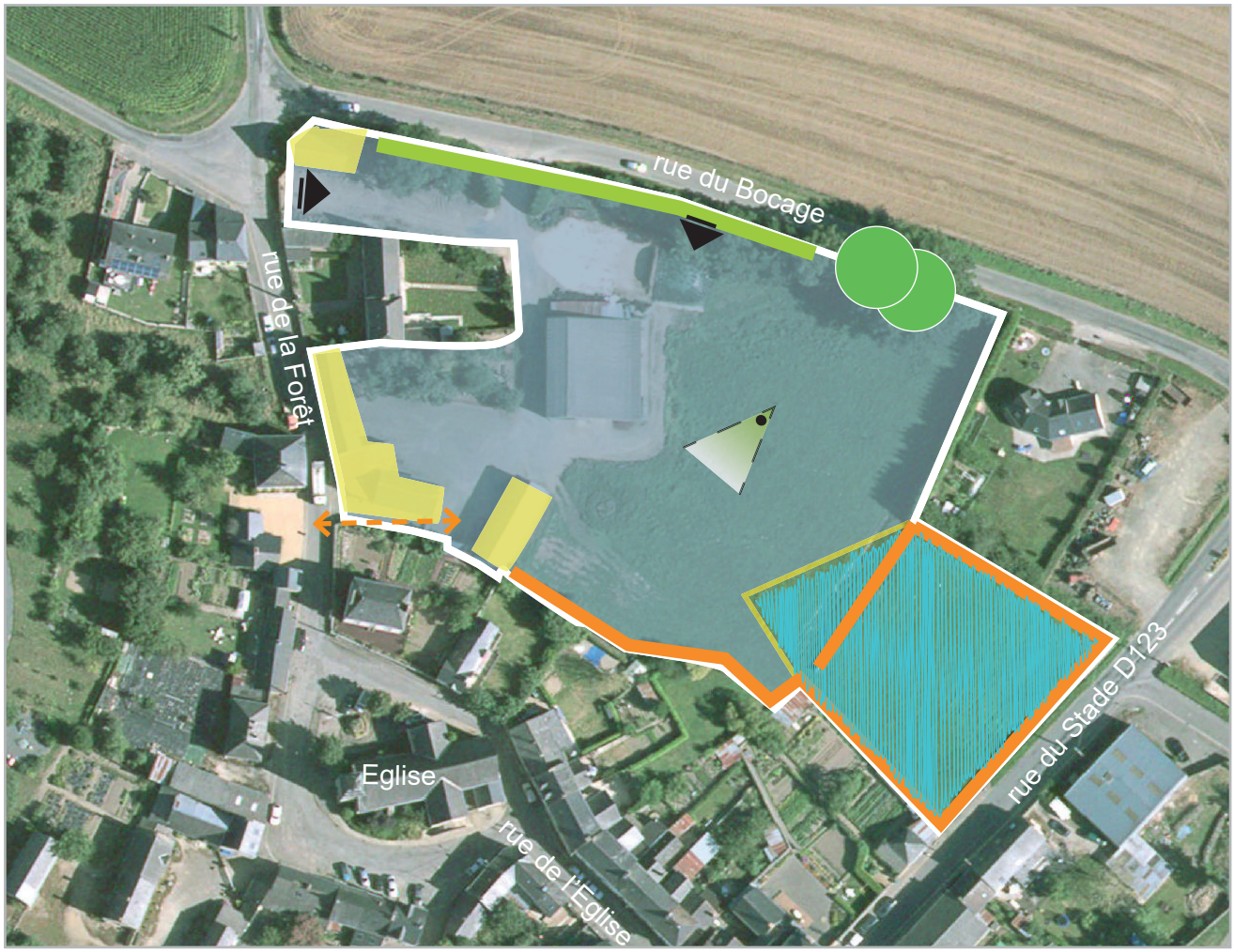







# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

*La zone humide présente à l'Est du périmètre devra être préservée et non impactée. Un aménagement de type parc naturel pourra être envisagé après des études approfondie permettant de justifier sa préservation.*




