SOMMAIRE

PREAMBULE 5

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE 5

INTRODUCTION 7

LES OAP THEMATIQUES 8

I . HABITAT : PROGRAMMATION & OPTIMISATION FONCIERE 8
A . TERRITORIALISER LA POLITIQUE DE L'HABITAT 8
B . LOGER LES14 000 HABITANTS DU COGLAIS EN 2030 EN FACILITANT LES PARCOURS RESIDENTIELS 8
C . ASSOCIER OPTIMISATION DE L'ESPACE URBANISABLE ET URBANISATION NOUVELLE RAISONNEE 9
D . INNOVER, AMELIORER LA DIVERSIFICATION DES FORMES ET DES QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES 11
II . CENTRES BOURGS 11
A . LOCALISATION DES CENTRES BOURG 11
B . CONTEXTE ET ENJEUX DES CENTRES BOURGS 11
C . PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES CENTRES BOURGS 12
III . CONTINUITES ECOLOGIQUES ET TRAME PAYSAGERE 15
A . INTRODUCTION 15
B . CONFORTER L'ARMATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE 15
C . AMELIORER LA DECOUVERTE DU PAYSAGE 18
D . PROMOUVOIR LA NATURE DANS LES BOURGS 18

LES OAP SECTORIELLES 20

I . LES PRINCIPES 20
A . LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 20
B . LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT 21
II . LECTURE DE LA LEGENDE 22
III . LES ORIENTATIONS PAR SECTEURS 24
MAEN ROCH / SAINT-BRICE-EN-COGLES 24
« LA GRANDE NOUAILLE » 25
« LA CROIX ETETEE » 27
« LA PICHARDERIE » 29
« LE PONT » 31
« LA BRIONNIERE » 33
« BOULEVARD DE RENNES » 35
MAEN ROCH / SAINT-ETIENNE-EN-COGLES 37
« SAINT-EUSTACHE » 38
« LA GOURNERIE » 40
« LA GARE » 42
« LE VERGER » 44
LES PORTES DU COGLAIS / COGLES 46
« LE CHEMIN VERT » 46
LES PORTES DU COGLAIS / LA-SELLE-EN-COGLES 48
« LE BOURG » 48
LES PORTES DU COGLAIS / MONTOURS 50
« LE BIGNON » 50

« Le Crochet » 52
« Le Tertre » 54
« La Carriere » 56
SAINT-MARC-LE-BLANC 58
« La Grande Croix » 58
« Moureuil » 60
« La Rosiere » 62
SAINT-HILAIRE-DES-LANDES 64
« Centre-bourg » 64
SAINT-GERMAIN-EN-COGLES 66
« La Nouriais » 66
IV . Les secteurs prioritaires **68**

LEGENDE GENERALE **70**

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Articles R151-6 à R151-8 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 (le règlement graphique).

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 (RNU).

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 (zones 1AU) 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.

INTRODUCTION

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, Les OAP du territoire du Coglais se déclinent en 2 volets

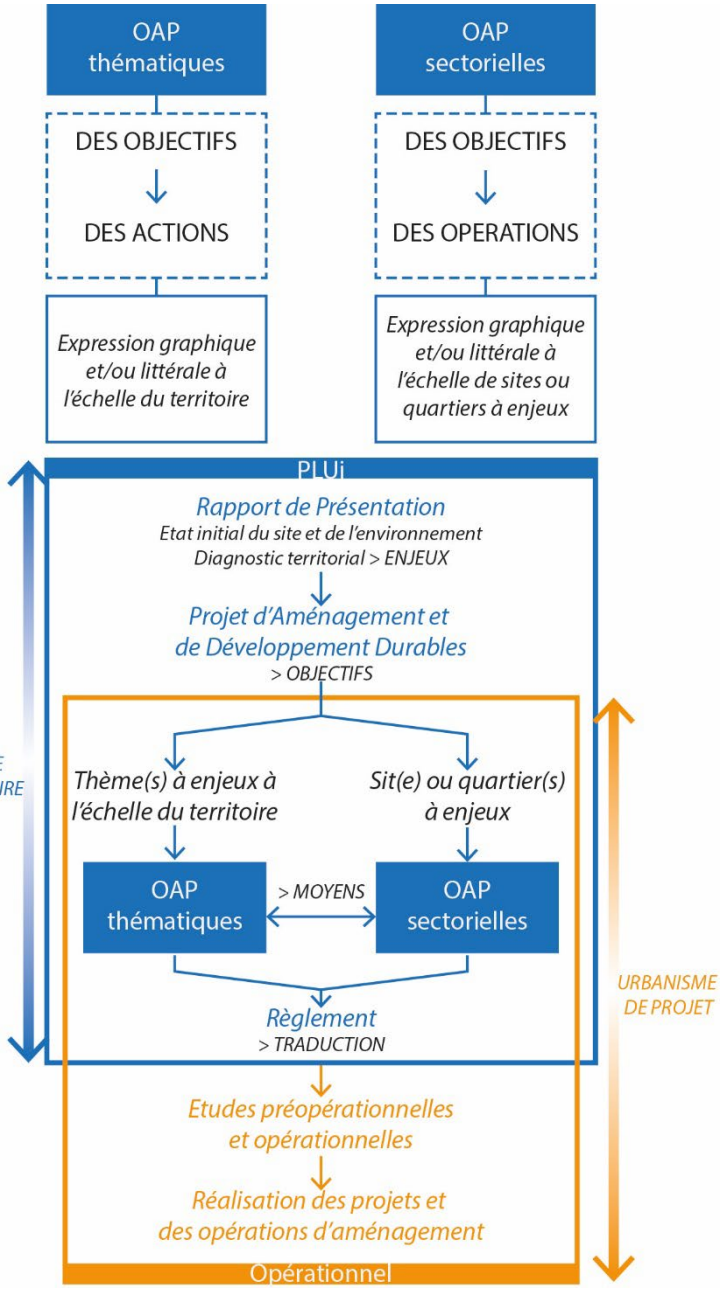
- Des OAP thématiques
- Des OAP sectorielles

Les OAP thématiques :

Elles définissent les ACTIONS à mettre en œuvre. La vocation de ces OAP, qui concernent une ou plusieurs thématiques du PLUi, est de constituer un outil complémentaire aux OAP spatialisées. Il s'agit de principes argumentés énonçant les objectifs soutenus par la collectivité, sur des thèmes choisis au regard des enjeux du PADD. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs, ainsi que des prescriptions (à caractère réglementaire) ou des recommandations (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

Les OAP sectorielles :

Elles définissent les OPERATIONS à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, de loisirs, etc. et comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.



LES OAP THEMATIQUES

I . HABITAT : PROGRAMMATION & OPTIMISATION FONCIERE

A . Territorialiser la politique de l'habitat

La territorialisation de la politique de l'habitat se décline selon une organisation / sectorisation territoriale définie en fonction des dynamiques territoriales observées dans le cadre du diagnostic et du PADD.

La production de 1100 logements neufs retenue dans le PADD a été sectorisée comme suit :

Objectifs annuels de production de logements
Pôle urbain : Maen Roch (Saint-Brice / Saint-Etienne) :
45% de la production de logements neufs, soit **455 logements**
Pôles d'appui : Porte du Coglès (Montours/La Selle en Coglès/Coglès) :
20 % de la production de logements neufs, soit **175 logements**
et Saint Germain/Le Châtellier :
15% de la production de logements neufs, soit **120 logements**
Pôle rural : Saint Marc/Le Tiercent/Baillé/Saint Hilaire :
20% de la production de logements neufs, soit **170 logements**

S'y ajouteront dans l'augmentation du parc de logements occupés par des ménages et sur l'ensemble du territoire, 30 logements du fait de la résorption de la vacance (chiffre net après différence entre les entrées et les sorties) et 150 logements issus du « renouvellement » (c'est-à-dire la création nette à partir du bâti existant : divisions et suppressions, changements de destination…).

Une stratégie et des actions foncières viendront appuyer la réalisation de ces objectifs.

B . Loger les14 000 habitants du Coglais en 2030 en facilitant les parcours résidentiels

Le territoire du Coglais affirme sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants avec un objectif de **1 250 habitants supplémentaires de 2015 à en 2030**. Il s'agira d'accueillir ces habitants dans leurs diversités tout en favorisant le parcours résidentiel de celles et ceux habitant déjà le territoire.

Pour ce faire, la production de logements sera diversifiée afin de permettre l'accueil des différents types de ménages sur le territoire. Cet accueil sera renforcé sur le pôle structurant et les pôles d'appui afin de pérenniser les équipements et les services à la population existants ou à venir.

La diversité des ménages correspond à l'accueil des jeunes ménages, seuls ou en couples, avec ou sans enfant(s) mais également les familles plus âgées, les personnes seules et les séniors souhaitant se rapprocher des services.

Tous ces ménages n'ont pas le souhait ou la capacité financière d'être directement accédant à la propriété ou propriétaire. C'est pourquoi une attention particulière doit être portée au maintien et au développement de l'offre locative, publique et privée, sociale ou non.

Les niveaux de ressources observés sur le territoire doivent privilégier un habitat abordable, notamment pour les plus modestes ou les ménages à un seul revenu (adulte seul, jeune (en début de parcours

professionnel) ou âgé (retraité modeste), avec ou sans enfant(s)). Ceci afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle et de garantir l'attractivité du territoire.

- L'offre doit comprendre à la fois des logements en locatif public (communal, Hlm, éventuellement communautaire) et en locatif privé (investissement locatif, ANAH et ANAH social). L'offre locative devra être développée prioritairement dans le pôle structurant de Maen Roch et dans les pôles d'appui ;

- La production de 200 logements sociaux passera surtout par la production neuve, mais aussi par la transformation de logements existants dans le cadre de la stratégie intercommunale d'aménagement des centres-bourgs. Pour atteindre cet objectif, les opérations publiques et privées seront mises à contribution ;

- De même, l'accession à la propriété doit être encouragée, qu'elle soit sous la forme de location-accession (type PSLA), d'accession sociale à la propriété (en neuf, sous la forme de vente de logements locatifs sociaux ou communaux…), de vente de logements par des lotisseurs ou d'accession à la propriété « classique » (pétitionnaire maître d'ouvrage).

Conformément à la réglementation, les programmes neufs comprendront des logements adaptés au handicap. En sus, l'adaptation au handicap et la mobilité réduite sera introduit dans le programme d'amélioration de l'habitat existant.

C . Associer optimisation de l'espace urbanisable et urbanisation nouvelle raisonnée

Compte tenu des enjeux en matière de limitation de la consommation d'espace, le territoire du Coglais souhaite développer une optimisation de l'espace urbanisable, en favorisant un mode de production urbaine peu consommateur d'espace. A cette fin, les mesures mises en œuvre combineront la réhabilitation du parc ancien, l'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés (dents creuses par exemple) et lorsque cela est nécessaire, des extensions urbaines.

Un objectif de **270 logements** produits sur la durée de vie du PLUi sans consommation d'espace a été défini comme suit :

Production de logements sans consommation d'espace
Une résorption de **25% de la vacance** sur le territoire, soit environ une **30aine** de logements vacants en moins à horizon 2030,
Une valorisation de **50% des espaces « friches de centre-bourg »** inventoriés par la collectivité, environ 3,3 ha, soit une **50aine** de logements,
Une optimisation de **50% des espaces à mutabilité très favorable** situés en zone urbaine, environ 2,5 ha, soit une **40aine** de logements
Le renouvellement du parc, qui regroupe le changement de destination et la division de grands logements, estimé à une **10aine de logements par an**, soit **150** logements sur la période.

Le comblement des espaces libres dans les hameaux et le changement de destination des bâtiments de caractère de l'espace rural permettront également de créer des logements. Les projets privés et publics de d'amélioration de l'habitat seront encouragés, en particulier dans les centres-bourgs.

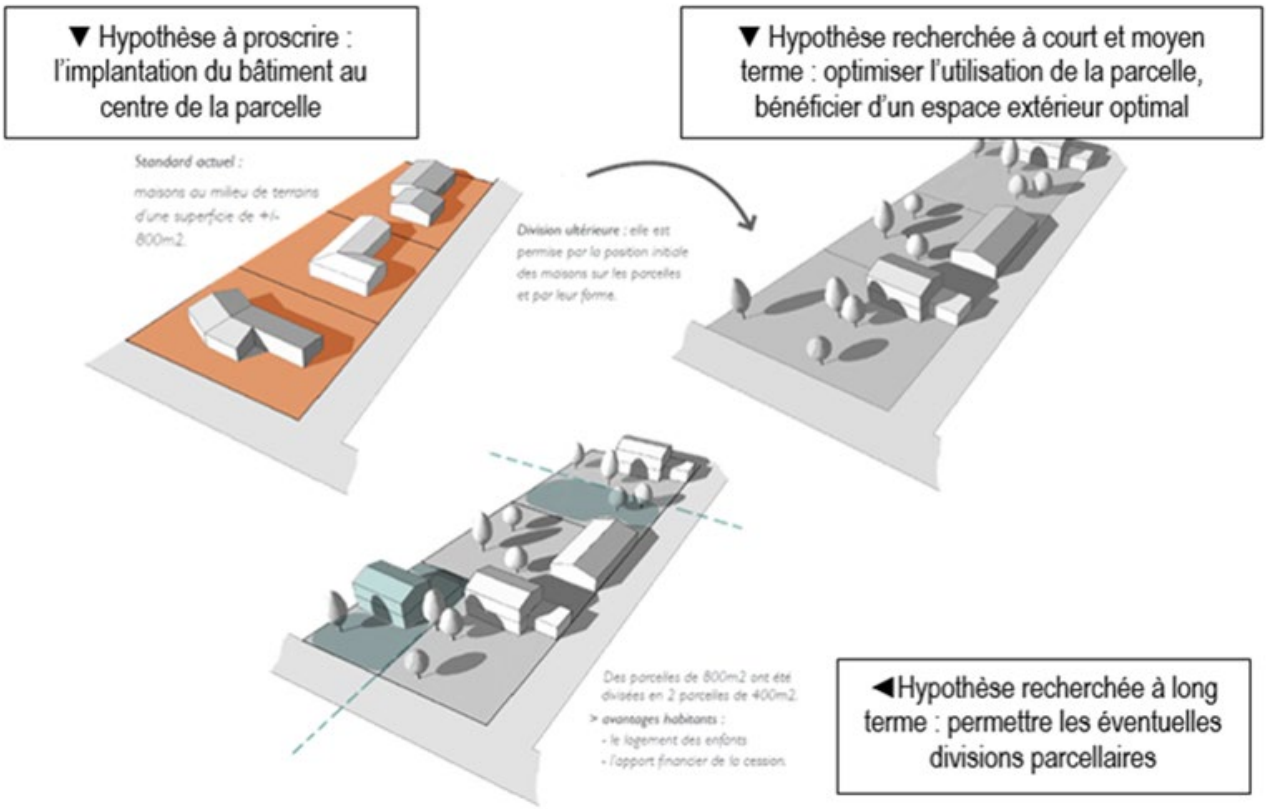
L'orientation d'aménagement vise également à faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et notamment l'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés. Dans le PADD, les densités moyennes retenues pour les extensions urbaines sont :

Densités moyennes
Pôle urbain : Maen Roch (Saint-Brice / Saint-Etienne) > **20** logements à l'hectare
Pôles d'appui : Porte du Coglès (Montours/La Selle en Coglès/Coglès) et Saint Germain/Le Châtellier > **18** logements à l'hectare
Pôle rural : Saint Marc/Le Tiercent/Baillé/Saint Hilaire > **15** logements à l'hectare

Ainsi, avec l'application de ces objectifs, il est prévu une augmentation de 50% de la densité moyenne des opérations à vocation d'habitat pour s'établir à 18 logements par ha en fin de période.

Les communes souhaitent également valoriser la desserte existante et favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...) sur le territoire. Face à ces enjeux, l'optimisation foncière apparaît comme une réponse possible, permettant à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières. C'est donc dans cet objectif que les orientations ci-dessous sont établies.

Cette démarche est basée sur les attentes suivantes :



En l'absence de contraintes spécifiques liées à l'assainissement autonome et/ou à la topographie du terrain, cette démarche sera mise en œuvre sur les parcelles de plus de 1 000m² dans le pôle urbain, 1 300m² dans les pôles d'appui et 1 600m² sur les autres communes du pôle rural.

Optimisation foncière permettant d'éventuelles divisions parcellaires futures à partir de :
Pôle urbain : Maen Roch (Saint-Brice / Saint-Etienne) > **1 000 m²**
Pôles d'appui : Porte du Coglès (Montours/La Selle en Coglès/Coglès) et Saint Germain/Le Châtellier > **1 300 m²**
Pôle rural : Saint Marc/Le Tiercent/Baillé/Saint Hilaire > **1 600 m²**

Voir également IV . OAP « secteurs prioritaires ».

D . Innover, améliorer la diversification des formes et des qualités urbaines et architecturales

En plus des typologies, il convient de **poursuivre la diversification des formes urbaines.** Cette poursuite de la diversification s'effectuera par le biais du développement de l'habitat intermédiaire et du petit collectif mais aussi de l'individuel groupé afin de réduire la consommation foncière et proposer des logements à coût abordable.

