Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

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

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier arrêté le *04 mars 2019*
Dossier approuvé le *25 novembre 2019*

Contact
Communauté de communes de l'Ernée
Service Urbanisme
Parc d'activités de la Querminais,
53500 Ernée

Tel : 02 43 05 98 80
Email : urbanisme@lernee.fr

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. »

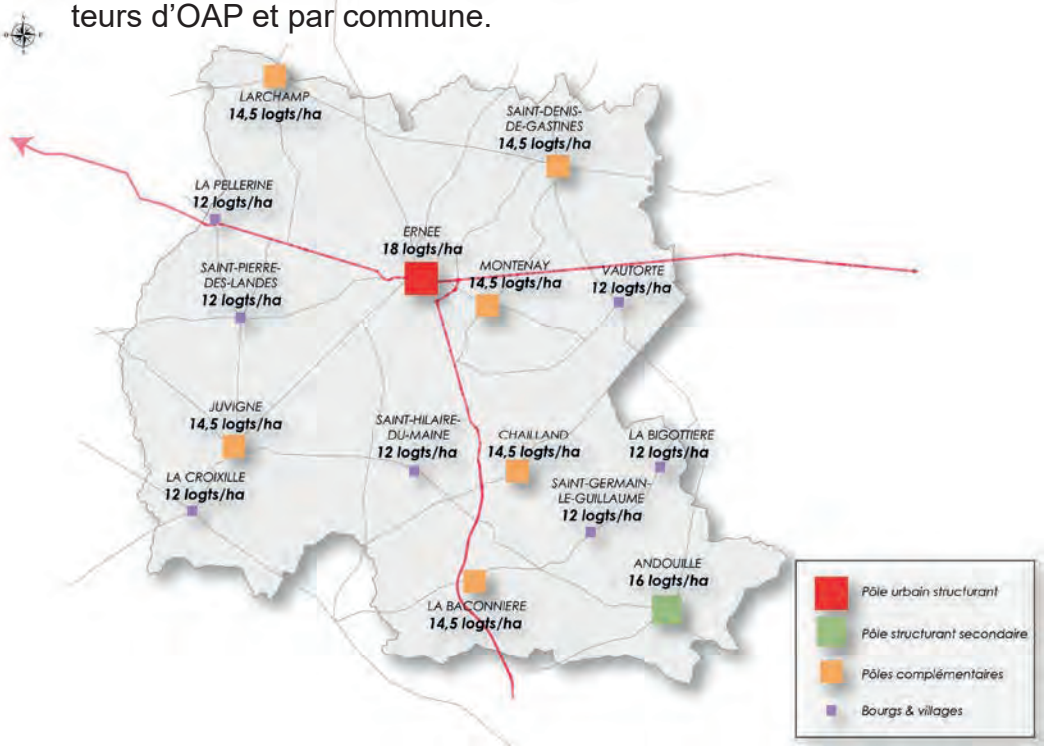
1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

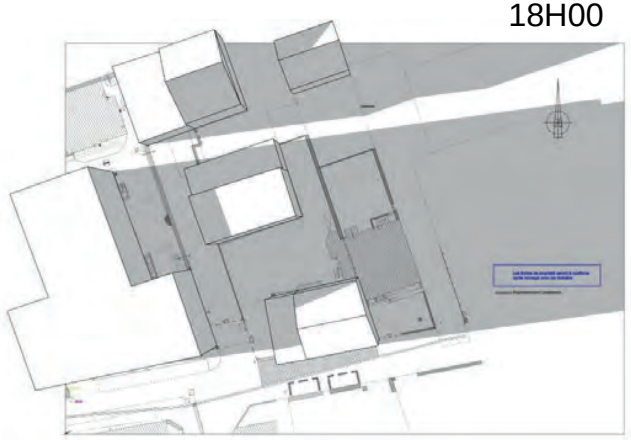
OMBRES PORTÉES - SEPTEMBRE / JUIN

21 Septembre

9H00

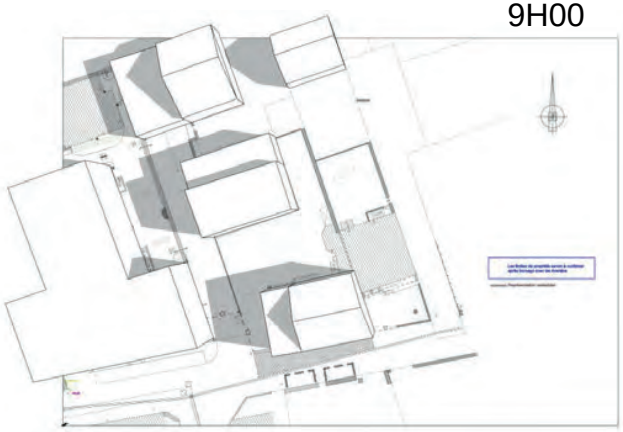
12H00

18H00

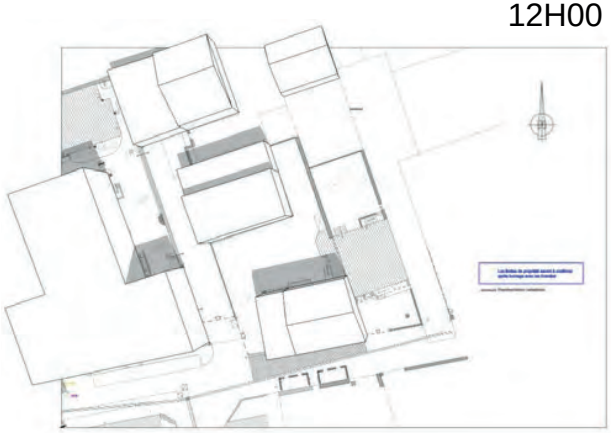


21 Juin

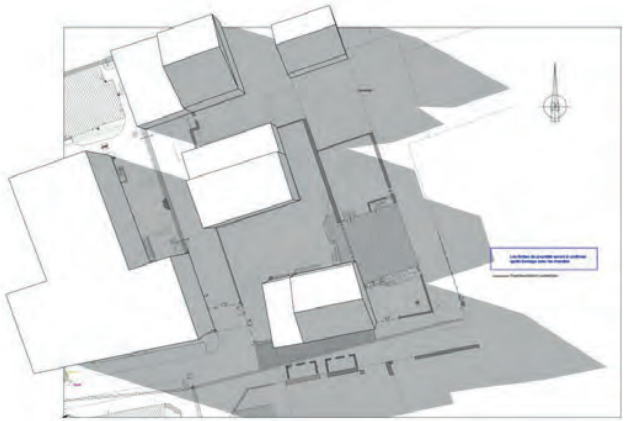
9H00



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).

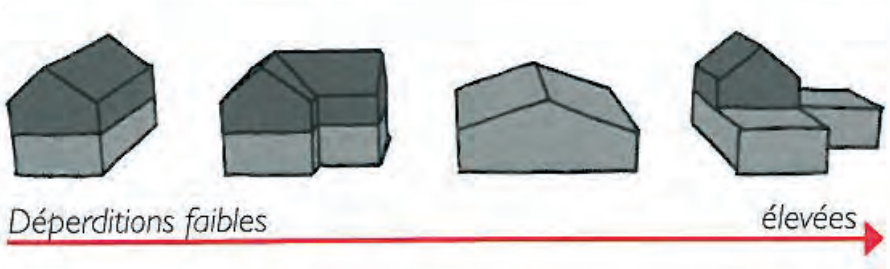
- Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations ;

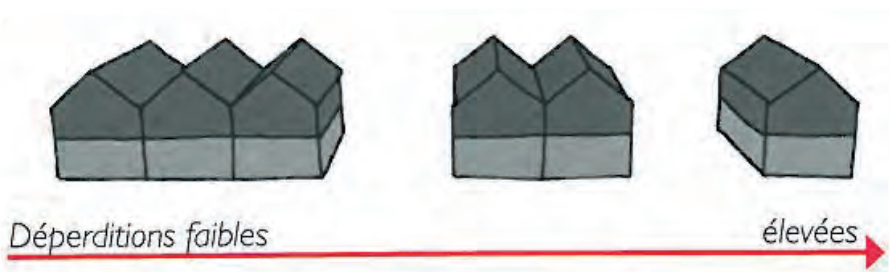
- Dans un soucis d'économie circulaire, le réemploi de matériaux issus de précédents aménagements ou construction sera privilégié ;

- 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 47
La Baconnière 86
Chailland 118
Juvigné 130
Saint-Denis-de-Gastines 152
Larchamp 189
Montenay 216
Saint-Pierre-des-Landes 238
Vautorte 260
Saint-Hilaire-du-Maine 282
La Bigottière 304
Saint-Germain-le-Guillaume 326
La Pellerine 333
La Croixille 340

COMMUNE D’ERNEE

Les secteurs concernés

COMMUNE D'ERNEE

OAP Habitat

1 - Le Domaine

2 - Guinefolle

3 - La longraie

4 - Les Touches

5 - Berlioz

6 - Champmelin

OAP Equipements loisirs

7 - Kennedy

OAP 1

Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE

Le Domaine

Superficie : 3,9 ha

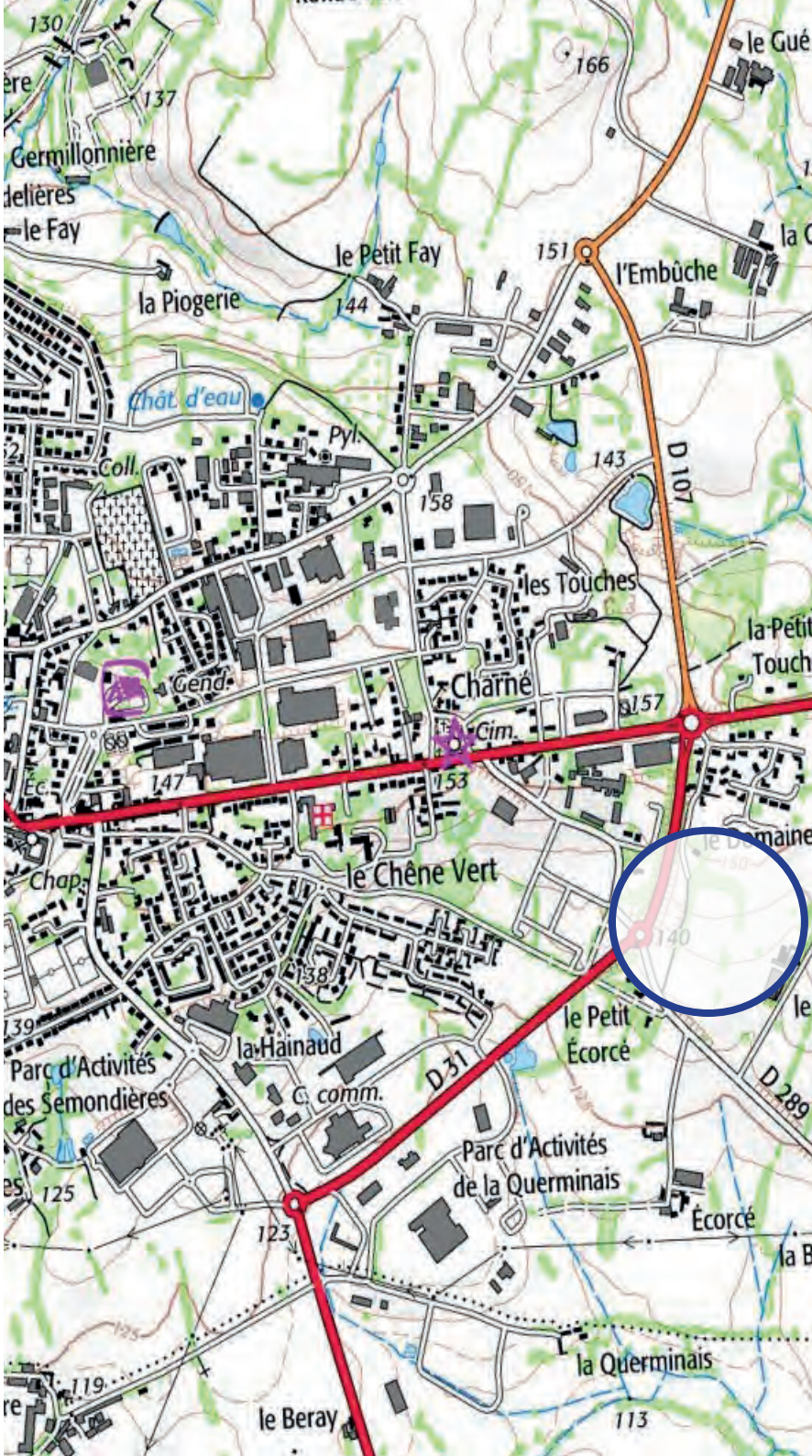
Localisation : Est du centre ville.

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.

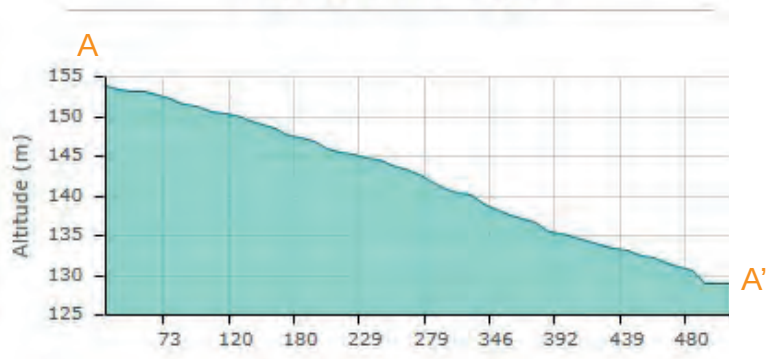
Tissu urbain : Le secteur constitue la limite d'urbanisation à l'est du centre, dans la continuité d'opérations de lotissements.



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

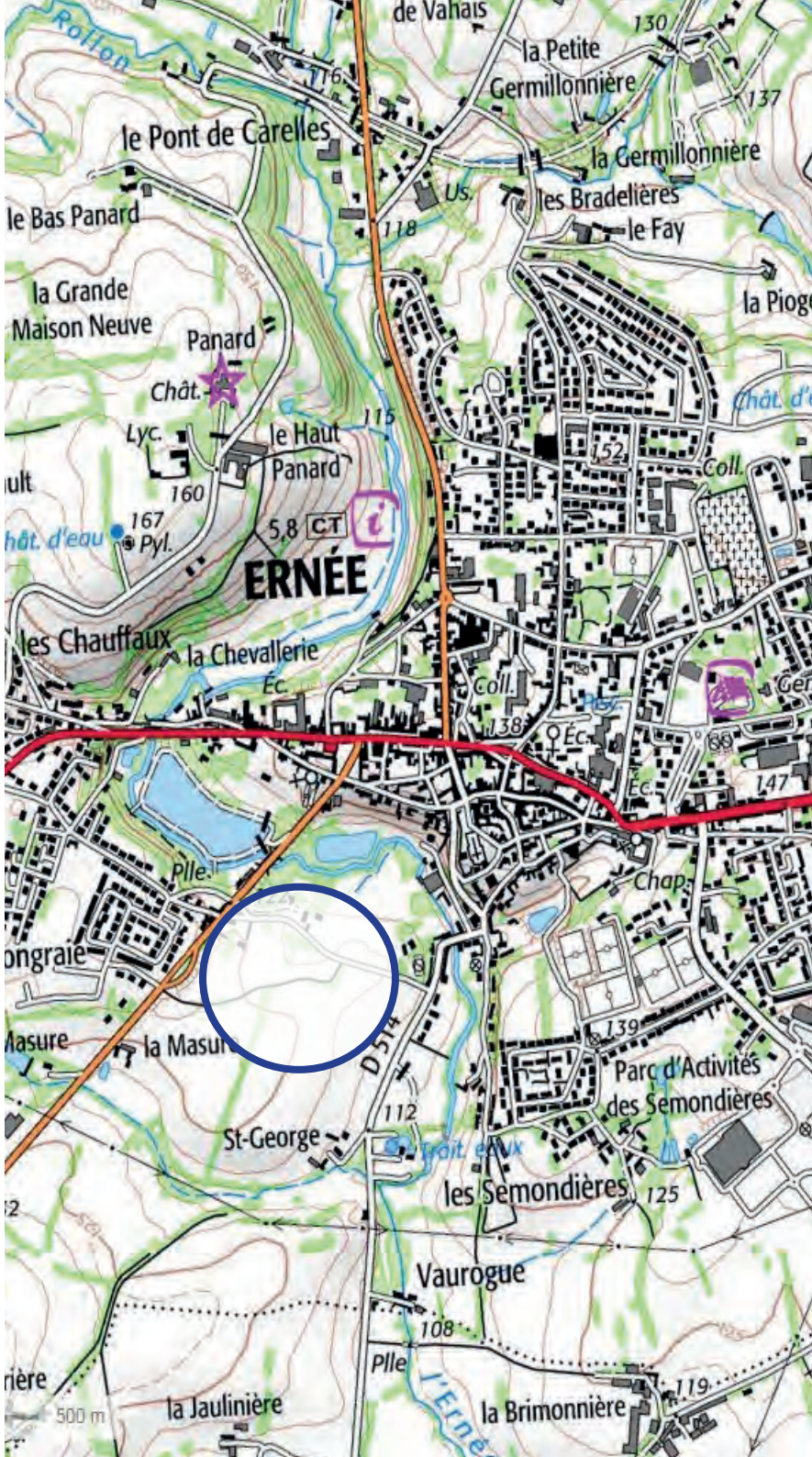
Localisation : Sud-ouest du centre ville

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%

OAP 3

Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE

La Longraie

Superficie : 1,8 ha

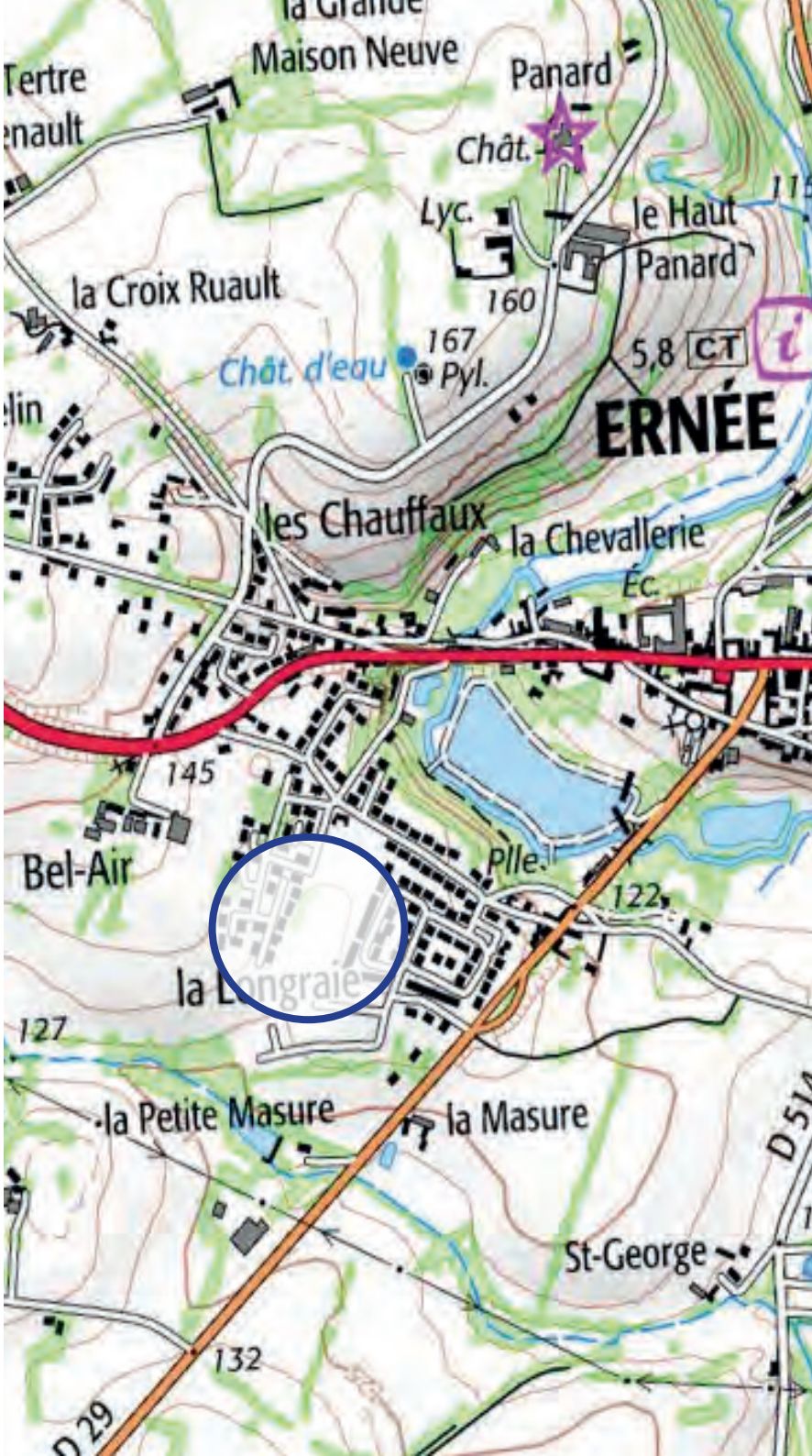
Localisation : Sud-ouest du centre ville.

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 4

Analyse du site

COMMUNE D'ERNEE

Les Touches

Superficie : 1 ha

Localisation : Est du centre ville

Occupation du sol : Parcelle paturée

Desserte : Le site est desservi par une voirie en attente depuis le lotissement situé à l'ouest du site. L'accès depuis la rue Pierre et Marie Curie est difficile au vu du talus et des aménagements implantés le long de la voie.