Zone habitat

- Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine urbain environnant (reprendre les marqueurs architecturaux du bourg : volumétrie, matériaux, couleur, ouvertures - travail sur l'épannelage.
- Appuyer les pignons sur les courbes topographiques

Liaison douce à créer

Bâtiment à caractère patrimonial à préserver

Chêne à préserver

Valoriser les points de vue sur le clocher

Mur en pierres à conserver

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère à créer : filtre paysager

Zones humides à préserver

| | Surface totale | Surface aménageable | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|---|
| Coeur de Bourg | 1,2 ha | 1 ha | 12 logts/ha | 12 |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BIGOTTIERE



## Les Corvoisières

**Superficie** : 0,2 ha

**Localisation** : Centre bourg

**Occupation du sol** : Fond de jardin.

**Desserte** : Le site est desservi par la rue des Corvoisières mais les hautes clôtures empèchent tout accés direct.

**Paysage** : Il s'agit de fonds de jardins de 2 parcelles avoisinantchacune les 1600 m². Il s'agit d'une division parcellaire classique. Une analyse floristique pourra permettre la mise en évidence d'arbre à preserver.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe en pleine zone pavillonnaire de type lotissement et construction au coup par coup.



# Le contexte environnant et le site




- Habitat individuel
- Haie de clôture sans valeur / mur opaque sur rue
- Point de collecte entérré
- Liaison douce

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site


















Zone habitat individuel

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Les Corvoisières | 0,2 ha | 12 logts/ha | 2 |

OAP 3

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BIGOTTIERE



## Le Fournil

**Superficie** : 0,3 ha

**Localisation** : Centre bourg

**Occupation du sol** : Fond de jardin.

**Desserte** : Le site est desservi depuis la rue du bocage par une impasse et par la rue des Corvoisières.

**Paysage** : Il s'agit de fond de jardin delimité par de petit muret en pierre formant deux enclos disctincts.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe en pleine zone d'habitats mixtes; pavillonnaire de type lotissement et constructions au coup par coup. Au nord, le secteur s'accroche au bâti ancien le long de la rue du Bocage. Le secteur se situe à proximité immédiate de l'école et des services. Le bâtiment emblématique des forges constitue un repère important dans le bourg mais ne possède pas de caractère patrimonial justifiant de sa préservation.






- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Liaison douce
- Muret pierre / fort caractère patrimonial
- Sens de la pente
- Accès existant
- Bâtiment des forges