Cet objectif pourra être plus particulièrement mise en œuvre dans **le pôle structurant de Maen Roch**, mais aussi dans **les pôles d'appui** par le biais par exemple de « maisons de ville ». Cette diversification sera également soucieuse de faciliter des modes d'habitat et d'habiter nouveaux, et d'encourager la production d'habitat écologique.

Dans ce cadre, l'incitation à l'utilisation de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme est maintenue (AEU) et le territoire se fixe l'objectif d'une opération pilote d'habitat innovant alternatif ou exemplaire par secteur géographique (dont habitat intergénérationnel et habitat participatif).

II . CENTRES BOURGS

A . Localisation des centres bourg

La présente OAP « Centres bourgs » concerne les centralités identifiées au règlement graphique en zone UC-1. Chaque centralité a été délimitée sur la base de la présence d'un équipement ou d'un espace public représentatif ou central, ou d'un lieu de concentration commerciale. A titre indicatif, l'aire d'influence de chaque centralité correspond à une durée moyenne de 5 à 10 minutes de marche à pied soit environ 300 m de rayon à compter du cœur.

Ces éléments de connaissance doivent servir à mieux apprécier le contexte et l'organisation de chaque centralité.

B . Contexte et enjeux des centres bourgs

Les centres bourg sont les espaces de regroupement préférentiel, dans un périmètre relativement restreint, des commerces, des équipements collectifs et des services à la population. Ils sont donc principalement caractérisés par une diversité de fonctions et sont généralement empreint d'une certaine « urbanité », liée à la perception d'une architecture traditionnelle, d'une morphologie ou d'une composition urbaine plus dense, d'aménagements de l'espace public et de la voirie ordonnés, etc. Ils sont plus propices l'animation de la vie locale, sociale et culturelle. Ils peuvent en outre comporter des éléments patrimoniaux (comprenant le bâti ancien) et/ou identitaires (église, places, fontaines, etc.).

L'ensemble de ces caractéristiques leurs confèrent une attractivité particulière en comparaison des espaces péricentraux ou périphériques.

Le territoire du Coglais comporte **11 centres bourgs** à développer, conforter ou renforcer. Chacun d'eux offre un rayonnement différent qui dépend essentiellement de sa taille, et donc du nombre et du niveau d'attractivité des services proposés par les commerces et équipements qui les composent. Trois types de centralités peuvent être identifiés :

- **Les 2 centralités du pôle urbain constitué par l'ensemble Maen Roch (Saint Brice/Saint Etienne) ;**

Elles offrent des services attractifs pour les habitants de leurs communes, mais également des communes limitrophes (offre commerciale diversifiée, équipements principaux, etc.). Elles jouent un rôle dans l'animation du territoire à l'échelle communautaire.

- **Les 5 centralités des pôles d'appui constitués par l'ensemble Les Portes du Coglais (Montours/La Selle en Coglès/Coglès) et l'ensemble Saint Germain/Le Châtellier ;**

Elles offrent généralement des services pour les habitants de leurs communes, nécessaires à la vie locale (mairie, école, etc.) et proposent une offre commerciale souvent incomplète. Elles jouent un rôle de relais dans l'organisation et l'animation des communes à l'échelle locale.

- **Les 4 centralités du pôle rural de Saint Marc/Le Tiercent/Baillé/Saint Hilaire.**

Elles sont généralement historiques mais n'ont plus qu'un faible rayonnement. Elles peuvent offrir certains commerces et services de première nécessité aux habitants les plus proches (boulangerie, école, etc.). Leur rôle est limité.

Les principes d'aménagement définis dans cette OAP doivent contribuer à :
- Préserver et entretenir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de ces centres bourgs ;
- Améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité aux centralités dans le respect de la trame viaire existante ;
- Renforcer les centralités comme lieux privilégiés pour le maintien ou l'accueil de commerces, d'équipements collectifs et de services à la population.

Compte tenu des enjeux propres à chaque centralité (au regard de leur organisation et de leur composition urbaines), des objectifs spécifiques à certaines d'entre elles peuvent être définis (Voir OAP sectorielle). Chaque situation étant particulière, les projets pourront prendre des formes variées tout en restant compatibles avec ces objectifs spécifiques et les principes d'aménagement généraux déclinés ci-après.

C . Principes d'aménagement des centres bourgs

a. PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Les centres bourgs du territoire du Coglais sont principalement caractérisés par une homogénéité architecturale assurée par l'emploi du granit et des continuités bâties sur rue qui confèrent une vraie cohérence aux ilots. Les volumes des constructions traditionnelles sont simples, leur hauteur généralement limitée à un rez-de-chaussée + un étage + combles, les toitures sont en ardoise, les ouvertures étroites et réparties de manière symétrique sur les façades. Ces éléments renforcent le caractère minéral des centres bourgs.

Cette homogénéité appelle cependant des nuances suivant l'organisation générale des centralités :
- soit sous forme d'implantations linéaires très lisibles qui peuvent accentuer le caractère minéral du bourg,
- soit sous forme concentrique avec une organisation du bâti apparemment plus aléatoire mais cependant structurée par les espaces publics et les façades commerciales existantes ou anciennes.

Les centres bourgs présentent une proportion significative de logements et de cellules commerciales vacants, en raison de leur vétusté (manque de confort énergétique, faiblesse de l'éclairage naturel), de la complexité du foncier (parcelles linéaires ou en bande, peu ou pas d'espace extérieur, absence de stationnement…), de la déprise rurale en général.

L'objectif de cette OAP est d'encourager la mutation, le renouvellement, la réhabilitation ou la rénovation de ce bâti, en cohérence avec le caractère patrimonial des centres bourg, sans obérer toutefois ni la possibilité de réorganiser le foncier, au besoin de procéder à des démolitions, ni les capacités du bâti à muter, évoluer et se moderniser dans des formes architecturales, des performances énergétiques et des normes de confort contemporaines.

Le projet communautaire de revitalisation des centres bourgs de l'ex Coglais Communauté, a mené à la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères qui promeut :

- Le maintien de l'usage en rénovation des matériaux locaux nobles comme le granit pour le gros oeuvre dont l'appareillage est plus ou moins travaillé suivant le « statut » des immeubles : pierre de taille appareillée, moellon de granit rejointoyés ou non.
- La préservation de la nature des matériaux de façade (s'abstenir d'enduire) et le maintien de l'ensemble cohérent de ces façades (éviter toute démolition des façades principales) ;
- L'emploi d'enduit chaux-sable, du bois en façade dans le cas d'une extension ou d'une construction neuve (éviter les enduits monocouches grattés) ;
- La préservation des souches de cheminée et leur couronnement travaillé en granit ;
- L'usage de l'ardoise pour les toitures (éviter les produits d'apparence similaire : fibre ciment) ;
- Le maintien de la zinguerie (éviter les gouttières et descentes en PVC) ;
- La conservation des proportions des ouvertures et menuiseries.

b. PRINCIPES PAYSAGERS

Le projet communautaire de revitalisation des centres bourgs de l'ex Coglais Communauté, a mené à la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères. Concernant le volet paysager, ce dernier encourage les principes suivants :

Les espaces privatifs « sur rue »

- Relativement rares, ils peuvent être pensés, lorsqu'ils existent, en tant qu'espace de transition et de mise à distance entre la rue et le logement.
- Ils peuvent être clos par des dispositifs de faible hauteur (< à 1 m) de type murets bas en pierre de pays, clôtures bois, et végétalisés: massifs arbustifs et vivaces, grimpants sur clôtures ou treilles,etc.

Les espaces privatifs « sur jardin »

- Souvent de superficie réduite, l'espace intime en continuité avec le logement peut être pensé en jardinet, terrasse, loggia ouverte… et être protégé des covisibilités par un pare vue constitué :
    - Soit d'une construction annexe (abri de jardin) attenante au bâtiment principal
    - Soit d'un mur maçonné et/ou végétalisé en continuité avec la maison ;
    - Soit de panneaux de bois végétalisés ou non d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les végétaux choisis sont plutôt d'origine locale, adaptés au climat et au sol en présence.

L'image végétale

L'image végétale des aménagements s'intègre dans l'environnement naturel de la commune. Aussi, les essences locales, les arbres fruitiers et arbustes à petits fruits sont à privilégier, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées et mellifères qui participent à la biodiversité.

La végétalisation des constructions elles-mêmes au travers de plantes grimpantes est indiquée sur façade, structure pergola ou palissade bois. Elle procure ombre en été (confort d'été), animation de façades ou de clôtures construites, refuges pour les insectes et l'avifaune.

c. PRINCIPES DE VOIES ET DESSERTES, PLACE DE LA VOITURE

Le charme d'un cœur de bourg tient également à la configuration des rues, ruelles, cours, placettes et cheminements irréguliers qui irriguent les îlots. Dans le cas du renouvellement d'un ilot, le projet veille à assurer sa perméabilité par la préservation des cheminements existants, et la continuité entre les voies de desserte existantes et à créer. Il s'agit à la fois d'encourager l'intégration des projets dans le tissu urbain existant et de préserver le caractère traditionnel de l'urbanisation du bourg.

EXEMPLE DE MAINTIEN DES PERMEABILITES DE L'ILOT PAR DES VOIES DE CIRCULATION « APAISEES » ET DES CHEMINEMENTS DOUX

(Source : Image de gauche : Projet communautaire de revitalisation des cœurs de bourgs de Coglais Communauté / Commune de Montours. Image de droite : Exemple d'intégration du stationnement dans des ilots sans voiture / images de référence FP).

En centres bourg, les espaces privatifs attenant au logement ne permettent généralement pas le stationnement d'un véhicule, et imposent souvent la recherche d'une autre parcelle dédiée au stationnement. Les garages sur parcelles privatives (attachée ou non à la parcelle de l'habitation) sont construits en volumes séparés du volume principal du bâtiment, préférentiellement dans l'esprit des annexes rurales (appentis, hangars…). Ils peuvent prendre la forme d'abris ouverts.

d. PRINCIPES DES COMMERCES, EQUIPEMENTS ET ACTIVITES

En cohérence avec les objectifs définis pour chaque centralité, les nouveaux commerces, équipements et services s'implanteront prioritairement dans les centralités existantes. Dans les centres bourgs, les commerces s'implanteront prioritairement en continuité des cellules commerciales existantes.

Les commerces généralistes de rayonnement intercommunal et local seront confortés dans les centralités du pôle urbain, des pôles intermédiaires et des bourgs équipés afin de concourir à l'attractivité et à l'animation de ces centralités, et à la réduction de l'usage systématique de la voiture.

- La localisation des équipements ou établissements de services à la population sera appréciée au regard :
  - du niveau de services offerts par ces équipements et de la population ciblée : les centralités du pôle urbain accueilleront en priorité les équipements ayant une aire d'attractivité supracommunale, les pôles intermédiaires et les bourgs équipés, les équipements ayant une aire d'attractivité communale ou locale ;
  - des autres équipements déjà présents et des possibilités de complémentarité voire de mutualisation de ces équipements et services afin d'assurer une certaine solidarité / un certain équilibre entre les communes ;
  - du niveau de desserte en transport en commun ;
- Les centralités du pôle urbain et des pôles intermédiaires ont vocation à être desservies par un transport en commun intercommunal.
- La réalisation d'aménagements et de stationnements pour modes doux sera privilégiée afin de favoriser les mobilités douces vers et au sein des centralités.
- Une plus grande densité sera recherchée dans les centralités au travers des nouveaux projets mixtes à vocation principale d'habitat.

- Les nouveaux projets devront favoriser l'aménagement d'espaces non bâtis de qualité (place du végétal, revêtement de sol, mobilier, éclairage…), pouvant participer aux continuités écologiques ou à la trame des cheminements doux.

Concernant le volet commercial, afin de préserver un équilibre dans le maillage territorial figurant au PADD, de nouveaux commerces pourront être accueillis **en dehors des centralités**, en concertation entre communes, sous réserve :

- De justifier de l'impossibilité d'une installation dans les centralités existantes dans des conditions économiques et techniques satisfaisantes ;
- De justifier des impératifs de cette installation au regard des pratiques des usagers et de l'organisation du territoire ;
- D'être intégré dans un projet urbain d'ensemble.

III . CONTINUITES ECOLOGIQUES ET TRAME PAYSAGERE

A . Introduction

Le Coglais s'inscrit en limite topographique des points hauts du Nord-Est du département d'Ille-et-Vilaine et historiquement dans la région des Marches de Bretagne. Le territoire se caractérise par un réseau hydrographique dense dont l'exutoire est la Baie du Mont Saint Michel.

Une succession d'espaces souvent pâturés et de vallons s'enchainent sur un relief tabulaire où affleure le granit. Les crêtes laissent voir des perspectives.

A une échelle plus fine, se dégagent plusieurs unités paysagères :

- le bocage, dont la perception varie en fonction de la densité des haies et des boisements ;
- les vallées, soulignées par la trame boisée des coteaux ;
- les formes bâties représentées par les bourgs et leurs extensions, les hameaux et écarts ruraux.

La Communauté de communes a édité un « Guide de lectures architecturale et paysagère du Coglais » qui présente l'ensemble des éléments remarquables du patrimoine local, tant bâti que paysager, et les replace dans le contexte historique local. La présente OAP en est inspirée et la décline sur le territoire.

S'interroger sur les continuités écologiques et la trame paysagère revient à poser les grands principes suivants :

- Protéger les éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire ;
- Révéler le sens de ce territoire par des actions d'entretien et de valorisation ;
- Adapter les nouveaux usages au caractère du territoire ;
- Anticiper sur les usages futurs en s'appuyant sur la connaissance des usages hérités du passé.

Dans le cadre de la présente OAP, la mise en œuvre de cette stratégie se décline en 3 orientations :

- Conforter l'armature paysagère et environnementale ;
- Améliorer la découverte du paysage ;
- Promouvoir la nature en ville ;

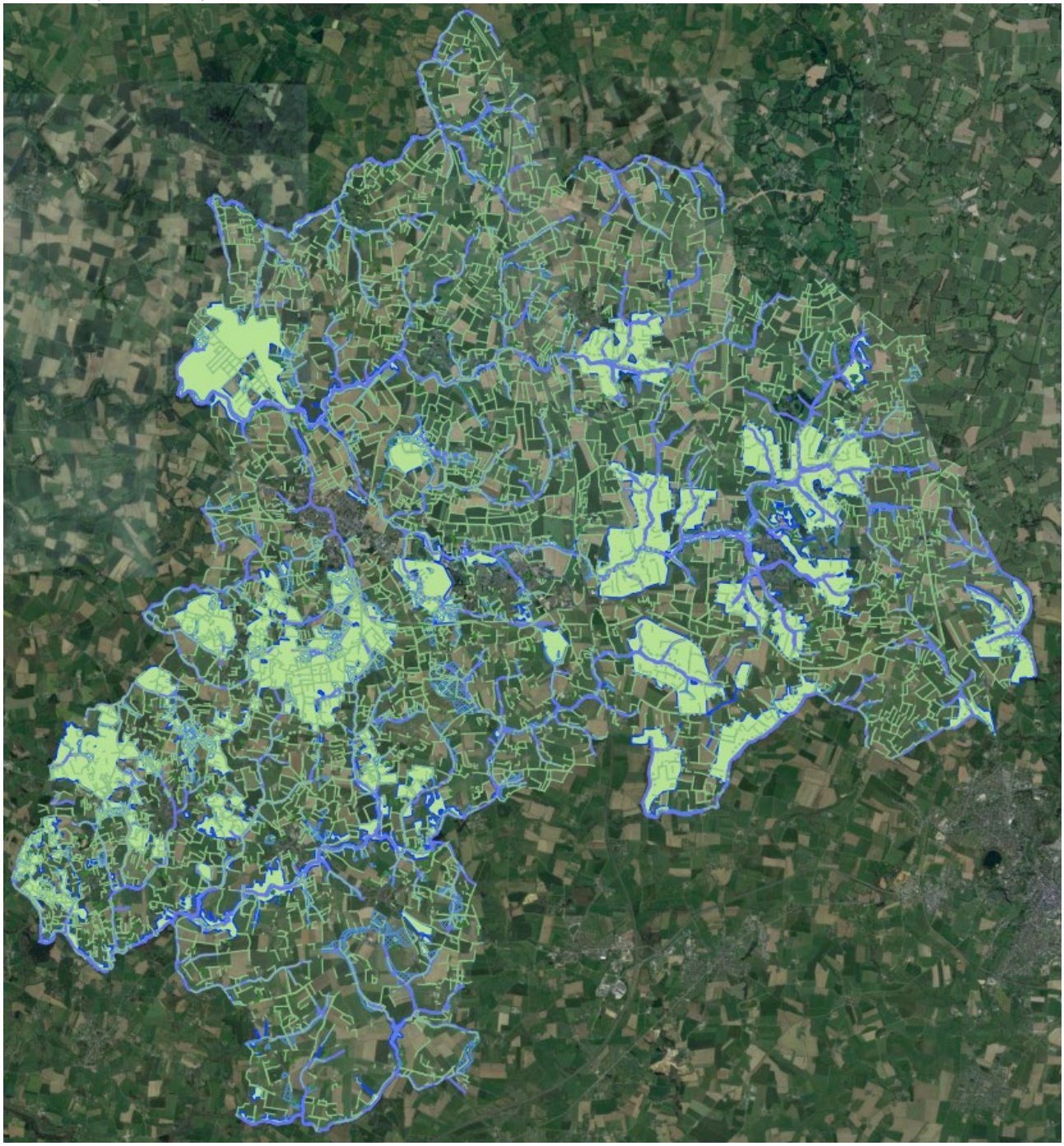
B . Conforter l'armature paysagère et environnementale

L'étude de la Trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'Etat initial du site et de l'environnement révèle les éléments constituant les équilibres écologiques et environnementaux du territoire, mais également les éléments de son armature paysagère. Continuités écologiques et armature paysagère se font ainsi écho, en

tant que socle sur lequel s'est appuyée l'organisation des bourgs et des hameaux, des voies de circulation, des équipements structurants, etc.