Paysage : Au Sud du site le secteur s'ouvre sur l'espace culturel Louis Derbré et ses aménagements paysagers.

Tissu urbain : Le secteur est localisé dans la continuité à l'ouest par une opération d'habitat de forme classique et par les espaces culturels au sud. Sur sa limite ouest et nord des bâtiments de plus grandes ampleur formant la zone d'activité mais plutot bien inserer par les aménagements d'alignement et de talus planté le long de la voie.

Le contexte environnant et le site

- Fonderie
- Activité artisanale et PME
- Equipement
- Habitat individuel
- Liaison douce
- Sens de la pente
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher
- Talus haut

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

Fonderie / Bâtiment à conserver

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)

Traiter les espaces de transition avec les aménagements du pôle culturel Louis Derbré

Création d'un filtre afin d'attenuer l'impact du bâtiment d'activité et le transformateur

	Surface	Densité	Nombre de logements	Mixité sociale
Les Touches	1 ha	18 logts/ha	18	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.

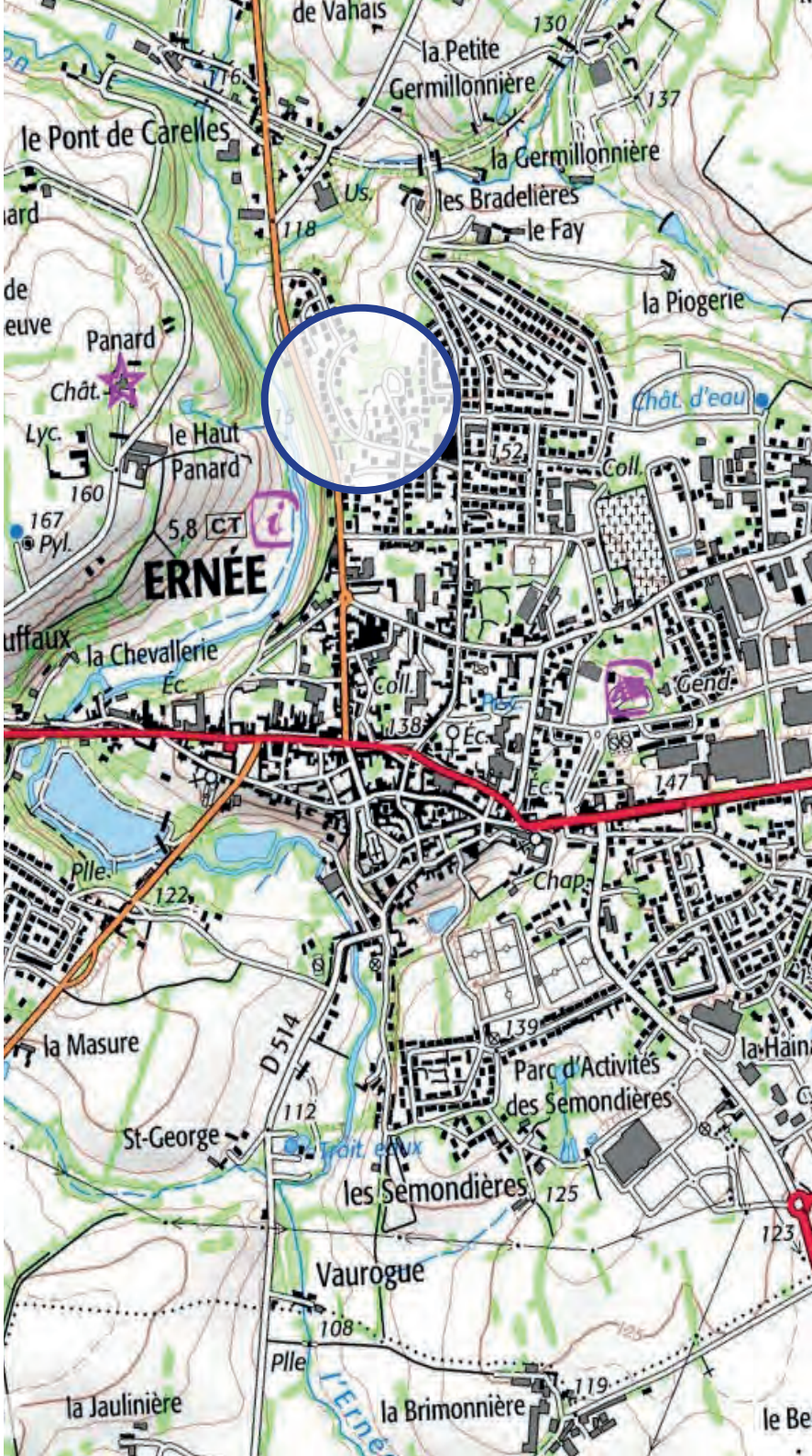
Localisation : Ouest du centre ville

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

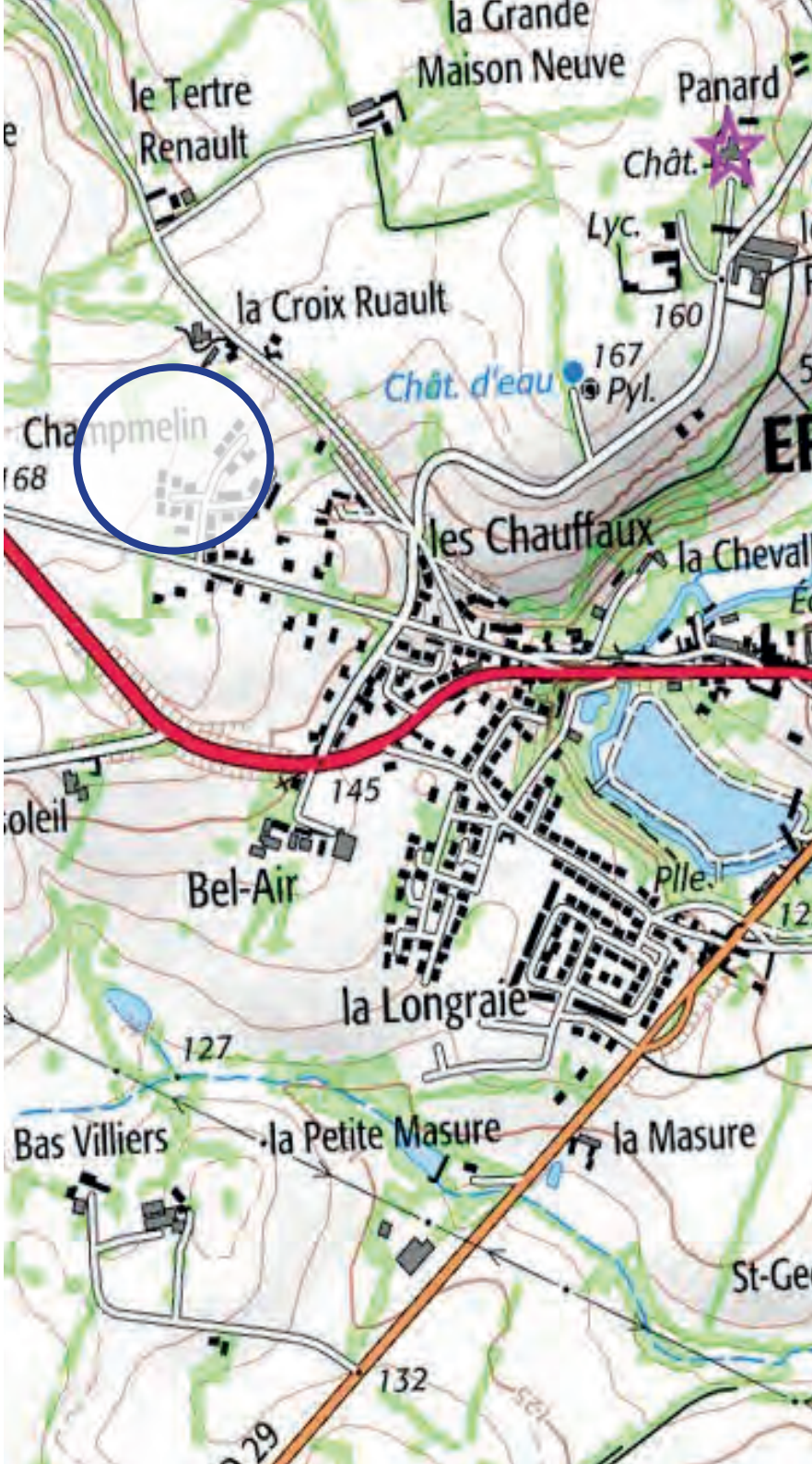
Localisation : Nord-ouest du centre ville.

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)

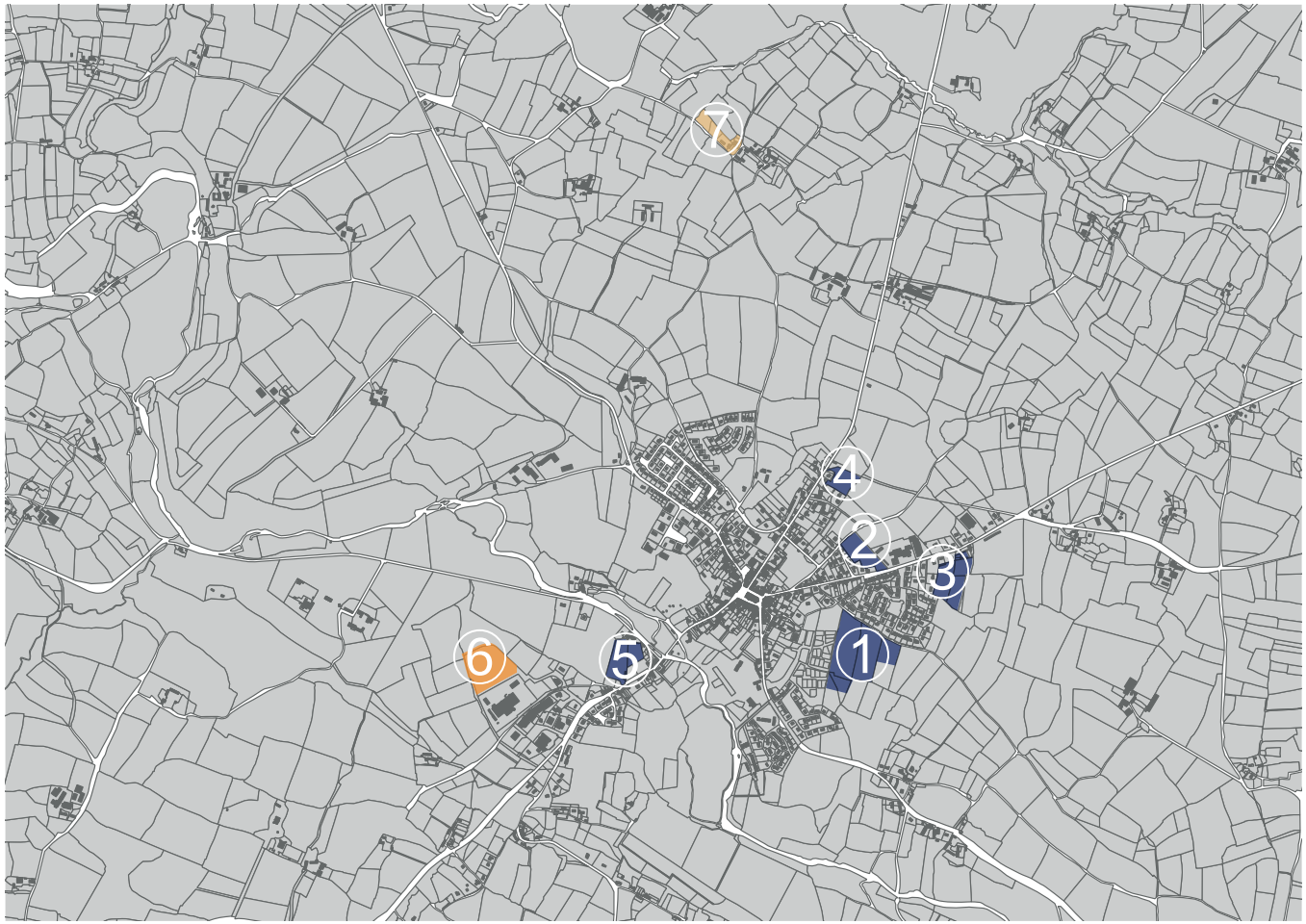
Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif, pas d'accès sur la RD31)

Zone d'équipement

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

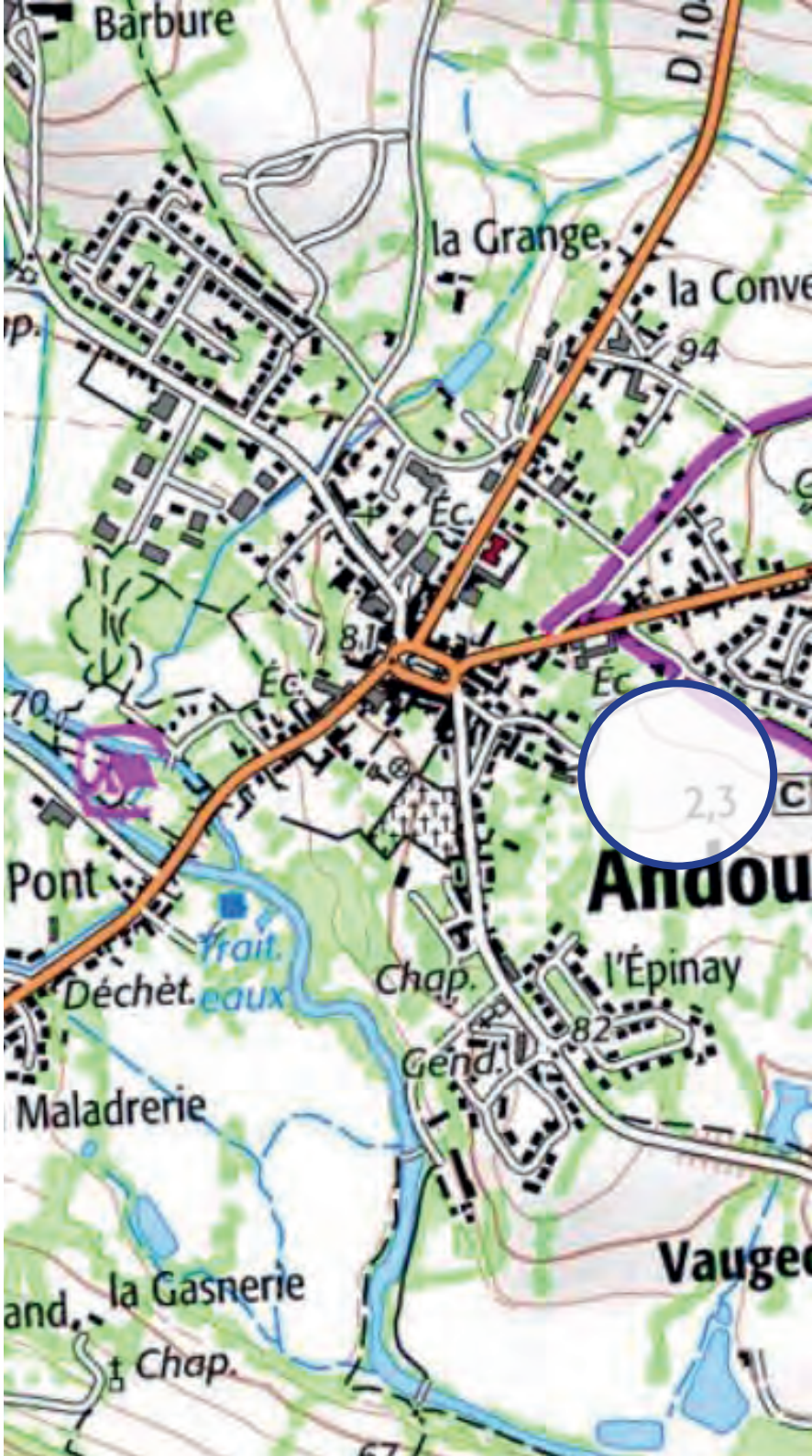
Localisation : Entrée Sud-Est du centre bourg.

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

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

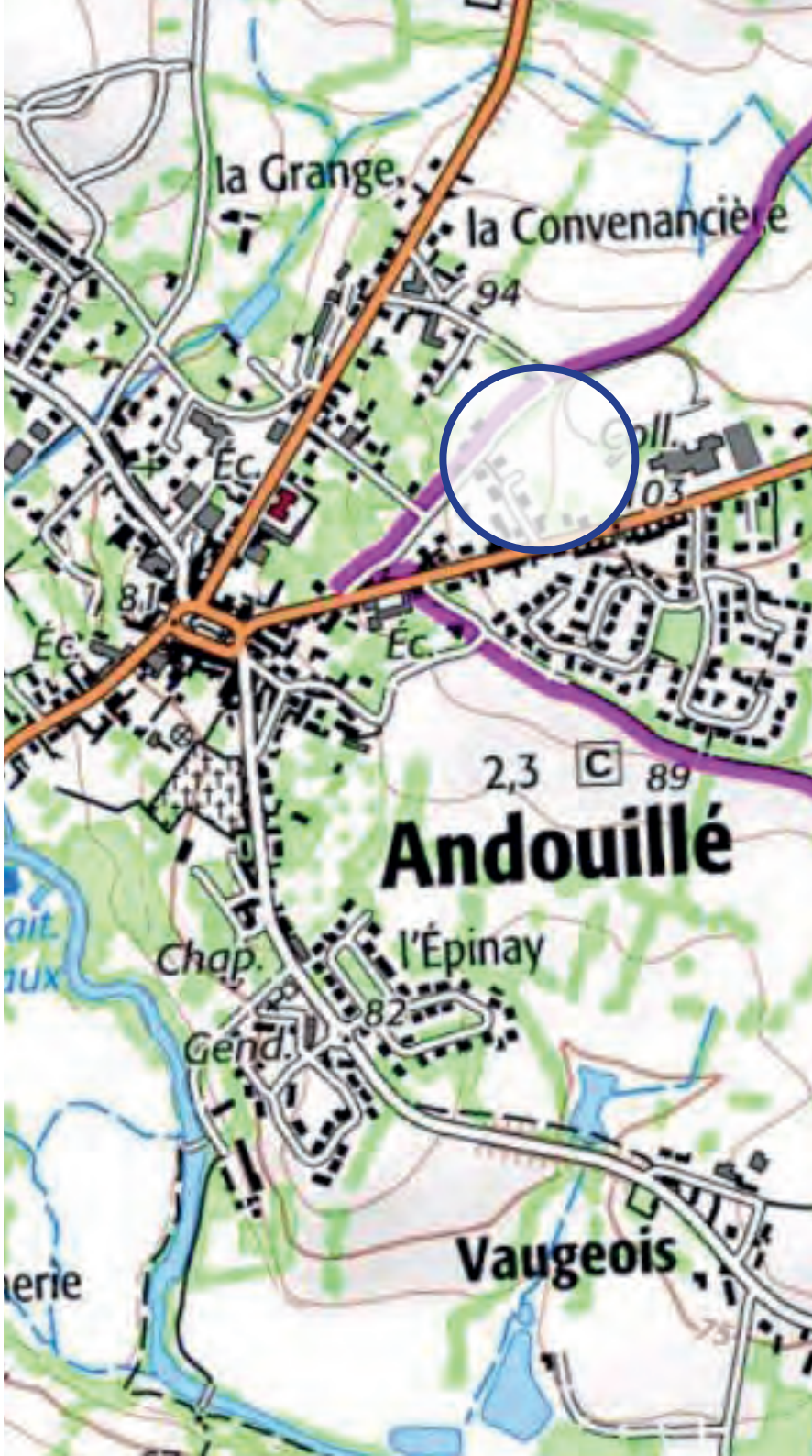
Localisation : Est du bourg, près du Collège des 7 Fontaines