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









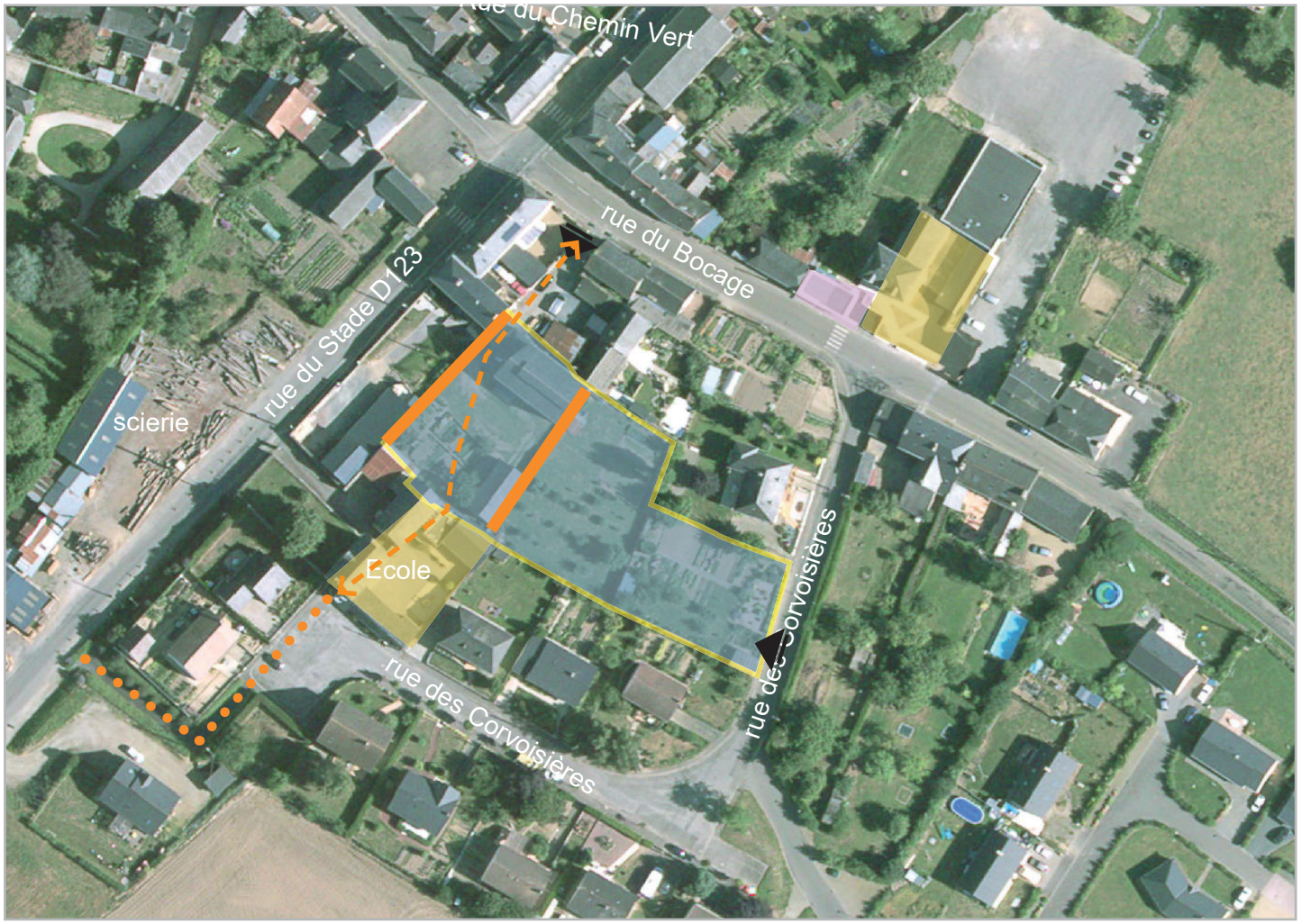









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat

- Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine urbain environnant (reprendre les marqueurs architecturaux du bourg : volumétrie, matériaux, couleur, ouvertures - travail sur l'épannelage.
- Appuyer les pignons sur les courbes topographiques

Liaison douce à créer

Construction pouvant être démoli

Mur en pierres à conserver

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Le Fournil | 0,3 ha | 12 logts/ha | 4 |