L'analyse paysagère réalisée à l'échelle du territoire a mis en évidence de grandes continuités de paysages dans lesquelles s'inscrivent les éléments de la trame verte et bleue, avec pour objectif la préservation du réseau formé de continuités terrestres et aquatiques. L'identification de cette trame verte et bleue reconnait à la fois la qualité des paysages et de la biodiversité au sein des zones de confluence entre les milieux.

CARTE HAIES, BOISEMENTS, ZONES NATURELLES ET COURS D'EAU



a. CONFORTER LE PAYSAGE BOCAGER

Conforter le paysage bocager consiste en premier lieu à reconnaitre le lien étroit qui l'unit à l'activité agricole. Façonnée par l'homme, indissociable des types de sols et de sous-sols exploités et valorisés pour

l'économie agricole, et notamment l'élevage, la trame bocagère est l'héritage d'un aménagement de ce paysage (drainage, protection contre le ruissellement…).

Les haies et les boisements linéaires jouent plusieurs rôles :

- **Rôle environnemental :** brise-vent, limitation du ruissellement, fonction hydraulique anti-érosive, stabilisation et protection des berges, épuration naturelle des eaux ;
- **Rôle économique :** fonction agronomique, agricole, et filière de valorisation locale ;
- **Rôle social :** fonction paysagère, ornementale et patrimoniale ;
- **Dans la trame verte et bleue :** rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques.

Les haies et les bois présentent en effet une grande richesse biologique et constituent des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction… pour de nombreuses espèces. Leur intérêt dépend de leur nature, de la hauteur de leur couvert végétal, de leur densité, de leur ancienneté, de leur formation (une ou plusieurs strates), de leur localisation et de leur connexion.

Maitriser la consommation des terres agricoles est l'un des objectifs inscrit au PADD du Coglais Marche de Bretagne, et constitue l'un des vecteurs de préservation de ces milieux.

Les orientations :

- Conforter les activités forestières et agricoles, en particulier l'élevage, en ce qu'elles participent au maintien et à l'entretien des paysages ruraux et bocagers ;
- Prendre en compte et préserver les éléments de la trame verte (haies et boisements linéaires) notamment ceux qui accompagnent les vallées et leurs coteaux ;
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions en franges des espaces naturels et agricoles par des paysagements adaptés (maintien ou création de haies) ;
- En cas de nécessité à réduire toute haie ou boisement linéaire, étudier au préalable les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
- En cas de création de haie ou de boisement linéaire, préférer les essences végétales d'origine locale, susceptibles de convenir à la faune locale.

b. CONFORTER LES PAYSAGES LIES A L'EAU

Les cours d'eau irriguent le territoire du Coglais d'Est en Ouest. La qualité des paysages de vallée repose sur l'articulation entre cours d'eau, relief, prairies humides et/ou coteaux boisés. La limite Est du territoire est le point haut et accueille les têtes de bassin de ce réseau hydrographique. Les vallées principales de l'Everre, de la Loisance, de la Minette, de l'Echelle et du Tronçon sont plus affirmées à l'Ouest du Coglais.

Les milieux aquatiques et humides jouent plusieurs rôles :

- **Rôle environnemental :** régulation en quantité et en qualité de l'eau, régulation des débits (écrêtage des crues, réduction de l'érosion), filtre naturel (dénitrification, déphosphatation, etc.) ;
- **Rôle économique :** production agricole, sylviculture, tourisme ;
- **Rôle social :** valeur sociale et récréative (loisirs) ou culturelle et paysagère ;
- **Dans la trame verte et bleue :** rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques.

Les éléments constitutifs des réservoirs et continuités aquatiques et humides ont été identifiés dans le cadre de la trame bleue. Il s'agit notamment des cours d'eau, des zones et prairies humides, des mares, etc. De même que précédemment, les milieux aquatiques et humides présentent une grande richesse biologique et constituent des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction… pour de nombreuses espèces.

Les orientations :

- Prendre en compte et préserver les éléments de la trame bleue (cours d'eaux et leurs abords, boisements de rives, zones humides, mares) notamment ceux qui accompagnent les vallées ;

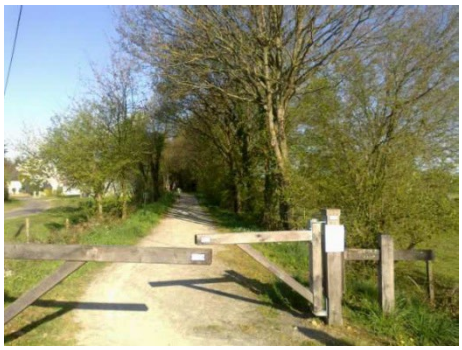
- Eviter toute action telle que l'assèchement et le remblaiement, la création d'un réseau de drainage, de plans d'eau, le busage de cours d'eau, etc. qui mènerait à la destruction d'une zone humide ;
- En cas de nécessité à effacer une zone humide, étudier au préalable les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires au maintien ou à la restauration de zones humides ;
- Poursuivre les actions de sensibilisation à la protection des milieux et paysages aquatiques, par le biais d'un Guide technique pour l'aménagement et la gestion des zones humides par exemple.

C . Améliorer la découverte du paysage

Le parcours du territoire du Coglais offre une alternance de collines douces et de dépressions, et occasionne des variations du champ de vision. Les vues réduites dans les vallées deviennent plus ouvertes et lointaines sur les sommets. La présence d'un maillage bocager relativement dense par endroit fait ponctuellement écran et réduit alors la portée des vues. Ce rythme alternant paysages ouverts et paysages fermés fait tout l'intérêt du paysage local, qu'il convient de mettre en valeur.

Les orientations :

- Prendre en compte les points de vue lointains ou rapprochés donnant à voir les paysages rythmés du territoire du Coglais ;
- Aménager les accès et lieux permettant d'observer ces paysages : sentiers de randonnées, surplomb des routes principales, points de vue en tissu urbain, etc.
- Compléter la trame des cheminements doux en renforçant le lien entre les espaces de nature et les espaces bâtis ;
- Renforcer la signalétique, l'offre de services (halte, aires de stationnement, etc.) et de mobilier urbain pour accompagner l'offre touristique (aires de jeux, de pique-nique, etc.) ;
- Poursuivre la création de parcours de découverte (exemple des voies vertes) valorisant les points de vue sur les paysages, mis en valeur par une signalétique adaptée (table d'orientation, etc.)



JARDIN DE L'EAU A SAINT-GERMAIN-EN-COGLES / VOIE VERTE A SAINT-BRICE-EN-COGLES

D . Promouvoir la nature dans les bourgs

L'accroissement des surfaces urbanisées participe au recul des milieux naturels et à l'effacement progressif des paysages ruraux à la périphérie des espaces bâtis.

La présence ponctuelle d'espaces naturels au cœur des espaces bâtis participe cependant à la vie animale et végétale, notamment lorsque ces espaces communiquent (jardins de particuliers, haies, jardins publics, alignements d'arbres, parcs…).

La déclinaison des continuités écologiques à l'échelle des bourgs contribue donc à lutter contre l'érosion de la biodiversité, et au-delà, peut s'appuyer sur un réseau maillé de voies vertes encourageant les modes de déplacements doux.

Les orientations :

- Etablir un diagnostic des éléments constitutifs d'une trame « nature en ville » et définir un plan d'actions à mettre en oeuvre pour la restauration des continuités écologiques en espaces bâtis ;

- Encourager des modes de traitement paysagers et environnementaux qualitatifs des franges situées en continuité des espaces ruraux ;
- Développer des corridors verts permettant d'assurer les continuités biologiques, pouvant prendre la forme de voies vertes, supports de déplacements doux ;
- Mettre en place un outil d'information et de sensibilisation des particuliers en ce qui concerne l'entretien des parcs et jardins. A titre d'exemple :
  - Encourager la perméabilité des sols lors des travaux d'extérieur (allée, stationnement, etc.) ;
  - Promouvoir l'entretien naturel des jardins, la sélection des végétaux, les moyens de lutte biologique ;
  - Aménager une ouverture dans les clôtures qui laissent passer la petite faune ;
  - Conserver les vieux arbres creux qui abritent de nombreuses espèces d'oiseaux et d'insectes…

EXEMPLE DE VOIE VERTE & CLOTURE PERMEABLE A LA FAUNE / OUVERTURE DANS UNE CLOTURE

LES OAP SECTORIELLES

I . LES PRINCIPES

A . Les orientations d'aménagement

a. LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS

1 . Insertion dans le tissu urbain existant :

La volonté communautaire est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

2 . Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace :

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de mixité sociale et de densité, exprimés précédemment dans l'OAP thématique « Habitat », et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

b. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

1 . Insertion dans le maillage existant :

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

2 . Cheminements doux :

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

Les aménagements favorisent préférentiellement l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

C. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

1 . Trame hydraulique :

La trame des fossés existants sur les secteurs d'aménagement identifiés est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

Les tracés des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

2 . Trame végétale :

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

B . La programmation de l'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté communautaire est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU).
Néanmoins, des opérations d'ensemble sont préférables, afin de respecter les densités souhaitées. Sans cela, le principe retenu de densités moyennes par OAP risque de ne pas être opérationnel pour atteindre les objectifs de densité escomptés.

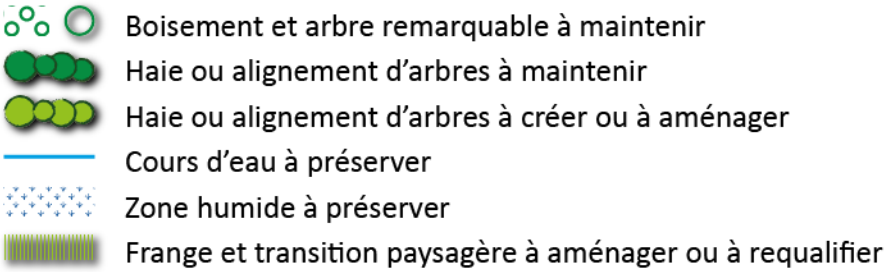
II . LECTURE DE LA LEGENDE

Règle générale :

Les OAP sectorielles, délimitées graphiquement, sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

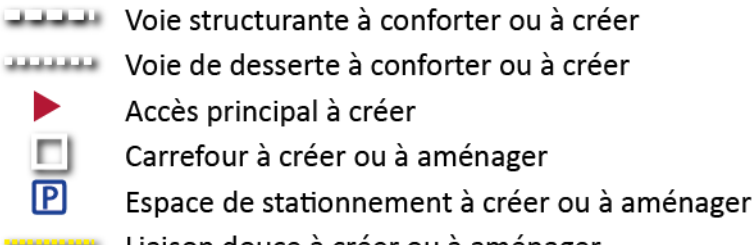
AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
Dominante résidentielle / logements individuels Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs Dominante économique Dominante d'équipements publics Vocation mixte Dominante d'espace public ou mutualisé	
Dominante résidentielle / logements individuels *Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs* *Dominante économique* *Dominante d'équipements publics* *Vocation mixte* *Dominante d'espace public ou mutualisé*	*Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.*
COMPOSITION & QUALITE URBAINE	
Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère Marge de recul	
Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	*Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels à dominante végétale (espace vert, jardin, …) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.*
Marge de recul	*Les marges de recul au titre de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme (« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif.*

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



Boisement et arbre remarquable à maintenir *Haie ou alignement d'arbres à maintenir* *Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager* *Cours d'eau à préserver* *Zone humide à préserver*	*En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêt sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).*
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).*

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT



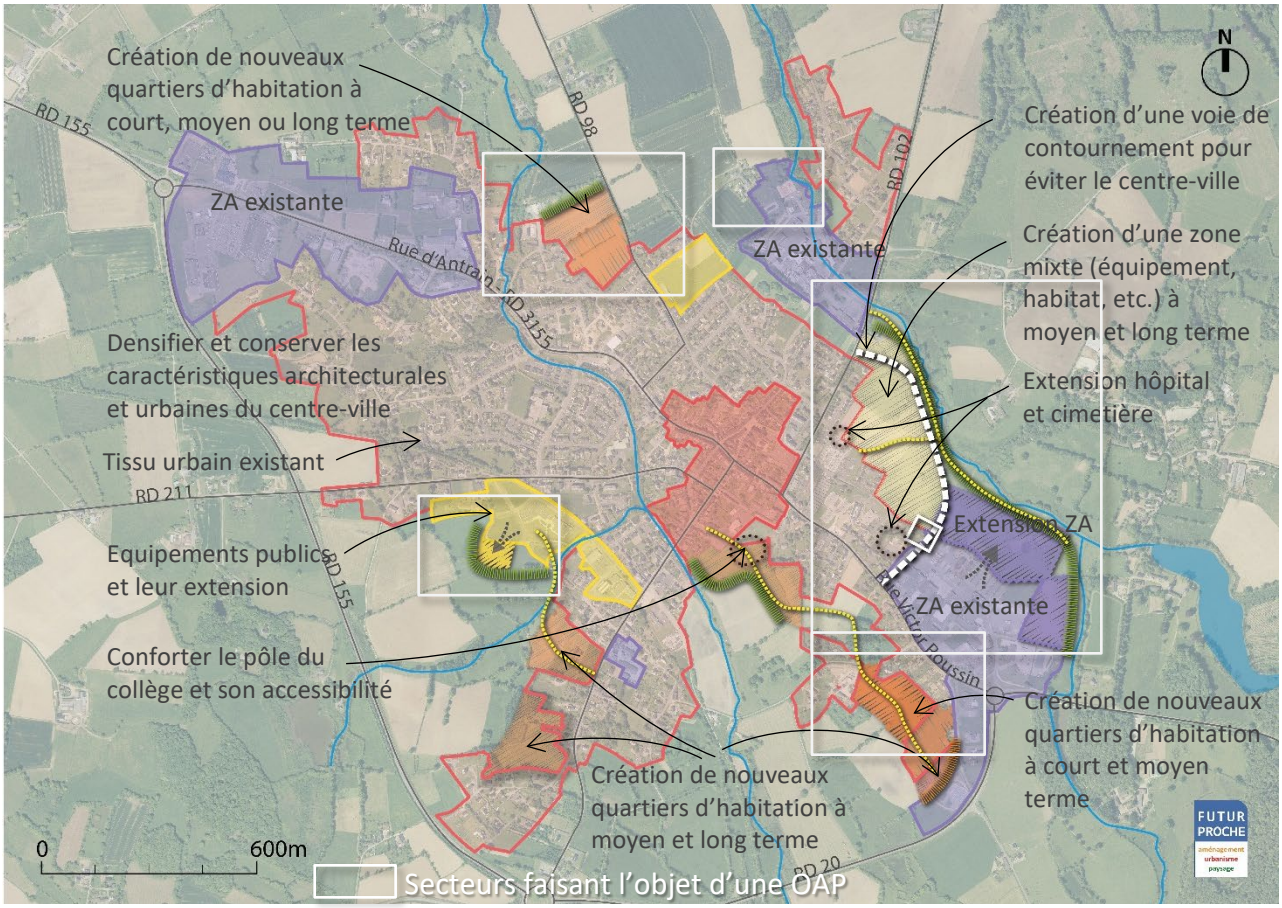
Voie structurante à conforter ou à créer *Voie de desserte à conforter ou à créer* *Accès principal à créer* *Carrefour à créer ou à aménager* *Espace de stationnement à créer ou à aménager* *Liaison douce à créer ou à aménager*	*Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif. Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).*

III . LES ORIENTATIONS PAR SECTEURS

MAEN ROCH / SAINT-BRICE-EN-COGLES

La commune de Maen-Roch est définie en tant que pôle urbain du territoire du Coglais. Le bourg de Saint-Brice-en-Coglès se positionne comme centralité autour de laquelle s'articulent des projets d'échelle communautaire.
La présente OAP a pour objectif de présenter la manière dont ces projets de développement économique, d'équipement et d'habitat s'ordonnent les uns avec les autres, et en cohérence avec l'urbanisation actuelle. Ce projet d'ensemble se décline dans le temps pour être mis en œuvre grâce à un phasage maîtrisé.