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

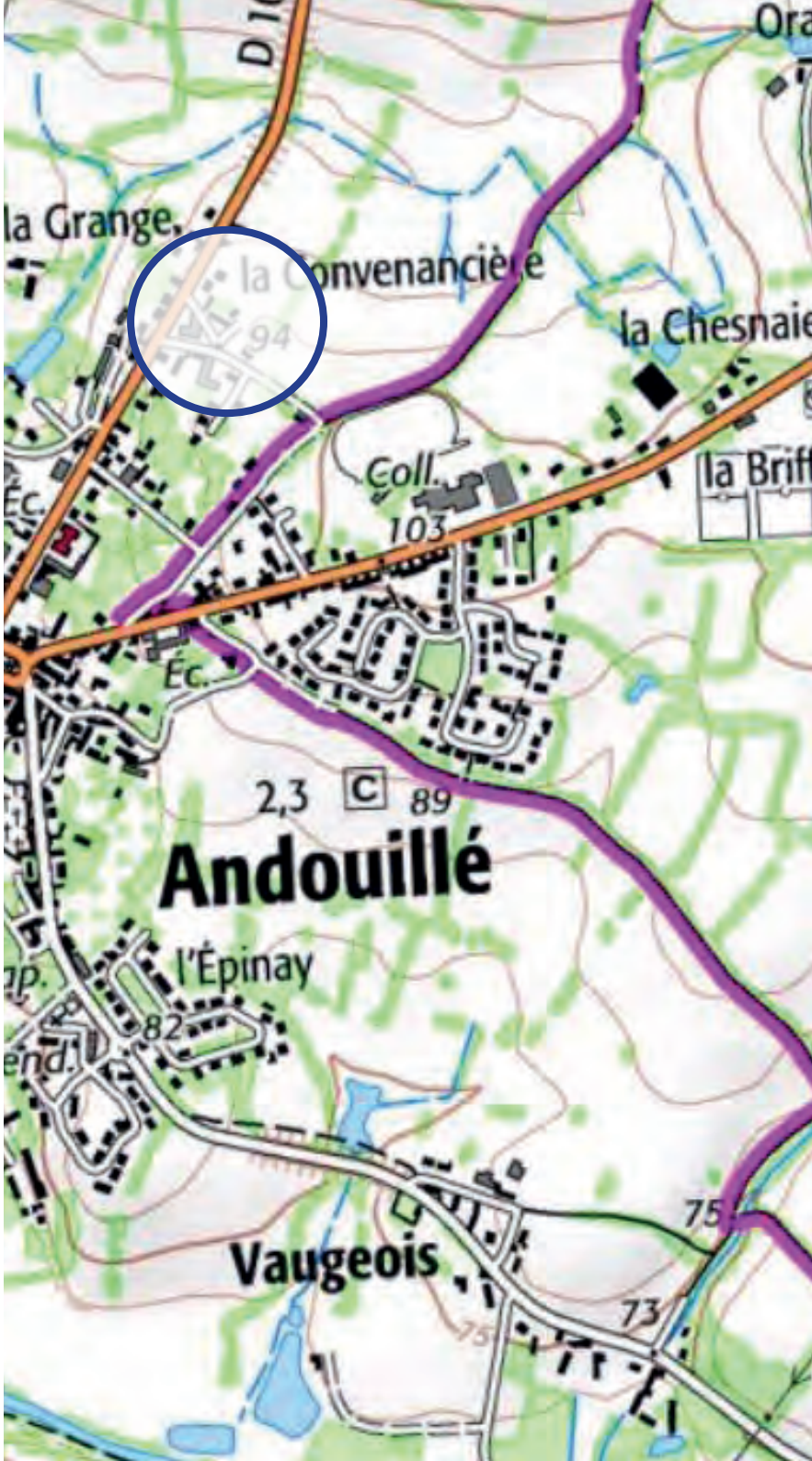
Localisation : Limite Est du bourg

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

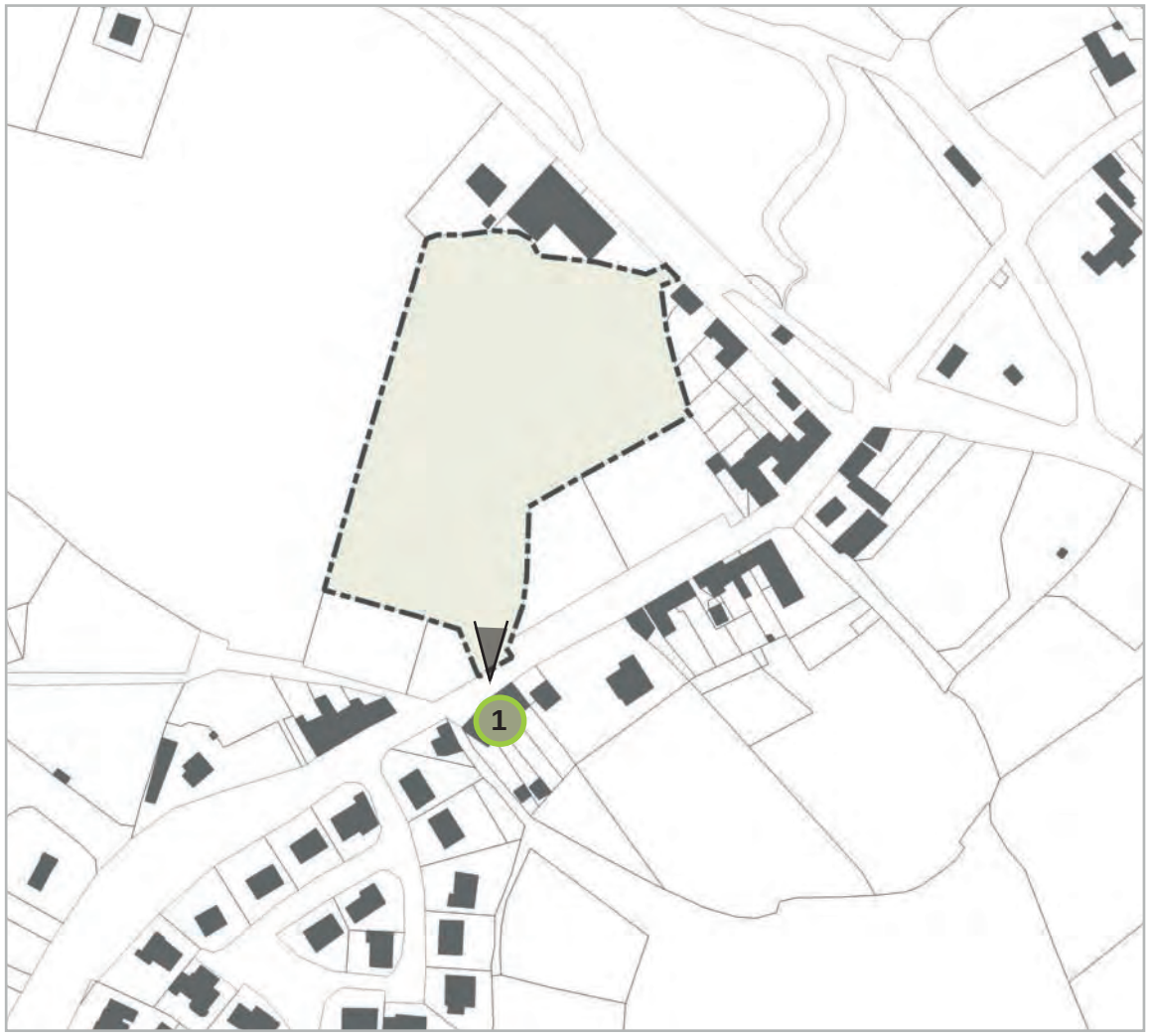
Desserte : Secteur qui dispose d'un accès sur la D115 et sur la Rue des Forges.

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

1

2

3

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

OAP 7

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
- P — 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

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.

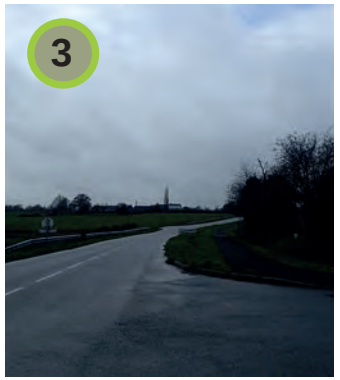
Tissu urbain : Le secteur constitue le second rideau à urbaniser depuis l'opération de lotissement au nord.

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

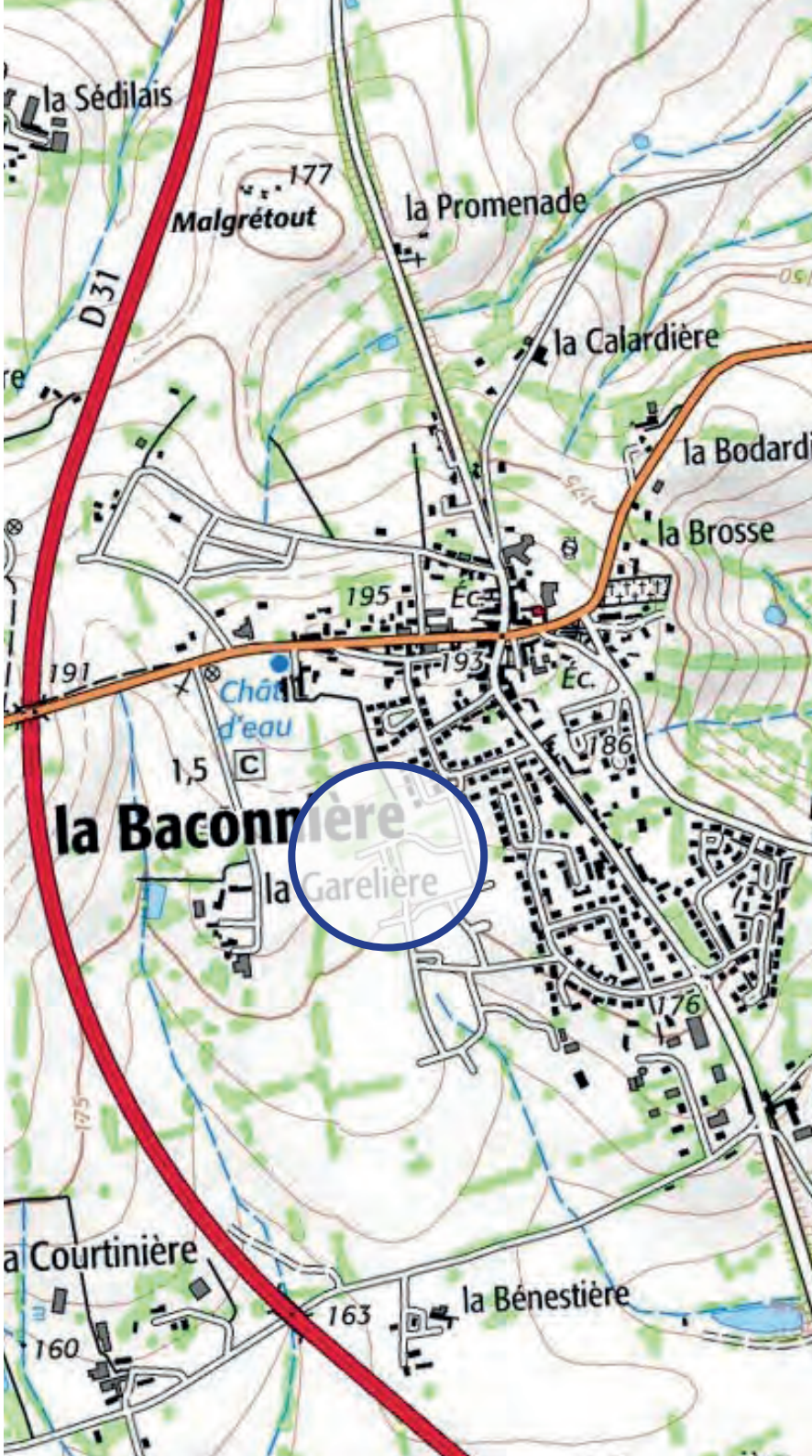
Localisation : Coeur de bourg.

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

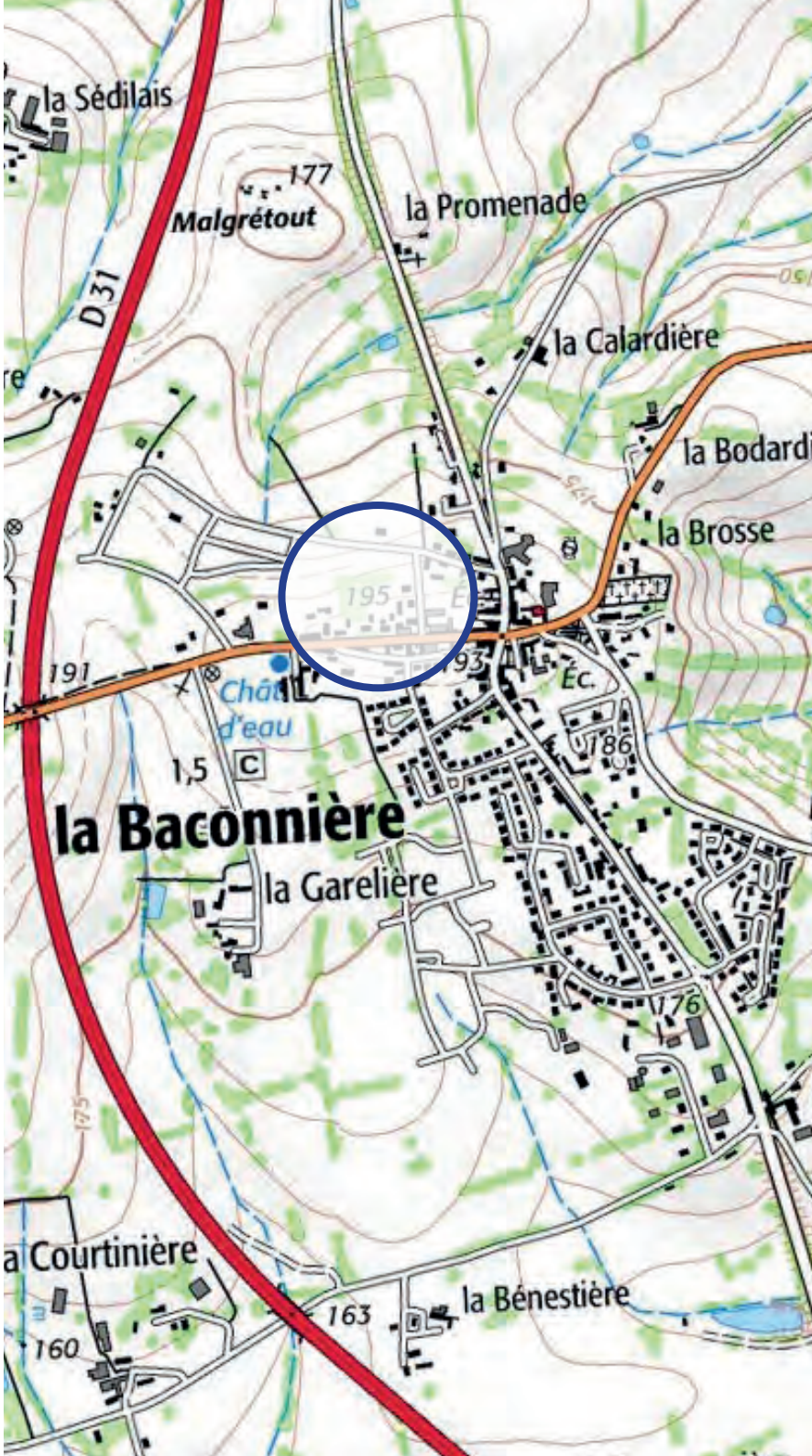
Localisation : Nord du centre bourg.

Occupation du sol : Parcelle cultivée.

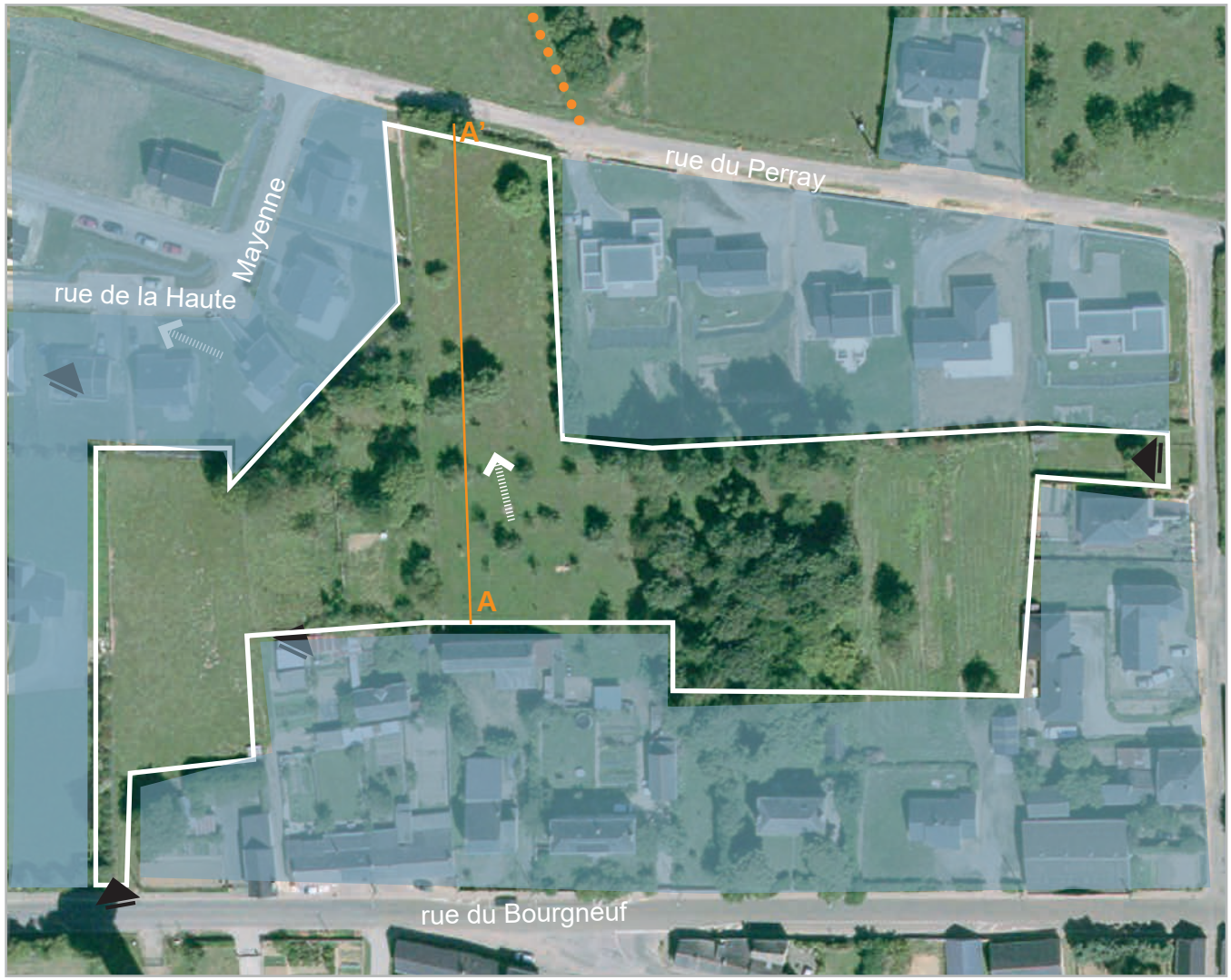
Desserte : Secteur enclavé avec une possibilité d'accès à l'est et un contact avec la rue du Perray au nord.

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



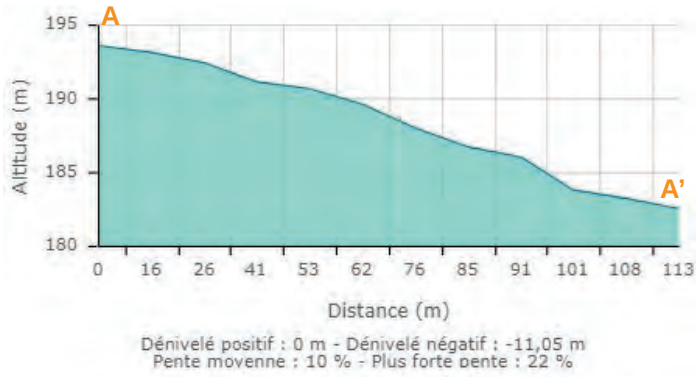
Habitat individuel

Sens de la pente

Accès existant

Liaison douce

Point de vue sur le paysage

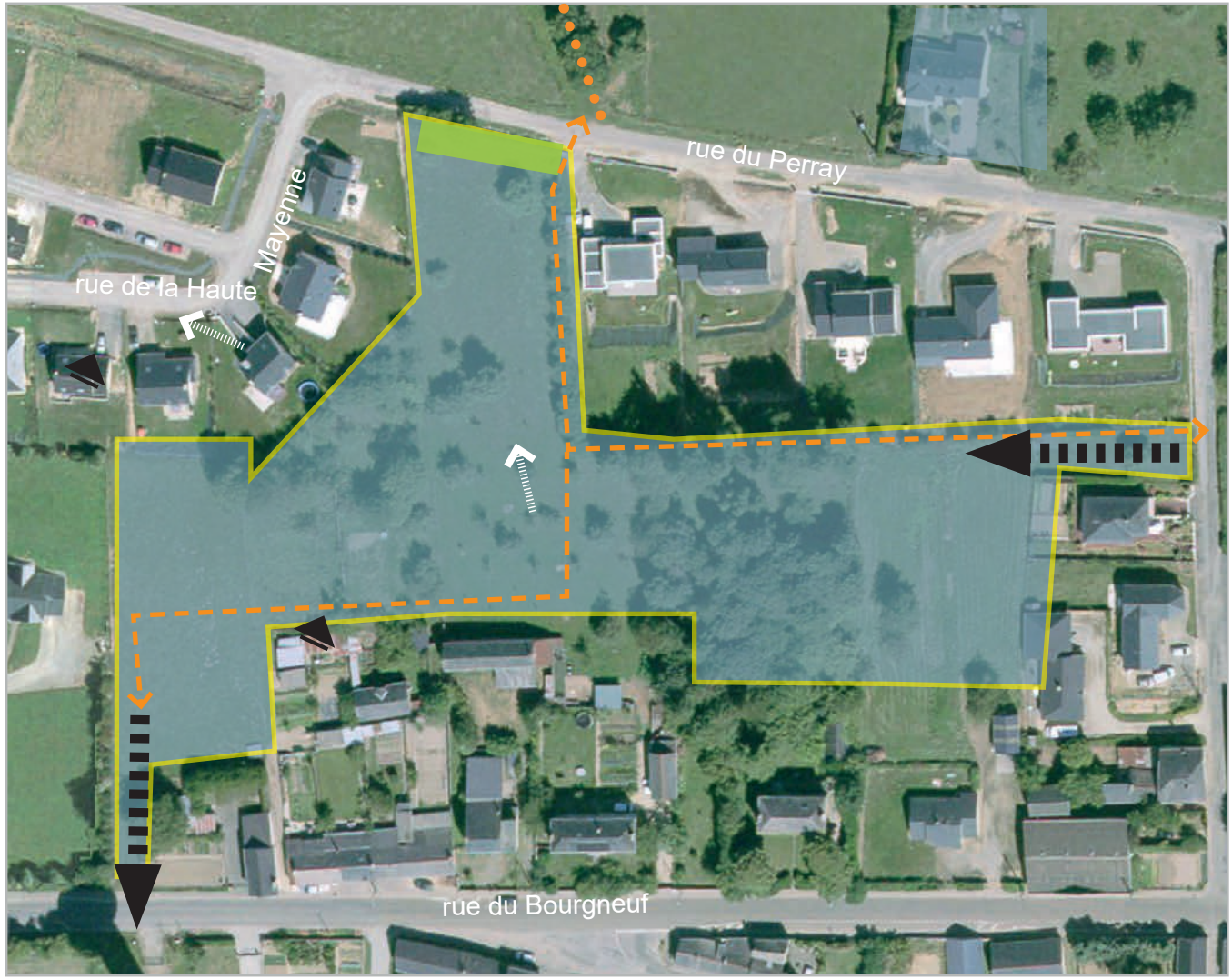


Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -11,05 m
Pente moyenne : 10 % - Plus forte pente : 22 %

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

COMMUNE DE LA BACONNIERE

L'école

Superficie : 0,6 ha

Localisation : Hyper centre bourg.