OAP 4

# Analyse du site

COMMUNE DE LA BIGOTTIERE



## Les Ecoles

**Superficie** : 0,3 ha

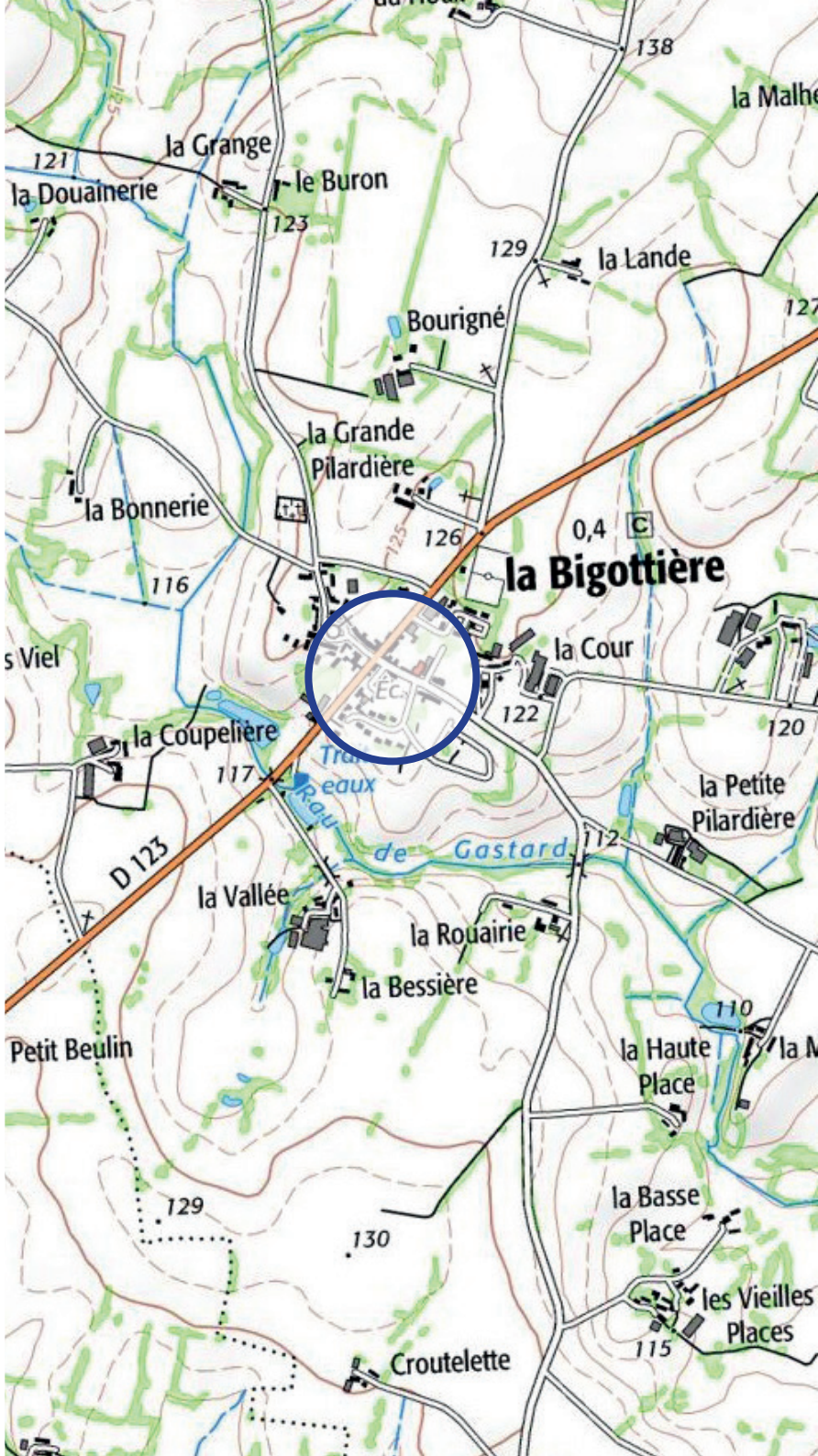
**Localisation** : Entrée sud de la commune

**Occupation du sol** : Parcelles agricoles

**Desserte** : Le site est desservi par une voie laissée en attente depuis la rue des Corvoisière.

**Paysage** : Le secteur se situe en point haut en ligne de crête. Sa limite nord est constituée des fonds de jardin de logement pavillonnaire.

**Tissu urbain** : Le secteur se situe en entrée de bourg, sur une pente forte, ce qui crée des enjeux forts en matière de co-visibilités. Il s'agira d'être attentif aux formes urbaines, architecturales et paysagères afin d'offrir un projet qualitatif et exemplaire en entrée de bourg.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Liaison douce
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le grand paysage/covisibilité en entrée de bourg

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage(hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)

Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Haie bocagère à créer : filtre paysager

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Les Ecoles | 0,3 ha | 12 logts/ha | 4 |

# COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME




OAP Habitat

1 - Bon Accueil

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME



## Bon Accueil

**Superficie** : 23 000 m²

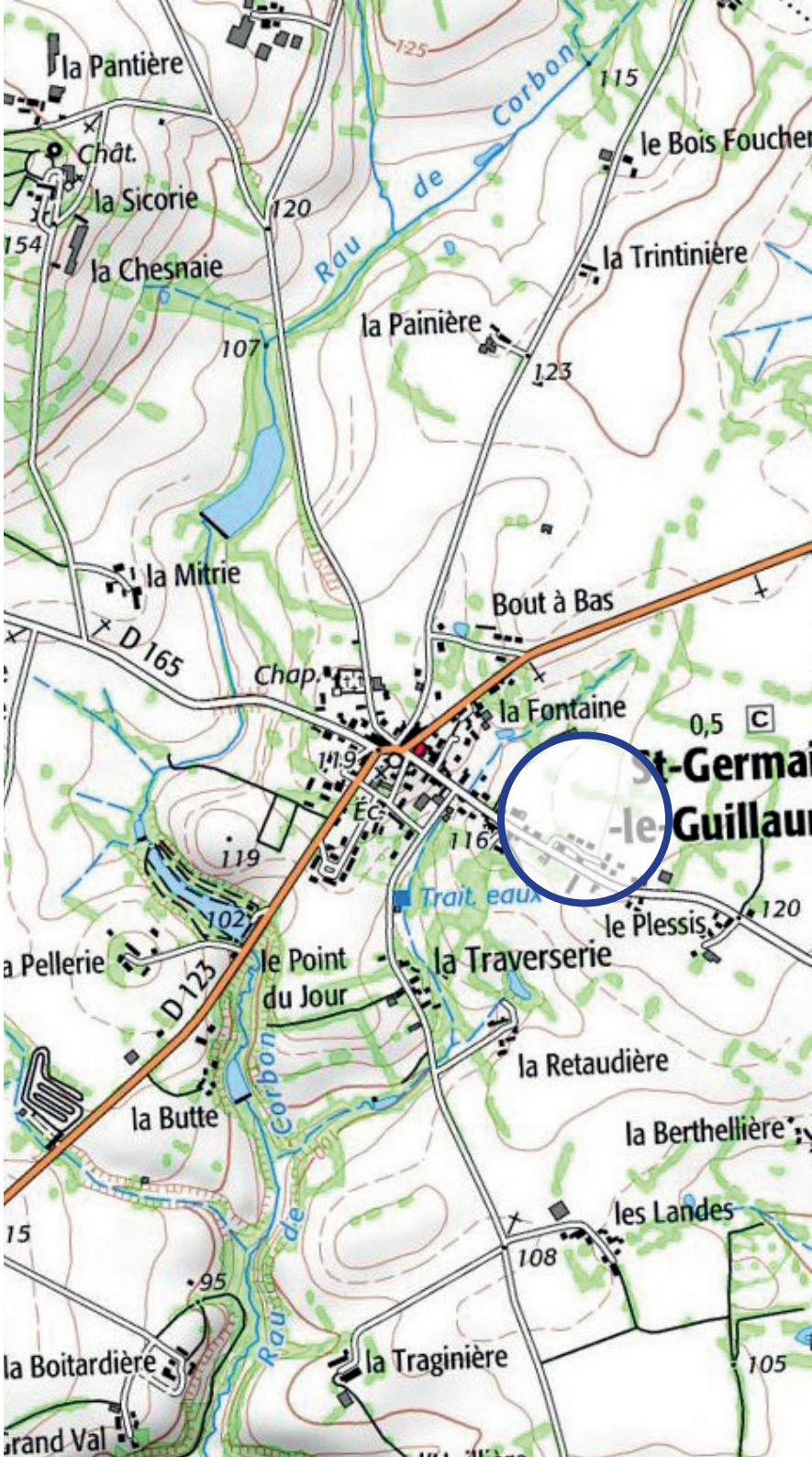
**Localisation** : Est du centre bourg.

**Occupation du sol** : Parcelle cultivée.

**Desserte** : Le secteur est enclavé mais il possède des possibilités d'accès. Le site est desservi par une voirie en attente depuis le lotissement du Bon Accueil.

**Paysage** : Le secteur se constitue entièrement de cultures préservé par une structure bocagère riche ; il est limité au nord par une haie bocagère. A l'est, il est bordé par un chemin difficilement accessible en voiture.

**Tissu urbain** : Le secteur constitue le second rideau à urbaniser depuis la rue d'Andouillé.



# Le contexte environnant et le site




- Activité artisanale et PME
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Haie bocagère
- Fond de jardin
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site























# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




*L'aménagement du site sera réalisé en deux tranches successives avec la partie Ouest urbanisée à court terme.*

- Zone habitat groupé / individuel lot libre
- Préserver et valoriser la haie bocagère
- Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)
- Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
- Point de vue sur le clocher à conserver (emprise et tracé à titre indicatif)
- Préserver l'intimité par un traitement soigné des fonds de jardin.