VUE D'ENSEMBLE DE L'URBAIN EXISTANT ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROGRAMME DANS LE CADRE DU PLU



« La Grande Nouaille »

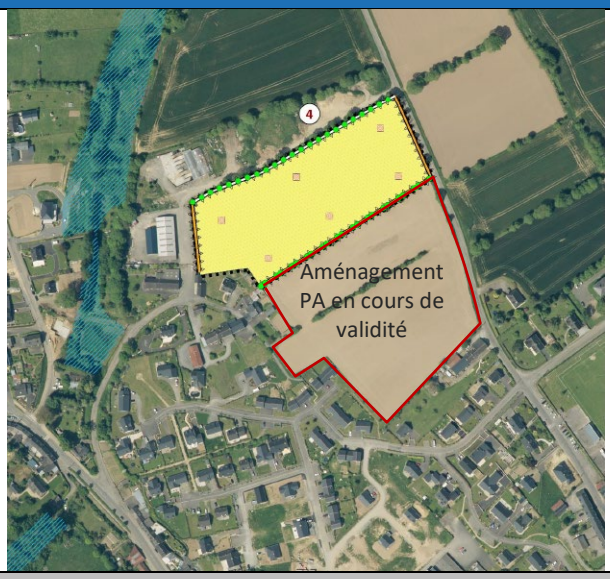
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Nord du bourg de Saint-Brice-en-Coglès
- Des opérations d'habitat pavillonnaire au Sud
- RD98 à l'Est

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelles agricoles cultivées
- Présence de haies sur talus au Nord et au centre du secteur



Le site actuel

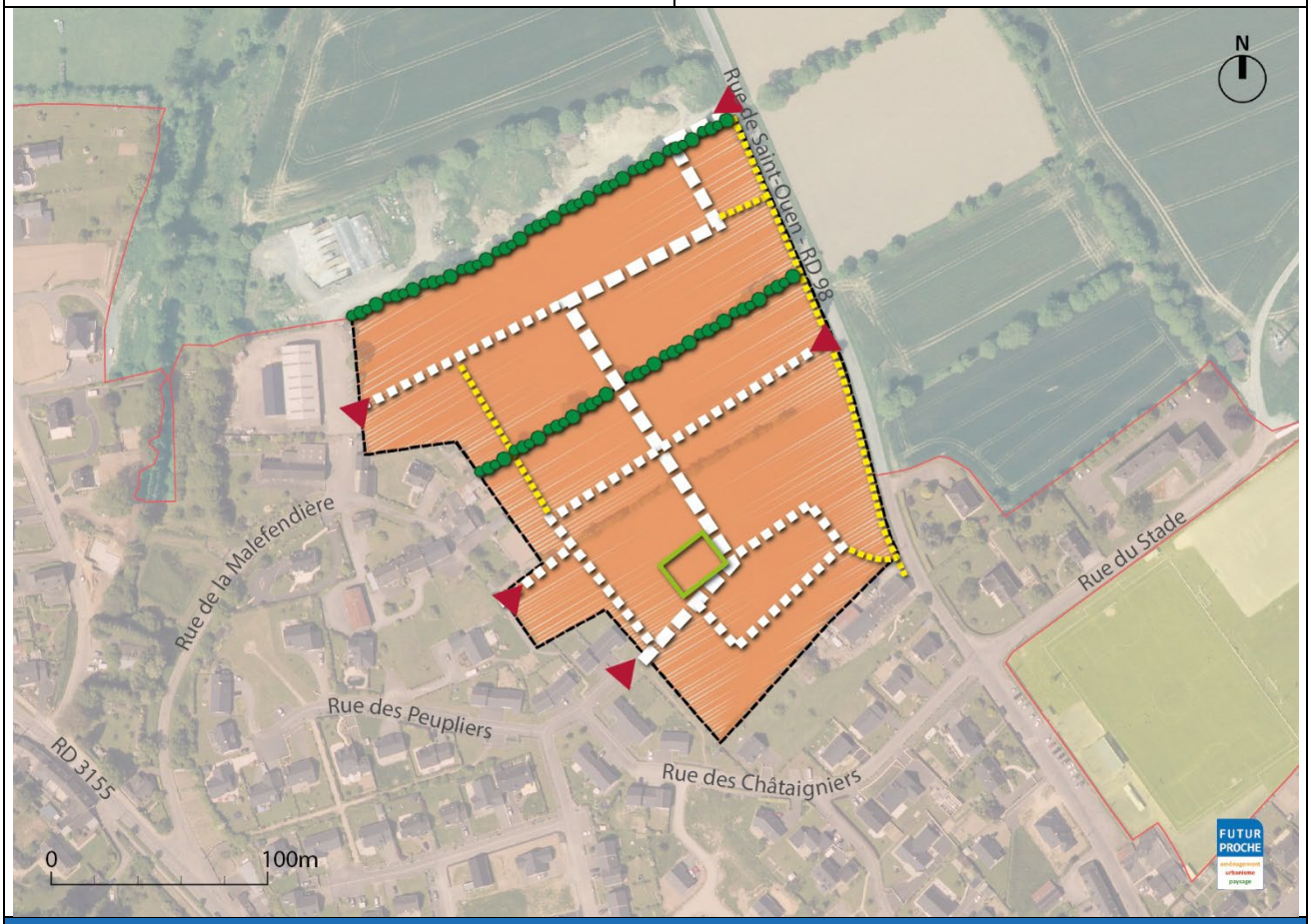
VUE DE LA RD 98

ACCES DEPUIS LA RUE DES PEUPLIERS

VUE DEPUIS LE NORD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer deux accès véhicules sur la RD98 (dont un tout au Nord prêt d'une haie existante, par le chemin existant) – Créer trois accès par le Sud-Ouest – Créer un cheminement piéton le long de la RD98	**Eléments de paysage :** – Conserver les haies sur talus au Nord et au centre, tout en permettant la création d'une voirie au travers – Créer un espace commun paysager



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel et/ou collectif
Surface concernée par l'OAP	4,00 ha
Surface disponible	4,00 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements potentiels	80 logements

« La Croix Etêtée »

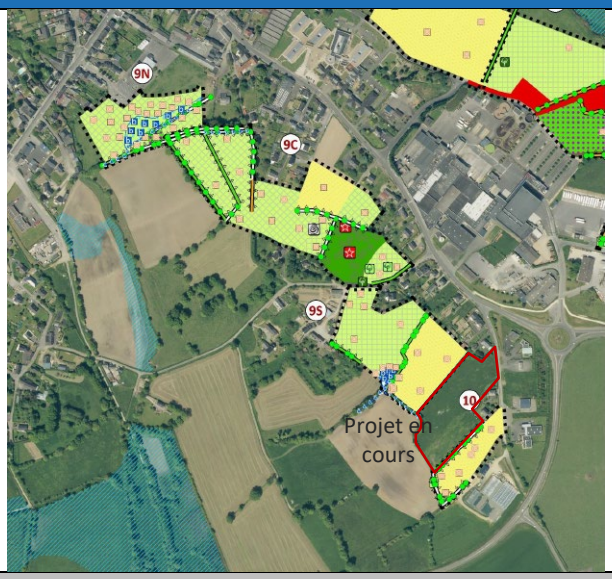
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Sud-Est du bourg de Saint-Brice-en-Coglès
- Au Sud-Est, un nouveau projet de lotissement
- A proximité d'une zone d'activités

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelle agricole cultivée au Sud
- Prairie au Nord
- Présence d'une zone humide au Sud-Ouest
- Présence de haies



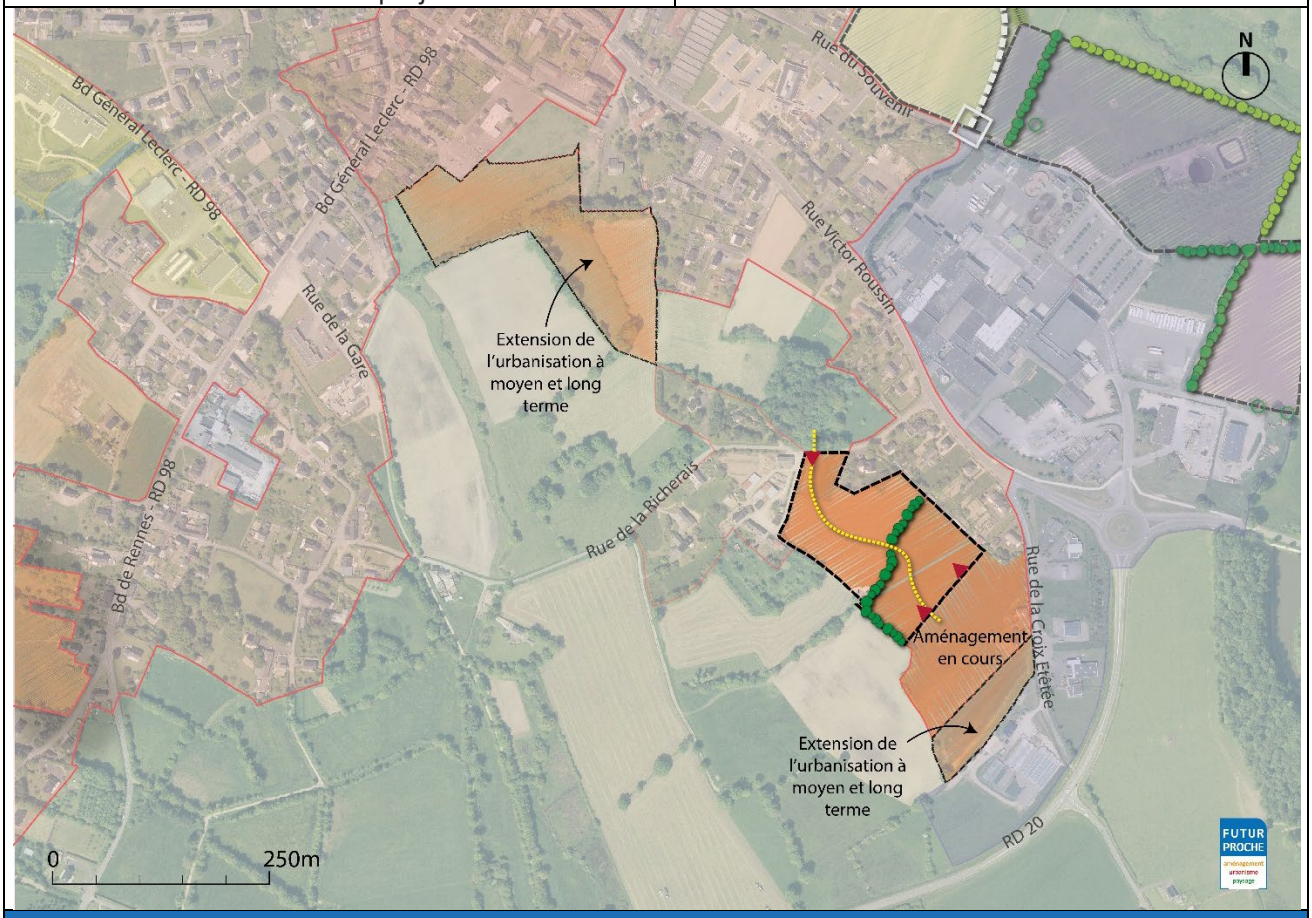
Le site actuel

CHEMIN DE LA RICHERAIS

VUE DEPUIS LA RUE DE LA RICHERAIS, VERS LE SUD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès au Nord par la rue de la Richerais – Créer deux accès au Sud-Est, par le nouveau lotissement – Création d'un cheminement piéton permettant de relier les différents projets d'extension	**Elément de paysage :** – Conserver la haie sur la limite Sud et la haie séparant le site, tout en permettant la création d'une voirie au travers **Environnement :** – Conserver la zone humide au Sud-Ouest



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel et/ou collectif
Surface concernée par l'OAP	2,71 ha
Surface disponible	2,65 ha (hors zone humide)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements potentiels	53 logements

« La Picharderie »

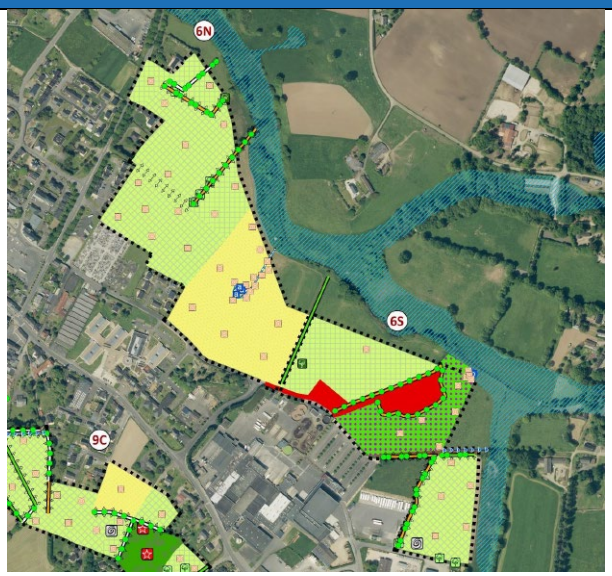
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Nord-Est du bourg de Saint-Brice-en-Coglès
- Au Nord-Est, le cours d'eau la Loisance longé par un chemin de randonnée pédestre
- L'Est du secteur se situe dans le périmètre de protection du Château de la Motte (monument historique)

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelle cultivée au centre du secteur
- Une partie accueille la station d'épuration des eaux industrielles de l'entreprise Abera, et une aire de stationnement
- Le reste du secteur est une prairie
- Présence d'une zone humide au milieu du site
- Présence de haies et d'arbres remarquables d'un point de vue environnemental ou paysager, sur l'ensemble du site



Le site actuel

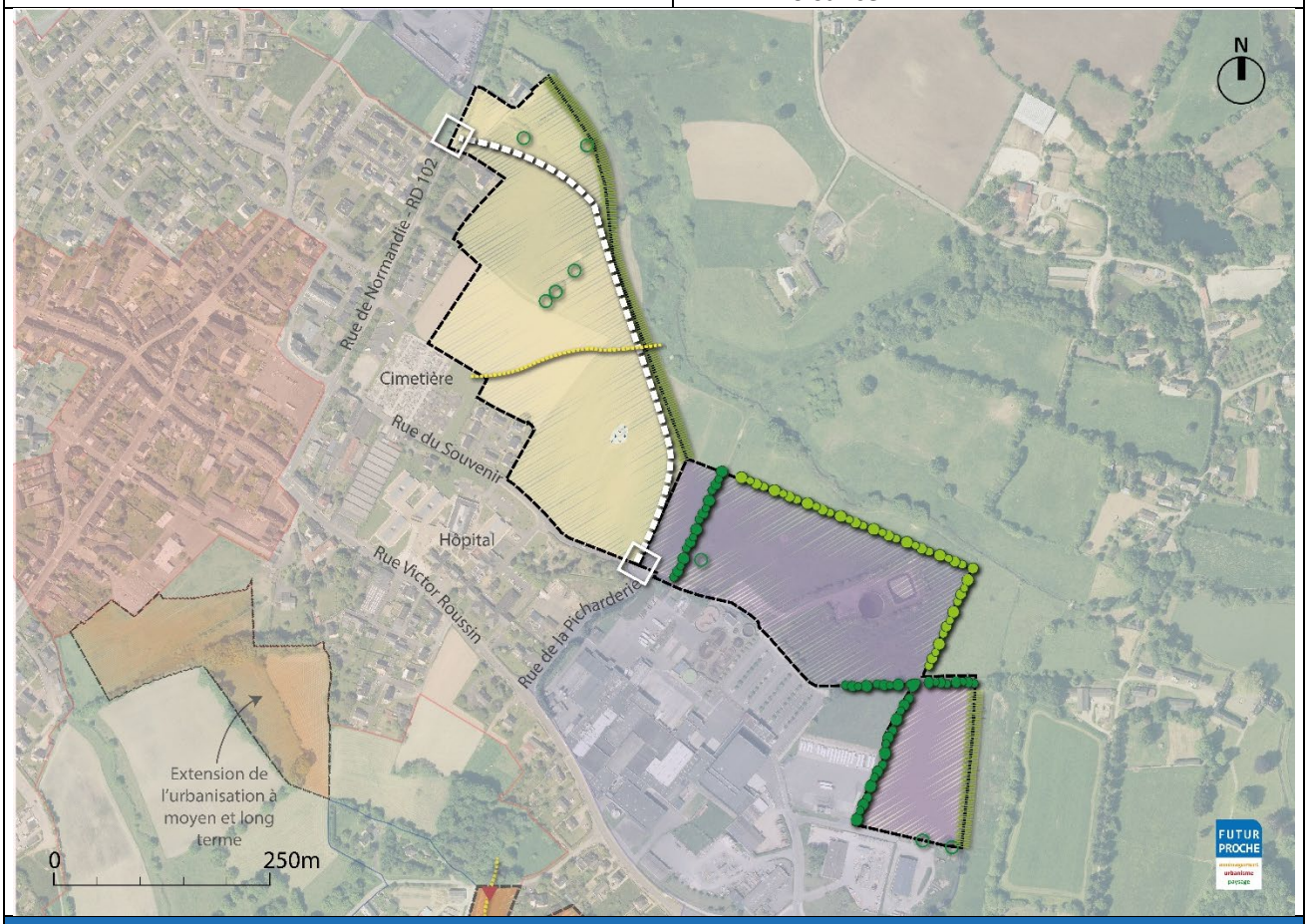
PANORAMA DEPUIS L'OUEST DU SECTEUR, DEPUIS LE NORD DU CIMETIERE

VUE DEPUIS LES ABORDS DU CHATEAU DE LA MOTTE

VUE DEPUIS LA RUE DU SOUVENIR

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Création d'une nouvelle route entre la rue de la Picharderie et la RD 102, et aménagement des carrefours – Proposer une liaison douce au sein de l'îlot à vocation mixte afin de le rendre accessible au piéton, et de pouvoir rejoindre le chemin de randonnée existant le long de la Loisance	**Elément de paysage :** – Conserver les haies au Sud-Est et au centre – Conserver certains arbres à enjeux environnementaux ou paysagers – Créer une transition paysagère, ou une haie, au Nord et à l'Est, afin de préserver les vues depuis la Loisance et depuis le Château de la Motte **Environnement :** – Conserver la zone humide existante et prévoir une zone tampon entre elle et la Loisance