Occupation du sol : Parcelles bâties et non bâties (jardins privés).

Desserte : Secteur desservi au nord par la rue du Perray et à l'ouest par une autre voie (sans nom).

Paysage : Le secteur est constitué de parcelles bâties en front de rue sur ses limites nord, sud et est constituant ainsi un coeur d'îlot vert (jardins privatifs).

Tissu urbain : Le secteur constitue la transition entre le tissu ancien trés dense du bourg ancien et à l'ouest un tissu pavillonnaire plus lache. Aussi la présence de bâtiments à forte valeur patrimoniale (Ecole et constrcution de type plutot rural) forme une bonne accroche en terme de forme bâtie pour le développement de ce site.

Le contexte environnant et le site

- Habitat individuel
- Bâtiment à forte valeur patrimoniale
- Equipement
- Stationnement
- Bâtiment sans interêt patrimonial
- Coeur d'îlot

Le contexte environnant et le site

OAP 4

Le contexte environnant et le site

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal de L'Ernée

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Habitat individuel/groupé

- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans la silhouette urbaine (hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
Les formes urbaines du bâti ancien constitue une accroche et offre une référence de volume bâti

Accroche du bâti en continuité des constructions voisines (préserve le coeur d'îlot)

Préservation des bâtiments

Bâtiment sans interêt patrimonial

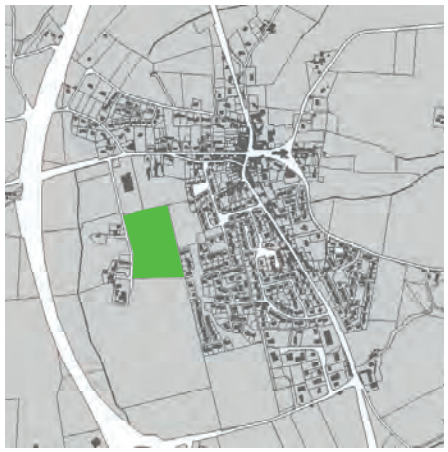
Coeur d'îlot à préserver

	Surface	Densité	Nombre de logements
L'école	0,6 ha	14,5 logts/ha	9

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

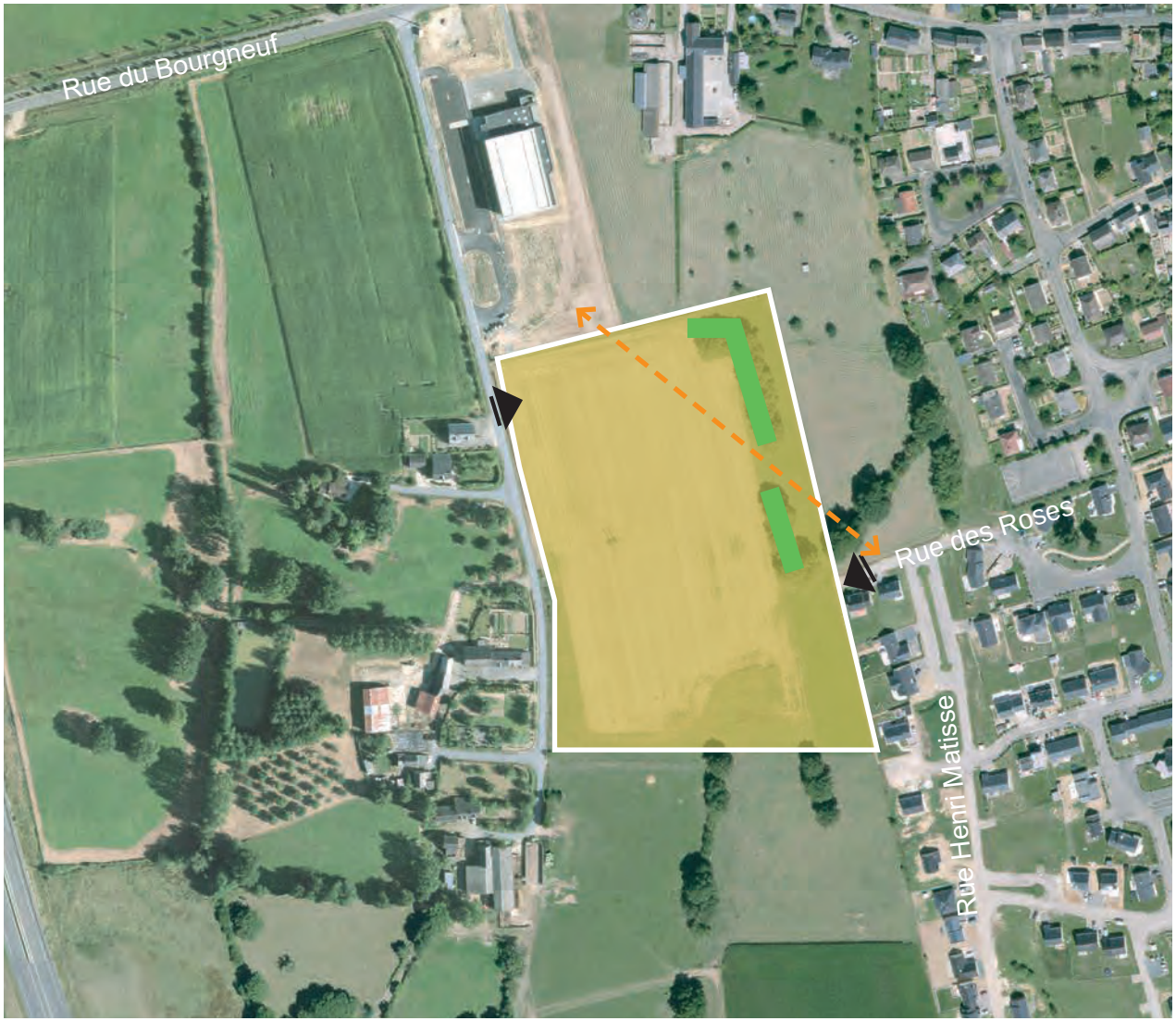
Accès existant

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.

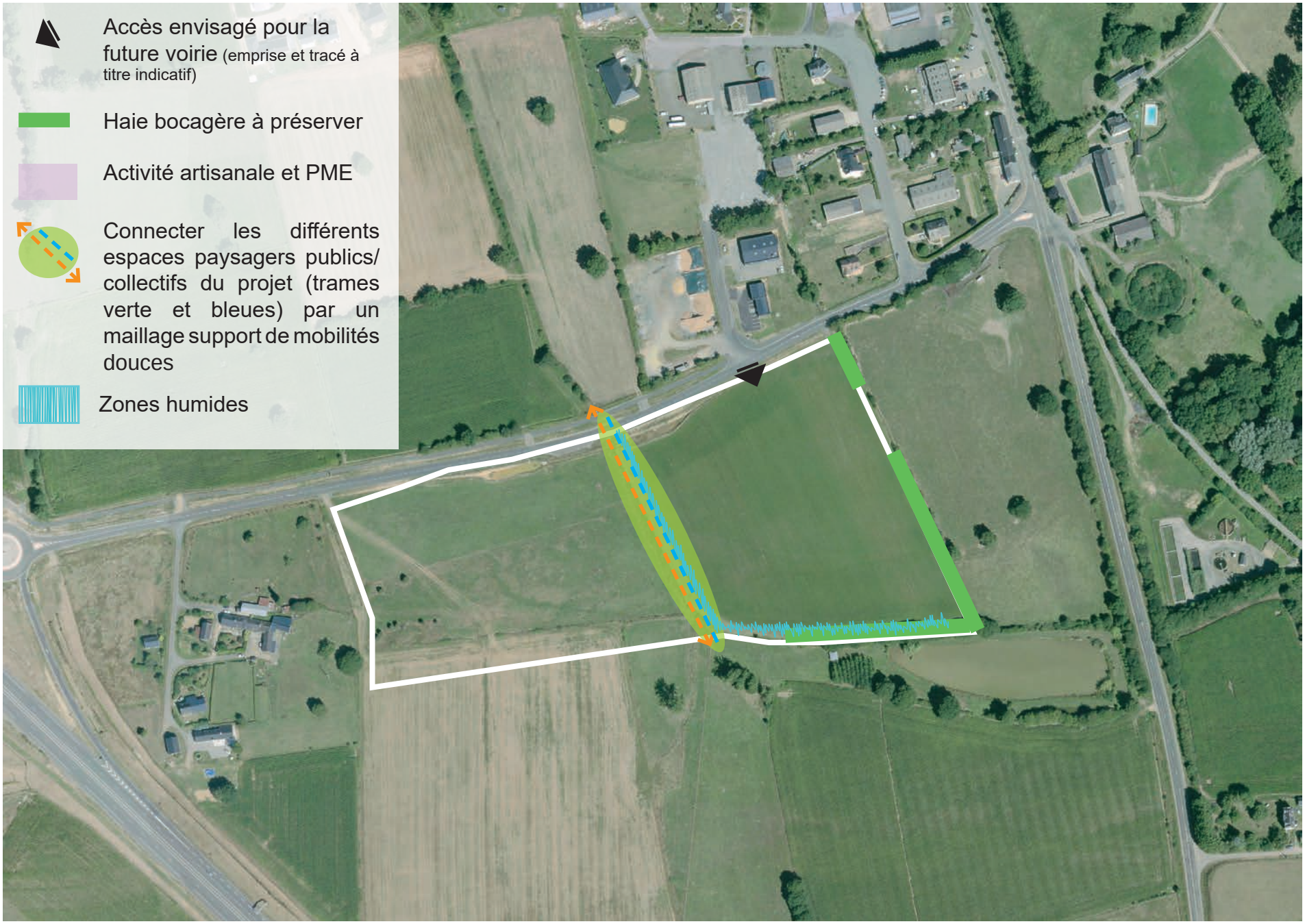
Tissu urbain : A proximité directe du centre bourg et de la zone d'activités existante. Ainsi, l'extension de cette dernière de l'autre côté de la voie se justifie.

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

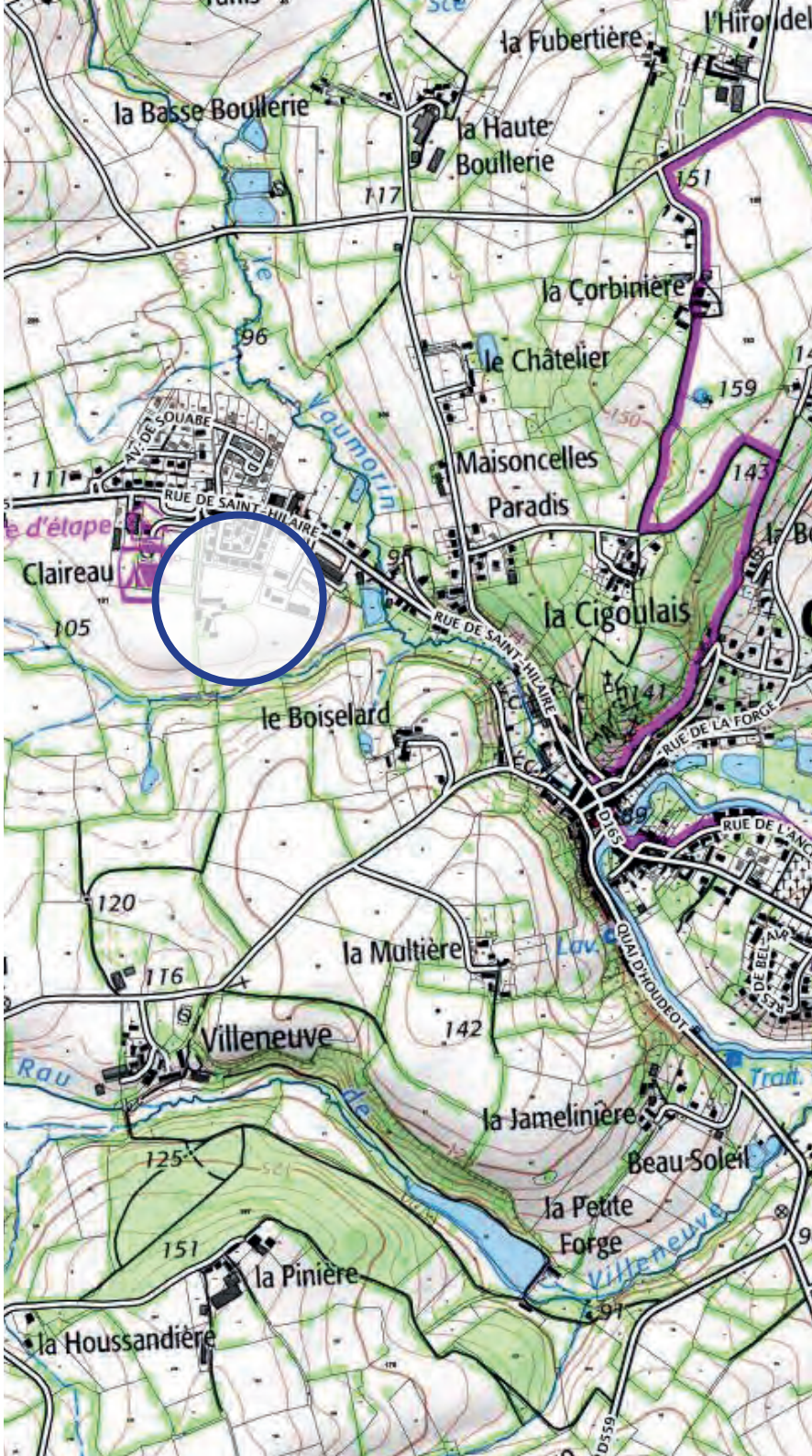
Localisation : Hameau de Claireau

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).

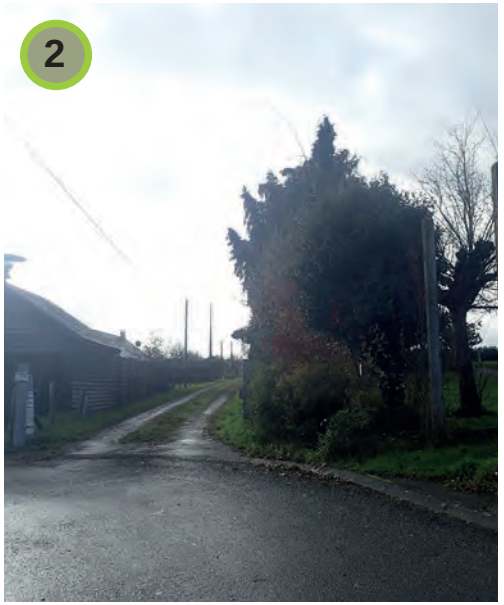


Le contexte environnant et le site

- 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
- 0,68ha au Sud

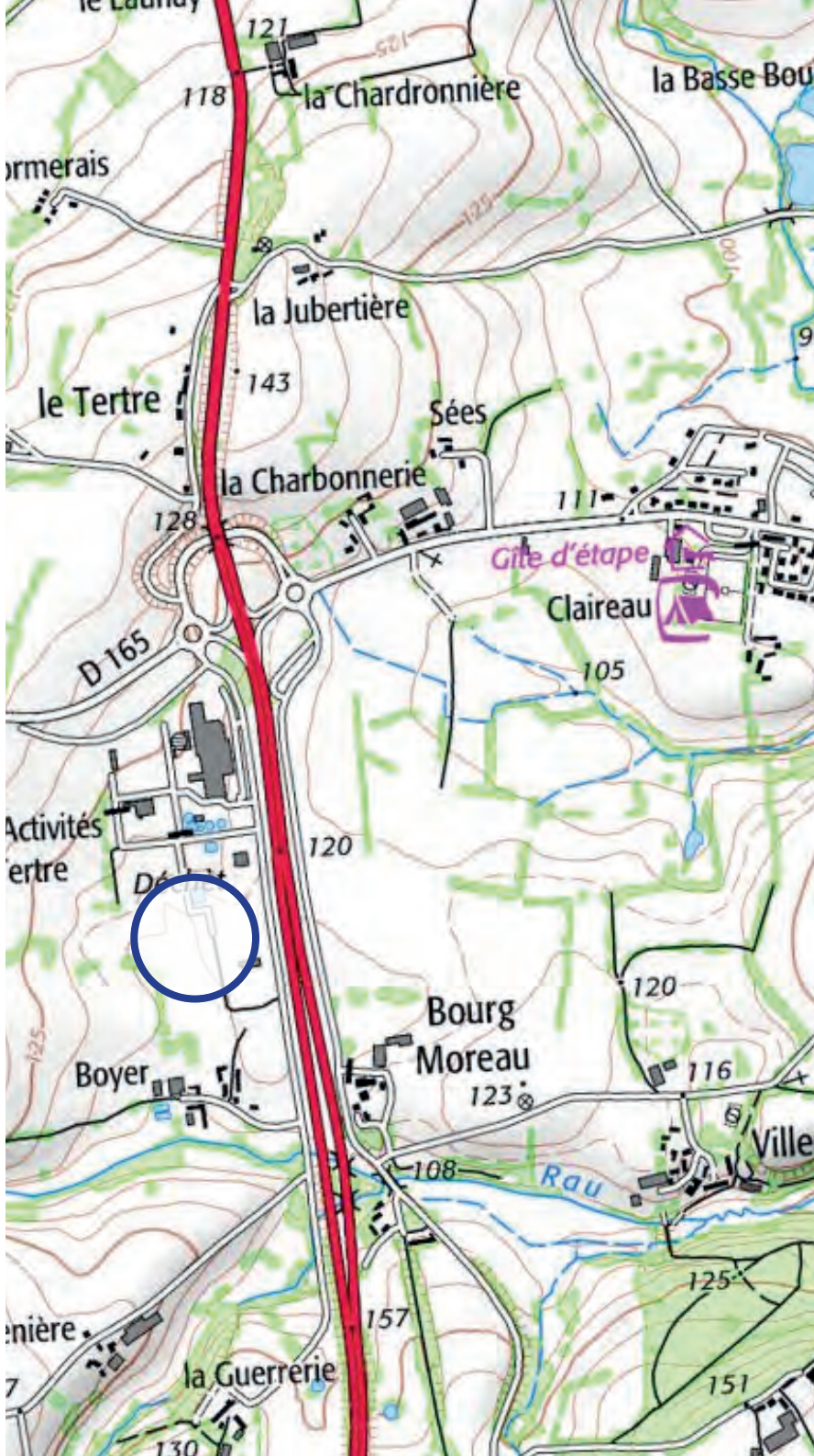
Localisation : Au Sud du centre-bourg

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

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.

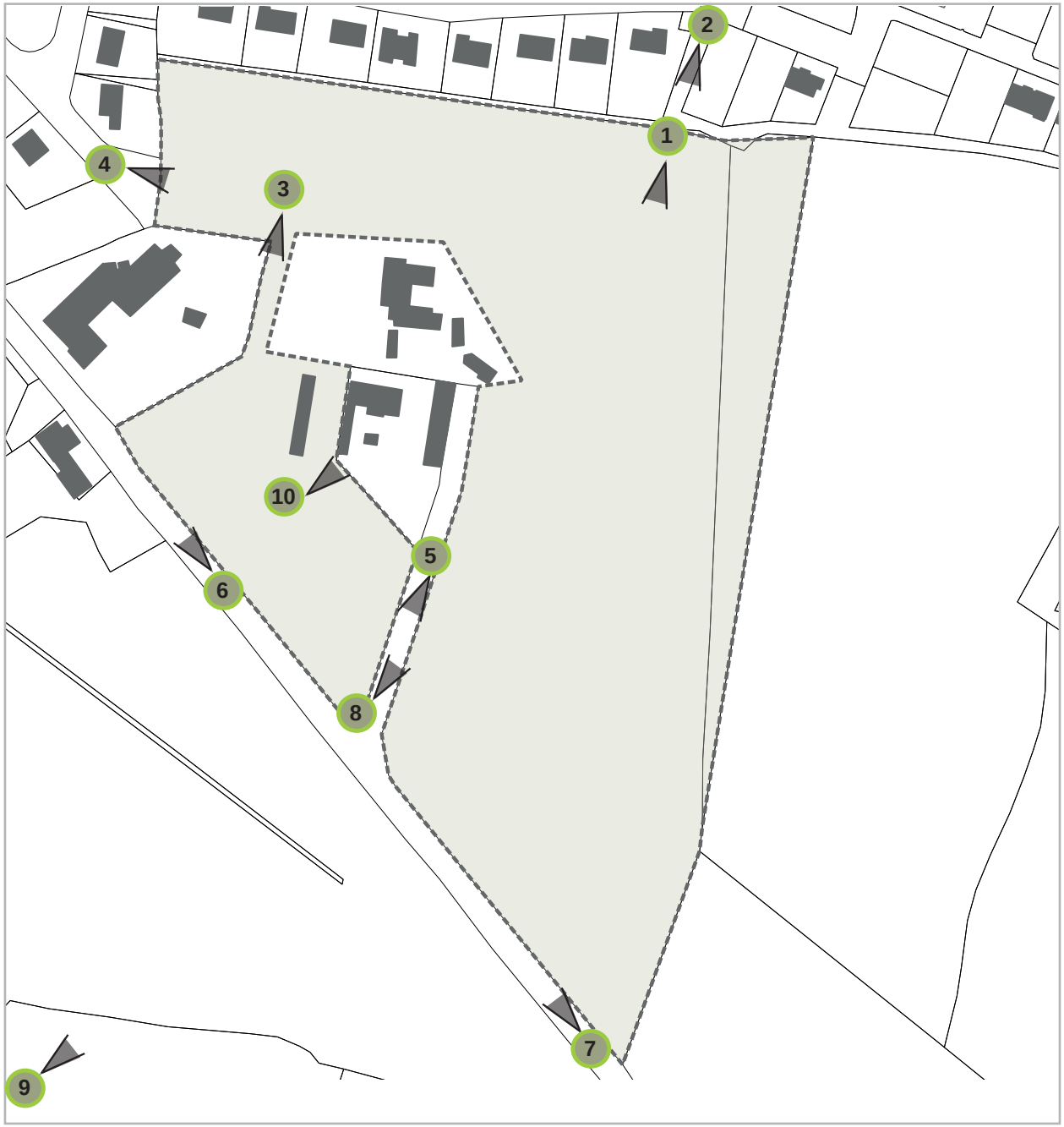
Paysage : Le secteur se situe en point haut, une ligne de crête distribuant différentes pentes au niveau de la ferme de La Colinère. Sa position de coteau rend le site très visible depuis le lointain.