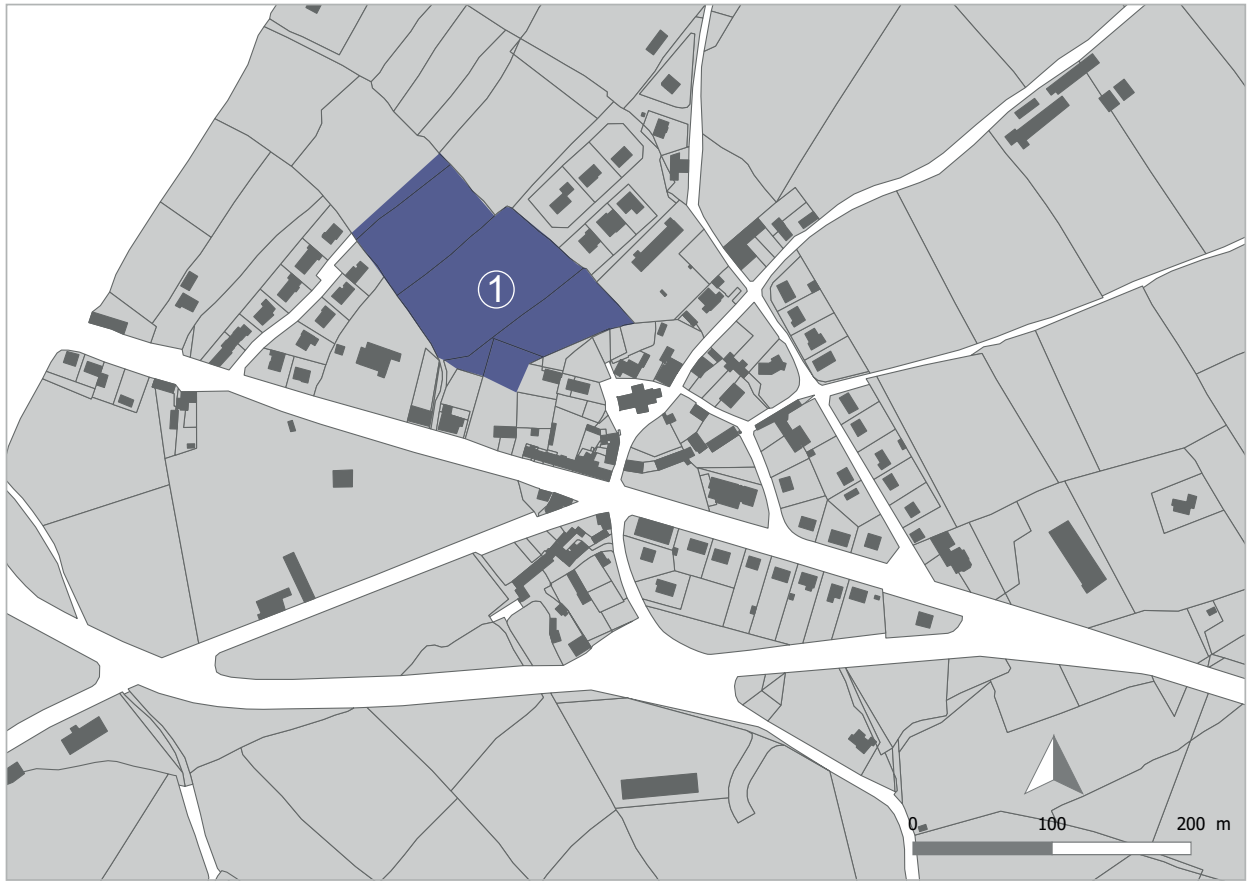
| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Bon Accueil | 2,3 ha | 12 logts/ha | 28 |

# COMMUNE DE LA PELLERINE



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE LA PELLERINE




OAP

Habitat

1 - La Futaie

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE LA PELLERINE



## La Futaie

**Superficie** : 1,7 ha

**Localisation** : Coeur de bourg

**Occupation du sol** : Parcelle agricole

**Desserte** : Le site est connecté à l'est par la rue de la Futaie.

**Paysage** : Le secteur est délimité par de belles haies bocagères sur sa partie ouest et est. Au sud, le site s'appuie sur le mur de soutènement du cimetière, ouvrant un contact direct sur la place de l'église. La position en éperont du site induit une vigilance particulière au projet afin de ne pas dénaturer l'identité du coeur de bourg.