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel et/ou collectif / Equipements / Extension du site industriel Abera, et accueil de nouvelles entreprises
Surface concernée par l'OAP	Vocation économique : 7,47 ha Vocation mixte : 9,04 ha
Surface disponible	Vocation économique : 7,47 ha Vocation mixte : 8,98 ha (hors zone humide)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements potentiels	120 logements

« Le Pont »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Nord du bourg de Saint-Brice-en-Coglès
- Au Sud, l'entreprise Armor Protéines
- Au Nord, le hameau des Houx

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Le Nord du secteur est une prairie en friche
- Le Sud de la zone présente une réserve incendie
- Présence de haies sur les limites Sud et Ouest
- Présence de chênes remarquables à l'Est et à l'Ouest, à conserver

Le site actuel

VUE DEPUIS LE HAMEAUX DES HOUX

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Desserte actuelle conservée	**Elément de paysage :** – Créer une transition paysagère en limite Nord, afin de préserver la tranquillité du hameau des Houx

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Dans le cadre d'une opération d'ensemble : extension d'une STEP industrielle
Surface concernée par l'OAP	0,60 ha
Surface disponible	0,60 ha (hors contraintes environnementales)

« La Brionnière »

CONTEXTE

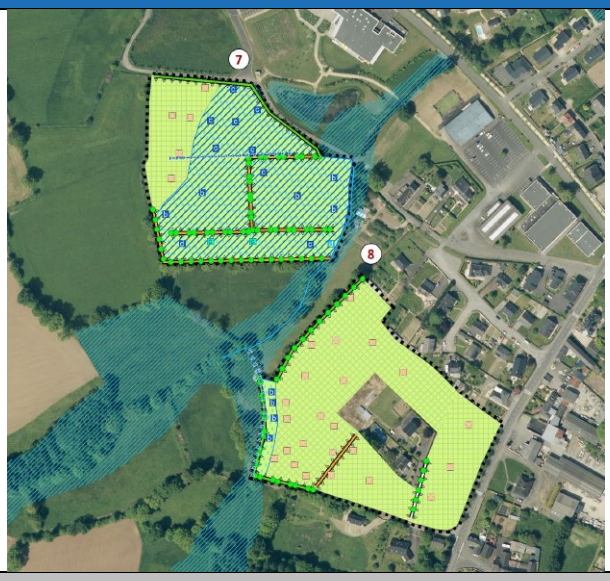
Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Situé au Sud-Ouest du bourg de Saint-Brice-en-Coglès
- Situé dans la zone d'équipements sportifs, à priximité du complexe Coglé'O (centre aquatique du Coglais). La desserte du secteur est existante

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Secteur actuellement en prairie
- Forte proximité avec une zone humide et un cours d'eau

Les études environnementales initiales ayant identifié la présence de zones humides incompatibles avec un potentiel projet d'aménagement, le site retenu pour la présente OAP est situé à l'Ouest du périmètre initial.



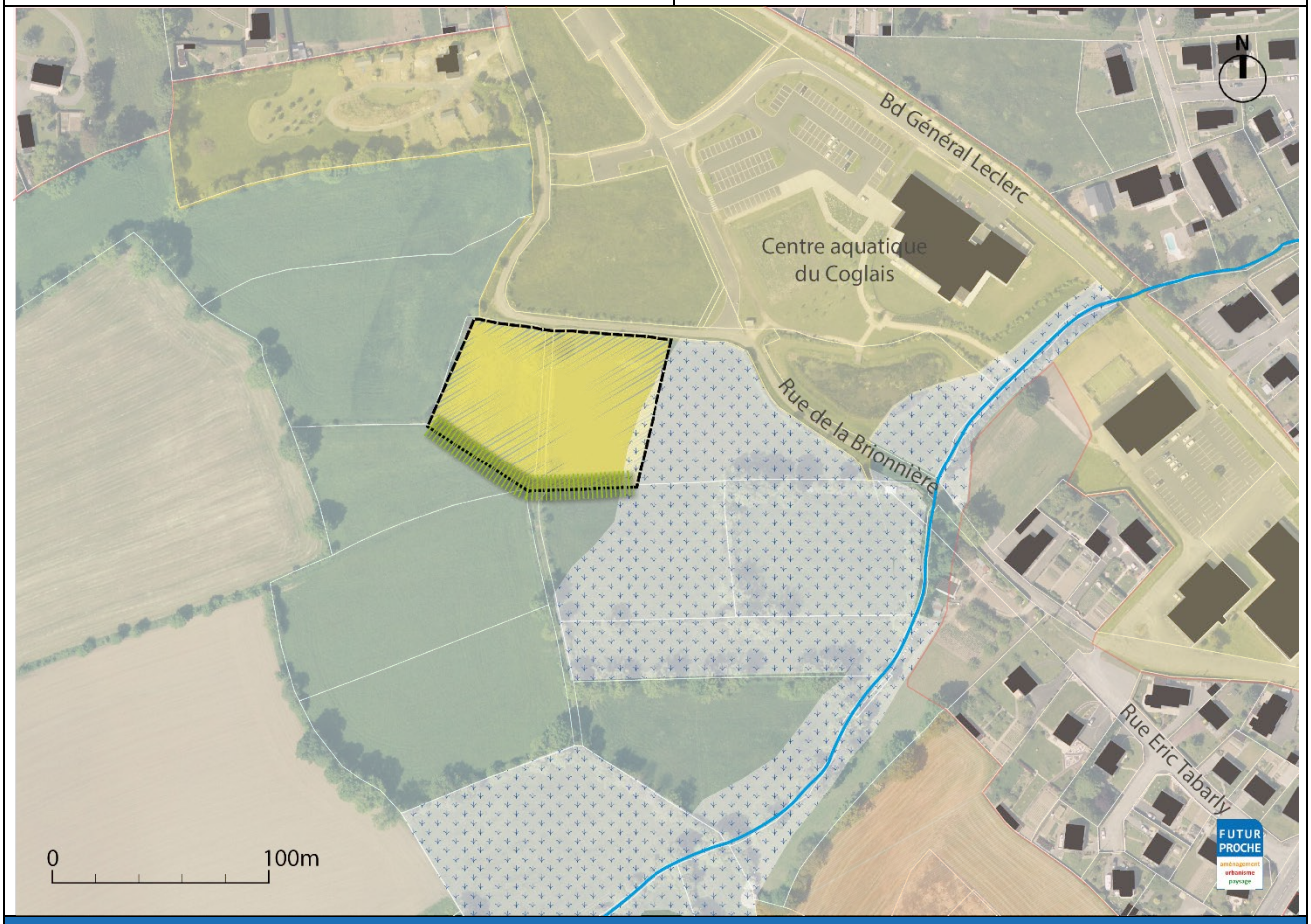
Le site actuel

VUE VERS LE SUD

DESSERTE ACTUELLE DU SECTEUR

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Desserte actuelle conservée	**Elément de paysage :** – Créer une lisière paysagère au Sud de l'équipement public afin d'intégrer le projet dans son environnement **Environnement** : – Conserver la zone humide à l'Est du secteur



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Dans le cadre d'une opération d'ensemble : équipement
Surface concernée par l'OAP	0,67 ha
Surface disponible	0,64 ha (hors contraintes environnementales)

« Boulevard de Rennes »

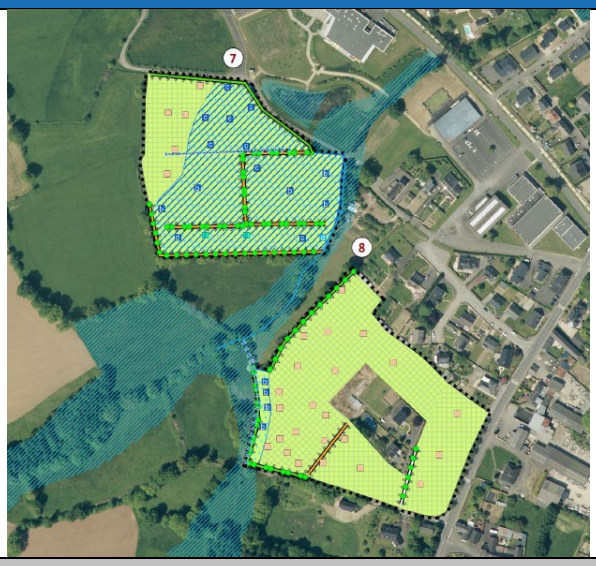
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Situé au Sud du Centre-bourg
- Situé dans la zone Mixte à proximité d'habitations et d'activités diverses

Caractéristiques physiques et environnementales :

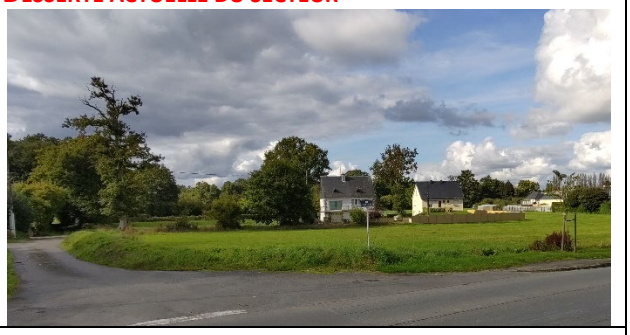
- Secteur actuellement en prairie
- Proximité d'habitations
- Situé à environ 150m à l'Est du cours d'eau du Bouillon



Le site actuel

VUE VERS L'OUEST

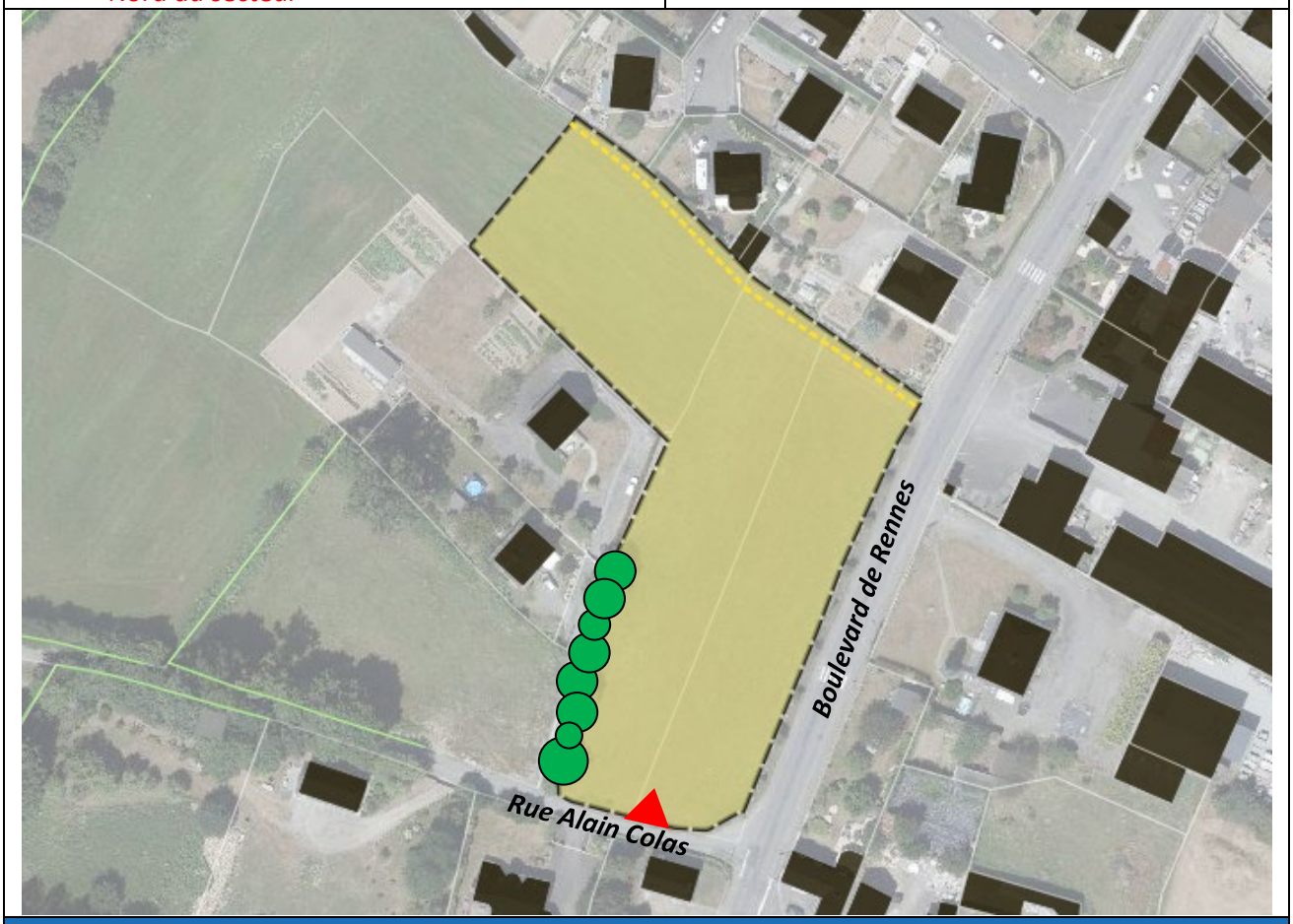
DESSERTE ACTUELLE DU SECTEUR



VUE DEPUIS LA RUE ALAIN COLAS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – La desserte du secteur pourra s'effectuer sur le Boulevard de Rennes ou via la rue Alain Colas – La rue Alain Colas devra être aménagée pour conserver la possibilité d'un accès à la partie Ouest du secteur. – Une perméabilité piétonne sera conservée au Nord du secteur	**Elément de paysage :** – Les éléments bocagers exisants seront conservés **Environnement** : – Il sera privilégié une gestion par voie aérienne des eaux pluviales



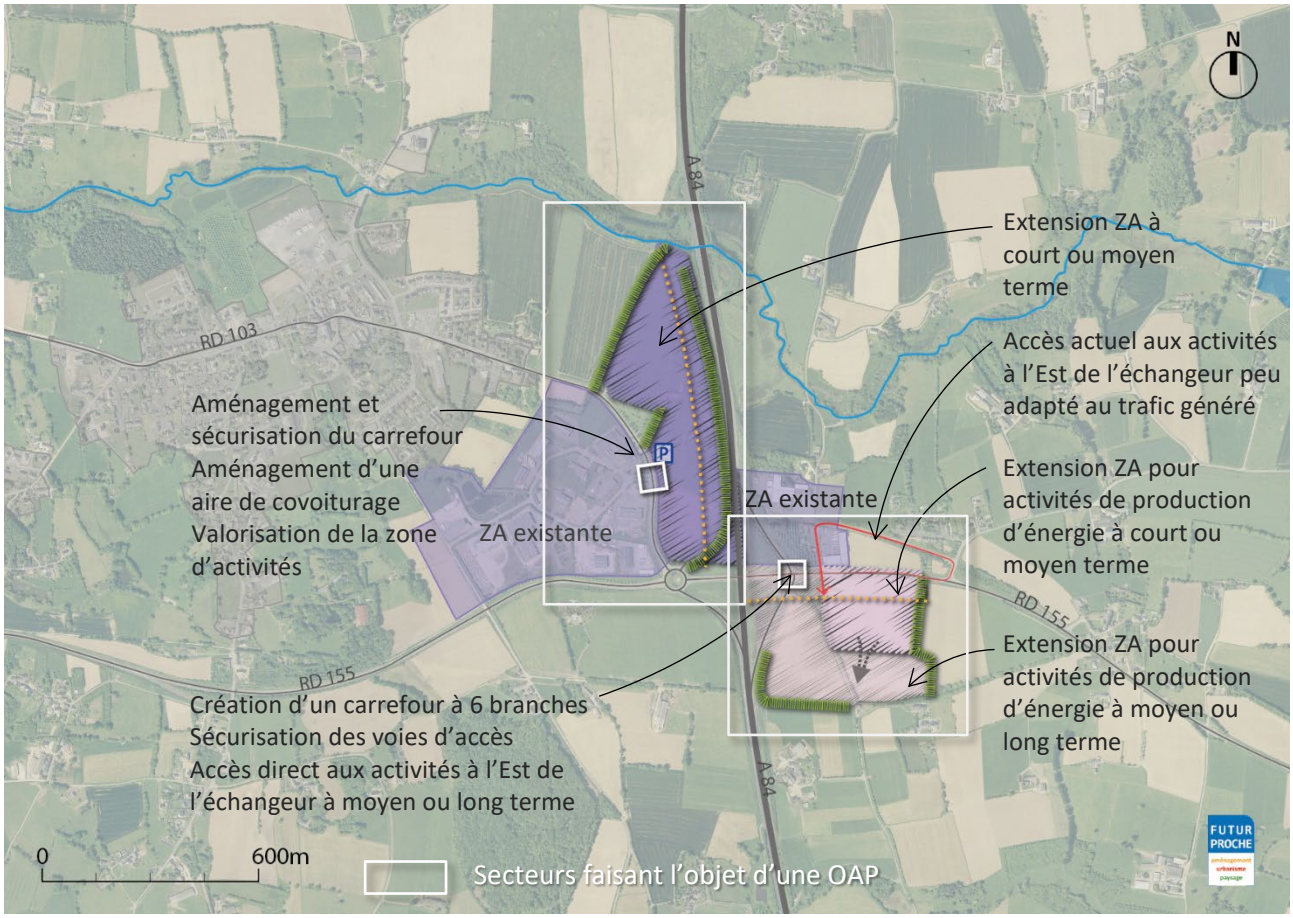
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Dans le cadre d'une opération d'ensemble : équipement
Surface concernée par l'OAP	0,7 ha
Surface disponible	0,7 ha

MAEN ROCH / SAINT-ETIENNE-EN-COGLES

La commune de Maen-Roch est définie en tant que pôle urbain du territoire du Coglais. Sur la commune de Saint-Etienne-en-Coglès, l'échangeur 30 de l'Autoroute 84 constitue la porte d'entrée du territoire communautaire.
Ce secteur occupe une situation stratégique pour le développement de l'économie locale. Deux pôles activités occupent actuellement ce secteur et ont vocation à se développer.
La valorisation de l'image du site, en tant que porte d'entrée du territoire, et la sécurisation des axes fréquentés sont les enjeux majeurs de ce secteur.
Ce projet d'ensemble se décline dans le temps pour être mis en œuvre grâce à un phasage maîtrisé.