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

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

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)

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.

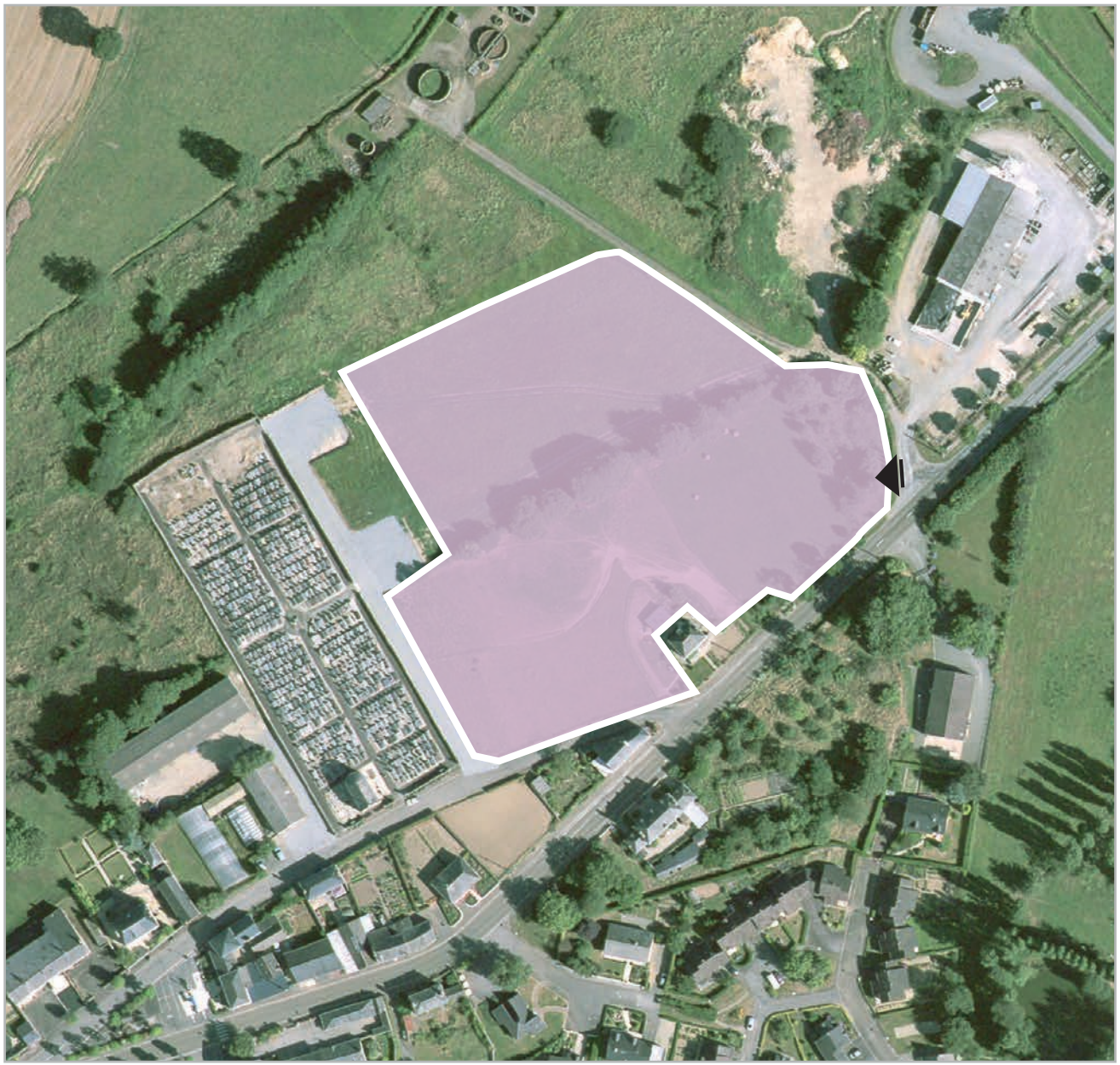
Paysage : Le secteur se situe en contrebas de la Vilaine, mais aucune zone humide n'est présente.

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 - Flandres Dunkerque

OAP 1

Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES

Les Sablons

Superficie : 1,45 ha

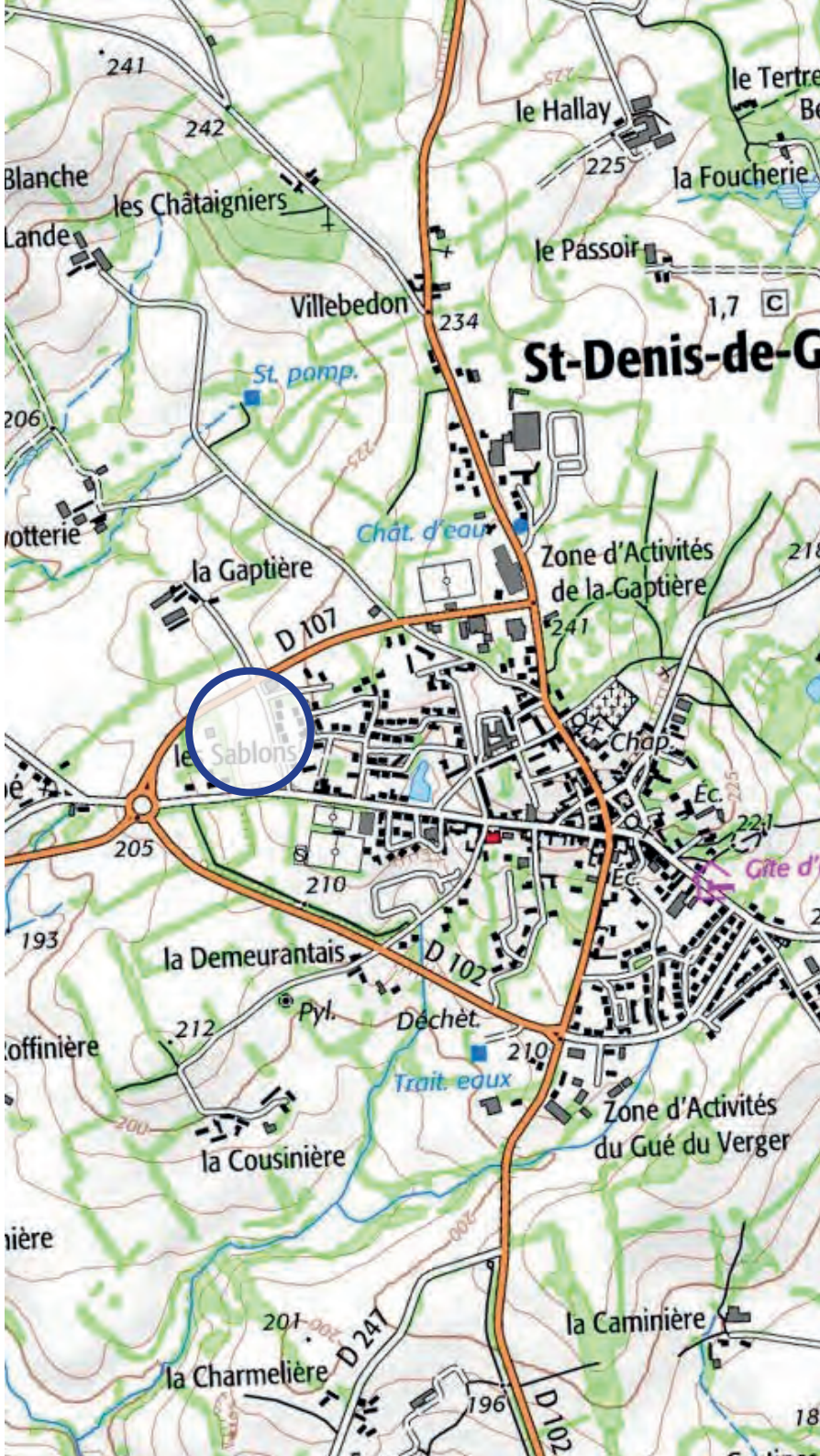
Localisation : Nord-ouest

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

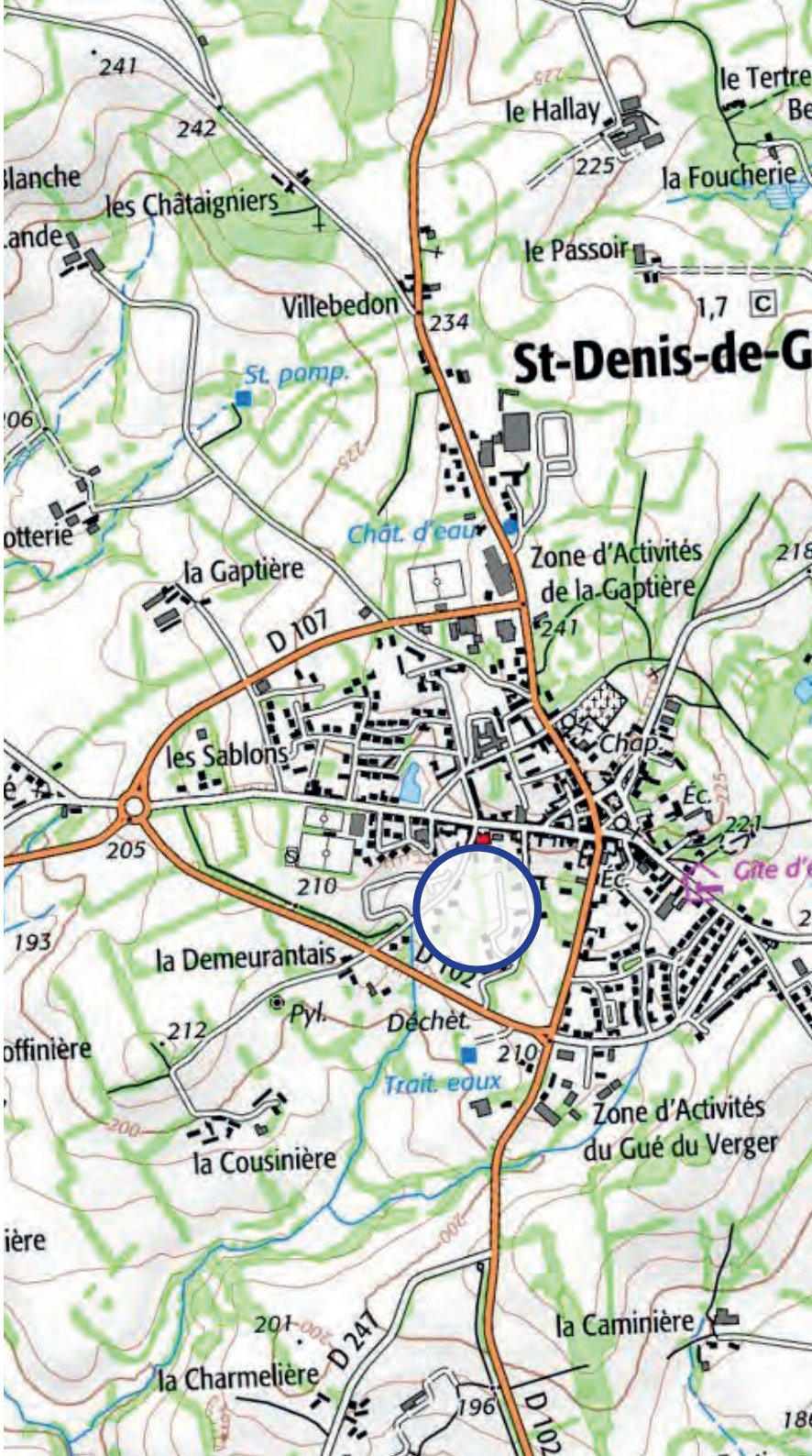
Localisation : Sud-est du centre bourg

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

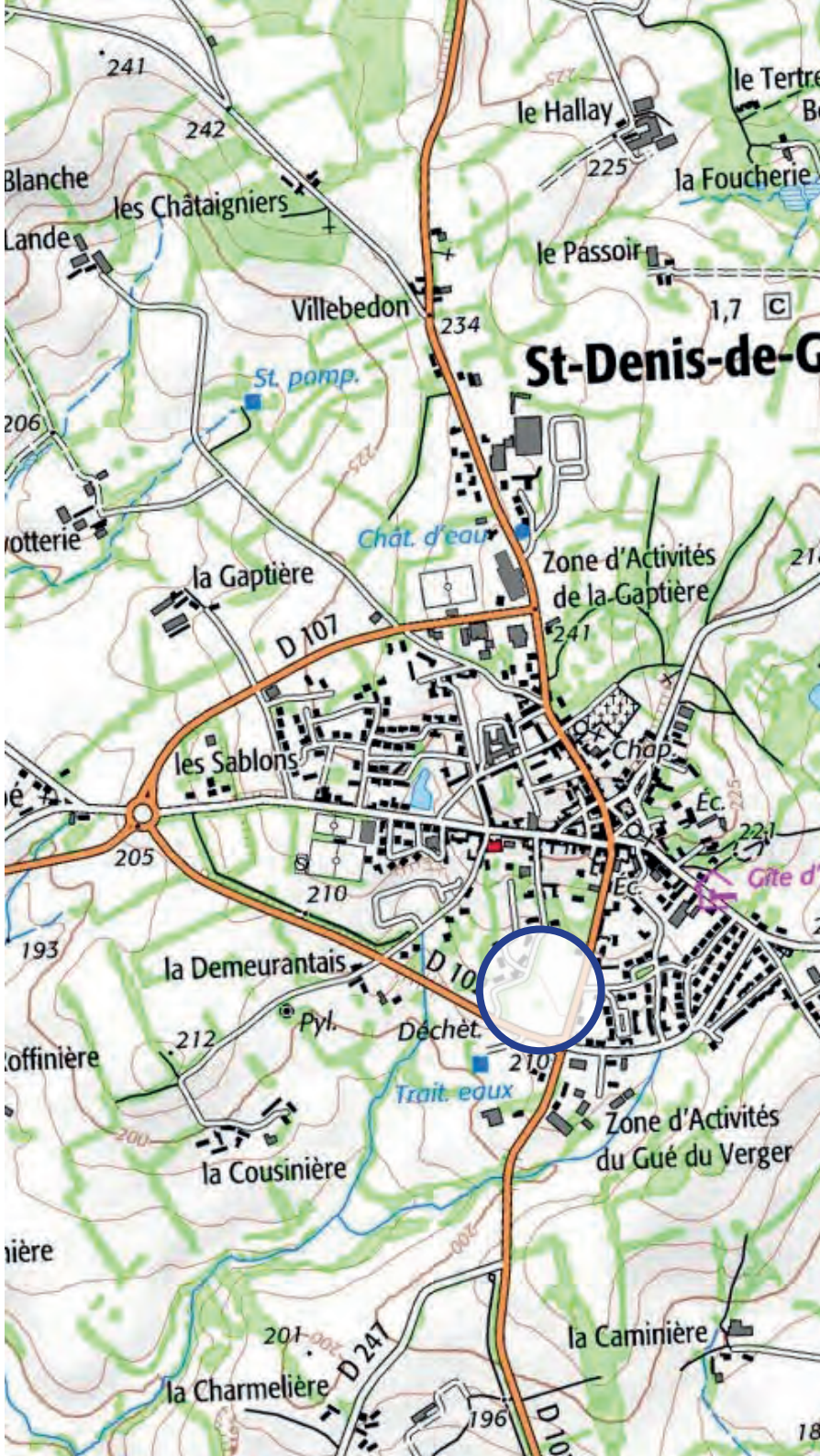
Desserte : Le site est desservi à l'est par la rue de la Gare et au sud par l'avenue des Prairies.

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

Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-GASTINES

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 : 1,83 ha

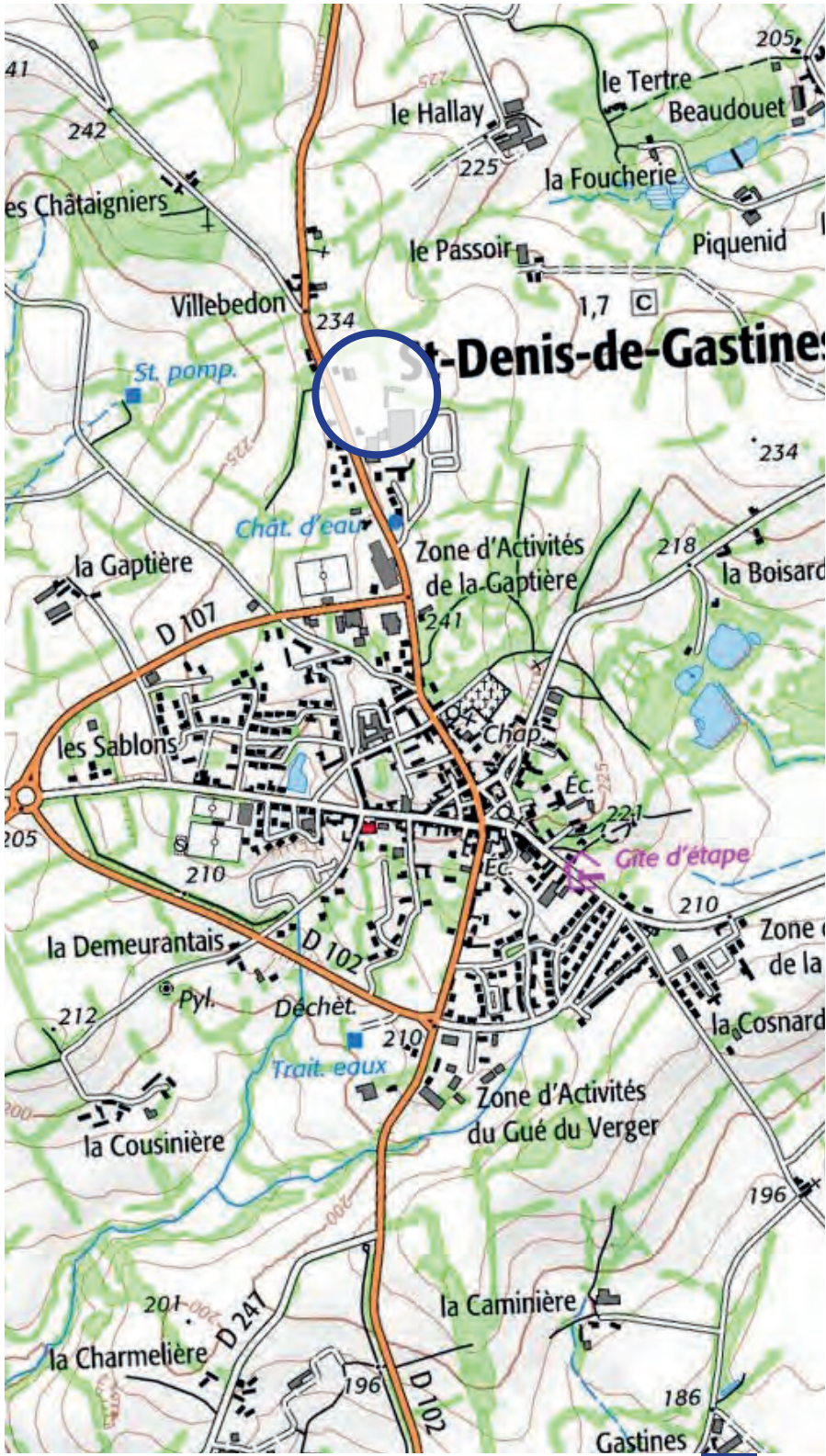
Localisation : En entrée d'agglomération.