**Tissu urbain** : L'accroche au tissu existant doit être travaillé avec soin et finesse, afin de respecter le patrimoine historique et le caractère préservé du bourg ancien.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Commerces et services
- Haie bocagère sur talus de belle structure
- Arbre remarquable
- Liaison piétonne
- Sens de la pente
- Point de vue sur le clocher
- Talus

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site












# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




*L'aménagement du site sera réalisé en deux tranches successives avec la partie Nord urbanisée à court terme.*

Zone habitat groupé / individuel lot libre Appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.

Préserver et valoriser la haie bocagère

Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)

Principe d'accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

Arbre à conserver

Traitement du bâti réfléchi en terme d'intégration dans le patrimoine vernaculaire (reprendre la volumétrie, l'épannelage et les formes urbaines du bourg historique) afin d'intégrer le projet au sein de la silhouette du bourg. Appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| La Futaie | 1,7 ha | 12 logts/ha | 20 |

# COMMUNE DE LA CROIXILLE



# Les secteurs concernés

COMMUNE DE LA CROIXILLE




**OAP** Habitat

1 - Les Châtaigners

2 - Bourg

OAP 1

# Analyse du site

COMMUNE DE LA CROIXILLE



## Les Châtaigners

**Superficie** : 1,40ha

**Localisation** : Ouest du Bourg

**Occupation du sol** : Prairie et equipements : aire de jeux, parcours sportif, bassin tampon...Ces espaces seront préservés dans l'aménagement du site.

**Desserte** : Le site est desservi pour sa partie nord-ouest par la rue des chataigniers. La Partie sud-est est connectée par le lotissement du Soleil Levant.

**Paysage** : La limite avec l'espace agricole est traitée par des haies bocagères plus ou moins bien structurées. Les autres limites sont déterminées par les clôtures privatives des opérations de lotissements.

**Tissu urbain** : Le secteur intégre une aire de jeux et un bassin tampon à conserver. Cet espace central servira de lieu de rassemblement et fera le lien piéton  entre les deux futures opérations.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Haie bocagère de belle structure
- Liaison douce
- Sens de la pente
- Talus
- Accès existant
- Point de vue sur le paysage

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site





















# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

*Les deux secteurs pourront être aménagés en plusieurs phases successives*




Zone habitat groupé / individuel lot libre

Equipement : 0,8 ha

Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Haie bocagère sur talus à restaurer/replanter

Liaison douce à créer

Accès en impasse envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Les Châtaigniers | 1,4 ha | 12 logts/ha | 17 |

OAP 2

# Analyse du site

COMMUNE DE LA CROIXILLE



## Bourg

**Superficie** : 0,95ha

**Localisation** : Sud du centre-bourg

**Occupation du sol** : Jardin privé
Parcelle agricole

**Desserte** : Le site est desservi par un passage agricole connecté à la D29, route de Vitré.

**Paysage** : Le secteur est ceinturé sur sa partie nord par des fonds de parcelles et offre un superbe panorama sur le grand paysage au sud.

**Tissu urbain** : Le secteur s'accroche au bourg-rue en densifiant les arrières de jardins. Sa situation en haut de coteau rend le projet visible depuis le lointain, il faudra travailler avec soin l'intégration paysagère du projet.



# Le contexte environnant et le site




- Équipement
- Habitat individuel
- Activité artisanale et PME
- Haie bocagère de belle structure
- Accès existant
- Point de vue sur le grand paysage
- Sens de la pente

# Le contexte environnant et le site



# Le contexte environnant et le site









# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)




Zone habitat groupé / individuel lot libre

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage(hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
-Appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.
- Accompagner les liaisons viaires par des alignements plantés.

Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

Création d'un filtre végétal

Liaison douce à créer

Accès en impasse envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

| | Surface | Densité | Nombre de logements |
|---|---|---|---|
| Bourg | 0,95 ha | 12 logts/ha | 11 |