VUE D'ENSEMBLE DE L'AMENAGEMENT EXISTANT ET DU DEVELOPPEMENT PROGRAMME DANS LE CADRE DU PLU



« Saint-Eustache »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Nord-Ouest de l'échangeur de l'A84
- Secteur situé à l'Est de la RD3155
- Aire de covoiturage sauvage bien fréquentée
- A l'Est, la zone d'activités Saint-Eustache

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Présence de bâtis sur la partie Nord du secteur

Le site actuel

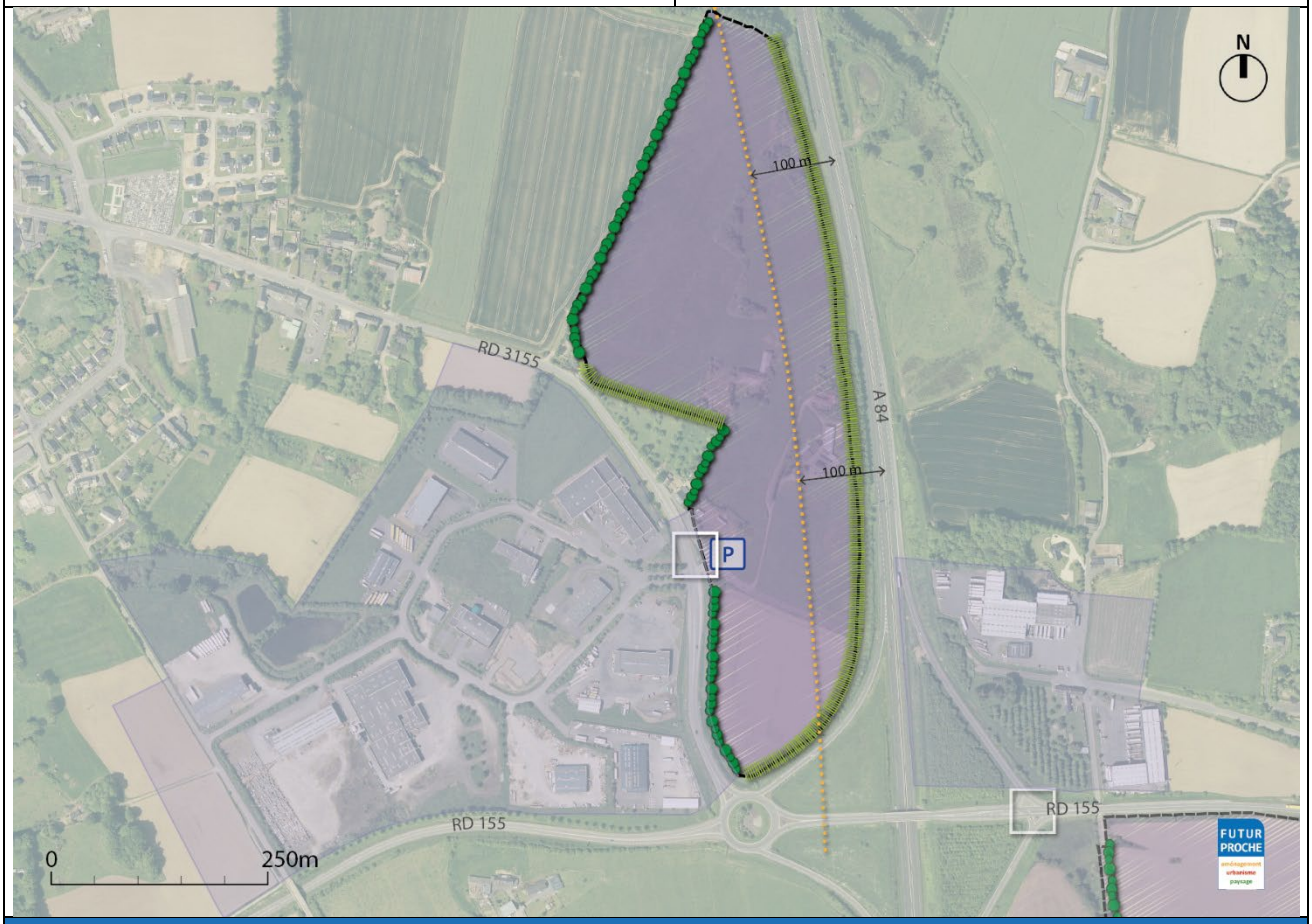
LES BATIS EXISTANTS SUR LE SITE

L'AIRE DE COVOITURAGE ACTUELLE, A L'ENTREE DU SITE

VUE DEPUIS LE ROND-POINT AU SUD DU SECTEUR

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Forme urbaine : – Marge de recul de 100m par rapport à l'axe de l'A84 **Desserte et déplacements :** – Aménager le carrefour d'accès sur la voie communale (la RD 3155 a été déclassée, l'aménagement du carrefour est donc de compétance communale), permettant également de sécuriser et valoriser l'accès à la ZA existante à l'Ouest – Aménager un parking de covoiturage à l'entrée du site	**Elément de paysage :** – Créer une transition paysagère à l'Est avec l'A84 – Conserver les haies existantes au pourtour du site



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Extension de la zone d'activités
Surface concernée par l'OAP	15,76 ha

« La Gournerie »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé à l'Est de l'échangeur de l'A84
- Secteur situé au Sud de la RD155, axe à grande circulation
- Le secteur est traversé du Nord au Sud par la route Saint-Eustache

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelle agricole cultivée à l'Est
- Prairie à l'Ouest
- Présence de haies au Nord, à l'Est, au Sud-Est, et le long de la route
- Deux périmètres de protection de captage AEP sont présents à 150m au Nord et 350m au Sud-Est du site

Le site actuel

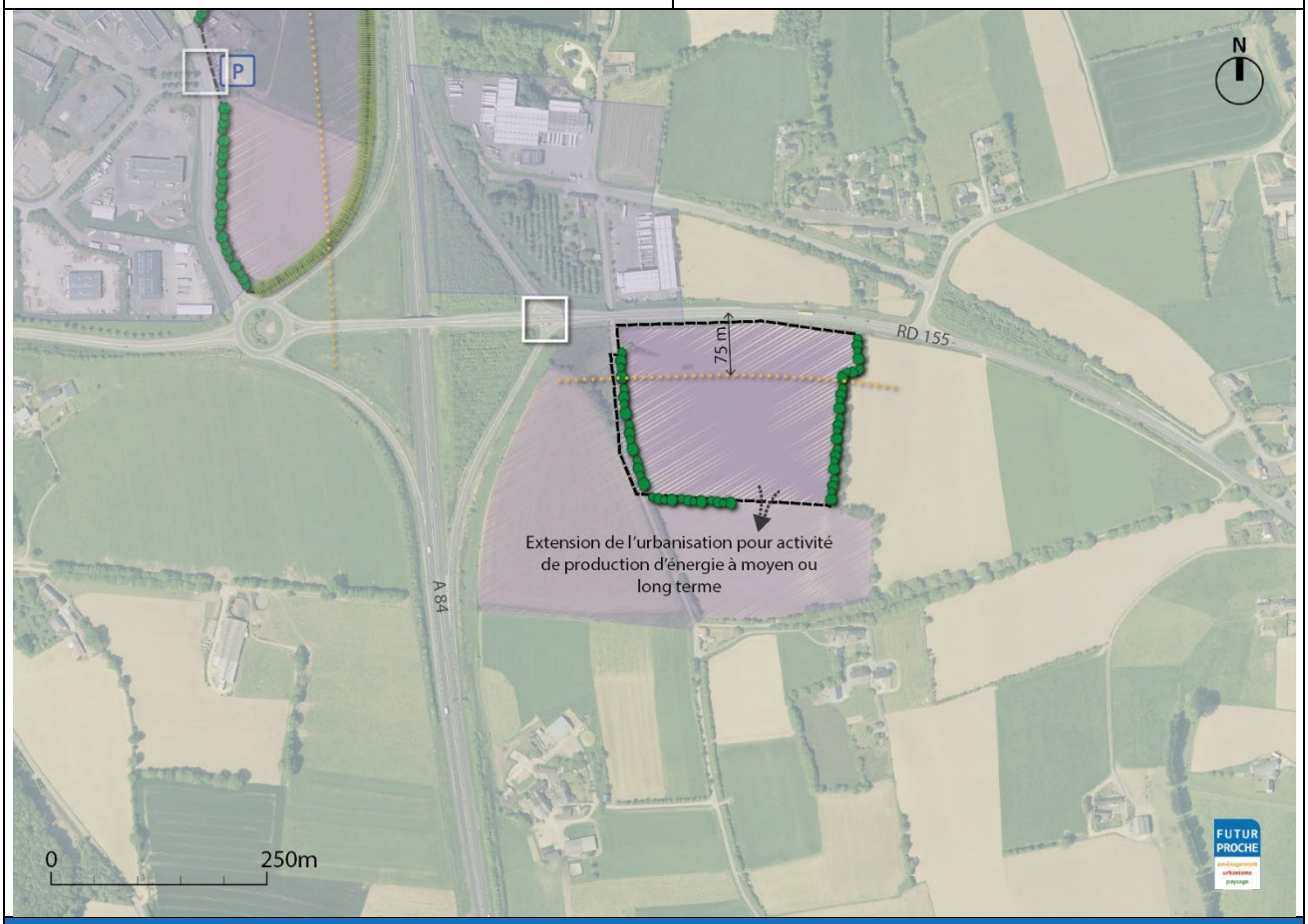
ROUTE SAINT-EUSTACHE TRAVERSANT LE SITE

VUE VERS L'AUTOROUTE A L'EST

VUE DEPUIS LE CENTRE DU SITE, VERS LE NORD-EST

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Création d'un carrefour aménagé au niveau des voies d'accès de l'A84, pour un accès direct à moyen ou long terme	**Elément de paysage :** – Conserver les haies existantes



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Activités de production d'énergie
Surface concernée par l'OAP	5,14 ha

« La Gare »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Sud du bourg, à l'Ouest de la RD103
- Présence d'un cheminement doux au Sud du secteur
- Présence d'un tissu urbain de type pavillonaire au Nord du secteur et d'habitat individuel implanté à l'alignement au Sud du secteur

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelles agricoles à l'Ouest
- Présence d'une zone humide au Sud-Ouest du secteur

Le site actuel

VUE SUR LE SECTEUR DEPUIS LA RD103

VUE SUR LE CHEMINEMENT DOUX

VUE A L'EST DE LA RD103

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par la RD103	**Elément de paysage :** – Créer une transition paysagère à l'Ouest – Créer une haie en limite Sud du secteur

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel et/ou collectif
Surface concernée par l'OAP	0,80 ha
Surface disponible	0,80 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements potentiels	16 logements

« Le verger »

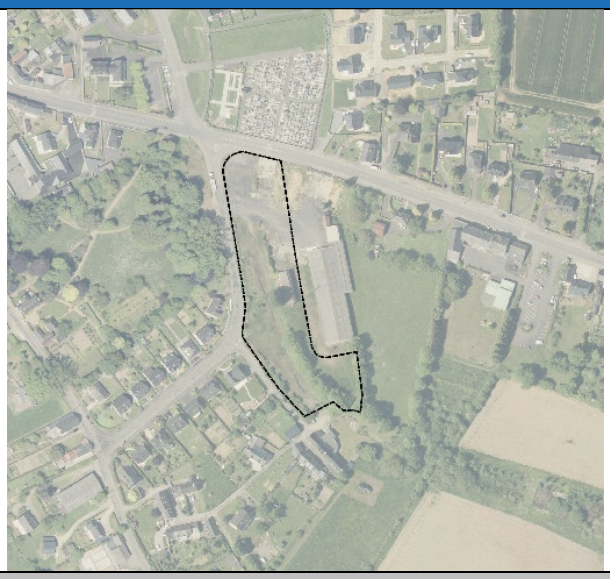
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé à l'entrée Est du bourg
- La partie Ouest du secteur est actuellement occupé par de l'activité économique
- Présence d'un hangar à l'Est du secteur
- Présence d'un lotissement au Sud-Ouest du secteur
- Forte proximité avec une activité économique à l'Est

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Présence de haies au Sud-Est



Le site actuel

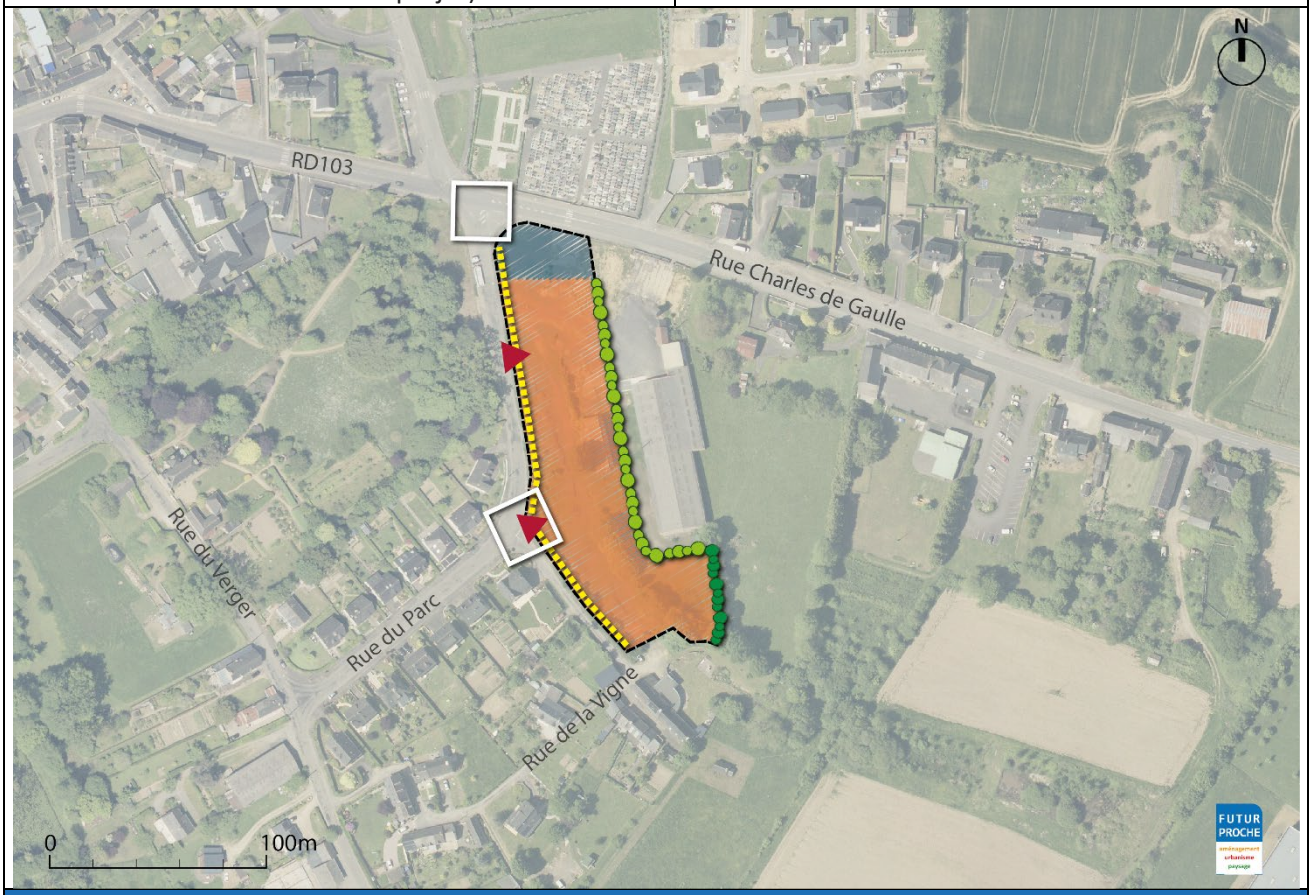
RUE DU PARC VUE VERS LE NORD

VUE SUR LE SUD DU SECTEUR

VUE SUR LE SECTEUR DEPUIS LA RUE CHARLES DE GAULLE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Forme urbaine : – Aménager un espace public au Nord du secteur permettant le recul du front bâti sur la rue Charles de Gaulle – Compte-tenu de la morphologie du secteur, privilégier une opération d'aménagement d'ensemble **Desserte et déplacements :** – Créer deux ou trois accès par la rue du Parc – Aménager les carrefours au Nord-Ouest et au Sud-Ouest du secteur – Créer une cheminement doux entre la rue Charles de Gaulle et le lotissement au Sud-Ouest (localisation à déterminer dans le cadre de la mise en œuvre du projet)	**Elément de paysage :** – Conserver la haie existante au Sud-Est – Créer une haie en limite Est du secteur, en continuité de la haie existante