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

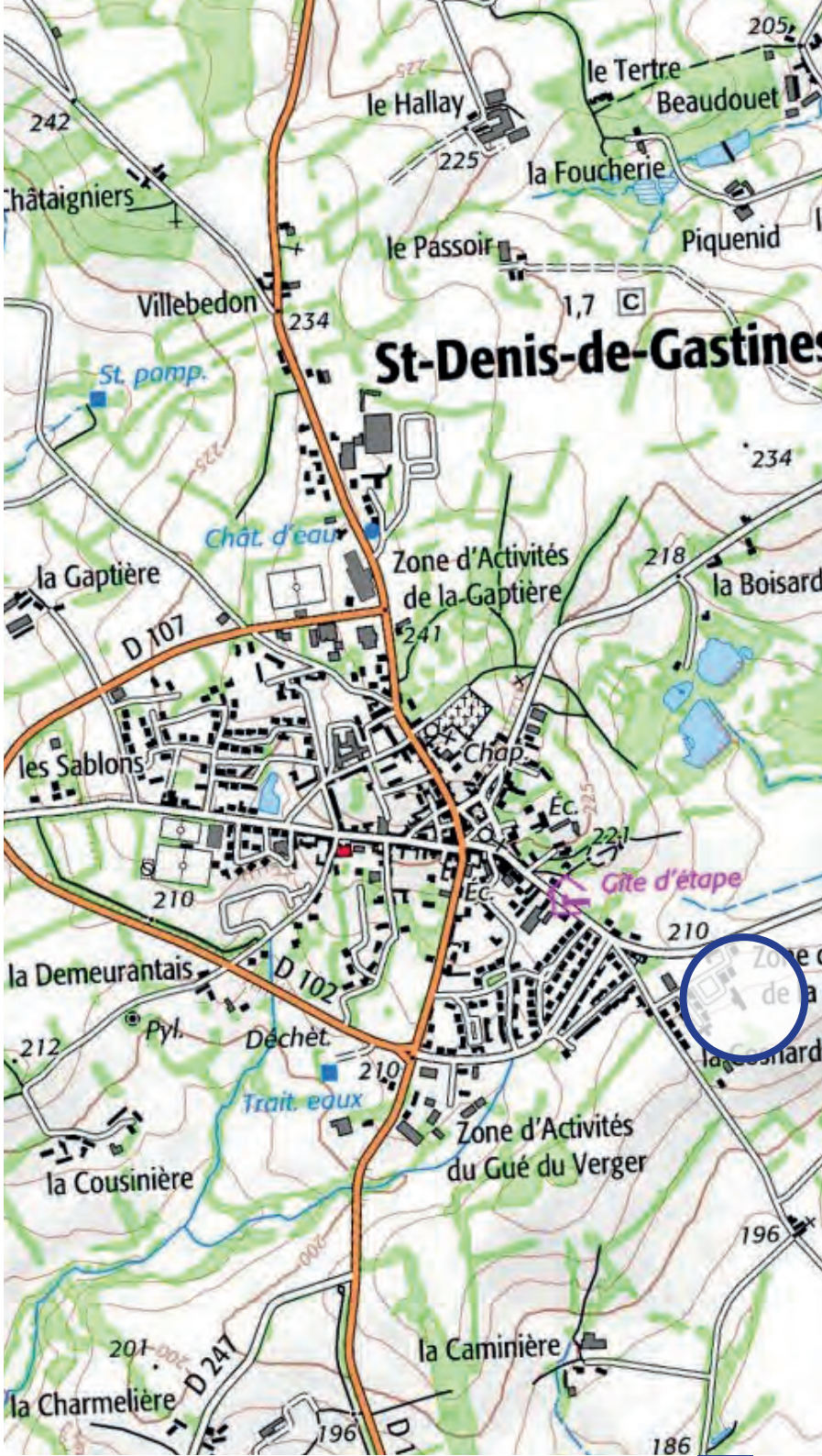
Localisation : En entrée est d'agglomération.

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

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 : 1,5 ha

Localisation : Au nord du centre-bourg

Occupation du sol : Grande 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 en continuité directe de la zone d'activités située de l'autre côté de la D107.

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 la zone d'activité existante 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 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

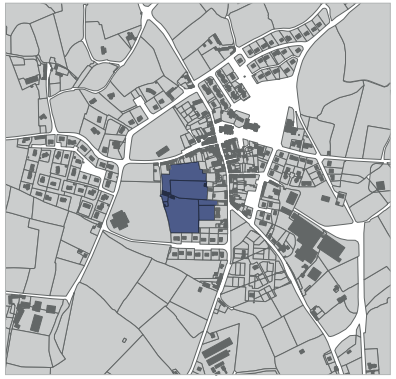
OAP Activités

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

- Équipement
- Commerces et services
- Habitat individuel
- Ruisseau
- Cépées sur talus
- Voie communale
- Sens de la pente
- Talus
- Point de vue sur le vallon
- Accès existant

Le contexte environnant et le site

Le contexte environnant et le site

1

2

3

4

5

6

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)

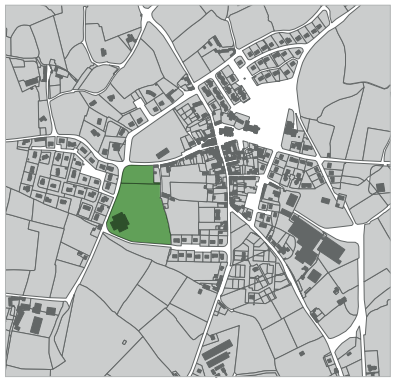
- Habitat groupé ou collectif : projet mixte pour personnes âgées avec logement à l'étage
- Haie bocagère de belle structure
- Accès existant
- Mur en pierre à conserver
- Bâtiment ancien en pierre à converser et à valoriser dans la mesure du possible
- Point de vue remarquable sur le clocher

	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.

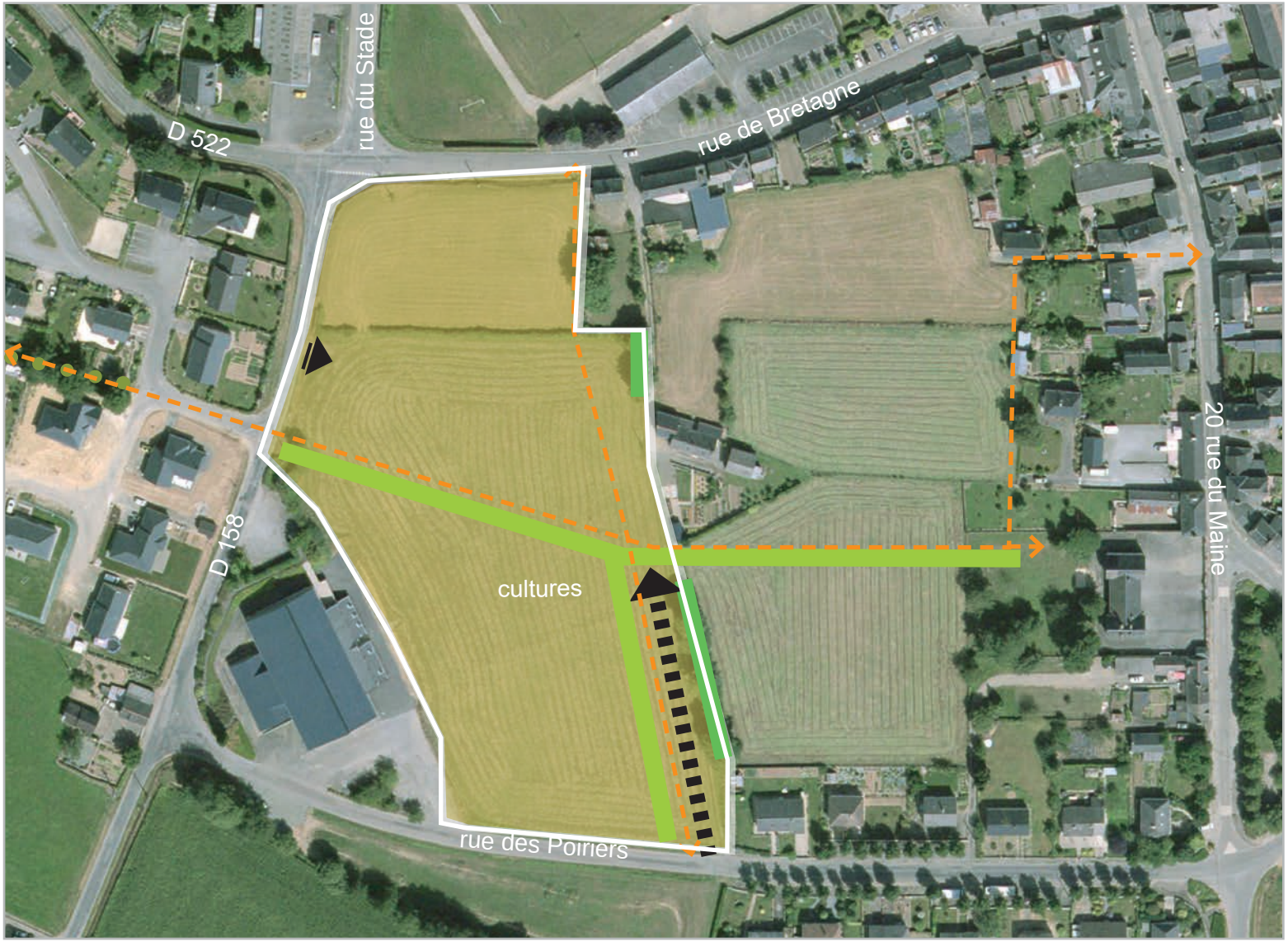
Le contexte environnant et le site

- 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

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

COMMUNE DE MONTENAY

Bourg

Superficie : 1818 m²

Localisation : Coeur de bourg

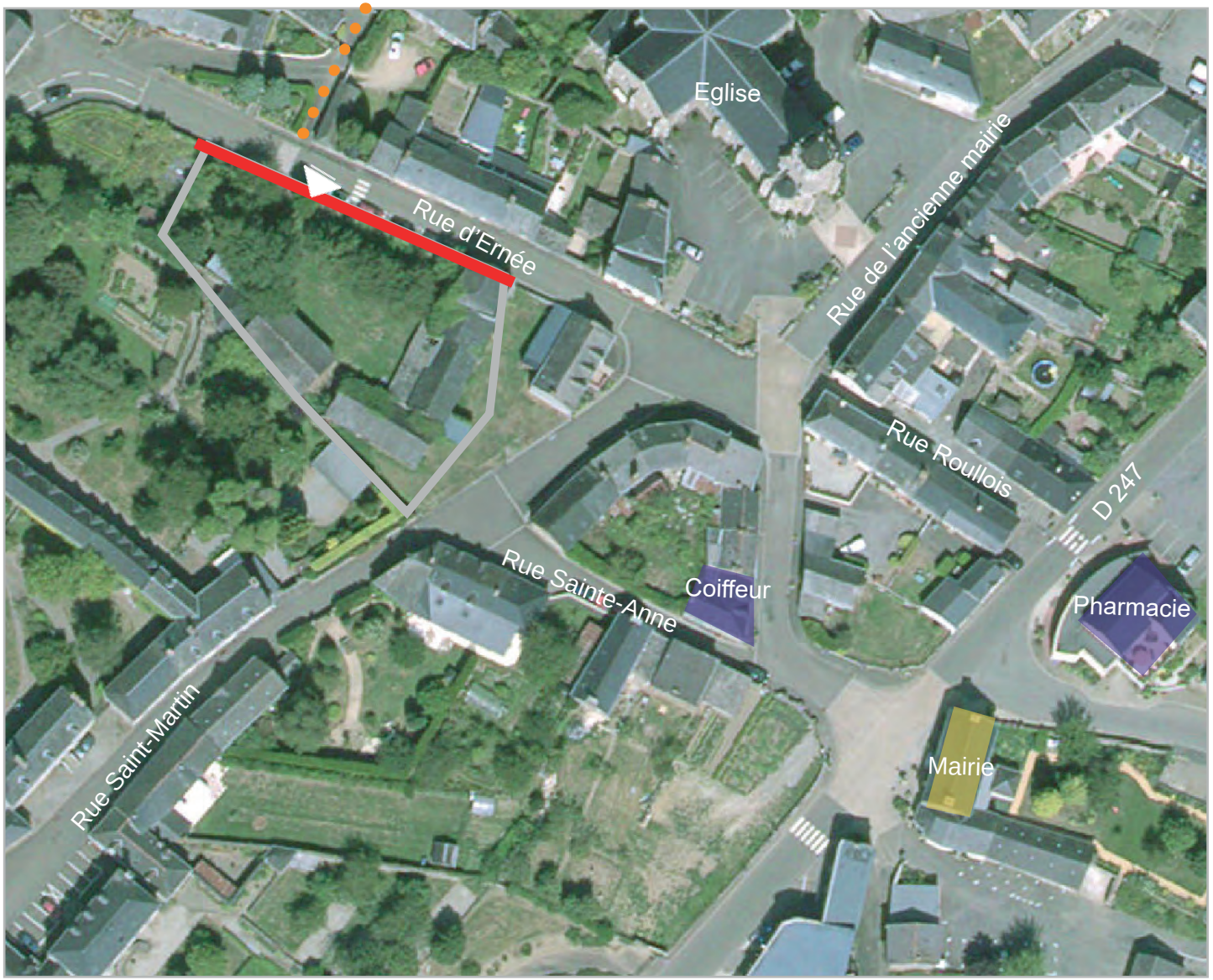
Occupation du sol : Prairie

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.

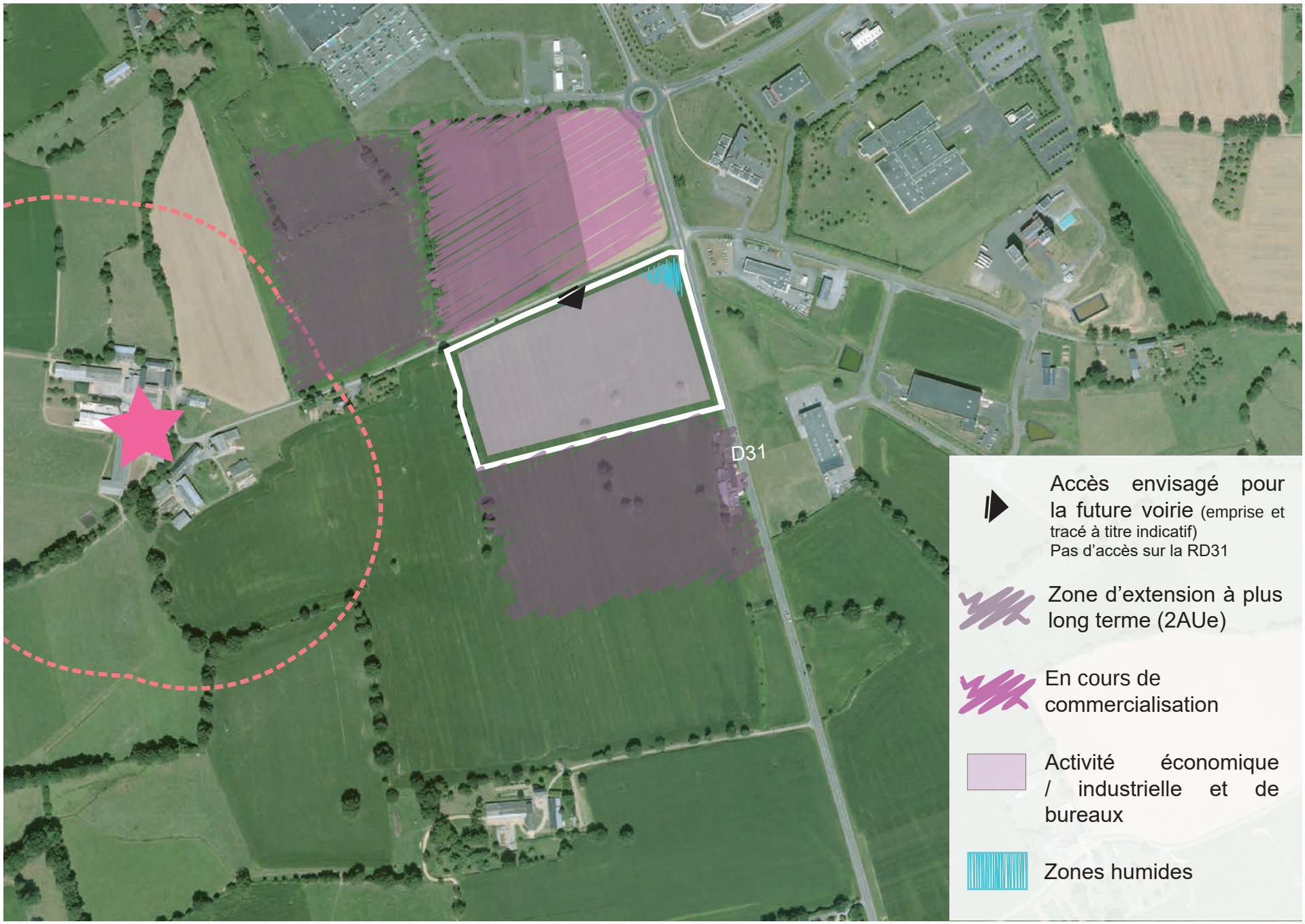
Tissu urbain : Le secteur est situé en continuité du Parc de La Brimonière existant.

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)

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES-LANDES

Les secteurs concernés

OAP Habitat

1 - Rue de Bretagne

2 - Cerisiers

3 - Les Gaudèches

4 - Les Neufs Sillons

OAP 1

Analyse du site

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES-LANDES

Rue de Bretagne

Superficie : 0,7 ha

Localisation : Entrée nord du bourg depuis la rue de Bretagne

Occupation du sol : parcelles cultivés et attache bâti sur la rue de Bretagne.

Desserte : Le site est desservi au sud par la rue de Bretagne à proximité du transformateur et depuis le lotissement rue du Maine. Une voirie est en attente pour l'extension de l'opération.

Paysage : Le secteur est ceinturé au nord par des haies bocagères. Il est scindé en deux par une haie bocagère marquant une ligne de crête. Au sud, les limites avec le lotissement sont marquées par un fort talus.
Les fonds de jardins arborés des constructions rue de Bretagne définissent la limite ouest.
A l'est, le site s'ouvre largement sur le grand paysage agricole.

Tissu urbain : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel sous forme d'habitat au coup par coup le long de la rue de Bretagne et de lotissement au sud du site. Les parcelles avoisinent les 500 m² minimum.
L'entrée depuis la rue de Bretagne s'effectue par un portail existant et la présence du transformateur (petite constrcution).

Le contexte environnant et le site

- Transformateur
- Habitat individuel
- Haie bocagère sur talus de belle structure
- Liaison piétonne
- Clôture fond de jardin
- Talus
- 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

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

Principe de double accès en impasses envisagés 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
Rue de Bretagne	0,7 ha	12 logts/ha	8

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

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

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

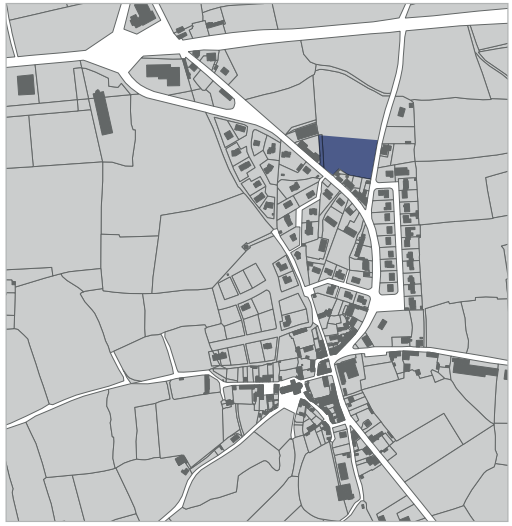
OAP Activités

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

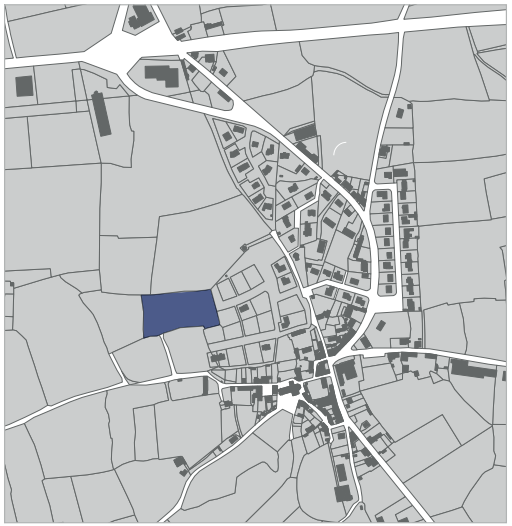
Accès envisagé pour la future voirie
(emprise et tracé à titre indicatif)

	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

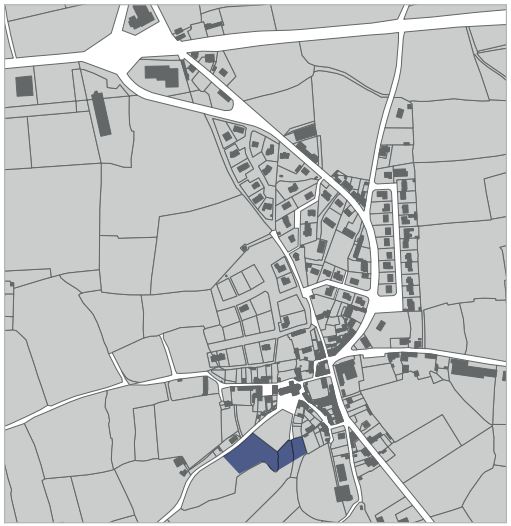
Raccordement prévu sur le BT existant?

	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

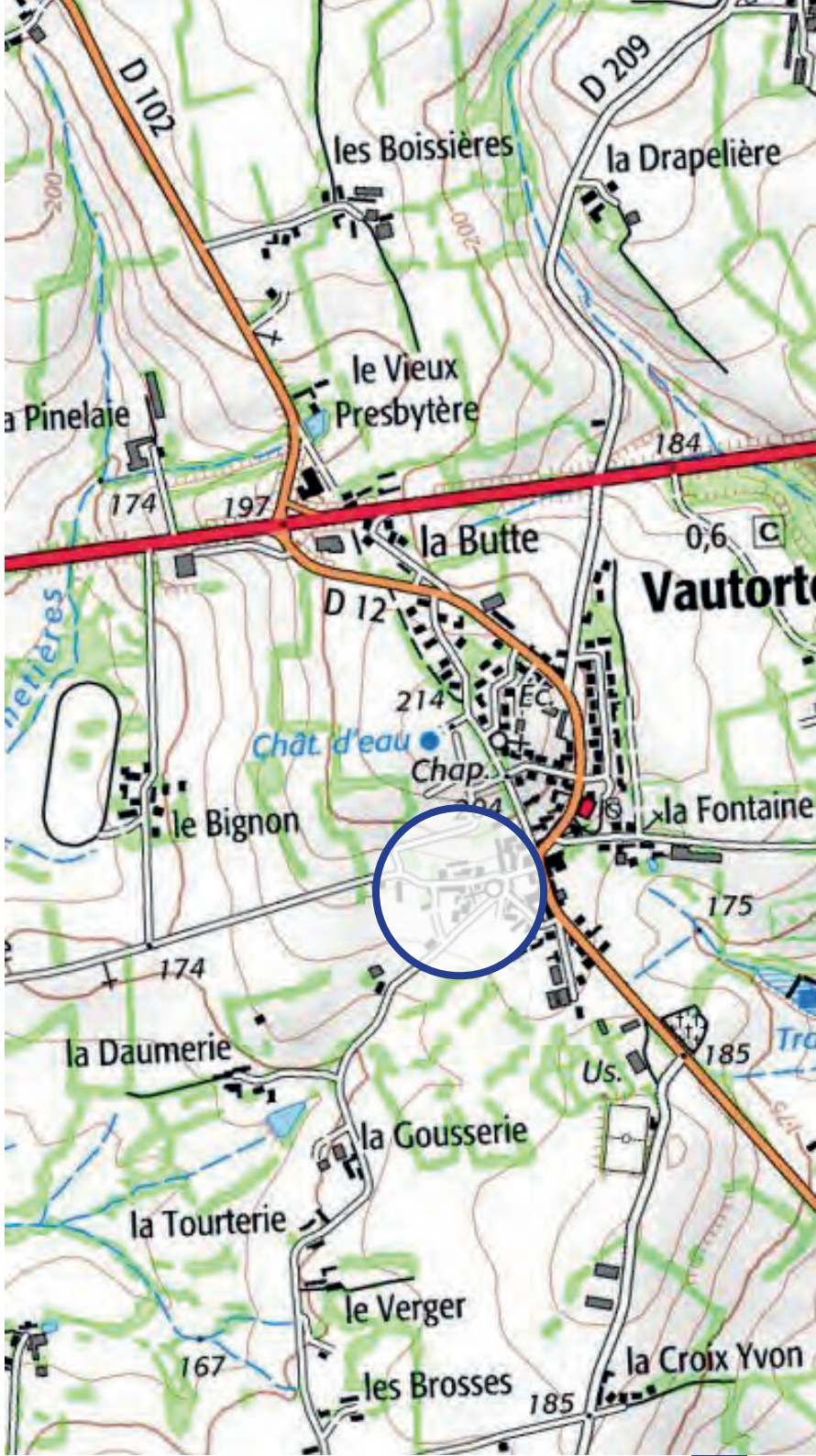
Localisation : Sud du centre bourg.

Occupation du sol : Parcelles cultivées.

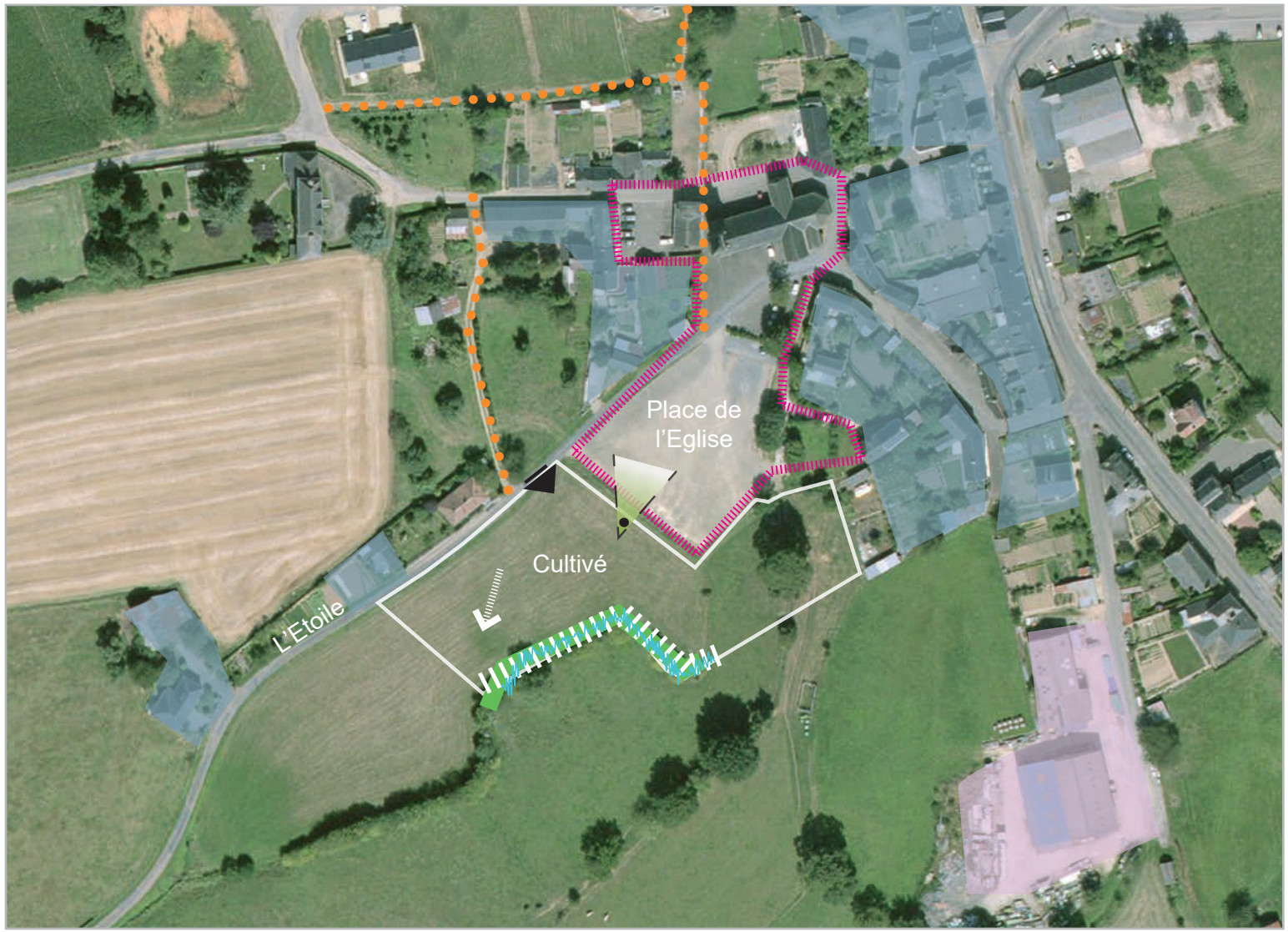
Desserte : Le site est desservi par la place de l'Eglise largement dimmensionnée.

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

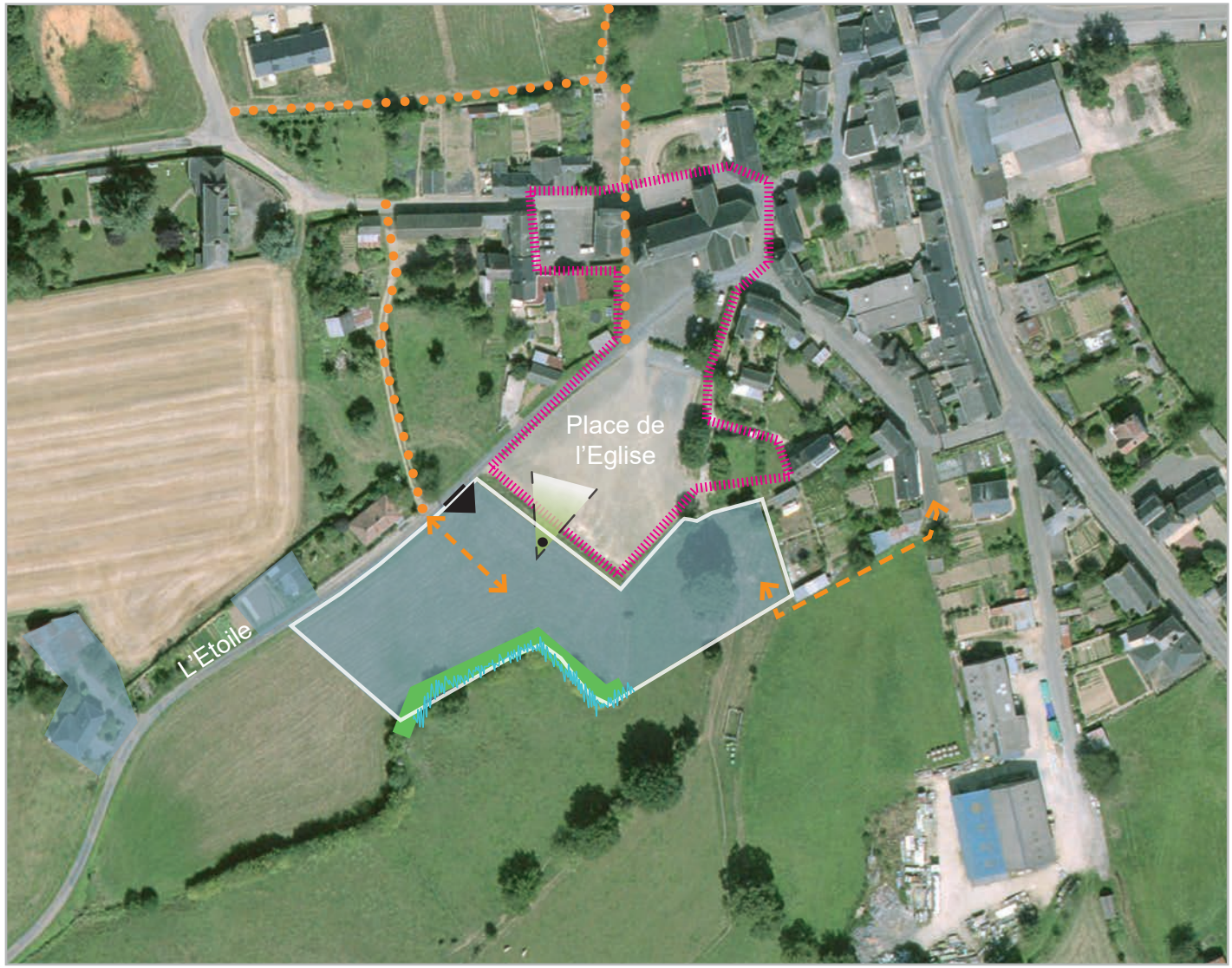


- Activité artisanale et PME
- Équipement
- Habitat individuel
- Haie bocagère de belle structure
- Liaison douce
- Sens de la pente
- Talus
- Accès existant
- Point de vue sur le clocher
- Zones humides

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

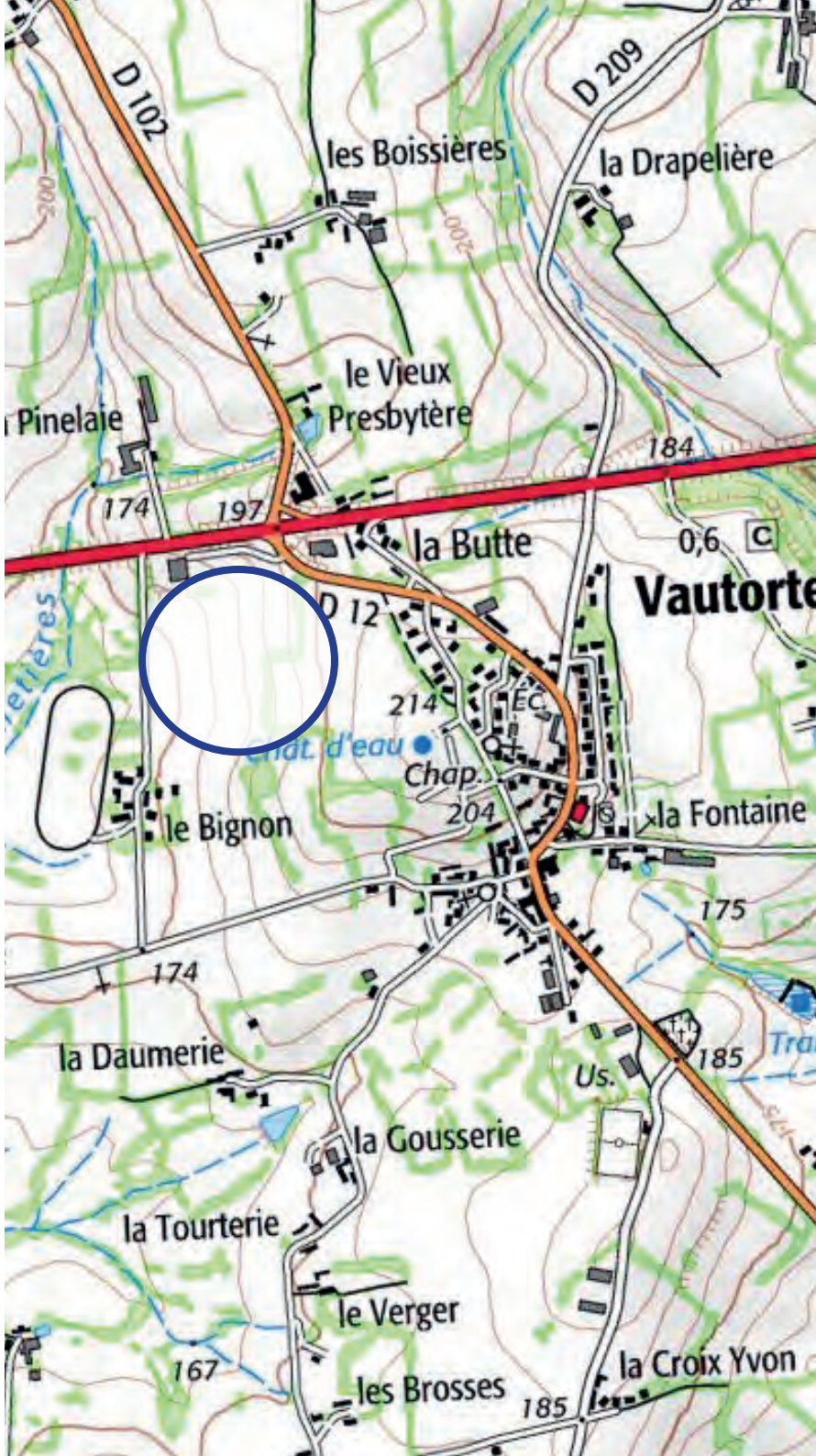
Localisation : Nord-Oest de la commune

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.



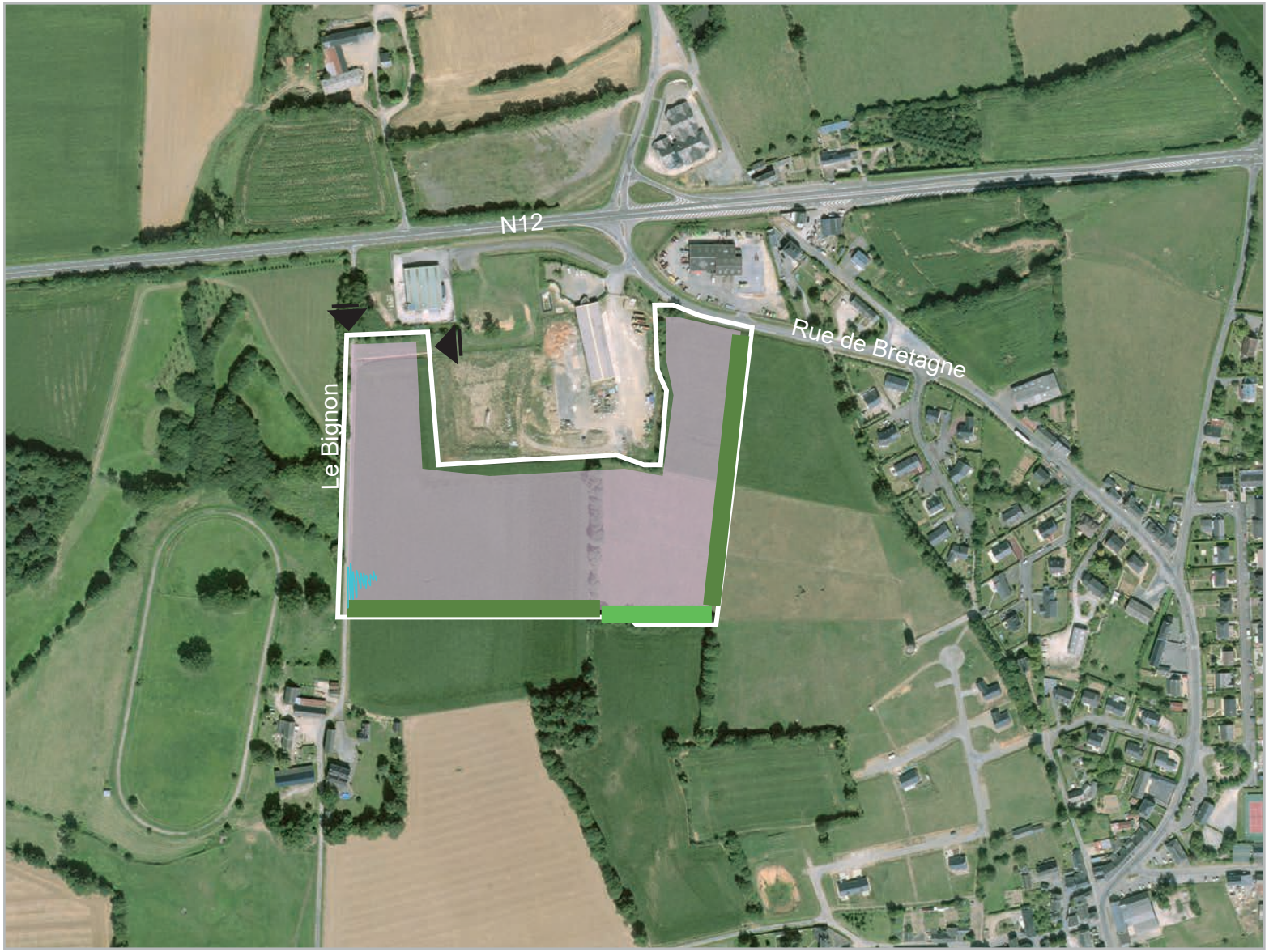
Le contexte environnant et le site

- 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

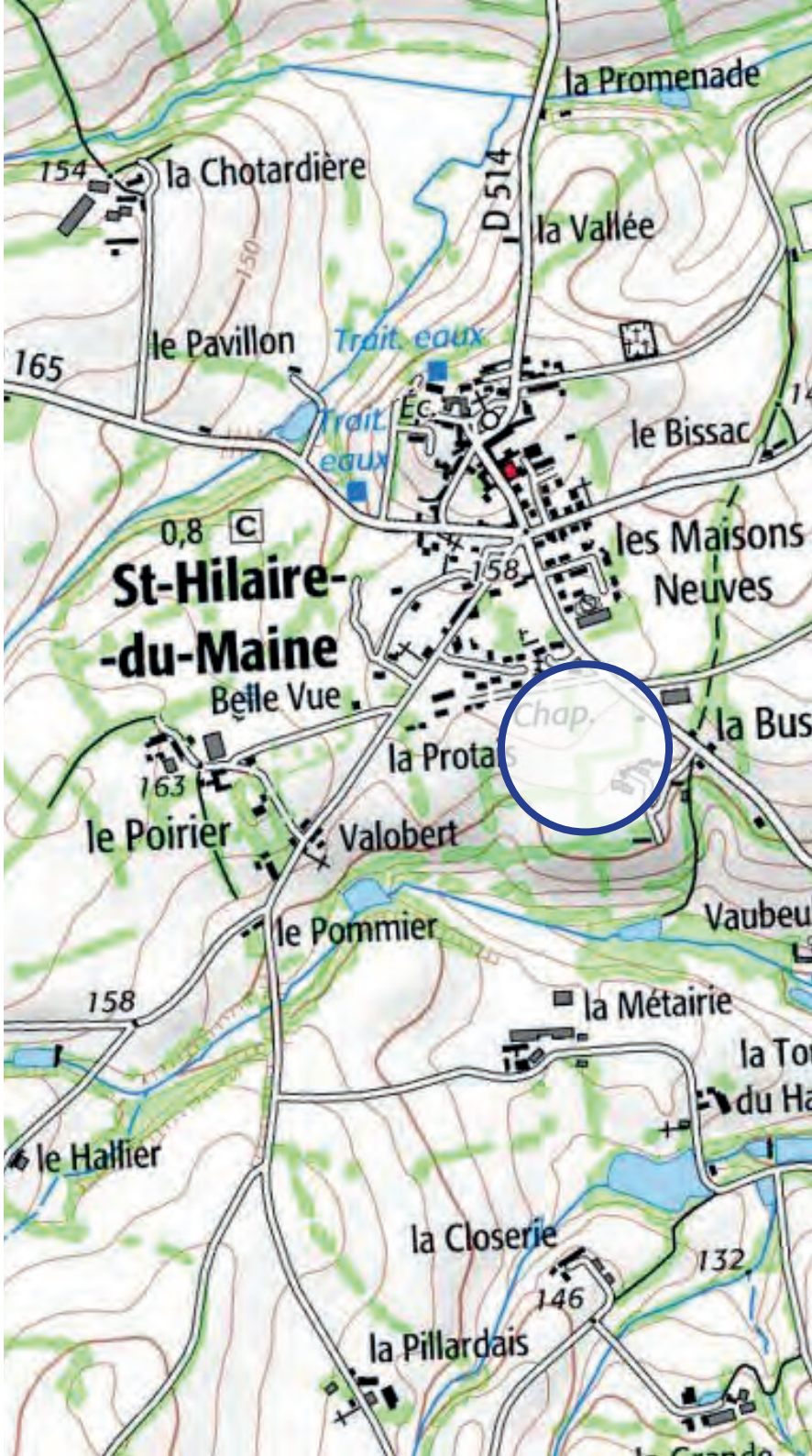
Localisation : Entrée de bourg sud-est

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.



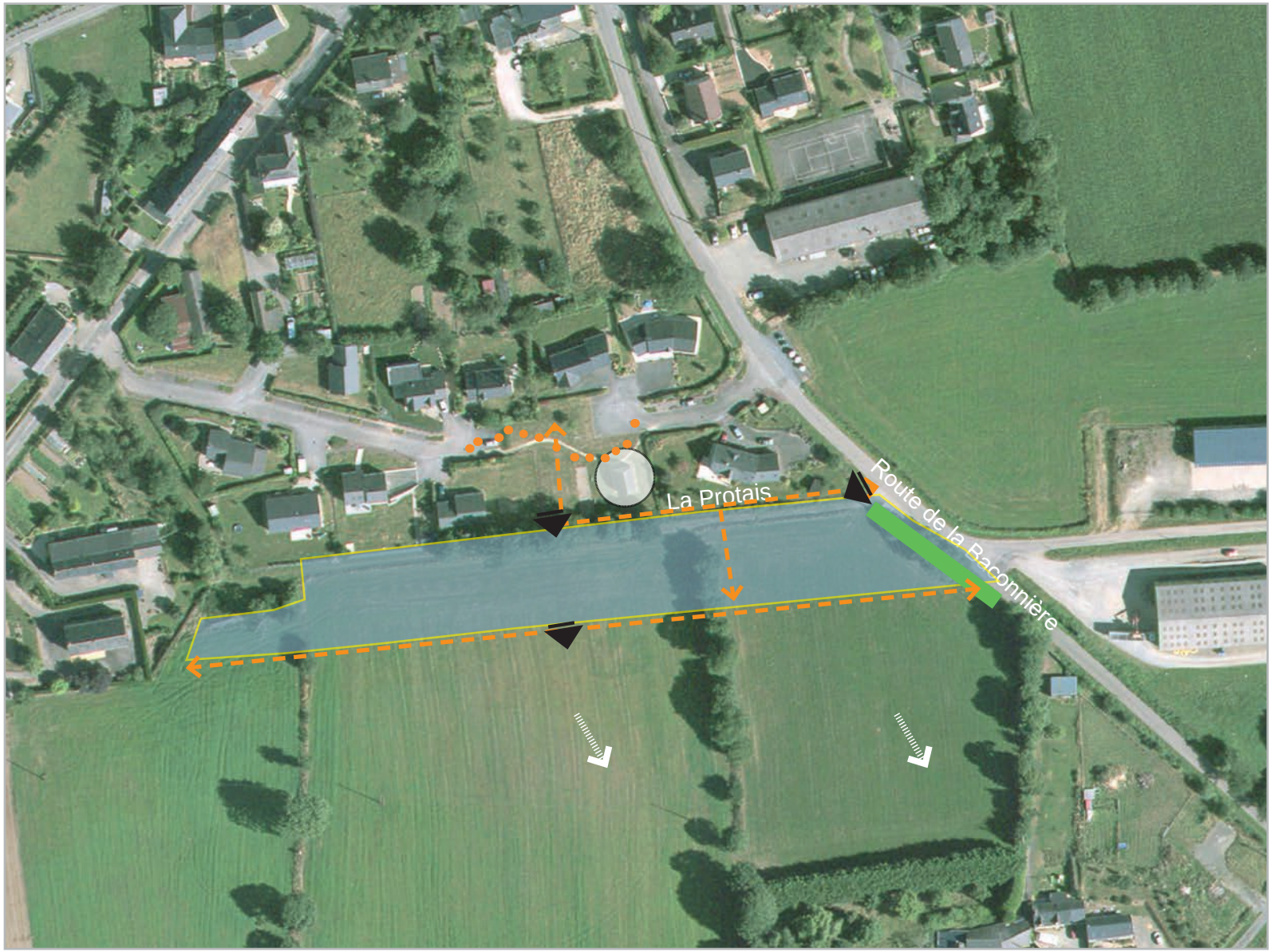
Le contexte environnant et le site

- 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.

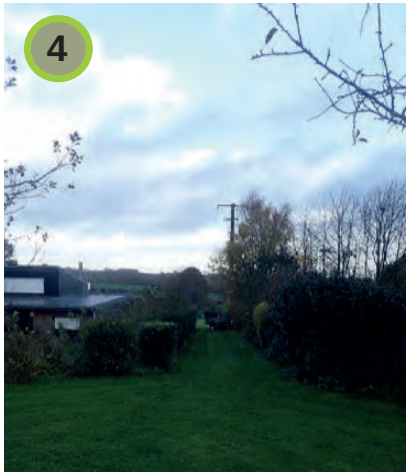
Tissu urbain : Le secteur se situe dans un tissu urbain dont la vocation est majoritairement de l'habitat individuel. Bien qu'il soit en contact avec une opération récente de lotissement au sud (Les lilas), le caractère de ce secteur, de part sa covisibilité, devra répondre à la silhouette du bourg historique.

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

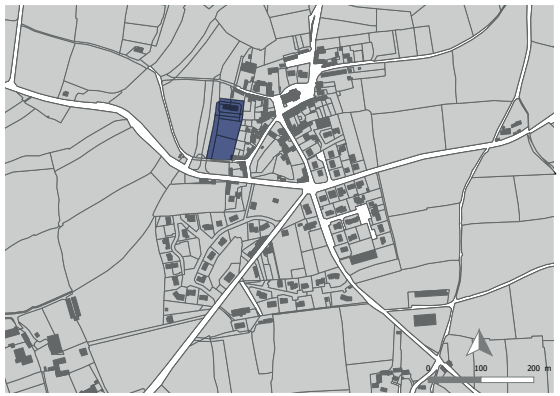
Préserver et valoriser la haie bocagère et le talus

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

Analyse du site

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.

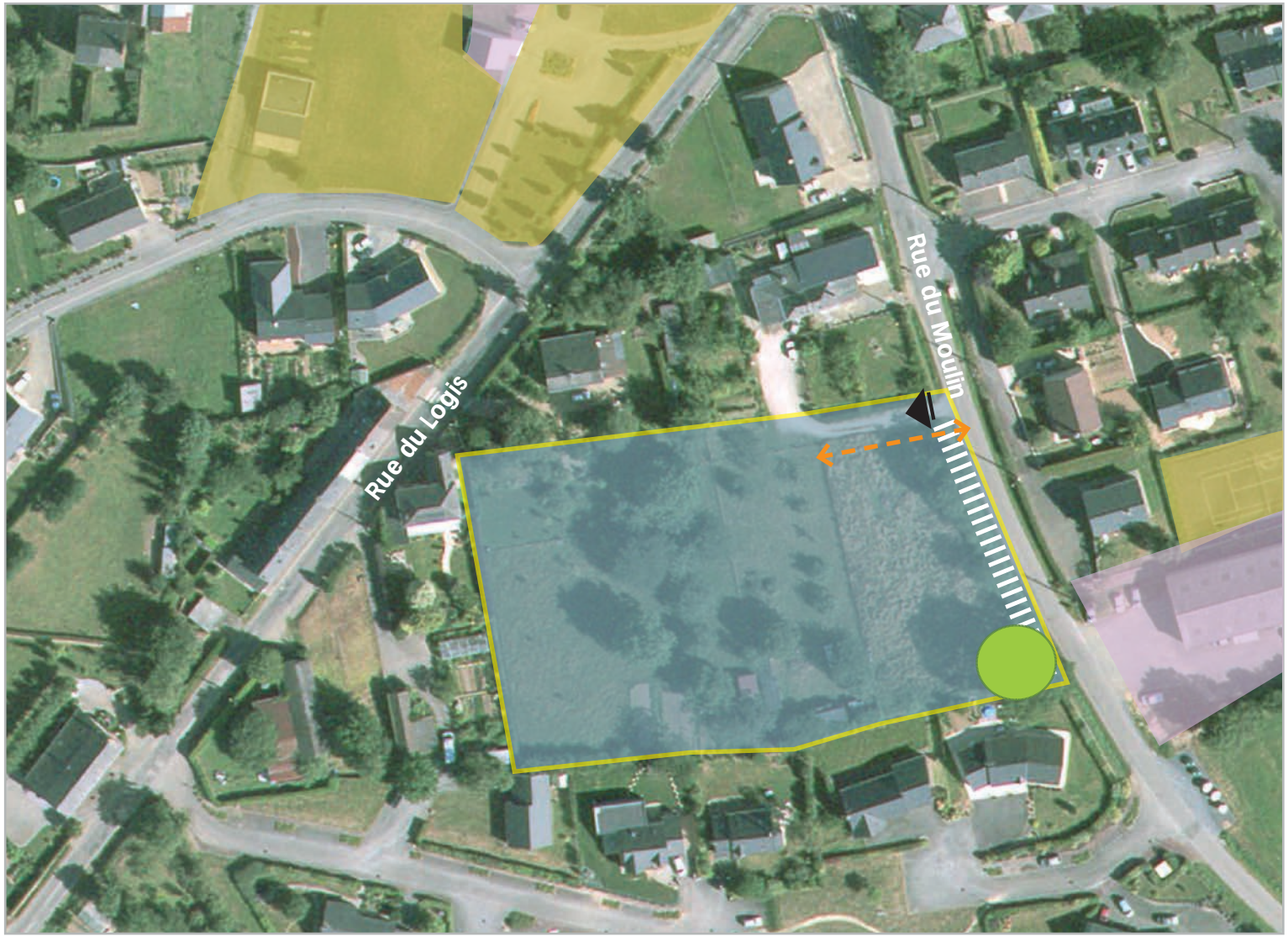
Le contexte environnant et le site

- 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

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

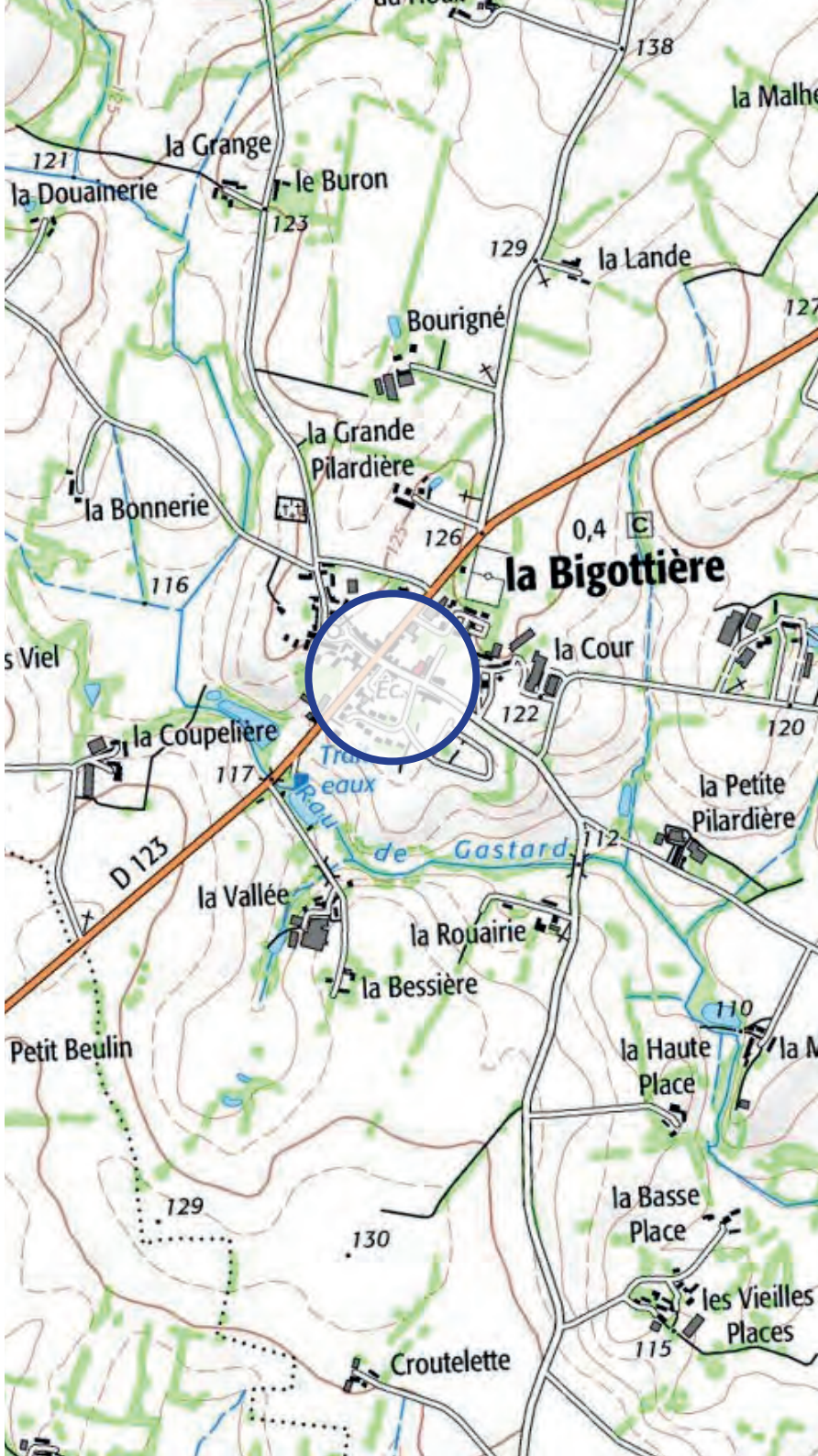
Localisation : Entrée sud de la commune

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)

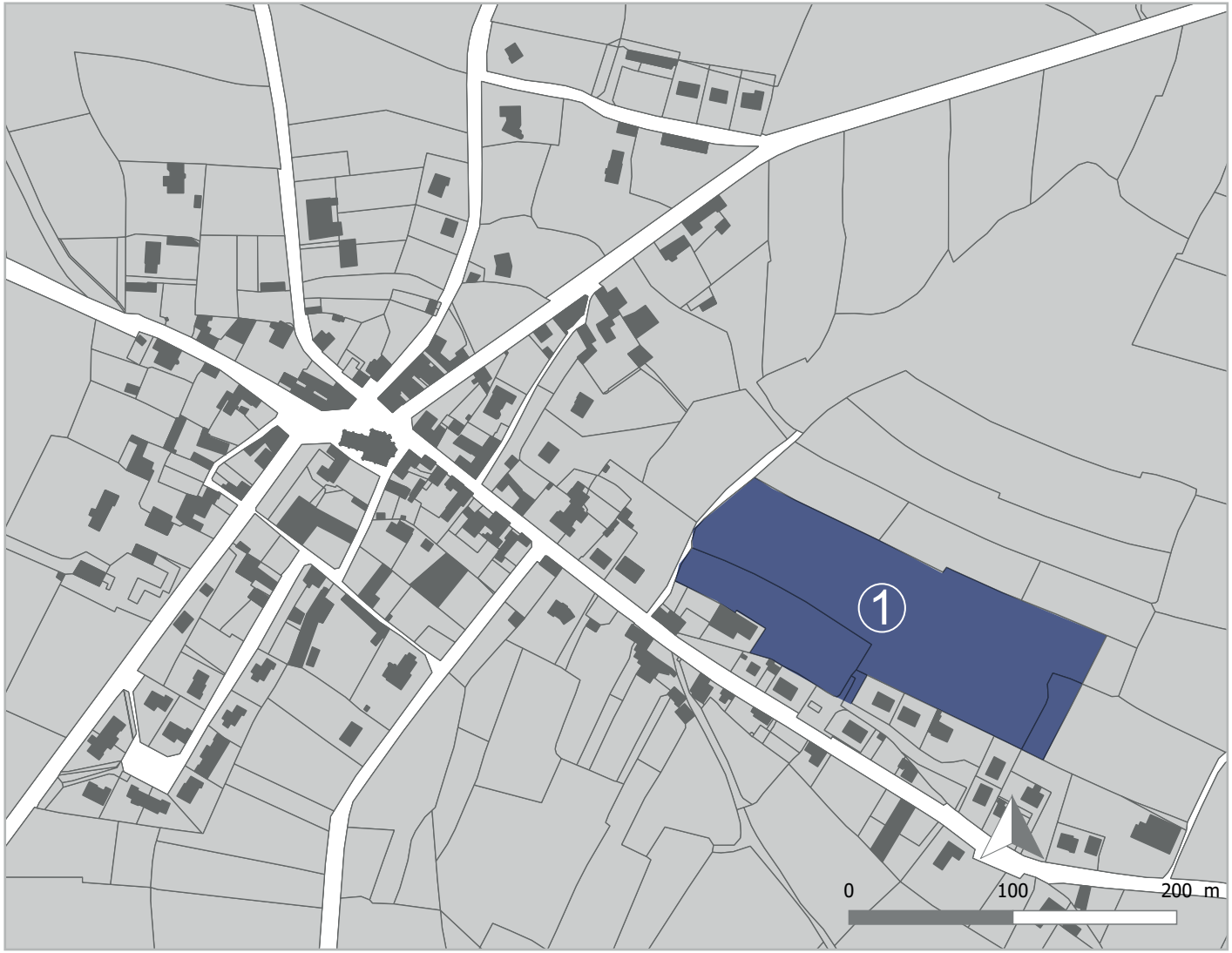
Haie bocagère à créer : filtre paysager

	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.

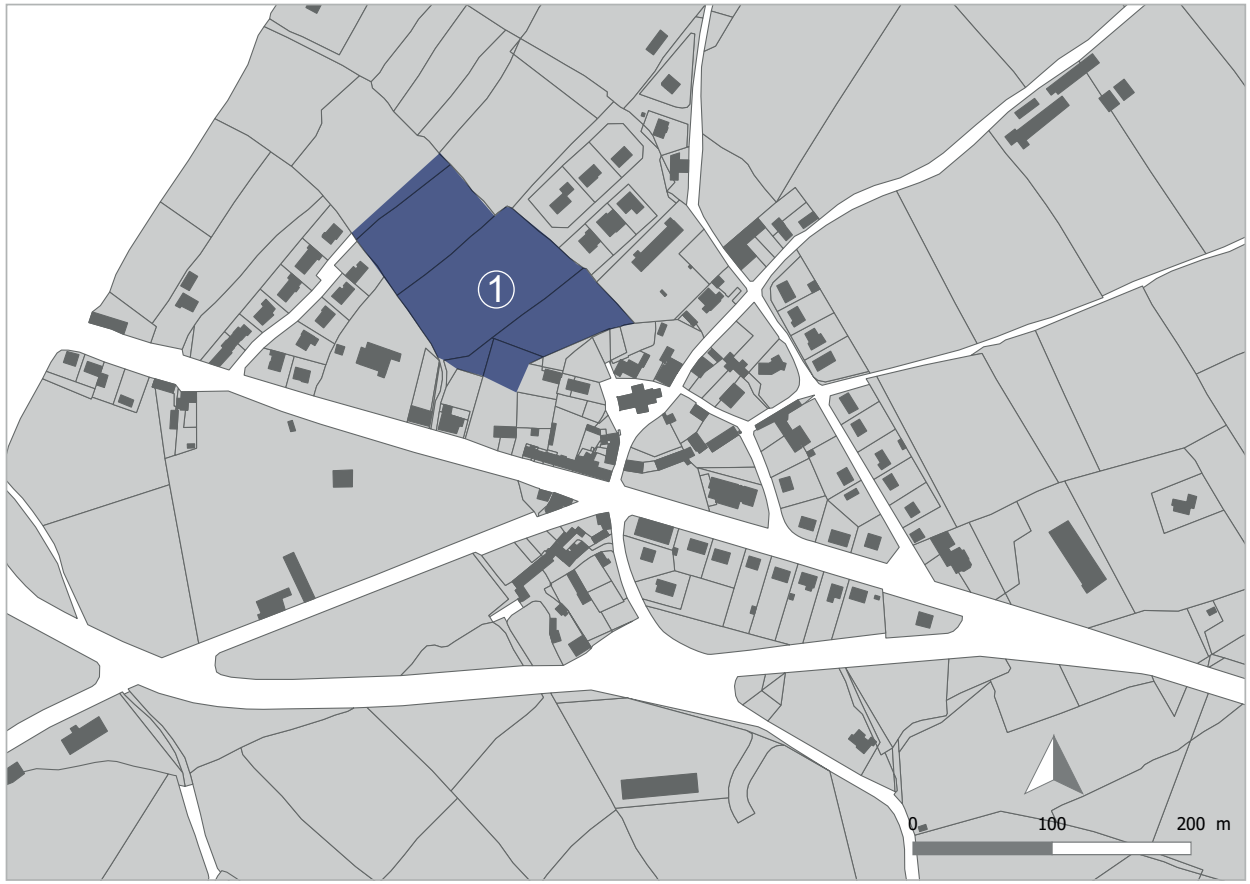
- Zone habitat groupé / individuel lot libre
- Préserver et valoriser la haie bocagère
- Liaison douce à créer (emprise et tracé à titre indicatif)
- Principe d'accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)
- Point de vue sur le clocher à conserver (emprise et tracé à titre 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