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel et/ou collectif Espace public ou mutualisé
Surface concernée par l'OAP	0,92 ha
Surface disponible	0,85 ha (hors environ 700m² pour l'espace public en bordure rue Charles de Gaulle)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements potentiels	17 logements

LES PORTES DU COGLAIS / COGLES
« Le Chemin vert »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé à l'Est du bourg de Coglès
- Bordé au Nord par la RD16, et au Sud par la RD15
- A l'Ouest, un secteur d'habitat pavillonnaire (Le Clos des Roses)
- Au Sud, le cimetière, accompagné d'un vaste parking

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelle agricole cultivée
- Une haie sépare le secteur des constructions existantes à l'Ouest

Le site actuel

VUE DEPUIS LA RD 16

VUE DEPUIS LA RD 15

LA RD 15 PERMETTANT UN ACCES AU SECTEUR

LE CLOS DES ROSES, A L'OUEST DU SITE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par la RD15 – Créer un accès par le Clos des Roses – Créer un accès par la RD16, permettant une liaison avec l'extension de l'urbanisation future au Nord	**Elément de paysage :** – Conserver la haie existante à l'Ouest – Créer une haie en limite de l'espace agricole à l'Est

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Dans le cadre d'une opération d'ensemble : habitat individuel
Surface concernée par l'OAP	1,96 ha
Surface disponible	1,96 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	18 logts/ha
Nombre de logements potentiels	35 logements

LES PORTES DU COGLAIS / LA-SELLE-EN-COGLES

« Le Bourg »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Nord de La-Selle-en-Coglès, en entrée de bourg
- Bordé à l'Ouest par la rue des Estuaires – RD102
- Au Sud, un secteur d'habitat pavillonnaire

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelle agricole cultivée
- A l'Ouest, présence d'un château d'eau

Le site actuel

LE SECTEUR EN ENTREE DE BOURG NORD

VUE DEPUIS LA RD 102

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par l'Ouest, au Nord du château d'eau, et aménager le carrefour – Créer un accès au Sud-Est, par le secteur d'habitat pavillonnaire – Créer un cheminement piéton donnant accès à la rue des Mazières au Sud	**Elément de paysage :** – Conserver les haies à l'Est et au Nord du secteur

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Dans le cadre d'une opération d'ensemble : habitat individuel
Surface concernée par l'OAP	2,03 ha
Surface disponible	2,03 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	18 logts/ha
Nombre de logements potentiels	36 logements

LES PORTES DU COGLAIS / MONTOURS
« Le Bignon »

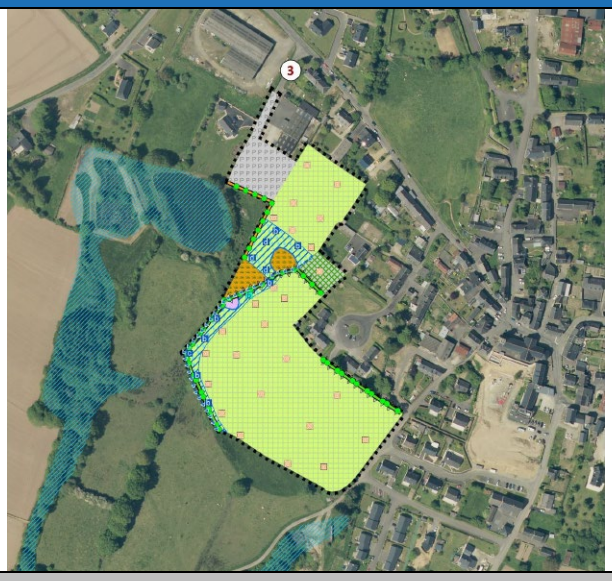
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Sud-Ouest du bourg de Montours
- Présence d'un chemin au Nord-Est permettant l'accès au Square des fontaines
- Ruelle du Cordier à l'Est

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Prairie existante
- Présence d'une haie sur talus au Nord-Est, constitué de chênes remarquables, à conserver
- Un captage AEP est présent à 500m au Sud du site. La limite du périmètre de protection est localisée à 150m de la limite Sud



Le site actuel

VUE DEPUIS LE SQUARE DES FONTAINES VERS LE SUD-EST

VUE DEPUIS LE NORD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par la ruelle du Cordier – Créer un accès par le Square des fontaines – Desserte en boucle entre les deux accès	**Elément de paysage :** – Conserver les haie au Nord et Nord-Est du site – Créer une lisière paysagère afin de préserver la zone humide à l'Ouest et au Sud

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Dans le cadre d'une opération d'ensemble : habitat individuel et/ou collectif
Surface concernée par l'OAP	1,78 ha
Surface disponible	1,78 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	18 logts/ha
Nombre de logements potentiels	32 logements

« Le Crochet »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- 2 secteurs situés à l'Ouest du bourg de Montours
- Proximité de la RD17

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Proximité avec une zone humide, au Sud du secteur Est

Le site actuel

SECTEUR OUEST, VUE DEPUIS LA RD 17

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par la RD17 pour le secteur à l'Ouest – Prévoir un accès au Nord-Ouest pour une potentielle future extension – Créer un accès par le Nord pour le secteur à l'Est	**Elément de paysage :** – Conserver la haie au Sud du secteur Est, en limite avec la zone humide – Création d'une haie en limite Ouest

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel
Surface concernée par l'OAP	0,94 ha
Surface disponible	0 ,94 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	18 logts/ha
Nombre de logements potentiels	17 logements

« Le Tertre »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Nord du bourg de Montours
- Secteur situé dans un tissu pavillonnaire
- Au Sud, un château d'eau
- A l'Est, une prairie
- Ecole publique à moins de 100m au Sud

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Secteur actuellement en prairie
- Une vue dégag ée vers l'Est

Le site actuel

VUE DEPUIS LA RUE DU TERTRE, VERS L'EST

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par la rue du Tertre à l'Ouest – Créer un accès par l'impasse du Tertre au Nord – Prévoir un accès à l'Est pour une potentielle future extension	**Elément de paysage :** – Créer une lisière paysagère à l'Est, tout en conservant une vue vers le paysage à l'Est

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel
Surface concernée par l'OAP	0,66 ha
Surface disponible	0,66 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	18 logts/ha
Nombre de logements potentiels	12 logements

« La Carrière »

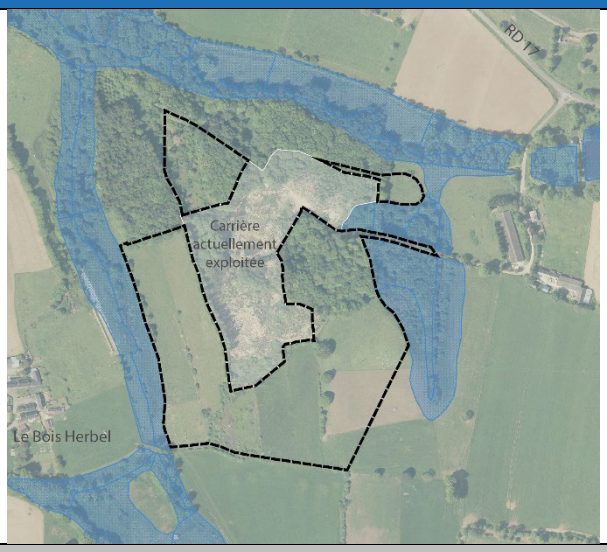
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Situé au Sud-Est du bourg de Montours
- Au Sud-Ouest de la RD 17
- Exploitation d'une carrière au centre du site
- Présence d'un hameau à l'Est du secteur
- Un cheminement piéton passe actuellement dans le périmètre d'exploitation

Caractéristiques physiques et environnementales :

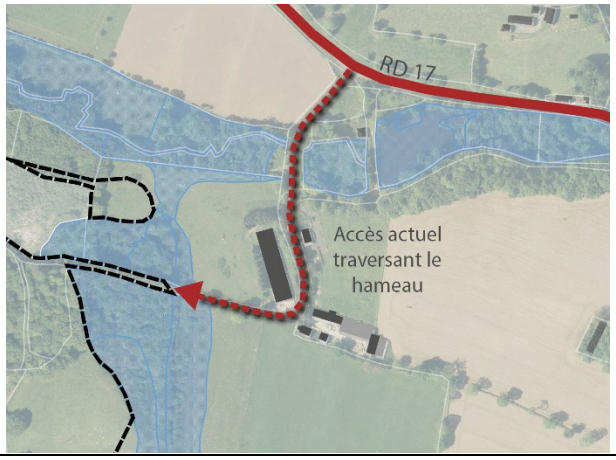
- Présence de zones humides autour du secteur
- Boisement au Nord du secteur



Le site actuel

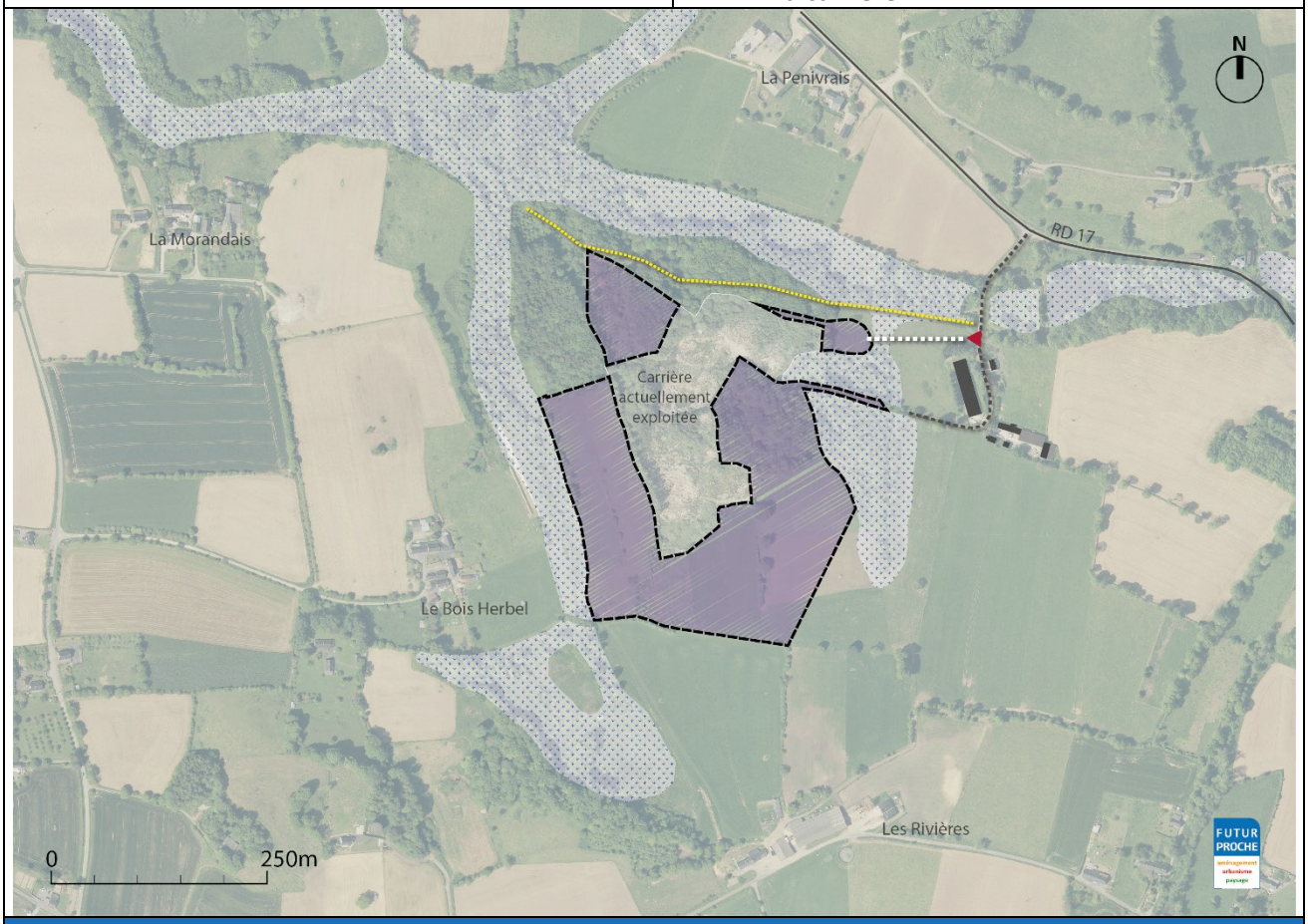
VUE VERS LA CARRIERE DEPUIS LA RD 17

ORGANISATION ACTUELLE DE L'ACCES AU SITE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Modifier l'accès au site en créant une nouvelle voie de desserte au Nord du hameau. Cette nouvelle voie permettra de sécuriser l'accès et de diminuer les nuisances pour le voisinage. – Aménager une liaison douce au Nord du secteur pour permettre la fermeture du cheminement existant traversant actuellement la carrière.	**Environnement :** – Conserver les zones humides. La réalisation de l'accès implique une incidence sur la zone humide située à l'Est de la Carrière. L'aménagement de cet accès pourra nécessiter la réalisation d'une étude d'incidences et l'évaluation des éventuelles mesures Eviter/Réduire/Compenser à mettre en œuvre. Ces éléments étant intégrés dans les procédures spécifiques à l'évaluation du périmètre d'exploitation de la carrière.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Extension de la carrière
Surface concernée par l'OAP	7,71 ha
Surface disponible	7,71 ha (hors contraintes environnementales)

SAINT-MARC-LE-BLANC
« La Grande Croix »

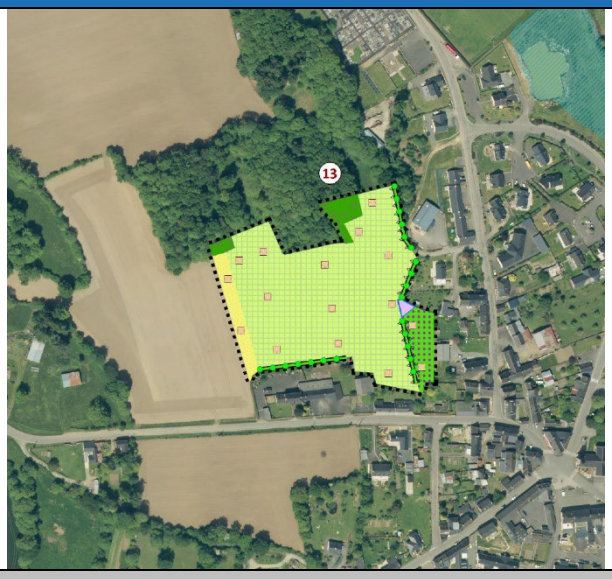
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé à l'Ouest du bourg de Saint-Marc-le-Blanc
- Au Sud, la RD18
- Présence d'un boisement au Nord, et d'une parcelle cultivée à l'Ouest

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Prairie
- A l'Est, présence d'une haie multistratifiée à conserver
- Présence d'un boisement à conserver au Nord de la parcelle



Le site actuel

VUE VERS L'OUEST

VUE DEPUIS LA RD 18

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par l'Est, donnant sur la rue du Stade – Prévoir un accès à l'Ouest pour l'aménagement de la zone d'extension de l'urbanisation à moyen et long terme	**Elément de paysage :** – Conserver le boisement au Nord – Conserver les haies existantes à l'Est – Créer une lisière paysagère avec le boisement au Nord – Créer une haie à l'Ouest du secteur

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Dans le cadre d'une opération d'ensemble : habitat individuel et/ou collectif
Surface concernée par l'OAP	1,2 ha
Surface disponible	1,16 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	17 logts/ha
Nombre de logements potentiels	20 logements

« Moureuil »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Nord du bourg de Saint-Marc-le-Blanc
- Au Sud-Ouest, présence d'anciens bâtiments d'activités vacants
- A l'Ouest, la RD98
- Secteur bordé par un cheminement piéton au Sud-Ouest

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Secteur délimité par une haie de résineux
- Secteur en surélévation par rapport à la RD98

Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD-OUEST

CHEMINEMENT PIETON AU SUD-OUEST

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par le Nord	**Elément de paysage :** – Créer une transition paysagère à l'Est

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel
Surface concernée par l'OAP	0,38 ha
Surface disponible	0,38 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	15 logts/ha
Nombre de logements potentiels	6 logements

« La Rosière »

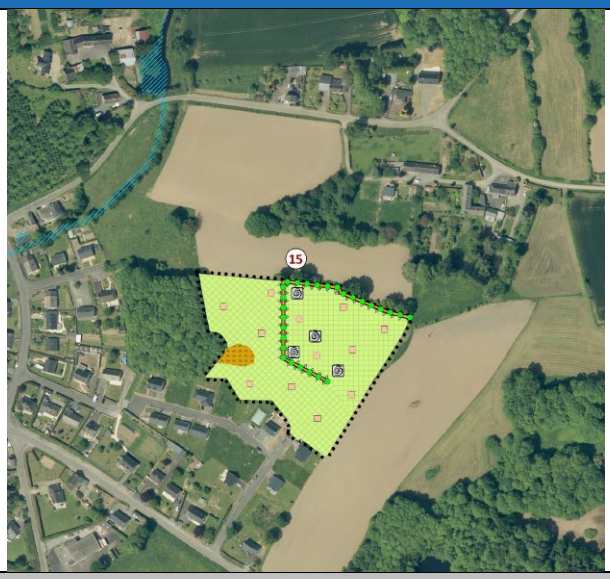
CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé à l'Est du bourg de Saint-Marc-le-Blanc
- Au Sud, un secteur d'habitat pavillonnaire (Résidence de l'Orée du bois)
- A l'Ouest, présence d'un boisement

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Prairie sur l'ensemble du secteur
- Présence d'affleurements rocheux à l'Est
- Haies sur talus divisant la prairie et au Nord



Le site actuel

VUE DEPUIS LA RUE DES CHATAIGNIERS

SORTIE DU SECTEUR PAR LA RUE DES CHATAIGNIERS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par le Sud, par la Résidence de l'Orée du bois	**Elément de paysage :** – Conserver les haies tout en permettant leur percement pour le passage des voies – Créer une transition paysagère avec le boisement à l'Ouest, et avec l'espace agricole à l'Est

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel
Surface concernée par l'OAP	1,71 ha
Surface disponible	1,71 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	15 logts/ha
Nombre de logements potentiels	26 logements

SAINT-HILAIRE-DES-LANDES
« Centre-bourg »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé à l'Est du bourg de Saint-Hilaire-des-Landes
- Secteur situé dans le centre-bourg de Saint-Hilaire-des-Landes
- Au Nord, un nouveau secteur d'habitat pavillonnaire
- A l'Est, le cimetière et une réserve pour son extension
- Accès actuel au Nord-Ouest

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Ancien jardin ornemental aujourd'hui en friche
- Divers dépôts de déchets et matériaux présents sur le site
- Secteur délimité par une haie de résineux au Nord et à l'Est

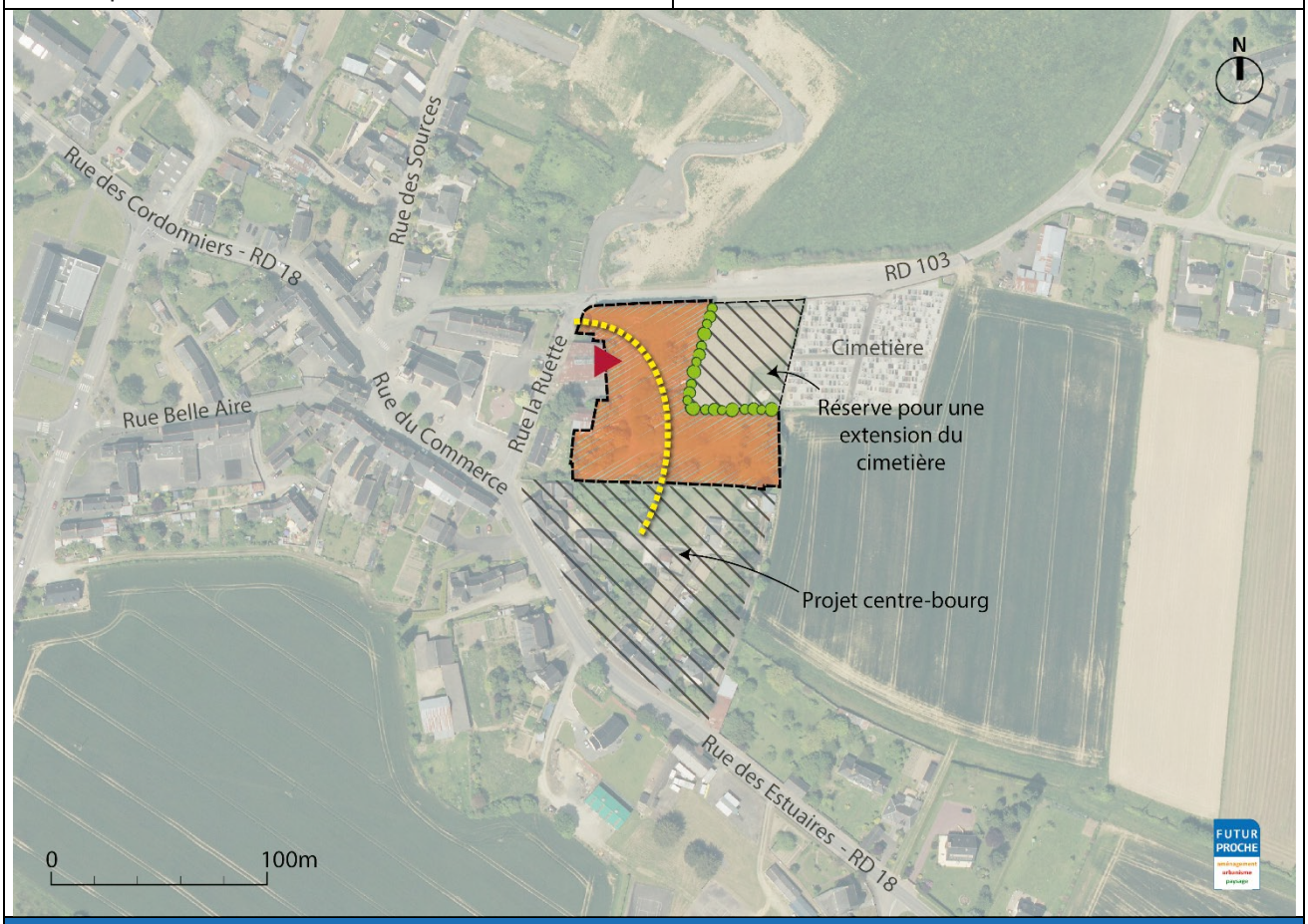
Le site actuel

VUE DEPUIS L'ACCES ACTUEL AU NORD-OUEST DU SITE

NOUVEAU SECTEUR D'HABITAT AU NORD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès par l'Ouest – Permettre la perméabilité de l'îlot pour le piéton	**Elément de paysage :** – Créer des haies en limite avec la parcelle réservée pour l'extension du cimetière



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel et/ou collectif
Surface concernée par l'OAP	0,55 ha
Surface disponible	0,55 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	15 logts/ha
Nombre de logements potentiels	9 logements

SAINT-GERMAIN-EN-COGLES
« La Nouriais »

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines et fonctionnelles :

- Secteur situé au Sud du bourg de Saint-Germain-en-Coglès
- Au Nord, un secteur d'habitat pavillonnaire
- Au Sud, le hameau de la Nouriais

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Parcelle actuellement en prairie
- Le secteur est bordé à l'Ouest par un boisement

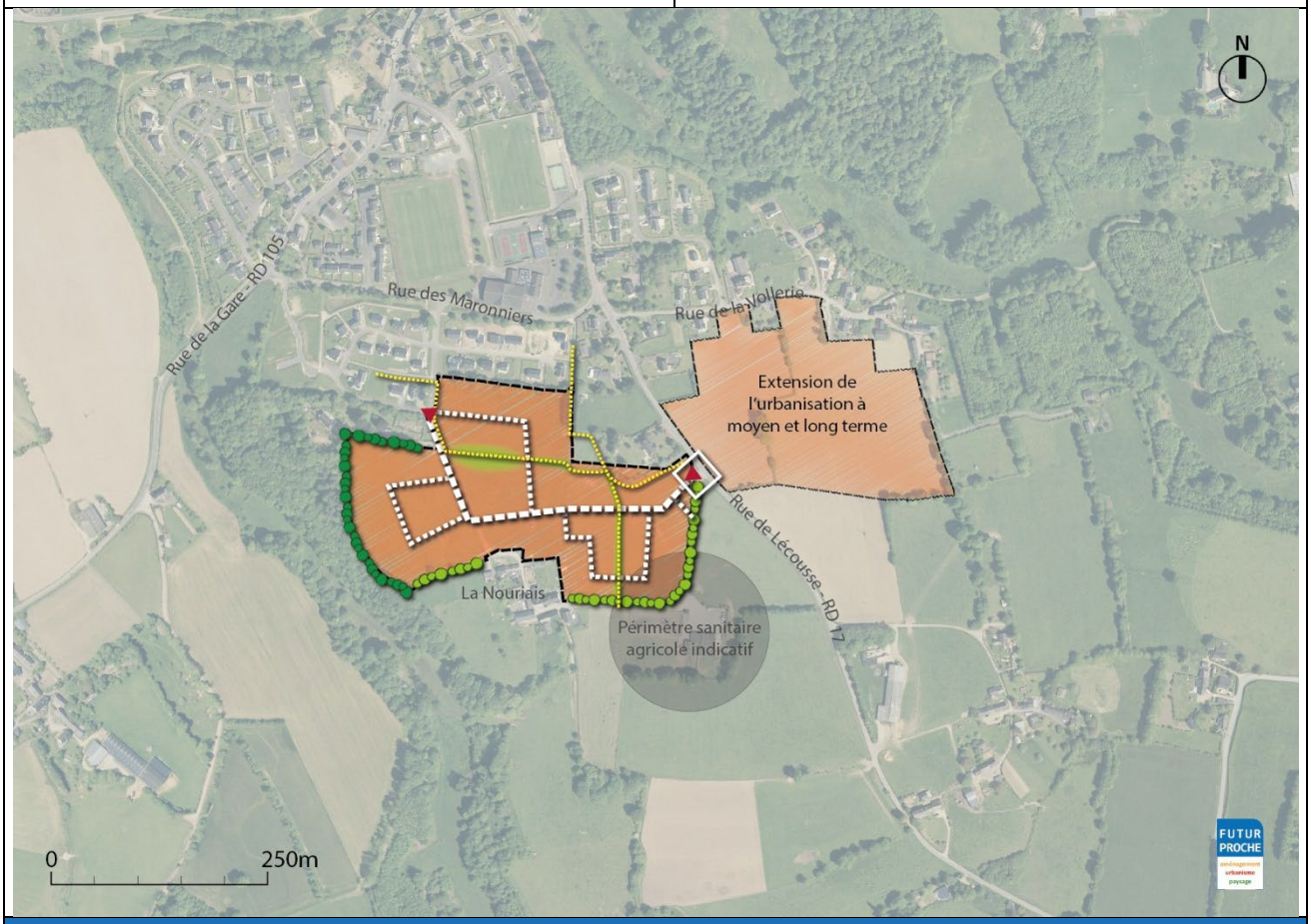
Le site actuel

VUE DEPUIS LE SUD-EST DU SITE

VUE DEPUIS LA RD 17 A L'EST

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et fonctionnelle	Qualité paysagère et environnementale
Desserte et déplacements : – Créer un accès au Nord, par le secteur pavillonnaire – Créer un accès par la RD17	**Elément de paysage :** – Conserver les haies existantes à l'Ouest – Créer un espace paysager, support d'une liaison douce au centre du site – Créer une haie en lisière au Sud-Est du secteur



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Vocation du secteur	Habitat individuel et/ou collectif
Surface concernée par l'OAP	6,92 ha
Surface disponible	6,92 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	18 logts/ha
Nombre de logements potentiels	125 logements

IV . LES SECTEURS PRIORITAIRES

Le PADD promeut la valorisation des espaces interstitiels en secteurs déjà urbanisés. 50% de ces espaces ont été retenus dans le cadre du présent projet en tant qu'espaces mutables pour les 10 prochaines années. Ces espaces, composés principalement de friches urbaines, représentent une superficie totale de 5,9 ha, permettant la réalisation de 90 logements environ, à raison d'une densité globale moyenne de 15 logements à l'hectare.

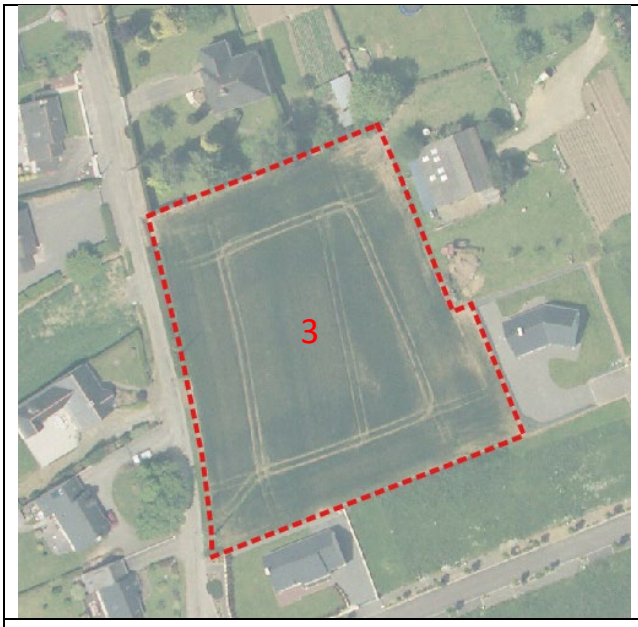
Selon la localisation de chacun de ces secteurs, les densités et le nombre de logements potentiels estimés varient en fonction des critères d'optimisation foncière retenu dans l'OAP thématique « Habitat » / « Optimisation foncière », rappelés ci-après :

Optimisation foncière permettant d'éventuelles divisions parcellaires futures à partir de :
Pôle urbain : Maen Roch (Saint-Brice / Saint-Etienne) > **1 000 m²**
Pôles d'appui : Porte du Coglès (Montours/La Selle en Coglès/Coglès) et Saint Germain/Le Châtellier > **1 300 m²**
Pôle rural : Saint Marc/Le Tiercent/Baillé/Saint Hilaire > **1 600 m²**

La densité attendue et le nombre de logements potentiels sont entendus sur l'ensemble du périmètre cerclé de rouge.
Chaque secteur se décline ainsi de la manière suivante :

<table>
<tr><td>
</td><td>BAILLE 1</td></tr>
<tr><td>Vocation du secteur</td><td>Habitat mixte</td></tr>
<tr><td>Surface concernée</td><td>0,21 ha</td></tr>
<tr><td>Densité attendue</td><td>12,5 logts/ha</td></tr>
<tr><td>Nombre de logements potentiels</td><td>3 logements</td></tr>
</table>

	BAILLE 2
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,08 ha
Densité attendue	12,5 logts/ha
Nombre de logements potentiels	1 logement

	*BAILLE 3*
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,45 ha
Densité attendue	12,5 logts/ha
Nombre de logements potentiels	6 logements

	COGLES
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,89 ha
Densité attendue	15,4 logts/ha
Nombre de logements potentiels	14 logements

	MONTOURS
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,44 ha
Densité attendue	15,4 logts/ha
Nombre de logements potentiels	7 logements

	SAINT-BRICE 1
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,69 ha
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements potentiels	14 logements

	SAINT-BRICE 2
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,58 ha
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements potentiels	12 logements

	SAINT-ETIENNE
Ce secteur, identifié dans le cadre du diagnostic, a fait l'objet d'une OAP sectorielle détaillée précédemment dénommée « Le Verger »	

	SAINT-GERMAIN
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,72 ha
Densité attendue	15,4 logts/ha
Nombre de logements potentiels	11 logements

	SAINT-HILAIRE
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,58 ha
Densité attendue	12,5 logts/ha
Nombre de logements potentiels	7 logements

	SAINT-MARC
Vocation du secteur	Habitat mixte
Surface concernée	0,74 ha
Densité attendue	12,5 logts/ha
Nombre de logements potentiels	9 logements

LEGENDE GENERALE

OAP sectorielles - Légende générale

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle / logements individuels
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante économique
- Dominante d'équipements publics
- Vocation mixte
- Dominante d'espace public ou mutualisé

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
- Marge de recul

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement et arbre remarquable à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Cours d'eau à préserver
- Zone humide à préserver
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Espace de stationnement à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager